



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2022-DL-374 del 12/10/2022

AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 3 LETTERA A DELLA L.R. 36/1997, PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN VICO DI COCCAGNA. MUNICIPIO I CENTRO-EST.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 41 in data 13 ottobre 2022;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Demanio Marittimo, Sviluppo economico, Lavoro e Rapporti sindacali, Mario Mascia;

Visti:

- l'art. 43 della Legge Urbanistica Regionale 4 settembre 1997, n. 36, che definisce i margini di flessibilità e le procedure di aggiornamento del PUC;
- il D.lgs. 152/2006 - Norme in materia ambientale, in particolare il comma 12 dell'art. 6;
- il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";
- il PUC in vigore dal 3 dicembre 2015;

Premesso:

- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 71 del 1° aprile 2021, "*Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare "PINQUA" di cui alla legge 160/2019. Approvazione dello schema di protocollo di intesa e dello schema di convenzione gestionale tra Comune di Genova ed ARTE Genova per l'attuazione della proposta "Riqualificazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e implementazione dell'offerta abitativa di edilizia residenziale sociale" nel centro storico di Genova*", è stata programmata la realizzazione di alcuni interventi edilizi di riqualificazione di ambiti degradati, volti ad implementare la dotazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), da finanziarsi tramite il "Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare", PINQUA;
- che tra gli interventi di riqualificazione programmati vi è il recupero di un immobile sito in Vico di Coccagna, 3, parzialmente demolito, ove si prevede di ottenere alloggi di ERP;
- che il suddetto immobile risulta essere costituito da 15 unità immobiliari, 12 delle quali di proprietà dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova – ARTE e 3 ancora intestate a soggetti privati;
- che con nota ricevuta dal Comune in data 22 settembre 2022, protocollo generale n. 0359736 E, conservata agli atti d'ufficio, ARTE ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della L.R. 36/1997, per il suddetto immobile, al fine di apporre il Vincolo Preordinato all'Esproprio, ai sensi del D.P.R. 327/2001, sulle tre suddette unità immobiliari ancora di proprietà di soggetti privati e avviare,

in tal modo, la fase attuativa dell'intervento, ivi compresa l'acquisizione della piena disponibilità dell'immobile;

Premesso inoltre 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:

- nell'Assetto Urbanistico, tavola 38, include il compendio in oggetto, nell'ambito di conservazione del centro storico urbano (AC-CS);
 - nella tavola "Ambito di conservazione del centro storico urbano (AC-CS)" dell'assetto urbanistico:
 - Include in categoria "e" – *edifici o parti di edificio che determinano intasamento interno agli isolati o in contrasto con l'ambiente circostante*, la piccola porzione di edificio, in fregio a vico di Coccagna, con muratura in corrispondenza ad un solo piano fuori terra;
 - Classifica la porzione di edificio superstita in categoria "P" - *ambiti di modificabilità: aree compromesse da demolizioni belliche, ricostruzioni incongrue, alterazioni del tessuto storico o situazioni problematiche sul piano igienico e ambientale.*

Vista la relazione, prodotta dalla Direzione Urbanistica del Comune, in merito alle modifiche da apportare al PUC, al fine di individuare il nuovo intervento di ERP, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto;

Ritenuto necessario adottare l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997, consistente nell'introduzione di un ambito con disciplina urbanistica speciale, ai sensi dell'art. 25 delle Norme Generali, come da stralci cartografici allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto, da individuarsi:

- nell'assetto urbanistico, tavola 38, con apposita perimetrazione e denominazione "ERP 5";
- nel Sistema dei Servizi SIS-S, tavola 38, con la categoria "servizi di interesse comune" previsti a livello territoriale, e il numero progressivo assegnato al servizio;
- nel volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi", in corrispondenza dei servizi del Municipio I, Centro-Est, di categoria "interesse comune di previsione – T" con apposito numero progressivo, corrispondente a quello indicato nella suddetta tavola 38, indirizzo: vico di Coccagna, tipo: ERP, proprietà: pubblica, superficie reale: mq 147, superficie virtuale: mq. 0;
- nelle Norme Generali, art. 25, con l'introduzione della seguente disciplina urbanistica speciale: **ERP 5 – vico di Coccagna**: *Nelle aree di proprietà pubblica, appositamente individuate, è consentita la parziale ricostruzione dell'edificio ed il recupero degli immobili esistenti, attualmente inagibili, per destinarli ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS);*

Dato atto:

- che l'aggiornamento al PUC in oggetto rientra nella fattispecie di cui al comma 12 dell'art. 6 del D.lgs. 152/2006, ovvero di modifiche ai piani consistenti nella localizzazione di singole opere, per le quali è esclusa la valutazione ambientale strategica;
- che la presente deliberazione non comporta assunzione di impegno di spesa, né entrate, a carico del bilancio comunale, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ai sensi dell'articolo 49, I comma, D.lgs. 267/2000, né attestazione di copertura finanziaria, ex articolo 153, V comma, D.lgs. 267/2000;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, 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;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) di adottare, per le motivazioni esplicitate nelle premesse, l'aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/1997, consistente nell'introduzione di un ambito con disciplina urbanistica speciale, ai sensi dell'art. 25 delle Norme Generali, così come definita in premessa, e di un corrispondente nuovo servizio di previsione, in vico di Coccagna, 3, Municipio I, Centro Est;
- 2) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), sono rappresentate negli elaborati grafici, 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 L.R. 36/1997;
- 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. 2022-DL-374 DEL 12/10/2022

OGGETTO: AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 3 LETTERA A DELLA L.R. 36/1997, PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN VICO DI COCCAGNA. MUNICIPIO I CENTRO-EST.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

1.Istanza - Prot_22-09-2022_0359736_E - Allegato N° 3 -
AOOArteGE.REGISTRO_UFFICIALE.2022.0016489

2.Relazione urbanistica_VICO DI COCCAGNA

3.Istanza - all 1.Relazione x Aggiornamento PUC

4.Istanza - all 2.Stralci cartografici

5.Istanza - all 3.Relazione illustrativa

6.Istanza - all 4.Documentazione fotografica

7.Istanza - all 5.Piano Particellare di Esproprio

8.Istanza - all 6.Dichiarazione non assoggettabilità a VAS

Il Direttore
[Dott. Paolo Berio]



Spett.le
 Comune di Genova
 Pianificazione Urbanistica, Varianti
 Urbanistiche e gestione
 documentazione PUC e Geoportale
comunegenova@postemailcertificata.it
 e p.c. Arch. Martino Zurra
mzurra@comune.genova.it

OGGETTO: Istanza per attivazione di procedimento unico di aggiornamento PUC ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/1997.

PINQuA "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare"
Proposta ID 500 – Comune di Genova, "Caruggi _ Ambito del Centro Storico di Genova e aree limitrofe". Intervento ID 2351 – ARTE Genova
Lotto 11.1 - Stralcio 1B "Risanamento conservativo dell'edificio sito in Vico Coccagna 3. in Genova".

In riferimento all'intervento di cui all'oggetto, con la presente si richiede l'attivazione della procedura di aggiornamento PUC. Si trasmettono a tal fine i seguenti elaborati grafici e documentali:

1. Relazione tecnica ai fini dell'aggiornamento PUC;
2. Stralci cartografici;
3. Relazione illustrativa dell'intervento;
4. Documentazione fotografica;
5. Piano Particellare di Esproprio;
6. Dichiarazione di non assoggettabilità a procedura di verifica preliminare VAS;
7. Schema protocollo d'intesa tra Comune di Genova ed ARTE Genova;
8. D.G.C. n°71 del 01/04/2021 di approvazione del protocollo d'intesa e dello schema di convenzione gestionale;
9. Schema convenzione tra MIMS e Comune di Genova;
10. Atto unilaterale d'obbligo tra Comune di Genova ed ARTE Genova

Si coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

**Il Responsabile Unico
 del Procedimento**

Ing. Christian Corradi

**Il Dirigente
 della Struttura Tecnica**

Ing. Giovanni Paolo Spanu

AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
 DELLA PROVINCIA DI GENOVA
 Via Bernardo Castello 3
 16121 GENOVA
 Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
 e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
 Ufficio del Registro delle Imprese
 di Genova – R.E.A. 360473





COMUNE DI GENOVA

Aggiornamento al PUC, ai sensi dell'art. 43 comma 3 lettera a della L.R. 36/1997, per l'attuazione di un intervento di Edilizia Residenziale Pubblica in Vico di Coccagna, 3. Municipio I Centro-Est.



Relazione Urbanistica

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 71 del 1° aprile 2021, “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare “PINQUA” di cui alla legge 160/2019. Approvazione dello schema di protocollo di intesa e dello schema di convenzione gestionale tra Comune di Genova ed ARTE Genova per l’attuazione della proposta “Riqualificazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica e implementazione dell’offerta abitativa di edilizia residenziale sociale” nel centro storico di Genova”, è stata programmata la realizzazione di alcuni interventi edilizi di riqualificazione di alcuni ambiti del centro storico di Genova, volti ad implementare la dotazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), da finanziarsi tramite il “Programma Innovativo per la Qualità dell’Abitare”, PINQUA.

Il protocollo d’intesa tra Comune di Genova e ARTE Genova, approvato con la Deliberazione di cui al punto precedente, prevede per il Comune di Genova il ruolo di Soggetto Proponente e per ARTE il ruolo di Soggetto Attuatore.

Tra gli interventi di riqualificazione programmati vi è il recupero di un immobile sito in Vico di Coccagna, 3, parzialmente demolito, ove si prevede di ottenere alloggi di ERP, previa costruzione di un nuovo vano scala in luogo del preesistente e la ristrutturazione e messa a norma delle porzioni di edificio ancora in essere.

L’ottenimento del finanziamento a valere sui fondi del PINQUA ha portato ARTE ad avviare la fase attuativa dell’intervento, ivi compresa l’acquisizione della piena disponibilità dell’immobile, che risulta costituito da 15 unità immobiliari, 12 delle quali di proprietà dell’azienda stessa e 3 ancora intestate a soggetti privati.



COMUNE DI GENOVA

A tal fine ARTE ha trasmesso al Comune “Istanza per attivazione di procedimento unico di aggiornamento PUC ai sensi dell’art. 43 L.R. 36/1997”, Prot. ARTE n. U.0016489 del 21 settembre 2022, registrato al Protocollo comunale con n. 0359736.E in data 22 settembre 2022, al fine di apporre il Vincolo Preordinato all’Esproprio, ai sensi del D.P.R. 327/2001, sulle tre suddette unità immobiliari ancora di proprietà di soggetti privati.

Pertanto, al fine della realizzazione dell’intervento di riqualificazione in oggetto, risulta necessario attivare le seguenti azioni:

- Aggiornamento al PUC, ai sensi dell’art. 43 della L.R. 36/1997, per introdurre nello strumento urbanistico la previsione dell’opera pubblica in oggetto;
- Apposizione del vincolo preordinato all’esproprio, ai sensi del Capo I – artt. 9-11 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, sugli immobili interessati dall’intervento;
- Acquisizione, tramite procedura espropriativa ai sensi del D.P.R. 327/2001, della proprietà delle tre unità immobiliari necessarie per l’attuazione dell’opera.

Individuazione dell’ambito di intervento

Al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Genova, l’area e gli immobili in oggetto risultano censiti come segue.

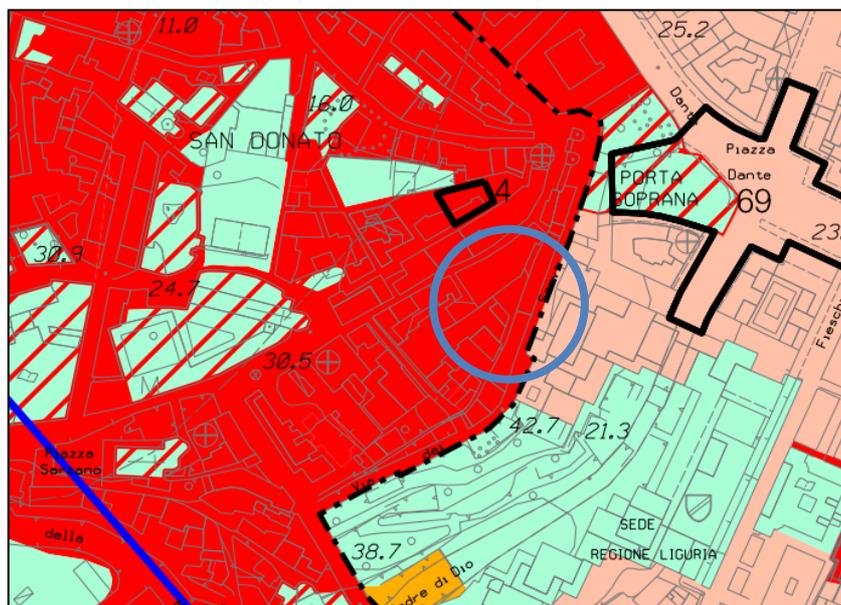
N.C.T.				N.C.E.U.							Proprietà	
Sez.	Foglio	Particella	Superficie	Sez.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Piano	Categoria	Consistenza	
A	67	548	mq 160	Q	GEA	97	148	1	T	F/2 (unità collabente) A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 1	3,5 vani	A.R.T.E. - Azienda Regionale Territoriale per l’Edilizia della Provincia di Genova
				Q	GEA	97	148	2	T	F/2 (unità collabente) C/2 (magazzini e locali di deposito) Int. A	26 mq	A.R.T.E.
				Q	GEA	97	148	3	T	F/1 (area urbana) A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 2	3,5 vani	A.R.T.E.
				Q	GEA	97	148	4	1	F/2 (unità collabente) A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 3	4 vani	A.R.T.E.
				Q	GEA	97	148	5	1	F/2 (unità collabente) A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 4	3,5 vani	A.R.T.E.
				Q	GEA	97	148	6	1	A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 5	4 vani	Privato
				Q	GEA	97	148	7	2	A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 6	5 vani	Privato
				Q	GEA	97	148	8	2	F/2 (unità collabente) A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 7	3,5 vani	A.R.T.E.
				Q	GEA	97	148	9	2	F/1 (area urbana) A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 8	3,5 vani	A.R.T.E.
				Q	GEA	97	148	10	3	A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 9	5 vani	Privato
				Q	GEA	97	148	11	3	F/2 (unità collabente) A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 10	4 vani	A.R.T.E.
				Q	GEA	97	148	12	3	F/1 (area urbana) A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 11	4 vani	A.R.T.E.
				Q	GEA	97	148	13	4	F/2 (unità collabente) A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 12	4,5 vani	A.R.T.E.
				Q	GEA	97	148	14	4	F/2 (unità collabente) A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 13	4 vani	A.R.T.E.
Q	GEA	97	148	15	4	F/1 (area urbana) A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) Int. 14	3,5 vani	A.R.T.E.				



COMUNE DI GENOVA

LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

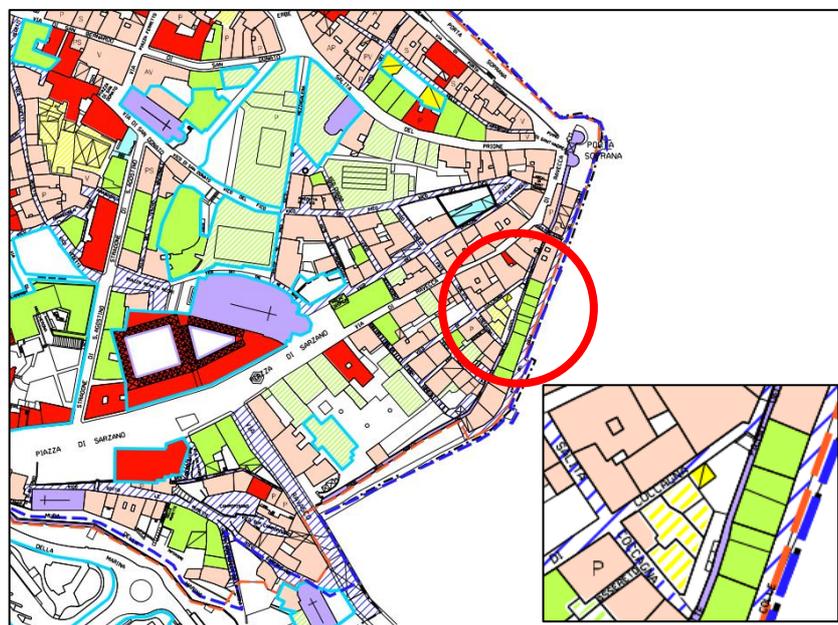
Assetto Urbanistico



Assetto Urbanistico: stralcio tavola 38

Le aree interessate dal progetto in trattazione, sono individuate nella tavola 38 dell'Assetto Urbanistico del PUC all'interno dell'ambito di conservazione del centro storico urbano (AC-CS).

Gli interventi edilizi nell'ambito AC-CS sono disciplinati sulla base delle categorie attribuite a edifici e sedimi individuati nella specifica planimetria in scala 1:2.000.



Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS) - tavola unica - stralcio

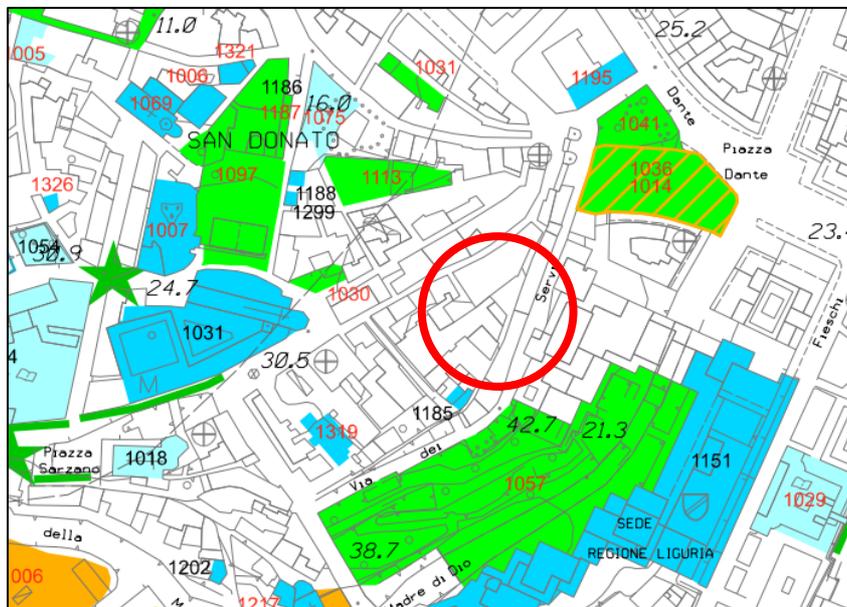
Nella tavola "Ambito di conservazione del centro storico urbano (AC-CS)" dell'assetto urbanistico del PUC:

- la porzione d'area interessata dal progetto, attualmente ineditata, già sedime della porzione di edificio non più esistente, non risulta campita;
- la piccola porzione di edificio, in fregio a vico di Coccagna, con muratura in corrispondenza ad un solo piano fuori terra risulta classificata in categoria "e" - *edifici o parti di edificio che determinano intasamento interno agli isolati o in contrasto con l'ambiente circostante*;
- la porzione di edificio superstite risulta classificata in categoria "F" - *ambiti di modificabilità: aree compromesse da demolizioni belliche, ricostruzioni incongrue, alterazioni del tessuto storico o situazioni problematiche sul piano igienico e ambientale*.



COMUNE DI GENOVA

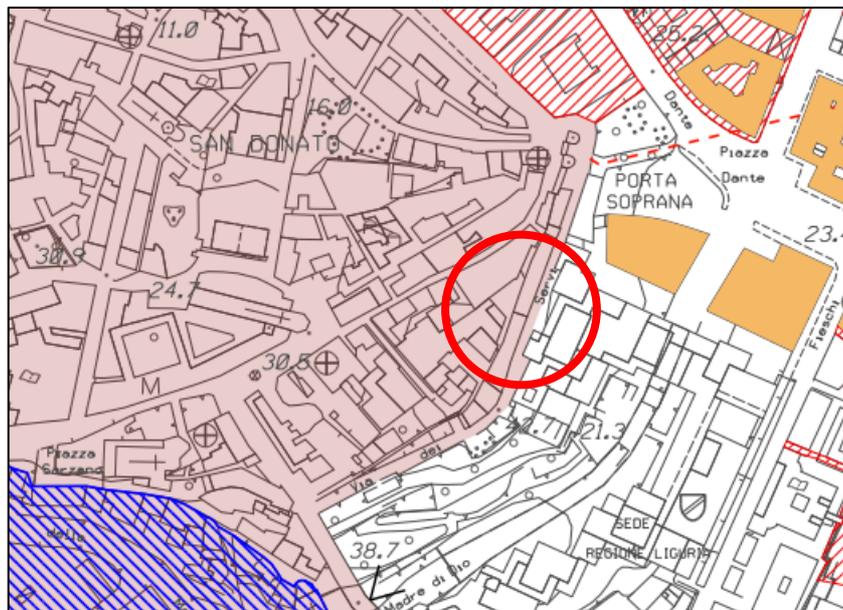
Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



Nella tavola 38 del Sistema dei Servizi Pubblici del PUC, le aree in oggetto non sono interessate dalla presenza o previsione di servizi.

Sistema dei Servizi (SIS-S): stralcio tavola 38

Livello Paesaggistico Puntuale



Nella tavola 38 del **Livello Paesaggistico Puntuale** le aree oggetto di intervento sono individuate in Ambito AC-CS;

Livello Paesaggistico Puntuale – stralcio tavola 38



COMUNE DI GENOVA

La **Zonizzazione Geologica** classifica le aree in oggetto, interamente incluse in zona urbanizzata, in *Classe C: Aree con suscettività d'uso limitata*.

Nella carta dei **Vincoli Geomorfolologici e Idraulici** le aree non sono interessate da vincoli.

La Classificazione Sismica ricomprende l'area in classe 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. 15 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, nell'**Assetto Insediativo**, inserisce le aree in oggetto, individuate nell'Ambito 53E – Genova "Centro Urbano", in Aree Urbane: **Struttura Urbana Qualificata (SU)**, disciplinate dall'art. 35 delle relative norme, che individua parti del territorio assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani, di ampie dimensioni, che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

Secondo il **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n. 66 del 12 dicembre 2002 e aggiornato con DDG n. 2461 del 22 aprile 2020, entrata in vigore il 13 maggio 2020:

- nella carta delle fasce di inondabilità (tav. 1), le aree in oggetto non sono interessate dalla presenza di fasce fluviali;
- nella carta del rischio idraulico (Tav. 1), le aree in oggetto non sono interessate da rischio;
- nella carta della suscettività al dissesto (Tavola 213160) le aree sono classificate con suscettività al dissesto *Pg1 bassa*, disciplinata dall'art. 16 comma 4 delle Norme di Attuazione;
- nella carta del rischio geologico (Tavola 213160) le aree sono classificate come *R1 – Rischio moderato*.

Le aree non sono sottoposte a vincolo idrogeologico.

Le aree non sono interessate dal **Sistema del Verde** del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002, così come aggiornato con D.C.P. n. 29 del 1° giugno 2011.

Le aree in argomento non risultano interessate da tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 **Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**.

Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione di cui al R.D. 30 marzo 1942 n. 327 e s.m.i.):

- a) Superfici di limitazione degli ostacoli:
- le aree ricadono nella "fascia conica" che limita l'elevazione dei fabbricati da quota m. 140 a quota m. 147,72 sul livello del mare;

Le aree in oggetto sono poste a quota pari a circa metri 40 sul livello del mare.

- b) Aree soggette a restrizioni:
- nelle aree in oggetto non è possibile insediare:
- 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica' e 'ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne' (tav. PC_01_A);
 - 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta' (tav. PC_01_C).

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

Nella **Rete Ecologica Regionale** le aree non sono interessate.



COMUNE DI GENOVA

La proposta di aggiornamento al PUC

L'intervento in oggetto - finalizzato alla realizzazione di nuovi alloggi di ERP in vico di Coccagna, 3, in corrispondenza di un immobile che, per una porzione comprensiva delle parti comuni e del sistema di distribuzione verticale, non è più esistente - richiede l'introduzione nel PUC di un apposito ambito con disciplina urbanistica speciale, ai sensi dell'art. 25 delle Norme Generali del PUC, finalizzata a consentire l'intervento edificatorio, sull'area un tempo occupata da una porzione di edificio non più esistente, nonché diretta all'avvio delle procedure di acquisizione, da parte del Comune di Genova, di tre unità immobiliari che risultano attualmente ancora in capo a soggetti privati, ai sensi della parte II, artt. 9-11 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

La Norma Speciale assumerà la denominazione "ERP 5 – vico di Coccagna", in analogia alle altre Norme Speciali contemplate dal PUC finalizzate alla realizzazione di nuovi interventi di ERP.

L'area di progetto sarà quindi individuata nella tavola 38 dell'Assetto Urbanistico del PUC come ambito con disciplina urbanistica speciale "ERP 5", come da stralcio cartografico allegato.

L'Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi dell'art. 34 c. 1 lett. b della L.R. 36/1997, rientra tra le dotazioni di servizi di Interesse Comune. Il PUC di Genova, recepisce la suddetta disposizione, annoverando l'E.R.P. tra i servizi pubblici di cui all'art. 12, c. 1.1 delle Norme Generali.

La suddetta introduzione di un nuovo ambito con disciplina urbanistica speciale configura un servizio di interesse comune di previsione, a livello territoriale, in corrispondenza alla particella catastale di intervento.

Il nuovo servizio sarà individuato nella tavola 38 del Sistema dei Servizi (SIS-S) del PUC, con la categoria servizi di interesse comune previsti a livello territoriale, con il numero progressivo assegnato al servizio, così come rappresentato nell'allegato stralcio, e sarà rubricato nel volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi", in corrispondenza ai servizi del Municipio I, Centro-Est, di categoria "interesse comune di previsione – T" con apposito numero progressivo, corrispondente a quello indicato nella suddetta tavola 38, indirizzo: vico di Coccagna, tipo: ERP, proprietà: pubblica, superficie reale: mq 147, superficie virtuale: mq. 0.

Il nuovo servizio di previsione, in quanto servizio a livello territoriale, non concorrerà alla dotazione dei servizi pubblici del Municipio 1, Centro – Est, né dell'intero territorio comunale.

A seguito di quanto sopra si propone l'inserimento, nell'art. 25 delle Norme Generali del PUC, della disciplina urbanistica speciale **ERP 5 – vico di Coccagna**. *Nelle aree di proprietà pubblica, appositamente individuate, è consentita la parziale ricostruzione dell'edificio ed il recupero degli immobili esistenti, attualmente inagibili, per destinarli ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica. Gli interventi sono assoggettati alle norme progettuali dell'Ambito di Conservazione del Centro Storico urbano (AC-CS).*

Il tutto come è meglio rappresentato negli stralci cartografici allegati, quale parte integrante e sostanziale, alla presente relazione.

A conclusione del procedimento sarà inoltre necessario aggiornare il volume Bilancio – Elenchi del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S), con inserimento, nell'apposito elenco dei servizi del Municipio 1 Centro – Est, del nuovo servizio di interesse comune di previsione territoriale, indirizzo: vico di Coccagna, tipo ERP, di proprietà pubblica, con superficie reale di mq 147 e superficie virtuale di mq. 0.

Occorre dare atto che l'aggiornamento al PUC in oggetto rientra nella fattispecie di cui al comma 12 dell'art. 6 del D.lgs. 152/2006, ovvero di modifiche ai piani consistenti nella localizzazione di singole opere, per le quali è esclusa la valutazione ambientale strategica, come indicato nella dichiarazione del Responsabile Unico del Procedimento per l'intervento, allegata all'istanza di aggiornamento in oggetto.



COMUNE DI GENOVA

La qualificazione della modifica

La modifica che si intende apportare al PUC, al fine di inserire le previsioni progettuali di nuovi alloggi di ERP in parte riguardanti unità immobiliari esistenti di proprietà privata, comporta l'introduzione di nuovi servizi pubblici di previsione.

Quanto delineato è quindi riconducibile, sotto l'aspetto urbanistico, a quanto disciplinato dall'art. 43 Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato della L.R. 36/1997, in quanto non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, è conforme ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e alle disposizioni in materia di VAS di cui alla L.R. 32/2012 e s.m.i. e delle relative indicazioni applicative, e coincide con la fattispecie di cui al comma 3 lettera a), del citato articolo di legge, ovvero: [...] la localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale.

L'individuazione nel PUC dei nuovi servizi, come sopra proposto, consente di sottoporre le unità immobiliari di proprietà privata al vincolo preordinato all'esproprio, così come previsto dal Capo II, articoli da 9 a 11, del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*, e quindi di avviare le relative procedure per l'acquisizione in proprietà da parte del Comune.

In ultimo, ai fini dell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con D.P.R. n. 62/2013, consapevoli delle sanzioni penali conseguenti a dichiarazioni non veritiere e/o a falsità in atti, quali competenti ad esprimere il parere o valutazione tecnica del provvedimento in argomento, i sottoscritti dichiarano di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né in condizioni di conflitto di interessi anche potenziale.

Genova, li 7 ottobre 2022

Il Funzionario Tecnico

arch. Alessandra Tegaldo
A. Tegaldo

Il Funzionario Tecnico

geom. Maurizio Ghezzi
M. Ghezzi



Il Responsabile
Varianti Urbanistiche

arch. Martino Zurra
M. Zurra



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

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				



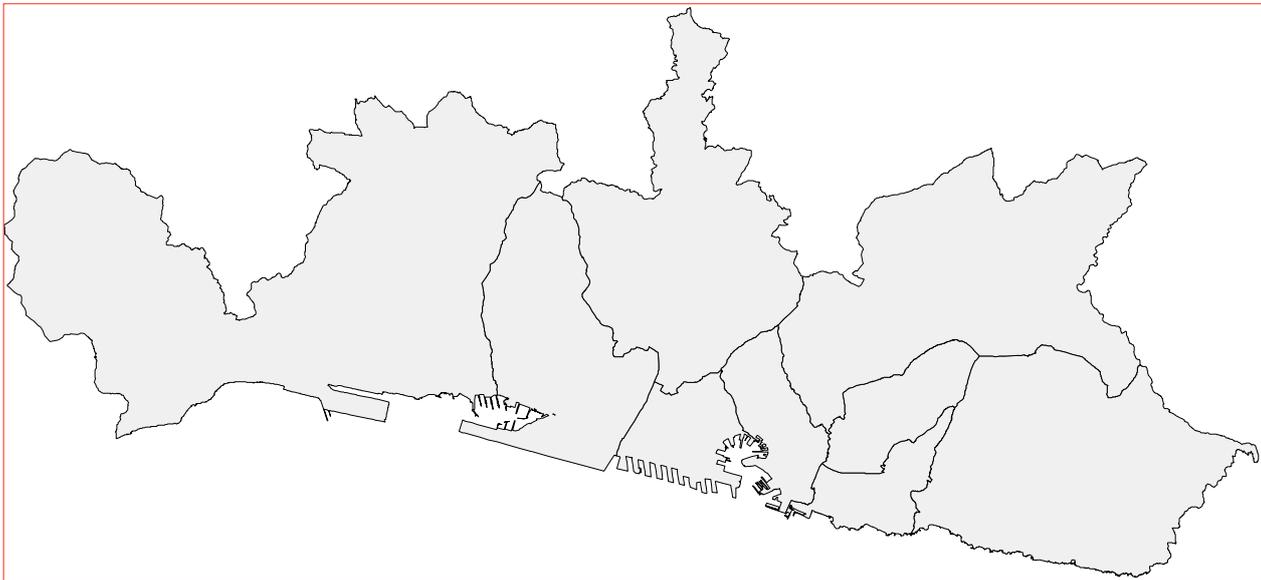
individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



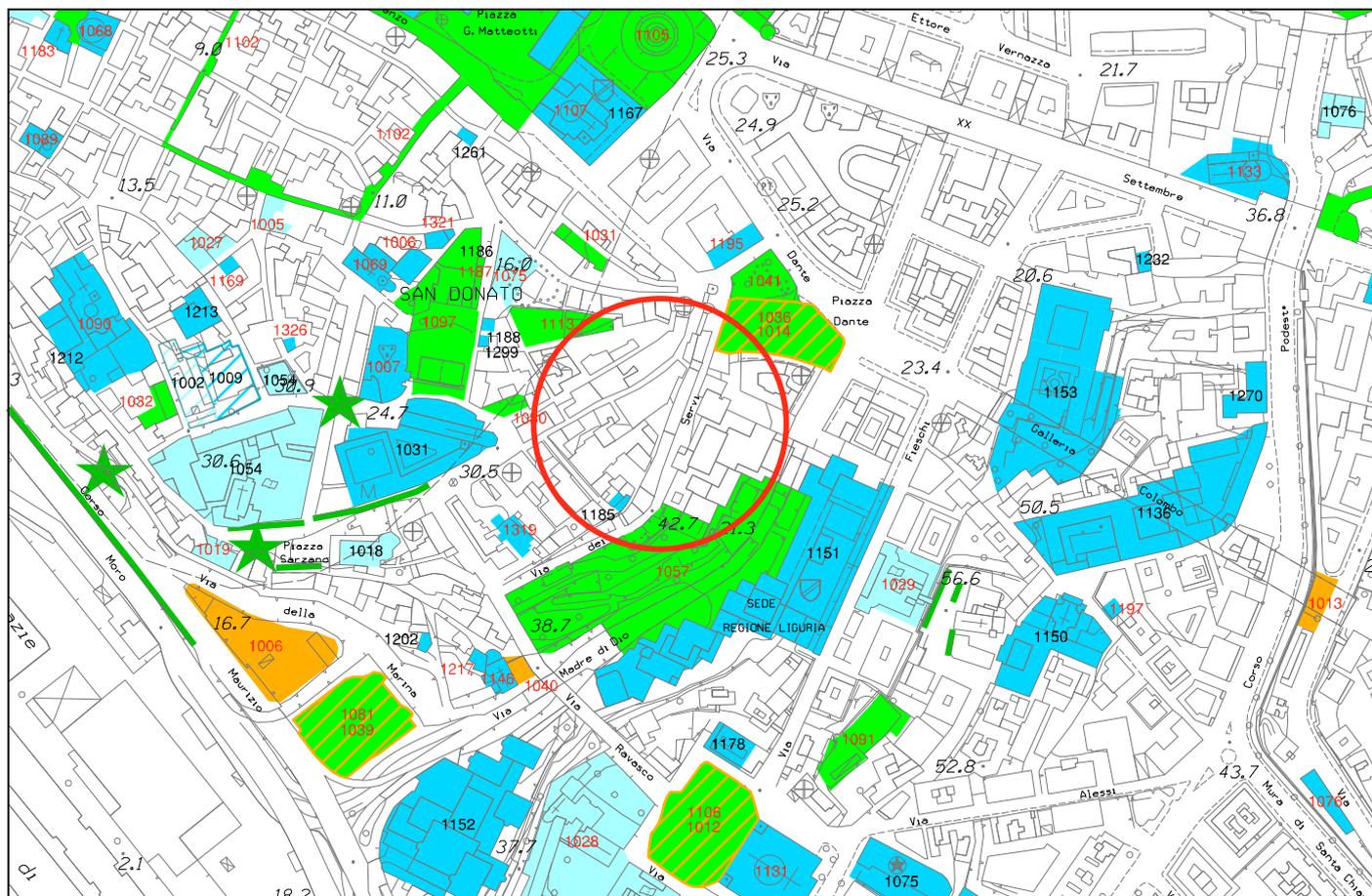
SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

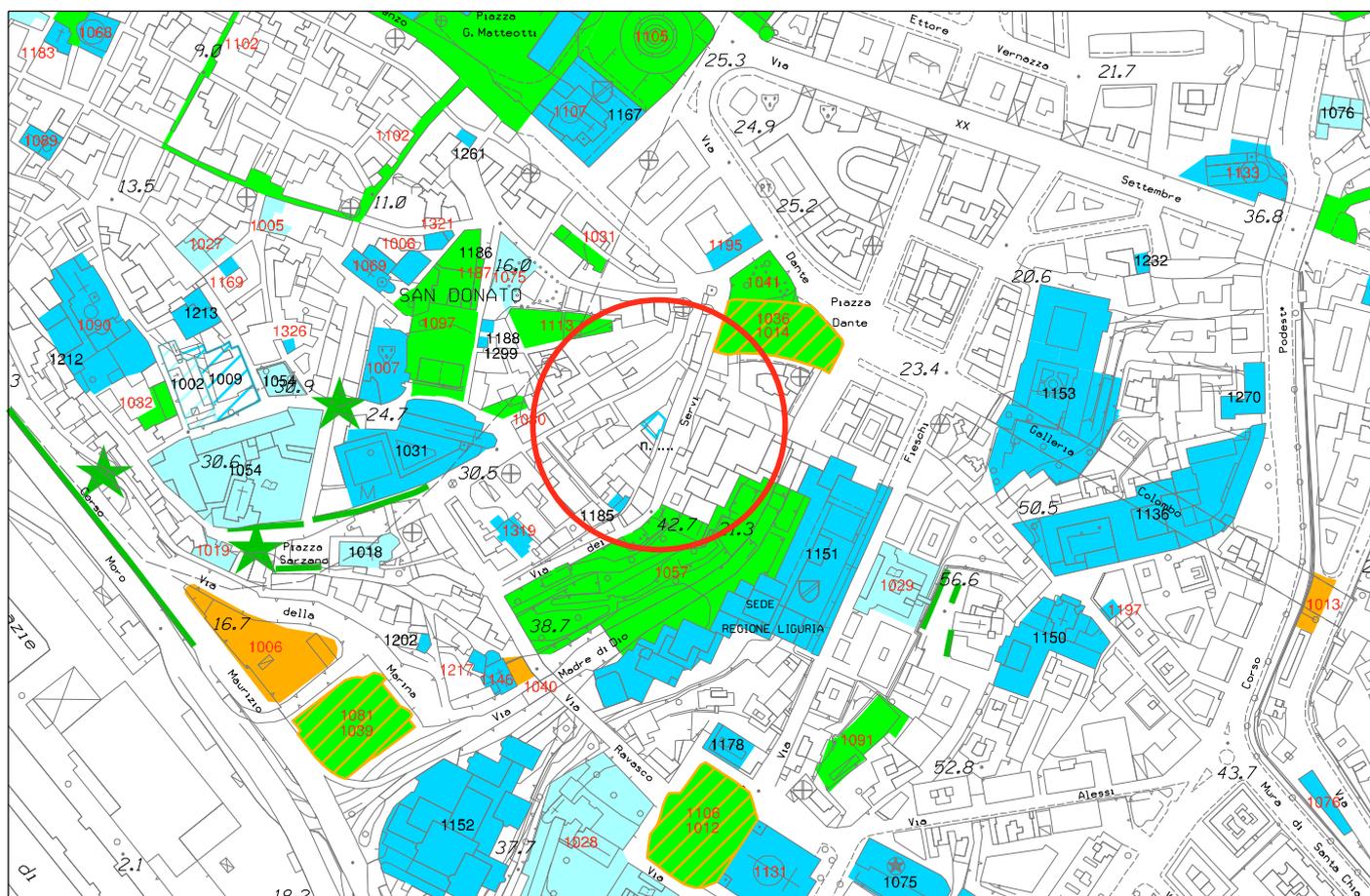
LEGENDA

	SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI		PREVISIONI INIZIATIVE IN ITINERE
	SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI		PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA il numero superiore indica il servizio posto in copertura il parcheggio e' indicato dal numero inferiore
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI		SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE
	SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI		SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE
	CIMITERI		SERVIZI PRIVATI NON COMPUTATI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI ESISTENTI		RETE DI COMPLETAMENTO DEI VIALI
	SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PREVISTI		RETE DEI PICCOLI PROGETTI
	PARCO NATURALE REGIONALE DEL BEIGUA		CONFINE MUNICIPIO
	PARCHEGGI ESISTENTI		LIMITE DI CENTRO ABITATO
	PARCHEGGI PREVISTI		CONFINE DI COMUNE
	SISTEMA SPECIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI		

Municipio I Centro Est



Stralcio P.U.C. vigente - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



Stralcio P.U.C. modificato - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)

**PINQuA “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”
Proposta ID 500 – Comune di Genova, “Caruggi
Ambito del Centro Storico di Genova e aree limitrofe”.
Intervento ID 2351 – ARTE Genova**

**Lotto 11.1 - Stralcio 1B
Risanamento conservativo dell’edificio sito in Vico Coccagna 3, in Genova.**

RELAZIONE AI FINI DELL’AGGIORNAMENTO DEL PUC

Premesse

Il Civico 3 di Vico Coccagna, oggetto dell’intervento, è situato nell’area di Ravecca, nel Centro Storico di Genova, Municipio I Centro Est: Sarzano – San Donato, e fa parte di un edificio costituito, oltre che dal citato civico, anche dai Civici 6 e 10 di Salita Coccagna, oltre a numerosi civici rossi con accesso diretto dai 2 vicoli.

Consistenza dell’immobile

Il Civico 3, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sez. GEA, Foglio 97, Mapp. 148, era originariamente costituito da 15 appartamenti, contraddistinti dagli interni dall’1 al 14 oltre all’interno A (Subalterni da 1 a 15).

A causa di un parziale crollo a seguito dei bombardamenti bellici, un’ala dell’edificio è stata oggetto di demolizione e consolidamento strutturale al fine di mettere in sicurezza la restante porzione con accesso da Salita Coccagna.

Tale soluzione ha tuttavia comportato la parziale o totale demolizione dei suddetti 15 appartamenti e la conseguente inaccessibilità degli stessi. Nello specifico:

- gli interni 2, 5, 8 e 11 risultano completamente e degli stessi permane la corrispondente area urbana.
- gli interni A, 3, 4, 6, 7, 9, 10 e 13 risultano invece parzialmente demoliti e per la restante parte inagibili.
- i restanti interni 1 e 12 risultano completi ma inagibili (si veda la tabella riepilogativa nel prosieguo).

Proprietà degli alloggi

Ad eccezione degli interni 5, 6, 9 dell’atrio (ancora esistente), dell’area urbana corrispondente al vano scale (demolito), i restanti 12 interni risultano di proprietà di ARTE Genova. In particolare:

- l’area urbana corrispondente all’int. 5 (completamente demolito) risulta di proprietà della Sig.ra Astengo Agostina, deceduta senza Successibili;
- l’appartamento int. 6, (parzialmente demolito ed inagibile)) risulta di proprietà della Sig.ra Miniaci Carmela, deceduta, con successibile il Sig. Gallo Vitaliano;

- l'appartamento int. 9, (parzialmente demolito ed inagibile)) risulta di proprietà del Sig. Mannu Serafino, deceduto senza Successibili;

ARTE Genova ha provato ripetutamente a prendere contatti con il Sig. Gallo Vitaliano, sia a mezzo Raccomandata A/R, mai ritirata, sia telefonicamente, senza alcun riscontro.

Vico Coccagna 3 - Sez. GEA Foglio 97 Mapp. 148				
Piano	Int.	Sub.	Consistenza	Proprietà
Terra	1	1	Completo	ARTE
	A	2	Parzialmente demolito	ARTE
	2	3	Demolito = area urbana	ARTE
Primo	3	4	Parzialmente demolito	ARTE
	4	5	Parzialmente demolito	ARTE
	5	6	Demolito = area urbana	Astengo Agostina (1)
Secondo	6	7	Parzialmente demolito	Miniaci Carmela (2)
	7	8	Parzialmente demolito	ARTE
	8	9	Demolito = area urbana	ARTE
Terzo	9	10	Parzialmente demolito	Mannu Serafino (3)
	10	11	Parzialmente demolito	ARTE
	11	12	Demolito = area urbana	ARTE
Quarto	12	13	Completo	ARTE
	13	14	Parzialmente demolito	ARTE
	14	15	Demolito = area urbana	ARTE
Terra	Atrio		Parzialmente demolito	Condominiale
Tutti	Vano Scale		Demolito = area urbana	Condominiale

- (1): Successibile: Nessun successibile
 (2): Successibile: Gallo Vitaliano (Irreperibile)
 (3): Successibile: Nessun successibile

Intervento di recupero

Il progetto di recupero della porzione di edificio sita al Civ. 3 di Vico Coccagna, consiste nella realizzazione ex novo di un corpo scala e relativo ascensore all'interno di quota parte dell'ex sedime del Civ. 3 di Vico Coccagna, al fine di ridare accesso agli appartamenti siti ai vari piani ora inaccessibili, oltre alla ristrutturazione completa degli stessi, previa annessione delle varie porzioni presenti ai piani. Contestualmente la restante quota parte dell'ex sedime del fabbricato verrà invece adibita a piazza pubblica, previa completa riqualificazione della stessa.

Tale progetto è stato inserito tra le proposte meritevoli Finanziamento facenti parte della Proposta ID 500 – Comune di Genova, “Caruggi - Ambito del Centro Storico di Genova e aree limitrofe” del “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”, PINQuA.

L’intervento è nel complesso volto ad eliminare il degrado del complesso immobiliare e nella fattispecie prevede la riqualificazione di alloggi pubblici inseriti nel Centro Storico in quanto attualmente l’immobile versa in stato di totale abbandono, con situazioni di grave degrado, sia igienico che statico.

Necessità di procedura di esproprio

I lavori di recupero sia perché agente sulle aree comuni dell’edificio (ex sedime e vano scala), sia perché non può prescindere dal recupero delle due porzioni di alloggio di proprietà di terzi presenti ai piani secondo e terzo, può essere eseguito esclusivamente mediante un intervento terra-cielo.

Tale vincolo comporta la necessità di esproprio da parte del Comune di Genova, delle porzioni di appartamento e/o aree di proprietà di terzi, attuabile in quanto al termine dell’intervento di recupero tutti gli alloggi recuperati verranno destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

I nuovi alloggi situati al piano secondo e terzo resteranno pertanto di proprietà del Comune di Genova, così come verrà trasferita al Comune medesimo la piazza pubblica. I restanti appartamenti saranno di proprietà di ARTE Genova alla quale spetterà la gestione dell’intero civico.

Aggiornamento PUC

L’intero intervento ricade nel Mapp. 148 della Sez. GEA, Foglio 97, di cui al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Al fine delle procedure di esproprio di cui al capitolo precedente è necessario provvedere all’aggiornamento del PUC, destinando a servizio le porzioni di alloggi e le aree che verranno adibite ad ERP ed a piazza pubblica.

A tale scopo vengono allegate alla presente le seguenti tavole grafiche:

1. **Proprietà – comprese porzioni demolite:** rappresentante la situazione originaria dell’edificio, delle proprietà attuali descritta nei capitoli precedenti, con distinzione tra porzioni demolite ed ancora esistenti;
2. **Stato attuale – proprietà:** evidenza sullo stato attuale dell’edificio delle porzioni di proprietà di terzi, o comuni;
3. **Aggiornamento PUC – Funzioni Aree:** evidenza delle funzioni delle aree e le relative consistenze che dovranno aversi a seguito del richiesto aggiornamento del PUC ai fini dell’esecuzione dell’intervento oggetto della presente relazione.



P.U.C. attualmente in vigore



Proposta aggiornamento P.U.C. ai sensi art.43 L.R.36/2001



Sovrapposizione su cartografia toponomastica

Genova, 26/08/2022

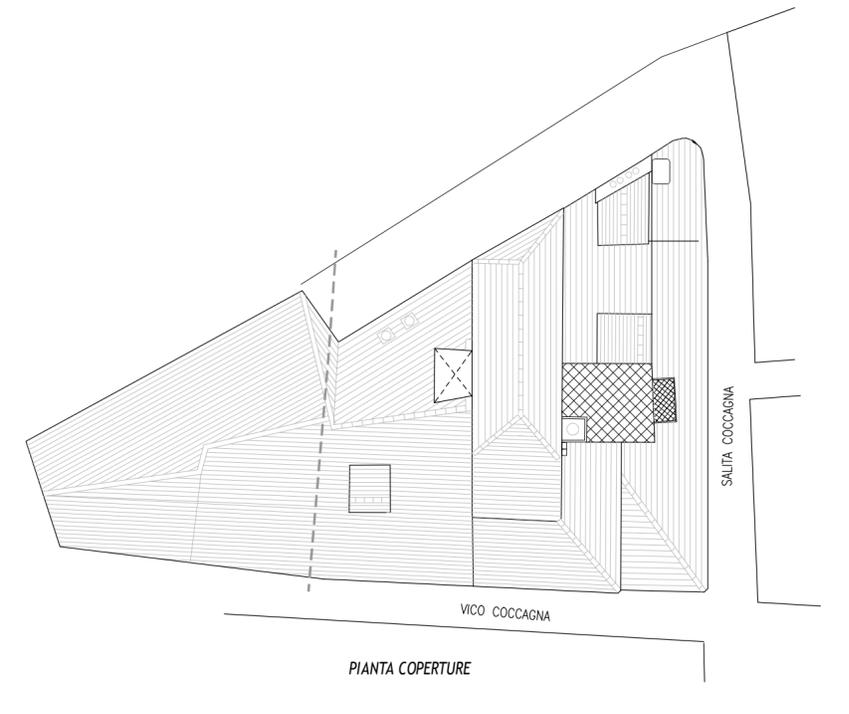
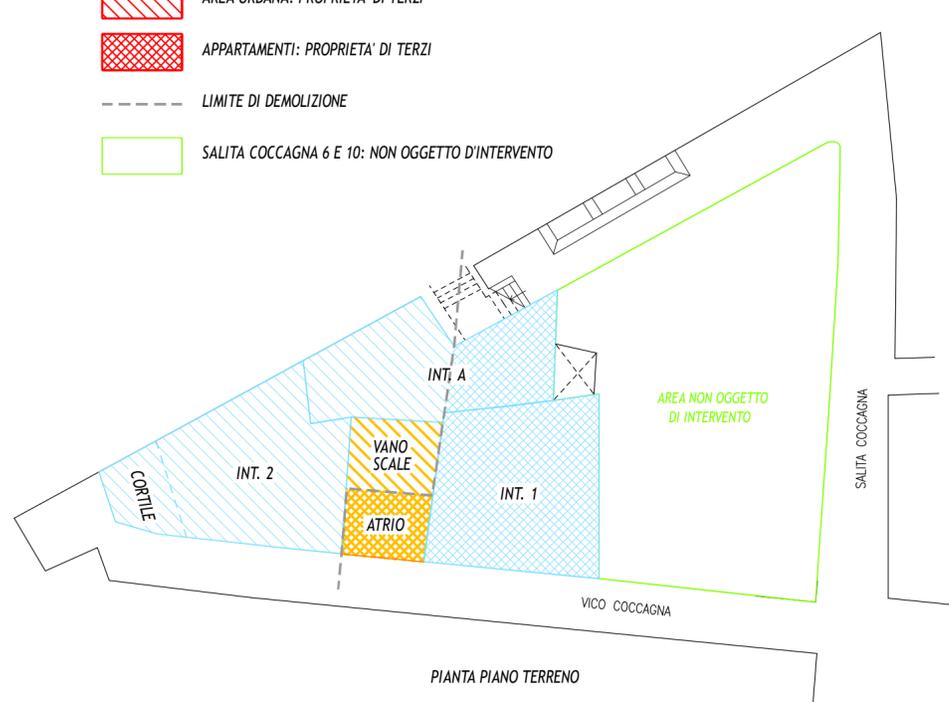
Il Responsabile del Procedimento

Ing. Christian Corradi



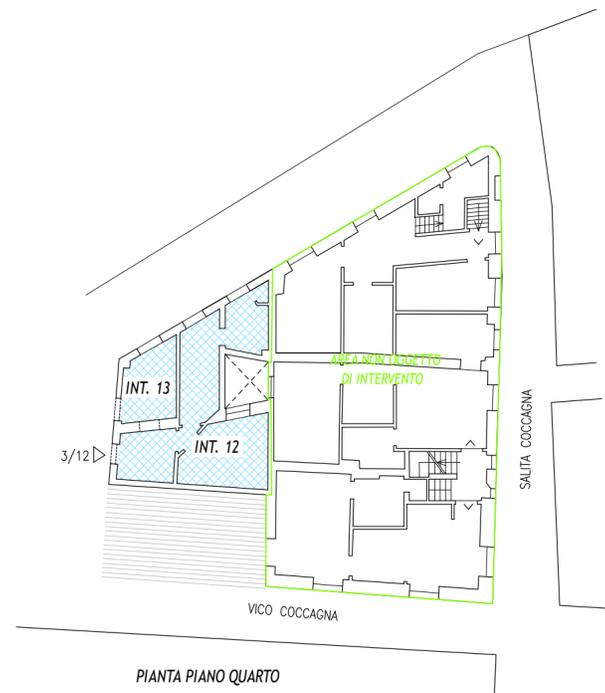
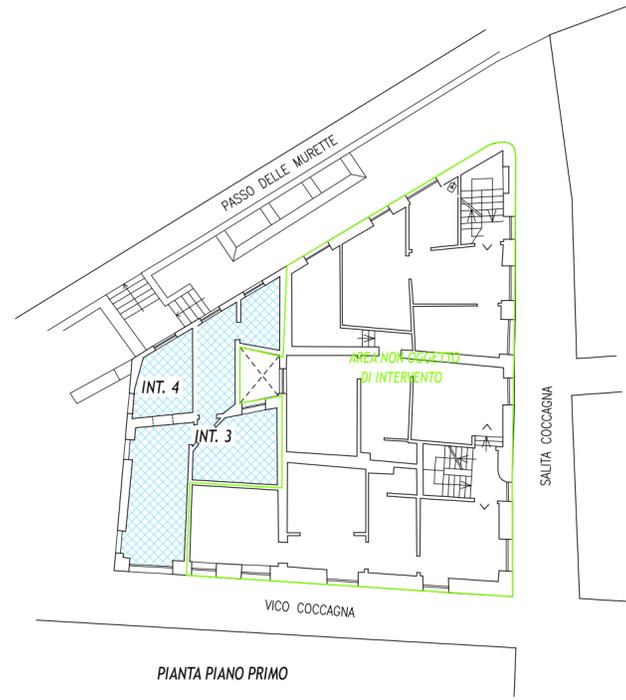
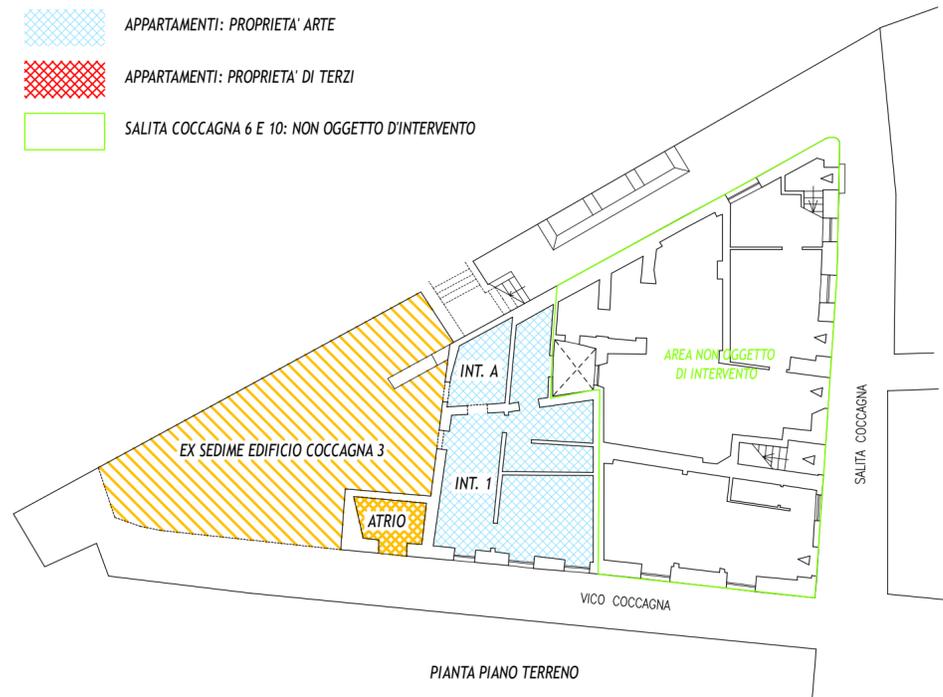
VICO COCCAGNA 3 - PROPRIETA' - COMPRESSE PORZIONI DEMOLITE

-  AREA EX VANO SCALE: PROPRIETA' IN COMUNE
-  ATRIO EDIFICIO: PROPRIETA' IN COMUNE
-  AREA URBANA: PROPRIETA' ARTE
-  APPARTAMENTI: PROPRIETA' ARTE
-  AREA URBANA: PROPRIETA' DI TERZI
-  APPARTAMENTI: PROPRIETA' DI TERZI
-  LIMITE DI DEMOLIZIONE
-  SALITA COCCAGNA 6 E 10: NON OGGETTO D'INTERVENTO



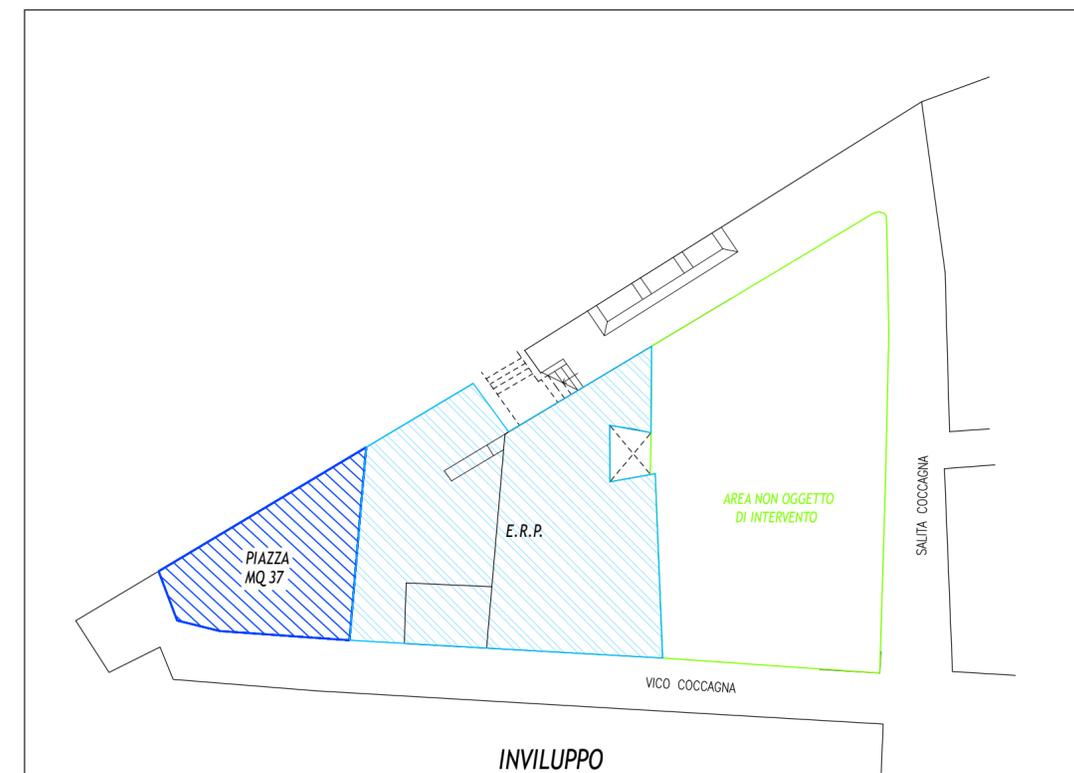
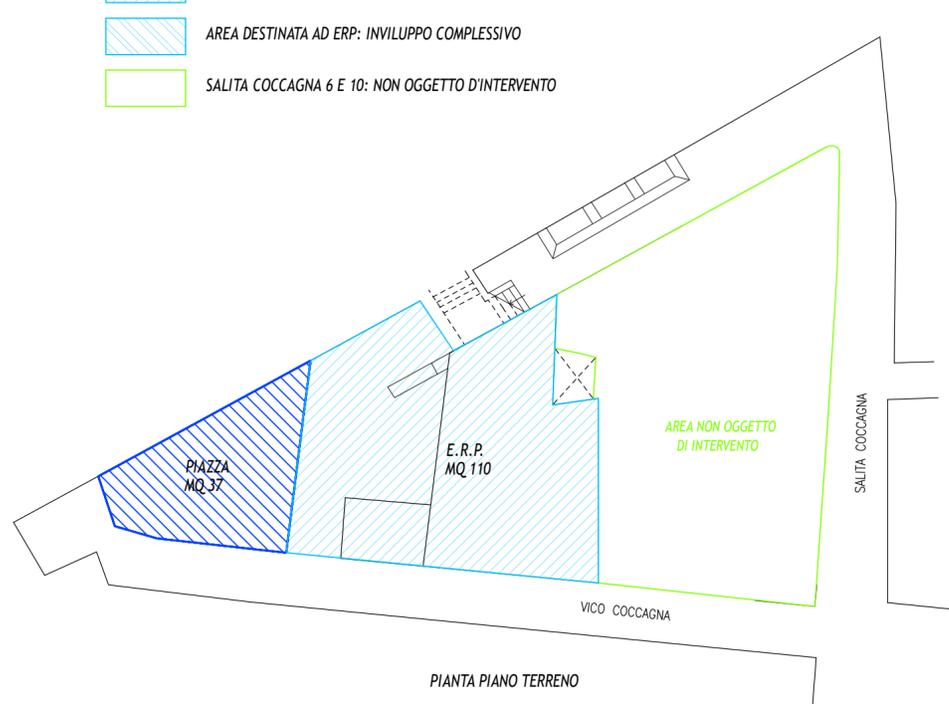
VICO COCCAGNA 3 - STATO ATTUALE - PROPIETA'

-  EX SEDIME EDIFICIO: PROPRIETA' IN COMUNE
-  ATRIO EDIFICIO: PROPRIETA' IN COMUNE
-  APPARTAMENTI: PROPRIETA' ARTE
-  APPARTAMENTI: PROPRIETA' DI TERZI
-  SALITA COCCAGNA 6 E 10: NON OGGETTO D'INTERVENTO



VICO COCCAGNA 3 - AGGIORNAMENTO PUC - FUNZIONI AREE

-  PIAZZA PUBBLICA
-  AREA DESTINATA AD ERP A CIASCUN PIANO
-  AREA DESTINATA AD ERP: INVILUPPO COMPLESSIVO
-  SALITA COCCAGNA 6 E 10: NON OGGETTO D'INTERVENTO



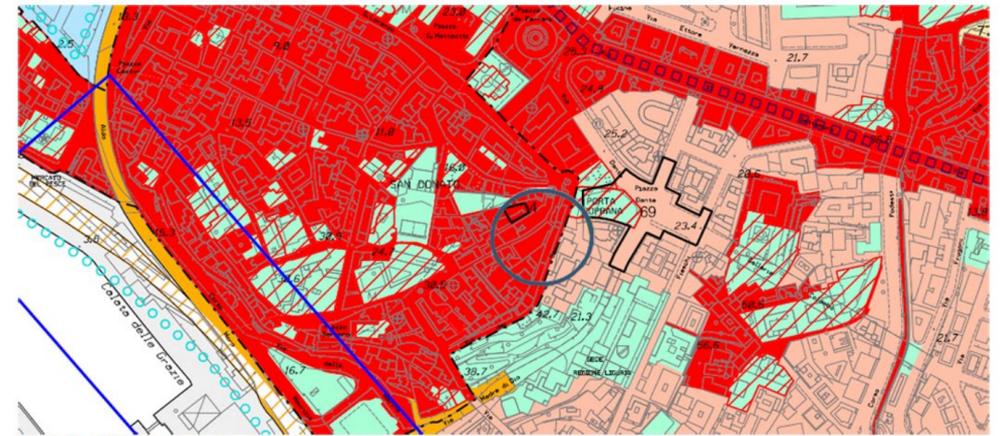
**PINQuA “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”
Proposta ID 500 – Comune di Genova, “Caruggi
Ambito del Centro Storico di Genova e aree limitrofe”.
Intervento ID 2351 – ARTE Genova**

**Lotto 11.1 - Stralcio 1B
Risanamento conservativo dell’edificio sito in Vico Coccagna 3, in Genova.**

STRALCI CARTOGRAFICI



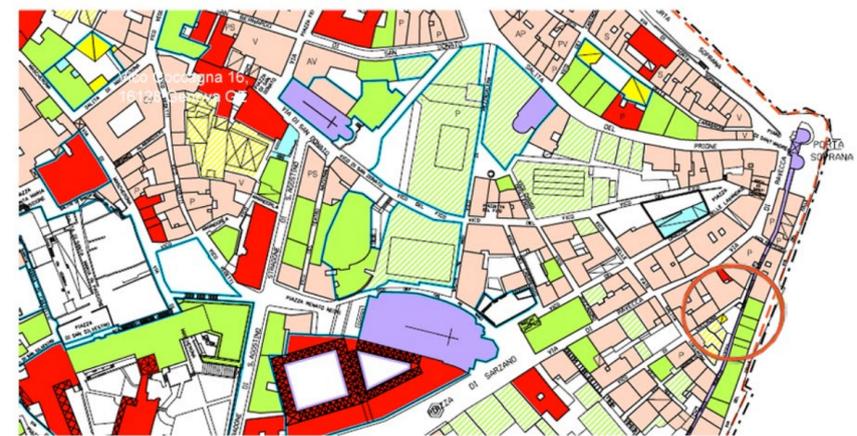
P.T.C.P. scala 1:25.000 - SU Struttura Urbana



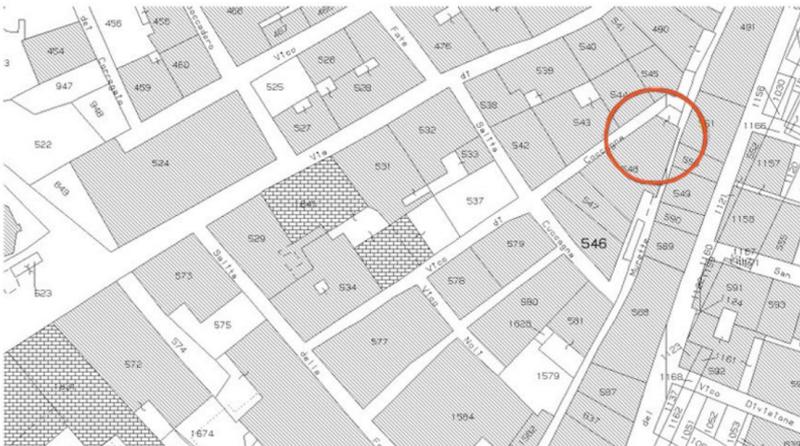
P.U.C. 2015 scala 1:5000 AC-CS Ambito di conservazione del centro storico urbano



C.T.R. scala 1:10.000



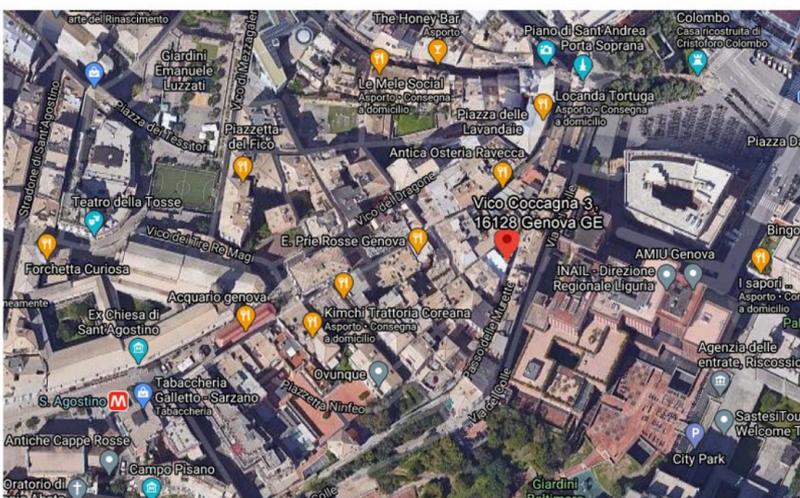
P.U.C. Tavola Centro Storico 2015 scala 1:2000 - Categoria Edifici C



Estratto Catastale scala 1:2.000



Estratto Toponomastica scala 1:500



Google maps



Google maps stradario

**PINQuA “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”
Proposta ID 500 – Comune di Genova, “Caruggi
Ambito del Centro Storico di Genova e aree limitrofe”.
Intervento ID 2351 – ARTE Genova**

**Lotto 11.1 - Stralcio 1B
Risanamento conservativo dell’edificio sito in Vico Coccagna 3, in Genova.**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Premessa

Il civico 3 di Vico Coccagna, quasi interamente di proprietà A.R.T.E. Genova, è situato nell’area di Ravecca, nel Centro Storico di Genova, Municipio I Centro Est: Sarzano – San Donato; l’intervento è nel complesso volto ad eliminare il degrado del complesso immobiliare e nella fattispecie prevede la riqualificazione di alloggi pubblici inseriti nel Centro Storico in quanto attualmente l’immobile versa in stato di totale abbandono, con situazioni di grave degrado, sia igienico che statico.

Cogliendo l’occasione della partecipazione al Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell’abitare – Modello PINQuA 100, si propone quindi un intervento di recupero dell’immobile che interessi questo corpo edilizio coinvolgendo anche lo spazio antistante attualmente codificato come “vuoto urbano” nell’area su cui insisteva la porzione di edificio demolito per motivi di pubblica incolumità; nella zona a margine dell’area, dove sorgeva l’edificio demolito, risulta ancora possibile leggere lo sviluppo interno di quello che era l’edificio prima delle demolizioni.

Formato da un piano di magazzini con accesso lungo Vico Coccagna e da tre piani fuori terra e un sottotetto con coperture a falde in ardesia su struttura lignea, l’edificio risulta attualmente inaccessibile in quanto privo di collegamenti verticali, il corpo scale infatti era situato nella porzione di edificio demolita. Inoltre gli appartamenti posti al piano secondo e terzo, anch’essi inaccessibili, risultano di proprietà privata ma attualmente non è stato possibile contattare i proprietari.

Le finalità generali del progetto, tenderanno sia al rispetto delle tecniche del costruito tradizionale sia al raggiungimento di una effettiva funzionalità dell’immobile.

Inquadramento urbanistico

L’ immobile oggetto della presente pratica dal punto di vista urbanistico risulta rientrare nelle seguenti zone:

PTCP: Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, per quanto concerne l’Assetto Insediativo, inserisce l’area nel regime normativo SU, Struttura Urbana Qualificata, assoggettate al regime normativo di

MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana

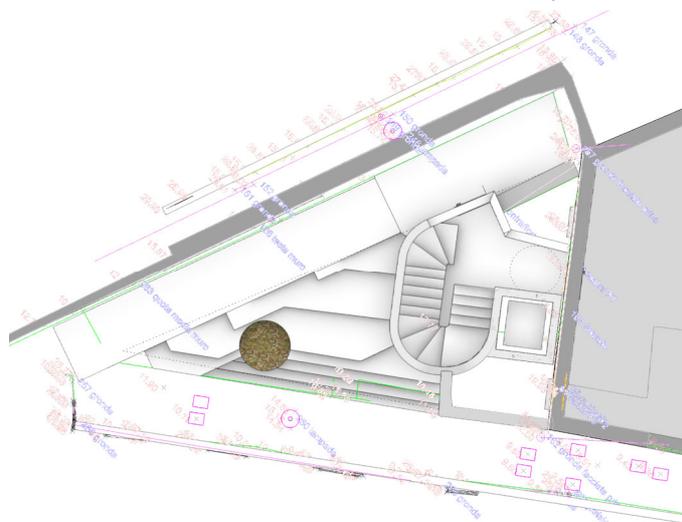
PUC 2015: l'immobile ricade in zona A, sottozona AC-CS ovvero centro storico urbano, comprendente il tessuto urbano di impianto medievale e parte dell'urbanizzazione ottocentesca, individuato con apposito perimetro nella planimetria di zonizzazione. Nello specifico l'area di Vico Coccagna ricade nell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana 49 San Donato – Sarzano – Settore 3*, area in cui è previsto di indirizzare gli interventi al completamento del recupero urbanistico, architettonico e sociale della zona mediante azioni pubbliche e private coordinate e integrate con le iniziative di risanamento già in atto su singoli edifici e progetti di edilizia sovvenzionata e agevolata.

Caratteristiche dell'intervento

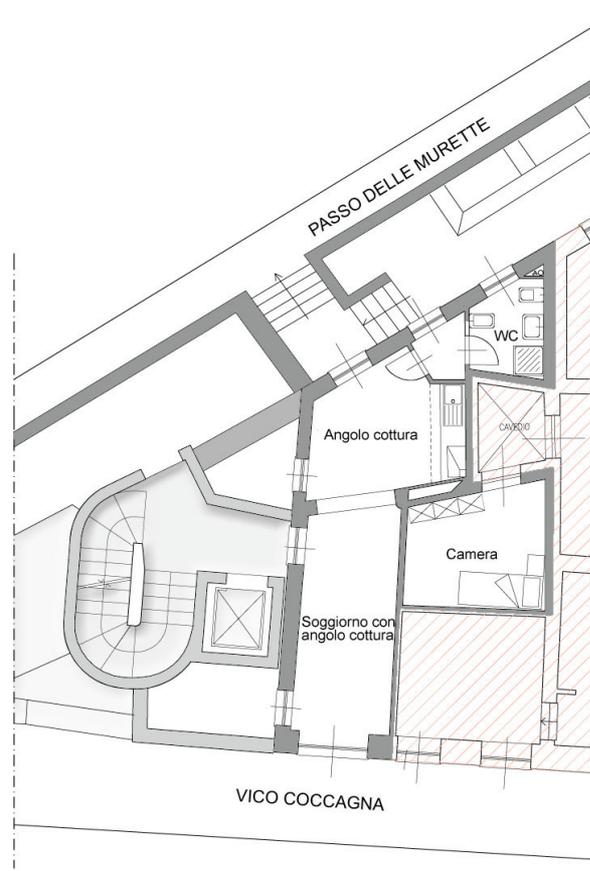
Nel complesso il progetto prevede il risanamento conservativo di un locale comune al piano terra e quattro unità abitative (alloggi con una camera) rispettivamente di mq. 41.91 al P.T., mq. 39.02 al P.1., mq 40,76 al P.2., mq 40,05 al P.3. e mq. 32.52 al P.4 (sottotetto), per una superficie utile totale di mq 194,26 circa cui si aggiunge la superficie occupata dal corpo scale.

Gli alloggi sono sovrapposti tra loro e la distribuzione interna di progetto ripercorre essenzialmente l'originario taglio degli spazi, ricavando nella parte a sud/ovest i servizi (bagno e cucina) e la camera da letto ad ovest; tale distribuzione si ripete per tutti gli alloggi mentre il piano terra, di dimensioni leggermente maggiori, si differenzia per l'inserimento di un locale ad uso pubblico dove si ipotizza di collocare il contatori Enel e le cisterne dell'acqua.

Per quanto riguarda la scala condominiale di distribuzione, è previsto il suo posizionamento sulle tracce del vecchio vano scala demolito, ritenendo la collocazione e lo sviluppo originario funzionale alla distribuzione degli alloggi: sarà realizzata in muratura in corrispondenza del prospetto est ed avrà pianta ovoidale.



1. Ipotesi sistemazione planimetrica



2. Pianta tipo alloggi



3. Inserimento fotorealistico

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
e-mail info@arte.ge.it
www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473



Nella elaborazione delle fronti si ritiene infine opportuno rispettare la situazione preesistente, in particolare l'originaria articolazione compositiva delle aperture, le quali sono state in passato murate per questioni di sicurezza, intervento che ha preservato almeno in parte lo stato degli alloggi.

I portoncini verranno realizzati con blindati di colore verde vagone, così come le persiane rigorosamente alla genovese, mentre per quanto riguarda i serramenti, gli stessi saranno scelti in materiale concordato con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e montati con vetro camera.

Per quanto riguarda i prospetti dell'edificio, non sono previste cornici alle finestre per adeguare le fronti del civico 3 a quelle già recuperate di Salita Coccagna, comunque al momento del rifacimento delle facciata sarà nostra cura sottoporre e concordare con gli uffici competenti del Comune di Genova, i disegni ed i colori opportuni.

Le opere previste comportano (a seguito di ulteriori approfondimenti della diagnosi strutturale delle parti ad oggi non accessibili): la conservazione previo consolidamento delle strutture murarie, il rifacimento o la sostituzione di travi e solai delle strutture esistenti, che saranno realizzate con tecniche tradizionali compatibili con quelle dell'edificio originario ed il risanamento dei prospetti. Ogni alloggio sarà infine dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Relazione di verifica abbattimento barriere architettoniche

Per quanto riguarda il rispetto della legge 13/89 sull'abbattimento delle barriere architettoniche è prevista l'installazione di un ascensore che servirà tutte le unità immobiliari avente accesso dall'atrio condominiale raggiungibile dalla piazza antistante l'edificio tramite una rampa a norma ai sensi del D.M. 263/89.

Tutti gli appartamenti soddisferanno i requisiti di visitabilità (*possibilità, da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione_ soggiorno o pranzo_ e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare*).

Genova, li 26 Agosto 2022

Il tecnico incaricato
(Arch. Federica Chioldi)

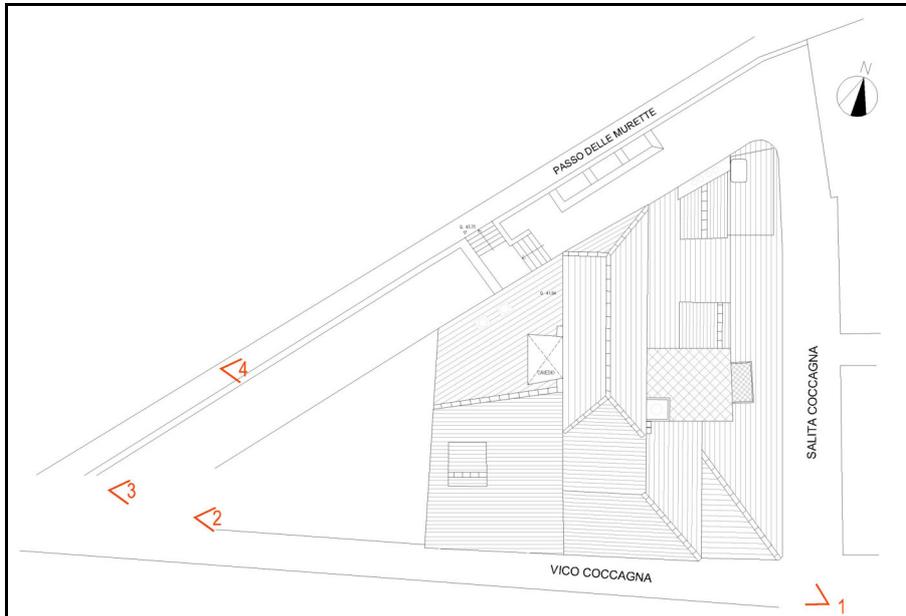


**PINQuA “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”
Proposta ID 500 – Comune di Genova, “Caruggi
Ambito del Centro Storico di Genova e aree limitrofe”.
Intervento ID 2351 – ARTE Genova**

**Lotto 11.1 - Stralcio 1B
Risanamento conservativo dell’edificio sito in Vico Coccagna 3, in Genova.**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 VICO COCCAGNA 3 – RECUPERO INTERO EDIFICIO



Planimetria dei punti di vista



1. Accesso a Vico Coccagna 3 da Salita Coccagna



2 e 3. Vista della porzione rimasta dell'edificio di Vico Coccagna 3



4. Vista dell'edificio di Vico Coccagna 3 dalla soprastante Via delle Murette



Piano particellare per esproprio immobili in
Vico di Coccagna 3
Genova

Studio Tecnico
Via G. Rossetti 19 r - 16148 - Genova Priaruggia
010.377.41.40
info@studiovenzano.com
www.studiovenzano.com



Il sottoscritto **Luca Venzano** , Geometra libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2466 ed al locale Albo dei Periti del Tribunale con studio in Genova Via G.Rossetti 19,r Tel. 010.377.41.40 email info@studiovenzano.com , a seguito di incarico ricevuto espone qui di seguito le proprie considerazioni in merito .

Premesse

L'intervento in progetto è denominato " PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' dell'abitare " proposta ID 500 - Comune di Genova ... intervento ID 2351 Arte Genova Lotto 1

Definisce un'opera funzionale agli interventi da realizzarsi per il recupero di superfici residenziali in ambito del Centro Storico e aree limitrofe "

Il progetto prevede L'ESPROPRIAZIONE DI ALCUNE UNITA' IMMOBILIARI PRIVATE AL FINE DI REALIZZARE NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE PER LOCAZIONE AGEVOLATA .

Scopo della presente relazione è la valutazione economica dei tre immobili oggetto di esproprio come da mandato ricevuto .

Studio Tecnico
Via G.Rossetti 19 r - 16148 - Genova Priaruggia
010.377.41.40
info@studiovenzano.com
www.studiovenzano.com



Particolarità dell'incarico

Le unità immobiliari oggetto di stima sono parte di edificio in parte diruto per cui sono state forniti elaborati grafici sui quali si è potuto estrapolare, per quanto possibile, i necessari parametri di stima utilizzati per redigere l'incarico affidato.

Per poter determinare il valore dell'area ove è stato edificato il fabbricato, in quanto parte di proprietà comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C. si è reso necessario comporre delle tabelle millesimali utilizzando gli elementi forniti sopra detti ed in parte deducendoli.

L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari è risultato, catastalmente composto da 16 unità immobiliari.

INQUADRAMENTO URBANISTICO



Studio Tecnico
Via G. Rossetti 19 r - 16148 - Genova Priaruggia
010.377.41.40
info@studiovenzano.com
www.studiovenzano.com



Il fabbricato ai sensi del Piano Urbanistico Comunale vigente, ricade in zona AC-CS Ambito di territorio urbano Conservazione del Centro storico (Tav. 38).

Fabbricato classificato come " categoria "F" .

L'edificio non ricade in aree a rischio di inondazione individuate dai Piani di Bacino, non risulta la presenza di vincolo paesaggistico .

Si allega schein ragione da del PUC a maggior completamento di quanto rilevato .

In ragione delle norme di PUC vigente di cui si allega stralcio è consentita la ricostruzione degli edifici , per cui per gli immobili totalmente demoliti si è proceduto a valutare il valore dell'area potenzialmente ricostruibile .

Indennità di esproprio

Le indennità di esproprio vengono calcolate utilizzando i criteri fissati dal Testo Unico sulle Espropriazioni D.P.R. 8.6.2001 n. 327 e sue successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di esproprio di costruzioni l'indennità da corrispondere è commisurata al valore venale delle stesse, come prescritto all'art. 38.

Accordi Integrativi o Sostitutivi (Art. 11 L. 241/90)

Nel rispetto dell'interesse pubblico, verrà valutata la possibilità di avvalersi di strumenti



alternativi all'acquisizione e/o imposizione di servitù coattiva dei beni, quali accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento disciplinati dall'art. 11 della legge n. 241/1990, in particolare ove tali strumenti consentano di ridurre il pregiudizio arrecato alla proprietà privata senza maggiori oneri da parte del Comune.

Criteria di Valutazione dell'immobile oggetto di giudizio di stima

In funzione della situazione di mercato di zona, e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso quali condizioni di manutenzione e conservazione esposizione, stato manutentivo del fabbricato , si è ritenuto congruo adottare un valore a metro quadrato pari ad € 250,00 considerato che i valori medi in zona per immobili paragonabili variano da un minimo di € 1800,00 mq ad un massimo di € 2.200,00 al mq (abitabili ancorché da riordinare) .

Si precisa che il valore al metro quadro sopra detto è stato determinato in ragione dei valori di ricostruzione calcolati ed indicati dall'Ente promotore .

A conferma dei valori di mercato si allega tabella dei valori OMI relativi alla zona di appartenenza .

Considerando che in ragione della caratura millesimale attribuita visto l'art. 1117 del



Codice Civile al valore della proprietà singola si ritiene che debba essere sommata la comproprietà del suolo ove l'edificio è stato costruito così determinata .

Superficie edificata mq 600,00 circa

Superficie area di edificazione mq 130 circa

Rapporto tra la superficie di edificazione pari a $130/600 =$ a circa il 21 %

In considerazione delle difficoltà di accesso e di realizzazione delle opere in ragione della propria esperienza si ritiene di rivalutare il valore dell'area e ridurre la percentuale della sua incidenza al 18 % del valore globale dell'immobile .

Valore immobile mq 600 x €/mq 250,00 = € 150.000,00

valore area 18% di € 150.000,00 = € 27.000,00

Unità immobiliare 1

Dati catastali:

Nuovo Catasto edilizio Urbano Sez GEA , Fg. 97, Part.148 Sub. 6

Ubicazione: Vico di Coccagna civ. 3 int. 5 piano 1

intestazione catastale : **Asteno Agostina** proprietà per 1000/1000

Studio Tecnico
Via G.Rossetti 19 r - 16148 - Genova Priaruggia
010.377.41.40
info@studiovenzano.com
www.studiovenzano.com



Descrizione: immobile totalmente demolito
Superficie commerciale lorda mq 40 (dedotta da visura catastale)
millesimi di proprietà attribuiti 68,332

valore di stima immobile € 250,00 x mq 40 = € 10.000,00

valore area 25% valore immobile = € 2.500,00

valore dell'area €27.000,00 x mm 68,332 = € 1.844,96

assommano € 4.344,96

Valore di Stima Arrotondato € **4.350,00**

In considerazione del fatto che l'immobile non è presente il Suo valore commerciale si riduce al valore dell'area libera non più edificata sommato al valore dell'area del sedime .

Unità immobiliare 2

Dati catastali:

Nuovo Catasto edilizio Urbano Sez GEA , Fg. 97, Part.148 Sub. 7

Ubicazione: Vico di Coccagna civ. 3 int. 6 piano 2

intestazione catastale : **Miniaci Carmela** proprietà per 1000/1000

Studio Tecnico
Via G.Rossetti 19 r - 16148 - Genova Priaruggia
010.377.41.40
info@studiovenzano.com
www.studiovenzano.com



Descrizione: appartamento in pessime condizioni privo di ogni impianto di fatto inutilizzabile e in stato di completo abbandono .

Posto al piano 2

Superficie commerciale lorda mq 53

millesimi di proprietà attribuiti 84,964

valore di stima immobile € 250,00 x mq 53 = € 13.250,00

valore dell'area € 27.000,00 x mm 98,484 = € 2.659,06

assommano € 15.909,06

Valore di Stima Arrotondato € 16.000,00

Unità immobiliare 3

Dati catastali:

Nuovo Catasto edilizio Urbano Sez GEA , Fg. 97, Part.148 Sub. 10

Ubicazione: Vico di Coccagna civ. 3 int. 9 piano 3

intestazione catastale : Mannu Serafino proprietà per 1000/1000

Descrizione: appartamento in pessime condizioni privo di ogni impianto di fatto inutilizzabile e in stato di completo abbandono .

Posto al piano 3

Superficie commerciale lorda mq 53

millesimi di proprietà attribuiti 89,432

Studio Tecnico
Via G.Rossetti 19 r - 16148 - Genova Priaruggia
010.377.41.40
info@studiovenzano.com
www.studiovenzano.com



valore di stima immobile € 250,00 x mq 53 = € 13.250,00

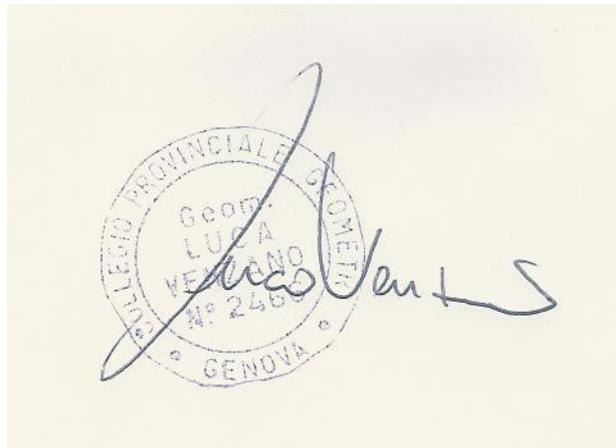
valore dell'area € 27.000,00x mm 88,114 = € 2.379,07

assommano € 15.626,07

Valore di Stima Arrotondato € 15.600,00

Tanto dovevo in fede

Genova , Agosto 2022



Studio Tecnico
Via G.Rossetti 19 r - 16148 - Genova Priaruggia
010.377.41.40
info@studiovenzano.com
www.studiovenzano.com



ALLEGATI

Planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima

Estratto OMI con quotazioni di zona

Estratto norme PUC

**PINQuA “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”
Proposta ID 500 – Comune di Genova, “Caruggi
Ambito del Centro Storico di Genova e aree limitrofe”.
Intervento ID 2351 – ARTE Genova**

**Lotto 11.1 - Stralcio 1B
Risanamento conservativo dell’edificio sito in Vico Coccagna 3, in Genova.**

DICHIARAZIONE NON ASSOGGETTABILITA' A VAS

Il sottoscritto Ing. Christian Corradi, C.F. CRRCRS74A03E290C, Responsabile dell’Ufficio Progettazione e Costruzione di ARTE Genova, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento per l’intervento di Risanamento conservativo dell’edificio sito in Vico Coccagna 3, in Genova,

DICHIARA

che l’intervento medesimo si configura come singola opera pertanto, ai sensi dell’art. 6 comma 12 del D.L. 152/06, ai fini dell’aggiornamento al Piano Urbanistico Comunale propedeutico alla realizzazione dello stesso, la valutazione ambientale strategica non risulta necessaria.

Genova, 26/08/2022

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Christian Corradi





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2022-DL-374 DEL 11/10/2022 AD OGGETTO:
AGGIORNAMENTO AL PUC, AI SENSI DELL'ART. 43 COMMA 3
LETTERA A DELLA L.R. 36/1997, PER L'ATTUAZIONE DI UN
INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN VICO DI
COCCAGNA. MUNICIPIO I CENTRO-EST.**

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

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

Si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del parere stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i.

12/10/2022

Il Direttore Responsabile
[Dott. Paolo Berio]