



COMUNE DI GENOVA

118 18 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE  
URBANISTICA

**Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-89 del 02/04/2015**

CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA IN'S MERCATO S.P.A., PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX MERCATO COMUNALE DI TEGLIA, AL CIVICO 39 ROSSO DI PIAZZA DE CAROLI, FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI UN ESERCIZIO DI VICINATO DI GENERI ALIMENTARI (S.U.495/2014), COMPORTANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 44 COMMA 1 LETTERA A) DELLA L.R. 36/97 S.I.M.

PARERE DEL COMUNE DI GENOVA SUL PROGETTO E CONNESSA VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE E PRESA D'ATTO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR LUOGO ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE DI CUI ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta al Consiglio Comunale n. 6 in data 23 aprile 2015;

Su proposta del Vicesindaco Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini, di concerto con l'Assessore allo Sviluppo Economico ed allo Sportello Unico delle Attività Produttive Emanuele Piazza;

Premesso che:

in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997 n. 59, il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112 ha conferito funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali;

in particolare, il Capo IV del sopraccitato Decreto Legislativo 112/98 conferisce ai Comuni "le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie", mediante l'istituzione di uno Sportello Unico;

in attuazione dei principi organizzativi previsti dal citato Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112, il Consiglio Regionale della Liguria ha approvato la Legge 24 marzo 1999 n. 9, concernente "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale dei compiti e delle funzioni amministrative, conferiti alla Regione dal Decreto Legislativo 31.3.1998 n. 112, nel settore 'sviluppo economico e attività produttive' e nelle materie 'istruzione scolastica e formazione professionale'.";

il Capo V della citata L.R. 9/99, prevede che nei Comuni un'unica struttura sia responsabile dei procedimenti autorizzativi relativi alla localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, rilocalizzazione, riconversione, cessazione e riattivazione di impianti produttivi, intendendosi tali le costruzioni od impianti destinati ad attività industriali, artigianali o commerciali, ivi comprese quelle turistico-ricettive, dirette alla produzione o allo scambio di beni o alla prestazione di servizi individuando procedure semplificate per l'approvazione di progetti inerenti impianti produttivi;

la legge regionale 10 aprile 2010 n. 12 e s.i.m. - anche in attuazione dell'art. 38 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito con modificazione dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive), nonché dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell'Unione Europea del 25 giugno 2008 - definisce la disciplina per l'esercizio delle attività produttive, il riordino dello Sportello Unico per le Attività Produttive e le procedure urbanistiche ed edilizie per l'apertura, la modifica e lo sviluppo di impianti produttivi;

le suddette disposizioni - come precisato al Titolo I della citata L.R. 10/2012 e s.i.m - trovano applicazione anche per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali ed artigianali, le attività turistico-ricettive, i servizi resi dalle banche e dagli altri intermediari finanziari, le attività socio-assistenziali e sanitarie, le strutture sportivo-ricreative;

l'articolo 10 comma 3 della stessa legge regionale prevede espressamente la possibilità di fare ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, anche nel caso in cui i progetti presentati presso lo Sportello Unico per le Imprese comportino l'approvazione di interventi urbanistici ed edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia;

Premesso altresì che:

con istanza presentata allo Sportello Unico per le Imprese, in data 15.7.2014, lo Studio Viziano, in nome e per conto della In'S Mercato S.p.A., ha richiesto valutazione preliminare di una proposta progettuale riferita alla ristrutturazione dell'ex Mercato comunale di Teglia al civ. 39 rosso di Piazza De Caroli, in variante parziale al PUC vigente, nei termini descritti nella Relazione Urbanistica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

in merito alla suddetta proposta progettuale, avuto riguardo alla favorevole valutazione svolta dagli Uffici del Settore Urbanistica, la Giunta Comunale con Decisione n. 81. del 18 dicembre 2014, ha espresso il proprio consenso all'avvio della Conferenza di Servizi per le motivazioni di seguito riportate:

- dalle indicazioni che si traggono dalla lettura del Piano Urbanistico Comunale vigente e del Progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011, si evince che la destinazione urbanistica vigente non è aggiornata rispetto alle previsioni del nuovo PUC in itinere, che ha incluso il lotto entro l'ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale, avuto riguardo alla dismissione del mercato ed alla volontà di alienare l'immobile che hanno indotto a cancellare l'originaria destinazione a servizi pubblici.

- è interesse dell'Amministrazione, anticipare gli effetti dell'applicazione del P.U.C. in itinere, ove tale azione risulti essere finalizzata alla promozione dello sviluppo di attività produttive, anche nel comparto del commercio nel caso di specie attraverso l'insediamento di un'attività che confermano la vocazione commerciale del fabbricato posto in posizione baricentrica rispetto all'abitato di Teglia, la cui fruizione è favorita dalla presenza di un parcheggio pubblico a raso che ne facilita la funzionalità nei confronti dell'Utenza.

- sotto il profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato l'ipotesi progettuale si inserisce in modo adeguato nel contesto, attraverso il recupero edilizio dell'immobile, offrendo occasione per eliminare lo stato di degrado che si è venuto a creare a seguito della chiusura del mercato e del mancato presidio che è derivato sugli spazi che lo attorniano, in particolare gli spazi residuali afferenti l'area di distacco posta a confine con il rilevato della linea ferroviaria.

Preso atto che:

la In'S Mercato S.p.A. con sede in Venezia, via Istituto Santa Maria della Pietà 6, iscritta alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Venezia al numero 00115180283 (P.I.: 02896940273), nella sua qualità di Utilizzatrice finale dell'immobile e con il consenso della Progetti e Costruzioni S.p.A. proprietaria dell'immobile, in data 18.12.2014, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza assunta a protocollo S.U.495/2014, con la quale è stato richiesto avvio di procedimento - ex art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m.- per l'approvazione del progetto concernente la riqualificazione dell'ex mercato comunale di Teglia, al civ. 39 di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari;

con lettera prot. 379547 del 18.12.2014, è stata convocata per il giorno 29 dicembre 2014 seduta referente di Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m., per l'approvazione del suddetto progetto ;

della convocazione di Conferenza di Servizi è stata data pubblicità secondo le modalità ed i tempi stabiliti dall'art. 10 – comma 5 della legge regionale 10/2012 e s.i.m., mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di “rende noto” sul quotidiano Gazzetta del Lunedì, nell'edizione del 29 dicembre 2014;

il giorno 29.12.2014 si è tenuta in seduta pubblica Conferenza di Servizi in sede istruttoria per l'avvio del procedimento di approvazione del suddetto progetto;

nel termine stabilito dall'articolo 10 – comma 5 della legge regionale 10/2012 e s.i.m., né in tempi successivi sono pervenute osservazioni;

gli atti della Conferenza di Servizi sono stati altresì pubblicati ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del Decreto legislativo 14 marzo 2013 n. 33, avente ad oggetto “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni”;

Considerato che

trattandosi di progetto per la cui approvazione si rende necessario apportare variante al Piano Urbanistico Comunale – riconducibile al caso di cui all’art. 44 comma 1 lettera b) della L.R. 36/97, sussiste competenza della Provincia (oggi Città Metropolitana ) di Genova - Direzione Pianificazione Generale e di Bacino Servizio Pianificazione Generale, che partecipa alla Conferenza di Servizi al fine dell’esercizio di attività di controllo sulla legittimità degli atti e delle procedure, avuto riguardo anche alle verifiche nei confronti delle indicazioni del Piano di Bacino del Torrente Polcevera;

nell’ambito della Conferenza di Servizi ex art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.im., il Comune è chiamato ad esprimere parere in ordine al progetto presentato dalla In’S Mercato S.p.A. ed approvare la correlata variante al vigente Piano Urbanistico Comunale – riconducibile al caso di cui all’art. 44 comma 1, lett. a) della L.R. 36/97-, nonché accettare l’Atto di impegno, con il quale la Progetti e Costruzioni S.p.A. ha assunto impegni nei confronti del Comune di Genova relativamente alla monetizzazione delle aree standard non cedute ;

come descritto e posto in evidenza nella Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese del 23.3.2015, sono state acquisite in atti del procedimento favorevoli valutazioni ed i pareri di competenza delle Strutture infra citate:

- Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Ufficio Pianificazione Energetica, lettera prot. 59457/ Energia del 25.2.2015;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Risanamento Acustico, lettera prot. 22058/RA del 23.1.2015,;
- Ufficio Geologico, lettera prot. 12770 del 15.1.2015
- Settore Protezione Civile, Comunicazione Operativa e Polizia Ambientale lettera prot. 45418 del 12.2.2015,
- Relazione Urbanistica del 23 marzo 2014, con la quale, nel dare atto della conformità dell’intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, per le motivazione nella stessa esplicitate, ha ritenuto sussistano le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione l’approvazione del progetto in variante al P.U.C. vigente, riconducibile al caso di cui all’art. 44 comma 1 lettera a) della L.R. 36/97 s.i.m., allo scopo di allinearne le indicazioni al progetto definitivo di P.U.C. operante in salvaguardia, prevedendo l’inserimento della nell’art. BB-RQ 11 nell’elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle Norme di Attuazione del P.U.C.:

**art. BB-RQ 11) Sottozona BB: Ambiti speciali**

*omissis*

**Norma speciale (77)**

Il piano recepisce il progetto per il cambio di destinazione d’uso e l’ampliamento del fabbricato contraddistinto dal civ. 39 r. di piazza De Caroli, censito, unitamente alla propria area di pertinenza, al NCT di Genova, Sez. D, foglio 4 mappale 822 per l’insediamento di un esercizio di vicinato, sino alla concorrenza di una S.A. di 347 mq di cui 33 afferenti all’ampliamento a cui corrisponde un volume (geometrico) pari a 1.558 mc. di cui 191 mc afferenti all’ampliamento, così come previsto dal progetto S.U. 495/2014 presentato dalla In’S Mercato S.p.A., da approvarsi ai sensi dell’art. 10 comma 3 della legge regionale n. 10/2012 e s.i.m., allo

scopo di consentire il riallineamento del PUC vigente, conseguito con D.C.C. n... del....., con il progetto definitivo del nuovo PUC operante in salvaguardia.

In fase esecutiva sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo.

Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino il cambio della destinazione d'uso prevista, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e della conformazione del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità della struttura. Dopo l'ultimazione dei lavori la disciplina urbanistica da applicarsi sarà quella impressa dal nuovo PUC.

- Mediterranea delle Acque S.p.A. lettera prot. 142 del 14.1.2015,
- Rete Ferroviaria Italiana - Direzione Territoriale Produzione di Genova lettera prot. 0182 del 2.2.2015, con la quale è stata autorizzata l'esecuzione dell'intervento, ai sensi del DPR 753 del 11.7.1980 (deroga distanze di rispetto dalla linea ferroviaria Torino-Genova);

Rilevato che :

dalle indicazioni che si traggono dalla lettura del Piano Urbanistico Comunale vigente e del Progetto Definitivo del PUC, adottato con D.C.C. 8/2015, si evince che la destinazione urbanistica del vigente PUC che comprende l'immobile in zona F sottozona FF, non è aggiornata rispetto alle previsioni del nuovo PUC in itinere che - avuto riguardo alla dismissione ed alienazione dell'ex Mercato di Teglia alla a Progetti e Costruzioni S.p.A. - ha indotto a cancellare l'originaria destinazione a servizi pubblici, includendo l'immobile in Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale, ove la funzione esercizi di vicinato è compresa tra quelle " principali ammesse"

è interesse dell'Amministrazione, anticipare gli effetti dell'applicazione del progetto definitivo del nuovo PUC adottato con D.C.C. 8/2015, ove tale azione risulti essere finalizzata alla promozione dello sviluppo di attività produttive, anche nel comparto del commercio, nel caso di specie attraverso l'insediamento di un esercizio di vicinato per generi alimentari della linea " soft discount ", attività che di fatto, sotto il profilo commerciale, conferma l'originaria funzione svolta dalla struttura mercatale, ubicata in posizione baricentrica rispetto all'abitato di Teglia, pertanto con facilità di accesso soprattutto pedonale per l'utenza del quartiere

sotto profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato l'ipotesi progettuale si inserisce in modo adeguato nel contesto, attraverso il recupero edilizio dell'immobile, offrendo occasione per eliminare lo stato di degrado che si è venuto a creare a seguito della chiusura del mercato e del mancato presidio che è derivato sugli spazi che lo attorniano;

la variante al P.U.C. vigente, sottesa all'approvazione del progetto, non è riconducibile ad alcuna delle ipotesi formulate dalla D.G.R. 223/2014 e pertanto non rientrante nel campo di applicazione della L.R. 32/2012 in materia di assoggettabilità da valutazione Ambientale Strategica, e neppure comporta apprezzabile alterazione al bilancio dei servizi,

Vista l'istanza presentata dalla In'S Mercato S.p.A. in data 18.12.2014, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera in data 18.12.2014 con la quale la Progetti e Costruzioni, S.p.A. proprietaria dell'immobile autorizza la Società In's Mercato, alla presentazione del progetto, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il verbale della seduta Istruttoria di Conferenza di Servizi - ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m., tenutasi in data 29.12.2014, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione svolta dallo Sportello Unico per le Imprese in data 23.3.2015, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Viste le valutazioni ed i pareri espressi dai sopra elencati Settori ed Uffici, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Viste le osservazioni formulate dal Municipio Val Polcevera con Decisione di Giunta n. 7 del 17.3.2015 allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, in ordine alla quali, avuto riguardo all'esito dell'istruttoria svolta dagli Uffici, si precisa che :

Punto a) in applicazione di quanto stabilito dall'art. 16 punto 3 delle Norme Generali del progetto definitivo di PUC adottato con D.C.C. 8 del 4.3.2015, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti ristrutturazione ed ampliamento volumetrico sono esentati dal reperimento di parcheggi di pertinenza sino alla soglia di mq. 500. Nel caso di specie trattandosi di immobile che a d intervento eseguito avrà una S.A. di mq. 347 tale dotazione non è quindi prescritta . Secondo quanto disposto dalla Disciplina Regionale in materia di commercio D.C.R. 31/2012 come modificata con D.C.R.31/2014, non è da prevedersi dotazione di spazi pertinenziali per la sosta, neppure in funzione dell'attivazione dell' esercizio di Vicinato

Punto b) il modesto ampliamento del fabbricato ( 10,5 % in termini di Superficie Agibile e 14% in termini volumetrici) è stato progettato nel rispetto dei limiti dimensionali e delle distanza da confini e fabbricati stabilite dalle vigenti disposizioni di legge, dovendosi in particolare richiamare il rispetto della distanza minima di 10 metri tra fronti finestrate, stabilita dall'art. 9 del D.M. 2.4.68. Le suddette modifiche, compresa la parziale sopraelevazione del fabbricato, risultano essere per forma tipologia e dimensione coerenti con gli obiettivi di qualità stabiliti dal Titolo VII - Norme Edilizie di Interesse Urbano ed Ambientale – del R.E.C. approvato con D.C.C. n. 67 del 27.7.2010, nonché in sintonia con le norme progettuali di livello puntuale del progetto definitivo del nuovo P.U.C..

Punto c) richiamato quanto illustrato al precedente Punto a) in ordine alla mancata prescrizione di parcheggi di pertinenza e, conseguentemente non necessità di predisporre uno studio di impatto sul traffico indotto, il progetto non prevede neppure alcuna modifica del rapporto tra il fabbricato e la viabilità circostante, pertanto non sussistono condizioni per doverne sottoporre valutazione alla Direzione Mobilità ed alla Polizia Municipale

Punti d) e) il Progetto Definitivo del nuovo PUC, adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. 8 del 4.3.2015, comprende l'immobile in Ambito di Riqualficazione Urbanistica Residenziale ( AR-UR ), ove la funzione esercizi di vicinato risulta essere compresa tra quelle principali ammesse, nei termini e modalità stabilite dalla vigente disciplina regionale approvata con DCR 31/2012 “ Nuova

programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, dopo le liberalizzazioni- Legge Regionale 2 gennaio 2007 n. 1 ( Testo Unico i materia di Commercio )”, come modificata con DGR 31/2014. Ricorrendo la fattispecie indicata all’art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m., il procedimento in parola, è finalizzato all’approvazione del progetto in variante al PUC vigente, al solo scopo di allinearne le indicazioni alla sopra richiamata disciplina urbanistica operante in salvaguardia, la quale – avuto riguardo anche alle indicazioni contenute nella Programmazione Regionale - non contiene limitazioni alla possibilità di attivare nuovi esercizi di vicinato, in contesti ove siano presenti altri strutture di vendita.

Vista la Relazione Urbanistica in data 23 marzo 2015 e pertinente elaborato cartografico, concernenti la proposta di variante al PUC vigente, riconducibile al caso di cui all’art. 44 comma 1, lett. a) della L.R. 36/97 - predisposti dal Settore Urbanistica, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto l’Atto di Impegno sottoscritto in data 23.3.2015, con il quale la Progetti e Costruzioni S.p.A., ha assunto impegni nei confronti del Comune di Genova relativamente alla monetizzazione delle aree standard non cedute ;

Ritenuto che ricorrano le condizioni per:

a) esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all’approvazione del progetto presentato dalla In’s Mercato S.p.A. per la riqualificazione dell’ex mercato comunale di Teglia, al civ. 39 rosso di piazza De Caroli, finalizzato all’attivazione di un esercizio di vicinato, in variante al PUC vigente, riconducibile al caso di cui all’art. 44 comma 1 lettera a) della L.R. 36/97 s.i.m., progetto che risulta composto dalla seguente documentazione tecnico, grafica e descrittiva:

Tav. n. 1 – Stralci Cartografici  
Tav. n. 2 – Planimetria Generale  
Tav. n. 3 – Piante: rilievo – progetto – confronto  
Tav. n. 4 – Sezioni: rilievo – progetto – confronto  
Tav. n. 5 – Prospetti: rilievo – progetto – confronto  
Tav. n. 6 – Calcolo Superfici Agibili  
Tav. n. 7 – Calcolo Volume  
Tav. n. 8 – Schema defluenze fognarie – progetto  
Relazione illustrativa  
Documentazione fotografica  
Relazione superamento barriere architettoniche  
Relazione geologica  
Integrazione relazione geologica  
Relazione geotecnica  
Autocertificazione conformità igiene e sicurezza  
Relazione impatto acustico  
Relazione legge 10  
Relazione Impianti elettrici

Impianti elettrici elaborati  
Relazione impianti meccanici  
Impianti meccanici elaborati  
Relazione dispositivi anti allagamento

- b) di esprimere il proprio assenso, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 5.4.2012 n. 10 e s.i.m, alla suddetta variante al vigente Piano Urbanistico Comunale, allo scopo di allinearne le indicazioni al progetto definitivo di P.U.C. operante in salvaguardia, prevedendo l'inserimento della nell'art. BB-RQ 11 nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle Norme di Attuazione del P.U.C.:

**art. BB-RQ 11) Sottozona BB: Ambiti speciali**

*omissis*

**Norma speciale (77)**

Il piano recepisce il progetto per il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento del fabbricato contraddistinto dal civ. 39 r. di piazza De Caroli, censito, unitamente alla propria area di pertinenza, al NCT di Genova, Sez. D, foglio 4 mappale 822 per l'insediamento di un esercizio di vicinato, sino alla concorrenza di una S.A. di 347 mq di cui 33 afferenti all'ampliamento a cui corrisponde un volume (geometrico) pari a 1.558 mc. di cui 191 mc afferenti all'ampliamento, così come previsto dal progetto S.U. 495/2014 presentato dalla In'S Mercato S.p.A., da approvarsi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale n. 10/2012 e s.i.m., allo scopo di consentire il riallineamento del PUC vigente, conseguita con D.C.C. n... del....., con il progetto definitivo del nuovo PUC operante in salvaguardia. In fase esecutiva sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino il cambio della destinazione d'uso prevista, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e della conformazione del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità della struttura. Dopo l'ultimazione dei lavori la disciplina urbanistica da applicarsi sarà quella impressa dal nuovo PUC. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino il cambio della destinazione d'uso prevista, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e della conformazione del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità della struttura. Dopo l'ultimazione dei lavori la disciplina urbanistica da applicarsi sarà quella impressa dal nuovo PUC.

c) di dare atto della sussistenza dei presupposti per far luogo alla monetizzazione delle aree standard non cedute, secondo gli obblighi assunti dalla Progetti e Costruzione S.p.A. nei confronti del Comune con l'Atto d'Impegno sottoscritto in data 23.3.2015;

d) di demandare a successivo provvedimento dirigenziale l'accertamento della somma che verrà corrisposta quale monetizzazione di cui all'art. 53 – comma 3 delle Norme di Attuazione del P.U.C. vigente e art. 9 delle Norme generali del Progetto Definitivo di PUC, adottato con DCC 8/2015, quantificata dagli Uffici in Euro 19.970,40. (diciannovemilanovecentosettanta/40);

Visto l'articolo 10 – comma 3 della L.R. 5 aprile 2012 n. 10 e s.i.m.;

Visto l'articolo 44 della L.R. 4 settembre 1997 n. 36;

Visti inoltre:

- il D.P.R. n. 380/2001 e s.i.m.;
- la Legge Regionale n. 25/1995 e s.i.m.;
- la Circolare regionale n. 59132 del 17 maggio 1995
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con D.C.P.1/2002 e s.i.m.;
- la Legge Regionale n. 16/2008 e s.i.m.;
- il P.U.C. vigente, approvato con D.P.G.R..44/ 2000 e successive varianti;
- il Progetto Definitivo di P.U.C., adottato con D.C.C. 8/2015

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Settore Finanziario ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. n.267/00;

La Giunta  
P R O P O N E  
al Consiglio Comunale

1) esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all'approvazione del progetto presentato dalla In'S Mercato S.p.A., per la riqualificazione dell'ex mercato comunale di Teglia, al civ. 39 rosso di piazza De Caroli, finalizzato all'attivazione di un esercizio di vicinato, in variante al PUC vigente, riconducibile al caso di cui all'art. 44 comma 1 lettera a) della L.R. 36/97 s.i.m.,

2) di esprimere il proprio assenso, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 5.4.2012 n. 10 e s.i.m, alla suddetta variante al vigente Piano Urbanistico Comunale, allo scopo di allinearne le indicazioni al progetto definitivo di P.U.C. operante in salvaguardia, prevedendo l'inserimento della nell'art. BB-RQ 11 nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle Norme di Attuazione del P.U.C.:

**art. BB-RQ 11) Sottozona BB: Ambiti speciali**

*omissis*

**Norma speciale (77)**

Il piano recepisce il progetto per il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento del fabbricato contraddistinto dal civ. 39 r. di piazza De Caroli, censito, unitamente alla propria area di pertinenza, al NCT di Genova, Sez. D, foglio 4 mappale 822 per l'insediamento di un esercizio di vicinato, sino alla concorrenza di una S.A. di 347 mq di cui 33 afferenti all'ampliamento a cui corrisponde un volume (geometrico) pari a 1.558 mc. di cui 191 mc afferenti all'ampliamento, così come previsto dal progetto S.U. 495/2014 presentato dalla In'S Mercato S.p.A., da approvarsi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale n. 10/2012 e s.i.m., allo scopo di consentire il riallineamento del PUC vigente, conseguita con D.C.C. n... del....., con il progetto definitivo del nuovo PUC operante in salvaguardia. In fase esecutiva sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino il cambio della destinazione d'uso prevista, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e della conformazione del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità della struttura. Dopo l'ultimazione dei lavori la disciplina urbanistica da applicarsi sarà quella impressa dal nuovo PUC. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino il cambio della destinazione d'uso prevista, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e della conformazione del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità della struttura. Dopo l'ultimazione dei lavori la disciplina urbanistica da applicarsi sarà quella impressa dal nuovo PUC.

3) di dare atto della sussistenza dei presupposti per far luogo alla monetizzazione delle aree standard non cedute, secondo gli obblighi assunti dalla Progetti e Costruzione S.p.A. nei confronti del Comune con l'Atto d'Impegno sottoscritto in data 23.3.2015;

4) di stabilire che il pertinente titolo abilitativo edilizio sarà rilasciato qualora si raggiunga il consenso unanime degli Enti e delle Amministrazioni che partecipano alla Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m. e sia adeguato alle raccomandazioni, condizioni e prescrizioni risultanti dalle forme di assenso dagli Stessi manifestati nell'ambito dell'espletamento delle procedure di cui all'art. 10 comma 9 della L.R. 10/2012 e s.i.m.;

5) di dare mandato allo Sportello Unico per le Imprese di curare gli adempimenti tecnico - procedurali per la conclusione del procedimento di approvazione del progetto, al fine del rilascio del pertinente titolo abilitativo edilizio, in esito alla Conferenza di Servizi Deliberante;

6) rinviare a successivo provvedimento dirigenziale l'accertamento della somma che verrà corrisposta quale monetizzazione di cui all'art. 53 – comma 3 delle Norme di Attuazione del P.U.C. vigente e art. 9 delle Norme generali del Progetto Definitivo di PUC, adottato con DCC 8/2015, quantificata dagli Uffici in Euro 19.970,40. (diciannovemilanovecentosettanta/40), al cap. 73326 “Gestione del Territorio – Monetizzazione aggiuntiva”. c.d.c. 2220, cod. an. 95602;

7) di dare mandato alla Direzione Generale – Area Tecnica per l'utilizzo dei proventi, da introitarsi a titolo di monetizzazione del valore delle aree non cedute, in conformità a quanto stabilito ai punti 8) e 9) del dispositivo della D.C.C. n. 20/2009;

8) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

9) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000.



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 118 18 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-89 DEL 02/04/2015**

**OGGETTO:** CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA IN'S MERCATO S.P.A., PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX MERCATO COMUNALE DI TEGLIA, AL CIVICO 39 ROSSO DI PIAZZA DE CAROLI, FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI UN ESERCIZIO DI VICINATO DI GENERI ALIMENTARI (S.U.495/2014), COMPORTANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCEBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 44 COMMA 1 LETTERA A) DELLA L.R. 36/97 S.I.M.

PARERE DEL COMUNE DI GENOVA SUL PROGETTO E CONNESSA VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE E PRESA D'ATTO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR LUOGO ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE DI CUI ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A.

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

ISTANZA PRESENTATA DA IN'S MERCATO SPA IN DATA 18.12.2014

LETTERA DI ASSENSO DA PARTE DI PROGETTI E COSTRUZIONI SPA PROPRIETARIO

VERBALE SEDUTA ISTRUTTORIA DEL 29.12.2014

RELAZIONE SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE 23.3.2015

PARERE DIREZIONE AMBIENTE IGIENE ENERGIA – UFFICIO PIANIFICAZIONE ENERGETICA DEL 25.2.2015

PARERE DIREZIONE AMBIENTE IGIENE ENERGIA – UFFICIO RISANAMENTO ACUSTICO DEL 23.1.2015

PARERE UFFICIO GEOLOGICO DEL 15.1.2015

PARERE SETTORE PROTEZIONE CIVILE DEL 12.2.2015

PARERE MEDITERRANEA DELLE ACQUE DEL 14.1.2015

PARERE RETE FERROVIARIA ITALIANA DEL 2.2.2015

DECISIONE DI GIUNTA MUNICIPIO V – VAL POLCEVERA N. 7 DEL 17.3.2015

RELAZIONE URBANISTICA DEL 23.3.2015

ELABORATO ALLEGATO ALLA RELAZIONE URBANISTICA DEL 23.3.2015

ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO IN DATA 23.3.2015

Il Dirigente  
Arch. Ferdinando De Fornari

**Comune di Genova**  
**Direzione Urbanistica,**  
**SUE e Grandi Progetti**  
**Settore Urbanistica**  
**Sportello Unico per le Imprese**  
**via di Francia, 1 Genova**



Oggetto : **Permesso di costruire relativo a:**

**RISTRUTTURAZIONE DELL'EX MERCATO COMUNALE DI TEGLIA  
FINALIZZATO ALL' INSEDIAMENTO DI UN ESERCIZIO DI VICINATO DI  
GENERI ALIMENTARI IN VARIANTE AL PUC VIGENTE**

**Procedimento mediante Conferenza di Servizi**

(Art. 10 Legge Regione Liguria 5 aprile 2012 n.10 e s.m.i.)

Il sottoscritto MORENO FINCATO nella sua qualità di Direttore Sviluppo Immobiliare della IN'S MERCATO S.P.A.

con sede in VENEZIA Via Istituto Santa Maria della Pietà, civ. 6 CAP 30173  
recapito telefonico 041/8690111 fax 041/8690191 e-mail. sede@insmercato.it  
p.i. 02896940273

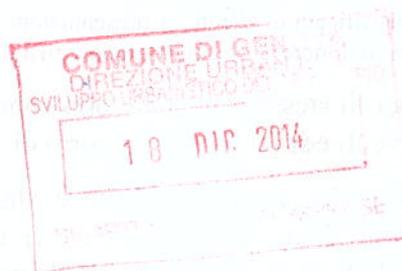
iscritta alla C.C.I.A.A. di VENEZIA con il n. 00115180283

**indirizzo presso il quale debbono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la  
presente istanza VIA F. POZZO 14/3 – 16145 GENOVA**

**numero fax presso il quale possono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la  
presente istanza 010 363459**

dovendo :

- realizzare
- ristrutturare**
- ampliare
- cessare
- riattivare
- localizzare
- riconvertire



**SU 495/14**

l'impianto produttivo relativo all'attività di VENDITA

situato in piazza DE CAROLI.civ. 39 R Municipio..V Valpolcevera.....

(dati catastali N.C.E.U./ N.C.T. sezione RIV foglio 24, mappale 822 sub )

nell'immobile di proprietà di PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A.

(se il Richiedente è persona diversa dal Proprietario dell'immobile è necessario produrre una dichiarazione di quest'ultimo da cui risulti che è a conoscenza della presentazione della presente istanza, allegando fotocopia del documento di identità del Proprietario medesimo)

**visti**

il Decreto Legislativo 112/98 recante norme in materia di trasferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997 n. 59;  
la Legge Regionale 06.06.2008 n. 16 inerente disciplina dell'attività edilizia e s.m.i.;  
la Legge Regionale 05.04.2012 n. 10 e s.m.i.;

**chiede**

rilascio di Permesso di Costruire, per l'esecuzione delle opere necessarie per  
..... RISTRUTTURAZIONE DELL'EX MERCATO COMUNALE DI TEGLIA  
FINALIZZATO ALL' INSEDIAMENTO DI UN ESERCIZIO DI VICINATO DI  
GENERI ALIMENTARI IN VARIANTE AL PUC VIGENTE  
in conformità al progetto redatto dal ING. DAVIDE VIZIANO  
iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di GENOVA con il n. 5410  
c.f. VZNDVD49S22D969D con Studio in GENOVA via F.POZZO civ. 14/3 CAP 16145  
recapito telefonico 010 315615 fax 010 363459 e-mail studio@gruppoviziano.it

**dichiara**

che l'immobile e/o le porzioni dello stesso oggetto di intervento, nonché l'attuale destinazione d'uso, discende dai seguenti titoli abilitativi (riportare estremi completi):

- licenza/concessione/autorizzazione edilizia, permesso di costruire anche in sanatoria, n. .... in data ..... di cui al progetto n. ....; DGC 694/2002 e DD 2004/115.15.5/6
- condono edilizio n. .... assentito con Provvedimento n. .... in data .....
- preesistenza dell'immobile nelle sue attuali caratteristiche alla data del 17.10.1942, opportunamente certificata mediante la presentazione di idonea documentazione ovvero da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà sottoscritta ai sensi di legge da soggetto avente conoscenza diretta della preesistenza;

che per lo stesso immobile non sono state presentate altre istanze o comunicazioni relative ad interventi edilizi aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente;

che, per lo stesso immobile è stata presentata altra istanza o comunicazione (prot. n. .... in data .....) relativa ad interventi edilizi non aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente.

**dichiara inoltre che**

l'istanza non comporta l'approvazione di interventi urbanistico – edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia;

l'istanza comporta l'approvazione di interventi urbanistico – edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia e pertanto si allega in calce “dettagliata relazione delle opere e delle attività da realizzare e del loro rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica e con le normative in materia paesistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro degli impianti” (art. 10 – comma 3 L.R. 10/2012 e s.m.i.);

il progetto riguarda attività soggetta alla disciplina di V.I.A. o di verifica-screening e pertanto allega "istanza di attivazione della procedura di V.I.A. o verifica-screening, al fine dell'inoltro alla Regione Liguria" (art. 10 – comma 11 L.R. 10/2012 e s.m.i.);

**dichiara infine che**

l'attività non è compresa nell'elenco di cui al D.P.R. 151 del 1.8.2011 e pertanto non è soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi;

l'attività, è individuata al punto ..... del D.P.R. 151 del 1.8.2011 e pertanto soggetta a esame preventivo:

- allega ricevuta della avvenuta presentazione presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di istanza per la valutazione del progetto;
- allega valutazione del progetto formulato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- prima del rilascio del Permesso di Costruire sarà prodotta valutazione del progetto formulata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

pur trattandosi di attività soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi le opere previste sono tali da non rientrare nel campo di applicazione della suddetta normativa;

provvederà/ha provveduto autonomamente ad ottenere i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni e gli assensi comunque denominati delle Amministrazioni competenti in materia di FERROVIE DELLO STATO

.....  
.....  
Relativamente alla corresponsione del contributo di costruzione, qualora dovuto, ai sensi della legislazione vigente

intende procedere autonomamente mediante ricorso alla autodeterminazione secondo le modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27/2/96 e successive modificazioni;

non intende valersi della facoltà di procedere mediante autodeterminazione secondo le modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27/2/96 e successive modificazioni, pertanto allega elaborati grafici relativi alla individuazione delle misure e dello sviluppo dettagliato del calcolo delle superfici aventi rilevanza al fine della determinazione del contributo.

Genova, DICEMBRE 2014

Il Richiedente

**IN'S mercato S.p.A.**  
**Il Direttore Sviluppo Immobiliare**  
**MORENO FINCATO**

# PROGETTI E COSTRUZIONI

Progetti e Costruzioni Spa  
Via F. Pozzo 14 - 16145 Genova  
Telefono 010 315615 (r.a.)  
Telefax 010 363459  
e-mail: pec@grupповiziano.it  
Site web: www.grupповiziano.it

Cap. Soc. € 3.500.000  
Sede Soc. Genova  
Registro Imprese 00244750105  
REA CCLAA 160983  
Cod. Fisc. 00244750105  
Attestazione SOA ITALIA 6151/02/00



Genova, 18 Dicembre 2014

**Spettabile  
Comune di Genova  
Sportello Unico per le Imprese  
Via Di Francia, 1  
16149 Genova**



**S.U. 495/2014. Conferenza dei Servizi ristrutturazione ex mercato comunale di Teglia in Piazza De Caroli 39r.**

La sottoscritta Progetti e Costruzioni S.p.A. con Sede in Genova, Via F. Pozzo, 14/3, C.F. 00244750105, tel. 010.315615, autorizza la Società IN'S Mercato, in qualità di promissaria locataria dell'immobile sito in Piazza De Caroli 39r, alla presentazione del progetto di ristrutturazione ed ampliamento come da progetto dello Studio Viziano.

**PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A.**

Il Presidente  
(Ing. Davide Viziano)



**Trattamento dei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo 196/2003**

Con riferimento al disposto dell'articolo 13 del Decreto Legislativo 196/2003 Vi informiamo che i dati personali e anagrafici forniti ai fini contrattuali saranno custoditi presso la sede dell'azienda scrivente per finalità di archiviazione, elaborazione, documentazione e attività commerciali.

La diffusione dei dati rimarrà in ambito aziendale per le attività sopra elencate.

# PROGETTI E COSTRUZIONI

Progetti e Costruzioni Spa  
Via F. Pozzo 14 - 16145 Genova  
Telefono 010 315615 (r.a.)  
Telefax 010 363459  
e-mail: pec@gruppoviziano.it  
Sito web: www.gruppoviziano.it

Cap. Soc. € 3.500.000  
Sede Soc. Genova  
Registro Imprese 00244750105  
REA CCLAA 160983  
Cod. Fisc. 00244750105  
Attestazione SOA ITALIA 6451/02/00



Genova, 18 Dicembre 2014

**Spettabile  
Comune di Genova  
Sportello Unico per le Imprese  
Via Di Francia, 1  
16149 Genova**



**S.U. 495/2014. Conferenza dei Servizi ristrutturazione ex mercato  
comunale di Teglia in Piazza De Caroli 39r.**

La sottoscritta Progetti e Costruzioni S.p.A. con Sede in Genova, Via F. Pozzo, 14/3, C.F. 00244750105, tel. 010.315615, autorizza la Società IN'S Mercato, in qualità di promissaria locataria dell'immobile sito in Piazza De Caroli 39r, alla presentazione del progetto di ristrutturazione ed ampliamento come da progetto dello Studio Viziano.

**PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A.**

Il Presidente  
(Ing. Davide Viziano)

**Trattamento dei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo 196/2003**

Con riferimento al disposto dell'articolo 13 del Decreto Legislativo 196/2003 Vi informiamo che i dati personali e anagrafici forniti ai fini contrattuali saranno custoditi presso la sede dell'azienda scrivente per finalità di archiviazione, elaborazione, documentazione e attività commerciali.

La diffusione dei dati rimarrà in ambito aziendale per le attività sopra elencate.



**COMUNE DI GENOVA**

Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica  
Sportello Unico per le Imprese

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 L.R. 10/2012 e s.i.m., per l'approvazione del progetto presentato dalla In's Mercato S.p.A., per la ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia, civ. 39 r. di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari (S.U.495/2014), comportante variante al PUC vigente.

**Verbale della seduta istruttoria**

29 dicembre 2014

Il giorno 29 dicembre 2014, alle ore 10.30, presso lo Sportello Unico per le Imprese, si è tenuta, in seduta istruttoria, Conferenza di Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m., convocata con lettera prot. n. 379547 del 18.12.2014 (allegata), resa nota mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano la GAZZETTA DEL LUNEDI, nell'edizione del 29.12.2014 (allegato), relativa a:

**Progetto: S.U.495/2014**

**Richiedente: In's mercato S.p.A.**

**Progettista: Ing. Davide Viziano**

**Oggetto: Ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia, 39 r. di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari (S.U.495/2014), comportante variante al PUC vigente.**

Si procede alla lettura delle lettere prot. 379547 del 18.12.2014, con cui è stata convocata l'odierna Conferenza di Servizi, prot. 380822 del 19.12.2014, con cui la Società richiedente è stata informata della convocazione di cui sopra e prot. 380864 del 19.12.2014, in allegato alla quale copia della suddetta convocazione è stata inviata al Presidente del Municipio V Valpolcevera, (lettere tutte allegate), dopodiché si procede alla verifica dei presenti (per la quale si fa riferimento al foglio firma).

La In's Mercato S.p.A., con sede in Venezia, via Istituto Santa Maria della Pietà, civ. 6, iscritta alla Camera di Commercio Industria ed Artigianato della Provincia di Venezia al numero 00115180283 (C.F. e F.I.: 02896940273), in data 18.12.2014, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza con la quale è stato richiesto avvio di procedimento per l'approvazione del progetto per la ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia, civ. 39 r. di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari

In merito al suddetto intervento si ritiene dover di seguito evidenziare che:

- con Delibera del Consiglio Comunale numero 42 del 23.9.2014 è stata approvata la permuta tra il Comune di Genova e la Sviluppo Cantore s.r.l. per l'acquisizione dei locali siti in via Cantore 3, piani 10 e 11, destinati ad uffici civici, contro la cessione di diritti reali e immobili di civica proprietà non più utilizzabili a fini istituzionali
- tra gli immobili dei quali è stata deliberata la cessione alla Sviluppo Cantore s.r.l. (successivamente incorporata nella Progetti e Costruzioni S.p.A.) è compreso il fabbricato contraddistinto con il civico 39 rosso di Piazza de Caroli, già sede del mercato Comunale di Teglia, comprensivo di aree esterne per circa mq. 112
- con istanza pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese in data 3.11.2014, lo Studio Viziano, in nome e per conto della Società IN'S MERCATO S.p.A. promessa utilizzatrice del bene, ha richiesto valutazione preliminare di proposta progettuale riferita alla realizzazione di intervento riguardante la ristrutturazione del suddetto fabbricato allo scopo di potervi insediare una esercizio di vicinato di generi alimentari con S.N.V. di mq. 232;

- la realizzazione dell'intervento comporta approvazione del progetto in variante al PUC vigente, per allinearlo al Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011 in itinere che, relativamente alla zona di intervento, ha sostituito la destinazione a servizi pubblici con un Ambito di Riqualificazione - Urbanistica Residenziale, ove gli esercizi di vicinato risultano essere compresi tra le funzioni principali ed ove sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

La suddetta proposta progettuale è stata oggetto di valutazione da parte del Settore Urbanistica ad esito della quale, come posto in evidenza sulla "Scheda di valutazione Preliminare" (allegata), per le motivazioni nella stessa meglio esplicitate, considerato che l'intervento risulta essere conforme con le indicazioni del Progetto Preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011, risultano sussistere le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione di ritenere attivabile il procedimento per l'approvazione del progetto comportante variante al PUC vigente, per allinearlo al Progetto Preliminare di PUC in itinere che, relativamente alla zona di intervento, ha sostituito la destinazione a servizi pubblici con un Ambito di Riqualificazione - Urbanistica Residenziale, ove gli esercizi di vicinato risultano essere compresi tra le funzioni principali ed ove sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

Considerato quanto sopra, l'istanza della In's Mercato S.p.A. e la "Scheda di valutazione preliminare" sono state oggetto di valutazione della Giunta Comunale che, con Decisione n. 81 del 18 dicembre u.s. (allegata) e per le motivazioni nella stessa puntualmente specificate, ha ritenuto sussistere le condizioni per attivare, tramite il Settore Urbanistica - Sportello Unico per le Imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m., finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in variante al PUC vigente il progetto inerente la proposta progettuale formulata dalla In's Mercato S.p.A., come in premessa citata.

L'Ing. Davide Viziano procede all'illustrazione del progetto che, come meglio rappresentato sugli elaborati grafici e descrittivi, prodotti in allegato all'istanza pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese in data 18.12.2014, ove è stata assunta a protocollo S.U. 495/2014, riferiscono alla ristrutturazione dell'ex mercato Comunale di Teglia, nei termini sopra descritti.

Il Geom. Sergio Cortesia, ringraziato l'Ing. Davide Viziano per l'illustrazione del Progetto, informa che con riferimento al procedimento che si avvia in questa sede, sono state invitate a partecipare le Strutture di seguito elencate:

- **Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino** cui competono le verifiche - attribuite dalla L.R. 36/97 e s.i.m. - in merito alle verifiche di assentibilità riferite alla variante al PUC vigente, sottesa all'approvazione del progetto, nonché in relazione alle verifiche di conformità nei confronti delle indicazioni del Piano di Bacino del Torrente Polcevera;
- **Mediterranea delle Acque S.p.A.**, al fine di condurre verifiche ed esprimere parere in ordine alla possibilità e modalità di esecuzione degli allacci alle reti nera e bianca comunali, degli scarichi provenienti dall'insediamento, come previsti dal progetto.

Per quanto riguarda valutazione dell'intervento sotto altri profili, riconducibili a materie di competenze diverse da quelle del Comune, si prende atto che sono state depositate in atti del procedimento:

- copia dell'istanza presentata presso **R.F.I. S.p.A. Direzione Territoriale Produzione di Genova** in data 23.10.2014, a fine di conseguire autorizzazione all'intervento ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. del 11.7.1980 n. 753, in deroga all'art. 49 dello stesso, essendo prevista l'esecuzione di opere entro la fascia di 30 metri di protezione della sede della linea ferroviaria dei Giovi ;
- dichiarazione sottoscritta dal Legale Rappresentante della In's Mercato S.p.A., dalla quale risulta che l'attività non è compresa nell'elenco di cui al DPR 151 del 1.8.2011 e pertanto non soggetta a visite e controlli di prevenzione
- autocertificazione di conformità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modifiche - sottoscritta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 dall'Ing. Davide Viziano, attestante la conformità dell'intervento nei confronti delle vigenti Norme di Sicurezza- Igienico Sanitarie ed a tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere

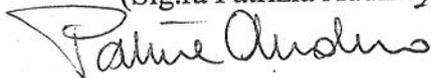
Per quanto riguarda valutazione di aspetti progettuali che riguardano materia la cui competenza è attribuita al Comune, sono state invitate a partecipare all'odierna seduta le Strutture sotto elencate, le cui valutazioni - unitamente a quelle che saranno formulate dagli Uffici della **Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti**, cui è data attribuzione di svolgere le necessarie verifiche finalizzate alla definizione della Relazione Urbanistica sottesa all'approvazione della variante – concorreranno alla predisposizione di Deliberazione del Consiglio Comunale con la quale sarà espresso il parere sul progetto e approvata la correlata variante al P.U.C. vigente:

- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica**, in relazione a verifiche di ammissibilità dell'intervento in relazione alle indicazioni della classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 12/95, per le quali a corredo del progetto è stata prodotta Valutazione Previsionale di Impatto Acustico a firma del T.C.A.A. Arch. Eleonora Strada;
- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Ufficio Pianificazione Energetica**, al fine di acquisirne le valutazioni in ordine alla rispondenza puntuale dell'intervento:
  - ai requisiti di risparmio energetico ai sensi del Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. 67/2010, nonché quanto disposto dalla L.R. 22/2007 e suo regolamento di attuazione (RR 22.1.2009 n. 1) nonché dal D.Lgs 192/2005 e s.i.m. e dal DPR 59 art. 4;
  - ai requisiti di risparmio energetico ed in particolare i contenuti della relazione tecnica di cui all'art. 28 della L.R. 10/1991 e s.i.m. (schema come da allegato E del D.Lgs. 192/2005 e s.i.m.);
- **Ufficio Geologico**, allo scopo di consentire verifiche di ammissibilità dell'intervento nei confronti delle Norme di Attuazione Geologica della strumentazione urbanistica vigente e di quella operante in via di salvaguardia, nonché in relazione alle verifiche di conformità nei confronti delle indicazioni del Piano di Bacino del Torrente Polcevera ;

L'Arch De Fornari, a sintesi di quanto emerso nel corso della seduta, conferma che si tratta di intervento a livello edilizio, comportate necessità di procedere in variante al PUC vigente allo scopo di allineamento alle indicazioni del Progetto Preliminare di PUC in itinere che, relativamente alla zona di intervento, ha sostituito la destinazione a servizi pubblici con un Ambito di Riqualificazione - Urbanistica Residenziale, ove gli esercizi di vicinato risultano essere compresi tra le funzioni principali ed ove sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi come quello proposto. Intervento che, sotto profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato, si inserisce in modo adeguato nel contesto, attraverso il recupero edilizio dell'immobile, offrendo occasione per eliminare lo stato di degrado che si è venuto a creare a seguito della chiusura del mercato e del mancato presidio che è derivato sugli spazi che lo attorniano, in particolare gli spazi residuali afferenti l'area di distacco posta a confine con il rilevato della linea ferroviaria.

Allo scopo di consentire conclusione del procedimento nei termini stabiliti all'art. 10 comma 7 della L.R. 10/2010 e s.i.m. e, considerato che il suddetto termine è comprensivo di quello necessario alla adozione da parte del Consiglio Comunale di Deliberazione concernente il parere del Comune e la correlata variante al PUC vigente - riconducibile al caso di cui all'art. 44 comma 1 lettera b) della l.r. 36/97 s.i.m. - finalizzata ad allinearne i contenuti alle previsioni del Progetto preliminare di PUC in itinere, invita Tutti i partecipanti al procedimento a svolgere sollecita istruttoria del progetto, di intesa con i Progettisti, affinché gli Stessi possano, ove necessario, provvedere alla tempestiva produzione di integrazioni ed eventuali modifiche sottese alla espressione favorevoli valutazioni.  
Non essendoci altri interventi, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 11.00

Il Funzionario Servizi Amministrativi  
(Sig.ra Patrizia Audino)



Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio  
(Geom. Sergio Cortesia)



Il Presidente  
Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica  
(Arch. Ferdinando De Fornari)





COMUNE DI GENOVA

Genova, 18 DIC. 2014  
Prot. n. 379547

Provincia di Genova  
Direzione Pianificazione Generale e di Bacino  
Largo F. Cattanei 3  
16147 GENOVA  
protocollo@cert.provincia.genova.it

Mediterranea delle Acque S.p.A.  
Via SS Giacomo e Filippo 7  
16124 GENOVA  
postacertificata@pec.mediterraneadelleacque.it

Settore Energia Ufficio Pianificazione Energetica

Settore Ambiente e Igiene Ufficio Acustica

Ufficio Geologico

LORO SEDI

**OGGETTO:** Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla In's Mercato S.p.A., per la ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia, 39 r. di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari (S.U.495/2014), comportante variante al PUC vigente.

Gli Enti e le Strutture in indirizzo sono invitate a partecipare alla seduta istruttoria della Conferenza di Servizi sopra indicata, convocata per il giorno **29 Dicembre 2014, alle ore 10.30**, presso lo Sportello Unico per le Imprese (Via di Francia 1 "Matitone"- Sala Riunioni del 24° Piano).

In detta occasione si procederà alla illustrazione del progetto ed alla consegna delle pertinenti elaborazioni.

Cordiali saluti

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
(Geom. Sergio CORTESIA)

Il Dirigente  
(Arch. Ferdinando De Fornari)

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti | Sportello Unico per le Imprese |

Via di Francia 1 - 14° piano | 16149 Genova |  
Tel 0105577644/5573946/5573915/5577630/5577668 Fax 0105577631 |  
sportimprese@comune.genova.it | www.visitgenoa.it |

**GAZZETTA**

**Lunedì**  
29 Dicembre 2014



COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI  
SETTORE URBANISTICA  
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE**

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.m.i. per l'approvazione del progetto presentato dalla In' Mercato S.p.A., per la ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia, civ. 39 r. di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari (S.U.495/2014), comportante variante al PUC vigente.

Visto l'art. 10 - comma 5 della Legge Regionale 5 aprile 2012 n. 10 e s.m.i.

**SI RENDE NOTO**

1. che è convocata in seduta referente per il giorno 29.12.2014 alle ore 10,30 presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XXIV piano, la Conferenza di Servizi sopra indicata;
2. che a decorrere dal 7.1.2015, per 15 giorni consecutivi gli atti presentati nel corso della Conferenza di Servizi referente ed il relativo verbale, saranno depositati in libera visione al pubblico presso lo Sportello Unico per le Imprese via di Francia 1, XIV piano - tutti i giorni feriali escluso il sabato, dalle ore 9,00 alle ore 12,00;
3. che nei successivi 15 giorni chiunque vi abbia interesse potrà presentare eventuali osservazioni.

Genova, 18.12.2014

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio  
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Dirigente  
(Arch. Ferdinando De Fornari)



COMUNE DI GENOVA

Allegati: come da testo.

5

19 DIC. 2014

Genova,  
Prot. n. 380822

In's Mercato S.p.A.  
c/o Ing. Davide Viziano  
via F. Pozzo 14  
16145 GENOVA  
inviata e-mail: [studio@gruppoviziano.it](mailto:studio@gruppoviziano.it)

**OGGETTO:** Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla In's Mercato S.p.A., per la ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia, 39 r. di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari (S.U.495/2014), comportante variante al PUC vigente.

Con riferimento a quanto in oggetto, si unisce copia della lettera con la quale è stata convocata per il giorno **29 dicembre p.v.** alle ore **10.30** la seduta istruttoria della Conferenza di Servizi, nonché copia del "Rende noto" che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 5 della L.R. 10/2012 e s.i.m. dovrà essere pubblicato a cura di Codesta Società, sull'edizione di **domenica 28 dicembre 2014**, di almeno un giornale quotidiano a diffusione regionale.

Cordiali saluti.

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio  
(Geom. Sergio Cortesia)



COMUNE DI GENOVA

Allegati: come da testo.

Genova, 19 DIC. 2014.  
Prot. n. 380864

Presidente  
Municipio V Valpolcevera

p.c. Vice Sindaco ed Assessore all'Urbanistica

Assessore Sviluppo Economico

**OGGETTO:** Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla In's Mercato S.p.A., per la ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia, 39 r. di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari (S.U.495/2014), comportante variante al PUC vigente.

Con riferimento a quanto in oggetto, si unisce copia della lettera con la quale è stata convocata per il giorno **29 dicembre p.v.** alle ore **10,30** la seduta istruttoria della Conferenza di Servizi indicata in oggetto.

Cordiali saluti.

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio  
(Geom. Sergio Cortesia)



COMUNE DI GENOVA

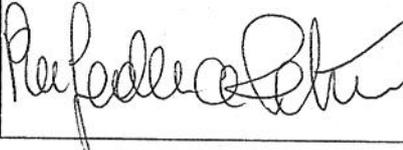
DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI  
SETTORE URBANISTICA

### Sportello Unico per le Imprese

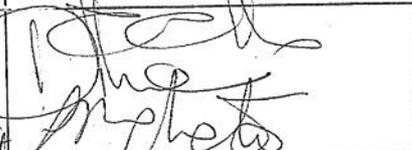
**Oggetto: Conferenza dei servizi**  
**(ai sensi dell'art. 10 – comma 3 della L. R. 10/2012 e s.m.i.).**

#### SEDUTA ISTRUTTORIA DEL 29.12.2014

In data 18.12.2014, con nota prot. n. 379547 è stata convocata, per il giorno 29.12.2014, Conferenza dei Servizi per l'approvazione del progetto presentato dalla In's Mercato S.p.A., per la ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia, civ. 39 r. di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari (S.U.495/2014), comportante variante al PUC vigente.

CONVOCATE	RAPPRESENTANTE qualifica cognome nome	FIRMA
Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino		
Mediterranea delle Acque S.p.A.	GUERMA MARCO	
Ufficio Geologico		
Ufficio Pianificazione Energetica		
Ufficio Acustica	PETRONI	

## ALTRI SOGGETTI

SOCIETA'/ENTE	RAPPRESENTANTE (nome, cognome e qualifica)	FIRMA
Municipio V Valpolcevera		
ARCH. CARDILLO ING. VIZIANO ARCH. BOCCATAGLIATA		

Il Segretario

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio

*Geom. Costesio*  
23.12.2014

ME00 6424 20 M.P./AGS

**Direzione Urbanistica. SUE e Grandi Progetti**

**Settore Urbanistica**

**Sportello Unico per le Imprese**

**Fax 010-5577631**

**sportimprese@comune.genova.it**

24 DIC 2014  
384944

Genova, 23.12.14

**OGGETTO: Convocazione Conferenza Servizi in Seduta Istruttoria**

**29.12.2014 ore 10,30**

**APPROVAZIONE PROGETTO (S.U. 495/2014) presentato da IN'S MERCATO SpA**

**Ristrutturazione ex mercato comunale di Via Teglia 39 rosso di Piazza De Caroli**

**Vs. 379547 del 18.12.14 AGS 10536 DEL 22.12.14.**

In riferimento all'oggetto, si delega a presenziare il Geom. Guerra Marco Silvano.

Distinti saluti,

Il Direttore Aria Gestione Servizio

Ing. G. Gnocchi

**DIREZIONE GESTIONE SERVIZIO**  
**IL DIRETTORE**  
**(Ing. G. GNOCCHI)**

*Marco Silvano*

/i.c.



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SEGRETERIA ORGANI ISTITUZIONALI  
DECISIONI DI GIUNTA  
SEDUTA DEL 18/12/2014

Presiede: Il Sindaco Doria Marco  
Assiste: Il Segretario Generale Mileti Pietro Paolo

Presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Doria Marco	Sindaco	P
2	Bernini Stefano	ViceSindaco	P
3	Boero Pino	Assessore	P
4	Crivello Giovanni Antonio	Assessore	P
5	Dagnino Anna Maria	Assessore	A
6	Fiorini Elena	Assessore	P
7	Fracassi Emanuela	Assessore	P
8	Garotta Valeria	Assessore	A
9	Lanzone Isabella	Assessore	P
10	Miceli Francesco	Assessore	A
11	Piazza Emanuele	Assessore	P
12	Sibilla Carla	Assessore	P

DEC-2014-81      AVVIO      DI      UN      PROGETTO      PER      LA  
RISTRUTTURAZIONE      DELL'EX      MERCATO  
COMUNALE      DI      TEGLIA,      FINALIZZATO  
ALL'INSEDIAMENTO DI UN ESERCIZIO DI VICINATO

Premesso che :

- con Delibera del Consiglio Comunale numero 42 del 23.9.2014 è stata approvata la permuta tra il Comune di Genova e la Sviluppo Cantore s.r.l. per l'acquisizione dei locali siti in via Cantore 3, piani 10 e 11, destinati ad uffici civici, contro la cessione di diritti reali e immobili di civica proprietà non più utilizzabili a fini istituzionali;

- tra gli immobili dei quali è stata deliberata la cessione alla Sviluppo Cantore s.r.l. (successivamente incorporata nella Progetti e Costruzioni S.p.A.) è compreso il fabbricato contraddistinto con il civico 39 rosso di Piazza de Caroli, già sede del mercato Comunale di Teglia, comprensivo di aree esterne per circa mq. 112;

- con istanza pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese, lo Studio Viziano, in nome e per conto della Società IN'S MERCATO S.p.A. promessa utilizzatrice del bene, ha richiesto valutazione preliminare di proposta progettuale riferita alla realizzazione di intervento riguardante la ristrutturazione del suddetto fabbricato allo scopo di potervi insediare una esercizio di vicinato di generi alimentari con S.N.V. di mq. 232;

- la realizzazione dell'intervento comporta approvazione del progetto in variante al PUC vigente, per allinearlo al Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011 in itinere che, relativamente alla zona di intervento, ha sostituito la destinazione a servizi pubblici con un Ambito di Riqualficazione - Urbanistica Residenziale, ove gli esercizi di vicinato risultano essere compresi tra le funzioni principali ed ove sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia;

- la legge regionale 10 aprile 2010 n. 12 e s.i.m. - anche in attuazione dell'art. 38 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 ( Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazione, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 ( Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ) nonchè dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell'Unione Europea del 25 giugno 2008, - definisce la disciplina per l'esercizio delle attività produttive, il riordino dello sportello unico per le attività produttive e le procedure urbanistiche ed edilizie per l'apertura, la modifica e lo sviluppo di impianti produttivi;

- le suddette disposizioni - come precisato al Titolo I della citata L.R. 10/2012 e s.i.m.- trovano applicazione anche per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali ed artigianali, le attività turistico-ricettive, i servizi resi dalle banche e dagli altri intermediari finanziari, le attività socio-assistenziali e sanitarie, le strutture sportivo-ricreative;

- l'articolo 10 comma 3 della stessa legge regionale prevede espressamente la possibilità di fare ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, anche nel caso in cui i progetti presentati presso lo Sportello unico per le Imprese, comportino l'approvazione di interventi urbanistici ed edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia;

- dalle indicazioni che si traggono dalla lettura del Piano Urbanistico Comunale vigente e del Progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011, si evince che la destinazione urbanistica vigente non è aggiornata rispetto alle previsioni del nuovo PUC in itinere, che ha incluso il lotto entro l'ambito di riqualficazione urbanistica-residenziale, avuto riguardo alla dismissione del mercato ed alla

volontà di alienare l'immobile che hanno indotto a cancellare l'originaria destinazione a servizi pubblici.

- è interesse dell'Amministrazione, anticipare gli effetti dell'applicazione del P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011, ove tale azione risulti essere finalizzata alla promozione dello sviluppo di attività produttive, anche nel comparto del commercio nel caso di specie attraverso l'insediamento di un'attività che confermando la vocazione commerciale del fabbricato posto in posizione baricentrica rispetto all'abitato di Teglia, la cui fruizione è favorita dalla presenza di un parcheggio pubblico a raso che ne facilita la funzionalità nei confronti dell'Utenza;

- sotto profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato l'ipotesi progettuale si inserisce in modo adeguato nel contesto, attraverso il recupero edilizio dell'immobile, offrendo occasione per eliminare lo stato di degrado che si è venuto a creare a seguito della chiusura del mercato e del mancato presidio che è derivato sugli spazi che lo attorniano, in particolare gli spazi residuali afferenti l'area di distacco posta a confine con il rilevato della linea ferroviaria.

Vista:

- la Scheda Tecnica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Atto, concernente valutazione preliminare della Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti, in ordine all'intervento, proposto dalla IN'S MERCATO S.p.A. per la ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Piazza De Caroli, in variante al P.U.C. vigente in allineamento al progetto preliminare del P.U.C. in itinere.

la Giunta  
DECIDE

- di dare mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti di attivare tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in variante al PUC vigente il progetto inerente la proposta progettuale come in premessa citata.

Il Sindaco  
Marco Doria

Il Segretario Generale  
Pietro Paolo Mileti

# STUDIO VIZIANO

Geom Costeser

15.07.2014

⌘

Associazione Professionale  
Via F. Pozzo 14  
16145 Genova  
P.IVA 03484050103

Telefono 010 315615 (r.a.)  
Telefax 010 363459  
e-mail: studio@grupповiziano.it  
web: www.grupповiziano.it



Genova, 11 Luglio 2014

Spettabile  
Comune di Genova  
Via Di Francia, 1  
16121 Genova

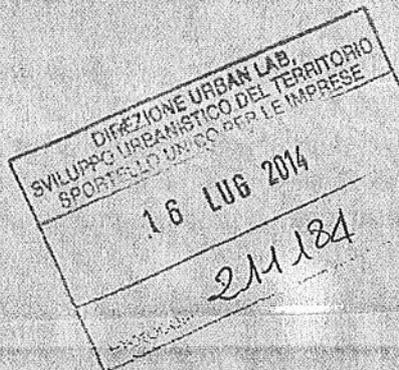


Ex mercato rionale a Teglia - Piazza De Caroli 39r.

Il sottoscritto Studio Viziano con sede in Genova, Via F. Pozzo, 14/3 tel. 010315615, mail [studioviziano@grupповiziano.it](mailto:studioviziano@grupповiziano.it), a nome e per conto della Società IN'S MERCATO S.p.A., con sede in Pianiga (VE), Via Veneto, 9, C.F. 00115180283, chiede l'approvazione della variante urbanistica al PUC vigente in allineamento al PUC adottato come da relazione tecnica ed elaborati grafici allegati.

Con i migliori saluti.

Ing. Davide Viziano



Trattamento dei dati personali ai sensi del Decreto Legislativo 196/2003  
Con riferimento al disposto dell'articolo 13 del Decreto Legislativo 196/2003 Vi informiamo che i dati personali e anagrafici forniti ai fini contrattuali saranno custoditi presso la sede dell'azienda scrivente per finalità di archiviazione, elaborazione, documentazione e attività commerciali.  
La diffusione dei dati rimarrà in ambito aziendale per le attività sopra elencate.



## COMUNE DI GENOVA

Scheda di valutazione preliminare per la convocazione della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 10, comma 3 della L.R. n. 10/2012 finalizzata all'approvazione di un progetto, in variante al P.U.C. vigente al fine del relativo allineamento al progetto preliminare del P.U.C. in itinere, per l'ampliamento di un fabbricato esistente finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato.

### OGGETTO:

- **Progetto:** pervenuto il 3.11.2014
- **Richiedente:** IN'S MERCATO S.p.A.
- **Progettista:** Studio Viziano
- **Localizzazione:** Piazza De Caroli 39r
- **Tipologia di intervento:** nuova costruzione per ampliamento

### PREMESSE

Si tratta di un fabbricato, originariamente sede di un mercato comunale, attualmente dismesso, per il quale, nel contesto dell'alienazione dal civico patrimonio, viene richiesta l'approvazione di una variante per rendere immediatamente operativa la disciplina del P.U.C. operante in salvaguardia, che ammette l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante l'incremento della S.A entro il limite massimo del 20% della SA esistente e del 20% del volume geometrico di cui all'art. 70 della L.R. n. 16/2008.

A questo proposito si evidenzia che la consistenza dell'immobile oggetto di alienazione, come risulta dagli elaborati e da informazioni assunte presso il Settore Patrimonio, è generata da un volume in muratura e da una tettoia parzialmente crollata (posta sui prospetto rivolto verso la ferrovia).

### DESCRIZIONE

L'intervento riguarda:

- l'ampliamento del fabbricato attraverso la realizzazione di un modesto prolungamento dello stesso verso nord (c.a. 2,00 m) e la relativa sopraelevazione (parziale), destinata ad ospitare spogliatoi, servizi igienici ed un locale tecnico;
- la riduzione dell'ingombro della tettoia (minore profondità) ed il relativo tamponamento che genera la creazione di un locale per il quale viene confermato l'uso come area di sosta e scarico merci; la relativa superficie potrà essere conteggiata nella superficie accessoria a condizione che rientri nei casi e nelle quantità previste dall'art. 67 della L.R. n. 16 (es. porticato).

### ANALISI:

Tabella 1 (P.U.C. vigente e P.U.C. adottato)

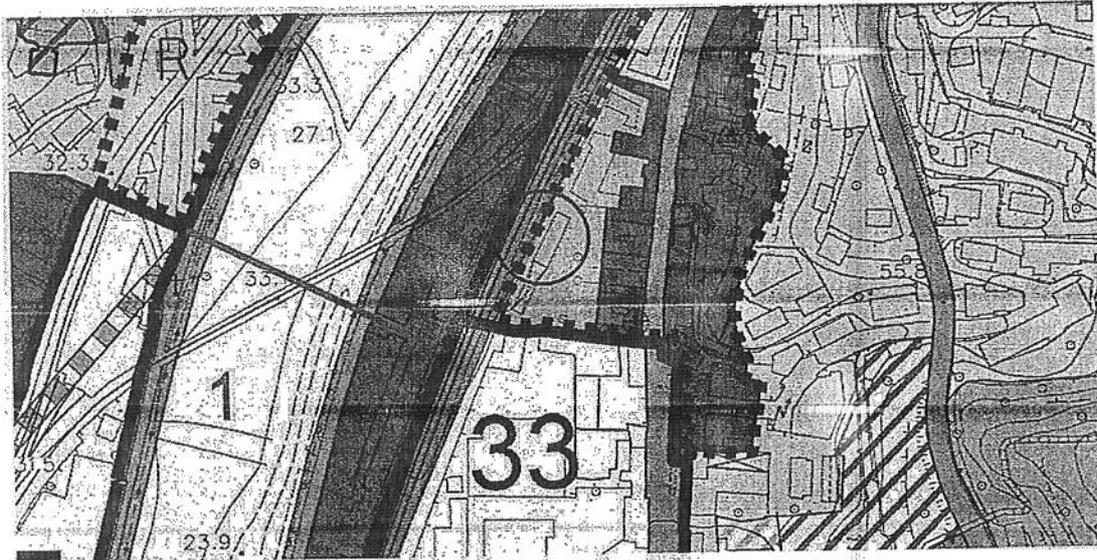
<b>P.U.C. vigente</b>	Sottozona FF
<b>P.U.C. adottato</b>	Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR
<b>Zonizzazione geologica e vincoli geomorfologici imposti dal P.U.C. adottato</b>	Area inondabile fascia C ininfluente Vincoli imposti NO



## COMUNE DI GENOVA



Stralcio P.U.C. vigente (fg. 17):



Stralcio P.U.C. adottato (tav. 3.5 assetto urbanistico):



Tabella 2 (Piani sovracomunali generali e di settore)

<b>P.T.C.P.</b>	Assetto insediativo: TU (art. 38) ininfluyente Assetto Geomorfologico: MO-B (art. 67) ininfluyente Assetto Vegetazionale: COLL-ISS-MA (artt. 58-60) ininfluyente
<b>P.T.C. Provinciale</b>	ininfluyente
<b>Piano di Bacino Torrente Polcevera</b>	Carta fasce fluviali: Fascia C* storicamente inondata sono ammessi modesti ampliamenti volumetrici entro la soglia del 20% compatibile



## COMUNE DI GENOVA

3

Tabella n. 3 (provvedimenti sovraordinati, vincoli e fasce di rispetto)

Zonizzazione acustica	Classe 4 ininfluente
Reticolo idrografico	No
R.I.R.	No
Tutela ex D.Lgs. 42/2004	No
SIC	No
ZPS	No
Zona percorsa da incendi	No
Aree carsiche	No
Bonifica	No
Rispetto cimiteriale	No
Rispetto autostradale	No
Rispetto ferroviario	Si
Vincolo Aeroportuale	Da verificare
VAS	Da verificare

Dalle indicazioni dei due Strumenti Urbanistici Generali si evince che la destinazione urbanistica vigente non è aggiornata rispetto alle previsioni del nuovo PUC in itinere il quale ha incluso il lotto entro l'ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR, avuto riguardo alla dismissione del mercato ed alla volontà di alienare l'immobile che hanno indotto a cancellare l'originaria destinazione a servizi pubblici.

Le Norme di conformità del nuovo PUC, nel contesto degli interventi sul patrimonio esistente per l'ambito AR-UR, ammettono la ristrutturazione edilizia nell'ambito della quale, come disciplinato dalle Norme di Generali (cfr. punto 1.5 art. 13), è consentito l'ampliamento esterno degli edifici mediante l'incremento della SA entro il limite massimo del 20% di quella esistente.

La SA ed il volume geometrico (fabbricato e tettoia) riferiti allo stato attuale sono dichiarati rispettivamente pari a 225 mq e a 1367 mc.

L'intervento genera la realizzazione di una SA e di un volume (aggiuntivi) rispettivamente pari a 44 mq e a 191 mc, entrambi inferiori a valori massimi ammessi (45 mq e 273 mc).

Il progettista, oltre all'ottenimento della deroga, da parte di RFI, per la costruzione a distanza inferiore ai 30 mt dalla zona di occupazione della rotaia, dovrà dimostrare il rispetto delle distanze minime prescritte dalla disciplina dell'ambito AR-UR, con particolare riferimento alle distanze di 10 mt tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Trattandosi di un esercizio di vendita di generi alimentari con SNV inferiore a 250 mq sotto il profilo commerciale non si rilevano motivi ostativi nei confronti delle disposizioni regionali vigenti in materia.

Sotto il profilo progettuale oltre alle condizioni poste per la zona coperta destinata allo scarico delle merci, si prende atto della previsione di un'area pertinenziale per la sosta pari a 16 mq (uno stallo) ancorchè nel contesto della ristrutturazione edilizia tale dotazione non sia prescritta.

### VALUTAZIONI

L'ipotesi di intervento contiene elementi di interesse:

- per la valorizzazione di un immobile appartenente al civico patrimonio in quanto ne rende possibile la ristrutturazione in tempi decisamente più brevi;
- in quanto consente di eliminare lo stato di degrado che si è venuto a creare a seguito della chiusura del mercato e del mancato presidio che è derivato sugli spazi che lo attorniano soprattutto quello afferente la zona confinante con il rilevato della ferrovia.



## COMUNE DI GENOVA

### CONCLUSIONI



Alla luce di quanto sopra esposto, ed alle condizioni poste, si ritiene che sussistano le condizioni per proporre l'attivazione un procedimento finalizzato all'ampliamento del fabbricato per l'insediamento di un esercizio di vicinato, attraverso un progetto che comporta l'approvazione di variante al PUC vigente per il relativo allineamento con quello in itinere, vista la compatibilità di quanto proposto con l'ambito AR-UR; ciò consente di dare operatività, nell'immediato, alle nuove previsioni pianificatorie ed alla relativa disciplina di attuazione, superando la situazione di stallo generata dalle previsioni del PUC vigente non più aggiornate che ostacolano la valorizzazione della struttura dell'originario mercato e l'eliminazione dello stato di abbandono in cui versa la il fabbricato ed i relativi spazi di pertinenza.

Peraltro l'insediamento di un'attività di vendita di generi alimentari e non alimentari (supermercato privato) conferma la vocazione commerciale del fabbricato la cui ubicazione è favorita dalla presenza di un parcheggio pubblico a raso che ne assicura la funzionalità nei confronti dell'utenza.

Ulteriore aspetto di significativa importanza è quello rappresentato dalla riqualificazione che consegue allo sblocco dell'attuale situazione di abbandono.

Novembre 2014

*Il Dirigente Responsabile*  
Arch. Ferdinando De Fornari



## COMUNE DI GENOVA

### DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI SETTORE URBANISTICA SPORTELLINO UNICO PER LE IMPRESE

Progetto: S.U.495/2014

Richiedente: In's Mercato S.p.A.

Progettista: Ing. Davide Viziano

Oggetto: Riqualificazione dell'ex mercato comunale di Teglia, 39 r. di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari comportante variante al PUC vigente.

## Relazione istruttoria

In data 29.12.2014, si è tenuta seduta istruttoria di Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'avvio del procedimento di approvazione del progetto presentato dalla In's Mercato S.p.A, per la ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia, 39 r. di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari, comportante variante al PUC vigente, allo scopo di allinearne le indicazioni a quelle del Progetto di PUC in itinere

## Stato Attuale

Con Delibera del Consiglio Comunale numero 42 del 23.9.2014 è stata approvata la permuta tra il Comune di Genova e la Sviluppo Cantore s.r.l. per l'acquisizione dei locali siti in via Cantore 3, piani 10 e 11, destinati ad uffici civici, contro la cessione di diritti reali e immobili di civica proprietà non più utilizzabili a fini istituzionali. Tra gli immobili dei quali è stata deliberata la cessione alla Sviluppo Cantore s.r.l. (successivamente incorporata nella Progetti e Costruzioni S.p.A.) è compreso il fabbricato contraddistinto con il civico 39 rosso di Piazza de Caroli, già sede del mercato Comunale di Teglia. Il trasferimento dell'immobile alla parte Privata è stato oggetto di Atto a Rogito del Vice Segretario Generale del Comune di Genova in data 21.11.2014, ove, quale riferimento alla attuale consistenza dell'immobile (costruito prima del 1 settembre 1967), viene citata la Deliberazione della Giunta Comunale n. 694 del 23 maggio 2002, avente ad oggetto " Approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 60 della legge 23.12.96, n. 662, del progetto definitivo dei lavori di manutenzione straordinaria e di adeguamento alle vigenti normative del mercato comunale di piazza R. De Caroli 39 " cui ha fatto seguito la Determinazione Dirigenziale 2004/115.15.5/6 che approva il progetto definitivo degli interventi. Interventi per effetto dei quali l'immobile - ancorché

oggi privo di alcune parti andate distrutte o gravemente danneggiate da incendio occorso negli ultimi anni di funzionamento come struttura pubblica - è costituito da un fabbricato principale in muratura con forma rettangolare ( metri 28,37x11,78 ) articolato su un unico piano con copertura orizzontale ( altezza metri 4.30 circa ) in aderenza al quale, nei confronti del muro di sostegno del rilevato della linea ferroviaria Torino- Genova, è presente un volume chiuso su tutti i lati ad uso deposito magazzino (metri 27.00x3,20 ) con copertura inclinata ad una falda ( altezza interna variabile da metri 3,00 a metri 3,30) Quest'ultimo manufatto, ancorché sugli elaborati riferiti alla consistenza catastale, sia indicato con il termine "tettoia" non corrisponde alla definizione rinvenibile all'art. 39 comma 2 delle Norme di Attuazione del PUC vigente e pertanto - non essendo neppure configurabile quale Superficie Accessoria, nei termini stabiliti all'art. 67 della L.R. 16/2008 e s.i.m. - concorre a tutti gli effetti alla determinazione della Superficie Agibile e, conseguentemente alla definizione del volume geometrico del fabbricato oggetto dell'intervento, come correttamente rappresentato sugli elaborati sostitutivi pervenuti in data 17.3.2015, ove la consistenza dell'immobile è stata definita in mq. 314 di Superficie Agibile cui corrisponde un volume geometrico di mc. 1367.

## **Progetto**

Come rappresentato sugli elaborati illustrati nel corso della seduta di Conferenza di Servizi, ed altre elaborazioni prodotte nel corso di istruttoria, in quanto necessarie a consentire valutazioni dell'intervento anche in ordine alle indicazioni del Progetto Definitivo del nuovo PUC ( nel frattempo adottato con D.C.C. 8 del 4 marzo 2015), si prevede l'esecuzione di interventi finalizzati all'adeguamento dimensionale e funzionale dell'immobile allo scopo di potervi attivare un esercizio di vicinato di generi alimentari della In'S Mercato S.p.A.. In particolare, associato al cambio della destinazione d'uso della attuale Superficie Agibile di mq. 314 si prevede la realizzazione di un modesto ampliamento dell'ingombro planimetrico sul lato nord ( circa 2,12 m) e la parziale sopraelevazione della parte terminale nord di circa 2,50 metri rispetto all'attuale inviluppo esterno, ampliamento finalizzato in particolare a ricavare spazi a per spogliatoi e servizi ad uso degli addetti al punto vendita. Inoltre, avuto riguardo al fatto che la zona di carico/scarico merci e deposito posta sul retro, è andata quasi completamente distrutta ( da incendio che ha reso inagibile la struttura mercatale) se ne prevede il rifacimento in muratura secondo le indicazioni che sono state fornite da Rete Ferroviaria Italiana, che - essendo prevista l'esecuzione di opere entro la fascia di 30 metri di protezione della sede della linea ferroviaria dei Torino-Genova - ha autorizzato l'intervento ai sensi dell'art. 60 del D.P.R. del 11.7.1980 n. 753, in deroga all'art. 49 dello stesso. Come meglio precisato e posto in evidenza nella infra citata Relazione Urbanistica, l'intervento genera nel complesso la realizzazione di Superficie Agibile per mq. 347,00, ( cui corrisponde volume geometrico di mc. 1558) determinandosi così in termini percentuali incremento superficiale del 10,5 % ed incremento volumetrico del 14%, rispetto alla attuale conformazione e consistenza dell'immobile, senza generare - per quanto diffusamente descritto nella infra citata Relazione Urbanistica - obbligo di reperire parcheggi di pertinenza.

## **Standard Urbanistici**

Dovendo attivare una variante al PUC vigente, per consentire la realizzazione di un esercizio di vicinato in luogo di un servizio pubblico - fattispecie riconducibile all'ipotesi formulata all'art. 44 della L.R. 36/97 - anche con riferimento alla disciplina di cui all'art. 5 del D.M.

2.4.1968, l'intervento genera necessità di reperimento di aree standard per parcheggio e verde pubblico, nei termini indicati all'art. 7 delle Norme generali del Progetto Definitivo di PUC. E' li stabilito che, negli Ambiti di Riqualificazione, la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico afferenti gli esercizi di vicinato, debba essere pari al 40% della S.A.. Nel caso in esame tale dotazione risulta pertanto essere pari a mq. 125,60, corrispondente al 40% della Superficie Agibile dell'immobile nella attuale consistenza ( mq. 314,00 ) e della quale si prevede il cambio di destinazione d'uso nei termini anzidetti.

Trattandosi di intervento riguarda un lotto totalmente edificato, in assenza di aree libere di adeguate dimensioni e con caratteristiche idonee all'assolvimento della suddetta prescrizione, in data 18.3.2015 è pervenuta nota con la quale la Progetti e Costruzioni S.p.A. ( proprietaria dell'Immobilie ) ha richiesto di poter procedere mediante l'istituto della monetizzazione - ai sensi di quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 20/2009 che approva direttive e linee guida per l'applicazione della monetizzazione di cui all'art. 53 – comma 3 delle Norme di Attuazione del P.U.C., fattispecie confermata dall'art. 9 delle Norme Generali del Progetto Definitivo di PUC

Per quanto riguarda la quantificazione economica della monetizzazione deve farsi riferimento alla Determinazione Dirigenziale 2011-245.0.0-13 la quale, con riferimento al criterio dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area, per l'ambito territoriale interessato, compreso entro i limiti amministrativi delle ex Circonscrizione Rivarolo ha individuato € 159,00/mq. il valore unitario che deve essere corrisposto al Comune. A fronte della mancata cessione di mq. 125,60 di aree standard, la Società dovrà pertanto versare a favore del Comune di Genova la somma di € 19.970,40 (mq. 125,60 x 159,00 € / mq.) secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 20 del 31.3.2009. La Società dovrà inoltre riconoscere ed accettare che il pagamento della quota di contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione - con applicazione delle maggiorazioni per interventi in area non urbanizzata se, ed in quanto dovuta, come indicato sub D2 nella tabella approvata con L.R.25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta di Permesso di Costruire - assolve l'obbligazione economica a carico del Privato attuatore, per la parte relativa al valore delle opere non realizzate, in caso di ricorso alla monetizzazione aggiuntiva.

In merito all'utilizzo dell'importo afferente la monetizzazione delle aree non cedute, si ritiene utile richiamare il contenuto del punto 9) della parte dispositiva della richiamata Delibera Consiglio Comunale n. 20/2009, che prevede l'utilizzo di considerevoli quote da destinare in via prioritaria alla riqualificazione degli spazi verdi pubblici, mediante un programma di interventi da concordare con i Municipi, in attuazione delle programmazione triennale ed annuale dei LL.PP. del Comune e, dunque, in tal modo in applicazione delle istruzioni di cui alla Circolare regionale n. 59132 del 17 maggio 1995, sub punto 8, esplicativa della L.R. 25/1995, in materia di determinazione di un onere finanziario equivalente alle prestazioni di opere di urbanizzazione secondaria dovute e non direttamente realizzabili da parte del soggetto attuatore, atteso che sono, comunque, garantiti sia il requisito dell'onere aggiuntivo che quello della destinazione d'impiego della somma così ottenuta a fini di realizzazione di pubblici servizi per l'attuazione della ridetta programmazione dei LL.PP.

### **Contributo di costruzione e monetizzazione opere non eseguite**

Il contributo di costruzione ex art. 38 L.R. 16/2008 e s.i.m., dovuto per l'intervento è stato quantificato dall'ufficio - nella misura e con le modalità previste dalla deliberazione C.C. n. 29 del 27.2.96 e successive modificazioni ed integrazioni, in applicazione della L.R. n. 25 del

7.4.95 - in € 55.997,38 di cui € 45.130,11 per oneri di urbanizzazione ed € 10.867,27 per costo di costruzione. Tali importi sono stati determinati applicando la tariffa urbanistica vigente al momento della presentazione del progetto ( DGC 300/2013) distintamente per: interventi : di ristrutturazione edilizia, riferita alla attuale consistenza dell'immobile ( mq. 314,00 di S.A) applicando anche la maggiorazione ( coefficiente 1,3 ) dovuta per l'assolvimento dell'obbligazione economica a carico del Privato per la parte relativa al valore delle opere non realizzate ; nuova costruzione riferita all'incremento a progetto ( mq. 33 di S.A. )

## **Pareri degli Uffici e del Municipio V Val Polcevera**

Per quanto riguarda valutazione dell'intervento sotto i profili di competenza delle Strutture comunali che partecipano al procedimento, di seguito si riportano gli esiti dell'istruttoria svolta a seguito delle elaborazioni in parte integrative e parte sostitutive prodotte dalla Torre Campi s.r.l. :

- Direzione Ambiente,Igiene, Energia – Ufficio Pianificazione Energetica, con lettera prot. 59457/ Energia del 25.2.2015 favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera dell'intervento;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Risanamento Acustico, con lettera prot. 22058/RA del 23.1.2015, esprime parere favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera a fine del conseguimento del Decreto di Agibilità dell'immobile ;
- Ufficio Geologico, con lettera prot. 12770 del 15.1.2015 ,favorevole con indicazioni in ordine alla documentazione da produrre contestualmente alla fine dei lavori;
- Settore Protezione Civile, Comunicazione Operativa e Polizia Ambientale , con lettera prot. 45418 del 12.2.2015, esprime parere favorevole alla realizzazione dell'intervento, prescrivendo - in relazione all'attività che sarà posta in essere - la redazione di un Piano di Evacuazione e/o Messa in Sicurezza;

Relazione Urbanistica in data 23 marzo 2015 con la quale, nel dare atto della conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, nonché nei confronti del Progetto Definitivo del PUC, adottato con D.C.C. 8/2015, per le motivazione nella stessa svolte ed alle quali si fa espresso rinvio, si ritiene sussistano le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione, l'approvazione del progetto in variante al PUC vigente , ai sensi dell'art. 44 comma 1 lettera a) della L.R. 36/97 e s.i.m, prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. BB-RQ 11 nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle Norme di Attuazione del P.U.C.:

art. BB-RQ 11) Sottozona BB: Ambiti speciali

*omissis*

### **Norma speciale (77)**

Il piano recepisce il progetto per il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento del fabbricato contraddistinto dal civ. 39 r. di piazza De Caroli, censito, unitamente alla propria area di pertinenza, al NCT di

Genova, Sez. D, foglio 4 mappale 822 per l'insediamento di un esercizio di vicinato, sino alla concorrenza di una S.A. di 347 mq di cui 33 afferenti all'ampliamento a cui corrisponde un volume (geometrico) pari a 1.558 mc. di cui 191 mc afferenti all'ampliamento, così come previsto dal progetto S.U. 495/2014 presentato dalla In'S Mercato S.p.A., da approvarsi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale n. 10/2012 e s.i.m., allo scopo di consentire il riallineamento del PUC vigente, di cui alla D.C.C. n.... del....., con il progetto definitivo del nuovo PUC operante in salvaguardia. In fase esecutiva sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo. Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino il cambio della destinazione d'uso prevista, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e della conformazione del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità della struttura. Dopo l'ultimazione dei lavori la disciplina urbanistica da applicarsi sarà quella impressa dal nuovo PUC.

Il Municipio V Val Polcevera, informato del procedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 61 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, ha fatto pervenire Decisione di Giunta n. 7 del 17.3.2015, con la quale vengono formulate le seguenti osservazioni:

- a) la struttura non avrebbe stalli di sosta dedicati ai clienti, in quanto nel progetto si fa riferimento ai posteggi a raso esistenti sulla piazza, già insufficienti a coprire le necessità dei residenti e dei cittadini che frequentano la zona per altre necessità, vista la presenza di altri servizi (quali ad es. Plessi scolastici, SOMS Ambo i Sessi, Centro Servizi Giovani, Anpi Teglia, Ufficio Postale, Farmacia ed altri esercizi commerciali di vicinato ecc. ecc.) mentre è difficile ipotizzare un congruo numero di spazi di sosta nello spazio sul retro adibito anche a scarico merci;
- b) l'ampliamento previsto a livello orizzontale soffocherebbe gli spazi già limitati della piazza ed andrebbe a ridosso dell'edificio occupato dalla SOMS Ambo i Sessi ; così come la sopraelevazione verticale prevista dal progetto limiterebbe la luce dell'edificio prospiciente, turbando anche l'equilibrio architettonico dell'intera piazza;
- c) dall'esame della documentazione non sono stati ravvisati i pareri della Polizia Municipale e della Mobilità e Traffico, necessari a nostro parere, viste le già presenti problematiche di viabilità e di sicurezza della zona;
- d) nella zona di Teglia sono già presenti altri supermercati di varie dimensioni e l'apertura di una nuova realtà rischia di soffocare il già fragile tessuto dei piccoli esercizi di vicinato ;
- e) non è accettabile che l'unica opzione al degrado e all'abbandono di aree dismesse sia sempre e solamente l'utilizzo a fini commerciali.

Osservazioni in ordine alle quali, avuto riguardo alle risultanze dell'istruttoria sopra richiamata, sussistono le condizioni per precisare quanto segue:

Punto a) in applicazione di quanto stabilito dall'art. 16 punto 3 delle Norme Generali del progetto definitivo di PUC adottato con D.C.C. 8 del 4.3.2015, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportanti ristrutturazione ed ampliamento volumetrico sono esentati dal reperimento di parcheggi di pertinenza sino alla soglia di mq, 500. Nel caso di specie trattandosi di immobile che a d intervento eseguito avrà una S.A. di mq. 347 tale dotazione non è quindi prescritta. Secondo quanto disposto dalla Disciplina Regionale in materia di commercio D.C.R. 31/2012 come modificata con D.C.R.31/2014, non è da prevedersi dotazione di spazi pertinenziali per la sosta, neppure in funzione dell'attivazione dell'esercizio di Vicinato

Punto b) il modesto ampliamento del fabbricato ( 10,5 % in termini di Superficie Agibile e 14% in termini volumetrici) è stato progettato nel rispetto dei limiti dimensionali e delle distanza da confini e fabbricati stabilite dalle vigenti disposizioni di legge, dovendosi in particolare richiamare il rispetto della distanza minima di 10 metri tra fronti finestrate, stabilita dall'art. 9 del D.M. 2.4.68. Le suddette modifiche, compresa la parziale sopraelevazione del fabbricato, risultano essere per forma tipologia e dimensione coerenti con gli obiettivi di qualità stabiliti dal Titolo VII - Norme Edilizie di Interesse Urbano ed Ambientale – del R.E.C. approvato con D.C.C. n. 67 del 27.7.2010, nonché in sintonia con le norme progettuali di livello puntuale del progetto definitivo del nuovo P.U.C..

Punto c) richiamato quanto illustrato al precedente Punto a) in ordine alla mancata prescrizione di parcheggi di pertinenza e, conseguentemente non necessità di predisporre uno studio di impatto sul traffico indotto, il progetto non prevede neppure alcuna modifica del rapporto tra il fabbricato e la viabilità circostante, pertanto non sussistono condizioni per doverne sottoporre valutazione alla Direzione Mobilità ed alla Polizia Municipale

Punti d) e) il Progetto Definitivo del nuovo PUC, adottato dal Consiglio Comunale con D.C.C. 8 del 4.3.2015, comprende l'immobile in Ambito di Riquilificazione Urbanistica Residenziale ( AR-UR ), ove la funzione esercizi di vicinato risulta essere compresa tra quelle principali ammesse, nei termini e modalità stabilite dalla vigente disciplina regionale approvata con DCR 31/2012 “ Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, dopo le liberalizzazioni- Legge Regionale 2 gennaio 2007 n. 1 ( Testo Unico in materia di Commercio ) “, come modificata con DGR 31/2014. Ricorrendo la fattispecie indicata all'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m.- il procedimento in parola è finalizzato alla approvazione del progetto in variante al PUC vigente, al solo scopo di allinearne le indicazioni alla sopra richiamata disciplina urbanistica operante in salvaguardia, la quale – avuto riguardo anche alle indicazioni contenute nella Programmazione Regionale - non contiene limitazioni alla possibilità di attivare nuovi esercizi di vicinato, in contesti ove siano presenti altri strutture di vendita.

### **Ulteriori Pareri, valutazioni e verifiche**

- Mediterranea delle Acque S.p.A. con lettera prot. 142 del 14.1.2015, esprime parere favorevole, con prescrizioni riferite alla fase di esecuzione dell'intervento
- Rete Ferroviaria Italiana-Direzione Territoriale Produzione di Genova lettera prot. 0182 del 2.2.2015, ha autorizzato l'esecuzione dell'intervento, ai sensi del DPR 753

del 11.7.1980, con prescrizioni riferite sia alla fase di costruzione che alla successiva riferita alla manutenzione e gestione dell'immobile

- l'Ing. Davide Viziano con autocertificazione resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 in data 18.12.2014, ha dichiarato la conformità del progetto alle norme di sicurezza-igienico sanitarie e a tutele disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere
- gli interventi previsti sulle parti esterne dell'immobile e le pertinenti sistemazioni esterne, risultano essere per forma tipologia e dimensione coerente con gli obiettivi di qualità stabiliti dal Titolo VII - Norme Edilizie di Interesse Urbano ed Ambientale - del R.E.C. approvato con D.C.C. n. 67 del 27.7.2010, anche con particolare riferimento alla sopraelevazione che, nell'ottica di perseguire la riqualificazione e la valorizzazione del fabbricato, non ne snatura la caratteristiche architettoniche ne' crea disarmonie rispetto agli edifici che lo attorniano i quali sono costituiti da un minimo di 3 piani a oltre 6, mentre la sopraelevazione non supera l'altezza del muro di contenimento della ferrovia in coerenza e sintonia anche con le norme progettuali di livello puntuale del progetto definitivo del nuovo P.U.C.. Per quanto riguarda infine la conformità nei confronti delle indicazioni del Titolo VI "Requisiti ecologici ed ambientali per la progettazione delle costruzioni" si richiamano le favorevoli valutazioni svolte dalla Direzione Ambiente Igiene Energia con parere del 25.2.2015
- il progetto è conforme alle indicazioni delle vigenti disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, dovendosi comunque prescrivere – quale adempimento di fine lavori - la produzione di certificato di collaudo relativo, reso sotto forma di perizia asseverata da un tecnico abilitato che non abbia rivestito incarichi di Direttore dei Lavori e redatto su schema tipo approvato con deliberazione Giunta Regionale n.7665 del 4.11.94;
- la zona di intervento non è soggetta a vincoli la cui presenza - in relazione a quanto forma oggetto dell'intervento - richieda il rilascio di autorizzazione o nullaosta di tutela paesistica, ambientale, naturalistica e del patrimonio storico, artistico ed archeologico, ponendo in evidenza che, per quanto riguarda la conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni del Piano di Bacino del Torrente Polcevera, sono state acquisite favorevoli valutazioni dell'Ufficio Geologico;
- in ordine a verifiche nei confronti delle disposizioni introdotte dal Decreto legislativo n. 152 del 3 aprile 2006, come successivamente modificato con Decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008 e s.i.m., in materia di assoggettamento della variante a Valutazione Ambientale Strategica, materia disciplinata dalla L.R. 32/2012, si da atto che in applicazione di quanto stabilito con D.G.R. 223/2014 ( ove è stata esplicitata la facoltà per il Comune di poter verificare autonomamente - per le varianti di interesse locale, le condizioni di assoggettamento) seguendo le indicazioni e modalità stabilite dalla Provincia di Genova - Direzione Ambiente, Ambiti Naturale e Trasporti, e Direzione Pianificazione Generale e di Bacino con lettera prot 46733/2014 del 9 maggio 2014, a cura del Settore Urbanistica è stato verificata non assoggettabilità della variante a Valutazione Ambientale Strategica

- in merito alle disposizioni di cui all'art 14.3 delle norme generali del livello definitivo del PUC, adottato con D.C.C. 8/2015, aventi ad oggetto la Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli - Invarianza idraulica - si ritiene che l'intervento, ancorché classificato nuova costruzione ai sensi dell'art 13.2 delle predette norme, con specifico riguardo agli incrementi di SA, non debba essere soggetto alle disposizioni di cui al richiamato art 14.3, per le seguenti motivazioni:
  - per effetto dell'intervento si determina infatti incremento della superficie coperta di soli 3 mq., quantità che risulta pertanto scarsa o quasi nulla rispetto alla attuale consistenza ,
  - la modesta rilevanza dell'incremento volumetrico previsto a progetto, pari a circa il 14%, risulta essere significativamente inferiore alla soglia del 20% del volume geometrico, stabilita dall'art 10 della LR n 16/2008 e s.i.m. per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
  - le caratteristiche tecniche dell'intervento, improntate al sostanziale recupero e mantenimento dell'edificio esistente, integrato dal recupero della porzione di manufatto adiacente al rilevato ferroviario nel tempo demolita, restituiscono nel loro complesso un'operazione ben distante dalle fattispecie contemplate dall'art 14.3 basate su diversi presupposti: totale demolizione e ricostruzione ovvero nuova edificazione di edifici;
  - la prevista sistemazione dell'area con aiuola in piena terra volta a recuperare, almeno in parte, una situazione caratterizzata da totale impermeabilità, garantisce comunque miglioramento dell'efficienza idraulica dell'immobile rispetto all'attuale assetto;

Le considerazioni sopra esposte trovano analogia nelle linee interpretative riguardanti la disciplina dei piani di bacino che, seppure in altro contesto, portano a ritenere che l'applicazione delle relative prescrizioni debbano essere strettamente correlate alla natura sostanziale dell'intervento, prescindendo, come nel caso in esame, dalla categoria cui lo stesso è ascritto in base allo strumento urbanistico generale.

In merito all'argomento da ultimo considerato - a seguito di osservazioni formulate dalla Città Metropolitana di Genova-Direzione Pianificazione Generale e di Bacino, con lettera prot. 24123 del 18.3.2015 - a cura dello Studio Viziano sono state prodotte integrazioni riferite sia alla individuazione delle misure preventive finalizzate a ridurre il rischio e preservare le persone e le merci presenti nell'attività in caso di eventi alluvionali, sia alla Relazione Geologica, ponendo in evidenza che trattandosi di immobile posto in sito completamente antropizzato, ove tutte le superfici risultano essere impermeabilizzate, al fine di conseguire mitigazione delle impermeabilizzazioni, si propone per quanto possibile e consentito dalla situazione orografica di contorno, il ripristino di condizioni di permeabilità del suolo naturale, almeno attraverso la realizzazione di una aiuola, che " garantisce miglioramento dell'efficienza idraulica aumentando le superfici permeabili ora totalmente inesistenti"

## Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, nel rispetto delle condizioni e delle raccomandazioni contenute nei pareri prima citati, si ritiene che, per quanto riguarda gli aspetti di competenza del Comune, possa esprimersi parere favorevole all'intervento di cui al progetto S.U. 495/2014, mediante adozione parte di deliberazione con la quale il Consiglio Comunale,

- esprime parere favorevole alla "Riqualificazione dell'ex mercato comunale di Teglia, 39 r. di piazza De Caroli, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari", in variante al PUC vigente, riconducibile al caso di cui all'art. 44 comma 1 , lettera a) della L.R. 36/97 s.i.m.";
- approva la correlata variante parziale al PUC vigente, riconducibile al caso di cui all'art. 44 comma 1 , lettera a) della L.R. 36/97 s.i.m.", di allineamento alle indicazioni del Progetto Definitivo di PUC, adottato con D.C.C. 8/2015, nei termini descritti nella sopra richiamata Relazione del Settore Urbanistica;
- approva i contenuti dell' Atto Unilaterale d'Obbligo, con il quale la Progetti e Costruzioni S.p.A. assume nei confronti del Comune gli impegni connessi alla monetizzazione degli standard urbanistici, nei termini sopra riportati;

Il Permesso di Costruire che abilita l'esecuzione dell'intervento potrà essere rilasciato - nel rispetto delle norme, prescrizioni e modalità previste dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 380/2001, della L.R. 16/2008 e s.i.m. e della L.R. 10/2012 e s.i.m. - qualora si raggiunga il consenso unanime degli Enti e delle Amministrazioni che partecipano alla Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m e sia adeguato alle raccomandazioni, condizioni e prescrizioni risultanti dalle forme di assenso dagli Stessi manifestati. Tutto quanto sopra, subordinatamente all'avvenuto espletamento delle procedure di cui all'art. 10 comma 9 della più volte citata L.R. 10/2012 e s.i.m.

**Genova 23.3.2015**

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio  
( Geom. Sergio Cortesia )



COMUNE DI GENOVA

*Cedra Codresio*  
25.02.2015 *FB*

Prot. n° 59657

/Energia

Genova,

25 FEB. 2015

**Oggetto: SU 495/2014 Conferenza dei Servizi ex art. – comma 3 - della Legge Regionale Liguria 5 aprile 2012 n. 10 per l'approvazione del progetto relativo alla ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia e finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari, sito in piazza De Caroli 39r. - Municipio V Val Polcevera. Parere.**

**Allo Sportello Unico per le Imprese  
SEDE**

In data 18 dicembre 2014 è stata trasmessa allo scrivente ufficio la pratica **per l'approvazione del progetto relativo alla ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia e finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari, sito in piazza De Caroli 39r. - Municipio V Val Polcevera.**

Con riferimento alla documentazione pervenuta in data 12 gennaio 2015 si è evidenziato con lettera prot. 6378 che la pratica non consentiva appieno le valutazioni richieste dal vigente R.E.C. Titolo VI sia dalle altre fonti normative e pertanto necessitava di chiarimenti e/o integrazioni.

In data 21 gennaio 2015 è pervenuto un set documentale integrativo, dalla cui analisi si evidenziava con lettera prot. 38306 del 6 febbraio 2015 che occorrevano ulteriori chiarimenti e precisazioni.

In data 17 febbraio è stata inoltrata la documentazione integrativa e l'aggiornamento della documentazione già precedentemente presentata.

Ricordando il necessario rispetto anche in fase esecutiva delle norme ricomprese nel Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale, si esprime infine parere favorevole.

Distinti saluti.



**Il Responsabile  
Ufficio Pianificazione Energetica  
Ing. Sergio Righeschi**

*Righeschi*

MaR/SeR  
23/02/2015



COMUNE DI GENOVA

Geom Cortesia

23.d.2as

⊕

Prot. n° 2015/22058 /RA

Genova, 23/01/2015

**Oggetto:** Conferenza dei Servizi ex lege 241/90 - L.R. n° 9/99, art. 18 - Legge n° 447/95 - L.R. n° 12/98 - D.G.R. n° 534/99 - Valutazione d'impatto acustico - S.U. 495/2014 -

**Progetto presentato:** RISTRUTTURAZIONE EX MERCATO COMUNALE DI TEGLIA DA PARTE DI SOCIETA' IN'S MERCATO - PIAZZA DE CAROLI 39

**Pratica n°13/2015 (da citare nella corrispondenza).**



Direzione Urbanistica, SUE e Grandi  
Settore Urbanistica  
- Sportello Unico per le Imprese  
Via di Francia 1 - 14° piano  
C/a Geom. Sergio Cortesia

Con riferimento al Progetto S.U. 495/2014

### **SUPERMERCATO IN' S**

Preso atto che:

- il Progetto prevede la ristrutturazione dell'ex Mercato Comunale di Teglia, con ampliamento del volume, per l'inserimento dell'attività di vendita generi alimentari e non (supermercato);
- la struttura ricade in Classe Acustica IV (area di intensa attività umana);
- l'area oggetto dell'intervento, comprensivo di ampliamento, confina a sud con un parcheggio di 40 posti e un'azienda di distribuzione bevande; ad est con due edifici residenziali; a nord con un circolo e un centro sociale; ad ovest con il sedime dei binari dell'asse secondario Genova - Milano;
- gli eventuali recettori sensibili si configurano nei due edifici residenziali posti ad est;
- sulla copertura dell'esercizio, in corrispondenza dell'ingresso e nella porzione a sud della copertura, saranno inseriti:
  - 1) gruppo frigo HP2-ZB38-R404A, ARNEG a funzionamento continuo con  $L_{aeq}$  pari a 37.0 dB a 10 metri;
  - 2) Unità Roff Top daikin UATYQ550CY1 a funzionamento solo diurno con  $L_{aeq}$  pari a 58.0 dB a 1 metro;

#### AREA TECNICA

Direzione AMBIENTE IGIENE ENERGIA - - Settore Ambiente Igiene - U.O.C. Acustica - Ufficio Risanamento Acustico  
16149 Genova Via di Francia, 1 - 15° Piano - orario di ricevimento: martedì, giovedì ore dalle 9 alle 12  
tel. ++39 10 5573206 - Fax. 010 5573197  
mail: [ambiente@comune.genova.it](mailto:ambiente@comune.genova.it)



COMUNE DI GENOVA

- la distanza dei suddetti impianti risulta pari a 37 metri dal circolo e centro sociale; pari a 33 metri dalle residenze a est e pari a 38 metri dalle residenze a sud est.

Esaminata la valutazione previsionale redatta dal T.C.A.A. Arch. Eleonora Strada con la quale il predetto tecnico attesta che:

- ha effettuato le necessarie misurazioni nell'area interessata all'intervento, dando atto che la zona è già caratterizzata da particolari sorgenti di rumore quali:

- il circolo ed il campo da bocce posto a una distanza di 8 metri dal nuovo supermercato IN's;
- il traffico di Via Teglia con alto flusso di veicoli;
- lo scarico merci dell'azienda di distribuzione bevande;
- il passaggio dei treni per Genova dalle ore 5,00 alle ore 2,00 con una media di 4 treni per ora, oltre al traffico merci prevalentemente notturno;

- dalle simulazioni effettuate, con misurazioni in fascia notturna e diurna, risulta che l'emissione della nuova attività commerciale non modifica il clima acustico dello stato ante operam;

- le emissioni acustiche degli impianti tecnici posti in copertura, risultano ininfluenti sul clima acustico della zona;

Si da atto inoltre che:

- per il rispetto del DPCM 05.12.1997 "Categoria G: edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili" il valore dell'isolamento acustico di facciata dovrà essere  $\geq$  di 42 dB, indipendentemente dall'incidenza delle pareti finestrate e quindi tale parametro dovrà essere oggetto di verifica già in sede di progettazione esecutiva;

- le parti murarie, anche solo costituite da porzioni vetrate, dovranno garantire il minimo valore dell'isolamento acustico standardizzato ovvero pari almeno a 42 dB (A);

- dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare esuberi delle emissioni acustiche legate al funzionamento degli scarichi, degli impianti idraulici, delle ascensori etc, quali ad esempio il rivestimento con materiale morbido delle tubazioni, lo smorzamento delle curve, etc, non dovendo la rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici superare i seguenti limiti:

- 35 dB (A)  $L_{Amax}$  con costante di tempo slow per i servizi a funzionamento discontinuo e 35 dB (A)  $L_{aeq}$  per i servizi a funzionamento continuo;

AREA TECNICA



COMUNE DI GENOVA

Sulla base della documentazione pervenuta e nel rispetto delle valutazioni tecniche in lei contenute, si ritiene di poter esprimere **parere favorevole in merito al progetto** in argomento sulla base dei seguenti presupposti tecnici:

1. rispettare nella scelta dei materiali e degli involucri architettonici e di ogni altra realizzazione i requisiti passivi minimi previsti dal DPCM 05/12/1997 e ogni prescrizione contenuta nella Valutazione previsionale del T.C.A.A in stato di progetto e successiva realizzazione;
2. effettuare un'opportuna scelta dei serramenti ed in generale delle superfici finestrate;
3. effettuare un'opportuna scelta dei materiali di finitura delle partizioni e pavimentazioni;
4. effettuare la corretta esecuzione degli impianti e la posa di adeguati materiali;
5. prevedere un'opportuna schermatura per il contenimento delle emissioni acustiche degli impianti tecnici posti in copertura;
6. utilizzare per il gruppo frigo e per UTA quanto già proposto in sede previsionale o altre analoghe attrezzature con identiche prestazioni acustiche;
7. provvedere, prima dell'inizio dei lavori, a richiedere agli uffici comunali apposita autorizzazione per attività rumorose temporanea per il cantiere edile;
8. provvedere, a fine lavori, alla consegna di apposito collaudo acustico del complesso con riferimento alla categoria G come individuata dal DPCM 5.12.1997, con particolare attenzione ai macchinari degli impianti al fine di evitare situazioni critiche prima dell'entrata in esercizio degli stessi;
9. ottenere il prescritto Nulla Osta Acustico in merito all'esercizio dell'attività.

Il Dirigente  
(Dr. Mario Carli)

IL RESPONSABILE UOC

(Arch. Grazia Mangili)

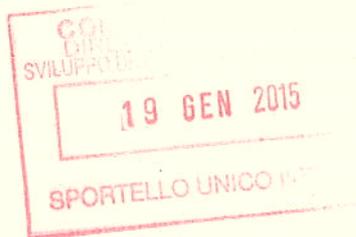
PP/pp/22.01.2015  
GM 22.1

AREA TECNICA

Direzione AMBIENTE IGIENE ENERGIA - - Settore Ambiente Igiene - U.O.C. Acustica - Ufficio Risanamento Acustico  
16149 Genova Via di Francia, 1 - 15° Piano - orario di ricevimento: martedì, giovedì ore dalle 9 alle 12  
tel. ++39 10 5573206 - Fax. 010 5573197  
mail: ambiente@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA



Geome Cortesio

19.01.2015

≡

15 GEN. 2015

Addi

Prot. N. 12720

Settore Urbanistica  
Sportello Unico per le Imprese

**OGGETTO: S.U. 495/14.** Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della Legge Regionale 10/2012 e s. m. e i., per l'approvazione del progetto presentato dalla IN's Mercato S.p.a. per la ristrutturazione dell'**ex mercato comunale di Teglia, 39 r in Piazza De Caroli**, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari comportante variante al PUC vigente.  
**PARERE FAVOREVOLE A CONDIZIONE.**

In riferimento alla Vs. nota prot. n°379547 del 18/12/2014, alla seduta istruttoria della Conferenza dei Servizi del 29/12/2014, si rileva quanto segue:

- il progetto prevede la ristrutturazione dell'ex mercato comunale con modesto ampliamento della struttura su due livelli, ricostruzione di tettoia lato rilevato ferroviario, sistemazioni esterne (marciapiedi) con materiali drenanti e inserimento di aiuola (22 mq) adiacente all'ampliamento;
- l'intervento ricade in area a suscettività d'uso parzialmente condizionata (zona B urbanizzata) della carta di zonizzazione e suscettività d'uso del territorio del **P.U.C. 2000**, approvato con D.P.G.R. N°44 del 10/3/2000 e della carta di suscettività d'uso del territorio del **P.U.C. 2011**, adottato con D.C.C. N°92 del 7/12/2011;
- in merito alle superfici permeabili previste a progetto, l'intervento è soggetto al rispetto dell'art.14 punto 5 delle Norme Generali del P.U.C. 2011 adottato, che stabilisce di garantire un Rapporto di permeabilità pari al 30% previsto per la zona urbanistica AR-UR; inoltre tenuto conto che non sono previsti incrementi di impermeabilizzazione rispetto alla situazione attuale, il progetto non risulta invece soggetto all'art. 1.5.1 (Impermeabilizzazioni) delle Norme Geologiche del PUC 2000;
- con riferimento al **Piano di bacino del torrente Polcevera**, approvato con D.G.P. n°180 del 14/12/2012, l'intervento ricade in zona **FVU-MA** (Fondovalle e Versante Urbano – Mantenimento) e risulta compatibile con la normativa inerente l'insediamento (art. 21 pt.1 lett.b delle Norme di Attuazione); inoltre nella cartografia di Piano non sono riportati rivi interferenti con l'area in oggetto;
- con riferimento alla carta delle fasce fluviali del Piano di bacino vigente l'intervento proposto ricade in zona inondabile **AIN-TRZ (fascia C\*)**; ai fini della valutazione della compatibilità dell'intervento con le Norme di Piano, nelle aree storicamente inondate C\* si applica la normativa di cui al comma 3c) dell'art. 22 (fascia B) o, in alternativa, la procedura di cui all'art. 12 commi 2, 3 e 4. Si ricorda che nei **territori compresi all'interno della fascia B** non sono consentiti:



COMUNE DI GENOVA

I) *gli interventi di nuova edificazione nonché di ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lett. e), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, salvi i casi in cui gli stessi siano corredati da parere favorevole della Provincia, ricadano in contesti di tessuto urbano consolidato, o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati, e interessino aree individuate a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento, e purché prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5 alle presenti norme, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile;*

II) *interventi di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, purché non aumentino la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e di accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5 alle presenti norme, e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui ai presenti Piani e ai piani comunali di protezione civile;*

- con riferimento al potenziale rischio idraulico, dovrà comunque essere verificata anche la conformità al **Piano Comunale di Emergenza**, predisposto ai sensi della Legge Regionale 9/2000 ed essere acquisito nulla osta al progetto presso il Settore Protezione Civile della C.A.;

- le opere non ricadono in zona soggetta a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi del R.D. 3267/1923, come da perimetrazione del suddetto Piano di bacino;

- il progetto presentato in sede di Conferenza dei Servizi risulta, in particolare, corredato da:

a) relazione geologica a firma dei Dott. Geol. Davide Carbone e Giovanni Muzio del 9/11/2014, contenente l'inquadramento normativo rispetto al PUC e al Piano di bacino del torrente Polcevera, l'inquadramento geologico, geomorfologico e idrogeologico, le risultanze delle indagini geognostiche eseguite ( n°4 prove penetrometriche dinamiche) la caratterizzazione geotecnica, la categoria del suolo in ottemperanza delle Norme Tecniche sulle costruzioni (D.M. 14/1/2008) e le prescrizioni esecutive per la soluzione progettuale;

b) in relazione ai previsti interventi in zona urbanizzata (cfr punto 1.3 delle Norme Geologiche di Attuazione PUC 2000), relazione geotecnica a firma dell'Ing. Davide Viziano del dicembre 2014, che attesta in particolare la compatibilità statica rispetto ai manufatti adiacenti e prevede un Piano di controllo per la verifica in corso d'opera, del muro di confine con la ferrovia;

c) in merito alle impermeabilizzazioni nella relazione tecnica e nella tavola progettuale 8 (verifica superfici permeabili) viene indicata l'adozione di sistemazioni esterne (marciapiedi) con materiali drenanti e l'inserimento di aiuola (22 mq) adiacente all'ampliamento, soluzione che garantisce il rispetto di un Rapporto di permeabilità pari al 30% previsto per la zona urbanistica AR-UR del PUC 2011; il progetto non risulta invece soggetto all'art. 1.5.1 (Impermeabilizzazioni) delle Norme Geologiche del PUC 2000, non prevedendo incrementi di impermeabilizzazione;

tale documentazione risulta rispondente a quanto richiesto dalle Norme Geologiche di Attuazione del P.U.C. vigente e adottato;



COMUNE DI GENOVA

Subordinatamente alle verifiche di conformità al Piano Comunale di Emergenza da parte del Settore Protezione Civile tenuto conto della presenza dell'area storicamente inondata, nel rappresentare l'opportunità che nell'atto autorizzativo siano richiamate le responsabilità e gli obblighi di cui al punto 1.4 delle Norme Geologiche di Attuazione, si esprime **parere favorevole** per quanto di competenza, all'ulteriore iter approvativo di quanto in oggetto; **a condizione** che l'intervento (classificato ai sensi della L 457/78 come indicato dal Piano di Bacino) non ricada tra quelli non consentiti dal Piano di bacino stesso e soprarichiamati per comodità di lettura.

In caso di assentibilità del progetto, **contestualmente alla dichiarazione di fine lavori** dovrà essere fornita a questo Ufficio la seguente documentazione:

a) relazione geologica e geotecnica di fine lavori a firma congiunta del consulente geologo, del progettista delle strutture e del direttore dei lavori, contenente una certificazione sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico e idraulico della zona di intervento.

In particolare la relazione dovrà indicare quanto segue:

- le problematiche riscontrate all'atto esecutivo;
- i lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti;
- i criteri fondazionali effettivamente messi in atto;
- gli eventuali monitoraggi messi in opera;
- le eventuali verifiche di stabilità eseguite;
- il tipo di opere speciali di tipo definitivo (non provvisionali), eventualmente utilizzate;
- le caratteristiche di aggressività dei terreni nei confronti delle opere speciali a carattere definitivo (non provvisionali), se utilizzate;
- il piano di manutenzione delle opere speciali (non provvisionali) e dei sistemi di drenaggio eventualmente messi in opera.

b) documentazione fotografica commentata, relativa alle fasi più significative dell'intervento (condizioni dell'area ad apertura cantiere, fronti di scavo, opere speciali ecc.).

Restando a disposizione, si porgono i migliori saluti.

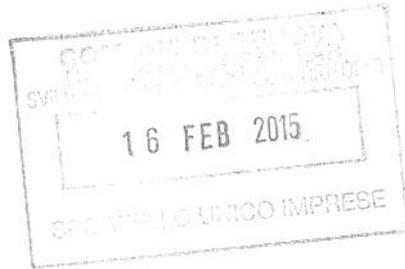
Il Responsabile dell'Ufficio  
Dott. Geol. Claudio Falcioni

1567decaroli2015SUfav  
15/01/2015



COMUNE DI GENOVA

Glenn Castella  
13.02.2015



Addi 12 FEB. 2015

Prot. N. 45418

Direzione Urbanistica. S.U.E.  
e Grandi Progetti  
Sportello Unico per le Imprese  
**S E D E**

**OGGETTO: S.U. 495/14.** Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della Legge Regionale 10/2012 e s.m.i., per per l'approvazione del progetto presentato dalla IN's Mercato S.p.A. per la ristrutturazione dell'ex **Mercato Comunale di Teglia, 39 r in piazza del Caroli**, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari comportante variante al PUC vigente.  
**PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI**

Con riferimento alla richiesta di parere prot. 21075 del 22 gen. 2015 pervenuta allo scrivente Settore in data 22 gennaio 2015 circa la conformità dell'intervento in oggetto in relazione al Piano Comunale di Emergenza predisposto ai sensi della L.R. 9/2000, dopo avere esaminato la richiesta stessa, il parere favorevole a condizione espresso dalla Direzione Urbanistica SUE - Ufficio Geologico del 15 genn. 2015 prot. 12770, la richiesta di permesso di costruire in data 18 dic. 2014 SU 495/14, e gli elaborati progettuali prodotti a corredo della richiesta del permesso di costruite si comunica quanto segue.

Il sedime ove ricade l'immobile è all'interno della **Fascia "C"** (aree storicamente inondate e aree storicamente inondate non indagate, , esterne alla fascia C inondabile al verificarsi di eventi di piena corrispondenti a tempi di ritorno minori o uguali  $T = 500$  anni) così come individuata dal Piano di Bacino del Torrente Polcevera, approvato con D.C.P. n.14 del 02/04/2003, ultima modifica D.G.P. n. 180 del 14/12/2012

L'intervento è relativo alla ristrutturazione dell'ex mercato comunale con modesto ampliamento della struttura su due livelli e ricostruzione della tettoia lato rilevato ferroviario, considerate le indicazioni interpretative dell' Art. 1 comma b) Fascia B degli "Indirizzi interpretativi in merito alle definizioni di interventi urbanistico-edilizi richiamate nella normativa dei piani di bacino per la tutela dal rischio idrogeologico - Documento Approvato con DGR 723/2013" che definiscono gli interventi edilizi con limitati ampliamenti volumetrici e considerate le indicazioni del Piano Comunale di Emergenza **lo Scrivente Settore esprime**, per quanto concerne la compatibilità dell'intervento con la pianificazione comunale di Protezione Civile e fatte salve le valutazioni urbanistico-edilizie circa i vincoli di cui all'art.15 delle Norme di Attuazione del citato Piano di Bacino, **il proprio**

**PARERE FAVOREVOLE**

alla realizzazione dell'intervento

**GENOVA**  
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Corpo di Polizia Municipale |  
Settore Protezione Civile, Comunicazione Operativa e Polizia Ambientale |  
Via Di Francia, 1 | 16149 Genova |  
Tel. ++39 105573445 - Fax ++39 105573452 | [protezionecivile@comune.genova.it](mailto:protezionecivile@comune.genova.it) |

PROTEZIONE CIVILE  
Comune di Genova



COMUNE DI GENOVA

Con riferimento alla Deliberazione di Giunta Regionale 1489/2011 e ss.mm.ii. che, all'ALLEGATO 1 parte II - appendice - punto 4 recita: "verificare che siano predisposti o predisporre idonei piani di evacuazione e/o messa in sicurezza degli edifici relativamente agli immobili destinati ad uso commerciale o ricreativo, agli impianti sportivi e ad altri locali aperti al pubblico ... omissis...", e al punto 5 recita: "programmare la limitazione o la interdizione degli accessi nelle aree o infrastrutture esposte al rischio, la permanenza nei locali interrati e/o seminterrati nonché in quelli siti allo stesso livello del piano stradale a rischio di inondazione e/o di allagamento contestualmente alla diramazione dello stato di allerta o avviso per temporali"

#### SI RICHIEDE CHE

- Sia redatto e sottoposto a parere del Settore scrivente un Piano di Evacuazione e/o Messa in Sicurezza ai fini del Rischio Idraulico specifico per l'attività che verrà posta in essere secondo le indicazioni in allegato.
- Il suddetto venga rivisto ed aggiornato alla luce delle eventuali nuove destinazioni d'uso o delle diverse procedure introdotte dagli Enti preposti alla Pianificazione ed alla Gestione delle Emergenze Alluvionali, sottoponendone preventivamente ogni modifica al parere del Settore scrivente;
- Sia individuato un addetto alla sicurezza, ai sensi del già citato Piano di Sicurezza ai fini del rischio idraulico, cui faranno capo le attività di prevenzione e di gestione dell'emergenza

Rimanendo a disposizione per quant'altro possa occorrere si porgono i migliori saluti.

**il funzionario tecnico**

Dott. Ing. Mario JAFFE

**il dirigente**

Dott.ssa Monica BOCCHIARDO

*Aut. Mediterra*

23.01.2015

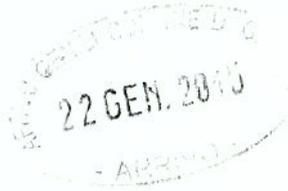


Società del Gruppo Iren  
sottoposta a direzione  
e coordinamento  
di Iren Acqua Gas S.p.A.

Prot. 142/ME  
del 14/01/2015

22 GEN 2015

*20541 Sett. Urbanistica*



Comune di Genova  
Direzione Urbanistica S.U.E.  
e Grandi Progetti  
Sportello Unico Imprese  
Via di Francia, 1  
16149 Genova

*118.18*

Oggetto: Conferenza dei Servizi ex art 10 comma 3 – L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla In's Mercato S.p.A. per la ristrutturazione dell'ex mercato comunale di Teglia, piazza De Caroli 39r, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari (SU 495/2014) comportante variante al P.U.C. vigente (**prot Ags 010536 del 22/12/2014**)

Con riferimento alla conferenza in oggetto, si rilascia parere favorevole per quanto di competenza a condizione che gli scarichi di acque bianche e nere, integralmente separate nell'ambito dell'intervento progettato, siano smaltiti a mezzo di idonee opere di raccolta e adduzione nelle corrispondenti fognature comunali a servizio della zona.

Tutte le opere fognarie e relativi allacci potranno essere realizzate solo previo ottenimento della specifica autorizzazione, così come previsto dal vigente Regolamento per il Servizio Idrico Integrato dell'ATO della Provincia di Genova (la domanda di allaccio dovrà pervenire a Mediterranea delle Acque S.p.A. – Ufficio Allacci Fognari – Via SS Giacomo e Filippo 7).

Distinti Saluti

MG

AREA GESTIONE SERVIZIO  
SETTORE ACQUE REFLUE  
IL RESPONSABILE  
Geom GIAN MARIO MARTINELLI



Direzione Produzione  
Direzione Territoriale Produzione di Genova  
S.O. Ingegneria e Tecnologie  
Il Responsabile

Ferrovie dello Stato Italiane  
UA 2/2/2015  
Rif: RFI-DPR-DTP\_GE ITA0011/P/2015/  
del 0000182

Class: RFI-DPR-DTP\_GE.IN/ D. 71/14



Progetti e Costruzioni S.p.A.  
Via F. Pozzo 14  
16145 GENOVA

Unità Territoriale Genova Nodo  
Genova

Genova, ( data del protocollo )

**Oggetto: Linea ferroviaria Torino - Genova : Richiesta di autorizzazione per lavori di riqualificazione dell'ex mercato rionale di Teglia, in Piazza De Caroli, in Comune di Genova. Richiedente : Progetti e Costruzioni S.p.A..**

Allegati : 1 plico.

In riferimento alla richiesta presentata dal sig. Davide Viziano, in qualità di Legale Rappresentante della Società Progetti e Costruzioni S.p.A., volta ad ottenere l'autorizzazione per la realizzazione di quanto indicato in oggetto, in corrispondenza della progressiva chilometrica 157+750 circa della linea Torino - Genova, questo Ufficio;

- visto l'art. 49 del D.P.R. dell'11.07.80 n° 753;
- visto l'art. 60 del D.P.R. dell'11.07.80 n° 753;

e considerato che la realizzazione ed il mantenimento in opera di quanto sopra non pregiudica la sicurezza dei manufatti ferroviari, ha accolto la richiesta stessa e

**AUTORIZZA AI SOLI SENSI DEL D.P.R. DELL'11.07.80 n° 753**

La Soc. Progetti e Costruzioni S.p.A. a realizzare e a mantenere in opera quanto sopra purchè tutto sia conforme ai disegni allegati, salvo diritti di terzi, ma nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

- la copertura del manufatto dovrà essere idonea a sopportare il carico di un ponteggio,
- obbligo di mantenere nel tempo "l'area scoperta" compresa tra il muro ferroviario e il nuovo manufatto pulita e sgombera da materiali e vegetazioni;
- chiusura " dello spazio" compreso tra muro e manufatto mediante cancelli le cui chiavi dovranno essere consegnate a RFI per poter accedere all'area per compiti di istituto, quali la visita periodica alle opere d'arte.

Prima dell'inizio dei lavori il Richiedente dovrà comunicare la data di inizio degli stessi al Geom. Domenico Longo dell'Unità Territoriale Genova Nodo in indirizzo, (tel. 010/2743124 oppure 31380 17039), il quale al termine dei lavori redigerà il verbale di regolare esecuzione del quale una copia dovrà

Via A.Donia, 5- 16126 Genova  
Tel. +39 010 274 2342 - Fax +39 010 274 3621  
e-mail: an.costa@rfi.it  
nome file: deroghe\expo\inviolettera.doc

AC - 010/27423599

RFI S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato  
Società con socio unico soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A.,  
a norma dell'art. 2497 sessex cod. civ. e del D.Lgs. n. 188/2003

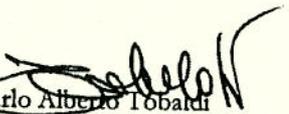
Sede Sociale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma  
Capitale Sociale € 32.853.697.107,00  
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma  
Cod. Fisc. n. 01583570581 - P. Iva 01008081000 - R.E.A. 756300  
1



essere trasmessa a questa Sede.

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. si manleva da qualsiasi danno dovesse derivare a persona e a cose e all'esercizio ferroviario, in conseguenza della realizzazione di quanto sopra.

Distinti saluti.

  
Carlo Alberto Gobaldi





COMUNE DI GENOVA

MUNICIPIO V VALPOLCEVERA

Crea Cortesi

18.03.2015

5

## DECISIONE DI GIUNTA Arg. N. 7 del 17.3.2015

Al momento della decisione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

Presidente Municipio	: Signora Iole Murruni	(P)
Vice Presidente Municipio	: Signor Pasquale Costa	(P)
Assessore	: Signora Patrizia Palermo	(P)
Assessore	: Signor Mario Vanni	(AG)

Assiste il Funz. Serv. Amm.vi Sig.ra Patrizia Scorsa.



### EX MERCATO COMUNALE DI TEGLIA PIAZZA DE CAROLI

Con riferimento alla richiesta di parere ai sensi dell'Art 61 del Regolamento Decentramento pervenuto in data 2/03/2015,

#### Premesso che:

- la convocazione per la Conferenza dei Servizi del giorno 29/12/2014 è stata inoltrata a questo Municipio solo per posta ordinaria (in pieno periodo di feste natalizie) e non attraverso il mezzo più rapido dell'e-mail (mezzo che è stato usato invece per altri soggetti invitati come si è potuto evincere dalla documentazione); ciò ha determinato che il Municipio ricevesse la convocazione solo il giorno 30/12/2014 impedendone la partecipazione alla suddetta Conferenza dei servizi;
- al Municipio non è mai stato formalmente richiesto un parere preventivo in merito alla permuta approvata dal Consiglio Comunale di Genova con delibera nr 42 del 23/09/2014 che ha determinato l'alienazione dello stabile dell'ex mercato di Teglia;
- il suddetto stabile era da anni in situazione di abbandono e degrado dopo un evento incendiario;
- il Municipio, recependo le istanze dei cittadini di Teglia e di alcune associazioni del territorio, aveva più volte formulato ipotesi di riutilizzo a fini istituzionali e/o sociali della suddetta struttura (es. trasferimento sede dei vigili, palestra di arrampicata ecc.) che non avevano trovato riscontro a causa dei costi di restauro;

Tutto ciò premesso, esaminato il progetto e sentiti i Capigruppo del Consiglio Municipale nella seduta della Conferenza Capigruppo del 12/03/2015

#### la Giunta del Municipio V Valpolcevera

#### esprime le seguenti osservazioni:

- la struttura non avrebbe stalli di sosta dedicati ai clienti, in quanto nel progetto si fa riferimento ai posteggi a raso esistenti sulla piazza, già insufficienti a coprire le necessità dei residenti e dei cittadini che frequentano la zona per altre necessità, vista la presenza di altri servizi (quali ad es. Plessi scolastici, SOMS Ambo i Sessi, Centro Servizi Giovani, Anpi Teglia, Ufficio Postale, Farmacia ed altri esercizi commerciali di vicinato ecc. ecc.) mentre è difficile ipotizzare un congruo numero di spazi di sosta nello spazio sul retro adibito anche a scarico merci;



COMUNE DI GENOVA

**MUNICIPIO V. VALPOLCEVERA**

- l'ampliamento previsto a livello orizzontale soffocherebbe gli spazi già limitati della piazza ed andrebbe a ridosso dell'edificio occupato dalla SOMS Ambo i Sessi; così come la sopraelevazione verticale prevista dal progetto limiterebbe la luce dell'edificio prospiciente, turbando anche l'equilibrio architettonico dell'intera piazza;
- dall'esame della documentazione non sono stati ravvisati i pareri della Polizia Municipale e della Mobilità e Traffico, necessari a nostro parere, viste le già presenti problematiche di viabilità e di sicurezza della zona;
- nella zona di Teglia sono già presenti altri supermercati di varie dimensioni e l'apertura di una nuova realtà rischia di soffocare il già fragile tessuto dei piccoli esercizi di vicinato;
- non è accettabile che l'unica opzione al degrado e all'abbandono di aree dismesse sia sempre e solamente l'utilizzo a fini commerciali.

Il Segretario  
Patrizia Scorsa

Il Presidente  
Iole Murruni



COMUNE DI GENOVA

**Variante al vigente P.U.C., riconducibile all'ipotesi di cui all'art. 44 della L.U.R. n. 36/97 e s.m., ai sensi dell'art. 10, comma 3 della L.R. n. 10/2012, finalizzata all'approvazione del progetto di riqualificazione dell'ex mercato comunale di Teglia, civ. 39 r. di piazza De Caroli, per l'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari.**

## **RELAZIONE URBANISTICA ILLUSTRATIVA SULLA VARIANTE E PARERE SULL'INTERVENTO**

### **OGGETTO:**

- **Progetto:** S.U. 495/2014
- **Richiedente:** IN'S MERCATO S.p.A.
- **Progettista:** Studio Viziano
- **Localizzazione:** Piazza De Caroli civ. 39 r.

### **PREMESSE**

Si tratta di un fabbricato, originariamente sede del mercato Comunale di Teglia, contraddistinto con il civico 39 rosso di Piazza de Caroli, che a fronte della dismissione dell'attività mercatale è stato ritenuto non più utilizzabile a fini istituzionali e, nel contesto delle alienazioni del civico patrimonio, ceduto alla Progetti e Costruzioni S.p.A. che ha autorizzato la In's Mercato S.p.A. a presentare il progetto in argomento.

Ai fini della realizzazione dell'intervento il progetto comporta l'approvazione di una variante al PUC vigente per allinearla al Progetto definitivo di PUC adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 in data 4 marzo 2015 le cui previsioni cancellano la destinazione urbanistica a servizi pubblici per introdurre quella relativa agli ambiti residenziali di riqualificazione.

Il progetto, conformemente a quanto ammesso dalla nuova disciplina urbanistica operante in salvaguardia, prevede un intervento di cambio d'uso con ampliamento volumetrico finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato.

La proposta di intervento è già stata valutata positivamente ai fini dell'avvio del relativo procedimento concertativo dalla Giunta Comunale come risulta dalla Decisione n. 81 del 18 dicembre 2014.

### **LOCALIZZAZIONE**



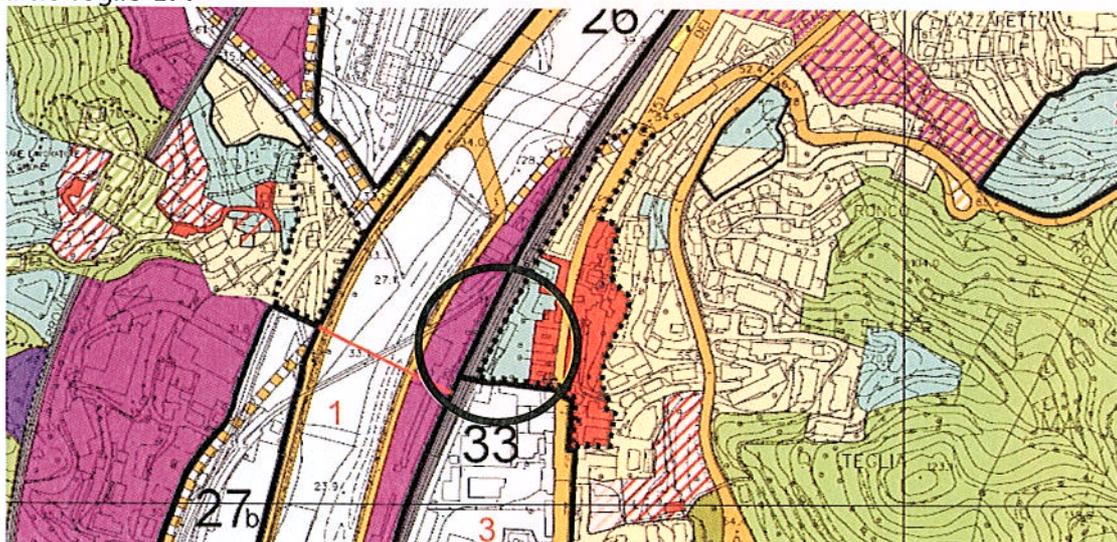
COMUNE DI GENOVA



## VERIFICA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE E RELATIVA DISCIPLINA

### P.U.C. vigente

Stralcio foglio 17:



L'immobile oggetto di intervento è destinato a servizi nel contesto della sottozona FF (servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale) perimetrata entro una zona di recupero di cui all'art. 57 delle relative norme di attuazione.

In tale sottozona la funzione caratterizzante é quella dei servizi pubblici.

Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

- 2 Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica  
via di Francia 1 – 16149 Genova  
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786



## COMUNE DI GENOVA

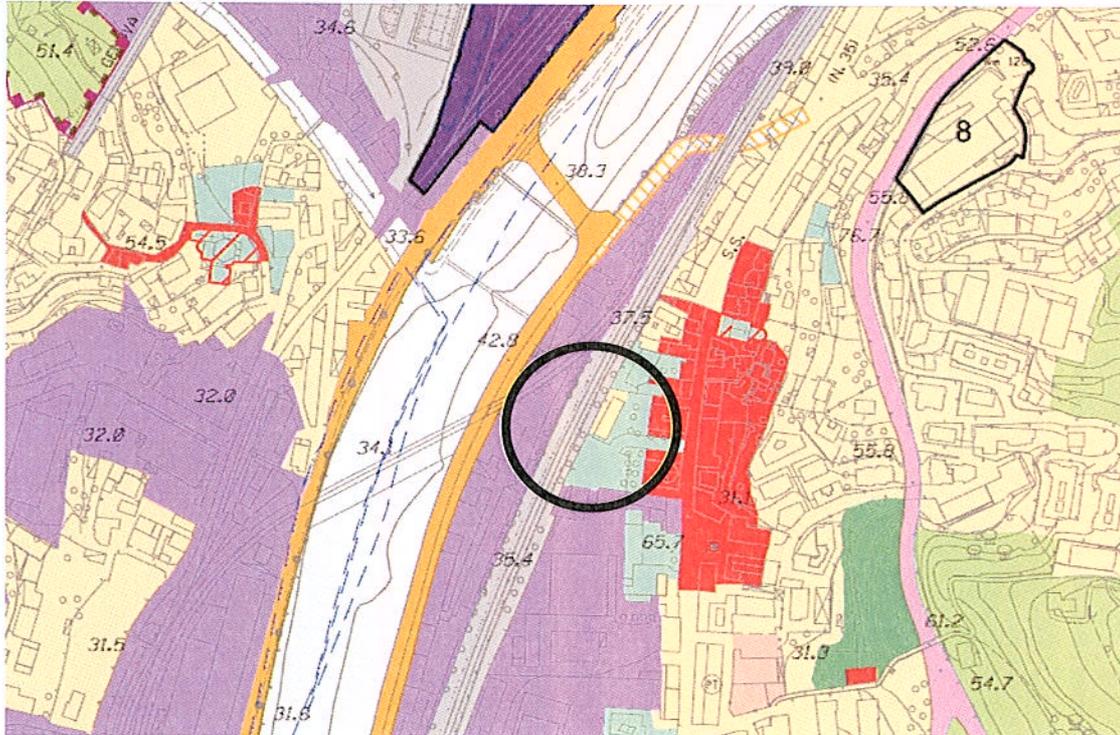
- parcheggi pubblici e viabilità secondaria funzionali al servizio o marginali;
- residenza di tipo specialistico assimilabile alla funzione dei servizi;
- limitate quote di pubblici esercizi ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con esso;
- locali di pubblico spettacolo, pubblici o funzionalmente connessi al servizio principale;
- parcheggi privati interrati esclusivamente se realizzati contestualmente all'attuazione del servizio pubblico soprastante.

Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

Risulta evidente che tale destinazione urbanistica non è più aggiornata rispetto allo stato di fatto, posto che l'originaria utilizzazione quale mercato pubblico è da tempo cessata, il fabbricato è attualmente inutilizzato ed è venuta meno l'esigenza di confermare la funzione pubblica con conseguente alienazione dello stesso dal civico patrimonio.

### Progetto definitivo del nuovo P.U.C.

Stralcio tav. 17 assetto urbanistico:



L'immobile di cui al presente progetto ricade entro un Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR.

In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni:

- Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita.
- Complementari: Depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali;
- Parcheggi: Parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi in diritto di superficie.



## COMUNE DI GENOVA

Per quanto concerne la tipologia di intervento le Norme Generali classificano l'incremento della S.A. mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma degli edifici tra gli interventi di nuova costruzione (cfr. punto 2.2 dell'art 13).

La disciplina dell'ambito AR-UR (cfr. AR-UR-2 interventi di ricostruzione e nuova costruzione) stabilisce che la nuova costruzione, tra le tipologie previste, è consentita per realizzare l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti comportante incremento della S.A. esistente nel limite del 20% incrementabile al 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme Generali.

Negli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione l'altezza dei nuovi edifici è determinata, tenuto conto delle potenzialità edificatorie previste per l'Ambito, armonizzando le costruzioni in rapporto al contesto circostante

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento volumetrico classificati nuova costruzione sono esentati dal reperimento di parcheggi di pertinenza sino alla soglia di 500 mq di S.A (cfr. art. 16 punto 5 Norme Generali).

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:

- m. 1,50 dai confini di proprietà;
- m. 5,00 da strade veicolari pubbliche oppure devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.

Le norme progettuali di livello puntuale del P.U.C prescrivono inoltre che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- perseguire il mantenimento ovvero la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, dell'intorno, e degli spazi liberi;
- perseguire il miglioramento in termini funzionali dell'organizzazione dell'ambito urbano e favorire la realizzazione di rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto devono essere messe a dimora nell'ambito dello stesso lotto di intervento;
- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;
- la realizzazione di parcheggi ai piani terreni sui fronti principali degli edifici è subordinata ad un progetto esteso all'intero fronte quando l'intervento comporta modifiche alle aperture esterne.

In merito alle disposizioni di cui al punto 3 dell'art 14 delle Norme Generali del



## COMUNE DI GENOVA

progetto definitivo del nuovo P.U.C., aventi ad oggetto la "Permeabilità e efficienza idraulica dei suoli - Invarianza idraulica", si ritiene che l'intervento, ancorché classificato nuova costruzione ai sensi del punto 2.2 dell'art 13 delle predette norme, con specifico riguardo agli incrementi di SA, non debba essere soggetto alle disposizioni di cui al richiamato art. 14.3 per le seguenti motivazioni:

- la modesta entità dell'incremento superficario, in particolare al piano terra, la cui SA aumenta di soli 3 mq, evidenziando una scarsa o quasi nulla incidenza rispetto alla superficie coperta afferente al volume originario;
- la modesta rilevanza dell'incremento volumetrico previsto a progetto, pari a circa il 14 %, significativamente inferiore alla soglia del 20% del volume geometrico stabilita dall'art 10 della LR n 16/2008 per gli interventi di ristrutturazione edilizia;
- le caratteristiche tecniche dell'intervento, improntate al sostanziale recupero e mantenimento dell'edificio esistente, integrato dal recupero della porzione di manufatto adiacente al rilevato ferroviario nel tempo demolita, che restituiscono nel loro complesso un'operazione ben distante dalle fattispecie contemplate dall'art 14.3 basate su diversi presupposti (totale demolizione e ricostruzione ovvero nuova edificazione di edifici);
- la prevista sistemazione dell'area con un'aiuola in piena terra volta a recuperare, almeno in parte, una situazione caratterizzata da totale impermeabilità, garantendo quindi un miglioramento rispetto all'attuale assetto.

Si ritiene altresì che le considerazioni sopra esposte trovino analogia nelle linee interpretative riguardanti la disciplina dei piani di bacino che, seppure in altro contesto, portano a ritenere che l'applicazione delle relative prescrizioni debbano essere strettamente correlate alla natura sostanziale dell'intervento, prescindendo, come nel caso in esame, dalla categoria cui lo stesso è ascritto in base allo strumento urbanistico generale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, come definita dal vigente REC, e gli ampliamenti volumetrici classificati nuova costruzione devono garantire il miglioramento della classe energetica preesistente (minimo classe C o equivalente) (cfr. punto 2.5 art.14).

Dovendo attivare una variante al P.U.C. vigente per consentire l'introduzione di un esercizio di vicinato in luogo di servizi pubblici, fattispecie riconducibile all'ipotesi dell'art. 44 della Legge Regionale n. 36/97, anche con riferimento alla disciplina dell'art. 5 del D.M 02.04.1968 n. 1444, l'intervento genera l'obbligo di reperimento di aree per verde e parcheggio pubblico, quali standard urbanistici in ragione del 40% della SA (cfr. art. 7 delle Norme Generali).

### **Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio - vincoli geomorfologici e idraulici di cui al progetto definitivo del P.U.C. adottato**

Zona B: Area con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Area inondabile con diversi tempi di ritorno.

Vincoli imposti: no idrogeologico.



COMUNE DI GENOVA

## VERIFICHE RELATIVE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA GENERALE E DI SETTORE

### Il vigente P.T.C.P. ed il livello puntuale del P.U.C. vigente e di quello adottato

Con riferimento al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990 e s.m. e i., l'immobile interessato dal progetto in variante è compreso in ambiti classificati:

- sub assetto insediativo: come "Tessuto Urbano - TU" disciplinato dall'art. 38 delle relative norme di attuazione;
- sub assetto vegetazionale: come "colture agricole impianti sparsi di serre - COL-ISS-MA" disciplinati dagli artt. 58 e 60 delle relative norme di attuazione;
- sub assetto geomorfologico: come "regime di modificabilità di tipo B - MO-B" disciplinato dall'art. 67 delle relative norme di attuazione.

Il livello paesistico puntuale del P.U.C. vigente inserisce l'area di intervento in TU, Tessuti Urbani.

Per quanto concerne il livello paesaggistico puntuale del progetto definitivo del PUC tale complesso non è compreso tra le componenti del paesaggio di rilevante valore e non risulta assoggettato a specifica disciplina paesaggistica.

Ininfluente

### Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Ininfluente

### Piano Territoriale di Coordinamento della Costa

Ininfluente

### Piano Regolatore Portuale

Ininfluente

### Piani di Bacino

Con riferimento al piano di bacino del torrente Polcevera l'area interessata dal progetto in variante è soggetta alle seguenti disposizioni:

- Carta dei regimi Normativi: FVU-MA fondovalle e versante urbano mantenimento;
- Carta delle Fasce Fluviali: fascia C\* aree storicamente inondate esterne alla fascia C
- Carta della Rete Idrografica: influente (vedi reticolo idrografico regionale).

Sono ammessi modesti ampliamenti volumetrici entro la soglia del 20%, si rinvia comunque alle valutazioni del civico ufficio competente.



COMUNE DI GENOVA

## **VERIFICHE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE O PROVVEDIMENTI DI ENTI SOVRAORDINATI**

### **Bonifica ambientale**

Ininfluyente.

### **Reticolo Idrografico**

Ininfluyente

### **Mappe di vincolo aeroportuale**

Quota di edificazione massima consentita: in parte tra 100 m p=5% e 120 m P=5% e in parte tra 120 m P=5% e 140 m P=5% (ininfluyente).

### **Zonizzazione acustica**

Per quanto concerne la vigente zonizzazione acustica l'immobile in argomento ricade in zona di classe acustica Classe 4: aree di intensa attività umana (ininfluyente).

### **Rischio Incidente Rilevante (RIR)**

Ininfluyente.

### **Intervento soggetto a V.I.A**

Non rientrante tra quelli indicati soggetti alla procedura di verifica-screening di cui all'allegato 3 della L.R. n.38/1998.

### **VAS**

Con riferimento alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 "disposizioni in materia di VAS..." e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto "Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS. Aggiornamenti a seguito della D.G.R. 223 del 28/02/2014" la variante in oggetto, a giudizio dell'Ufficio, non rientra nei casi di cui al punti B1 e B2 della D.G.R. sopra menzionata in quanto riferita ad uno specifico intervento, disciplinato da norma speciale, che:

- interessa un'area che pur classificata inondabile è compresa tra quelle aventi tempo di ritorno cinquecentennale;
- opera su un'area per la quale la suscettibilità al dissesto indicata è: Bassa (PG1);
- non riguarda aree umide, aree carsiche o siti di interesse comunitario (S.I.C.);
- non insiste su aree censite dalla Rete Ecologica Ligure (R.E.L.) e non ricade in zona di tutela assoluta e di rispetto da punti di captazione acque, superficiali e sotterranee. Non sono interessate aree agricole;
- è compreso dal P.T.C.P. regionale nel regime normativo di tessuto urbano (TU);



## COMUNE DI GENOVA

- non comporta incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa;
- non comporta una nuova localizzazione residenziale all'interno della fascia di pertinenza acustica A ovvero il peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe;
- non comporta l'introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico, né per emissione diretta né per traffico indotto.

Avuto riguardo agli ulteriori aspetti elencati nella Check-List in argomento, si precisa che:

- la variante al vigente Piano, pur prevedendo un cambio di classificazione da FF - servizi di quartiere di livello urbano o territoriale - a BB-RQ - residenziale di riqualificazione - costituisce "allineamento" alle indicazioni contenute nel progetto definitivo di P.U.C. adottato con D.C.C. n° 8/2015, che indica Ambito di Riqualificazione Urbanistica residenziale AR-UR.
- non interessa aree censite dal Sistema del Verde a Livello Provinciale;
- non è previsto alcun aumento di suolo urbanizzato o di superficie impermeabilizzata.

In conclusione si ritiene che la presente variante non comporti alcun effetto significativo sotto il profilo ambientale.

### **Il fabbricato oggetto di intervento ricade nella fascia di rispetto della ferrovia**

E' stato acquisito il nulla osta alla deroga, da parte di RFI, per la costruzione a distanza inferiore ai 30 mt dalla zona di occupazione della rotaia.

### **L'area oggetto di intervento non è in regime di vincolo o tutela**

- A. rispetto autostradale
- B. rispetto cimiteriale
- C. sito Bioitaly
- D. D.lgs 42/2004
- E. zona a rischio frana
- F. zona percorsa da incendi
- G. zona a protezione speciale (ZPS)
- H. zona carsica

### **DESCRIZIONE INTERVENTO E VERIFICHE ASPETTI PROGETTUALI**

L'ingombro della costruzione interessata dal presente progetto è costituito da un volume in muratura e da un manufatto, crollato a seguito di un incendio, posto tra il muro del rilevato ferroviario e il volume dell'originario mercato.

Per quanto concerne il manufatto si prende atto di quanto dichiarato dal progettista nella nota del 2.3.2015 (prot. n. 66806 del 3.3.2015): "il manufatto retrostante la struttura principale in muratura era preesistente ed era costituito da una struttura in ferro con copertura continua dal muro del supermercato fino al muro della ferrovia e chiusa sui lati terminali".



## COMUNE DI GENOVA

Si tratta di un immobile censito al NCT di Genova alla Sez. D, foglio 24 mappale 822, costituito da un fabbricato della consistenza di 314 mq di S.A. a cui è annessa una modesta area di pertinenza.

Il volume geometrico (fabbricato e manufatto) riferito allo stato attuale, come indicato negli elaborati di progetto, risulta pari a 1367 mc.

L'intervento riguarda:

- l'ampliamento del fabbricato attraverso la realizzazione di un modesto prolungamento dello stesso verso nord (2,12 m);
- la relativa parziale sopraelevazione per un'altezza pari a 3,10 misurata tra l'estradosso del solaio di copertura della nuova porzione di fabbricato e l'estradosso del solaio esistente parziale per una SA pari a 30 mq, destinata ad ospitare spogliatoi, servizi igienici ed un locale tecnico;
- la riduzione dell'ingombro del locale costituito dal manufatto preesistente (minore profondità) per il quale viene confermato l'uso come area di sosta e scarico merci;
- il cambio d'uso da mercato pubblico a esercizio di vicinato.

In relazione alla sopraelevazione si ritiene che, nell'ottica di perseguire la riqualificazione e la valorizzazione del fabbricato, l'ampliamento volumetrico proposto sia tale da non snaturare le caratteristiche architettoniche del fabbricato stesso e creare disarmonie rispetto agli edifici che lo attorniano i quali sono costituiti da un minimo di 3 piani a oltre 6, mentre la sopraelevazione non supera l'altezza del muro di contenimento della ferrovia in sintonia con le norme progettuali di livello puntuale del progetto definitivo del nuovo P.U.C..

L'intervento genera la realizzazione di una SA e di un volume (aggiuntivi) rispettivamente pari a 33 mq e a 191 mc, entrambi contenuti entro il 20% della consistenza attuale (63 mq e 273 mc) riferita alla SA e al volume geometrico quindi nei limiti prescritti dalla disciplina del Piano di Bacino e dalla L.R. n. 16/2008.

In termini percentuali l'incremento di SA risulta pari al 10,5% mentre l'incremento di volume risulta pari al 14%.

La SA complessiva generata dall'intervento risulta pari a 347 mq

Trattandosi di un esercizio di vendita di generi alimentari con SNV pari a 232 mq inferiore al valore massimo ammissibile pari a 250 mq, non si rilevano motivi ostativi nei confronti delle disposizioni regionali vigenti in materia.

Risulta dimostrato il rispetto della distanza minima di 1,5 m tra il confine e la parte in ampliamento con esclusione del volume che sostituisce la tettoia il quale è posto a 80 cm dal piede del paramento inclinato del muro di contenimento della massicciata ferroviaria creando una sorta di intercapedine ispezionabile come da prescrizioni di RFI nel rilascio della deroga alla distanza di 30 mt dalla zona di occupazione della rotaia.



## COMUNE DI GENOVA

Per quanto concerne la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, prescritta dall'art. 9 del D.M. 2.4.'68 n. 1444, dalla tavola 2 si evince che il corpo in ampliamento rispetta la tale distanza.

Come già rilevato in precedenza si segnala che dall'esecuzione dell'intervento conseguente all'approvazione della variante urbanistica deriva incremento del carico urbanistico.

Alla luce di quanto sopra la dotazione di spazi standard prescritta ammonta a 125,6 mq (40% di 314 mq).

Considerata la conformazione e le dimensioni del lotto di intervento, in alternativa a quanto sopra, come peraltro richiesto dal progettista con nota datata 18 marzo 2015, residua la possibilità di procedere mediante l'istituto della monetizzazione, secondo le modalità ed i criteri individuati dalla D.C.C. 20/2009.

### **ANALISI**

L'intervento in progetto contiene elementi di interesse in quanto rende possibile la ristrutturazione dell'ex mercato comunale e la riattivazione della funzione commerciale alimentare, ancorchè in qualità di esercizio di vicinato, in tempi decisamente più brevi grazie al ricorso alla variante al vigente PUC ed in quanto consente di eliminare lo stato di degrado che si è venuto a creare a seguito della chiusura della struttura originaria e del mancato presidio che ne è derivato sia sugli spazi che lo attorniano sia, soprattutto, su quello afferente la zona confinante con il rilevato della ferrovia.

Come già detto dalle indicazioni dei due Strumenti Urbanistici Generali si evince che la destinazione urbanistica vigente non è aggiornata rispetto alle previsioni del progetto definitivo del nuovo PUC il quale ha incluso il lotto entro l'ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR, avuto riguardo alla dismissione del mercato ed all'alienazione dell'immobile che hanno indotto a cancellare l'originaria destinazione a servizi pubblici.

Peraltro dall'esame della pianificazione sovraordinata e delle disposizioni legislative o di provvedimenti di Enti sovraordinati non sono emersi motivi ostativi alla variante.

La variante si rende quindi necessaria per allineare le previsioni del PUC vigente a quello adottato con D.C.C. n. 8/2015 in modo da garantirne l'immediata operatività, consentendo l'attuazione delle previsioni urbanistiche operanti in salvaguardia, avuto riguardo al fatto che in merito alla destinazione urbanistica impressa dal Consiglio Comunale cancella il vincolo a servizi pubblici consentendo l'attivazione della funzione commerciale per la vendita al minuto.

### **CONTENUTI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AL P.U.C. VIGENTE E CLASSIFICAZIONE DELLA VARIANTE**

Relativamente agli interventi di cui al presente progetto, orientati all'insediamento di un esercizio di vicinato per la vendita di generi alimentari, avuto riguardo alle disciplina introdotta dal Progetto preliminare di nuovo P.U.C., la variante urbanistica al vigente P.U.C. comporta:



## COMUNE DI GENOVA

- la cancellazione della destinazione a servizi pubblici definita dalla sottozona FF e la perimetrazione del fabbricato e della relativa area di pertinenza entro una zona soggetta a norma speciale nel contesto della sottozona BB, ambito BB-RQ (residenziale di riqualificazione);
- la definizione della disciplina urbanistica che regola la norma speciale con rinvio al progetto edilizio per la definizione delle quantità di SA e di volume massimi realizzabili e della destinazione d'uso a esercizio di vicinato;
- l'aggiornamento dei dati relativi al bilancio dei servizi pubblici;
- i necessari adeguamenti cartografici.

Tale variante al P.U.C. vigente, ai sensi del comma 1, lettera a) dell'art. 44 della L.R. n. 36/97, è finalizzata a concretarne il riallineamento con quello adottato, pur nel contesto della relativa zonizzazione, con l'obiettivo di consentire l'insediamento di un nuovo esercizio di vicinato.

Nello specifico, il lotto, meglio individuato nell'allegato stralcio cartografico del foglio 17 del P.U.C. vigente, viene incluso nella sottozona BB, ambito BB-RQ e individuato con apposito perimetro e rinviato alla norma speciale n. 77 al fine di consentire la realizzazione degli interventi previsti dal progetto in esame.

Per quanto concerne la variante connessa al progetto di ampliamento si propone l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. BB-RQ 11 nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle Norme di Attuazione del P.U.C.:

art. BB-RQ 11) Sottozona BB:      Ambiti speciali

*omissis*

### **Norma speciale (77)**

Il Piano recepisce il progetto per il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento del fabbricato contraddistinto dal civ. 39 r. di piazza De Caroli, censito, unitamente alla propria area di pertinenza, al NCT di Genova, Sez. D, foglio 4 mappale 822 per l'insediamento di un esercizio di vicinato, sino alla concorrenza di una S.A. di 347 mq di cui 33 afferenti all'ampliamento a cui corrisponde un volume (geometrico) pari a 1.558 mc. di cui 191 mc afferenti all'ampliamento, così come previsto dal progetto S.U. 495/2014 presentato dalla IN'S MERCATO S.p.A., da approvarsi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale n. 10/2012 e s.i.m., allo scopo di consentire il riallineamento del PUC vigente di cui alla D.C.C. n. ... del ..., con il progetto definitivo del nuovo PUC operante in salvaguardia.

In fase esecutiva sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò comporti la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo.

Tali margini di flessibilità sono efficaci a condizione che le richiamate variazioni non comportino il cambio della destinazione d'uso prevista, modificazioni delle caratteristiche dimensionali e della conformazione del fabbricato e siano determinate da esigenze derivanti da approfondimenti



## COMUNE DI GENOVA

tecnici della progettazione esecutiva, volti a garantire una migliore funzionalità della struttura.

Dopo l'ultimazione dei lavori la disciplina urbanistica da applicarsi sarà quella impressa dal nuovo PUC.

### **Atti ed elaborati da approvare**

Stralci cartografici del P.U.C. nella versione vigente e nella versione modificata per effetto della variante.

Stralci cartografici del bilancio dei servizi nella versione vigente e nella versione modificata per effetto della variante.

Stralci della parte analitica del bilancio dei servizi allegati alla presente relazione.

### **Il bilancio degli standard urbanistici**

Gli effetti delle modifiche alla zonizzazione del P.U.C. sul sistema degli standard urbanistici, ai fini del rispetto delle quantità minime di spazi e/o attrezzature pubbliche prescritte dal D.M. 2.4.'68, non incidono in maniera sostanziale sul relativo resoconto sia a livello dell'intero territorio comunale, sia a livello del Municipio interessato.

Infatti, dal conseguente aggiornamento del bilancio dei servizi, allegato alla presente relazione ed aggiornato alla data del 18 marzo 2015, tenendo conto di tutti i provvedimenti approvati o in itinere, emerge sia la conferma del saldo attivo esistente in rapporto al peso insediativo globale, sia di quella riferita al Municipio interessato (5 Valpolcevera).

### **VALUTAZIONI GENERALI E CONCLUSIVE**

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene che sussistano le condizioni per proporre l'approvazione del progetto e della variante al PUC vigente ad esso correlata per il relativo allineamento a quello in itinere, rendendo possibile l'ampliamento del fabbricato per l'insediamento di un esercizio di vicinato, vista la compatibilità di quanto proposto con l'ambito AR-UR.

La variante consente infatti di dare operatività, nell'immediato, alle nuove previsioni pianificatorie ed alla relativa disciplina di attuazione, superando la situazione di stallo generata dalle previsioni del PUC vigente non più aggiornate che ostacolano la riqualificazione della struttura dell'originario mercato e l'eliminazione dello stato di abbandono in cui versa la il fabbricato ed i relativi spazi di pertinenza.

Si ribadisce che, visto quanto riportato in precedenza nell'apposito paragrafo, le modifiche alla zonizzazione del P.U.C. risultano compatibili con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ed in generale con la pianificazione sovraordinata generale e di settore nonché con le disposizioni legislative e i provvedimenti degli Enti sovraordinati.

23 Marzo 2015

Il Funzionario  
Geom. Luca Frescia

12 Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica

via di Francia 1 – 16149 Genova  
piano 14° - tel. 010 5573913 - fax 010-557786

**BILANCIO SERVIZI MUNICIPI  
INTERO TERRITORIO COMUNALE**

**VIGENTE**

SERVIZI DI QUARTIERE - Indicazioni D.M. 2/4/68 n. 1444

18 mq. x abitante      X 678771 abitanti      mq. 12217878

**SERVIZI ESISTENTI:**

Interesse comune	mq	2396471
Istruzione	mq	1819728
Parcheggi	mq	807257
Verde pubblico	mq	4402267
	mq	<u>9425723</u>

**SERVIZI DI PREVISIONE:**

Interesse comune	mq	443576
Istruzione	mq	132386
Parcheggi	mq	887446
Verde pubblico	mq	3735281
	mq	<u>5198689</u>

718941,3	443576	1164692	73540	mq	<b>14624412</b>	<b>1422477</b>
----------	--------	---------	-------	----	-----------------	----------------

**PREVISIONI PARAMETRICHE:**      mq      **862360**

Distretti		TOTALE mq	15486772
Ambiti		SALDO: mq	3268894

SERVIZI RELIGIOSI - Indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4

30% dei servizi di interesse comune esistente      mq      718941,3

servizi religiosi esistenti      mq      1164692

servizi religiosi di previsione      mq      73540

Totale: mq      1238232

Saldo: mq      519290,7



# MUNICIPIO 5 VALPOLCEVERA

RIVAROLO  
BOLZANETO  
PONTEDECIMO

## VIGENTE

SERVIZI DI QUARTIERE - Indicazioni D.M. 2/4/68 n. 1444

18 mq. x abitante X 68279 abitanti mq. 1229022

### SERVIZI ESISTENTI:

Interesse comune	mq	245146
Istruzione	mq	217452
Parcheggi	mq	64168
Verde pubblico	mq	420621
	mq	<b>947387</b>

### SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	49791
Istruzione	mq	28336
Parcheggi	mq	108380
Verde pubblico	mq	325071
	mq	<b>511578</b>

PREVISIONI PARAMETRICHE: mq 225500

Distretti 9e, 23c, 27b, 27c

Ambiti 26,28,29,30,31,32,33,34,35,36

TOTALE mq 1684465

SALDO: mq 455443

SERVIZI RELIGIOSI - Indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4

30% dei servizi di interesse comune esistente

mq 73543,8

servizi religiosi esistenti mq 94535

servizi religiosi di previsione mq 19166

Totale: mq 113701

Saldo: mq 40157,2



**BILANCIO SERVIZI MUNICIPI  
INTERO TERRITORIO COMUNALE**

**COMPRESIVO DELLE  
VARIANTI IN ITINERE**

SERVIZI DI QUARTIERE - Indicazioni D.M. 2/4/68 n. 1444

18 mq. x abitante      X 678771 abitanti      mq. 12217878

**SERVIZI ESISTENTI:**

Interesse comune	mq	2396471
Istruzione	mq	1819728
Parcheggi	mq	807257
Verde pubblico	mq	4402267
	mq	<b>9425723</b>

**SERVIZI DI PREVISIONE:**

Interesse comune	mq	443576
Istruzione	mq	132386
Parcheggi	mq	887446
Verde pubblico	mq	3735281
	mq	<b>5198689</b>
	mq	<b>14624412</b>

**PREVISIONI PARAMETRICHE:**      mq      **862360**

Distretti  
Ambiti

TOTALE mq      15486772  
SALDO: mq      3268894

SERVIZI RELIGIOSI - Indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4  
30% dei servizi di interesse comune esistente

servizi religiosi esistenti	mq	1164692
servizi religiosi di previsione	mq	73540

mq      718941,3

Totale: mq      1238232  
Saldo: mq      519290,7



# MUNICIPIO 5 VALPOLCEVERA

RIVAROLO  
BOLZANETO  
PONTEDECIMO

## COMPENSIVO DELLE VARIANTI IN ITINERE

### SERVIZI DI QUARTIERE - Indicazioni D.M. 2/4/68 n. 1444

18 mq. x abitante X 68279 abitanti mq. 1229022

#### SERVIZI ESISTENTI:

Interesse comune	mq	245146
Istruzione	mq	217452
Parcheggi	mq	64168
Verde pubblico	mq	419757
	mq	<u>946523</u>

#### SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	49791
Istruzione	mq	28336
Parcheggi	mq	108380
Verde pubblico	mq	330181
	mq	<u>516688</u>

PREVISIONI PARAMETRICHE: mq 225500

Distretti 9e, 23c, 27b, 27c

Ambiti 26,28,29,30,31,32,33,34,35,36

TOTALE mq 1688711

SALDO: mq 459689

### SERVIZI RELIGIOSI - Indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4

30% dei servizi di interesse comune esistente

mq 73543,8

servizi religiosi esistenti mq 94535

servizi religiosi di previsione mq 19166

Totale: mq 113701

Saldo: mq 40157,2



## COMUNE DI GENOVA

### PIANO URBANISTICO COMUNALE

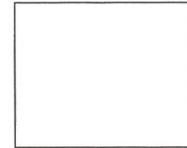
approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.3.2000

Variante al vigente P.U.C., riconducibile all'ipotesi di cui all'art. 44 della L.U.R. n. 36/97 e s.m., ai sensi dell'art. 10, comma 3 della L.R. n. 10/2012, finalizzata all'approvazione del progetto di riqualificazione dell'ex mercato comunale di Teglia, civ. 39 r. di piazza De Caroli, per l'insediamento di un esercizio di vicinato di generi alimentari.

Marzo 2015



FOGLIO

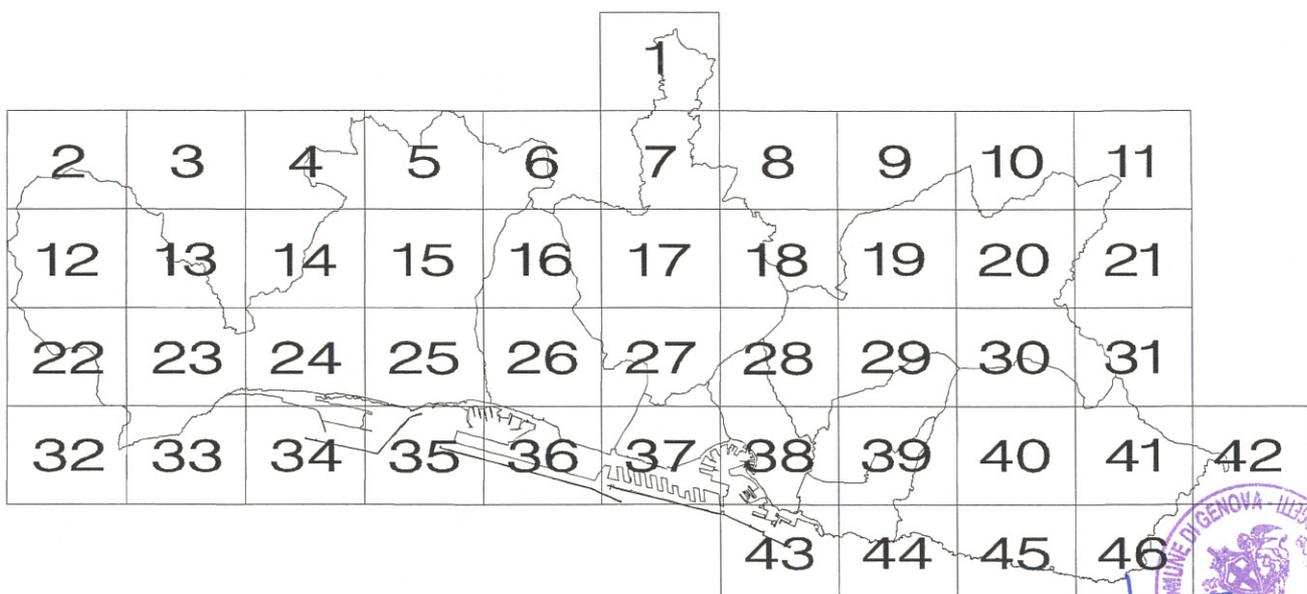


# COMUNE DI GENOVA

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

Approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000

SCALA 1:5000



# LEGENDA

<b>Tessuto Storico</b>	<b>Produttivo</b>	<b>Servizi</b>	<b>Aree di rispetto e di salvaguardia</b>
AS	DU	FUa	W
AC	DUa	FUe	We
AV	<b>Ricettivo</b>	FB	<b>Distretti e Ambiti</b>
AE	RH	<b>Rete Idrografica</b>	Dst Dst agg Dst Log
<b>Tessuto Urbano</b>	RHa	H	Confine settore di Dst agg e Dst Log contigui
BA	RC	Hh	AmbU AmbA AmbC
BB-CE	RCe	Hd	Confine di settore di AmbU o AmbA, o confine di sub settore di Dst agg o Dst Log
BB-RQ	<b>Tessuto Agricolo</b>	Hr	Aree con progetti già approvati
BBU	EE	<b>Infrastrutture</b>	M.S.V. G.S.V.
BBp	EM	XV	Aree disciplinate dal P.T.C. I.P. A.C.L.
BC	EB	XVm	<b>Zone Speciali</b>
BCpc	EP	XA	Zone soggette a norme speciali
BE	<b>Servizi</b>	XF	<b>Zone di Recupero</b>
<b>Produttivo</b>	FF	XTm	Recupero
DD	FFa	XTt	<b>Ambiti Normativi</b>
DT	CM	XTf	Conservazione
DTc	FP	XVp	Mantenimento
DM	FPa	<b>Impianti Tecnologici</b>	Consolidamento
DMf	FPf	T	Modificabilità
	FU	Td	<b>Limiti</b>
		Tdb	Centro abitato
		Tf	Circostrizione
			Comune
			Tda

COMUNE DI GENOVA

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

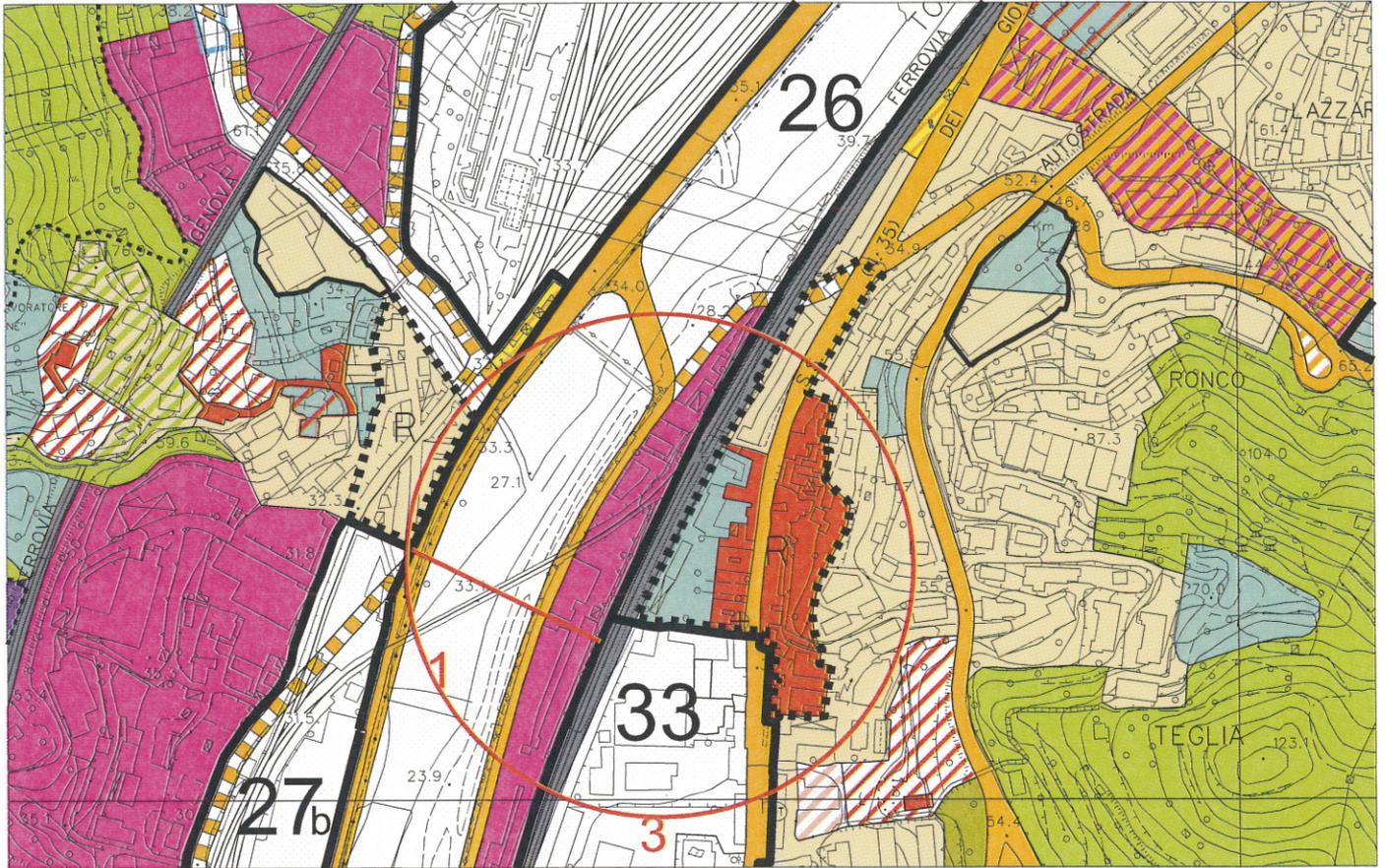
Approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000

Informatizzazione: Direzione Sistemi Informativi - Settore Sistemi Applicativi e Informativi Territoriali  
Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio - Settore Urban Lab

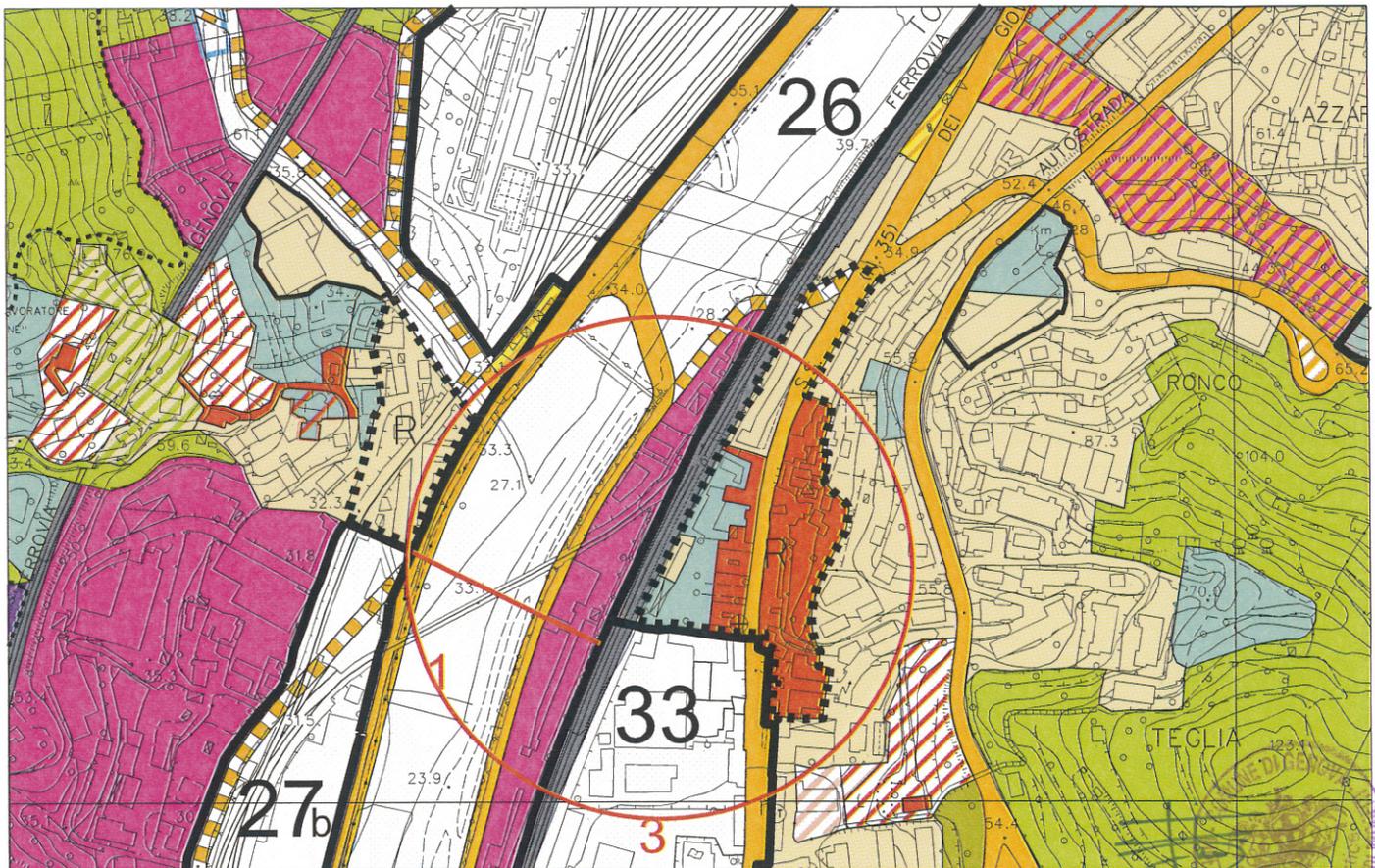
Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)

Individuazione varianti





Piano Urbanistico Comunale vigente

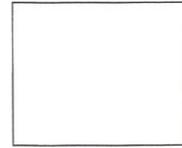


Piano Urbanistico Comunale in variante  
foglio 17 - scala 1:5.000

EX MERCATO RIONALE DI TEGLIA



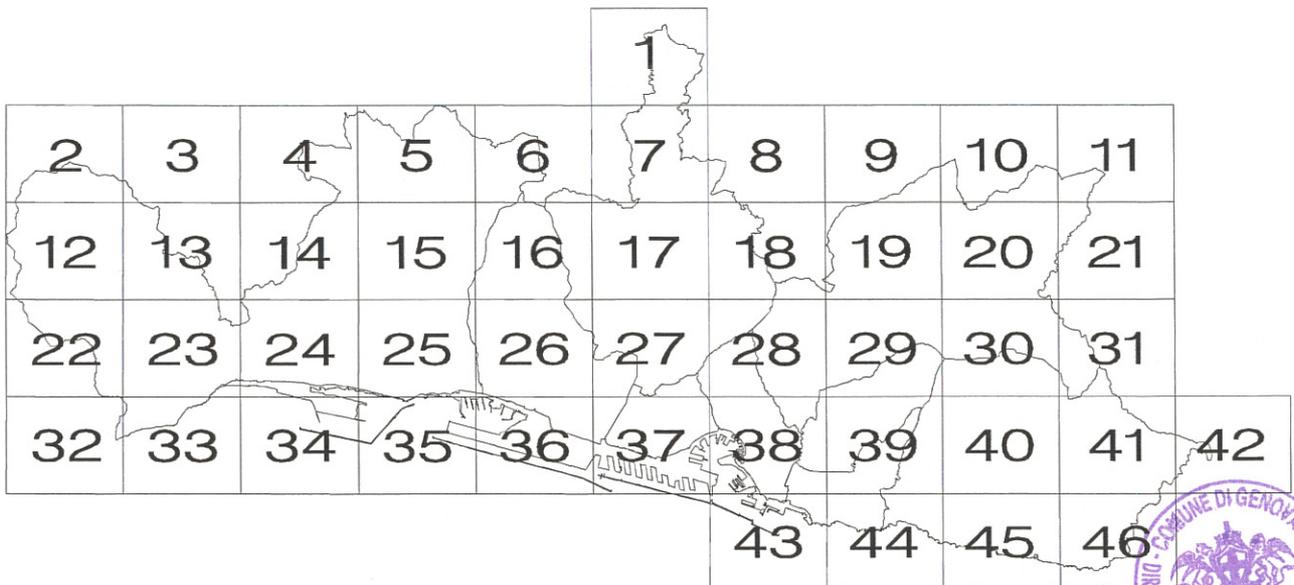
FOGLIO



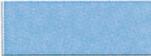
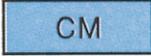
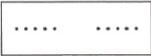
# COMUNE DI GENOVA

VERIFICA ANALITICA DEI SERVIZI DEL PUC  
APPROVATO CON DPGR N. 44/2000

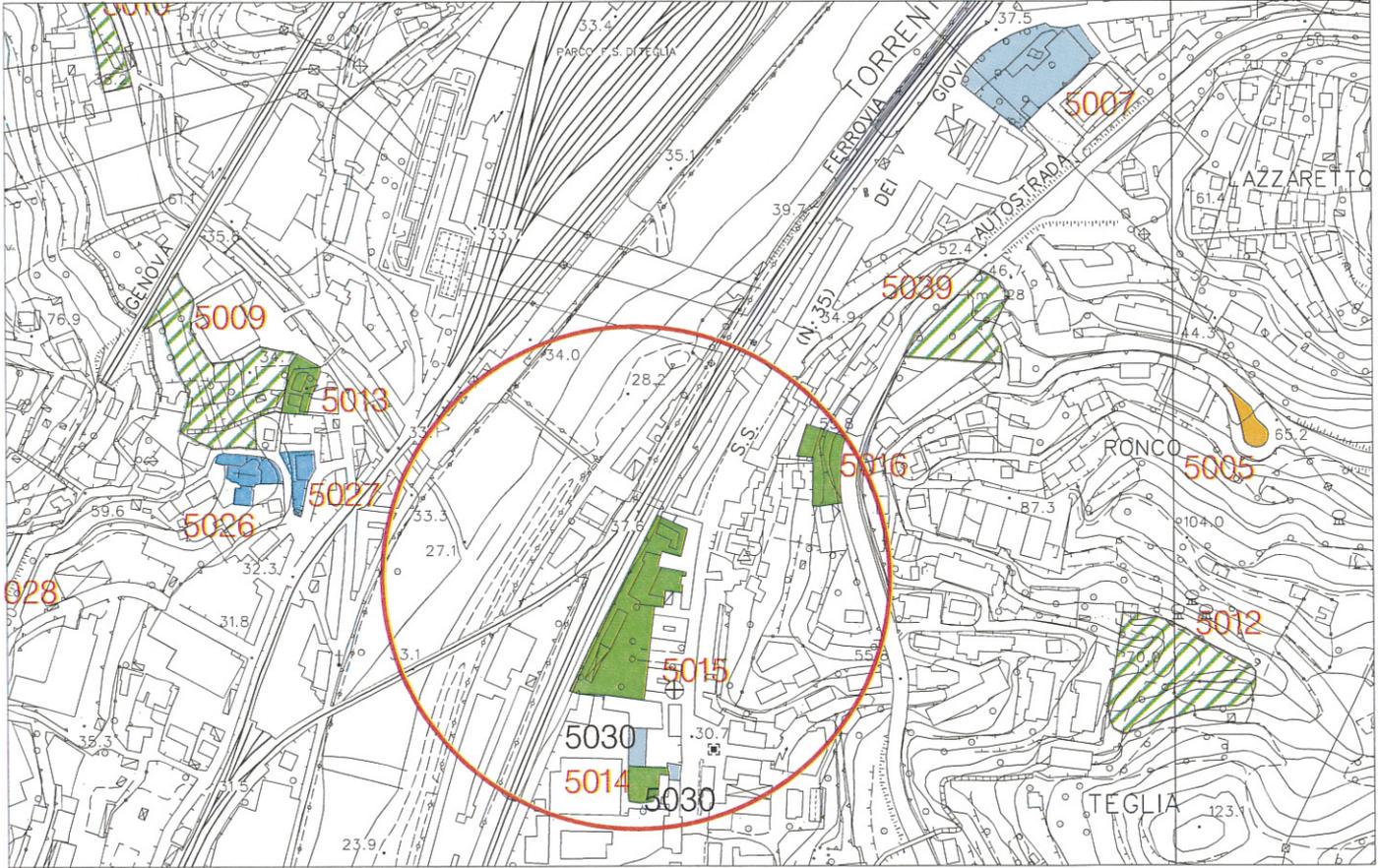
SCALA 1:5000



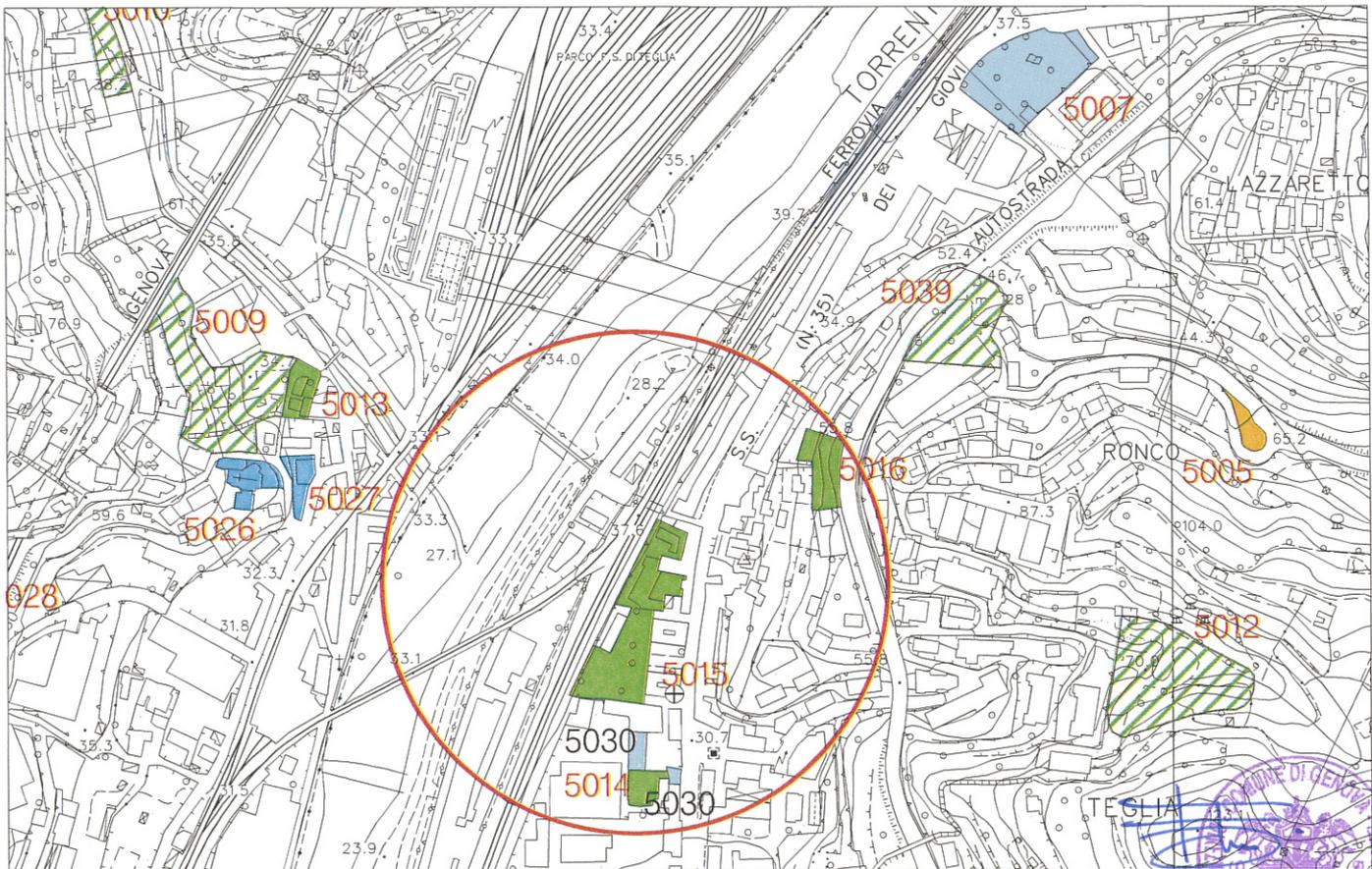
# LEGENDA

	SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI
	SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI
	CIMITERI
	CIMITERI PREVISTI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO E SPORT ESISTENTI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO E SPORT PREVISTI
	PARCHEGGI ESISTENTI
	PARCHEGGI PREVISTI
	PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA Il numero superiore indica il servizio posto in copertura. Il parcheggio e' indicato dal numero inferiore.
	PARCHI URBANI
	SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE
	SERVIZI A LIVELLO URBANO
	Dst - Dst agg - Dst Log
	Confine settore di Dst agg e Dst Log contigui
	AmbU - AmbA
	Confine di settore di AmbU o AmbA, o confine di sub settore di Dst agg o Dst Log
	Aree con progetti gia' approvati
	Aree disciplinate dal P.T.C. I.P. A.C.L.
	PREVISIONI PARAMETRICHE A LIVELLO DI QUARTIERE IN ZONA AMB O ZONA DST
	PREVISIONI PARAMETRICHE A LIVELLO URBANO IN ZONA AMB O ZONA DST
	CONFINE DI CIRCOSCRIZIONE
	LIMITE DI CENTRO ABITATO
	CONFINE DI COMUNE





Piano Urbanistico Comunale vigente



Piano Urbanistico Comunale in variante



**BOZZA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO  
NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI GENOVA**

per la definizione degli obblighi connessi all'attuazione del progetto (rubricato con il n. S.U. 495/2014), in variante al P.U.C. vigente, per la riqualificazione dell'ex mercato comunale di Teglia a Genova, Piazza de Caroli n. 39R, Municipio V Valpolcevera, zona corrispondente all'ex Circostrizione di Rivarolo, al fine di insediarvi un esercizio di vicinato di generi alimentari.

Il sottoscritto Ing. Davide Viziano, nato a Genova il giorno 22 novembre 1949, domiciliato a Genova, via Pozzo 14/3, C.F.VZNDVD49S22D969D, in qualità di Legale Rappresentante della Società Progetti e Costruzioni S.p.A., con sede a Genova, via F. Pozzo 14/3, C.F. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Genova 00244750105

**Premesso che**

- 1 la Società Progetti e Costruzioni S.p.A. è proprietaria, in forza di atto di permuta a rogito dell'Avv. Edda Odone, Vice Segretario Generale del Comune di Genova in data 21 novembre 2014, rep. n. 67686, dell'immobile sito in Piazza de Caroli 39R, già sede del mercato rionale di Teglia, censito al N.C.E.U. di Genova, sez. RIV, foglio 24, mappale 822;
- 2 in data 9 dicembre 2014 la Società Progetti e Costruzioni S.p.A. ha stipulato con INS'S Mercato S.p.A. contratto di locazione relativo al citato immobile, la cui efficacia è subordinata all'avverarsi, entro il 15 giugno 2015, di alcune condizioni sospensive, tra cui l'ottenimento del permesso di costruire per l'esecuzione di lavori di cui meglio infra, nonché per la modifica di destinazione dei predetti locali all'uso commerciale di vendita al minuto di generi appartenenti ai settori merceologici alimentare e non alimentare, pagando a tal fine gli eventuali oneri di urbanizzazione ed i costi di costruzione;
- 3 in data 18 dicembre 2014, la società INS'S Mercato S.p.A, con il consenso della proprietà (espresso con nota di pari data), ha presentato allo Sportello Unico per le Imprese un progetto, rubricato con il n. S.U. 495/2014 ed in variante al P.U.C. vigente, per la realizzazione, nell'immobile in precedenza destinato a ex mercato comunale, di interventi finalizzati all'adeguamento dimensionale e funzionale dello stesso, al fine di potervi insediare un esercizio di vicinato di generi alimentari;
- 4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), approvato con D.C.R. n.6 del 26 febbraio 1990, come modificato con D.P.G.R. n.44/2000, comprende l'immobile interessato dal progetto in T.U. (Tessuto Urbano), disciplinato dall'art 38 delle relative Norme di Attuazione;
- 5 il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), approvato con D.P.G.R. n.44 del 10.03.2000, comprende l'immobile oggetto di intervento in zona F servizi, sottozona FF servizi pubblici;
- 6 il Progetto Definitivo di P.U.C., adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 in data 4 marzo 2015, comprende l'immobile di che trattasi in Ambito di Riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR, in cui, tra le funzioni ammesse sono compresi gli esercizi di vicinato;
- 7 in particolare, come risulta da relazione istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese e da Relazione Urbanistica illustrativa datate 23 marzo 2015, il progetto prevede un intervento di cambio d'uso con modesto incremento volumetrico, finalizzato all'insediamento di un esercizio di vicinato;
- 8 per quanto riguarda la dotazione di spazi a standard, (pari a 125,60 mq, corrispondente al 40% della Superficie Agibile dell'immobile nella sua attuale consistenza di 314 mq) la proprietà, con nota in data 18 marzo 2015, ha chiesto l'applicazione della monetizzazione, prevista all'art. 53, comma 3, delle Norme di Attuazione del P.U.C. nonché all'art.7 delle Norme Generali del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 8/2015;
- 9 nell'ambito della citata relazione istruttoria, lo Sportello Unico per le Imprese, considerato che si tratta di un lotto totalmente edificato, che non sono presenti aree

- libere di adeguate dimensioni ed aventi caratteristiche idonee all'uso pubblico, ha ritenuto che sussistano le condizioni per accogliere l'istanza di monetizzazione presentata dalla Progetti e Costruzioni S.p.A.;
- 10 la parte privata, presa visione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009 e delle determinazioni dirigenziali, assunte in attuazione del punto 6) della citata D.C.C. n. 20/2009, che dichiara di ben conoscere ed accettare, si assume l'impegno di corrispondere, a titolo di monetizzazione aggiuntiva, gli importi determinati in applicazione dei citati provvedimenti, secondo le modalità stabilite ai sensi del presente atto;

#### Visti

- la Legge Regione Liguria n. 25/1995;
- la circolare Regione Liguria n. 59132/1047 del 17/05/1995;
- Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con D.C.P. n. 1/02 cap. 10 - punto 9;
- il Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;
- la Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i.;
- le Norme di Attuazione del P.U.C. approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10/03/2000.
- Il Progetto Definitivo di P.U.C., adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 4 marzo 2015;
- La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 in data 31 marzo 2009 e le determinazioni dirigenziali assunte in attuazione del punto 6) del dispositivo della deliberazione medesima



Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante del presente atto,

Il sottoscritto Ing. Davide Viziano, nato a Genova il giorno 22 novembre 1949, domiciliato a Genova, via Pozzo 14/3, C.F. VZNDVD49S22D969D, in qualità di Legale Rappresentante della Società Progetti e Costruzioni S.p.A., con sede a Genova, via F. Pozzo 14/3, C.F. e n. di iscrizione al Registro delle Imprese di Genova 00244750105

in seguito, per brevità, indicata anche come "la parte privata"

si obbliga a quanto segue nei confronti del Comune di Genova, contraendo tale obbligazione per sé ed i propri aventi causa a qualsiasi titolo:

#### Articolo 1. OGGETTO

- 1.1. Costituisce oggetto del presente atto l'attuazione degli impegni connessi alla monetizzazione degli standard urbanistici, in relazione, al progetto (rubricato con il n. S.U. 495/2014), in variante al P.U.C. vigente, per la riqualificazione dell'ex mercato comunale di Teglia a Genova, Piazza de Caroli n. 39R, Municipio V Valpolcevera, zona corrispondente all'ex Circostrizione di Rivarolo, al fine di insediarvi un esercizio di vicinato di generi alimentari, subordinatamente all'approvazione e all'accettazione degli stessi da parte dei competenti organi comunali.

#### Articolo 2. MONETIZZAZIONE AREE NON CEDUTE

- 2.1 In relazione alla quota di monetizzazione aggiuntiva, afferente le aree non cedute, secondo quanto richiamato in premessa, la parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, con le modalità stabilite nel permesso di costruire, l'importo di Euro 19.970,40 (diciannovemilannovecentosettanta/40), parametrato al valore delle aree non cedute, determinato moltiplicando l'importo unitario di Euro 159/mq, relativo all'Unità territoriale di riferimento (ex Circostrizione di Rivarolo), per 125,60 mq (superfici a standard richieste, secondo quanto indicato al punto 8 delle premesse).

- 2.2 Nel caso in cui, prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento oggetto del presente atto, si proceda, in attuazione del punto 6) del dispositivo della D.C.C.n.20/2009, all'aggiornamento dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute, la parte privata si impegna fin d'ora a corrispondere al Comune di Genova l'importo determinato in base al valore aggiornato e vigente all'atto del rilascio del permesso medesimo.
- 2.3 La somma, di cui ai precedenti punti 2.1 e 2.2., sarà versata con le modalità stabilite all'atto del rilascio del permesso di costruire; qualora rateizzata, dovrà essere garantita, per la parte non corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire, da idonea fideiussione e, in ogni caso, essere integralmente corrisposta prima del rilascio del decreto di agibilità relativo al complesso privato.

### **Articolo 3. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE - MONETIZZAZIONE OPERE NON REALIZZATE**

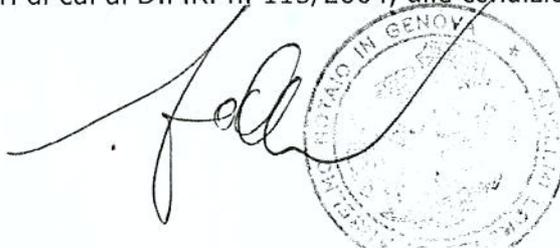
- 3.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, al momento del rilascio del titolo abilitativo, la quota del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, a norma del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, e della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i., con applicazione della maggiorazione per interventi in area non urbanizzata, come indicato sub D2, nella tabella approvata con Legge Regione Liguria 07.04.1995 n 25, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.
- 3.2. La parte privata dà atto ed espressamente accetta che il pagamento della quota di contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, con applicazione delle maggiorazioni previste al precedente punto 3.1, assolve l'obbligazione economica a carico del privato attuatore, per la parte relativa al valore delle opere non realizzate, in caso di ricorso alla monetizzazione aggiuntiva, ai sensi del punto 5) del dispositivo della deliberazione C.C. n. 20/2009.

### **Articolo 4. CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE**

- 4.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, se e in quanto dovuto, il contributo per il costo di costruzione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001, e della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della legge Regione Liguria n.25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

### **Articolo 5. GARANZIE**

- 5.1. In caso di rateizzazione della somma dovuta a titolo di monetizzazione aggiuntiva, per la parte afferente le aree non cedute, a garanzia del puntuale e completo versamento dell'importo, determinato ai sensi del precedente art. 2, la parte privata si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo, idonea fideiussione (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestata da Istituto bancario o impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi dell'articolo 128 Decreto Legislativo 17.03.1995 n. 175 o da Società di intermediazione finanziaria iscritta nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 01.09.1993 n. 385, in possesso di apposita autorizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nel rispetto dei criteri di cui al D.P.R. n. 115/2004, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.



- 5.2. La garanzia di cui sopra sarà, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotta progressivamente in funzione del pagamento rateizzato di detto importo, secondo le modalità stabilite all'atto del rilascio del permesso di costruire.
- 5.3. La fideiussione dovrà abilitare il Comune di Genova ad ottenere il pagamento della somma richiesta fino alla concorrenza dei massimali garantiti entro il termine massimo di 30 giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento, a semplice richiesta, senza eccezioni, formalità e senza preventiva pronuncia del Giudice, restando esclusi sia il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al comma 2 dell'art. 1944 C.C., sia l'eccezione di cui al comma 1 dell'art. 1957 dello stesso Codice.
- 5.4. La parte privata è a conoscenza ed espressamente accetta che, per la quota di monetizzazione relativa alle opere non realizzate, determinata ai sensi del precedente articolo 3, le modalità di corresponsione saranno definite con il rilascio del permesso di costruire.

#### Articolo 6. SPESE

- 6.1. La parte privata si obbliga nei confronti del Comune di Genova, contraendo tale obbligazione per sé ed i propri aventi causa, a riconoscere a proprio carico tutte le spese del presente atto e conseguenti, ivi comprese le spese di registrazione dell'atto.

Data **GENOVA** 23 MAR. 2015

Firma autenticata

----- AUTENTICA DI FIRMA -----

Io Dottor LORENZO ANSELMI Notaro, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Genova e Chiavari, residente in Genova, certifico vera ed autentica la firma apposta dal Signor: -----

Ing. DAVIDE VIZIANO, nato a Genova il 22 novembre 1949, domiciliato per la carica presso la infraindicata società, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e, come tale, in rappresentanza della "PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A.", con sede in Genova, Via Francesco Pozzo 14/3, iscritta nel Registro Imprese presso la Camera di Commercio di Genova e titolare del codice fiscale numero 00244750105, munito dei sufficienti poteri -----

della cui identità personale io Notaro sono certo che ha apposto detta sua firma in mia presenza in Genova, Via Francesco Pozzo civico quattordici interno tre-----

Genova, ventitrè marzo duemilaquindici -----



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 18 0 N. 2015-DL-89 DEL 02/04/2015 AD OGGETTO: CONFERENZA  
DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER  
L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA IN'S  
MERCATO S.P.A., PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX MERCATO  
COMUNALE DI TEGLIA, AL CIVICO 39 ROSSO DI PIAZZA DE  
CAROLI, FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI UN ESERCIZIO DI  
VICINATO DI GENERI ALIMENTARI (S.U.495/2014), COMPORTANTE  
VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL CASO DI CUI  
ALL'ART. 44 COMMA 1 LETTERA A) DELLA L.R. 36/97 S.I.M.  
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA SUL PROGETTO E CONNESSA  
VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE E PRESA D'ATTO DELLA  
SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR LUOGO ALLA  
MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE DI CUI  
ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA PROGETTI E  
COSTRUZIONI S.P.A.**

**PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

17/04/2015

Il Dirigente Responsabile  
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO  
ART. 25, COMMA 2, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

<b>CODICE UFFICIO: 118 18 0</b>	<b>DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE URBANISTICA</b>
<b>Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-89 DEL 02/04/2015</b>	

**OGGETTO:** CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA IN'S MERCATO S.P.A., PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX MERCATO COMUNALE DI TEGLIA, AL CIVICO 39 ROSSO DI PIAZZA DE CAROLI, FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI UN ESERCIZIO DI VICINATO DI GENERI ALIMENTARI (S.U.495/2014), COMPORTANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 44 COMMA 1 LETTERA A) DELLA L.R. 36/97 S.I.M.  
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA SUL PROGETTO E CONNESSA VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE E PRESA D'ATTO DELLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR LUOGO ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE DI CUI ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA PROGETTI E COSTRUZIONI S.P.A.

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -
-------------------	----------	-----------------	----------------------	------------------	------------------

Vedi note	73326	2220	19.970,40		

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente: non è possibile indicare l'anno di esercizio dell'accertamento della somma corrispondente alla monetizzazione in quanto le modalità di versamento della stessa verranno stabilite all'atto del rilascio del permesso di costruire

Genova, 17/04/2015

Il Dirigente  
Arch. Ferdinando De Fornari

Documento Firmato Digitalmente





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 18 0 N. 2015-DL-89 DEL 02/04/2015 AD OGGETTO:  
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E  
S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO  
DALLA IN'S MERCATO S.P.A., PER LA RIQUALIFICAZIONE  
DELL'EX MERCATO COMUNALE DI TEGLIA, AL CIVICO 39 ROSSO  
DI PIAZZA DE CAROLI, FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI UN  
ESERCIZIO DI VICINATO DI GENERI ALIMENTARI (S.U.495/2014),  
COMPORANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL  
CASO DI CUI ALL'ART. 44 COMMA 1 LETTERA A) DELLA L.R. 36/97  
S.I.M.  
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA SUL PROGETTO E CONNESSA  
VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE E PRESA D'ATTO DELLA  
SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR LUOGO ALLA  
MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE DI CUI  
ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA PROGETTI E  
COSTRUZIONI S.P.A.**

<b>PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)</b>
--

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.
---

20/04/2015

Il Dirigente Responsabile  
[dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 18 0 N. 2015-DL-89 DEL 02/04/2015 AD OGGETTO:  
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E  
S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO  
DALLA IN'S MERCATO S.P.A., PER LA RIQUALIFICAZIONE  
DELL'EX MERCATO COMUNALE DI TEGLIA, AL CIVICO 39 ROSSO  
DI PIAZZA DE CAROLI, FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI UN  
ESERCIZIO DI VICINATO DI GENERI ALIMENTARI (S.U.495/2014),  
COMPORTANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL  
CASO DI CUI ALL'ART. 44 COMMA 1 LETTERA A) DELLA L.R. 36/97  
S.I.M.  
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA SUL PROGETTO E CONNESSA  
VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE E PRESA D'ATTO DELLA  
SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR LUOGO ALLA  
MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE DI CUI  
ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA PROGETTI E  
COSTRUZIONI S.P.A.**

<b>ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)</b>
---

Non necessita
---------------

20/04/2015

Il Direttore di Ragioneria  
[dott.ssa Magda Marchese]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 18 0 N. 2015-DL-89 DEL 02/04/2015 AD OGGETTO:  
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E  
S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO  
DALLA IN'S MERCATO S.P.A., PER LA RIQUALIFICAZIONE  
DELL'EX MERCATO COMUNALE DI TEGLIA, AL CIVICO 39 ROSSO  
DI PIAZZA DE CAROLI, FINALIZZATO ALL'INSEDIAMENTO DI UN  
ESERCIZIO DI VICINATO DI GENERI ALIMENTARI (S.U.495/2014),  
COMPORTANTE VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL  
CASO DI CUI ALL'ART. 44 COMMA 1 LETTERA A) DELLA L.R. 36/97  
S.I.M.  
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA SUL PROGETTO E CONNESSA  
VARIANTE AL P.U.C. VIGENTE E PRESA D'ATTO DELLA  
SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER FAR LUOGO ALLA  
MONETIZZAZIONE DELLE AREE STANDARD NON CEDUTE DI CUI  
ALL'ATTO DI IMPEGNO SOTTOSCRITTO DALLA PROGETTI E  
COSTRUZIONI S.P.A.**

<p align="center"><b>PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE</b> (Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)</p>
--

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento</p>
---

22/04/2015

Il Segretario Generale  
[Dott. Pietro Paolo Miletì]