



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-379 del 23/09/2019

ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AREA SOGGETTA A NORMA SPECIALE N.23 – VIA LINNEO – MUNICIPIO VALPOLCEVERA.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 65 in data 3 ottobre 2019;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso:

- che il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale n. 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, recepisce (art. 25 delle Norme Generali – Ambiti con disciplina urbanistica speciale) i progetti, i piani e i programmi con procedure aventi effetti di variante urbanistica, individuati nella cartografia dell'Assetto urbanistico del Livello 3 del P.U.C. con apposito perimetro, la cui disciplina urbanistico edilizia è riportata in apposite schede;
- che il PUC individua, tra la altre, la seguente Norma Speciale n. 23 – Via Linneo, che si riporta testualmente: «*Nell'ambito perimetrato il piano recepisce le determinazioni assunte dalla CA con D.G.C. n. 53/2012 avente ad oggetto "Accordo di Procedimento tra il Comune di Genova ed Europa Gestioni Immobiliari (Gruppo Poste Italiane) per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di Via Linneo 130"*»;
- che con nota di Europa Gestioni Immobiliari S.p.A. (Società interamente partecipata da Poste Italiane S.p.A., proprietaria dell'immobile sito in via Linneo n. 130), assunta al protocollo generale il 07.03.2018 n. 77271, la Società ha presentato formale istanza affinché venga soppressa dal PUC vigente la Norma Speciale N. 23, in quanto la Civica Amministrazione, attraverso la specifica nota del 09.01.2018 Prot. n. 7809 della Direzione Politiche della Casa, ha esplicitato che è “decaduta la volontà di perseguire l'Accordo Procedimentale”, ovvero è venuto meno l'interesse ad attuare la convenzione contenuta nella deliberazione di Giunta Comunale n. 53 dell'8.03.2012 “Accordo di Procedimento tra il Comune di Genova ed Europa Gestioni Immobiliari (Gruppo Poste Italiane) per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di Via Linneo 130”;
- che successivamente con nota di Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., assunta al protocollo generale il 04.07.2018 n. 227552, l'Amministratore delegato, ha formulato formale richiesta di revoca della deliberazione di Giunta Comunale n. 53 dell'8.03.2012;
- che in apprezzamento delle valutazioni espresse dalla Direzione Politiche della Casa, prendendo atto che il provvedimento di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 53/2012 non ha prodotto nessun effetto, la Giunta Comunale con deliberazione n. 85 del 04.04.2019 ha disposto la «Revoca della D.G.C. n.53 dell'8 marzo 2012 “Accordo di procedimento tra il Comune di Genova ed Europa Gestioni Immobiliari (Gruppo Poste Italiane) per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di via Linneo

130”» al fine di eliminare il vincolo di natura urbanistica inserito nel P.U.C. (Norma speciale n. 23) dichiarando decaduta la volontà di procedere all’Accordo;

- che inoltre con la citata deliberazione n. 85 del 04.04.2019 la Giunta ha preso atto che con Convenzione (repertorio n.65545 del 3 febbraio 2006, trascritta alla Conservatoria Reg. Imm. il 14.02.2006 n.7477, Reg. Part. n.4515) il Comune ha ceduto e trasferito l’intera piena proprietà della quota area già concessa in diritto di superficie alla Società E.G.I. S.p.A. su cui è stato costruito l’immobile di via Linneo n.130 con relative aree di pertinenza;

Preso atto:

- che la Direzione Politiche della Casa ha espresso parere favorevole all’eliminazione del vincolo di natura urbanistica inserito nel PUC (Norma speciale n.23) essendo decaduta la volontà di perseguire l’Accordo Procedimentale;

- che con deliberazione n. 85 del 04.04.2019 la Giunta Comunale in riferimento alla specifica norma speciale del PUC, ha disposto la revoca della D.G.C. n.53 dell’8 marzo 2012, nonché ha dato atto della cessione da parte del Comune dell’intera piena proprietà della quota area già concessa in diritto di superficie alla Società E.G.I. S.p.A. su cui è stato costruito l’immobile di via Linneo n.130 con relative aree di pertinenza;

Considerato:

- che a distanza di sette anni dall’approvazione della D.G.C. n.53/2012, nessun atto ulteriore è stato prodotto per l’attuazione dell’Accordo Procedimentale e quindi non è mai stato approvato nessun atto convenzionale per la sua attuazione ed entrambe i corpi di fabbrica sono dismessi e sono liberi dai nuclei famigliari che in allora erano ospitati;

- che a seguito della revoca della D.G.C. n.53 dell’8 marzo 2012 viene di conseguenza meno la finalità con cui la Civica Amministrazione aveva predisposto la specifica normativa speciale;

- che, in linea generale, nella tecnica redazione del nuovo PUC le aree, ora soggette a norma speciale, erano già inserite negli ordinari Ambiti declinati dallo Strumento Urbanistico con la sovrapposizione di un perimetro che disciplinava l’area individuata con la corrispondente norma speciale. Le analisi propeedeutiche del Piano avevano fornito gli elementi alla Civica Amministrazione, attraverso l’approvazione nel nuovo PUC, per individuare su tutto il territorio comunale gli Ambiti di Conservazione, di Riquilificazione, il Sistema delle infrastrutture e dei servizi, gli Ambiti complessi e i Distretti di Trasformazione;

- che in questo contesto è stato inserito il perimetro delle norme speciali, che al di là dell’attribuzione di Ambito individuata dal Piano, permette la realizzazione di specifici interventi puntualmente valutati;

- che il venir meno delle condizioni che hanno generato le più volte richiamate norme speciali consente all’Amministrazione di eliminare la specifica previsione facendo riaffiorare l’Ambito o gli Ambiti ordinari, già individuati nell’Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3;

- che, nello specifico per la Norma Speciale N. 23 – Via Linneo - il PUC vigente, nella tavola 27 dell’Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, ha previsto, per le aree sottese alla norma stessa, la loro appartenenza all’Ambito di Riquilificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR);

- che il provvedimento di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 53/2012 non ha prodotto nessun effetto;

- che pertanto per questi immobili non è opportuno riconfermare una specifica norma procedimentale in considerazione di quanto rilevato nella citata deliberazione della Giunta Comunale n. 85 del 04.04.2019;

- che uno degli obiettivi di questa Amministrazione è la costante attenzione al recupero degli edifici esistenti al fine di generare un rinnovamento diffuso delle aree urbane;
- che per favorire quest'ultimo processo è necessario che gli edifici disponibili, vengano utilizzati al meglio e se del caso anche in maniera mirata, poiché la qualità della città va di pari passo con il recupero ottimale delle scarse risorse di spazio disponibili;
- che la correzione da apportare al PUC, di cui sopra, viene analizzata e valutata nella "Relazione Urbanistica" in data 20.05.2019, relazione in cui si richiama la disposizione di cui all'art. 43 della legge regionale n. 36/1997;
- che in ragione dell'analisi condotta, la quale esamina, fra l'altro, la disciplina dei piani sovraordinati e dei vincoli ricadenti sull'area, la modifica al PUC, come rappresentata negli stralci cartografici e normativi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, propone l'eliminazione dell'Ambito speciale N. 23 facendo riemergere la previsione di Ambito già delineata dal PUC, ovvero assoggettando gli edifici e le aree inserite nella citata norma speciale all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR), il tutto come rappresentato negli stralci cartografici allegati alla presente relazione;
- che infine, come riportato nella più volte citata Relazione, la ridetta modifica al PUC non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione e può essere ricondotta, per quanto concerne l'aspetto urbanistico, alla fattispecie prevista dall'art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della l.r. 36/1997 e s.m.i., in quanto prevede l'eliminazione della norma speciale che disponeva un sistema procedurale, ma non incideva sulla capacità insediativa né sulla tipologia dell'Ambito di riferimento. Inoltre tale proposta non comporta l'individuazione di nuovi distretti, né l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è conforme alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative, come peraltro in particolare valutato nell'ambito del documento "Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS", anch'esso allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

Ritenuto conseguentemente di adottare l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i. per la ridefinizione della disciplina urbanistica del compendio denominato "Via Linneo 130", eliminando l'Ambito speciale N. 23 e facendo riemergere la previsione di Ambito già delineata dal PUC, ovvero assoggettando gli edifici e le aree inserite nella citata norma speciale all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR), come in particolare rappresentato negli allegati elaborati:

- Stralcio PUC con indicazione delle modifiche – Assetto Urbanistico – tavola 27 – scala 1:5000;
- Stralcio Norme Generali del PUC Art. 25 – Ambiti speciali - con indicazione delle modifiche;

Considerato infine:

- che in ottemperanza al disposto di cui agli artt. 59 e 60 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, la proposta in esame sarà sottoposta al parere del Municipio V Valpolcevera;
- che detto parere verrà acquisito e allegato prima dell'approvazione del presente provvedimento;

Visti:

- la LR 36/1997 e smi;
- la LR 32/2012 e smi;

- il PUC in vigore dal 03.12.2015;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 85 del 04.04.2019;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.Lgs. 267/2000 e s.m.i;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del D. Lgs 267/2000 e s.m.i.;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) Di adottare, per le motivazioni esplicitate in narrativa, nella Relazione Urbanistica datata 20.05.2019 nonché nel documento "Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS", entrambi allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto, l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997 e s.m.i., per la ridefinizione della disciplina urbanistica del compendio denominato "Via Linneo 130", eliminando l'Ambito speciale N. 23 e facendo riemergere la previsione di Ambito già delineata dal PUC, ovvero assoggettando gli edifici e le aree di pertinenza all'Ambito di Riqualficazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR);
- 2) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), sono rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento nonché, ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione, per i necessari e definitivi adeguamenti della documentazione del PUC;
- 4) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della LR 36/1997 e smi;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 6) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D. Lgs 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-379 DEL 23/09/2019

OGGETTO: ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA DELL'AREA SOGGETTA A NORMA SPECIALE N.23 – VIA LINNEO – MUNICIPIO VALPOLCEVERA.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Note Europa Gestioni Immobiliari;
- 2) Convenzione 65545/2006 del 3/02/2006;
- 3) Relazione Urbanistica con stralci cartografici e normativi;
- 4) Relazione di Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Il Direttore
[Arch. Laura Petacchi]

Europa gestioni immobiliari

L'Amministratore Delegato

ASS. CENCI
- SIMGAGUA

UP



Spettabile **Francesca Fassio**
Assessore alle Politiche educative e
dell'istruzione, alle Politiche socio-
sanitarie e alla Casa
Via di Francia 1 Matitone
16149 Genova

p.c. **Arch. Laura Petacchi**
Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 Matitone
16149 Genova



Prt.P-EGI.2018.0000866.U - Uff. EGI 26/06/2018

Oggetto: Immobile di proprietà EGI sito in Genova Via Linneo. Cessato interesse per l'Accordo procedimentale EGI - Comune di Genova.

Spettabile Assessore,

Le scrivo con riferimento alle comunicazioni intercorse ed alla successiva nota inviata alla Direzione Urbanistica (Prt. P-EGI.2018.0000308.U del 23/02/2018), allegata alla presente (All.1), con cui presentava istanza affinché venisse soppressa la disciplina speciale che riguarda l'immobile in oggetto, alla luce del cessato interesse a dare seguito all'Accordo procedimentale deliberato dalla vs Giunta nel 2012.

Abbiamo appreso dagli uffici della Direzione Urbanistica della necessità di revocare la D.G.C. n. 53/2012 da parte della Giunta Comunale medesima per poter avviare il processo relativo alla soppressione della disciplina speciale suddetta.

A tal fine, formuliamo con la presente formale richiesta di revoca della suddetta Delibera, non essendo sufficiente la sua comunicazione del 9/01/2018 (All.2).

In attesa di riscontro, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Arch. Alberto Panfilo

All.1 : comunicazione EGI
All.2 : comunicazione Comune



Europa Gestioni Immobiliari S.p.A.
00144 Roma Viale Europa 175 T(+39) 06 5958 5155 F(+39) 06 5958 7076
Sede Legale 00144 Roma Viale Europa 175 Partita IVA 04275991000
Codice Fiscale 03027410152 Capitale Sociale 103.200.000 Euro i.v.
Registro delle Imprese di Roma n. 03027410152



Europa gestioni immobiliari

L'Amministratore Delegato

Spettabile **Arch. Laura Petacchi**
Direzione Urbanistica
Via di Francia 1 Matitone
16149 Genova

p.c. **Francesca Fassio**
**Assessore alle Politiche educative e
dell'istruzione, alle Politiche socio-
sanitarie e alla Casa**



Prt.P-EGI.2018.0000308.U - Uff. EGI 23/02/2018

Oggetto: Immobile di proprietà EGI sito in Genova Via Linneo.

Spettabile Architetto,

Le scrivo con riferimento alla comunicazione prot.n. 7809 in risposta alla nostra nota (Racc. 72172151233-2 del 20.12.2017) allegati alla presente, con la quale la Direzione Politiche della Casa ha condiviso la decaduta volontà di perseguire l'Accordo, approvato con D.G.C. n. 53/2012 di "Procedimento tra il Comune di Genova ed Europa Gestioni Immobiliari - Gruppo Poste Italiane per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di via Linneo 130".

Attualmente il PUC inserisce l'immobile in zona AR-UR in ambito con disciplina urbanistica speciale (Norma speciale n.23) che recepisce, nel perimetro che identifica l'ambito, le determinazioni assunte nel sopracitato Accordo. Tale previsione ovviamente condiziona il libero utilizzo del bene ed in considerazione del fatto che il predetto accordo si ritiene dalle parti superato e non più attuabile, formuliamo formale istanza affinché venga soppressa la disciplina speciale che riguarda l'immobile ed eliminato il perimetro che riconduce l'immobile alla osservanza della norma n. 23.

Rimane inteso che, come precedentemente già precisato, rinnoviamo la nostra disponibilità ad intraprendere eventuali iniziative di sviluppo d'interesse dell'Amministrazione sulla base di nuovi e diversi presupposti.

In attesa di riscontro, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

All.1 : comunicazione EGI
All.2 : comunicazione Comune

Arch. Alberto Panfilo

Gruppo
Posteitaliane

Europa Gestioni Immobiliari S.p.A.
00144 Roma Viale Europa 175 T(+39) 06 5958 5155 F(+39) 06 5958 7076
Sede Legale 00144 Roma Viale Europa 175 Partita IVA 04275991000
Codice Fiscale 03027410152 Capitale Sociale 103.200.000 Euro i.v.
Registro delle Imprese di Roma n. 03027410152





COMUNE DI GENOVA

Prot. n° 7809

Addì 09/01/2018

Direzione Urbanistica
c.a. Arch. Laura Petacchi
SEDE

E p.c.

Assessore alle Politiche educative e
Dell'istruzione, alle Politiche socio-
sanitarie e alla Casa
Ass. Francesca Fassio

OGGETTO: Immobile di proprietà di EGI Spa di via Linneo 130. Risposta a nota EGI Spa (Racc. 72172151232-1 del 20.12.2017)

In merito all'immobile di via Linneo n.130, il Comune e la Società proprietaria (Europa Gestioni Immobiliari S.p.A) convennero nell'aderire ad un Accordo Procedimentale, per la ristrutturazione e l'uso di una sua parte per un offerta abitativa ai fini sociali, la cui approvazione sarebbe stata propedeutica alla sottoscrizione di una Convenzione recante vincoli di natura urbanistico edilizi e regole di gestione dell'immobile.

La Giunta Comunale in conseguenza approvò con D.G.C. 53/2012 tale Accordo.

Al contrario il Consiglio di Amministrazione di E.G.I. all'ultimo momento non ratificò tale "Accordo Procedimentale".

A distanza di alcuni anni appare però condivisibile l'eliminazione del vincolo a servizio pubblico inserito nel P.U.C. (Norma speciale n.23), essendo decaduta la volontà di perseguire l'Accordo Procedimentale.

Nel contempo va rimarcata la situazione di degrado degli immobili che negli anni si è notevolmente aggravata e va sottolineato l'obbligo della proprietà di porvi rimedio.

il Direttore

Dott.ssa Paola Vinelli

Documento firmato digitalmente

GENOVA
MORE THAN THIS

- Comune di Genova | Direzione Politiche della Casa | ufficio segreteria
Via di Francia, 1 - 19° piano | 16149 Genova |
Tel 01055775377fax 010/5573588 | e-mail gsanzio@comune.genova.it |

Europa gestioni immobiliari

L'Amministratore Delegato



Gruppo
Posteitaliane

2 27552
29 2018
ARRIVO

ARRIVO
29 GIU. 2018
AFFARI GEN. I COMUNE DI GENOVA

Colloquio ARTE



IMP. BOLLO ABB. MOD. VIRE
COMUNE DI GENOVA
4/3055584 DEL 10-12-04
PRO
PRESA

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE SERVIZI
TECNICO PATRIMONIALI
CODICE UFFICIO 115
- 9 MAR 2006
560613
CLASSIFICAZIONE 2005.VI/4/3.31

COMUNE DI GENOVA VD969

REPERTORIO

§§***§***§***

N. [REDACTED]

Convenzione portante cessione in piena proprietà di aree già concesse in diritto di superficie e contestuale rinuncia al diritto di superficie su ulteriori aree.

Esente

§§***§***§***

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno 3 (tre) del mese di febbraio in Genova, in una delle sale del Palazzo

Serie IV

Comunale, posto in Via Garibaldi al civico numero nove.

INNANZI A ME - Dottor Alfredo GRACILI, Segretario Generale del Comune di Genova sono comparsi

9-2-06 N.

PER UNA PARTE - il COMUNE DI GENOVA, con sede in Genova Via Garibaldi n.9, Codice Fiscale n.00856930102, rappresentato dal Dottor Tullio Antonio SERA nato a [REDACTED] il [REDACTED], nella Sua qualità di dirigente, come sopra domiciliato, in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 313 del 14 marzo 2002.

9-2-06 N. 9-2-06

TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI REG. IMMOBILIARI
ISCRITTO
il [REDACTED]
Reg. Gen. N. [REDACTED]

E PER L'ALTRA PARTE - La Europa Gestioni Immobiliari S.p.A. (gruppo Poste) con sede in Roma Viale Europa 175, capitale sociale Euro 103.200.000=, interamente versato, codice fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 03027410152, rappresentata dall'Ing. Gianluigi Caprettini nato a [REDACTED], nella sua qualità di procuratore speciale, giusta procura conferitagli dall'Amministratore

TA S.p.A.

TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DEI REG. IMM.
ISCRITTO
il [REDACTED]
Reg. Gen. N. [REDACTED]
Euro [REDACTED]

Delegato, Dottor Giovanni Cuturi, con atto autenticato nella firma dal Notaio Mario Liguori di Roma in data 10 gennaio 2006 Rep. N. 144138, che in originale, debitamente bollato, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Detti Signori comparenti, della cui identità personale io Ufficiale Rogante sono certo, rinunciando d'accordo tra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni,

premettono

- che con atto a rogito Notaio G. Sciello di Genova in data 23 febbraio 1976, Rep. n. 54212, registrato a Genova il 12 marzo 1976 al n. 4146 è stata stipulata, in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 3356 del 23 dicembre 1975, convenzione ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 fra il Comune di Genova ed il C.I.G.E. - Consorzio Imprenditori Edili Genovesi per la concessione e regolamentazione del diritto di superficie sulle aree residenziali costituenti i lotti 1A - 1B - 1C - 1D del piano di zona di Begato Settore 1;

- che con atto a rogito Notaio G. Sciello del 9 luglio 1980 Rep. n. 65572, registrato a Genova il 28 luglio 1980 al n. 16169 ed ivi trascritto il 7 agosto 1980 al n. 20360 di R.P., è stata stipulata convenzione aggiuntiva alla convenzione di cui sopra;

- che la convenzione a rogito Notaio G. Sciello in data 23 febbraio 1976 Rep. n. 54212 quantifica in Euro 2.014.513,94= (duemilioni quattordicimilacinquecentotredicivirgolanovantaquattro) il corrispettivo dovuto al Comune a fronte della concessione del diritto di superficie di cui Euro 338.094,84=(trecentotrentottomilanovantaquattrovirgolaottantaquattro) afferenti il costo delle aree concesse ed Euro 1.676.419,09= (unmilione seicentosettantaseimilaquat-

Escluso

TAS

trocentodiciannovevirgolazeronove) afferenti gli oneri di urbanizzazione;

- che con atto a rogito medesimo Notaio G. Sciello in data 9 dicembre 1977 Rep. n. 58897 il C.I.G.E ha ceduto alla SCI S.p.A. il diritto di superficie sull'intero lotto 1D del piano di zona di Begato settore 1;

- che con atto a rogito medesimo Notaio G. Sciello del 30 marzo 1978 Rep. n. 59801, la società Ital Poste S.p.A. ha acquistato dalla SCI S.p.A. il diritto di superficie sulle aree costituenti parte del lotto 1D e sulle quali è stato costruito l'immobile di seguito descritto:

nel Comune di Genova l'edificio destinato a punto di accoglienza "Casa Albergo" per i nuovi dipendenti, contraddistinto con il civico numero 130 (centotrenta) di Via C. Linneo con relativa area esterna di pertinenza, così come risulta graficamente indicato in tinta gialla sulla planimetria che previa verifica, approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Ufficiale Rogante si allega al presente atto sotto la lettera "B".

A CONFINI: il fabbricato con l'area esterna di pertinenza confinano in un solo corpo con i mappali 263, 2042, 1124, 1212, 272, 575, 271, 270, 822, 413, 269, 268, 1204 e 1121 del foglio 26 all. B sezione 4 del N.C.T..

A CATASTO: Detti immobili risultano censiti come segue:

il fabbricato al N.C.E.U. di Genova, sezione di Genova Sampierdarena, codice R, foglio RIV/26, già interamente in capo alla parte acquirente mappale 2008, Via C. Linneo 130 piano S2-10, zona censuaria 4, categoria D/2, classe e consistenza da accertare, Rendita Catastale Euro 95.544,53;

L'area al N.C.T. di Genova sezione 4, foglio 26 all. B, mappale 2008, mq. 8982, ente urbano senza reddito.

- che con atto a rogito Notaio A.M. Becchetti di Roma in data 4 maggio

Sciello

Capretti

TA Sery

2001 Rep. n.571 la Poste Italiane S.p.A. ha conferito alla Europa Gestioni Immobiliari S.p.A. (società interamente partecipata dalla Poste Italiane S.p.A.) gli immobili sopra descritti;

- che la Legge 23 dicembre 1998 n. 448, all'art. 31 comma 50 ha abrogato i commi 75-76-77-78-78 bis e 79 dell'art. 3 della Legge 28 dicembre 1995 n. 549 e successive modificazioni, nonché i commi 61 e 62 dell'art. 3 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, riguardanti le modalità per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ed ha introdotto i commi 45-46-47-48 e 49, anch'essi contenuti nell'art. 31;

- che la sopra citata Legge 448/1998 non ha abrogato il comma 81 dell'art. 3 della Legge 549/1995, introdotto dalla Legge 662/1996, che testualmente recita: "Gli atti e le convenzioni di cui ai commi da 75 a 79 sono soggetti a registrazione a tassa fissa e non si considerano agli effetti della imposta sul valore aggiunto, operazioni svolte nell'esercizio di attività commerciale";

- che con Deliberazione n. 95 dell '11 febbraio 1999, la Giunta Comunale ha definito i procedimenti amministrativi in attuazione della normativa di cui sopra ed ha approvato i criteri per la determinazione del prezzo da corrispondersi al Comune nell'ambito dei procedimenti stessi, demandando a specifiche Determinazioni Dirigenziali la definizione dei singoli atti convenzionali;

- che peraltro la Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., ha subordinato la trasformazione in proprietà della quota d'area su cui insiste l'alloggio e relativa area pertinenziale sopra citati alla condizione che la stessa avvenga in deroga alla deliberazione della Giunta Comunale n. 95 dell'11 febbraio 1999, ossia senza l'imposizione degli obblighi previsti, ai sensi della Legge 10/1977 in applicazione degli articoli 13-14 e 16 della convenzione tipo approvata con

Amorini

Esposito Esposito

TAS



REP. DOLLO ASS. MOD. VIRT
GENOVA
B. 2005/84 DEL 10-12-84

delibera del Consiglio Regionale Ligure n. 232 del 21 dicembre 1977, e in sostituzione i quelli riguardanti l'uso degli alloggi stabiliti dalle convenzioni originarie;

- che in seguito alla mancata utilizzazione dell'area individuata in tinta rosa sulla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B", adiacente l'edificio residenziale in questione con annessa area esterna, la società Europa Gestioni Immobiliari ha deciso di rinunciare gratuitamente al diritto di superficie sulla stessa a favore del Comune di Genova che lo aveva originariamente concesso.

L'area oggetto di rinuncia confina in un sol corpo:

A CONFINI - mappali 263, 1113, 266, 1114, 297, 1019, 1130, 2022 e 1756 del foglio 26 all. B sez. 4 del N.C.T.

L'area risulta censita:

A CATASTO - al N.C.T. di Genova sez. 4 foglio 26 all. B. Mappale 2042, mq. 8221, ente urbano senza reddito.

- che in data 8 novembre 2005 è stato rilasciato dal Comune di Genova il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 che si allega al presente atto sotto la lettera "B", e che da tale data ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti, relativamente alle aree oggetto di trasferimento, nonchè di rinuncia al diritto di superficie.

Considerato inoltre:

- che la Europa Gestioni Immobiliari S.p.A. ha inoltrato in data 26 giugno 2001 istanza per la trasformazione in proprietà della quota d'area su cui insiste l'immobile con relativa pertinenza, sopra descritto;

Amabile

Giulio Caporali

TAS

- che l'Ufficio Tecnico del Comune di Genova ha determinato in Euro 143.094,65= (centoquarantatremilanovantaquattrovirgolasessantacinque) il corrispettivo da corrispondere al Comune a fronte della cessione in proprietà della quota d'area già concessa in superficie;

- che la società in persona della Signora Alessandra Pavan ha sottoscritto formale atto di impegno in data 11 febbraio 2002, al fine di addivenire alla trasformazione in proprietà della quota d'area afferente l'immobile e relativa pertinenza sopra citati;

- che il suddetto atto d'impegno ha costituito oggetto della deliberazione della Giunta Comunale n. 313 del 14 marzo 2002.

Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante del presente contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1) - Il Comune di Genova, come sopra rappresentato, a modifica della convenzione a rogito Notaio G. Sciello del 23 febbraio 1976 Rep. n. 54212, integrata con atto a rogito medesimo Notaio G. Sciello del 9 luglio 1980 Rep. n. 65572, cede e trasferisce alla Europa Gestioni Immobiliari S.p.A che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista l'intera piena proprietà della quota d'area già concessa in diritto di superficie con le suddette convenzioni, afferente l'immobile e relativa pertinenza citati nelle premesse, ed individuati in tinta gialla sulla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B".

Le parti si danno reciprocamente atto che con la presente convenzione la società non si assume gli obblighi previsti in applicazione degli artt. 13, 14 e 16 della convenzione tipo approvata con delibera del Consiglio Regionale Ligure n.232 del 21 dicembre 1977 ed in sostituzione di quelli riguardanti l'uso degli alloggi stabiliti dalle convenzioni originarie. Pertanto la Europa

A. Pavan

Europa Gestioni Immobiliari S.p.A.

TAS

Gestioni Immobiliari S.p.A. potrà liberamente disporre degli immobili acquistati con il presente atto, senza alcun tipo di vincolo.

ARTICOLO 2) - La Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., come sopra rappresentata, a fronte della cessione in proprietà delle quote d'area già concesse in superficie, corrisponde al Comune di Genova, che in persona di cui sopra accetta, la somma di Euro 143.094,65= (centoquarantatremilanovantaquattrovirgolasessantacinque). Tale somma è stata prima d'ora pagata mediante versamento nella Tesoreria Comunale, pertanto il Comune di Genova, come sopra rappresentato, ne rilascia ampia, finale e liberatoria quietanza, con rinuncia all'ipoteca legale

ARTICOLO 3) - La Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., come sopra rappresentata, rinuncia gratuitamente al diritto di superficie sull'area sopra citata individuata in tinta rosa sulla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "B". Tale area era stata concessa in diritto di superficie dal Comune di Genova il quale ritorna dunque pieno proprietario della stessa. La Europa Gestioni Immobiliari S.p.A. garantisce che tale area risulta libera da liti, oneri, pesi e gravami in genere, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e da tributi, i quali ultimi, se ancora dovuti, si intenderanno restare a suo carico.

ARTICOLO 4) - Tutte le spese del presente atto e delle dipendenti formalità, compresa la trascrizione presso i Pubblici Registri Immobiliari ed ammontanti circa ad Euro 1.350= (milletrecentocinquanta) per diritti di rogito ed imposta di bollo, sono a carico della Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., che vi si obbliga.

Le parti richiedono l'applicazione dell'articolo 1 comma 275 della Legge n. 311 del 30 dicembre 2004, e quindi l'esenzione dalle imposte di registro,

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta nonché da ogni altro tributo o diritto.

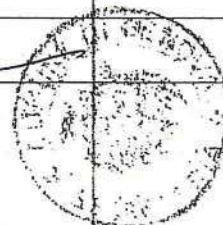
Per quanto possa occorrere ai fini fiscali, le parti dichiarano che il valore della rinuncia gratuita di cui al precedente articolo 3 è pari ad Euro 20.400= (ventimilaquattrocento), peraltro le parti richiedono a tale ultimo riguardo l'esenzione dall'imposta di registro ai sensi dell'art.3 del D.Lgs.346/1990 e dell'art.13 della Legge 383/2001 nonché l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale ai sensi degli art. 1 comma 2 e 10 comma 3 del D. Lgs. 347/1990.

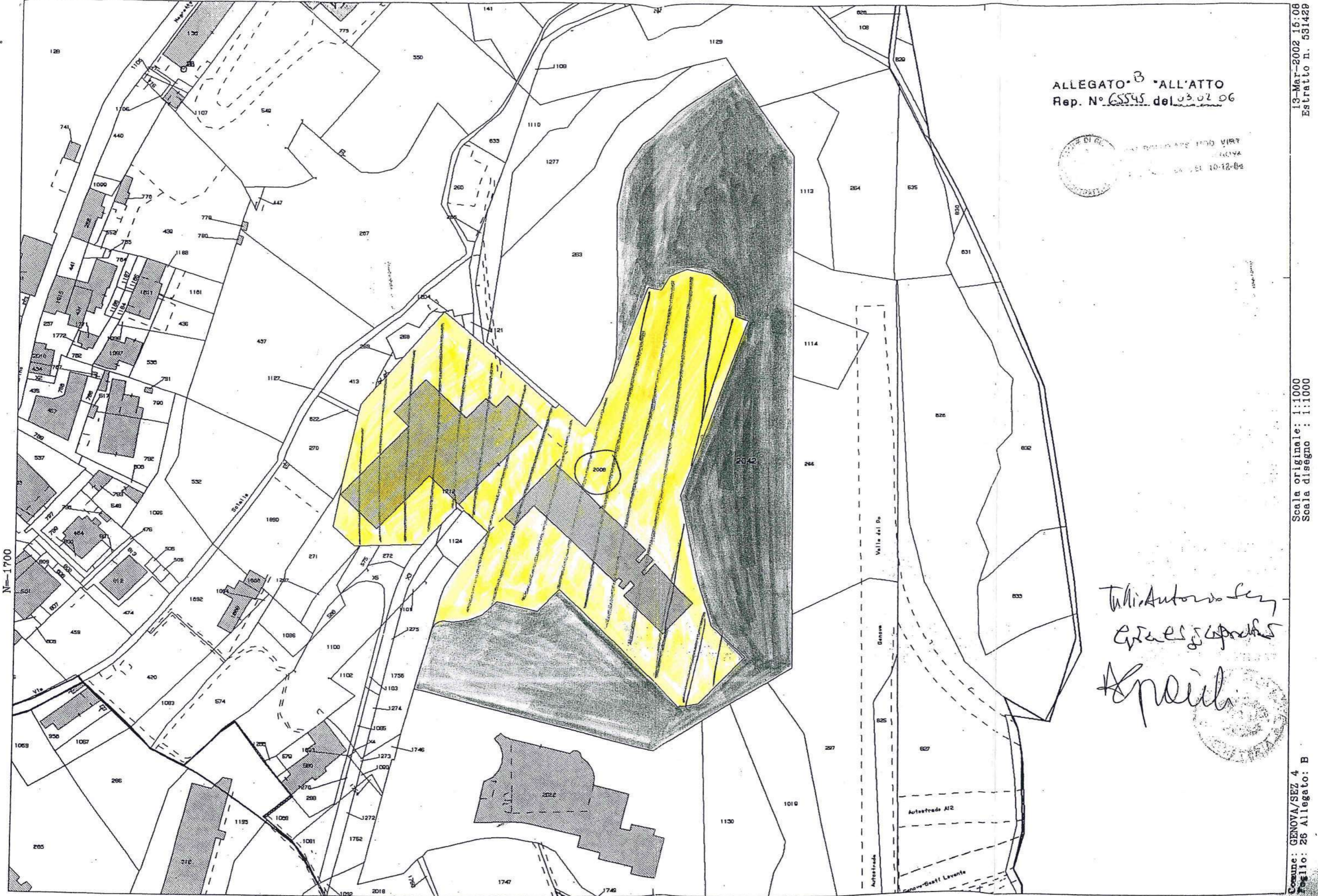
ARTICOLO 5) - Ogni altro onere, inerente e conseguente al presente contratto è a carico della Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., che intende avvalersi delle agevolazioni tutte previste dalle leggi in materia.

Tutti gli allegati a questo atto sono da intendersi parte integrante e sostanziale di esso, le Parti dichiarano di averne già preso visione e dispensano me l'Ufficiale Rogante dal darne lettura.

Richiesto io Ufficiale Rogante del Comune, ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina e in parte a mano da persona di mia fiducia, su sette fogli e parte dell'ottavo resi bollati, mediante uso di nastro per stampante nero indelebile, atto che, letto alle Parti Contraenti viene dalle stesse approvato e meco firmato a termini di Legge.

- Tullio Antonio Seny
Esp. A.S.S. Aperta S.U.
Alfredo Grimaldi segretario rogante





ALLEGATO ³ ALL'ATTO
Rep. N° 65545 del 03.02.06



13-Mar-2002 16:08
Estratto n. 531429

Scala originale: 1:1000
Scala disegno: 1:1000

*Tutti Autori senza
esclusiva
Spina*



N=1700

E=3000

Comune: GENOVA/SEZ 4
Foglio: 26 Allegato: B

Particella: 2042

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE TERRITORIO, MOBILITA', SVILUPPO ECONOMICO

ED AMBIENTE

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380 del 06/06/2001;

PROT.717/05/B5

Sulla scorta degli atti d'Ufficio, certifica che il terreno di cui al Catasto Terreni del Comune di Genova, secondo il vigente Piano Urbanistico Comunale della città, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 Marzo 2000, contraddistinto con la Sez. 4; Foglio 26; Allegato B; classifica il mappale 2008; in parte come zona B (Tessuto Urbano e di Frangia) sottozona BB; in parte come zona F (Servizi) sottozona FF. il mappale 2042; in parte come zona F (Servizi) sottozona FF; in parte come zona W (Aree di Rispetto e di Salvaguardia).

Zona B: Tessuto urbano e di frangia

Sottozona BB, residenziale, nel suo complesso satura, e destinata a razionalizzazione.

Sottozona BB: Funzioni ammesse

1. Nella sottozona BB la funzione caratterizzante é la residenza.
2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, connettivo urbano, esercizi di vicinato, centro integrato di via naturale, pubblici esercizi, direzionale, servizi pubblici e privati;
 - terziario avanzato, parcheggi pubblici e privati, viabilità secondaria, purché compatibili sotto il profilo ambientale.
3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.

Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

Gli interventi in zona **BB** sono disciplinati dagli articoli che vanno dal 63 BB2) al 63 BB10) delle Norme di Attuazione del P.U.C./2000.

Zona F: Servizi

1. La zona F è formata dalle aree e dagli immobili destinati a servizi pubblici esistenti o di previsione.

Comprende gli spazi computati negli standard urbanistici e gli altri servizi.

Sottozone FF servizi di quartiere di livello urbano o territoriale destinati a istruzione, interesse comune, verde, gioco e sport e attrezzature pubbliche di interesse generale

Funzioni ammesse

1. Nella sottozona FF la funzione caratterizzante è quella dei servizi pubblici.

2. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni:

- 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.

3. Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.



Le funzioni vietate possono essere mantenute o adeguate sotto il profilo tecnologico.

Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

4. La realizzazione di nuovi servizi é subordinata a una verifica del bilancio degli standard urbanistici che assicuri un'adeguata ripartizione tra le diverse categorie di servizi, in relazione allo stato di attuazione del P.U.C. e ai fabbisogni.

Norma speciale Il progetto per la realizzazione di parcheggi interrati previsti nella sottozona FF di via Acquarone deve espressamente prevedere la tutela degli esistenti alberi di alto fusto.

Gli interventi in zona FF sono disciplinati dagli artt. che vanno dal 71 FF2) al 71 FF8) delle Norme di Attuazione del P.U.C./2000.

Infine, per quanto non espressamente richiamato dalle norme di Attuazione del vigente P.U.C., valgono le disposizioni di legge vigenti in materia urbanistica, edilizia e di igiene ambientale.

Zona W: Aree di rispetto e di salvaguardia

La zona W comprende porzioni eterogenee di territorio che non devono essere destinate all'edificazione, in ragione di specifiche caratteristiche geomorfologiche e della necessità di istituire zone filtro per funzioni scarsamente compatibili o di preservare spazi liberi strutturati.

Funzioni ammesse

1. Nella zona W, compatibilmente con le specifiche caratteristiche del sito interessato e del suo intorno, sono ammesse le seguenti funzioni:

- agricoltura e forestazione;



- verde pubblico attrezzato, viabilità secondaria e parcheggi a raso, pubblici e privati, limitati a porzioni marginali e compatibili sotto il profilo ambientale.

2. Per le attività agricole esistenti e in atto è consentito il consolidamento, applicando il regime della sottozona EE-CO.

Gli interventi in zona W sono disciplinati dagli artt. che vanno dal 75 W2) al 75 W5) delle Norme di Attuazione del P.U.C./2000.

Si precisa che le indicazioni oggetto del presente certificato sono state predisposte sulla base dell'estratto autentico del Catasto Terreni del Comune di Genova che fa parte integrante della Convenzione Rep. n°54212 del 23/02/1976; Rep. n° 65572 del 08/07/1980 allegata alla richiesta pervenuta il 08/11/2005.

Genova, 08/11/2005.

Il Dirigente Responsabile

Arch. Giorgio Gatti



FG/om





COMUNE DI GENOVA

Eliminazione della Norma Speciale N.23 – Via Linneo e contestuale ridefinizione urbanistica del compendio in aggiornamento del PUC.

Relazione urbanistica

Premesse

Con nota di Europa Gestioni Immobiliari S.p.A. (E.G.I.), assunta al protocollo generale il 04.07.2018 n. 227552, l'Amministratore delegato, alla luce delle precedenti comunicazioni con la Civica Amministrazione, ha formulato **formale richiesta di revoca** della deliberazione di Giunta Comunale n. 53 dell'8.3.2012.

A tal riguardo è utile rammentare che con nota di Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., assunta al protocollo generale il 07.03.2018 n. 77271, la Società ha manifestato formale istanza affinché venga **soppressa dal PUC vigente la Norma Speciale N. 23**, in quanto **la Civica Amministrazione**, attraverso la specifica nota del 09.01.2018 Prot. n. 7809 della Direzione Politiche della Casa, ha esplicitato che è **“decaduta la volontà di perseguire l'Accordo Procedimentale”**, ovvero è venuto meno l'interesse ad attuare la convenzione contenuta nella deliberazione di Giunta Comunale n. 53 dell'8.3.2012 “Accordo di Procedimento tra il Comune di Genova ed Europa Gestioni Immobiliari (Gruppo Poste Italiane) per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di Via Linneo 130”.

Al fine di comprendere la portata della richiesta è necessario rilevare che il Piano Urbanistico Comunale vigente, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, assoggetta il compendio di Via Linneo 130 alla **Norma Speciale N. 23 - Via Linneo**, che dispone: «Nell'ambito perimetrato il piano recepisce le determinazioni assunte dalla CA con D.G.C. n. 53/2012 avente ad oggetto “Accordo di Procedimento tra il Comune di Genova ed Europa Gestioni Immobiliari (Gruppo Poste Italiane) per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di Via Linneo 130”», considerando pertanto ancora valido tale atto i cui contenuti dovevano essere perseguiti dalla pianificazione.

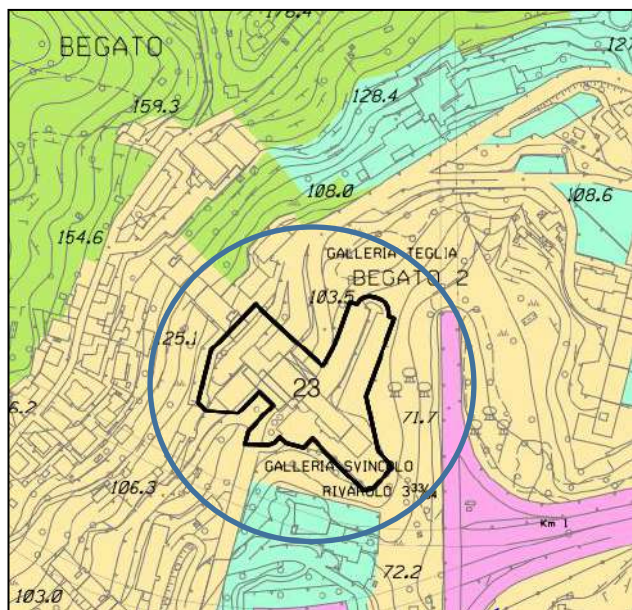
In estrema sintesi, con il citato atto della Giunta, la Civica Amministrazione, a fronte di una specifica convenzione con Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., si impegnava a prendere in locazione, per un periodo non inferiore a 15 anni, parte dell'immobile con un canone moderato calcolato, dal momento della consegna di ogni singolo alloggio, sulla base dei parametri della legge n. 431/1998 e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 67/2011, il tutto al fine di garantire le finalità sociali del Piano di Zona e comunque assicurare alla proprietà la redditività dell'immobile oggetto.

Come richiesto da Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., **la revoca** di detta deliberazione di Giunta **farebbe venir meno la Norma Speciale N. 23** che pianifica l'area demandando le indicazioni/prescrizioni allo specifico atto. Quindi **la modifica allo strumento urbanistico è conseguente alla revoca della D.G.C. n. 53/2012** con il successivo superamento della norma speciale consentendo alla Civica Amministrazione di ripianificare il compendio in argomento trovando motivazione urbanistica nei contenuti di revoca della citata deliberazione di Giunta n. 53/2012.



COMUNE DI GENOVA

La Pianificazione comunale



Premesso che il PUC, a norma dell'art. 25 delle Norme Generali, recepisce i progetti, i piani e i programmi approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica, individuati nella cartografia dell'Assetto urbanistico del Livello 3 del PUC con apposito perimetro la cui disciplina urbanistico edilizia è riportata in apposite schede allegate all'elenco dei progetti, Piani e programmi.

L'area suddetta, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nella tavola n. 27 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nell'**Ambito con disciplina urbanistica speciale n. 23** che recita: «Via Linneo - Nell'Ambito perimetrato il piano recepisce le determinazioni assunte dalla CA con D.G.C. n. 53/2012 avente ad oggetto "Accordo di Procedimento tra il Comune di Genova ed Europa Gestioni Immobiliari (Gruppo Poste Italiane) per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di Via Linneo 130"».

Le aree in questione non sono interessate dal Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S).

Nel Livello Paesaggistico si rileva la presenza di due percorsi storici presunti.

La Zonizzazione Geologica classifica le aree prevalentemente in ZONE C - Aree con suscettività d'uso limitata ed in minima parte in ZONE D - Aree con suscettività d'uso limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree sono soggette a Vincolo Idrogeologico.

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in: 3 – Pericolosità bassa.

Le aree **non** sono interessate da 'Connessioni Ecologiche potenziali' della Rete Ecologica Urbana, Carta della Biodiversità n. 2.3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinate dall'art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale**, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'**Assetto Insediativo**, inserisce la suddetta zona nell' Ambito 53D – Genova "Bassa Valle Polcevera" in Aree Urbane: Tessuto Urbana (**TU**), disciplinata dall'art. 38 delle relative norme, in quanto trattasi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

Il **Piano di Bacino Torrente Polcevera**, approvato con DCP n.14 del 02.04.2003 e aggiornato con DDG n. 88 del 10/04/2017 entrata in vigore il 03/05/2017, nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 2) le aree non sono interessate; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213150) classifica le aree prevalentemente in Pg2 "aree a suscettività al dissesto media ed in parte in Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa"; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 2) le aree non sono interessate; la Carta del rischio geologico (Tavola 213150) classifica le aree prevalentemente in R2 – Rischio Medio e in parte R1 – Rischio moderato.



COMUNE DI GENOVA

Nel Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i. le aree in oggetto non sono interessate.

Nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DLgs 42/2004) il compendio non è interessato.

Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione):

a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie conica da 100 a 120 m.s.l.' l'elevazione delle costruzioni, mentre il fabbricato esistente raggiunge la quota massima di circa 133 alla gronda.

b) Aree soggette a restrizioni: (tav. PC_01_A) 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica' ed 'ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne'; (tav. PC_01_C) 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta'.

Le aree non sono interessate dal **Piano di Rischio Aeroportuale** (revisionato ai sensi del DLgs 151/2006).

Le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

Analisi

In linea generale è opportuno rilevare che la Civica Amministrazione nella redazione e approvazione del nuovo Strumento Urbanistico ha espressamente confermato, anche al fine di non ledere la certezza delle situazioni giuridiche private, perseguendo anche i principi di univocità e continuità dell'azione amministrativa, i progetti, i piani e i programmi approvati con precedenti procedure, inserendo specifiche norme speciali al fine di consentire la realizzazione degli interventi che diversamente il nuovo Piano non avrebbe assentito.

Nel caso specifico la Giunta ha rilevato che a distanza di sette anni dall'approvazione della D.G.C. n.53/2012, nessun atto ulteriore è stato prodotto per l'attuazione dell'Accordo Procedimentale e quindi non è mai stato approvato nessun atto convenzionale per la sua attuazione ed entrambe i corpi di fabbrica sono dismessi e sono liberi dai nuclei famigliari che in allora erano ospitati.

In considerazione di quanto sopra esposto, in data 9 gennaio 2018 la Direzione Politiche della Casa ha inviato nota alla Direzione Urbanistica **favorevole all'eliminazione del vincolo di natura urbanistica** inserito nel PUC (Norma speciale n.23) essendo decaduta la volontà di perseguire l'Accordo Procedimentale.

In apprezzamento delle valutazioni espresse dalla Direzione Politiche della Casa, prendendo atto che il provvedimento di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 53/2012 non ha prodotto nessun effetto, la **Giunta Comunale** con deliberazione **n. 85 del 04/04/2019** ha disposto la «Revoca della D.G.C. n.53 dell'8 marzo 2012 "Accordo di procedimento tra il Comune di Genova ed Europa Gestioni Immobiliari (Gruppo Poste Italiane) per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di via Linneo 130"» al fine di eliminare il vincolo di natura urbanistica inserito nel P.U.C. (Norma speciale n. 23) dichiarando decaduta la volontà di procedere all'Accordo.

Inoltre con la citata deliberazione n. 85 del 04/04/2019 la Giunta ha preso atto che con Convenzione (repertorio n.65545 del 3 febbraio 2006, trascritta alla Conservatoria Reg. Imm. il 14/2/2006 n.7477, Reg. Part. n.4515) **il Comune ha ceduto e trasferito l'intera piena proprietà** della quota area già concessa in diritto di superficie alla Società E.G.I. S.p.A. su cui è stato costruito l'immobile di via Linneo n.130 con relative aree di pertinenza;

A seguito di ciò viene di conseguenza meno la finalità con cui la Civica Amministrazione aveva predisposto la specifica normativa speciale.

Inoltre è opportuno rilevare che, in linea generale, nella tecnica redazione del nuovo PUC le aree, ora soggette a norma speciale, erano già inserite negli ordinari Ambiti declinati dallo Strumento Urbanistico con la sovrapposizione di un perimetro che disciplinava l'area individuata con la corrispondente norma speciale. Le



COMUNE DI GENOVA

analisi propedeutiche del Piano avevano fornito gli elementi alla Civica Amministrazione, attraverso l'approvazione nel nuovo PUC, per individuare su tutto il territorio comunale gli Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione, il Sistema delle infrastrutture e dei servizi, gli Ambiti complessi e i Distretti di Trasformazione. In questo contesto viene inserito il perimetro delle norme speciali, che al di là dell'attribuzione di Ambito individuata dal Piano, consente la realizzazione di specifici interventi puntualmente valutati. Il venir meno delle condizioni che hanno generato le più volte richiamate norme speciali consente all'Amministrazione di eliminare la specifica previsione facendo riaffiorare l'Ambito o gli Ambiti ordinari, già individuati nell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3.

In riferimento alla Norma Speciale N. 23 – Via Linneo il PUC vigente, nella tavola 27 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, ha previsto, per le aree sottese alla norma stessa, la loro appartenenza all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR).

La proposta di modifica al PUC

In considerazione della volontà espressa dalla Direzione Politiche della Casa nonché dal disposto della deliberazione della Giunta Comunale n. 85 del 04/04/2019 in riferimento alla specifica norma speciale del PUC, nonché della cessione da parte del Comune dell'intera piena proprietà della quota area già concessa in diritto di superficie alla Società E.G.I. S.p.A. su cui è stato costruito l'immobile di via Linneo n.130 con relative aree di pertinenza, si propone **l'eliminazione dell'Ambito speciale N. 23** facendo riemergere la previsione di Ambito già delineata dal PUC, ovvero **assoggettando gli edifici e le aree** inserite nella citata norma speciale **all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR)**, il tutto come rappresentato negli stralci cartografici allegati alla presente relazione.

Qualificazione della modifica urbanistica

La proposta di modifica delineata **non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione e può essere ricondotta**, per quanto concerne l'aspetto urbanistico, **alla fattispecie prevista dall'art. 43** (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della l.r. 36/1997 e s.m.i., in quanto prevede l'eliminazione della norma speciale che disponeva un sistema procedurale ma non incideva sulla capacità insediativa né sulla tipologia dell'Ambito di riferimento. Inoltre tale proposta non comporta l'individuazione di nuovi distretti, né l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è conforme alle indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative.

Genova, 09/09/2019

Il Funzionario Tecnico

geom. Maurizio Ghezzi



Il Funzionario Tecnico

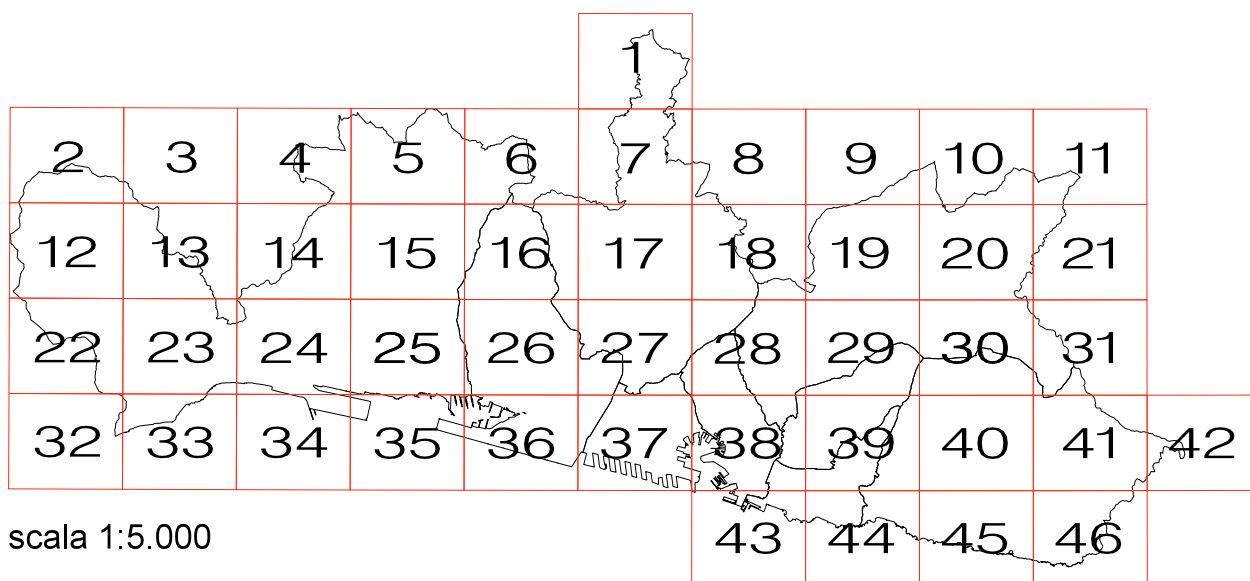
arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS










































PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

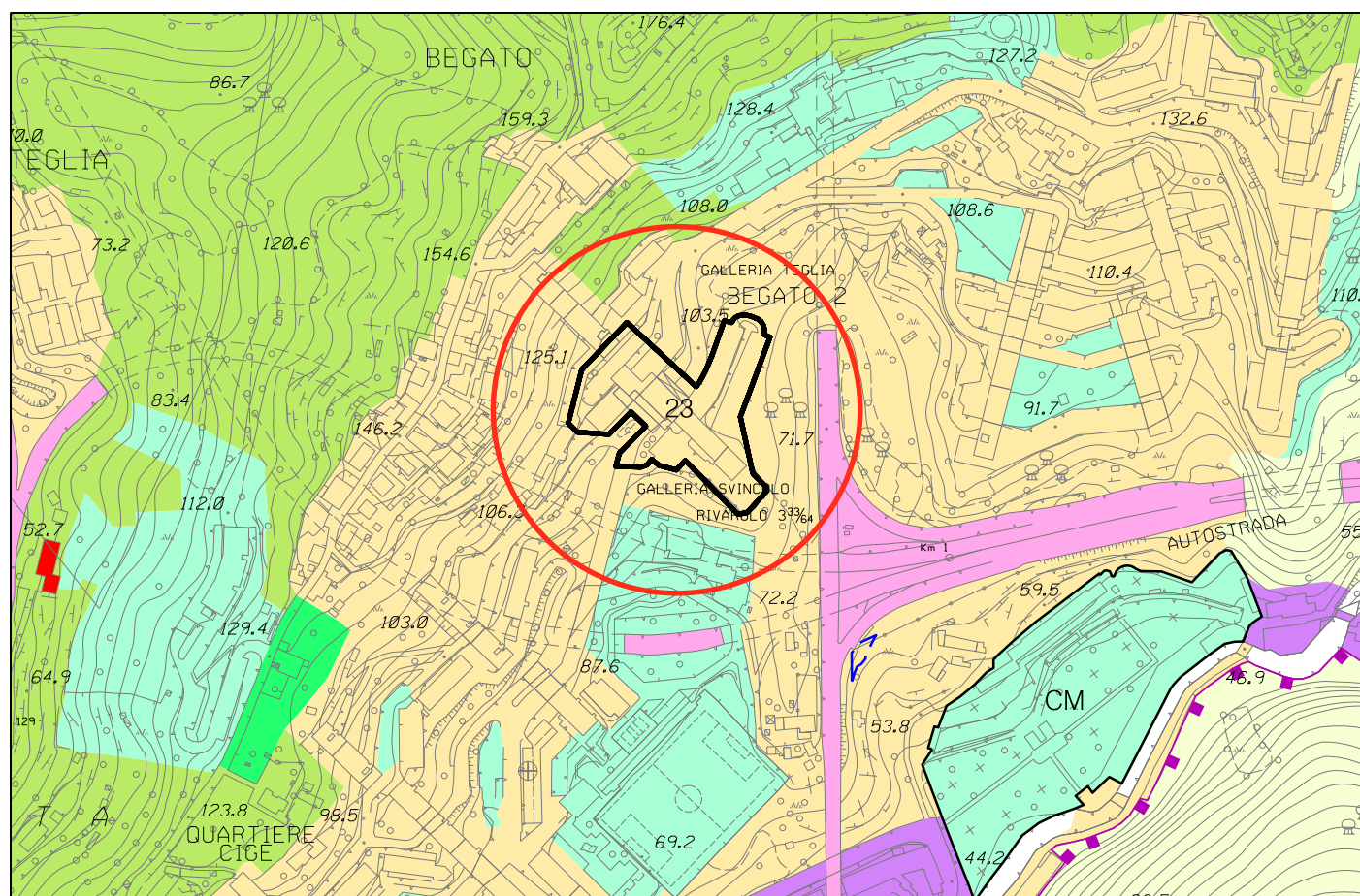
STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

LEGENDA

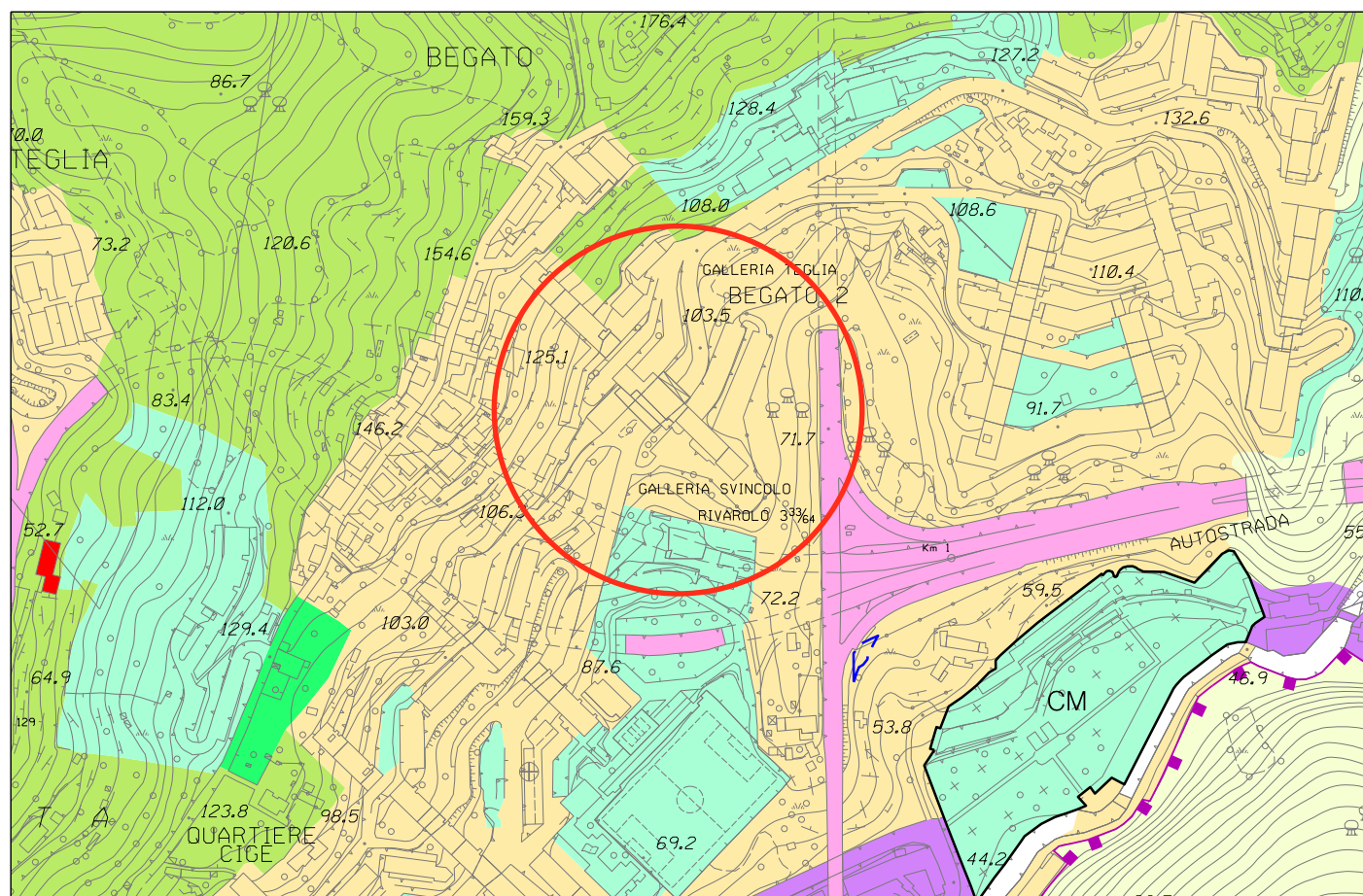
AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	AMBITI SPECIALI		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica
		AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola			macro area paesaggistica
		AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			ambito con disciplina urbanistica speciale
		AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO		AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano		fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante	
		AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato		aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2008)	
		AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico		ambito portuale	
		AC-AR ambito di conservazione Antica Romana		aree di esproprio-cantiere relative a opere infrastrutturali	
		AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	INFRASTRUTTURE		autostrada esistente
		AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale			autostrada di previsione
		AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano			ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente
		AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale			ferrovia di previsione
		ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale			trasporto pubblico in sede propria di previsione
	SERVIZI PUBBLICI			SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici	
		SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico			SIS-I viabilità principale di previsione
		SIS-S servizi cimiteriali			SIS-I viabilità di previsione
		distretto di trasformazione			nodi infrastrutturali
		rete idrografica			assi di relazione città-porto di previsione
	limiti amministrativi: Municipi		assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94		
	limiti amministrativi: Comune				



individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese



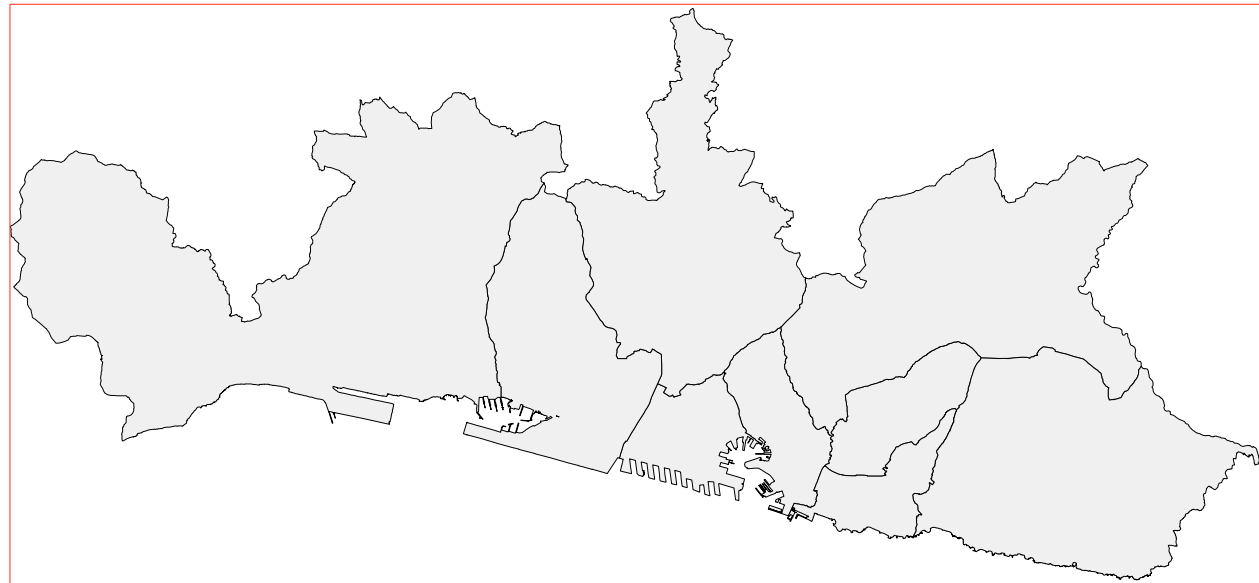
Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



PIANO URBANISTICO COMUNALE



NORME GENERALI

AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE
(STRALCIO)

N. 19 - Scuola Germanica

E' consentita la realizzazione della nuova sede della Scuola Germanica con imposizione di vincolo di destinazione d'uso attraverso un Accordo di Programma da stipularsi tra il Comune di Genova e la Repubblica Federale Tedesca nel rispetto di un rigoroso inserimento ambientale con I.U.I. massimo di 0,50 mq/mq. L'intervento deve essere obbligatoriamente unitario e contemplare una attenta analisi estesa anche al contesto al fine di approfondire ed interpretare progettualmente indicazioni fornite dal Livello Paesaggistico Puntuale del PUC.

N. 20 - Ex stabilimento Verrina di Voltri

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico dell'ex stabilimento Verrina, a Pra', approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19/2011 unitamente al relativo aggiornamento del PUC ai sensi del art. 43 della L.R. n.36/97 inerente la modifica della funzione caratterizzante dell'Ambito Speciale di riqualificazione Urbana n. 3 "Ex stabilimento Verrina" del PUC 2000.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

N. 21 - Cà di Ventura

Il Piano recepisce il Progetto Unitario in variante al PUC 2000 in località Cà di Ventura, a Molassana, approvato con D.C.C. n. 28/2006.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

N. 22 - Ex mercato comunale di C.so Sardegna

Al fine della realizzazione dell'intervento di riconversione ad usi urbani dell'ex Mercato ortofrutticolo di C.so Sardegna, il Piano recepisce la disciplina del PUC 2000, Distretto Logistico 23I, la cui attuazione avviene mediante il P.U.O. prescritto dallo stesso PUC. A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati

per l'attuazione.

N. 23 - Via Linneo

Nell'Ambito perimetrato il piano recepisce le determinazioni assunte dalla CA con D.G.C. n. 53/2012 avente ad oggetto "Accordo di Procedimento tra il Comune di Genova ed Europa Gestioni Immobiliari (Gruppo Poste Italiane) per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di Via Linneo 130".

N. 24 - Complesso delle ex Officine Guglielmetti

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa al Distretto Logistico 23h, come modificato per effetto della Variante allo stesso PUC definitivamente approvata con D.C.C. n. 50 del 06.07.2010 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 5753 del 29.09.2010, con ulteriore possibilità di modificare le altezze in funzione dell'inserimento delle attività produttive e di impianti per le energie rinnovabili sulle coperture, ammettendo anche aree di esposizione destinate alle merci speciali di cui alle leggi regionali n. 1/2007 e n. 23/2011.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

N. 25 - Insedimento produttivo dei marmisti di Caderiva

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica del PUC 2000 relativa all'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 57, come modificato per effetto della Variante allo stesso PUC definitivamente approvata con D.C.C. n. 37/2009 e resa efficace con Provvedimento della Provincia di Genova n. 7680 del 18.12.2009.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo urbano (AR-PU), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

N. 26 - Area ex stabilimento San Giorgio di Pra'

Il Piano recepisce la disciplina urbanistica con le indicazioni e precisazioni di cui allo Schema di Assetto Urbanistico delle ex fonderie San Giorgio di Pra', approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33/1999. La porzione d'area disposta al confine nord, esterna al perimetro di S.A.U., non produce fabbricabilità e può essere utilizzata al fine di realizzarvi,



COMUNE DI GENOVA

Eliminazione della Norma Speciale N.23 – Via Linneo e contestuale ridefinizione urbanistica del compendio in aggiornamento del PUC.

Verifica di necessità di espletamento di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS

Con nota di Europa Gestioni Immobiliari S.p.A. (E.G.I.), assunta al protocollo generale il 04.07.2018 n. 227552, l'Amministratore delegato, alla luce delle precedenti comunicazioni con la Civica Amministrazione, ha formulato **formale richiesta di revoca** della deliberazione di Giunta Comunale n. 53 dell'8.3.2012.

La Società Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., ha manifestato formale istanza affinché venga **soppressa dal PUC vigente la Norma Speciale N. 23**, in quanto **la Civica Amministrazione**, attraverso la specifica nota del 09.01.2018 Prot. n. 7809 della Direzione Politiche della Casa, ha esplicitato che è **“decaduta la volontà di perseguire l'Accordo Procedimentale”**, ovvero è venuto meno l'interesse ad attuare la convenzione contenuta nella deliberazione di Giunta Comunale n. 53 dell'8.3.2012 “Accordo di Procedimento tra il Comune di Genova ed Europa Gestioni Immobiliari (Gruppo Poste Italiane) per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di Via Linneo 130”.

La modifica allo strumento urbanistico è conseguente alla revoca della D.G.C. n. 53/2012 con il successivo superamento della norma speciale consentendo alla Civica Amministrazione di ripianificare il compendio in argomento trovando motivazione urbanistica nei contenuti di revoca della citata deliberazione di Giunta n. 53/2012.

La Pianificazione comunale e sovraordinata

L'area suddetta, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nella tavola n. 27 “Assetto Urbanistico” del PUC vigente nell'**Ambito con disciplina urbanistica speciale n. 23** che recita: «Via Linneo - Nell'Ambito perimetrato il piano recepisce le determinazioni assunte dalla CA con D.G.C. n. 53/2012 avente ad oggetto “Accordo di Procedimento tra il Comune di Genova ed Europa Gestioni Immobiliari (Gruppo Poste Italiane) per la ristrutturazione e la locazione dell'immobile di Via Linneo 130”».

Nel Livello Paesaggistico si rileva la presenza di due percorsi storici presunti.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree sono soggette a Vincolo Idrogeologico.

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in: 3 – Pericolosità bassa.

Le aree **non** sono interessate da ‘Connessioni Ecologiche potenziali’ della Rete Ecologica Urbana, Carta della Biodiversità n. 2.3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinate dall'art. 14 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

Le aree non sono attraversate da connessioni ecologiche in area urbana, così come evidenziato nella Carta della Biodiversità - Tav.2.3-Struttura del Piano Livello 2 di città- disciplinate dall'art.14 comma 5 punto 2 delle Norme Generali del PUC.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'**Assetto Insediativo**, inserisce la suddetta zona nell' Ambito 53D – Genova “Bassa Valle Polcevera” in Aree Urbane: Tessuto Urbana (**TU**), disciplinata dall'art. 38 delle relative norme, in quanto trattasi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.



COMUNE DI GENOVA

Il **Piano di Bacino Torrente Polcevera**, approvato con DCP n.14 del 02.04.2003 e aggiornato con DDG n. 88 del 10/04/2017 entrata in vigore il 03/05/2017, nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 2) le aree non sono interessate; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 213150) classifica le aree prevalentemente in Pg2 “aree a suscettività al dissesto media ed in parte in Pg1 “aree a suscettività al dissesto bassa”; nella Carta del rischio idraulico (Tavola 2) le aree non sono interessate; la Carta del rischio geologico (Tavola 213150) classifica le aree prevalentemente in R2 – Rischio Medio e in parte R1 – Rischio moderato.

Nel Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i. le aree in oggetto non sono interessate.

Nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (DLgs 42/2004) il compendio non è interessato.

Le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

La proposta di modifica al PUC

In considerazione della volontà espressa dalla Direzione Politiche della Casa nonché dal disposto della deliberazione della Giunta Comunale n. 85 del 04/04/2019 in riferimento alla specifica norma speciale del PUC, nonché della cessione da parte del Comune dell'intera piena proprietà della quota area già concessa in diritto di superficie alla Società E.G.I. S.p.A. su cui è stato costruito l'immobile di via Linneo n.130 con relative aree di pertinenza, si propone **l'eliminazione dell'Ambito speciale N. 23** facendo riemergere la previsione di Ambito già delineata dal PUC, ovvero **assoggettando gli edifici e le aree** inserite nella citata norma speciale **all'Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR)**, il tutto come rappresentato negli stralci cartografici allegati alla presente relazione.

La **proposta di modifica delineata** non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è conforme con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato.

Inoltre tale proposta non comporta l'individuazione di nuovi distretti.

Disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e s.m.i.

La proposta di modifica al PUC vigente in oggetto non richiede l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'art. 13 della L.R. 32/2012 e s.m.i. in quanto non presenta potenziali effetti sull'ambiente come espressi nell'Allegato A, ovvero l'area non è interessata da aree inondabili e/o a suscettività al dissesto elevata o molto elevata, non ricade in zone umide o carsiche, non incide sulla Rete Ecologica Ligure. Inoltre non è previsto carico insediativo in aree in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio. E' conforme alla pianificazione sovraordinata quindi non prevede varianti al P.T.C.P..

Genova, 19.09.2019



Il Funzionario Tecnico

arch. Anna Maria Colombo



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2019-DL-379 DEL 23/09/2019 AD OGGETTO:
ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43
DELLA L.R. 36/1997, PER LA RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA
URBANISTICA DELL'AREA SOGGETTA A NORMA SPECIALE N.23 –
VIA LINNEO – MUNICIPIO VALPOLCEVERA.**

<p align="center">PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)</p>

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

23/09/2019

Il Direttore
[Arch. Laura Petacchi]