



COMUNE DI GENOVA

OGGETTO: Titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi del Capo IV della Legge 28.02.1985 n. 47, per il mantenimento di opere realizzate nel complesso artigianale produttivo sito in Via del Commercio civ. 120 C su area di proprietà del Comune di Genova – Municipio Levante consistenti in:

- fabbricato in pilastri in c.a. tamponato con blocchetti in cls ed avente copertura in lamiera (denominato fabbricato 3);
- porzione di manufatto in struttura di c.a., tamponamenti in blocchetti di cls e copertura in lamiera zincato antistante l'ingresso al compendio (denominato fabbricato 2).

Domanda di "condono edilizio" n. C-15355 del 30.04.1986

Richiedente: COMUNE DI GENOVA

Provvedimento n. 34896

Data 03-12-2020

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza rubricata al n. C-15355 presentata in data 30.04.1986 dal Sig. Fasce Piero, in qualità di avente titolo ai sensi dell'art. 31, 3° comma della suddetta legge, volta ad ottenere il titolo abilitativo edilizio in sanatoria relativamente ai manufatti realizzati in assenza di titolo edilizio nel complesso artigianale produttivo sito in Via del Commercio civ. 120 C su area di proprietà del Comune di Genova, consistenti in:

- a) fabbricato in pilastri in c.a. tamponato con blocchetti in cls ed avente copertura in lamiera (denominato fabbricato 3);
- b) fabbricato adibito alla lavorazione del legname (denominato fabbricato 4);
- c) manufatto in struttura di c.a., tamponamenti in blocchetti di cls e copertura in lamiera zincato antistante l'ingresso al compendio (denominato fabbricato 1 e 2);
- d) tettoia in lamiera zincata a struttura lignea posta nel lato sud del cortile (denominato fabbricato 6 e 7);

Premesso che:

- il Comune di Genova risulta proprietario del complesso artigianale-industriale in oggetto, attualmente dismesso, sito a circa 35 metri di distanza dal cimitero di Nervi, quindi in zona soggetta a vincolo cimiteriale;
- all'interno del suddetto complesso vi sono alcuni manufatti regolarmente esistenti, in quanto realizzati prima del 17.08.1942 (fabbricato 4) e porzione originale della tettoia (fabbricato 6), data di entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150 del 1942, mentre altri volumi edilizi ed una tettoia meglio dapprima indicati, risultano essere stati realizzati abusivamente agli inizi degli anni "ottanta" del secolo scorso e per gli stessi, dall'allora locatario, era stata presentata l'istanza di condono edilizio;
- tale istanza era stata, respinta con provvedimento prot. n. 923 in data 21.03.1996, in quanto detti manufatti sono localizzati all'interno della zona di rispetto cimiteriale, in area



COMUNE DI GENOVA

- soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta e, quindi, in contrasto con l'art. 33 della Legge 47/85;
- l'intero complesso artigianale, comprensivo degli immobili oggetto di condono, è nel frattempo rientrato nella disponibilità del Comune di Genova che, in tutti gli anni trascorsi dall'adozione del provvedimento di diniego ad oggi, non ha provveduto a demolire i manufatti per i quali il condono era stato negato, anche per la mancanza di fondi a ciò destinati nei diversi successivi bilanci comunali;
 - recentemente, nell'ambito di un progetto complessivo di valorizzazione del patrimonio immobiliare, il Comune, con provvedimento del Consiglio Comunale n. 13 del 27.02.2018, ha deliberato la vendita della totalità degli immobili attualmente insistenti nell'area artigianale, compreso quelli per i quali era stato negato il condono;
 - a seguito di ciò, l'Ufficio Condono è stato sollecitato a procedere ad un nuovo esame in autotutela del diniego di condono a suo tempo emesso;
 - a seguito di tali approfondimenti è emerso che si tratta di una area abbandonata da oltre 30 anni, attualmente in stato di degrado, sebbene soggetta a vincolo paesaggistico, caratterizzata dalla presenza di manufatti, in parte ad oggi abusivi e in parte regolari (in quanto costruiti prima del 1942), posta ai margini del torrente e ad una distanza di circa 35 metri dal confine del cimitero di Nervi;
 - più in particolare, alcuni dei suddetti manufatti abusivi rientrano, sia nella fascia di rispetto cimiteriale, sia nel limite di inedificabilità assoluta stabilito dal Regolamento della Regione Liguria n. 3 del 14.07.2011, poiché realizzati a meno di m. 10 dal corso d'acqua;
 - a fronte di ciò, si è palesata la totale impossibilità di poter mantenere i manufatti che si trovano a meno di m. 10 dal corso d'acqua, per evidenti contrasti con la normativa di tutela idraulica, mentre si è ritenuto di riaprire l'istruttoria per quelli ubicati ad una distanza maggiore di m. 10, sebbene soggetti a vincolo cimiteriale,
 - più in particolare, tra i manufatti abusivi, posti a distanza maggiore di m. 10 ve n'è uno della volumetria di circa 650 metri cubi che "fa il paio" con quello regolarmente esistente, concorrendo così in misura rilevante alla valorizzazione dell'area;
 - a seguito dei suddetti approfondimenti, è emerso che, ove la valorizzazione avesse esito positivo e quindi gli immobili fossero alienati, si creerebbe un processo virtuoso connotato da aspetti di notevole rilevanza pubblica; infatti ogni eventuale riuso dei suddetti immobili necessiterebbe di opere di riordino dell'area e di ristrutturazione degli immobili esistenti da eseguirsi, previo smaltimento dell'amianto, nel rispetto dell'autorizzazione paesaggistica che andrebbe preventivamente acquisita. Da ciò conseguirebbe anche la necessità che un riuso dell'area potrebbe avvenire solo dopo che gli immobili abusivi posti ai margini del corso d'acqua fossero demoliti, eventualmente da parte del soggetto che acquista l'area stessa, con conseguente riordino complessivo del contesto, poiché l'autorizzazione paesaggistica necessariamente andrebbe a disciplinare anche il riordino delle aree così liberate con possibilità di una sistemazione che crei un diaframma verde anche visivo dalla viabilità che corre lungo l'altro argine del torrente, nonché il recupero di aree permeabili;
 - in definitiva si potrebbe pervenire ad un totale recupero ambientale dell'area oggi in totale degrado ove attraverso una puntuale verifica di merito, non emergessero reali contrasti con le esigenze a tutela delle quali è posta la disciplina relativa al vincolo cimiteriale;
 - il buon esito del processo di valorizzazione avrebbe come conseguenza anche la creazione di nuovi posti di lavoro che graviterebbero sulla medesima area che, ai sensi del PUC vigente, è destinata ad attività artigianale produttiva, aspetto non certo marginale in momenti di crisi economica come quello attuale;
 - infine - come meglio di seguito puntualizzato - in tale "percorso" è stato coinvolto il Municipio che ha espresso parere favorevole alla valorizzazione dei beni, condizionandola, peraltro, all'esecuzione delle "opere di interesse pubblico" di seguito indicate;



COMUNE DI GENOVA

- in particolare, il Municipio IX Levante, ha ritenuto che la valorizzazione del complesso immobiliare potrebbe trovare un completamento anche nella realizzazione di opere di pubblico interesse nell'ambito all'intorno; opere individuate nella:
 - 1) riqualificazione dell'area giochi posta in via del Commercio all'altezza del civ. 82 con adeguamento della pavimentazione ed eventuale inserimento di nuove attrezzature ludiche;
 - 2) riqualificazione delle aiuole ed aree verdi circostanti ed adeguamento degli impianti di irrigazione;
 - 3) sfalcio e manutenzione periodica del fronte di pertinenza dell'area artigianale lungo l'argine del Torrente Nervi;
- che pertanto si è ritenuto di svolgere tutti gli approfondimenti necessari per verificare se vi siano "margini" per poter rilasciare il condono limitatamente al manufatto di circa 650 mq. contiguo a quello regolarmente esistente più una piccola costruzione con caratteristiche simili ad una tettoia poiché:
 - A) l'insieme di tali interventi contribuirebbe ad un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto del quale oggi, invece, costituisce evidente segnale di degrado proprio quest'area artigianale dismessa, che - sebbene si trovi in posizione defilata e non percepibile nelle visuali del cimitero - risulta invece ben visibile dalla via del Commercio che corre parallela sulla riva opposta del corso d'acqua;
 - B) la previsione della riqualificazione dell'area giochi e dell'area verde, quale onere a carico del privato da realizzare contestualmente al risanamento dell'area artigianale, concorre ad attribuire una valenza pubblica all'unitario complessivo intervento, sebbene le stesse si collochino al di fuori del raggio della fascia di rispetto cimiteriale;
 - C) nella fattispecie l'interesse pubblico si concretizza anche con la valorizzazione dell'area artigianale dismessa di proprietà comunale e la conseguente restituzione alla città di un bene riqualificato che creerà nuove occasioni di lavoro;

Preso atto che:

- l'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie di cui al R.D. n. 1265/1934 al comma 1, dispone che *" i cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente di fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge"*;
- il richiamato art. 338 del T.U. al comma 5 prevede la facoltà per il Consiglio Comunale di consentire, previo parere favorevole della competente Azienda Sanitaria Locale, la riduzione della zona di rispetto, tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche ed interventi urbanistici ed estendendo detta facoltà anche alle ipotesi di *"realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre"*;
- nella fattispecie occorre, altresì, ricordare che il vigente Piano Urbanistico Comunale all'art. 15, comma 6, delle Norme Generali, prevede la possibilità di deroga fino al limite di 50 metri, previo parere favorevole della A.S.L.; ma che tale disposizione formalmente non rileva nel caso di specie, trattandosi di istanza di condono presentata nell'anno 1986, ai sensi dell'art 31 e segg. della legge 47/1985;



COMUNE DI GENOVA

- la facoltà di deroga è demandata al Consiglio Comunale affinché proceda ad una comparazione di diversi interessi coinvolti nella fattispecie;

Preso atto che, in particolare, la deroga riguarda la costruzione già destinata ad attività artigianale/industriale con un volume pari a m.c. 647,00, individuata come fabbricato 3) nell'elaborato grafico allegato all'istanza di condono e la contigua tettoia con un volume pari a mc. 223,77, individuata come fabbricato 2 nell'elaborato grafico allegato all'istanza, mentre non si riferisce al terzo volume, oggetto dell'istanza di condono, individuato come fabbricato 1), nonché alle parti di ampliamento della tettoia individuata come fabbricato 6), manufatti questi ultimi che non possono essere mantenuti per contrasto con il regolamento delle Regione Liguria n. 3/2011, trovandosi a meno di 10 m. di distanza dal corso d'acqua;

Considerato che, con riguardo alla procedura di deroga ai sensi dell'art. 338 comma del T.U. delle Leggi Sanitaria di cui al R.D. 1265/1934 è stato acquisito:

- il parere favorevole della A.S.L. al rilascio della deroga, con riguardo agli immobili oggetto di condono edilizio, come da nota prot. n. 100064 del 25.07.2018, che esprime parere favorevole alla possibilità di mantenere le opere ivi esistenti;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 in data 10.09.2019 con la quale viene autorizzata la riduzione della zona di rispetto del cimitero identificato con il toponimo "Cimitero di Nervi, Via del Commercio, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie di cui al R.D. 1265/1934 e s.m. e i., al fine di consentire la riqualificazione dell'area artigianale in oggetto, mediante il mantenimento del volume edilizio pari a mc. 647,00 destinato ad attività artigianale/industriale e di una tettoia delle dimensioni di mc. 223,77 manufatti individuati con i nn. 2) e 3) nell'istanza di condono

Ritenuto che il richiamato provvedimento del Consiglio Comunale, nel rispetto dei limiti stabiliti dalla normativa di riferimento, vada considerato quale valutazione di merito comparativa tra i diversi interessi pubblici che concorrono nel caso di specie;

Rilevato quindi che in base agli approfondimenti svolti, nel contesto oggetto di intervento l'eventuale permanenza dei manufatti oggetto dell'istanza di condono non si ponga in contrasto con alcuna delle tre finalità perseguite dalla normativa di tutela del vincolo cimiteriale e più in particolare:

1. con riguardo all'esigenza di garantire all'intorno del cimitero un'area sufficientemente ampia per un eventuale successivo ampliamento del cimitero stesso, si osserva che la puntuale definizione nel P.U.C. di detta area di espansione, l'oggettiva impossibilità di sviluppo verso l'area artigianale per la differenza di quote tra le due aree e la contiguità al corso d'acqua di quella industriale sono elementi che rendono oggettivamente irrealizzabile, prima che opportuno, un ampliamento del cimitero verso quest'ultima area;
2. neppure risulta compromessa l'esigenza di garantire il decoro del luogo di culto, poiché, come già accennato, non sussiste una interferenza visiva e/o funzionale tra i due ambiti, peraltro i manufatti oggetto di condono si inseriscono nel contesto artigianale/industriale già esistente da oltre settant'anni senza che mai si siano verificate situazioni che abbiano pregiudicato il decoro del cimitero (neppure nello stato attuale, che perdura da quasi 40 anni, in parte abusivo, caratterizzato da uno stato di degrado e da un numero di immobili maggiori di quelli che permarranno in base al presente provvedimento); il tutto è confermato dal parere favorevole, anche sotto questo profilo, rilasciato dall'ASL;



COMUNE DI GENOVA

3. neppure infine viene incisa l'esigenza di garantire una cintura sanitaria attorno al cimitero onde evitare che situazioni di natura insalubre vadano a coinvolgere immobili al contorno, come egualmente si evince dal parere favorevole rilasciato dalla A.S.L.;

Rilevato, inoltre, che le opere oggetto di sanatoria ricadono in zona soggetta a vincolo di tutela paesistico-ambientale ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 - Parte III e che l'opportunità di un riordino dell'area è stata evidenziata anche dalla Commissione Locale del Paesaggio che, nella seduta del 18.07.2018, ha espresso parere favorevole al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica sull'istanza di condono, a condizione che faccia seguito un intervento di complessivo riordino del contesto e quindi di miglioramento ambientale paesaggistico dello stesso;

Visto il provvedimento n. 4969 in data 29.10.2020 con il quale è stata rilasciata, ai sensi dell'art.32 L.47/85 e s.m. e dell'art.5 L. 5/2004, l'autorizzazione, esclusivamente sotto il profilo paesaggistico-ambientale, al mantenimento delle opere edilizie esaminate favorevolmente dalla Commissione Locale del Paesaggio subordinatamente al rispetto della condizione precedentemente riportata;

Preso atto che il suddetto provvedimento è stato inviato alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria, trattandosi di opere ricadenti in zona sottoposta a tutela degli interessi dello Stato in materia di bellezze naturali, nonché alla Regione Liguria, ai sensi dell'art. 146, comma 11) del D.Lgs. n. 42/2004.;

Considerato che, l'ufficio comunale ha proceduto al calcolo della "indennità risarcitoria" ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004, determinata in base ai parametri stabiliti dal D.M. 26.09.1997, nella misura di €. 5.418,83;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 2020-187.0.0.-00 con la quale la Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo ha proceduto alla regolarizzazione nei confronti della Direzione Urbanistica, della sanzione amministrativa ambientale, dovuta ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs 42/2004, per un ammontare complessivo pari a €. 5.418,83;

Preso atto che il competente Municipio IX Levante ha espresso parere favorevole all'insediamento di un'attività produttiva nel complesso immobiliare in questione richiedendo, ai fini del miglioramento della qualità di vita del quartiere, che vengano poste a carico dell'aggiudicatario le seguenti opere:

- 1) riqualificazione dell'area giochi posta in via del Commercio all'altezza del civ. 82 con adeguamento della pavimentazione ed eventuale inserimento di nuove attrezzature ludiche;
- 2) riqualificazione delle aiuole ed aree verdi circostanti ed adeguamento degli impianti di irrigazione;
- 3) sfalcio e manutenzione periodica del fronte di pertinenza dell'area artigianale lungo l'argine del Torrente Nervi;

Ritenuto, pertanto che, nella comparazione dei diversi interessi coinvolti, per la particolarità del contesto, vi siano prevalenti ragioni di interesse pubblico tali da privilegiare l'esigenza di valorizzazione dell'area artigianale con la conservazione di parte dei manufatti oggetti dell'istanza di condono edilizio, rispetto agli interessi pubblici che vietano nuove costruzioni nella fascia di rispetto cimiteriale.



COMUNE DI GENOVA

Rilevato altresì che, pur risultando perlomeno uno dei due immobili oggetto di condono totalmente ad una distanza inferiore a 50 metri dal confine, si deve osservare che l'obbligo di rispetto di tale distanza è determinato dalle esigenze di tutela più volte dapprima individuate; esigenze che, a fronte degli specifici approfondimenti svolti, non appaiono essere compromesse o limitate, nella specifica situazione e contesto in esame, neppure per il futuro, nell'ipotesi in cui si consenta il mantenimento dei due immobili dapprima individuati, con destinazione artigianale; anzi dovendosi realisticamente confrontare la situazione attualmente in essere, anche senza gli immobili abusivi, con quella che potrebbe essere nel caso di una "valorizzazione" dell'area, si deve realisticamente riconoscere che sarebbe astrattamente di maggior pregiudizio per il cimitero la non valorizzazione, poiché anche con la demolizione di tutti i manufatti abusivi permanerebbe lo stato di abbandono e quindi, di fatto, il degrado; lo stesso art. 338 del Testo Unico sottolinea che nella valutazione della deroga debbano anche essere tenute presenti le esigenze di tutela ambientale e paesaggistica.

A ciò si aggiunga che la normativa di settore non esclude in modo assoluto ampliamenti di costruzioni esistenti (e quindi nuove costruzioni) nella fascia dei 50 metri, consentendo incrementi volumetrici nella percentuale del 10%, per cui teoricamente potrebbe essere possibile un incremento di volume di circa 650 m.c. in presenza di un edificio tale da ammettere un incremento nella misura sopra indicata; inoltre, in concreto, esistono ovunque all'intorno dei cimiteri, strutture artigianali produttive prevalentemente funzionali ai cimiteri (laboratori marmi, rivendite di fiori, ecc.) proprio caratterizzate da volumi edilizi con funzione artigianale di dimensioni similari a quella in esame; infine, dalla visualizzazione delle aree di contorno al cimitero di Nervi risulta che esistono altre costruzioni (anche di civile abitazione) poste a distanza inferiore a 50 metri dal confine del cimitero e non si sono mai verificate problematiche originate dalla vicinanza.

Infine, per quanto riguarda il fatto che l'intervento, non sia su "scala urbanistica" ma "edilizia", si osserva che l'istanza di condono risulta presentata nel 1986, quindi si applica la disciplina di allora, quando era ancora vigente l'art 57, comma 3 del DPR 285/1990 che legittimava anche interventi di "sola edilizia privata"; ancora va aggiunto che "giurisprudenza", sebbene minoritaria, ritiene applicabile la deroga anche ad interventi di edilizia privata (TAR Abruzzo-Pescara n. 189/2007), ancora la circostanza che si tratti di un abuso risalente al 1° condono edilizio del 1986 impone anche sotto questo aspetto l'opportunità di una verifica concreta del caso specifico con possibilità di riconoscimento dei presupposti del condono (per un caso simile si veda TAR Marche, sentenza 125/2018);

A tutto quanto sopra va aggiunto il fatto che, nel caso di specie, connesse all'intervento privato, sono le opere di interesse pubblico individuate dal Municipio che concorrono ulteriormente ad attribuire valenza pubblica e quindi legittimare, l'intervento; opere che sono state anche oggetto di un emendamento in sede di approvazione della delibera consigliere.

Richiamato il parere favorevole della A.S.L. reso con nota prot. n. 100064 del 25.07.2018, dal quale si evince che non ostano ragioni igienico sanitarie alla richiesta di deroga della distanza cimiteriale per quanto concerne gli immobili ricompresi nell'area artigianale dismessa;

Ritenuto di conseguenza che sussistano i presupposti dell'art. 338, per autorizzare la riduzione della zona di rispetto del cimitero identificato con il toponimo "Cimitero di Nervi, Via del Commercio;

Preso atto che:

- l'immobile interessato dagli interventi abusivi ricade nel Piano di Bacino Ambito 14;
- le opere ricadono in area soggetta a vincolo per scopi idrogeologici ex R.D. 3267/23 e s.m.;
- l'intervento non ricade in area ad alta suscettività di dissesto o in frana attiva;



COMUNE DI GENOVA

l'area in corrispondenza di via del Commercio civ. 120 posizionata all'interno della curva del Torrente Nervi, a seguito alla realizzazione del canale scolmatore, non risulta soggetta a problemi di inondabilità per la portata 200-ennale, neanche nella configurazione maggiormente cautelativa adottata, ossia valore di portata di piena superiore a quello del Piano di Bacino e briglia selettiva ostruita;

Preso atto del parere favorevole prot. n. 302309 espresso in data 13/10/2020 dall'Ufficio Geologico del Comune di Genova in relazione al vincolo idrogeologico;

Considerato che con nota prot. n. 229574 del 03.08.2020 il Comune di Genova ha presentato, presso la Regione Liguria – Settore Difesa del Suolo di Genova – istanza per ottenere il parere ex art. 8 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino Ambito 14 per interventi urbanistico edilizi nella fascia di rispetto del Torrente Nervi ai fini della valorizzazione dell'intera area per una migliore riorganizzazione degli spazi e valorizzazione dei manufatti anche con eliminazione di superfetazioni;

Preso atto che la Regione Liguria – Settore Difesa del Suolo di Genova – con nota prot. n. 298770 del 18.09.2020, ha espresso parere favorevole ai soli fini idraulici, ai sensi dell'art. 8 nelle Norme di piano di Bacino e dell'art. 5 del R.R. 3/2011 ed alle seguenti condizioni:

- l'intervento dovrà essere realizzato, previa adozione di tutti gli accorgimenti tecnici normativi sia per evitare danni, presenti e/o futuri, a terzi) ivi incluse le proprietà pubbliche e/o preesistenti diritti e/o concessioni), con particolare riferimento agli argini/muri spondali, sia per garantire il buon regime delle acque e la tutela della pubblica e privata incolumità;
- il soggetto richiedente sarà ritenuto responsabile, a tutti gli effetti civili e penali, circa eventuali conseguenze derivanti dalla realizzazione degli interventi a progetto, fatte salve le eventuali rinvase di legge;
- qualora il progetto dovesse comportare la realizzazione di interventi interessanti argini/muri spondali del Torrente Nervi, dovrà essere acquisita preventivamente l'autorizzazione idraulica ai sensi del R.D. 523/1904;
- dovrà essere regolarizzata, prima dell'inizio dei lavori, la concessione demaniale per l'utilizzo dell'attraversamento sul torrente nervi che costituisce unico accesso alla proprietà;

Considerato che le opere di cui trattasi sono riconducibili alla tipologia d'abuso n. 1, di cui alla tabella dell'allegato 1 della legge;

Viste le attestazioni in data 29.04.1986 da cui risulta che è stata versata a titolo di oblazione la somma complessiva di £. 3.637.000;

Considerato che il personale tecnico dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova ha proceduto, sulla base degli elaborati grafici e descrittivi depositati in atti, alla verifica del calcolo dell'oblazione interamente dovuta, riferita a tutti gli interventi, ritenendo esatto l'importo corrisposto di £ 3.637.000;

Considerato che i manufatti oggetto di condono risultano già censiti al Catasto fabbricati;



COMUNE DI GENOVA

Considerato che, trattandosi di manufatti aventi in parte volumetria superiore ai 450 m.c., l'istanza deve essere corredata di certificazione di idoneità statica, prevista ai sensi dell'art. 35, comma 3 lettera b) della Legge 47/85;

Visto il verbale di sopralluogo redatto in data 21.10.2019, presenti l'Ing. Baroni Vittorio ed il Geom. Dedomenico Giovanni della Direzione Facility Management, dal quale si rileva la presenza di amianto nella copertura e la non idoneità delle strutture esistenti sulla base delle seguenti considerazioni:

Stato di fatto della struttura

- 1. Le lastre di eternit risultano essere molto ammalorate e mancanti in molte parti, lasciando scoperta l'area a magazzino sottostante.*
- 2. La struttura a sostegno della copertura è in travi in acciaio e travetti lignei.*
- 3. Circa il 30% della struttura lignea risulta essere fortemente ammalorata e ha perso le sue caratteristiche e proprietà iniziali, a causa dell'esposizione diretta agli agenti atmosferici.*

Considerazioni in base alle criticità riscontrate

È opportuno sostituire l'attuale copertura in eternit con lamierati, andando così a ridurre il carico relativo al manto di copertura rispetto allo stato attuale e ad eliminare i rischi collegati alla presenza del detto materiale.

Relativamente alla struttura della copertura, è opportuno considerare la sostituzione di circa il 30% degli elementi lignei, corrispondenti a circa 60 ml. La sezione degli attuali travetti è circa pari a 8,00 x 8,00 cm e si consiglia una fornitura di travetti a sezione 10.00x12.00 cm, al fine di ridurre fenomeni di flessione dell'elemento.

Rilevato che, nei casi di non idoneità statica dell'opera, deve altresì essere presentato un progetto di adeguamento redatto da un professionista abilitato e, in tal caso, la certificazione deve essere presentata all'ultimazione dell'intervento di adeguamento, come previsto dall'art. 35 comma lettera e) della L. 47/85;

Preso atto che il Comune di Genova, risulta essere soggetto legittimato al conseguimento del titolo abilitativo edilizio in sanatoria ai sensi dell'art. 31-3° comma della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni;

Ritenuto, pertanto, che sussistano le condizioni, nel rispetto delle norme, prescrizioni e modalità previste dalla vigente normativa edilizia-urbanistica, per il rilascio del presente provvedimento;

Ritenuto ancora di precisare che per i manufatti 4 e 6 non era necessario presentare l'istanza di condono poiché gli stessi risultano realizzati in data antecedente il 1942 come da planimetria catastale datata 14/03/1940;

Ritenuto infine di dover procedere all'annullamento in autotutela del provvedimento di diniego del condono edilizio n. 9237UC del 21/03/1996 limitatamente ai manufatti 2 e 3 per tutte le motivazioni dapprima indicate;

Per quanto riguarda il Comune, salvi ed impregiudicati restando gli eventuali diritti dei terzi;



COMUNE DI GENOVA

ANNULLA

in autotutela il provvedimento di diniego di condono prot. n. 923/UC del 21.03.1996 limitatamente agli immobili meglio di seguito individuati e che costituiscono oggetto del presente provvedimento di sanatoria

RILASCIA

al COMUNE DI GENOVA, il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, limitatamente al mantenimento delle seguenti opere:

- a) fabbricato in pilastri in c.a, tamponato con blocchetti in cls ed avente copertura in lamiera (denominato fabbricato 3);
- b) porzione di manufatto in struttura di c.a., tamponamenti in blocchetti di cls e copertura in lamiera zincato antistante l'ingresso al compendio (denominato fabbricato 2);

in conformità all'elaborato grafico citato in premessa, che si allega come parte integrante del presente atto, composti da un'unica tavola, di cui un originale è depositato presso l'Archivio dell'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Genova.

Il presente provvedimento in sanatoria viene rilasciato ai sensi dell'art.32 della legge 326/03 e s.m.

Prima dell'avvio dei lavori di riordino dell'area dovrà essere regolarizzata la concessione demaniale per l'utilizzo dell'attraversamento del torrente Nervi; nonché acquisita l'autorizzazione idraulica, ai sensi del R.D. 523/1904, ove si prevedano interventi che vadano ad interessare argini/muri spondali del torrente Nervi, in conformità a quanto prescritto dalla Regione Liguria.

Si avverte inoltre che l'agibilità dei locali a la conseguente fruibilità degli stessi è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) procedere alla preventiva demolizione di tutte le opere abusive non oggetto del presente provvedimento di condono;
- 2) attivare tutte le procedure previste per legge in materia di rimozione e smaltimento dei materiali contenenti amianto;
- 3) presentare al competente Ufficio del Paesaggio la richiesta di Autorizzazione paesaggistica, che comprenda la sistemazione dell'intera area comprensiva dei sedimenti lasciati liberi dalle opere abusive che nel frattempo devono essere demolite, nonché il riordino ed eliminazione del degrado degli immobili oggetto di condono e/o già regolarmente esistenti;
- 4) eseguire gli interventi edilizi in conformità alla suddetta Autorizzazione Paesaggistica, previa presentazione della relativa pratica edilizia ove necessario;
- 5) presentare il progetto di adeguamento statico redatto da un professionista abilitato tenuto conto dei lavori previsti nella suddetta autorizzazione paesaggistica;
- 6) ad opere realizzate, procedere al collaudo ai sensi dell'art. 67 del D.P.R. 380/2001 ed alla presentazione di apposita certificazione di idoneità statica;
- 7) rispettare tutte le condizioni stabilite dalla Regione indicate in premessa;
- 8) eseguire le opere indicate dal Municipio entro la data di ultimazione dei lavori di riordino dapprima indicati e comunque prima dell'acquisizione dell'agibilità dei manufatti oggetto di condono.



COMUNE DI GENOVA

N.B.

A) Come da emendamento approvato dal Consiglio Comunale, tutte le opere, individuate dal Municipio Levante dovranno essere poste a carico dell'aggiudicatario, dandone informazione al Consiglio Comunale; gli interventi individuati dal Municipio sono:

- riqualificazione dell'area giochi posta in via del Commercio all'altezza del civ. 82, con adeguamento della pavimentazione ed eventuale inserimento di nuove attrezzature ludiche;
- riqualificazione delle aiuole ed aree verdi circostanti ed adeguamento degli impianti di irrigazione;
- sfalcio e manutenzione periodica del fronte di pertinenza dell'area interessata con l'argine del torrente di Nervi.

B) Nell'ipotesi in cui il processo di valorizzazione dell'area industriale abbia esito negativo e quindi non venga alienata e di conseguenza non siano eseguiti gli interventi di risanamento indicati nel testo del presente provvedimento, la competente Direzione Facility Management del Comune dovrà comunque procedere alla demolizione degli immobili abusivi posti ad una distanza minore di m. 10 dal corso d'acqua e a rimuovere l'amianto nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 12 mesi dalla data di mancata aggiudicazione del bene.

IL DIRIGENTE
(Dott. Paolo Berio)

cm