

ORIGINALE

STUDIO LEGALE GERBI - MASSA

VIA ROMA, 11/1 - 16121 GENOVA

AVV. GIOVANNI GERBI
AVV. FRANCESCO MASSA

AVV. ILARIA DELUIGI
AVV. ILARIA GRECO
AVV. LUCA SAGUATO
AVV. CARLO BILANCI
AVV. ELISABETTA CAORSI
AVV. GIANLUCA PETRUZZELLI
AVV. EMANUELE GERBI
AVV. LUCA LEONARDI



GENOVA, 16 giugno 2015

TEL. 010 5958327 (R.A.) - FAX 010 591817
E. MAIL: segreteria@studiogerbimassa.it
COD. FISC. E PART. IVA 01809550997



Al Signor Sindaco
Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante n. 10
16121 Genova

a mani



Osservazioni

ex art. 40 comma 3 L. reg. n. 36/97

formulate dall'Avv. Francesco Massa con studio in Genova, via Roma 11/1, in nome e per conto della Fondazione "Contubernio D'Albertis per le Sordomute", con sede in Genova - San Fruttuoso, Via Amarena 11 e del Presidente in carica Prof. Giuseppe Parodi Domenichi,

al progetto definitivo di P.U.C.

approvato con deliberazione del Consiglio comunale 4 marzo 2015 n. 8, nella parte riguardante una porzione del compendio immobiliare di proprietà della Fondazione (foglio n. 50 del NCT, mappali 1063, 1064, 1065 e 967) per una superficie complessiva di circa mq. 4890

La Fondazione Contubernio D'Albertis per le Sordomute è proprietaria di un compendio immobiliare in Genova San Fruttuoso, in fregio a Via Amarena, comprendente un fabbricato principale adibito, in base alle finalità istituzionali e statutarie dell'Ente, a scuola (nido, primavera, materna, elementari e medie) e a casa di riposo e relative pertinenze.

Il giardino che circonda il fabbricato -attualmente in attesa di sistemazione, essendo in corso ed in fase di completamento, nella zona a sud est del complesso, un intervento edilizio di adeguamento ai vigenti standards di edilizia scolastica- è utilizzato per le attività didattiche, mentre la porzione

sottostante verso la via pubblica, denominata Bosco Pelato, è caratterizzata dalla presenza di vegetazione arbustiva priva di pregio (non sono presenti "alberi di alto fusto di pregio") come confermato in più occasioni anche dagli stessi uffici comunali.

Tale porzione, orograficamente molto irregolare, è oggetto di un progetto di realizzazione di autorimessa interrata, con sistemazione e adeguamento del verde, presentato agli uffici comunali fin dal 15 novembre 2007 (prog. n. 6881), convenzionato nel 2011 (deliberazione di Giunta municipale 27 luglio 2011 n. 240 e atto di convenzione stipulato il 27 ottobre 2011), ma a tutt'oggi non ancora approvato a causa dei ritardi imputabili a codesta Amministrazione.

Il progetto in questione è comunque stato incluso, dalle disposizioni finali contenute nelle Norme generali del PUC (art. 24), tra quelli "fatti salvi" (sempre che i lavori vengano iniziati entro la data di entrata in vigore del PUC) in quanto approvati ai sensi del PUC 2000 e convenzionati prima dell'adozione del PUC definitivo. Anche quest'ultimo, per vero, attribuisce all'area (Norme di Conformità) una disciplina -SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici che non sarebbe di per sé affatto incompatibile con il progetto suddetto, comprendendo tra le funzioni complementari ammesse anche (oltre ai servizi privati) i parcheggi pertinenziali ed i parcheggi liberi da asservimento.

Tuttavia tale possibilità è preclusa (sempre all'interno delle aree SIS-S) nelle "*aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti ...*".

Mentre il progetto preliminare di PUC non includeva in alcun elaborato l'area in questione tra quelle destinate a "verde strutturato", il progetto definitivo è invece stato modificato in accoglimento di una proposta dell'ultima ora di emendamento di alcuni consiglieri, individuando (nella sola disciplina di livello paesaggistico puntuale, tav. 39) una parte del compendio di proprietà con la simbologia (tratteggio verde su campo bianco) propria del "*parco giardino, verde strutturato*".

Pur nella persuasione che neppure la suddetta qualificazione possa impedire la realizzazione di un progetto di nuova costruzione che non preveda (come quello della Fondazione sopra citato o altri eventuali futuri) la riduzione degli spazi verdi (ma semmai la loro riqualificazione e valorizzazione) né l'abbattimento di alberature di pregio, nondimeno si tratta di classificazione errata e non rispondente al reale stato dei luoghi, sicchè se ne chiede la eliminazione.

In proposito occorre innanzi tutto ricordare che, come è documentato, l'area in questione:

- **non è soggetta a vincolo ambientale e paesaggistico;**
- la Soprintendenza con nota 27 dicembre 2011 n. 9694 (all. n. 1) ha dichiarato **l'assenza di interesse culturale** del terreno interessato dalla progettata autorimessa;
- era stata dimostrata, con apposita relazione agronomica del perito Grande (all. n. 2), in ottemperanza a specifica richiesta comunale 2 maggio 2012, l'assenza di una connotazione di "verde strutturato" dell'area di Bosco Pelato (che costituisce la porzione più significativa di quella così classificata);
- in più occasioni, nel corso della lunga istruttoria, nei pareri resi dagli uffici Comunali e agli atti, mai le aree in questione sono state classificate o individuate o descritte come "verde strutturato";
- il Dirigente del Settore Urbanistica comunale con nota 30 aprile 2013 ed in esito alla ennesima verifica su esposto di terzi sul progetto sopra citato, aveva a sua volta concluso circa la compatibilità del progetto stesso anche con il P.T.C.P. provinciale *"rilevando la marginalità dell'area nei confronti del più ampio contesto meritevole di conservazione, avuto riguardo alle caratteristiche attinenti la strutturazione dell'ambito ..."* (doc. n. 3)
- da ultimo con relazione in data 12 giugno 2015 (doc. n. 4) il Dott. Maurizio Zailo, presidente del Collegio dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Alessandria, dopo aver fedelmente descritto lo stato dei luoghi, dopo aver esaminato e suddiviso l'area oggetto di indagine in diverse sub-aree (punto 4 della sua relazione) ed aver analizzato la vegetazione esistente nell'area interessata dalla classificazione ora censurata, ha concluso nel senso che *"l'inserimento estemporaneo dell'area in analisi negli ambiti di conservazione del verde urbano strutturato previsti dal PUC appare un atto amministrativo forzato e non giustificabile sulla scorta di elementi tecnici oggettivamente sostanziabili, in palese dissonanza con le definizioni tecniche, logistiche, paesaggistiche ed ambientali di verde strutturato, di cui lo stesso strumento di pianificazione comunale si è dotato"*.

In sintesi ed in conclusione, poiché la disciplina in questione e la qualificazione di verde strutturato contenuta nel PUC non connota una previsione urbanistica ma è *in primis* ricognitiva di uno stato di fatto attuale, pare evidente l'erronea individuazione in termini di verde strutturato dell'area della Fondazione scrivente in quanto (come documentato in particolare nella relazione allegata del Dott. Zailo), trattasi di area:

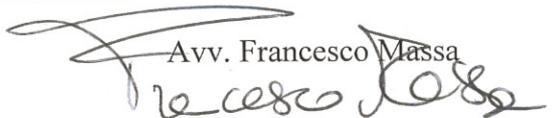
- di dimensioni obiettivamente limitate (meno di mq. 5.000);
- per buona parte (circa il 35%) affatto "verde" ma impermeabilizzata e/o asfaltata (aree di accesso carrabile e pedonale al fabbricato scolastico ed aree di sosta adibite a parcheggio per genitori e docenti);
- - per buona parte (circa il 25%) costituita da scarpate di raccordo tra le rampe di accesso alla scuola, aiuole, siepi, etc;
- comunque non strutturata neppure nelle porzioni effettivamente verdi (per lo più attualmente non fruibili anche a causa della pendenza del terreno) nonché priva di vegetazione di alto fusto o di pregio ma connotata da vegetazione arbustiva per lo più infestante, come ben documentato anche fotograficamente.

La classificazione in questione è quindi stata introdotta in difetto dei presupposti di fatto e giuridici che la potrebbero giustificare ed è frutto di un palese errore ("indotto" dalla volontà politica degli autori dell'emendamento di impedire la realizzazione di un progetto -e di futuri progetti- che in realtà avrebbe il solo effetto di realizzare servizi pubblici -come corrispettivo dei parcheggi privati- e di riqualificare e di rendere effettivamente fruibile una zona verde oggi invece assolutamente inutilizzabile).

P.Q.M.

si confida che, in accoglimento della presente osservazione, venga eliminata, nella tavola n. 39 del livello paesistico puntuale del PUC la individuazione come verde strutturato della porzione di proprietà della scrivente Fondazione indicata in epigrafe.

Con riserva, in difetto, di ogni necessaria azione a tutela della Fondazione.


Avv. Francesco Massa

Allegati:

- 1) Nota Soprintendenza 27 dicembre 2011
- 2) Nota perito Aldo Grande maggio 2012
- 3) Nota Dirigente Settore Urbanistica 30 aprile 2013
- 4) Relazione Dott. Zailo 12 giugno 2015



MBAC-DR-LIG
ST
0009694 27/12/2011
Cl. 34.07.01/2

1

*Ministero per i Beni e le Attività
Culturali*

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici
della Liguria

Via Balbi, 10 - 16126 Genova
Tel. 010 2488042 Fax 010 2465532
e-mail: dr-lig@beniculturali.it
e-mail PEC: mbac-dr-lig@mailcert.beniculturali.it



SERVIZIO VII
Patrimonio Beni Culturali

Alia Fondazione Contubernio d' Albertis
Via G. Amarena, 11
16143 GENOVA

e p.c.

Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e
Paesaggistici della Liguria
Via Balbi, 10
16126 GENOVA

“ Soprintendenza per i Beni Archeologici
della Liguria
Via Balbi, 10
16126 GENOVA

Prot.: n.
Class.: 34.07.01.1

Allegati

Rif. Vs. n. del

Oggetto: D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i., art. 12. Verifica dell'interesse culturale di beni immobili.
Proprietà: **Fondazione Contubernio d' Albertis.**

In riferimento alla richiesta di verifica dell'interesse culturale degli immobili sottoelencati,
ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.:

Comune: **GENOVA – San Fruttuoso**
Immobile: terreno in via G. Amarena
Dati catastali: Fg. 50 mapp. 1064 – 1065 C.T.

vista la documentazione pervenuta a questo Ufficio il 27/06/2011 prot. 4908 secondo le procedure previste dal Decreto Dirigenziale 6/2/2004, esperito il parere di competenza da parte delle Soprintendenze di settore, si comunica che il suddetto immobile **non presenta i requisiti di interesse** previsti dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. Parte Seconda “Beni Culturali” in quanto terreno privo di elementi architettonici caratterizzati da particolare pregio, non sussiste interesse archeologico noto ed è pertanto escluso dall'applicazione delle disposizioni previste dal decreto in oggetto.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso:

- amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica del presente atto, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 42/2004;
 - giurisdizionale avanti il T.A.R. Liguria, per l'annullamento dell'atto ai sensi dell'art. 29 dell'Allegato 1 D. lgs. 104/2010 entro 60 giorni dalla notifica / comunicazione;
 - straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 24 novembre 1971, entro 120 giorni dalla data di notificazione/comunicazione del presente atto.
- E' altresì consentita la proposizione di azione di condanna nei modi e nei termini previsti dall'art. 30 dell'Allegato 1 d. lgs. 104/2010.

Sarà cura di questa Direzione completare le procedure informatiche previste dal Decreto
Dirigenziale 6/2/2004.

Il Tecnico Istruttore
Geom. Riccardo Senarega

Visto: il Coordinatore del Servizio VII
arch. Costanza Fusconi

VF

Il Direttore Regionale
Arch. Maurizio Galletti



COMUNE DI GENOVA

2

Domen

Prot. n. 145/168

Addi 30.04.2013

SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA
20 MAG. 2013
Protocollo N.145/168.....

Al Dirigente del Settore
Sportello Unico dell'Edilizia

Al Direttore
Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

OGGETTO: Parcheggio in Via Amarena

Progetto: P 6881/2007

In riferimento alla nota di Codesto Settore – n 112706 del 29.03.2013 – si precisa quanto segue.

L'area d'intervento s'inserisce in un contesto di frangia dell'urbanizzato dove il verde residuale di una precedente strutturazione a sfruttamento agricolo ancor oggi leggibile per la presenza di ulivi, è stata gradualmente trasformata con la realizzazione di piazza Solari, via Amarena e il denso edificato residenziale che caratterizza da diversi decenni i luoghi.

Della presenza storica del Contubernio D'Albertis sulla collina di San Fruttuoso residua ancora il complesso edilizio antico e parte delle aree verdi circostanti caratterizzate da un verde strutturato a giardino di cornice al complesso e zone una volta destinate allo sfruttamento coltivo e ortivo di servizio all'istituto.

L'area oggetto d'intervento, anche se di proprietà del Contubernio d'Albertis, ha perso da tempo le relazioni funzionali con l'istituto e si identifica in oggi come area residuale di difficile fruizione che deve ritrovare funzionalità e restituzione all'uso pubblico. Infatti, il PUC individua l'area come servizio pubblico o di uso pubblico, indicando la necessità di riattivare per l'area un effettivo recupero in termini funzionali: nel progetto la realizzazione di un campo per calcetto e del sistema di risalita meccanizzato riattivano la funzionalità pubblica dell'area integrando il progetto con sistemazioni a verde nuove per la messa a dimora di specie come gli ulivi esistenti che caratterizzano l'immagine dell'area.

Il PTC provinciale classifica la zona come *area verde strutturata nell'ambito di sistemi insediativi urbani*. Dall'art. 11 comma 8 delle relative norme di attuazione si evince che nelle aree del Sistema del verde di cui è caso si applica la disciplina indicata nelle relative "Schede delle aree del Sistema del Verde".

I Comuni, tenuti a recepire nei propri piani urbanistici detta disciplina, nelle more, applicano la disciplina indicata nelle predette Schede.

Area Tecnica

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

SETTORE URBANISTICA

via di Francia 1 – 16149 Genova
piano 14° - tel. Segreteria 010-5577702 - fax 010-5577861
urbanisticadirigente@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

Nella fattispecie la scheda denominata "Scuola D'Albertis" – 1.3_S_28 – con indicazioni aventi efficacia di direttiva ai sensi dell'art. 4 delle norme di attuazione, prevede la seguente disciplina:

L'area si connota per il non compiuto equilibrio dei caratteri peculiari della vegetazione e degli elementi di strutturazione, che non sviluppa appieno le potenzialità di fruizione pubblica e pedonale dell'area.

Riguardo alla componente vegetazionale devono essere mantenute, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità, e integrate le specie arboree presenti sulla base di una riorganizzazione complessiva dell'area.

Riguardo alla strutturazione devono essere riqualificati gli accessi e la rete delle percorrenze pedonali; possono essere introdotti elementi di completamento ed attrezzature finalizzati alla valorizzazione complessiva dell'area ed alla migliore fruizione pubblica.

A conferma di quanto definito dagli strumenti di pianificazione generale e sopraordinati la Direzione Regionale della Soprintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria – con nota del 27.12.2011 n. 9694 – ha dichiarato il non interesse come bene culturale per i terreni dell'intervento, confermando l'estraneità oggettiva dell'area rispetto al sito storico del Contubernio D'Albertis e quindi implicitamente confermando le potenziali funzioni indicate dagli strumenti pianificatori in vigore.

Si sottolinea inoltre che la presenza della tutela paesaggistica che ha dichiarato l'interesse pubblico nel 1954 per il Belvedere della Madonna del Monte e i terreni sottostanti non ha mai riguardato la zona in questione ed anzi in presenza di tale tutela sono stati edificati i versanti di ponente della Madonna del Monte.

Nella redazione del livello paesaggistico puntuale del PUC si è indicato come ambito paesaggistico il sistema costituito dalla Madonna del Monte e villa Imperiale e da ciò che ancor oggi residua del sistema paesistico che identifica la località e che resta in posizione percepibile rispetto alla città e alle visuali pubbliche, non comprendendo volutamente le aree in oggetto che in oggi non risultano più legate in termini paesistici con l'emergenza paesistica prevalente.

Per quanto sopra, rilevando la marginalità dell'area nei confronti del più ampio contesto meritevole di conservazione, avuto riguardo alle caratteristiche attinenti la strutturazione dell'ambito perseguendo una migliore fruizione pubblica, si ritiene sussistano i necessari presupposti, per considerare coerenti le previsioni progettuali in argomento rispetto ai contenuti della richiamata scheda del PTC della Provincia.

Restando a disposizione per ogni chiarimento, si inviano cordiali saluti.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
Arch. Ferdinando De Fornari



Aldo Grande

PERITO AGRARIO
CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GENOVA
PERIZIE - PROGETTI
GIARDINI - RILIEVI

PROGETTO DI AUTORIMESSA INTERRATA PIAZZA SOLARI - GENOVA

COMMITTENTE:

Fortunata s.r.l.

P.zza Borgo Pila n. 40, 16129 Genova
P.I.V.A..03644130100

Progettisti:

Architetto Sergio Zampichelli

Via G. Mameli n. 1/1 16122 Genova
Tel 010 8391041
P.I.V.A..00968710103

Geometra Massimo Garofalo

Via Lomellini 17/1 16124 Genova
Tel 010 8694814
P.I.V.A..03645500103

Progettista delle opere a verde:

Per. Agr. Aldo Grande

P.zza Manin 4/3 16122 Genova
Tel 010 8310010 fax 010 8310226
e-mail grandea@fastwebnet.it
P.I.V.A..02698080104

ATTESTAZIONE

riferita alla RELAZIONE TECNICO-VEGETAZIONALE DI PROGETTO

ed alla successiva NOTA INTEGRATIVA

con aggiornamento delle SCHEDE TECNICHE-VEGETAZIONALI



Aldo Grande

PERITO AGRARIO
CONSULENTE TECNICO TRIBUNALE DI GENOVA
PERIZIE - PROGETTI
GIARDINI - RILIEVI

Spett.le COMUNE DI GENOVA
Direzione Territorio, Mobilità,
Sviluppo Economico ed Ambiente
Settore Edilizia Privata
Via di Francia 1
16149 G E N O V A

Alla c.a. dell'arch. Rosanna Giuffrida

OGGETTO : pratica n._6881/07_; progetto di un'Autorimessa interrata – Piazza Solari - Genova

Attestazione rilasciata circa la natura e lo stato del verde presente allo Stato Attuale ad oggi ed al momento in cui è stato redatto il Progetto

A seguire la Nota integrativa alla relazione vegetazionale del 13 Novembre 2007

In ottemperanza ed in riferimento alla nota prot. n° 138416 del 2/5/2012

PREMESSA

La presente Attestazione viene redatta su incarico della Committenza "Fortunada s.r.l." assegnatomi in data 02/04/2007 ed allora riferito al solo progetto Esecutivo ed esteso in data 01/06/2012 alla redazione del Progetto Esecutivo ed alla Direzione Lavori.

La presente richiama la **Nota integrativa** emessa dallo scrivente **nel Novembre 2009** e la **Relazione vegetazionale** redatta dallo scrivente nel **Novembre 2007** in fase di presentazione del progetto di un'Autorimessa interrata da realizzarsi in zona Piazza Solari in Genova (a cura dell'Arch. Sergio Zampichelli e del Geometra Massimo Garofalo), e relativa alla consistenza e stato della vegetazione attualmente presente entro la zona oggetto di intervento.

Lo scrivente, Perito Agrario Aldo Grande, nella sua qualità di Progettista della opere a verde, su richiesta della Committenza, in accordo con il Progettista, espone quanto di seguito:

“dalla lettura di quanto già prodotto e reso disponibile in modo chiaro e dettagliato per l'esame della Civica Amministrazione si precisa che sono state censite con la massima attenzione 57 alberature rappresentate in tutti gli aspetti morfologici e vegetazionali con “Schede Tecniche – Vegetazionali” numerate appunto dalla n.1 alla n.57 e che le alberature sono in sito attualmente in numero di 55 essendo stati abbattuti due annosi Olmi, Ulmus minor, a cura dell'ente al quale

sono affidate le manutenzioni del Verde, Aster, in data Novembre 2011, essendo questi alberi completamente secchi ed a rischio di schianto.

Si rimanda per l'esame nel dettaglio delle singole alberature le schede tecniche a suo tempo redatte e raccolte nel fascicolo allegato agli elaborati presentati con il titolo "**Schede Tecniche – Vegetazionali**" che a loro volta rimandano alla descrizione grafica delle chiome così come rappresentata nella **Tavola 01V** denominata "**stato attuale – Rilievo della vegetazione presente stampata in scala 1.200 nel formato 84 * 39 cm**

Si conferma inoltre che sono attualmente valide tutte le considerazioni a suo tempo svolte nella "Relazione tecnica vegetazionale" da pagina 7 a pagina 10 ove vengono riportati in forma di tabulare i dati delle alberature rilevate.

L'unica modifica intervenuta riguarda il taglio delle due alberature di Olmo che in nessun modo è dipesa dalla Committenza, che anzi non ne era nemmeno informata: le alberature erano cresciute infatti su sedime di Proprietà della Pubblica Amministrazione e l'abbattimento è stato curato dall'Aster allorquando le piante, entrambe completamente secche, iniziavano a costituire un grave rischio per la popolazione.

Di seguito vengono ripresi i dati riportati a Pagina 2 della relazione riportando le modifiche intervenute:

Le ~~57~~ alberature presenti (**55 ad oggi**) e compiutamente rilevate sono così suddivise:

- 34 Ulivi, *Olea europaea*
- 5 Robinie, *Robinia pseudoacacia*
- 4 Ailanti, *Ailanthus altissima*
- ~~- 2 Olmi, *Ulmus minor*~~
- 1 Ligustro, *Ligustrum lucidum*
- 5 Pruni, *Prunus domestica*
- 5 Fichi, *Ficus carica*
- 1 Kaki, *Diospyros kaki*

Queste alberature, sia per il valore delle singole alberature, sia considerando l'insieme non costituiscono "Verde Strutturato", nè sono presenti in situ alberature classificabili quali di alto fusto di pregio, (esclusi gli Olivi), o tantomeno "monumentali" per dimensioni, longevità e portamento.

Valutando i dati puramente numerici delle alberature rilevate, si può stabilire che il valore paesaggistico ed agronomico sia mediocre: è stato documentato e reso esplicito sia nelle "**Schede tecniche vegetazionali**" che in "**Relazione tecnica vegetazionale**" che in media i tronchi non superano i 18 cm. di diametro; a questo proposito si ricorda che, come più avanti meglio dettagliato, piante con Diametro inferiore a 25 cm. non rientrano nel novero delle piante tutelate dal Vigente Regolamento del Verde.

Ovviamente con questa affermazione non si vuole sostenere che non vi siano in toto, "essenze ad alto fusto di pregio" e cioè piante che costituiscono decoro e bellezza nel contesto paesistico-ambientale e nel contempo sono preziose perché difficilmente riproducibili in loco, riferendosi prevalentemente ad alberi di discrete dimensioni che possono essere nati spontaneamente o piantati con provenienza da altro sito.

L'analisi è stata condotta puntualmente, pianta per pianta ricavando i dati delle alberature dalla tabella riportata più avanti nella presente.

Particolare attenzione è stata rivolta agli Ulivi presenti, non solo perché 7 di questi hanno un tronco di Diametro superiore a 25 cm. ma anche perché si tratta di una specie tutelata dalle legge regionale 60/93, che ne disciplina la coltivazione sul territorio ligure; per tale motivo sono state analizzate in modo approfondito le caratteristiche morfologiche e vegetazionali delle piante di Olivo presenti allo stato attuale.

L'intenzione progettuale è stata quella, qui confermata, di selezionare il maggior numero possibile di piante di Olivo da salvaguardare mediante zollatura e successivo riposizionamento in copertura esposta quale primo criterio ordinatore la nuova progettazione all'8^ capoverso di pagina 11 al capitolo "Indicazioni progettuali".

Erano state individuate infatti diciassette piante di Olivo da zollare mentre, le restanti diciassette, sono state valutate in cattivo stato vegetazionale o comunque caratterizzate da problematiche strutturali e fitosanitarie tali da non giustificarne il mantenimento: La previsione di Progetto, perdurando lo stato di incertezza sul futuro dell'area e la conseguente mancata manutenzione, associando a ciò il freddo dello scorso inverno che ha procurato danni agli Ulivi, è da ritenersi ottimistica e potrà essere aggiornata solo al momento dell'espianto e dell'esame finale e definitivo dello stato di salute delle alberature.

Occorre ricordare che in Comune di Genova è stato recentemente approvato, nell'Ottobre 2010, ed è vigente il regolamento del verde che tutela le alberature quali quelle presenti nell'area di cui al Progetto come di seguito indicato:

All'art. 4 vengono escluse dalla salvaguardia tutte le alberature con circonferenza inferiore a 78,5 cm pari a valori inferiori a 25 cm diametro inferiore misurata ad una altezza, convenzionale e di buona pratica dendrometrica, di 130 cm dal suolo come da me personalmente rilevato.

Tra le piante censite solo 8 dispongono del requisito tale da poter essere considerate (ai sensi del dettame del regolamento del verde) oggetto di tutela: tutte le piante vennero censite per completezza di informazione ma solo 7 ulivi ed un Ailanto sono, per dimensione da considerare.

Escludendo gli Ulivi, le altre alberature sono in realtà piante spontanee che presentano dimensioni assai ridotte, fattore che ne riduce ancor più il pregio estetico;

L'abbattimento di un ligustro (n. 17) potrebbe essere motivato dalla sua ridotta dimensione: si sta' trattando di poco più che un cespuglio con chioma la cui proiezione al suolo è di misura pari a 11 mq. inoltre questa pianta presenta la caratteristica di essere pianta appartenente a specie "allergenica".

Molte tra le piante censite sono di specie fruttifere caratterizzate da longevità e dimensioni limitate, tali da rendere sconvenienti qualsiasi opera di salvaguardia;

Lo stesso regolamento del verde permetterebbe l'abbattimento dei Prunus domestica n. 25 e 28 e del Diospyros kaki n. 39 e dei Ficus carica n. 38, 46, 54, 55 e 57 trattandosi di specie fruttifere caratterizzate da longevità e dimensioni limitate, tali da suggerire assoluta sconvenienza nel prevedere qualsiasi opera di salvaguardia e rimessa a dimora in situ.

Le prescrizioni di salvaguardia e tutela previste dal Regolamento del Verde, come specificato al comma 3 dello stesso articolo 4 circa la "Regolamentazione degli

abbattimenti" valgono per gli alberi fruttiferi classificati di pregio... ed in questo caso non ricorre certamente la fattispecie come più specificatamente disposto dagli artt. 13 "Tutela degli alberi di particolare pregio" e 14 dello stesso Regolamento "Criteri

Nello stesso Regolamento del verde, all'art. 4 è indicato che l'abbattimento di alberi, sempre che oggetto di salvaguardia, può comunque essere autorizzato in caso di straordinarietà vedi comma 2; straordinarietà meglio definita al 6^a comma che si ravvisa in molti dei casi elencati e cioè quando

1: gli alberi o gli arbusti presentino gravi problemi di carattere fitosanitario, non risolvibili con cure proporzionate o a causa dei quali non sia più possibile ottenere una pianta con qualità estetiche consone al contesto o con adeguate caratteristiche di sicurezza;

2: gli alberi o gli arbusti presentino scarso vigore vegetativo in quanto giunti al termine del ciclo biologico;

4: gli alberi o gli arbusti presentino un evidente stentato sviluppo vegetativo, dovuto ad una eccessiva densità d'impianto o ad una non appropriata scelta botanica;

6: gli alberi o gli arbusti siano oggetto di un progetto di riqualificazione o di riassetto di un'area verde che comporti il miglioramento ambientale dell'area stessa;

7: gli alberi o gli arbusti rendano difficoltosa la realizzazione di un'opera edilizia pubblica, la realizzazione di un piano particolareggiato o di opere edili private o che comunque impediscano il legittimo soddisfacimento dei diritti edificatori nel rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie.

In merito alle restanti specie presenti, visti i dati acquisiti, è possibile stabilire che le piante di varietà fruttifere, sono di valore nullo, considerando l'età in relazione al breve ciclo produttivo tipico dei fruttiferi, la scarsa valenza agronomica propria di ogni specie, inoltre le ridotte dimensioni, il portamento degradato dall'incuria ed il pessimo stato di vegetazione degli esemplari rilevati ne induce a richiedere l'abbattimento; ciononostante il tema delle piante fruttifere è stato ripreso al 16^a ed ultimo capoverso della stessa pagina 11 al capitolo "Indicazioni progettuali".

Altre specie arboree sono state censite e rappresentate: si tratta di infestanti che si sono diffuse in modo spontaneo per trascuratezza del giardiniere: Robinie, Ailanti, ed un Ligustro, sono cresciuti nonostante il loro scarso valore botanico e paesaggistico. La proprietà non ha provveduto sollecitamente al loro abbattimento, nonostante andassero a via via a manifestare problematiche di stabilità anche gravi, da ricondurre alla natura e morfologia del suolo entro cui sorgono, inadatto ad ospitarle, trattandosi di scarpata con suoli poco profondi e per niente fertili.

Tutte queste alberature sono caratterizzate da evidenti e preoccupanti spiombature del fusto e della chioma che spesso è proiettata in zone altamente a rischio: sulla strada sottostante (Via Rodolfo Savelli) e soprattutto in direzione di Piazza Solari, ove si trova l'ingresso della scuola materna "Rondine".

Da sottolineare che, come già ripreso nei documenti sin qui redatti, specie quali la Robinia, e l'Ailanto ed anche il Ligustro (a parere dello scrivente) rappresentano varietà boschive in antitesi all'affermarsi del climax che "contrastano il naturale dinamismo della vegetazione autoctona" come indicato dalle "Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico" approvato con Deliberazione del Consiglio regionale , 28 Febbraio 1990 n. 6 e come scrive il prof. Enrico Martini nel suo "La vegetazione della provincia di Genova".

In particolare le associazioni vegetali di Robinia ed Ailanto, in quanto "paraclimaciche" non sono comprese nella tutela del Regolamento del Verde.

Queste considerazioni fitosociologiche sono di solito ignorate da chi, pur trattando di Paesaggio difetta di conoscenze botaniche, ma si confida nella sensibilità all'approfondimento per la corretta valutazione di quanto da me sostenuto: cioè che le piante trattate come "Altre specie arboree" presenti nel sito oggetto di progettazione sono da considerarsi nel loro complesso infestanti; escluso l'Ulmus minor, si tratta di piante introdotte in modo improprio ed in contrasto a quanto indicato dal P.T.C.P. Regionale, adattatesi rapidamente e pronte a costituire un "paraclimax" avvantaggiandosi della mancanza di manutenzione che l'area ha scontato negli ultimi anni.

Le uniche due piante che sarebbero potute ricadere, se in buono stato di vegetazione nella definizione di "Essenze ad alto fusto di pregio" sono state abbattute dalla stessa Amministrazione Comunale attraverso la Azienda manutentrice, Aster, la cui Governance è peraltro sempre espressione dell'Amministrazione Comunale: ciò è avvenuto in data 24/11/2011 esclusivamente per il fatto che le alberature erano completamente secche e spiombate su Piazza Solari e iniziavano a costituire un grave rischio per i passanti.

Nelle analisi svolte dallo scrivente questa evenienza era pure stata considerata ma solo recentemente le condizioni vegetazionali delle due alberature sono degenerare.

Da quanto finora esposto si può affermare che la realizzazione del progetto sicuramente non interessa ad oggi, ne' ha interessato al momento della sua redazione alcuna essenza ad alto fusto di pregio.

Questa considerazione deve valere anche per i due Olmi, che pure, se fossero stati rilevati in allora in buone condizioni vegetazionali, si sarebbero potuti annoverare, per specie e dimensioni, alla categoria delle essenze ad alto fusto di pregio: **Così non era al momento del rilievo**, prova ne sia che le piante poco tempo dopo sono seccate e sono state abbattute dall'Aster il 24/11/2011.

Tutte le altre piante censite erano impiantate in posizione isolata, in modo casuale e tale da non caratterizzare zone particolari con una qualche strutturazione.

Ne consegue che tutta l'area di progetto non può essere qualificata come "zona alberata" nel senso precedentemente enunciato.

In fede
(Per. Agr. Aldo Grande)

Relazione peritale

Considerazioni tecniche in margine alla valenza ambientale ed urbanistica di area in proprietà della Committenza.



Committente: Fondazione Contubernio d'Albertis per le Sordomute - GENOVA

Incarico: Considerazioni in ordine alla classificazione urbanistica del terreno sito in Genova, Via Amarena 11 in proprietà della Committenza

Alessandria, 12 giugno 2015

1. Incarico

Il sottoscritto Zailo Dr. Agronomo Maurizio, libero professionista iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Alessandria alla posizione n.96, con studio in Alessandria, in via Mazzini 46, viene incaricato in data 29 maggio 2015, dalla Fondazione Contubernio d'Albertis attraverso l'accettazione di preventivo del 29 maggio 2015, di produrre "Relazione tecnica in margine alla destinazione urbanistica di – verde strutturato – assegnato ad area in vostra proprietà", finalizzata a corredare le Osservazioni che verranno prodotte allo strumento urbanistico comunale e relativi emendamenti, in corso di iter approvativo.

2. Oggetto e situazione di diritto

Le consistenze immobiliari oggetto di perizia si trovano in massima parte ubicate in Comune di Genova, via Amarena, 11, all'interno dell'area privata appartenente alla Fondazione Contubernio d'Albertis per le Sordomute, avente finalità sociali (scolastiche, educativo – assistenziali e di ospitalità di persone anziane).

L'area su cui si concentrano le analisi tecnico – urbanistiche è individuata dalle planimetrie in accompagnamento della versione definitiva del P.U.C. di Genova, come area a "verde strutturato", e misura all'incirca mq. 4.890. Tale documento include cartograficamente anche un'esigua superficie esterna e contermina in direzione sud alla recinzione di proprietà, per circa mq. 210 appartenenti al Demanio Comunale.

3. Inquadramento territoriale, ambientale e urbanistico

Catastalmente gli immobili risultano censiti a Catasto terreni, Comune di Genova, Foglio 50 della A, particelle in proprietà dell'Ente Committente n.ri 1063, 1064, 1065, 967 (in toto o in quota parte), mentre risulta altresì inserita nell'area urbanistica di studio una porzione della particella 470 accollonata al Comune di Genova.



Stralcio catastale generale

L'area in questione non risulta sottoposta a vincolo paesaggistico.

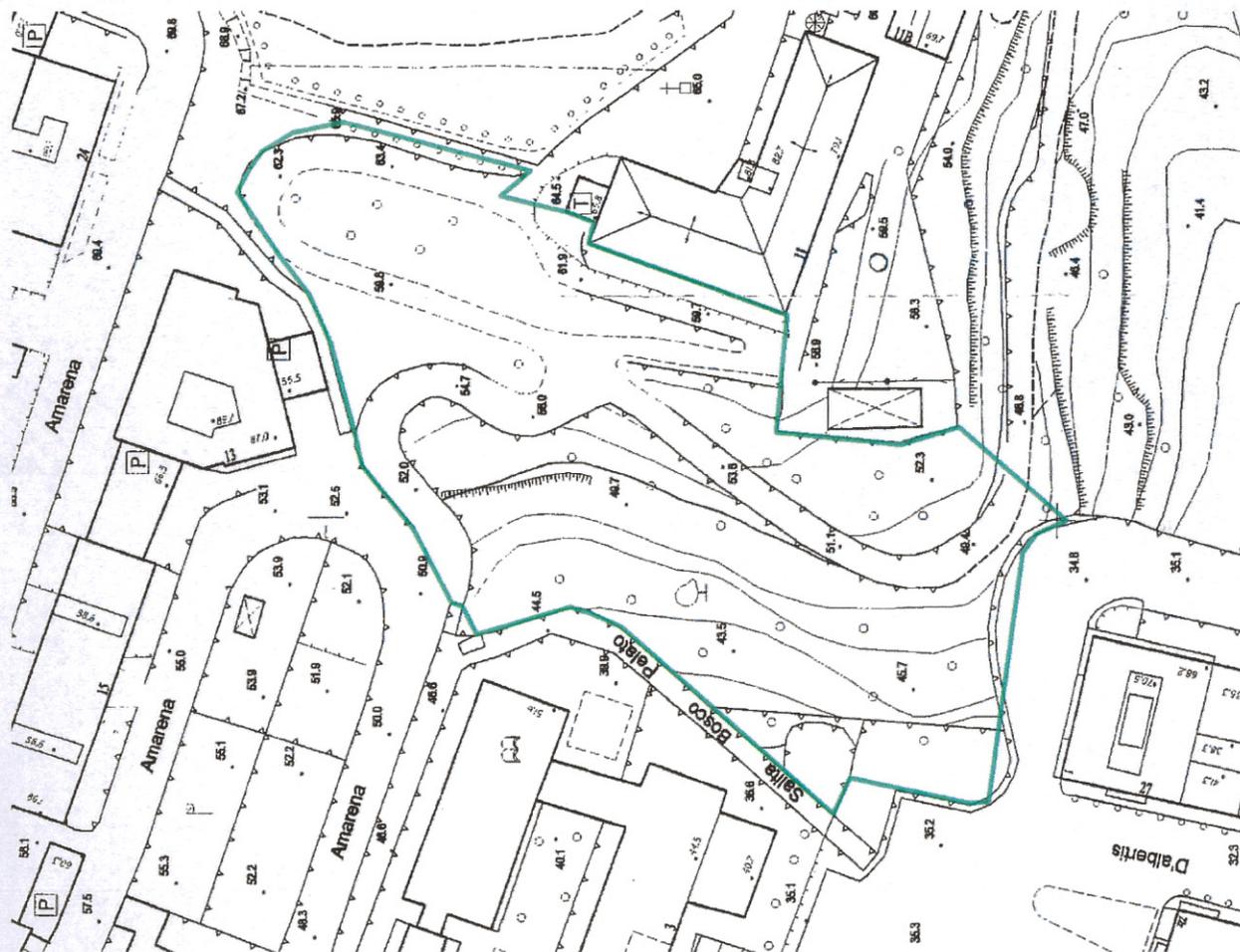
Collocata in ambito urbano, territorialmente l'area occupa una porzione (ovest e sud/ovest) dei prodromi di versante collinare di Val Bisagno, arrivando sino a quota 60 m.s.l.m. circa del rilievo collinare che si sviluppa verso est fino al Santuario di Madonna del Monte.

Con morfologia irregolare (stretta ed allungata con direzione sud/ovest – nord/est) superficiale l'area in analisi occupa una zona orograficamente piuttosto acclive, con pendenza media dell'ordine di grandezza del 45 – 50 %, solo in parte addolcita dallo sviluppo sinuoso della strada di accesso e da alcuni retaggi di terrazzamenti.



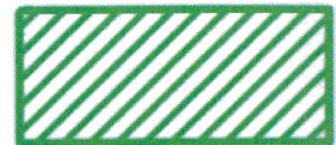
Stralcio catastale con perimetrazione dell'area ed individuazione dei mappali interessati in toto o in quota parte

Ci si trova ai piedi della collina di San Fruttuoso, in un ambito oggetto di urbanizzazione non recente, in orografica sinistra del torrente Bisagno, zona Marassi, caratterizzato da molteplici edifici condominiali addensati anche sulle dorsali collinari; ad interrompere la continuità del tessuto "abitativo" e viario, si rilevano edifici scolastici in piazza Solari (immediatamente a valle dell'area in analisi) e il corpo di fabbrica dell'Istituto committente (immediatamente a monte dell'area in analisi).



Corografia – Carta tecnica Comunale con perimetrazione dell'area

Il P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) del Comune di Genova, adottato con DCC n. 6/2015 nella sua versione “definitivo”, leggendo le tavole di Liv 3 (Livello locale di Municipio con efficacia prescrittiva), sotto “livello paesaggistico puntuale”, cartografa l'area al quadrante 39; analizzando ad una migliore scala di dettaglio la tavola di “Livello paesaggistico”, si evince una retinatura che rimanda alla classificazione “parco, giardino, verde strutturato”.

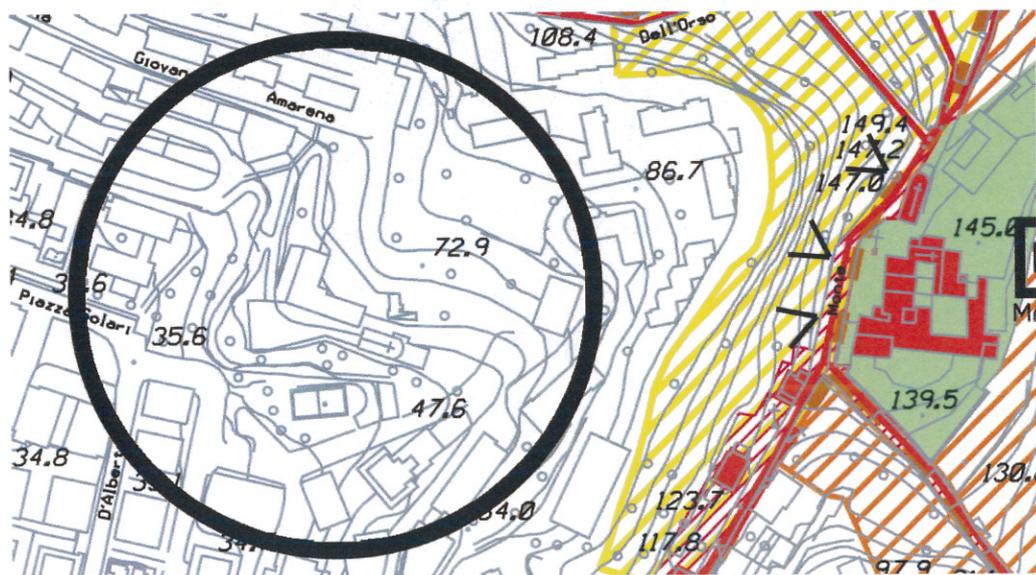


Parco, giardino, verde strutturato

Stralcio di tavola di "Livello paesaggistico" del PUC definitivo (Quad. 39) con legenda

Si rileva come tale retinatura identifichi e perimetri localmente esclusivamente l'area oggetto del presente elaborato peritale, in quanto non si va a raccordare con classificazioni urbanistiche analoghe nell'areale contermina.

Si rileva altresì come nella versione progettuale "preliminare" l'area non risultasse interessata da alcuna classificazione specifica né nella scala generale (1: 5.000), né nella scala di dettaglio (1: 500).



Stralcio di tavola di "Livello paesaggistico" del PUC preliminare (Quad. 39)

4. Stato di fatto dei luoghi e articolazione in sub - aree

Per poter elaborare un'analisi corretta ed obiettiva dello stato di fatto è opportuno articolare l'area in esame in sub – aree, stanti le forti disomogeneità funzionali, floristiche e geomorfologiche riscontrate.

I sopralluoghi esperiti hanno permesso di suddividere l'areale oggetto di indagine nelle seguenti sub – aree, in relazione alle loro caratteristiche geomorfologiche e funzionali:

Articolazione in sub - aree	ppcc	superf. mq	% sul totale
Aree in proprietà dell'Istituto			
Zona "bosco pelato"	1064	1.862	38.08
Aree a verde interne (scarpate di raccordo tra le rampe, aiuole, siepi,...)	1063	1.200	24.59
Siepe di pecci con panche	967	30	0.61
Accessi, rampe carrabili e parcheggi interni alla proprietà in asfalto/ghiaia	1065, 1063	1.088	22.24
Vialetti pedonali in asfalto	967 1063	200	4.09
Cortiletti, zone sosta, aree giochi inghiaiate o con terra compattata		300	6.13
Area esterna all'Istituto			
Piazzale sosta	470	125	2.56
Aiuole degradate	470	85	1.74
Totale		4.890	100

Zona "Bosco pelato", mq. 1862 : porzione centro occidentale dell'areale sondato, ascrivibile sostanzialmente al mappale 1064, orograficamente molto irregolare, di estensione notevolmente maggiore rispetto alle altre sub – aree.

Di fatto risulta l'unica porzione territoriale interamente vegetata, ancorchè non si rilevino caratteri botanici, fitosociologici o ambientali di pregio; l'area sconta evidentemente un lungo periodo di manutenzione mediocre.

La fitta colonizzazione floristica dai chiari caratteri invasivo/ruderali si manifesta sia nello strato erbaceo, che arbustivo, che arboreo.

L'avanzamento del fronte floristico di sostituzione ha prodotto effetti deleteri sui pochi esemplari di un certo pregio presenti su sito, tanto da rendere problematica una

lettura a ritroso degli ambiti funzionali pregressi.

Le piante rampicanti quali edera, vite candese, convolvolo, passiflora (probabile retaggio di una funzione ornamentale) e quelle di copertura (rovi) tendono ad invadere e ricoprire i residui di vegetazione pregressa, rendendo problematiche le condizioni di vita dei pochi esemplari autoctoni, produttivi e/o ornamentali presenti. Tra le essenze che già da vari decenni occupavano l'area si segnala la presenza di ulivi (*Olea europea*), che a causa delle condizioni di degrado generale dell'area manifestano situazioni fitosanitarie e vegetative generalmente precarie (vedi documentazione fotografica).

Si sono rinvenuti altresì esemplari di alloro (*Laurus nobilis*) ed ebbio (*Sambucus ebulus*), altro chiaro segno di vegetazione sinantropico – ruderale.

Pur essendo recintata, l'area presenta a valle (Salita Bosco Pelato) alcuni varchi che permettono l'intrusione di animali e persone, con utilizzo dell'area come discarica dei più svariati rifiuti domestici o come ritrovo di persone tossicodipendenti.

L'ingresso dalle rampe più a monte, interne alla proprietà, permette di verificare la passata conformazione in gradonature oggi in stato di dissesto, forse anticamente occupate da piante da frutto (da qui probabilmente discende la classificazione catastale di "seminativo arborato").

Oggi l'essenza arborea nettamente prevalente è l'ailanto (*Ailanthus altissima*) tipica essenza alloctona, di invasione, aggressiva dal punto di vista fitosociologico, fortemente pollonifera, di minima valenza ornamentale e di nessun utilizzo commerciale (frutti o legname).

La presenza di tale specie è un indicatore ecologico conclamato di degrado ed abbandono; la forte competizione intraspecifica dell'ailanto sta causando grave deperimento di alcuni esemplari della stesse specie (alcuni già secchi) con concreti

rischi di schianto.

Con caratteristiche di invasività quasi analoghe si segnala la presenza di vari esemplari di falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*) che contribuiscono a differenziare ulteriormente il soprassuolo arboreo, senza peraltro migliorarne la qualità.

In sintesi, da quanto rilevato si può quindi affermare che non sono presenti "essenze ad alto fusto di pregio" e che le piante presenti sono spontanee ovvero sono state messe a dimora in posizione isolata, in modo casuale e tale da non caratterizzare zone particolari con una qualche strutturazione.

Infine lo stesso Comune di Genova, con parere reso in data 30-04-2013 (prot.n. 145168 a firma del Dirigente Responsabile Arch. De Fornari) precisava, limitatamente al suddetto sito, che *"l'area d'intervento si inserisce in un contesto di frangia dell'urbanizzato dove il verde residuale di una precedente strutturazione a sfruttamento agricolo ancor oggi leggibile per la presenza di ulivi, è stata gradualmente trasformata con la realizzazione di piazza Solari, via Amarena e il denso edificato residenziale che caratterizza da diversi decenni i luoghi"*.

Aree a verde interne (scarpate di raccordo tra le rampe, aiuole, siepi arboree lineari), mq. 1.200.

Questa tipologia di sub – area misura complessivamente mq. 1.200, ma risulta frammentata in diverse porzioni non contigue, interessando più zone della particella catastale 1063.

Si è ritenuto corretto analizzarla nel complesso perché vi si possono intravedere peculiarità complessivamente omogenee, ricercabili nel substrato terroso, nell'orografia acclive e nelle attuali funzionalità di verde "di contorno" agli accessi stradali e pedonali.

Pur non rivelando esemplari di particolare pregio, le zone risultano mediamente più

curate e meglio gestite, sia per l'accesso più agevole, che per la destinazione d'uso "ornamentale" in fregio alle vie di percorrenza ed accesso all'edificio principale.

Spiccano la presenza di due esemplari di palma del genere Phoenix (*Phoenix dactylifera*), delle quali il maggiore ha circonferenza a 130 cm. da terra pari a cm. 205 ed altezza di circa 3,5 ml.; tra le agavacee ornamentali si segnala la Yucca (*Yucca aloifolia*).

Le siepi lineari che costeggiano longitudinalmente strade e percorsi sono composte da abete rosso (*Picea abies*) lungo il lato più a monte nord/est, e di Thuja (*Thuja occidentalis*) in fregio alla rampa di accesso zona. Tra le conifere si possono rinvenire esemplari isolati di pino marittimo (*Pinus pinaster*), pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*), abete del caucaso (*Abies normanniana*), tasso (*Taxus baccata*) e cipresso (*Cupressus sempervirens*).

Anche in queste sub – aree si rileva la presenza di diversi esemplari di ulivo (con piantumazioni lineari). Si rilevano altresì rari esemplari di piante da frutto (*Prunus domestica*, *Prunus avium*) selvatiche ed innestate anche in questo caso poco curate.

Cortiletti, zone sosta, aree giochi inghiaiate o con terra compattata, mq. 300.

Per riconoscere una valenza di fruibilità all'area interna alla proprietà e integrarne le attività educative – ludico – sociali, sono presenti alcune aree (invero di superficie minima) destinate al gioco o alla sosta ricreativa per una superficie complessiva di 300 mq. circa, ritagliate nei pochi ambiti pianeggianti, ancorché con morfologia irregolare.

Anche queste zone possono godere dell'ombra prodotta da esemplari arborei presenti sulle fasce terrose o sulle aiuole contigue e sono provvisti di elementi mobili di arredo urbano (panche, tavoli, giochi bimbi, etc.).

Dal punto di vista ambientale la loro valenza è insignificante poiché, a causa di un

substrato assolutamente incompatibile con la radicazione di specie botaniche di pregio, risultano allo stato attuale inidonee per interventi di riqualificazione "a verde"

Muri di contenimento, rampe carrabili, parcheggi e percorsi interni alla proprietà in asfalto, mq. 1.088

La superficie indagata è in quota parte significativa occupata da copertura inerte e pertanto di valenza ambientale e naturalistica pressochè nulla.

I muri di sostegno, il cancello di ingresso, le rampe di accesso all'Istituto, i percorsi pedonali, i piazzali prospicienti il cancello di ingresso e le piccole aree pianeggianti inghiaiate e/o asfaltate adibite a parcheggio hanno un'estensione di circa mq. 1.090.

La loro importanza come "verde di fruizione" è di fatto insignificante, non manifestando alcuna peculiarità biologica di rilievo; a livello funzionale alcune zone godono dell'ombra prodotta da esemplari arborei siti in sub – aree contigue.

Vialetti pedonali in asfalto, mq. 200 : a monte appare cartografata all'interno della zona in analisi anche una sottile fascia di asfalto pedonabile (larghezza di circa 2 ml.) che fiancheggia in direzione est la siepe di abeti rossi descritta in precedenza. In questo caso la fruizione dell'ombra degli abeti rossi permette un percorso gradevole anche se breve (circa 30 ml).

L'analisi dell'articolazione in sub – aree effettuata evidenzia che il 35% dell'intera area in analisi (classificata come "verde strutturato") risulta priva del substrato pedogenizzato idoneo ad una qualsivoglia colonizzazione vegetale.

5. Analisi della biopotenzialità ambientale

Per esprimere un giudizio il più possibile oggettivo sulla "qualità in termini di produttività biologica" dell'areale sondato è opportuno operare applicando criteri matematici consolidati.

Si è quindi cercato di evidenziare anche a livello numerico la valenza ambientale

assegnabile al territorio in oggetto facendo riferimento a schemi il più possibile oggettivi elaborati dalla scienza ecologica.

L'ecologia del paesaggio è infatti ormai una disciplina scientifica che affronta e studia le problematiche del territorio, inteso nella sua complessità di strutture e funzioni che compongono un sistema biologico dinamico (Sistema di ecosistemi); l'obiettivo di tale scienza è di riuscire a ricondurre tali complessità ad un unico modello in grado di rappresentarne le varie tipologie ambientali attraverso l'uso di opportuni parametri indicatori e descrittivi.

Per ciascuna delle sub - aree definite ed analizzate in precedenza si può quindi individuare una funzione di stato in grado di cogliere e quantificare aspetti apparentemente eterogenei e contrastanti.

La metodologia adottata in questa analisi di tipo quantitativo mira a definire le biopotenzialità del territorio in termini di energia organica potenzialmente sviluppabile, calcolando la B.T.C. (Capacità biologica territoriale), espressa come produzione di biomassa per unità di superficie per tempo, in funzione delle tipologie di ambiente (sub - aree) identificate, con attribuzione a ciascuna di coefficienti di merito ed elaborazione dei riscontri numerici mediante media ponderata.

La scala dei parametri (Indici di Biopotenzialità assoluta) si basa su valori consolidati, mutuati dalla bibliografia esistente in materia (Cfr. Genio Rurale - Edagricole - AA. VV. - annate varie; V.Ingegnoli - Ecologia e progettazione - CUSL), opportunamente elaborati ed adattati in funzione della realtà territoriale in oggetto.

Nel caso in analisi è sorto il problema di assegnare nelle varie situazioni prospettate opportuni indici di B.T.C. assoluta a biotopi ben lontani dallo stadio ecologico di "climax", ma da considerarsi in costante involuzione biopotenziale in funzione degli incrementi legnosi attesi.

	Articolazione in sub - aree	superf. mq	frequenza relativa	indice di BTC assoluto	BTC relativa
Aree in proprietà della Committenza	Zona "bosco pelato"	1862	38,05	3	1,14
	Aree a verde interne (scarpate di raccordo tra le rampe, aiuole, siepi,...)	1203	24,59	2,25	0,55
	Siepe di pecci con panche	30	0,61	2	0,01
	Accessi, rampe carrabili e parcheggi interni alla proprietà in asfalto	1088	22,24	0	0,00
	Vialetti pedonali in asfalto	200	4,09	0,1	0,00
	Cortiletti, zone sosta, aree giochi inghiaiate o con terra compattata	300	6,13	0,25	0,02
Aree estern e	Piazzale sosta	125	2,55	0,5	0,01
	Aiuole degradate	85	1,74	1,75	0,03
	Totale	4893	100,00		1,77

Il risultato della precedente elaborazione di 1,77 esprime le Kilocalorie al metro quadrato all'anno prodotte mediamente dall'intera area sondata, ed è un indice di produttività biologica, oltre che un indicatore di qualità ambientale sufficientemente oggettivo per esprimere un giudizio in margine alla valenza "ecologica" di un territorio.

Il valore ottenuto si colloca in un ambito di mediocrità ecologica causato dalle peculiarità delle sub – aree precedentemente analizzate. Le superfici fotosintetizzanti (a livello della stratificazione erbacea, arbustiva ed arborea presente) non sono in assoluto irrilevanti, ma si vanno a distribuire (come da media ponderata) su estensioni complessive elevate, scontando infine la presenza di consistenti superfici sostanzialmente improduttive.

Si rileva inoltre come il valore ottenuto sia un indicatore prettamente quantitativo, non risultando inficiato per nulla dalle situazioni di degrado qualitativo evidenziate. Per fare un confronto obiettivo il valore di 1,3 è quello delle coltivazioni erbacee seminative (cereali che occupano gli appezzamenti solo pochi mesi all'anno, lasciandolo nudo per il periodo non interessato dalle colture).

La chiara tendenza involutiva dei microambienti analizzati si potrà constatare con un più che probabile decremento, per gli anni a venire, del valore attuale.

6. Approfondimenti territoriali - urbanistici

La complessa struttura normativa che sovrintende alla tutela, alla conservazione ed alla valorizzazione dei beni di interesse storico, naturalistico e paesaggistico si articola in diversi livelli di territorio, di ambito, di coerenza, non senza sovrapposizioni e conflittualità. In tale paragrafo si cerca di identificare e analizzare quali sono i riferimenti normativi che dovrebbero prevedere l'assegnazione all'area in oggetto ai livelli prescrittivi di tutela e conservazione attuali.

Livello nazionale

Il Ministero per i beni e le attività culturali – Direzione Regionale della Liguria per i beni culturali e paesaggistici, autorità competente per i vincoli connessi con il D. Lgs. N. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali ed Ambientali) ha escluso per l'area in esame la sussistenza dei requisiti minimi per poter essere inclusa nei "Beni culturali" ed essere pertanto tutelata secondo la richiamata normativa. (nota prot. 34.07.01/2 del 27/12/2011).

Livello provinciale

Provincia di Genova Variante al P.T.C.P. relativo all'organizzazione del sistema del verde – Documento di sintesi.

Si parla di "aree verdi strutturate di pausa e di cornice", al punto 2, come articolazione delle "aree di verde strutturato e aree rurali" – tale classificazione identifica aree poste nel tessuto urbanizzato o ai margini o costituenti momenti di interruzione nella continuità del tessuto edificato, caratterizzate da predominanti assetti vegetazionali, naturali od antropici, che concorrono alla qualificazione del paesaggio urbano.

Le considerazioni tecniche relative allo stato di fatto e circostanziate nei paragrafi precedenti escludono l'accostamento di tali fattispecie all'area in analisi.

A maggior ragione l'area non può essere inclusa nella categoria "Parchi e giardini di ville sottoposte al vincolo storico monumentale (stesso D. Lgs. 42/2004 Titolo I) di cui

tratta il citato Documento di sintesi alla variante di PTCP, relativo all'organizzazione del sistema del verde al punto 1.

Al punto 3 la tipologia "aree di verde strutturato e aree rurali" prevede anche – aree rurali libere nel sistema urbano, intercluse o poste ai margini del tessuto urbano, costituenti momenti di attenuazione del sistema insediativo e corridoi ecologici.

Tali caratteristiche potevano probabilmente essere associate al territorio in esame oltre mezzo secolo orsono, quando il fronte dell'edificato collinare era ancora circoscritto alle aree meno acclivi e la residua vocazione produttiva (e quindi rurale) dei lembi territoriali (fasce filtro) di transizione si potevano sposare con le peculiarità enunciate in varie plaghe di inizio versante.

Stralcio di foto aerea - anno 1989



La presente foto aerea (del 1989) dimostra come tali caratteristiche non siano più associabili all'area in esame da almeno un trentennio.

Livello comunale

Comune di Genova Piano Urbanistico Comunale – Progetto definitivo – Relazione descrittiva dell'apparato normativo pagg. 8, 14 e 15.

Tale documento, che circostanzia puntualmente definizioni, ambiti, vincoli e soprattutto

coordina l'orditura normativa ai diversi livelli territoriali e di merito, evidenzia che il P.T.C.P si conforma e si sostanzia sviluppando i contenuti fondamentali attraverso gli ambiti specifici individuati a livello di pianificazione "comunale" (PUC).

Le aree in analisi possono essere annoverate al punto 3 dell'elenco come "Aree di pausa costituite da Ville e Giardini, attraverso le prescrizioni normative impartite, con le indicazioni di livello locale di Municipio, per l'Ambito di conservazione del - verde urbano strutturato - codificato come AC - VU a livello di ambito PUC.

L'Ambito di conservazione del "verde urbano strutturato" AC - VU viene in seguito esplicitato identificando con tale designazione le "Aree appartenenti alla struttura urbana a forte connotazione del verde da sottoporre ad una rigorosa conservazione, poiché sottendono valori paesaggistici che contribuiscono a costituire l'immagine della città e assicurano il permanere delle risorse ambientali e del verde urbano, comprendente aree verdi private, giardini strutturati di ville e parchi di pregio storico, contraddistinti da valore paesistico ed ambientale e costituenti un sistema unitario da conservare".

Tale dovrebbe essere, a parere dello scrivente, la "ratio" per la quale l'area indagata è stata inserita cartograficamente nelle zone di "verde strutturato", a posteriori ed in virtù di un emendamento tecnicamente poco supportato.

Escludendo a priori la sussistenza dei requisiti dei giardini strutturati di ville e parchi di pregio storico, non si intravede a livello di "area verde privata" nessuna tra le peculiarità indicate che possa essere ragionevolmente associata all'area indagata; l'unico valore paesaggistico di fatto sussistente è la macchia frastagliata di verde percepibile da punti di osservazione molto distanti, in quanto gli angoli di visuale esterni alla proprietà e prossimali tendono a svelare, anche all'osservatore più superficiale, i caratteri di degrado, la perimetrazione recintata con muri di contenimento, ed il verde ruderale.

All'interno della proprietà il valore paesistico o paesaggistico migliora lievemente in

fregio alle rampe ed ai percorsi, ma si sviluppa su ambiti territoriali frammentati, irregolari e di ridotta estensione (confrontabili con aiuole spartitraffico, nella loro funzione di verde stradale).

In relazione alla possibile qualificazione dell'area come "risorsa ambientale" si sono già espresse considerazioni in margine alla biopotenzialità del sito, risultata di relativo significato ecologico sia in termini di produttività organica che di estensione.

7. Conclusioni

Dalle considerazioni tecniche espresse ai paragrafi precedenti emerge un quadro d'insieme caratterizzato da eterogeneità e discontinuità strutturale a tutti i livelli sondati.

A prescindere dalle destinazioni urbanistiche vigenti, pregresse o potenziali, appare chiaro come la zona risulti attualmente in forte stato di degrado ambientale e funzionale, con urgenti interventi da attuare, per procedere ad una riqualificazione che ubicazione e condizioni della plaga sembrano esigere intensamente ed urgentemente, con particolare riferimento alla sub – area "Bosco pelato".

Questa zona, proprio per caratteristiche di estensione superficiale, presenza di substrato pedogenizzato autoctono, destinazioni d'uso pregresse, richiederebbe un serio miglioramento funzionale a fronte di un progetto di riqualificazione integrato e radicale.

Appare evidente che lo stato di fatto non potrà essere migliorato con interventi che rientrino nel novero della manutenzione ordinaria.

Qualsivoglia iniziativa finalizzata ad un recupero (sia di tipo meramente ambientale – naturalistico, sia funzionale ad un verde urbano fruibile che possa effettivamente rivestire i caratteri di "verde strutturato") non potrà comunque limitarsi ad ordinarie "opere a verde", ancorchè attuate con le migliori tecniche di giardinaggio e/o di

selvicoltura, ma richiederà imprescindibilmente l'attuazione di un progetto integrato, che preveda altresì interventi di riassetto geomorfologico e strutturale, in grado di ricreare le idonee condizioni di recettività del sito per una riqualificazione a verde funzionale ed efficace.

E' parere dello scrivente che vincolare l'area impedendo l'attuazione di progetti migliorativi e relegandola allo "status quo", ancorchè supportato da blandi ed inefficaci interventi di carattere meramente conservativo, come pare essere avvenuto nell'ultimo decennio, non sortirà alcun effetto concreto e contribuirà ad acuire la condizione complessiva di degrado già attualmente manifesta e la sua vulnerabilità sia a livello ecosistemico che idrogeologico.

Volendo esulare dal contesto meramente urbanistico, ma correlandosi ad una semplice interpretazione lessicale dell'attributo "strutturato", si ritiene che l'aggettivo si possa ragionevolmente applicare al sostantivo "verde" nel caso di sistemi territoriali composti da elementi diversi ma in qualche modo complementari ed organizzati, con l'obiettivo di fondersi funzionalmente pur mantenendo la loro diversità.

Nel caso in esame gli elementi ecosistemici rinvenuti non si integrano minimamente (area "Bosco pelato") o si integrano solo marginalmente con il contesto territoriale di edifici ed infrastrutture viarie nel quale sono collocati, non concretizzando alcun obiettivo di fruizione.

Come evidenziato al precedente paragrafo, l'inserimento estemporaneo dell'area in analisi negli ambiti di conservazione del verde urbano strutturato previsti dal PUC, appare un atto amministrativo forzato e non giustificabile sulla scorta di elementi tecnici oggettivamente sostanziabili, in palese dissonanza con le definizioni tecniche, floristiche, paesaggistiche ed ambientali di "verde strutturato" di cui lo stesso strumento di pianificazione comunale si è dotato.

Emerge in conclusione che nessuna tra le chiavi di lettura del territorio adottabili (paesaggistica, rurale – produttiva, ornamentale, di potenzialità biologica, botanico – naturalistica) permetta in qualche modo di assegnare al sito in analisi una concreta valenza positiva, (né per lo stato di fatto, né in relazione ad una possibile evoluzione migliorativa spontanea o guidata) tanto da poter essere inquadrato come “verde strutturato”.

Tanto il sottoscritto ha potuto rilevare e si prega riferire ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alessandria, 12 giugno 2015

Il Tecnico incaricato
(Dottore Agronomo Maurizio Zailo)



Si allega:

Documentazione fotografica

Documentazione fotografica



Bosco pelato - Invasione dell'ailanto tra i radi esemplari di ulivo e presenza di rifiuti



Bosco pelato - Condizioni estreme della flora presente: seccumi, sottobosco e rampicanti invasivi, eccessiva fittezza dei soggetti arborei, competizione intraspecifica ed interspecifica



Bosco pelato – Stratificazione erbacea ed arbustiva ruderale

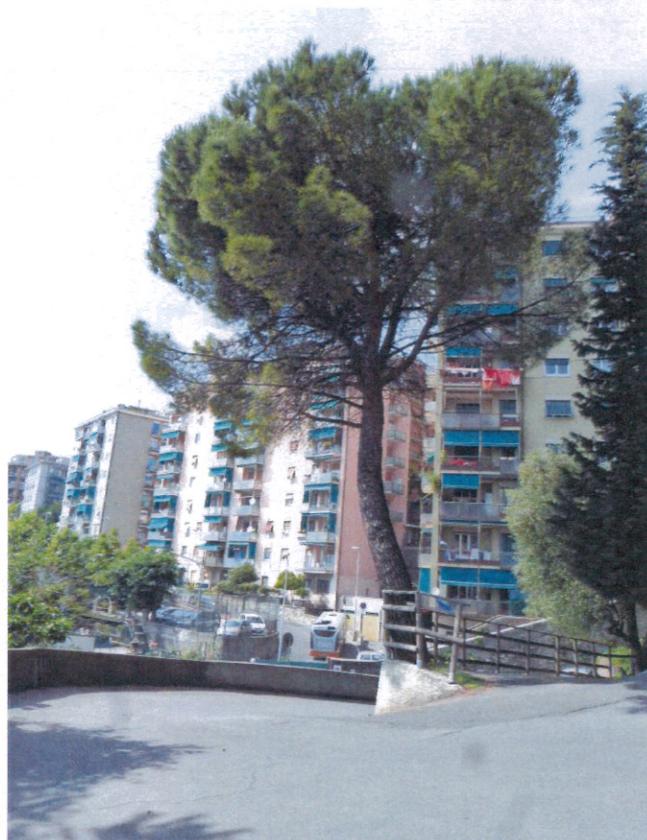
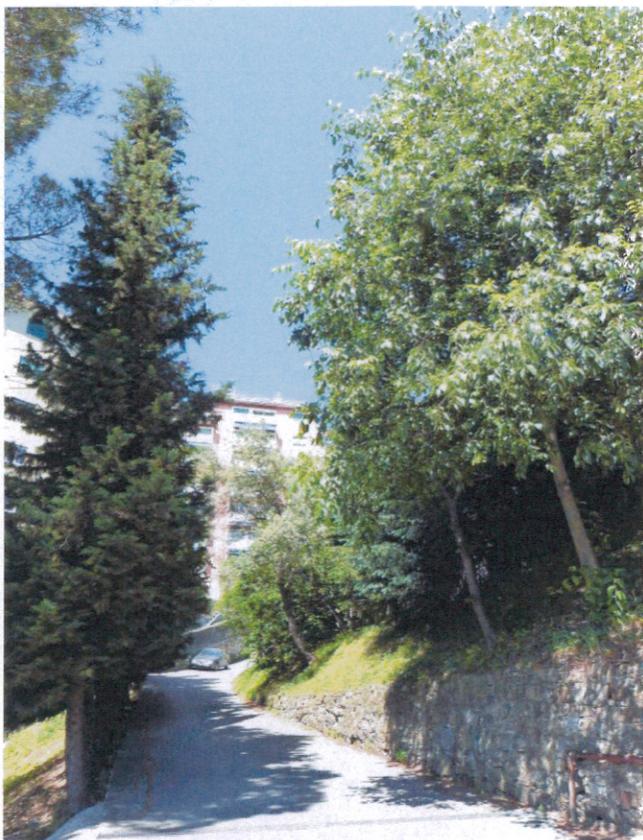


Bosco pelato – ulteriore esempio di condizioni fitosanitarie drammatiche per manutenzione mediocre



Anche gli esemplari arborei di una qualche valenza ornamentale o produttiva sono fortemente costretti e soffocati da asfalto ed infrastrutture





Anche laddove la vegetazione assume carattere di relativa continuità, le siepi arboree e le piantumazioni in scarpate di raccordo fungono soltanto da cornice lineare o da singoli elementi a corredo di un substrato prevalentemente inerte

