



COMUNE DI GENOVA

COMMISSIONE III – BILANCIO COMMISSIONE IV – PROMOZIONE DELLA CITTÀ COMMISSIONE V – TERRITORIO

SEDUTA DEL LUNEDÌ 20 GIUGNO 2016

VERBALE

La riunione ha luogo presso la sala consiliare di Palazzo Tursi - Albini.

Assume la presidenza il Consigliere Pandolfo Alberto.

Svolge le funzioni di Segretario la Signora Bertelli Marina.

Ha redatto il verbale la ditta Digitech.

Alle ore 14:00 sono presenti i Commissari:

3	Balleari Stefano
4	Baroni Mario
9	Bruno Antonio Carmelo
11	Caratozzolo Salvatore
10	Chessa Leonardo
5	De Pietro Stefano
2	Gioia Alfonso
12	Grillo Guido
13	Musso Vittoria Emilia
1	Pandolfo Alberto
8	Pastorino Gian Piero
7	Repetto Paolo Pietro
6	Russo Monica

Intervenuti dopo l'appello:

1	Anzalone Stefano
2	Boccaccio Andrea
3	Burlando Emanuela
4	Comparini Barbara
5	De Benedictis Francesco
6	Malatesta Gianpaolo
7	Mazzei Salvatore
8	Nicolella Clizia
9	Padovani Lucio Valerio
10	Putti Paolo
11	Vassallo Giovanni
12	Villa Claudio

Assessori:

1	Bernini Stefano
---	-----------------

Sono presenti:

Dott. Berio (Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti); Arch. Capurro (Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti); Dott.ssa Succi (Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti); Arch. Baldi (Esperto L.N.L.); Dott. Tallero (S.O.I.); Sig. La Rocca (S.O.I.).

Il Presidente constatata l'esistenza del numero legale dichiara valida la seduta e pone in discussione l'o.d.g:

1) PROPOSTA N. 161 del 10/06/2016

PROPOSTA N. 29 del 16/06/2016

PRESA D'ATTO DELLA MANCATA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 13/2016 «APPROVAZIONE DELLO STUDIO ORGANICO D'INSIEME DELL'ARCO COSTIERO DI CONSERVAZIONE "FRONTE MARE DI PEGLI", CON CONTESTUALE ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PUC AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997 E S.M.I.».

APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEL PUC.

2) PROPOSTA N. 163 del 10/06/2016

PROPOSTA N. 30 del 16/06/2016

MODIFICA DELLA TARIFFA URBANISTICA COMUNALE PER GLI INTERVENTI EDILIZI RELATIVI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

3) PROPOSTA N. 147 del 31/05/2016

PROPOSTA N. 28 del 09/06/2016

AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. N. 36/1997 E S. M. I. PER L'INSERIMENTO DELLA SPECIFICA DISCIPLINA DI AGEVOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E DI RINNOVO DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO ESISTENTE IN CONFORMITÀ ALLE REGOLE E ALLE MISURE DI PREMIALITÀ PREVISTE DALLA L.R. N. 49/2009 E S. M. I.. MODIFICA DELLE NORME DEL PUC INERENTI L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, IN COERENZA CON LA L.R. N. 27/2015, CORREZIONE DI ALCUNI ERRORI MATERIALI RICONTRATI E INSERIMENTO DI ALCUNE PRECISAZIONI.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Questa Commissione congiunta territorio, bilancio e promozione della città è convocata su alcune delibere, per la prima delle quali lascio la parola al Vicesindaco e Assessore all'urbanistica.

BERNINI – ASSESSORE

Le tre delibere hanno sorti diverse, perché mentre le prime due: la presa d'atto legata alla mancata presentazione di osservazioni sul SOI di Pegli e la modifica delle tariffe urbanistiche possono andare immediatamente in Consiglio senza alcun problema, mentre invece il punto n. 3 dovrebbe essere più che altro una presentazione di quello che la Giunta ha predisposto e che in questo momento è sotto l'osservazione dei Municipi trattandosi di una variazione del Piano urbanistico, ma si pensava fosse corretto avviare anche una discussione in Consiglio trattandosi di una variazione di un certo peso.

Molto sinteticamente, la prima delibera di fatto è stata discussa in Commissione, era una modifica di uno studio organico d'insieme che toglieva di mezzo un posteggio che doveva essere creato lì sulla spiaggia, sistemava di fatto, in modo da renderla coerente con l'indirizzo di sfruttamento ludico ricreativo e anche con un'attenzione particolare al paesaggio e alla sua tutela,

una porzione della costiera di Pegli, in modo da adeguarla alle diverse opportunità che si andavano a sviluppare, ivi comprese quelle di creare momenti aggregativi fra lo sportivo e il ricreativo su quell'area, senza investimenti che possono in qualche modo snaturarne invece l'immagine, il paesaggio a cui sono abituati i pegliesi su quell'area. Di conseguenza, pubblicata la delibera come è stata approvata da parte del Consiglio comunale, nessuno ha presentato osservazioni, quindi la presa d'atto fa sì che diventi di fatto operativa questa delibera.

La modifica della tariffa relativa alle attività produttive invece fa parte di un ragionamento che anche in Consiglio era già stato attivato: quali potevano essere gli strumenti da utilizzare in modo da incentivare un'attività edilizia nel nostro territorio e contemporaneamente offrire le occasioni per creare nuovi posti di lavoro; uno degli elementi che le nuove normative regionali hanno reso possibile, era adeguare sulle strutture produttive nostro tariffario che segue i tariffari proposti dalla Regione Liguria, si poteva arrivare sino ad una riduzione del 50 per cento per le nuove costruzioni destinate ad ospitare attività di carattere produttivo, noi abbiamo pensato di sfruttare immediatamente questa opportunità e quindi di rendere possibile per ogni intervento di nuova edificazione destinato ad ospitare un nuovo lavoro nel mondo delle attività produttive, di applicare il massimo sconto possibile. Si arriva ad applicare il 90 per cento di fatto rispetto alla tariffa completa per le ristrutturazioni, sempre per la destinazione produttiva secondo quelle che sono le casistiche che nella nostra pianificazione sono definite come produttive e poi eventualmente su questa delibera interviene anche il dottor Berio, dirigente dell'edilizia privata.

L'ultima delibera è quella invece ancora sottoposta alla valutazione dei Municipi, perché si tratta di una variazione di un aggiornamento del Piano urbanistico. Se ricordate, quando è stata approvata la delibera che stabiliva la zonizzazione dell'applicabilità del Piano casa recentemente approvato dalla Regione Liguria, avevamo preannunciato una delibera che ci avrebbe messo definitivamente fuori da una duplice normativa rispetto all'edificabilità del territorio: la possibilità che qualcheduno dicesse voglio applicare il Piano casa regionale e voi avete un Piano urbanistico diverso e che quindi potessero sorgere dei conflitti. La stessa norma regionale sul Piano casa prevedeva che i Comuni che avesse un Piano urbanistico che recepiva i criteri e i valori del Piano casa regionale, non vedevano l'applicazione della norma stessa, noi con questa proposta facciamo un'azione di ricezione dei criteri, li prendiamo, li mettiamo dentro la nostra pianificazione urbanistica, in modo tale da avere una sola norma da seguire per tutti gli operatori. Per essere chiaro, criteri significa che prendiamo le percentuali in riferimento al volume e non alla superficie agibile, che era quello che era presente nel nostro Piano urbanistico, ma contemporaneamente manteniamo salde invece le scelte che sono state fatte in questo stesso Consiglio in merito ad alcune norme di tutela ambientale: permeabilità dei suoli, tutti concetti legati alla fragilità del territorio, al costruire sul costruito vengono recepiti diventano la norma anche in relazione all'applicazione dei parametri del Piano casa regionale. In realtà, agli operatori si darà la possibilità in questo caso di scegliere due parametri diversi: quello che è più conveniente tra i due parametri, sia quello superficario che quello volumetrico. Se io ho un capannone, forse mi conviene quello volumetrico, perché poi lo divido a piani e poi faccio più superficie; se io invece ho delle superfici agibili già costruite su più piani, una palazzina che demolisco e ricostruisco, potrebbe essere più conveniente, anzi, quasi certamente lo è, il calcolo fatto con il Piano urbanistico che noi già avevamo e di conseguenza è data la possibilità all'operatore di fare la scelta sulla base della convenienza maggiore, ma soltanto nelle zone che abbiamo stabilito essere quelle dove può cascare il Piano casa, tenendo presenti i vincoli di carattere ambientale e di tutela del territorio. Abbiamo comunque utilizzato questo adeguamento anche per fare chiarezza sulla tassazione legata all'edilizia residenziale pubblica, in modo che non fosse possibile anche qua avere due normative di riferimento: la nostra di piano e quella regionale, arrivando ad una unificazione che significa semplificazione è anche maggiore certezza dell'entrata eventualmente; si modificano anche alcuni parametri legati per esempio al lotto minimo su cui fare interventi che consentono di applicare

questa norma anche in alcune realtà particolari come i borghi e così via. Poi, eventualmente una spiegazione di dettaglio ve la dà Sinigaglia qui presente. Una cosa ho dimenticato in relazione alla norma sulla tariffa urbanistica: è stato possibile presentarla anche dopo la presentazione del bilancio del Comune, perché si sono fatti due conti su questa diminuzione e quest'anno sarà compensata da un fenomeno positivo per fortuna di incremento della tassazione legata invece alla normale edificazione: abbiamo avuto un incremento degli oneri di urbanizzazione pagati, che consente di compensare una riduzione che ci sarà destinato alle attività produttive, quindi ad una politica anche di sviluppo occupazionale nella nostra città, che si può fare anche attraverso una riduzione dei costi per impiantare attività produttive sul nostro territorio, per modificarne la struttura in modo da renderle più competitive.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Prego, Consigliere Grillo che non si è prenotato, ma per mozione d'ordine.

GRILLO – PDL

Io Vicesindaco le proporrei, e a lei Presidente, di trattare ogni singola pratica, approfondire ogni singola pratica, perché mi sembra più produttivo.

BRUNO – FDS

Sulla terza delibera in effetti ci riserviamo di leggerla un po' meglio. Sulla seconda delibera una domanda un po' stupida: le attività produttive di cui si riducono le tariffe urbanistiche, comprendono un centro commerciale? Perché si chiamano produttive e non commerciale.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Se non ci sono ulteriori interventi, metto in votazione la pratica n. 29. Consigliere Grillo, sto presiedendo la Commissione con i tempi che richiedono gli interventi dei tecnici, del Vicesindaco e dei Consiglieri, dopo di che non sono disponibile a sentirmi il controcanto, pertanto l'architetto Sinigaglia deve intervenire rispetto alla pratica n. 29? No.

Pertanto, metto in votazione la delibera n. 29 del 16.06.2016: Partito democratico, lista Marco Doria, Gruppo misto, Movimento cinque stelle, Pdl, lista Musso, Percorso comune, Federazione della sinistra, Udc, Lega nord, Sinistra ecologia e libertà.

<p>1) PROPOSTA N. 161 del 10/06/2016 PROPOSTA N. 29 del 06/06/2016 PRESA D'ATTO DELLA MANCATA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 13/2016 «APPROVAZIONE DELLO STUDIO ORGANICO D'INSIEME DELL'ARCO COSTIERO DI CONSERVAZIONE "FRONTE MARE DI PEGLI", CON CONTESTUALE ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PUC AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997 E S.M.I.». APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEL PUC.</p>	<p>DICHIARAZIONE DI VOTO IN AULA: Federazione della Sinistra - Gruppo Misto - Lista Enrico Musso - Lista Marco Doria - Movimento 5 Stelle - P.D. - P.D.L. - Percorso Comune - S.E.L. - U.D.C. -</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Passiamo alla seconda delibera all'ordine del giorno, la proposta n. 30 del 16.06.2016.
Prego, avvocato Berio.

BERIO – DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

In realtà c'è poco da aggiungere rispetto a quello che ha detto il Vicesindaco: sostanzialmente per quanto riguarda la funzione produttiva, è stata prevista una riduzione del 50 per cento rispetto all'attuale tariffa che è di 60 euro nel caso di nuova costruzione, quindi nel caso di realizzazione di un nuovo edificio con la funzione produttiva, artigianale non commerciale sicuramente, mentre oggi la tariffa da pagare a metro quadro di superficie agibile è di 60,30 euro, un domani con l'approvazione di questa delibera sarà la metà (30,15). Questo nel caso di un intervento di nuova edificazione.

Nel caso invece in cui l'intervento sia un intervento sul patrimonio edilizio esistente, quindi un intervento di ristrutturazione, in cui è compreso anche l'incremento nell'ordine del 20 per cento, quindi diciamo che in base alla legge si ragiona in un modo diverso, ma in concreto la tariffa da corrispondere a metro quadro, nel caso di ristrutturazione, è il 10 per cento di 30 euro: il 10 per cento della tariffa prevista per la nuova costruzione, quindi sostanzialmente sono 3 euro a metro quadro nel caso che si faccia un intervento di ristrutturazione con funzione produttiva artigianale. Al momento attuale, la tariffa è il 30 per cento, quindi sarebbe il 30 per cento di 60, quindi sarebbero 18. Come diceva prima il Vicesindaco, è possibile sicuramente approvare oggi questa delibera, sebbene il bilancio sia stato approvato, perché fatta una verifica sostanzialmente sugli introiti di questi primi mesi per quanto riguarda il contributo di costruzione inteso in senso generale, quindi comprese altre funzioni, l'introito è maggiore di quanto previsto a bilancio e quindi se a fine anno si mantiene la percentuale, si viene a coprire quella che sarebbe la minore somma che deriverebbe da questi abbattimenti.

DE PIETRO – M5S

Io volevo solo chiedere un chiarimento, perché ho notato una differenza nei pareri tra questa delibera e la precedente che riguarda il discorso di fronte mare Pegli, perché in quella di Pegli ho visto che mancano i pareri di regolarità contabile, il fatto che incidano o meno sul bilancio. Volevo sapere se come immagino, è regolare così o, come non mi auguro, ci sia stata una mancanza.

BERNINI – ASSESSORE

È uno studio organico di insieme, non ha una rilevanza economica, quindi non ha bisogno, si disegna quello che si può fare in quella parte, si modifica rispetto alla precedente programmazione che prevedeva – l'ha ricordato il Consigliere Bruno che ha fatto battaglie contro la realizzazione di un posteggio interrato – non essendoci previsioni di entrata possibili da fare, perché poi si tratta di capire chi lo fa, quando lo fa e così via, non deve essere considerata dal bilancio una possibile influenza, perché nessuna previsione era stata fatta rispetto ad una pianificazione. Il Piano urbanistico può far fare tante cose, farne fare tante altre, ma non perché tu puoi prevedere quali gli operatori faranno, quindi non inserisce neanche nel bilancio. Diversa invece è la presunzione che tu puoi fare per le entrate legate agli oneri di urbanizzazione che normalmente fai sulla base di quanto hai incassato l'anno precedente con una prudenziale riduzione, se pensi che ci sia un *trend* decrescente. Noi questa abbiamo fatto prudenzialmente e poi invece abbiamo avuto un manifestarsi di una crescita degli oneri che ha reso possibile uscire velocemente con questa delibera, perché non

avrebbe inciso anche questa riduzione prevista su quello che è l'ammontare messo a bilancio, che era prudenziale prima e l'abbiamo già coperto.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Anche qui se non ci sono ulteriori interventi da parte dei Consiglieri, pongo in votazione questa proposta n. 30: Partito democratico, lista Marco Doria, Gruppo misto, Movimento cinque stelle, Pdl, lista Musso, Percorso comune, Federazione della sinistra, Udc, Lega nord, Sinistra ecologia e libertà.

2) PROPOSTA N. 163 del 10/06/2016 PROPOSTA N. 30 del 06/06/2016 MODIFICA DELLA TARIFFA URBANISTICA COMUNALE PER GLI INTERVENTI EDILIZI RELATIVI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE	DICHIARAZIONE DI VOTO IN AULA: Federazione della Sinistra - Gruppo Misto - Lista Enrico Musso - Lista Marco Doria - Movimento 5 Stelle - P.D. - P.D.L. - Percorso Comune - S.E.L. - U.D.C. -
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pertanto, passiamo alla proposta n. 28. Per questo, lascio la parola all'architetto Capurro.

CAPURRO – DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

Ci siamo lasciati qualche mese fa su un argomento analogo: la delibera di Consiglio comunale n. 5 di quest'anno, che era la delibera che ha determinato le modalità di applicazione degli articoli 3 e 3 bis del cosiddetto "Piano casa" sul territorio del comune di Genova. Adesso andiamo ad affrontare invece un'altra componente forse più radicale delle previsioni dell'incisione del Piano casa sugli strumenti urbanistici comunali. Infatti la legge n. 22/2015 del dicembre scorso prevede espressamente che le previsioni della legge operino in deroga rispetto alla disciplina dei Piani urbanistici comunali fino all'inserimento nei Puc delle specifiche discipline di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio esistente, con particolare riguardo agli immobili in condizioni di rischio idraulico e idrogeologico, di incompatibilità paesistica e urbanistica, in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla legge e tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del territorio comunale: viene richiesto sostanzialmente ai Comuni di assorbire all'interno dei propri Puc le disposizioni del Piano casa nelle misure e nelle forme espressamente previste dalla legge stessa; e in questo senso noi abbiamo operato e abbiamo operato anche con una certa sollecitudine anche per dare chiarezza nei rapporti degli uffici con gli operatori, chiarezza tale per cui una volta recepita la disciplina dei Piani casa all'interno del Puc, diamo in termini espressi quelle che sono le direttive per questi tipi di interventi, senza più lasciare aperta la porta di eventuali richieste di variante specifica puntuale al Piano urbanistico. La delibera è accompagnata da una relazione che illustra in maniera piuttosto dettagliata le modalità di premialità e di perequazione che già il Piano urbanistico ha al suo interno, indipendentemente dal Piano casa; modalità di premialità e perequazione che riguardano sia la possibilità diffusa in tutte le zone e per tutti gli interventi all'interno di edifici esistenti di incrementare la superficie agibile senza limitazioni; viene richiamato l'articolo 10 della perequazione urbanistica che è quell'articolo che consente, laddove ci siano aree soggette a limitazioni sotto il profilo idraulico o aree da destinarsi a pubblici servizi, di poter realizzare l'opera da parte dell'operatore privato accantonando la superficie agibile per poi realizzarla in altri interventi sul territorio comunale. Ovviamente in questo caso dopo ampia discussione, erano state anche regolate le aree di destinazione con riferimento alle aree di origine: il famoso ragionamento che era stato fatto intorno al mantenimento di queste superficie agibile il più possibile all'interno del municipio di origine. Richiama anche l'articolo 10 bis del Puc attualmente vigente, che introduce la possibilità di recuperare una SA pari al sedime degli edifici di valore storico

documentale nelle aree extraurbane; richiama anche l'articolo 13 che prevede un espresso incentivo al recupero del patrimonio edilizio in condizioni di rischio di obsolescenza o di degrado. È un articolo molto simile agli articoli 6 e 7 del Piano casa, se non fosse che le modalità di premialità sono espresse in termini di incremento della superficie agibile anziché del volume esistente. Dopo di che, ci sono comunque delle premialità che variano dal 35 per cento per le zone a RUR, fino al 50 per cento per le zone RBU per gli interventi che determinano ristrutturazione urbanistica e quindi con interventi di una dimensione sufficiente da creare una riqualificazione urbana di carattere più diffuso, che non riferita ad un singolo edificio. A fronte di ciò, come ho fatto cenno precedentemente, in realtà l'elemento di novità del Piano casa rispetto a questo quadro già previsto dal Piano urbanistico comunale vigente, è l'inserimento di un parametro volumetrico che non è stato sviluppato dal Puc, perché è la stessa legge regionale n. 16 che stabilisce che i parametri urbanistico edilizi devono essere ordinariamente rapportati alla superficie agibile e non al volume. Ricordo che sia le valutazioni di bilancio urbanistico, sia le valutazioni che ordinariamente vengono fatte di tipo economico piuttosto che riferite ai pesi, ai carichi insediativi sul territorio determinati dalle trasformazioni urbanistiche, vengono espressi in termini superficiali e non volumetrici. Ciò nonostante, noi abbiamo recepito questa indicazione, questa prescrizione del Piano casa come ulteriore opportunità da inserire nel Piano urbanistico vigente, però alle condizioni già sostanzialmente previste dal Piano urbanistico. Per condizioni, faccio riferimento alle prescrizioni di qualità ambientale già previste nel Piano urbanistico, alle caratteristiche di tutela paesaggistica che il Piano urbanistico ha sviluppato in maniera molto dettagliata ed è stato sostanzialmente recepito dalla Regione nell'ambito dell'approvazione del Piano urbanistico; faccio riferimento, oltre ovviamente ai piani di bacino, alle tutele di carattere geologico che il Piano urbanistico ha sviluppato nella cosiddetta "componente geologica" del Puc.

In conclusione, in estrema sintesi, vi proponiamo il recepimento di quella che era la delibera n. 5 che è riferita agli incrementi volumetrici in uno specifico articolo delle norme generali del Puc, replicando quella che è stata l'elaborazione della delibera n. 5 e andiamo a proporre l'inserimento, laddove è ammessa la demolizione e ricostruzione, di poter incrementare in questo caso il volume dell'edificio nelle misure previste nel Piano casa, in linea con quelle del Piano urbanistico vigente, proponendo queste ulteriori opportunità di intervento all'operatore privato e chiarendo in maniera inequivoca che queste opportunità sono sostitutive rispetto a quelle eventualmente previste dal piano. L'operatore privato dovendosi approcciare ad un intervento di demolizione e ricostruzione, avrà l'opportunità di valutare la convenienza da applicare l'incentivo volumetrico piuttosto che quello superficiale o volumetrico più ridotto previsto dal Piano urbanistico comunale. È ovvio che nel momento in cui ne adotta uno dei due, l'altro gli verrà negato almeno per il periodo di durata del Piano urbanistico recentemente approvato.

La delibera oltre a questo, come è stato detto dal Presidente della Commissione richiamando il titolo, opera con alcune rettifiche di errori materiali – poi per questi dettagli magari passo la parola alla collega Anna Succi per dettagliare gli interventi in normativa sia per quanto riguarda il recepimento della n. 22/2015, che per quanto riguarda gli errori materiali – ma un altro elemento significativo è anche l'allineamento delle norme riguardante l'Ers alle recentissime anche in questo caso disposizioni regionali che hanno determinato in maniera inequivocabile qual è il "contributo" del privato rispetto al tema dell'edilizia sociale per interventi che superino una certa soglia dimensionale. Dico in termini inequivocabili, perché questa legge dal momento della sua approvazione dal 2006 ad oggi ha subito varie modifiche, che hanno portato da una valutazione di questo contributo speciale dedicato all'Erp-Ers ad una serie di modifiche progressive che ha determinato notevole incertezza nell'applicazione di questa normativa, che ha determinato anche la sostanziale inapplicazione in territorio genovese, tant'è che se voi andate ad esaminare la relazione, rendicontiamo l'applicazione e se non sbaglio – adesso non l'ho sottolineato – però del 2007 ad oggi abbiamo avuto un solo intervento effettivamente realizzato con un introito di 140 mila euro.

Quindi a fronte di oneri ordinariamente introitati dal Comune negli ultimi anni che viaggiano intorno ai 3,5 milioni, è una cifra assolutamente poco significativa. Inoltre, abbiamo ritenuto che esplicitare le modalità di applicazione degli extra oneri pari al 50 per cento degli oneri di urbanizzazione dovuti per la funzione residenziale, per gli interventi che superino la soglia dei cinquecento metri quadrati, fosse un elemento di chiarezza e di linearità nei rapporti con gli operatori privati e quindi in estrema sintesi anche di semplificazione o di chiarezza rispetto agli interventi eventualmente attivabili. Io avrei concluso, non so se volete i dettagli o se volete prima passare alle domande.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Passiamo prima ai dettagli. Grazie.

SUCCI – DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

Entrando proprio nel merito di come si è operata questa modifica, questo aggiornamento essenzialmente normativo del Puc, per quanto riguarda il piano casa si è inserito all'articolo 13 che disciplina tutte le tipologie di interventi edilizi di un nuovo punto, di un nuovo comma (Interventi di adeguamento, rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio esistente, legge regionale n. 49/2009 e successive modifiche). Questo comma è articolato in primo luogo con un richiamo all'applicazione delle misure delle regole di premialità previste dalla legge, tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici e urbanistici del territorio comunale; la precisazione circa le volumetrie esistenti che sono definite, quindi da calcolare secondo il parametro indicato dalla legge regionale del nuovo Piano casa; una prima parte che conferma i contenuti della delibera di Consiglio comunale n. 5/2016 circa l'ammissibilità degli interventi di ampliamento volumetrico relativo agli articoli 3, 3 bis e 4 del Piano casa, quindi la conferma in pratica delle parti di territorio escluse dall'applicazione di questi articoli. Poi si passa invece alla parte che riguarda propriamente gli articoli 6, 7 e 7 bis (demolizione e ricostruzione) con in primo luogo le prescrizioni generali inerenti il rispetto di tutte le disposizioni già stabilite dal Puc per gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione. Quindi si richiamano le norme di rilevanza ambientale, le norme e la disciplina paesaggistica di livello puntuale, le norme degli ambiti e le norme relative al patrimonio edilizio da tutelare e da conservare. Poi, le precisazioni che gli edifici da demolire ovviamente per poter applicare le premialità della legge regionale, devono rispettare i limiti dimensionali, le destinazioni d'uso, l'epoca di costruzione previste dalla legge e non possono interessare gli ambiti soggetti alla disciplina urbanistica speciale e i distretti di trasformazione, proprio perché ambiti regolati da disposizioni che regolano tutta la trasformazione dell'ambito e quindi non si consente praticamente di intervenire sul singolo edificio. Poi, le condizioni relative alla ricostruzione nell'ambito in sito, nell'ambito del lotto contiguo disponibile, solo negli ambiti dove già è ammesso questo tipo di intervento edilizio: negli ambiti di conservazione del non insediato, nell'urbano storico, nel presidio agricolo e residenziale. Quindi in questi ambiti dove già la sostituzione edilizia era consentita con un incremento in termini di superficie agibile, che andava dal 20 al 30 per cento, si potrà applicare per gli edifici che ne hanno le caratteristiche anche in alternativa la premialità volumetrica del Piano casa. Poi, la disciplina invece per la ricostruzione in altro sito: con un trasferimento della volumetria demolita. Anche in questo caso, viene ricondotto agli ambiti e ai parametri già previsti dal Puc. Quindi lo spostamento dei volumi può avvenire negli ambiti di riqualificazione residenziale, di riqualificazione di presidio ambientale nel rispetto dell'indice del lotto di riferimento già previsti nei parametri della disciplina degli ambiti stessi e comunque all'interno del medesimo municipio. Quindi con le stesse regole già previste dal Puc, cambia il parametro di incremento applicabile. Sono confermate poi anche le altre disposizioni di piano, che le aree liberate devono essere

sistemate o per servizi pubblici ovvero in caso di edifici in aree di rischio sotto il profilo idrogeologico devono essere previsti gli interventi di risanamento da approvarsi peraltro dall'ente competente sotto questo profilo.

Come per gli altri interventi straordinari già previsti dal Puc, gli interventi di demolizione e ricostruzione in applicazione del Piano casa, devono essere contestuali e quindi qualora la superficie realizzata o il volume realizzato sia inferiore a quello che potrebbe essere consentito applicando il massimo, non è possibile conservare nel registro dei diritti edificatori le quantità non realizzate. Parallelamente a questo inserimento nella norma generale, sono state riviste le norme di tutti gli ambiti, quindi parallelamente coerentemente. È stata in questo caso anche fatta un'operazione di chiarimento, al fine comunque di agevolare la lettura che ci siamo resi conto in questi primi mesi di applicazione che poteva essere migliorata e quindi nelle norme degli ambiti gli interventi edilizi sono stati riscritti con una sequenza logica: in primo luogo, sono state inserite tutte le prescrizioni generali relative agli interventi edilizi, sia sul patrimonio edilizio esistente che per la nuova costruzione, e poi gli interventi consentiti fino alla ristrutturazione edilizia, gli interventi di ampliamento volumetrico esplicitando quelli ai sensi di questo nuovo punto delle norme generali ove consentito, gli interventi di sostituzione edilizia anche in questo caso esplicitando il rinvio al nuovo punto n. 8 dell'articolo 13 dove consentito, gli interventi di nuova costruzione e anche qui negli ambiti residenziali di presidio esplicitando il richiamo oltre che al punto n. 7 dell'articolo 13 che era già previsto, anche al nuovo punto n. 8. Questa sarebbe sintesi la modifica per l'inserimento del Piano casa.

Per quanto riguarda gli errori che si sono corretti, sono varie le cose. Intanto ad esempio l'articolo 12 delle funzioni e il 17 (Discipline di settore) mancava una tipologia di struttura ricettiva, che sono le dipendenze e quindi l'abbiamo inserita. Mancava nell'elenco delle strutture ricettive. Negli ambiti di conservazione del territorio non insediato e di valore paesaggistico, era rimasta nell'ultima stesura del piano, negli interventi di nuova costruzione la dicitura «*con esclusione delle tipologie relative alle colture protette*». In realtà, non era più coerente già con la modifica apportata al piano in precedenza, che aveva eliminato le colture protette dalle tabelle dell'agricoltura e disciplinato la realizzazione di serre esclusivamente negli ambiti di presidio e agricolo. Poi, è stata inserita la funzione depositi dell'articolo 12.8 delle norme generali, che sono i piccoli depositi privati, piccoli magazzini ad uso privato non carrabili in alcuni ambiti dove, per puro errore materiale, era stata omessa ed è una funzione comunemente presente. Poi, le note relative alle tabelle delle attività agricole di allevamento per errore contenevano lo stesso testo, invece è stata modificata quella dell'allevamento perché ovviamente non poteva fare riferimento agli ettari coltivati, ma ai capi di bestiame. Poi, relativamente all'ambito complesso del litorale ci sono due norme speciali che sono la marina di Sestri e il nuovo lido e mancavano le schede della disciplina di queste norme speciali: sono state inserite le due schede. Poi, c'era un errore nel volume dei servizi pubblici, un indirizzo sbagliato di un servizio. Questi sarebbero gli errori. Poi, ci sono stati alcuni interventi delle integrazioni o semplificazioni normative o chiarimenti che si sono resi necessari: ad esempio, nella definizione di edificio esistente si precisa che la data di adozione del Puc è relativa al progetto definitivo (4 marzo 2015) e di conseguenza nell'articolo che riguarda gli incrementi di superficie agibile, si rinvia a questa definizione. Poi, laddove si esclude l'obbligo di trasferimento di superficie agibile eccedente il 20 per cento dell'esistente in caso di ampliamento già previsto per il punto n. 7 dell'articolo 13, si annette per parità di trattamento anche il punto n. 8 relativo alla nuova tipologia di intervento inserita in applicazione del Piano casa. Poi, per errore si sostituisce la dicitura «Giunta comunale» con «organo competente», perché non sempre rispetto a questo tipo di intervento l'organo competente è la Giunta, ma potrebbe essere il Consiglio in caso di variante. Si parla di interventi straordinari di ricollocazione o di funzioni in deroga al piano. Poi, nel paragrafo riguardante la disciplina dell'invarianza idraulica relativa agli interventi ricadenti negli acquiferi significativi, si precisa che le disposizioni devono essere applicate non solo nei distretti, ma anche

in caso di Puc che prevedano interventi di trasformazione edilizia eccedenti la sostituzione. Sempre nelle norme di rilevanza ambientale, l'articolo di tutela dei fronti di scavo, si chiarisce meglio precisando che la distanza da rispettare non si applica esclusivamente se il nuovo volume interrato costituisce ampliamento dell'edificio stesso o dotazione obbligatoria di parcheggi pertinenziali dell'edificio stesso. Invece per quanto riguarda l'edilizia residenziale sociale, l'intervento è solo all'articolo 17, in luogo delle percentuali previste dall'articolo 17, ai punti n. 321 e 322, percentuali obbligatorie di Erp da corrispondere, si prevede «gli interventi di sostituzione di nuova costruzione superiori a 500 metri quadri di superficie agibile residenziale – qua si mette proprio il nuovo articolo di legge devono contribuire alla manutenzione, realizzazione di alloggi Erp con le modalità e nei termini previsti dalla legge n. 38/2007 e successive modifiche, fatti salvi gli interventi espressamente esclusi da tale obbligo ai sensi della legge stessa. Si precisa anche che le somme incamerate dal Comune, sono ovviamente vincolate all'esclusivo utilizzo per interventi di manutenzione di alloggi Erp o costruzione di nuovi alloggi Erp. Nel piano vengono confermate le quattro aree Erp nel sistema dei servizi pubblici, che individuano aree di proprietà ove è consentita la costruzione esclusivamente per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica».

PANDOLFO – PRESIDENTE

Iniziamo con il Consigliere Bruno.

BRUNO – FDS

Solo alcune domande, poi ci riserviamo di analizzare meglio. In particolare, mi ha colpito l'attenzione l'articolo 14.4 «si precisa che la distanza da rispettare tra le costruzioni interrato ed edifici esistenti, non si applica se il nuovo volume interrato costituisce l'ampliamento dell'edificio stesso o la dotazione obbligatoria stabilita dal Puc di parcheggi pertinenziali dell'edificio stesso», nel concreto cosa può significare: che non esiste più alcun limite di distanza dall'edificio, nel caso di costruzione di parcheggi interrati? Si amplia un po', ma quanto un po' questo non l'ho capito. L'altra questione è questa qua: volevo capire, adesso però è difficile farla in maniera dettagliata, quindi non può che essere una risposta ampia, generale, si poteva fare altrimenti; potevate scrivere una delibera diversa? Una volta approvata la delibera in Consiglio comunale un paio di mesi fa o tre mesi fa, che ne abbiamo discusso qua, è un atto dovuto oppure c'è un margine di discrezionalità?

BALDI – ESPERTO LEGA NORD LIGURIA

Io volevo chiedere se era possibile avere un po' più di tempo per esaminare questo terzo punto, che è consistente e piuttosto pesante e investe norme di attuazione sia generali che particolari. Venerdì io ho ricevuto la documentazione, ho passato una mezza giornata, anche forse una giornata, però volevo anche un po' compararle con le norme che sono *on line* e andare anche a visionare il Piano casa e quindi fare le varie comparazioni. Quindi chiedevo se fosse possibile stralciarli dagli altri due, chiedendo uno spostamento. Già fatto? Okay.

Per quanto riguarda l'argomento che il Consigliere Bruno tirava fuori, posso forse dire anche una bischerata, però mi pare che a seconda degli ambiti in cui siamo, quindi le zonizzazioni c'è la n. 1444 che prevede i dieci metri di distanza, oppure si finisce al codice civile che parla di tre metri con varie misurazioni intermedie. Premetto che mi butto in un argomento che devo ancora approfondire, quindi non vorrei dire delle cose completamente sbagliate, però i *range* probabilmente sono questi. Nient'altro. Per il momento, grazie così.

MUSSO VITTORIA – LISTA MUSSO

Riservandomi di entrare pienamente nel malloppo e da profana di capirci, volevo intanto capire se nella premialità volumetrica o di superficie che viene data, in caso di demolizione e ricostruzione, se questa premialità è prevista anche per la ristrutturazione o il risanamento o solo per demolizione e per ricostruzione.

CHESSA – SEL

Io volevo un piccolo chiarimento per una questione particolare: a pagina 42 (Norme generali) piazzale Adriatico, nell'ultima riga si dice «i piani terra non devono essere destinati a funzioni residenziali» e sono poi vietati giustamente i parcheggi interrati al di sotto della quota lungo Bisagno. I piani terra dei palazzi di piazzale Adriatico sono spesso fatti così: hanno il portone, poi tre scalini e c'è stato un contenzioso duro su questo argomento, perché pur essendo questi appartamenti più volte stati inondati, non sono stati ritenuti piani terra, perché c'erano tre gradini. È una questione finita adesso credo con la magistratura. Il problema è: questi piani terra, questi appartamenti ai piani terra, nonostante i tre gradini, possono essere considerati piani terra o primi piani com'era stato anche detto da qualcheduno?

DE PIETRO – M5S

Mi riallaccio a quanto portato all'attenzione del Consigliere Chessa, suggerendo che forse per eliminare una volta per tutte il problema dell'interpretazione di che cos'è un piano terra in piazzale Adriatico, sarebbe bene indicare che sono escluse determinate particelle catastali, di modo che siamo tranquilli che si sta parlando esattamente di quella cosa lì.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Preciso inoltre che questa delibera non verrà portata in approvazione in questa sede, in quanto mancano i pareri dei Municipi.

BERNINI – ASSESSORE

Sulla questione posta sia da De Pietro che da Leonardo Chessa, intanto va posta a chi ha venduto quegli appartamenti: Patrimonio e non Urbanistica. Un piano urbanistico è un piano generale per sua definizione, poi può contenere delle cose particolareggiate, si può arrivare ad un piano particolareggiato su un'area specifica su cui si vuole fare un intervento, la norma generale non può apportare le particelle catastali: interviene nel dettaglio se e solo se si vuole fare una zona di trasformazione, un distretto e così via. Per cui, è il catasto che definisce se sono piani terra, se sono sopraelevati, però da quando sono stati costruiti a quando sono stati registrati catastalmente dai costruttori stessi, è lì che sta all'origine la cosa.

Altezza, distanza: in realtà, è soprattutto un'applicazione corretta della nostra norma generale che riguardava l'articolo 14 sull'escavazione: tu puoi scavare, però devi stare distante dall'edificio tanto quanto è la profondità dello scavo. Se si tratta invece di un ampliamento della tua casa e della misura al massimo del 30 per cento, in questo caso non devi mantenere questa distanza, perché stai ampliando la tua cantina, la tua tavernetta, ti ci fai il box attaccato alla casa scalandolo lì, ma comunque è un ampliamento del tuo edificio e allora non era pensabile applicare distanze e escavazione: resta sempre il limite massimo dell'altezza delle escavazioni che è norma generale, ma se fai un box a tre metri, non deve essere distante tre metri dalla casa, può essere attaccato alla casa

stessa o sotto la casa stessa. Essenzialmente il concetto è un'applicazione particolare della norma generale che viene derogata se è l'ampliamento. Il tuo ampliamento lo puoi fare anche senza consumare ulteriore suolo scavando sotto eventualmente.

Atto dovuto oppure no. Mi pareva che quando noi abbiamo fatto la delibera, in cui si andava a delimitare nel Comune il piano d'azione, intanto avevamo detto che riguarda soltanto uno degli articoli e adesso riguarda tutti e due. Se noi non avessimo fatto questo, avremmo continuato ad avere un solo articolo del Piano casa su cui noi potevamo dire con certezza che abbiamo messo i limiti. Noi abbiamo trovato l'*escamotage* di dire tutte le norme generali, ivi compresa quella del trasferimento del demolito in un Municipio diverso, deve sottostare a quelle che sono le norme del Puc, però di fatto poteva essere fonte di diversa interpretazione da parte di chi volesse andare poi a fare ricorso al tribunale amministrativo per l'applicazione non corretta di una norma regionale da parte dell'Amministrazione comunale. In questo modo, si sancisce definitivamente che la si applica dentro quelle norme ambientali che abbiamo definito qua, e che quindi anche l'altro articolo «demolizione e ricostruzione» segue le stesse norme e non hai più la duplicità di interpretazione. Quindi esiste una maggiore trasparenza e chiarezza per chi vuole operare, che poi può scegliere se farlo usando i criteri che erano già presenti nel Piano urbanistico, che in alcuni casi erano premianti comunque, soprattutto quando si trattava di costruire del nuovo con classe energetica migliore, classe A e che però possono essere anche applicati in modo diverso, se uno ha altezze più elevate, quindi ritiene che il volumetrico sia premiante rispetto al superficiale. D'altra parte, la cosa divertente è stata semmai che la Regione ha fatto una legge urbanistica, in cui ha imposto a tutti i Comuni di usare la superficie, e poi dopo ha fatto invece una legge premiante del Piano casa riferendosi ai volumi dicendo tanto i Comuni non hanno il Piano urbanistico, non hanno applicato la nostra norma urbanistica, allora la facciamo in modo che sia adeguato a quello che i Comuni inadempienti hanno comunque come loro normativa. Questa duplicità sorge dalla legge regionale, non potevamo evitarla e *bypassarla*, la cosa importante è fare chiarezza: sapere in modo trasparente da subito quali sono le opportunità che hai e soprattutto quali sono i limiti che abbiamo posto dopo lunga discussione in Consiglio, che non possono essere *bypassati*, evitati, aggirati furbamente perché sono scritti. Quindi c'era il meccanismo premiante, ma questo meccanismo vale una volta sola per la casa e vale entro i limiti stabiliti sulla base dei criteri ambientali, sulla base dei criteri che abbiamo discusso qua.

DE PIETRO - M5S

Raccolgo il giusto suggerimento del Vicesindaco, Assessore all'urbanistica che il Puc deve contenere le norme generali, quindi indicare con precisione cosa è e cosa non è all'interno di piazzale Adriatico, a questo punto potrebbe essere utilizzato un altro sistema che non sia così evasivo come il discorso piano terra, perché potremmo in un futuro sicuramente ricadere nello stesso errore fatto fino ad oggi, ma potremmo ad esempio a questo punto indicare una altezza dal livello del mare minima oltre la quale può essere considerato abitabile e valutare che quell'altezza sia l'altezza dell'allagamento in modo che ci mettiamo al vento anche per eventuali cambiamenti, modifiche o cose di questo tipo.

BERNINI - ASSESSORE

Non è sul livello medio mare il problema, perché anche piazzale Adriatico è superiore al livello del mare, magari di tre o quattro metri, però è in zona esondabile per un fiume e quindi non a livello del medio mare, ma dovrebbe essere altezza minima e delle zone esondabili, però esiste già una normativa da quel punto di vista che riguarda i piani di bacino, ai quali non gliene frega niente

se sono tre gli scalini, ti danno il tirante e di conseguenza al di sotto di quel tirante tu sei in zona esondabile.

PUTTI – M5S

Volevo chiedere un approfondimento. Se non ho capito male da quello che diceva prima la dottoressa Capurro, quelle variazioni che noi abbiamo inserito a seguito del recepimento delle variazioni della legge regionale, si ha la possibilità, nel caso si demolisca e si ricostruisca, di scegliere se fare un ampliamento volumetrico o superficiale, mentre noi avevamo messo solo uno superficiale. È questa sostanzialmente la variazione.

CAPURRO – DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

Confermo, è stata inserita questa possibilità: scegliere una modalità o un'altra, tenendo conto che i risultati potrebbero non essere confrontabili, l'ampliamento volumetrico di un piccolo edificio produttivo – perché poi il Piano casa si applica a volumi piuttosto contenuti – è ovvio che dà un incremento di SA molto maggiore rispetto a quello che noi ammetteremmo con le norme attualmente scritte. Però ricordiamoci una cosa quando si chiedeva se questa delibera era opportuno assumerla o meno: in realtà, il Piano casa ha stabilito la deroga, io questi incrementi volumetrici dovrei già ammetterli adesso; con la delibera n. 5 abbiamo già distinto le zone e le condizioni per cui ammetterli; con questa delibera più correttamente li introduciamo nel Piano urbanistico comunale. Superiamo la teorica deroga regionale, chiarendo esattamente all'interno del Puc, attraverso il percorso comunque partecipato che il Puc prevede (pubblicazione, raccolta di osservazioni, etc.), abbiamo inserito queste deroghe, le abbiamo disciplinate chiaramente all'interno del Piano urbanistico comunale, basandoci sui ragionamenti che abbiamo già esplicitato nella delibera n. 5. Il Consiglio comunale, il Comune di Genova ha predisposto un Piano urbanistico e il Consiglio comunale lo ha approvato recentissimamente, lo ha approvato dopo aver affrontato il percorso di valutazione ambientale strategica, dopo essere passato sostanzialmente sei volte in Consiglio comunale, dopo due pubblicazioni, dopo il percorso partecipato, per cui abbiamo mantenuto le griglie principali all'interno delle quali calare queste deroghe, che sono sostanzialmente le griglie che avevamo già rappresentato con la delibera n. 5.

PUTTI – M5S

A seguito di questo approfondimento, in termini di impatto c'è la sensazione che l'aumento volumetrico possa essere più impattante da quello che lei diceva rispetto ad un aumento superficiale; io le chiedevo per avere un'idea pseudo visiva, se c'è un'abitazione di cento metri quadri con 2,70 metri di altezza che è quella *standard*, l'ampliamento superficiale di fatto quanto comporterebbe come massimo ampliamento e quello volumetrico invece quanto comporterebbe come aumento volumetrico?

PANDOLFO – PRESIDENTE

Se non ci sono ulteriori interventi, le risposte. Prego.

CAPURRO – DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

Facciamo una cosa, dato che la discussione la dobbiamo riportare in Consiglio, magari facciamo qualche schemino di carattere grafico: suggerirei anche di leggere la relazione in tutte le sue parti, perché abbiamo fatto una ricognizione quantitativa degli effetti dell'applicazione del Piano casa dal 2008 ad oggi, per cui i numeri sono contenuti anche perché la tipologia edilizia non è frequentissima in comune di Genova: è ovvio che il Piano casa riguarda volumi di piccole dimensioni e gli interventi maggiori possono essere realizzati su quei volumi mono proprietario o poco di più, perché è ovvio che la demolizione e la ricostruzione comporta l'assenso da parte di tutti i proprietari. Comunque, dalla ricognizione che abbiamo fatto, i dati che emergono sono piuttosto contenuti, i dati li abbiamo riportati. Anche per quanto riguarda le valutazioni sul carico insediativo, questa opportunità sostanzialmente si riequilibra rispetto ai calcoli che avevamo già fatto con riferimento ai potenziali cariche insediativo del Puc approvato. È ovvio che gli edifici oggetto di teorico intervento sono i medesimi, sui quali avevamo già teoricamente valutato il possibile incremento complessivamente derivante da un'applicazione diffusa dell'incremento superficiale già approvato dal Piano urbanistico.

Comunque, facciamo gli schemini adesso.

BOCCACCIO – M5S

Una cosa al volo, mi pare di aver capito che mancano i pareri di alcuni Municipi, questi poi verranno resi disponibili? Chiedo scusa, magari l'avete detto quando non c'ero.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Faremo un'altra Commissione, mantenendo questo dibattito e discussione agli atti.

PASTORINO – FDS

Bene l'approfondimento, perché effettivamente oggi l'impressione mi sembra che sia quella dopo la legge regionale passata la propaganda, mi sembra che ci sia da parte del Comune una sindrome da tappeto verso la legge regionale sul Piano casa: questa è la mia impressione. Bene l'approfondimento e sono d'accordo con un altro passaggio in Commissione.

Una domanda però mi sento di farla: non comprendo la differenza tra la superficie e il volume. Anche se Putti ha chiesto l'approfondimento, io chiedo una spiegazione su questa differenza.

CAPURRO – DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

La differenza tra superficie e volume: immaginiamoci un capannone produttivo altezza media interna sei metri, superficie impronta sul suolo cento metri quadrati, in termini di superficie quell'edificio conta cento metri quadrati, in termini di volume 6 per cento (seicento metri cubi), se io traduco i seicento metri cubi in superficie, cioè quello che ammette il Piano casa la possibilità di riempire questo edificio vuoto, significa che io raddoppio la superficie, per cui posso realizzare un ulteriore piano da utilizzare per le funzioni che meglio ritengo. A parità di volume sto raddoppiando la superficie. Tendenzialmente le valutazioni di tipo urbanistico vengono fatte sulle superfici, perché è evidente che il carico urbanistico: l'attrattività delle funzioni, le modalità d'uso riguardano la superficie, non il volume teorico dell'edificio. Poi, il Piano urbanistico ammetteva un limite all'incremento di superficie fino al 20 per cento, era possibile anche andare oltre questo 20 per

cento, ma questo incremento deve derivare da trasferimento di superficie agibile già accantonata. Questo perché in termini teorici significa che era una superficie che già esisteva e che quindi il bilancio complessivo di questa operazione resterebbe sempre neutro riguardo i carichi urbanistici. Lavorare sul volume, significa che in linea teorica fino adesso i piccoli capannoni industriali, i piccoli volumi possono essere realizzati in tre piani con una condizione che è solo una condizione geometrica. Io prendo il volume, lo ridistribuisco e posso tenere tanta superficie agibile quanta ce ne sta. Comunque, proveremo a fare dei disegni per rappresentare quello che ammette il Piano casa e quello che in linea teorica ammetteva il Piano urbanistico. Non sono dati confrontabili, perché poi la varietà delle situazioni è talmente elevata, per cui veramente a parte che discutiamo su piccoli interventi, però potrebbe avere il tetto fatto in un certo modo che consente o non consente la possibilità di realizzare un interpiano di altezza regolare e quindi convenga utilizzare l'incremento volumetrico; posso avere invece un volume dove ho già un interpiano piuttosto elevato, per cui conviene demolire completamente l'interno e rifare gli interpiani e recuperare invece in termini superficiali senza andare a toccare il volume. Si parla di piccoli interventi, la varietà è molto elevata.

GRILLO – PDL

Vi è una questione che nel tempo abbiamo discusso più volte in quest'aula: la questione relativa al trasferimento dei volumi. Ora mi rendo conto che abbiamo un Piano urbanistico comunale, abbiamo una legge regionale e i dovuti adeguamenti per renderla conforme e offrire certezze agli operatori sul territorio; io volevo chiedere se il meccanismo dei trasferimenti dei volumi, porto un esempio: un ex edificio che in passato era destinato, utilizzato per attività produttive in base alle norme generali – premetto che io non ho ancora approfondito la pratica, quindi ho apprezzato molto il fatto che dopo il parere dei Municipi vi sia un'ulteriore Commissione consiliare – un edificio, un volume, un'area che in passato era stata destinata per attività produttive, in base alle norme definitive di cui all'oggetto dell'odierna pratica, può essere trasformata in edilizia abitativa? Io non posso che evidenziare quanto più volte ho affermato in quest'aula in passato: quali prospettive occupazionali offriamo alla nostra città, se le aree in passato destinate, utilizzate per attività produttive, oggi consentiamo che possano essere trasformate in altri obiettivi, perdendo di vista il fatto che invece una città deve essere ricca, deve salvaguardare il più possibile le aree che possono avere una prospettiva occupazionale? Mi si dirà che non c'è la domanda, ma io sono convinto che se tutte le aree che abbiamo in città, oggi inutilizzate come attività produttive, se fossero messe sul mercato, siano queste pubbliche o siano queste private, forse si potrebbe instaurare un meccanismo di interesse da parte di privati a venire ad investire nella nostra città. Volevo capire un po' questo meccanismo e se questo meccanismo, in base al Puc e alle modifiche della legge regionale, abbiamo ancora la facoltà di salvaguardarlo, perché volevo ricordare che in passato molte aree o edifici destinati ad attività produttive, con trasferimento dei volumi, magari potevano essere destinate a scopo abitativo o per altro scopo. Questa è una questione, a mio giudizio, di estrema importanza che poi ha anche una stretta connessione con la pratica che abbiamo già mandato in aula: quella dell'abbattimento delle tariffe. Io ci vedo una stretta connessione tra queste due pratiche, quindi è ancora possibile – mi rivolgo a lei Assessore – ragionare su questa questione? Ci sono spazi per poter in qualche misura considerare che se Genova non salvaguarda le aree da destinarsi ad attività produttive, è destinata inesorabilmente alla fine?

BERNINI – ASSESSORE

Eventualmente ci può essere anche un dettaglio, però la risposta in parte che avevo già dato anche al Consigliere Bruno e che dimostra che non siamo affatto tappeti della Regione, ma che

cerchiamo di applicare un Piano urbanistico fatto con tanta fatica, è che tutte queste cose noi le abbiamo inserite nella pianificazione; il rischio era che un'applicazione invece del Piano casa, in deroga a tutte le nostre norme, potesse mandare a monte tutte le regole.

Il fatto di avere limitato l'intervento ad aree specifiche, già poteva essere tutelante, ma riguardava soltanto una porzione del Piano casa e poteva essere messo in discussione per la solidità di diritto amministrativo della cosa, adesso applichiamo anche questi elementi di salvaguardia legati alle destinazioni e così via, e limitiamo i trasferimenti ad aree specifiche rendendo più difficile il fatto di poter pensare: butto giù a Cornigliano un edificio e lo ricostruisco al Castelletto. Non si può. Poi, ci sono situazioni in cui attività produttive sono incongrue rispetto al tessuto circostante e magari non sono neanche più interessanti dal punto di vista economico; il problema è se riusciamo invece a salvaguardare la destinazione produttiva di quelle aree che logisticamente potrebbero rendere competitiva una presenza industriale, cosa non sempre facile e che spesso dobbiamo fare anche lavori in collaborazione con altri enti, come per esempio sarà a breve il caso di cui andremo a discutere probabilmente della «Piaggio» di Sestri, che in realtà è demanio marittimo, però è opportuno che mantenga una destinazione industriale, stando il fatto che anche logisticamente è all'uscita dell'autostrada, con la ferrovia vicina, quindi in qualche modo una collocazione ottimale per delle attività produttive che ne avrebbero un'economia di fatto di scala, un'economia esterna legata alla collocazione, alla logistica dell'edificio.

Se vuole aggiungere qualcosa di dettaglio sulla norma che chiedeva il Consigliere Grillo.

CAPURRO – DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

Adesso non riesco a trovare il passaggio, comunque l'abbiamo espressamente escluso. Se vi ricordate, con la delibera n. 5 avevamo già chiarito che non consentivamo l'applicazione degli articoli 3 e 3 bis nelle aree produttive, proprio per evitare insediamenti residenziali incompatibili con le aree produttive, che avrebbero creato vincoli rispetto al contesto e in questo caso l'eventuale trasferimento di volume, per inciso qualsiasi trasferimento di volume deve rispettare quella griglia, per cui il trasferimento deve riguardare il medesimo Municipio, qualsiasi trasferimento di volume che riguardi aree produttive deve prevedere che l'area liberata, venga destinata espressamente alle attività produttive contermini: è un elemento di valorizzazione e di incentivazione del miglioramento delle aree produttive, è stato interpretato in questi termini. È riportato nella parte sia normativa che descrittiva della delibera.

GRILLO – PDL

Volevo chiedere agli uffici, se comporta notevole lavoro il fatto di avere l'elenco di tutte le aree che in passato erano utilizzate per attività produttive e che oggi non sono, perché la difficoltà credo di tutti i Consiglieri comunali, che ovviamente quando arrivano delle pratiche consistenti come quella odierna, rispetto anche ai quesiti che i Consiglieri comunali formulano, su questa questione specifica non so se questo comporti eccessivo lavoro, ma avere una mappatura Municipio per Municipio di tutte queste aree, potrebbe anche aiutarci perché non è detto, Vicesindaco, che anche un'area o un edificio in passato utilizzato per attività produttive non possa ancora oggi svolgere questo ruolo e questa funzione; dipende da che attività viene svolta all'interno di questi edifici o aree. Quindi sarebbe molto interessante, a mio giudizio – ovviamente mi rivolgo agli uffici – se fosse possibile avere un elenco dettagliato Municipio per Municipio ovviamente con le indicazioni di come eventualmente edifici e aree possono volendo essere visitate da parte di un Consigliere comunale.

DE PIETRO – M5S

Una domanda di procedura agli uffici: questa delibera che ha recepito la legge regionale, è soggetta ad un nuovo passaggio in Regione per un'approvazione da parte della Regione, oppure la Regione se la becca così com'è e possiamo stare tranquilli che non ci saranno ulteriori modifiche?

CAPURRO – DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

Noi abbiamo qualificato questa variante come aggiornamento del piano, quindi la procedura prevede l'adozione da parte del Consiglio, la pubblicazione, le controdeduzioni sempre da parte del Consiglio, poi la trasmissione anche alla Regione, a procedura completata, che ha tempo non ricordo se sessanta giorni per eventualmente esprimere le proprie osservazioni. La Regione ha mantenuto una competenza di tutela delle attività comunali. In questo caso essendo aggiornamento, a nostro parere, quindi è un qualcosa che viene a fine procedimento, però come lei ben sa, i nostri atti sono tutti pubblici e pubblicati, mi auguro che se c'è qualche elemento di forte criticità possa emergere in tempo utile, cosa che noi non paventiamo.

DE PIETRO – M5S

Visto che è venuto fuori il discorso pubblicazione, apro una parentesi che riguarda proprio il discorso della pubblicazione del Puc, il quale per una serie di cose che non sto a spiegare agli altri Consiglieri, non ha una data certa, quindi darei un consiglio agli uffici che è quello nella lettera che viene messa sul protocollo che dà la data certa ai nomi dei *file*, aggiungeteci l'hashtag dei pdf, altrimenti manca il collegamento certo fra la data certa e i *file* del Puc depositati extra protocollo all'interno del sistema di archiviazione. Ne ho già parlato con gli uffici tecnici dell'informatica, che mi hanno dato ragione e se vuole poi possiamo approfondire.

CAPURRO – DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI

Potrei iniziare una lunga rivendicazione di tipo sindacale, è qui presente il Vicesindaco, ma forse dovrebbe esserci qualche altro Assessore: noi abbiamo informatizzato in maniera precisa quello che è il Piano urbanistico vigente e quindi possiamo dare le informazioni sul vigente; quando si parla di verifiche storiche, non so a quando risale la storia che si vuole raccontare. Quello che il Puc in vigore prevede, è già presente, pubblicato, possiamo fare anche delle elaborazioni *ad hoc*: si tratta di riprendere i perimetri e di metterli a disposizione. Noi non abbiamo la possibilità di stampare queste carte, perché mi mette in difficoltà; abbiamo tutto in supporto informatico, possiamo trasferire questo tipo di elementi. Dico che stiamo anche facendo le scansioni, se può essere utile, anche dei Piani regolatori precedenti, lo stiamo facendo anche perché non abbiamo più personale che tuteli adeguatamente l'ufficio cartografico e quindi andremo a pubblicare anche i Piani regolatori precedenti. Ovviamente mi dicono che per quello del 2000 sarà possibile operare la georeferenziazione, forse anche per il precedente, ovviamente per quello degli anni cinquanta la cosa è un po' improbabile. Però sono già elementi che possono aiutare poi nella ricostruzione dello sviluppo chiamiamolo storico sotto il profilo urbanistico della città. Sono dati che ritengo piuttosto interessanti e stiamo lavorando in questa direzione per renderli disponibili in assenza poi del personale che possa poi fare stampe e stralci in tempo reale.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Se non ci sono ulteriori interventi, dichiaro chiusa la Commissione per riaggiornarla a quando avremo i pareri dei Municipi.

E S I T O:

<p>1) PROPOSTA N. 161 del 10/06/2016 PROPOSTA N. 29 del 16/06/2016 PRESA D'ATTO DELLA MANCATA PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI ALLA D.C.C. N. 13/2016 «APPROVAZIONE DELLO STUDIO ORGANICO D'INSIEME DELL'ARCO COSTIERO DI CONSERVAZIONE "FRONTE MARE DI PEGLI", CON CONTESTUALE ADOZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PUC AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. 36/1997 E S.M.I.». APPROVAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO DEL PUC.</p>	<p>DICHIARAZIONE DI VOTO IN AULA: Federazione della Sinistra - Gruppo Misto - Lista Enrico Musso - Lista Marco Doria - Movimento 5 Stelle - P.D. - P.D.L. - Percorso Comune - S.E.L. - U.D.C. -</p>
<p>2) PROPOSTA N. 163 del 10/06/2016 PROPOSTA N. 30 del 16/06/2016 MODIFICA DELLA TARIFFA URBANISTICA COMUNALE PER GLI INTERVENTI EDILIZI RELATIVI ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE</p>	<p>DICHIARAZIONE DI VOTO IN AULA: Federazione della Sinistra - Gruppo Misto - Lista Enrico Musso - Lista Marco Doria - Movimento 5 Stelle - P.D. - P.D.L. - Percorso Comune - S.E.L. - U.D.C. -</p>
<p>3) PROPOSTA N. 147 del 31/05/2016 PROPOSTA N. 28 del 09/06/2016 AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 43 DELLA L.R. N. 36/1997 E S. M. I. PER L'INSERIMENTO DELLA SPECIFICA DISCIPLINA DI AGEVOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO E DI RINNOVO DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO ESISTENTE IN CONFORMITÀ ALLE REGOLE E ALLE MISURE DI PREMIALITÀ PREVISTE DALLA L.R. N. 49/2009 E S. M. I.. MODIFICA DELLE NORME DEL PUC INERENTI L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE, IN COERENZA CON LA L.R. N. 27/2015, CORREZIONE DI ALCUNI ERRORI MATERIALI RISCONTRATI E INSERIMENTO DI ALCUNE PRECISAZIONI.</p>	<p>RINVIO ALTRA SEDUTA</p>

Alle ore 15.30 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

La Segretaria
(Marina Bertelli)

Il Presidente
(Alberto Pandolfo)