



**COMUNE DI GENOVA
ORDINE DEL GIORNO
MODIFICATO DALLA GIUNTA
APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 23 FEBBRAIO 2021**

-1-

Oggetto: DELIBERA PROPOSTA DI GIUNTA AL CONSIGLIO 0053-PROPOSTA N. 10 DEL 16.02.2021-PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE AL PUC VIGENTE PER IL COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DALLO SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO (SAU) RELATIVO ALLA ZONA DEL PROMONTORIO DI S. BENIGNO, ED AUTORIZZAZIONE ALLA CESSIONE DELL'INDICE EDIFICATORIO FUNZIONALE AL COMPLETAMENTO DEI RELATIVI INTERVENTI.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta in oggetto;

Rilevato dalla relazione urbanistica allegata, in particolare:

- Con istanza del 18 gennaio 2021, ricevuta dal Comune di Genova in pari data con Prot. n. 0017491, il Procuratore della società Esselunga S.p.A., ha chiesto l'attivazione del Procedimento Unico finalizzato a conseguire sia l'autorizzazione commerciale per la Grande Struttura di Vendita prevista, sia il pertinente titolo all'esecuzione degli interventi edilizi (art. 10 L.R. 10/2012 e s.m. e i.) relativi al progetto rubricato presso lo Sportello Unico per le Imprese con il SU 20/2021;
- Con la medesima viene dichiarato, inoltre, che l'istanza comporta l'approvazione di interventi urbanistico - edilizi in aggiornamento agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia e, pertanto, allega in calce "dettagliata relazione delle opere e delle attività da realizzare e del loro rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica nonché con le normative in materia paesistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti" (art. 10 c. 5 L.R. 10/2012 e s.m. e i.);

- Precedentemente la stessa Società, con istanza assunta a protocollo in data 6 agosto 2020 n. 234371, in considerazione della particolare estensione e complessità degli interventi previsti per il completamento dello S.A.U. del Promontorio di San Benigno, ha richiesto alla Direzione Urbanistica del Comune di Genova un esame istruttorio preliminare della propria proposta progettuale, propedeutico all'attivazione del futuro procedimento ex art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m. e i.;
- Con nota prot. n. 241679 del 13 agosto 2020, la scrivente Direzione ha attivato il procedimento richiesto dalla società (CDS 15/2020), e con successiva nota prot. n. 282069 del 24 settembre 2020 l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale è stata informata dello stesso;
- Con nota prot. n. 395108 del 23/12/2020, a chiusura del suddetto procedimento, sono state trasmesse alla società Esselunga S.p.A. le risultanze dell'istruttoria preliminare svolta, comprensiva delle valutazioni e delle condizioni rilasciate degli Enti e dagli Uffici, affinché le stesse venissero recepite nel successivo sviluppo della progettazione di livello definitivo;
- Per quanto sopra esposto, ai sensi del richiamato art. 10 della LR 10/2012 e s.m. e i., la presente relazione è finalizzata all'accertamento di procedibilità in funzione della richiesta di preventivo assenso da parte dell'organo comunale competente, nella fattispecie il Consiglio Comunale, con riguardo alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, prodromico alla convocazione della Conferenza di Servizi, alla quale saranno invitate le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire;
- Il procedimento in esame è volto a consentire il completamento degli interventi di riconversione ad usi urbani delle aree del cosiddetto "Promontorio di San Benigno", comprese tra via di Francia, via Albertazzi ed il nodo viario costituito dalla via Balleydier (cd. elicoidale) e dagli accessi al varco portuale di San Benigno, per le quali con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25/2002 è stato approvato lo Schema di Assetto Urbanistico (SAU) relativo al Settore n. 38d del Distretto Aggregato n. 38 - Fronte Porto Sampierdarena - del PUC 2000;
- Lo SAU, prescritto per l'attuazione degli interventi dalla scheda normativa relativa al settore n. 38d del Distretto Aggregato n. 38 - Fronte Porto Sampierdarena del PUC 2000, trova origine nell'iniziativa promossa dall'Autorità Portuale di Genova ai sensi della legge n. 67/1982 che consentiva di stipulare convenzioni attuative con soggetti anche privati ai fini della sdemanializzazione di aree portuali;
- Lo Schema di convenzione, approvato unitamente allo SAU, ha definito il quadro relativo agli aspetti urbanistici e ai rapporti economico-patrimoniali afferenti l'attuazione dello SAU stesso, in merito ai quali Autorità Portuale ha dichiarato che

sarebbero stati trasferiti sul soggetto attuatore mediante opportune clausole contrattuali da inserire nel bando di gara per la cessione delle aree in argomento;

- Principale finalità dello SAU è la riqualificazione urbanistica della zona del promontorio attraverso la riconversione dell'ambito compreso tra via di Francia e via Albertazzi, da zona produttiva “paraportuale” a zona urbana con funzioni miste residenziali, commerciali, artigianali e di assistenza alla mobilità veicolare. Inoltre lo SAU persegue l’obiettivo del completamento ed integrazione dell'intervento, già attuato, di riconversione di San Benigno con la riduzione dei principali fattori di criticità emersi nel corso della sua realizzazione, quale l'accentuata “monofunzionalità, prevedendo un riordino dell'intera zona tendente a separare le attività portuali da quelle urbane;
- Lo SAU propone pertanto un'articolazione degli spazi che, pur confermando i tre sub-settori indicati dalla scheda grafica e normativa del piano, individua una serie di ambiti di intervento in ragione delle effettive valenze agli stessi attribuibili nonché in ragione della necessità di diversificare i tempi per la realizzazione degli interventi, prevedendo:
 - la suddivisione del sub-settore n. 1, destinato a funzioni urbane, in due ambiti di intervento dei quali il n. 1, a sua volta suddiviso in quattro lotti, include le aree lungo via di Francia ed il n. 2 coincide con il lotto occupato dall'elicoidale;
 - la suddivisione del sub-settore n. 2, destinato a funzioni compatibili con le attività portuali, in tre ambiti di intervento, di cui il n. 1 costituisce il lotto compreso tra la caserma VV.FF. e l'inizio della rampa di ingresso al varco portuale, il n. 2 costituisce il lotto posto più a sud delimitato a ponente dalla rampa di uscita dal varco portuale, e il n. 3 costituisce il lotto compreso tra le due rampe (ambito peraltro escluso dagli interventi di nuova costruzione previsti dallo SAU per effetto del suo totale coinvolgimento nella futura realizzazione della rete viaria prevista dal progetto preliminare del nodo di san Benigno);
 - la conferma dell'ulteriore sub-settore n. 3, destinato a funzioni produttive portuali, costituito dal lotto posto più a ponente nel quale è stato realizzato l'edificio della "Nuova Darsena";
- All'approvazione dello SAU, e successiva individuazione del soggetto attuatore, ha fatto seguito la sottoscrizione, in data 15.12.2004, della Convenzione Quadro con la quale si è stabilito:
 - a) le previsioni insediative con una potenzialità edificatoria complessiva massima di circa mq 42.300 di SLA, nel rispetto dell’indice di utilizzazione di 0,75 mq/mq relativo ad una superficie asservibile di mq 56.400, e il dimensionamento delle funzioni insediabili:

- residenza, per una SLA pari a 13.407 mq;
 - connettivo urbano, per una SLA pari a 450 mq;
 - media struttura di vendita, di generi non alimentari, per una SLA pari a 3.165 mq;
 - assistenza alla mobilità veicolare, per una SLA pari a 7.783 mq;
 - servizi privati, per una SLA pari a 1.682 mq;
 - industria, artigianato e attività trasportistiche di carattere portuale, per una SLA pari a 15.781 mq;
- b) gli impegni a carico del soggetto attuatore relativi a:
- realizzazione parcheggi pubblici nella misura complessiva di circa 6.264 mq;
 - realizzazione aree verdi attrezzate nella misura di circa 3.629 mq, gran parte delle quali costituite dalla riqualificazione del Promontorio di San Benigno;
 - ampliamento della via Albertazzi;
 - sistemazione della fascia di via di Francia prospiciente i nuovi insediamenti (parcheggi pubblici e riqualificazione del passaggio pedonale);
 - realizzazione area pedonale attrezzata avente superficie di circa 1.223 mq con funzione di piazza accessibile dalla via di Francia;
 - realizzazione viabilità pedonale e carrabile;
 - realizzazione impianti di illuminazione, fognari, idrici e di smaltimento delle acque;
 - cessione a titolo gratuito e/o costituzione di servitù di uso pubblico sulle aree, nonché sulle opere e gli impianti sulle stesse realizzati, di cui ai punti precedenti;
 - demolizioni dei volumi esistenti nell'area identificata quale ambito 2 del sub-settore 1, ove è stata prevista la destinazione a servizi pubblici, ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dallo SAU medesimo;
- Le descritte opere di urbanizzazione sono associate, dalla convenzione quadro, a quattro fasi di intervento da attuarsi tramite rilascio di concessioni edilizie convenzionate riguardanti lotti funzionali, la cui attuazione non è subordinata al rispetto di un rigoroso ordine cronologico, come di seguito schematicamente indicato:

Fasi	Lotti	Funzioni	SLA	Opere	mq
1 fase	1.1.4.	Servizi privati	1.682	V1 – V2	4.671
	2.2	Produttivo	10.591	P4-P5-P6-P9-P10	
2 fase	1.1.3	Ass. mobilità veicolare	3.274	P1	318
		MSV			
3 fase	1.1.1	Ass. mobilità veicolare	7.674	P2 – P3	935
		MSV			
4 fase	1.1.2	Residenza	13.857	Piazza - spazi pedonali	4.682
		Connettivo urbano		Verde – P7	
	2.1	Produttivo	5.190	P8	510
	1.2	Elicoidale			
TOTALI			42.268		11.116

Fase 1:

- Lotto 1.1.4 – servizi privati (bocciofila e circolo ricreativo con annessi parcheggi pertinenziali in sottosuolo) per una SLA di 1.679 mq corrispondente ad una SA di 1.436 mq;
- Lotto 2.2. – fabbricato ad uso produttivo per una SLA di 10.398 mq corrispondente ad una SA di 9.798 mq;

Le connesse opere di urbanizzazione sono:

- Lotto 1.1.4 – sistemazione a verde pubblico dell'area del Promontorio per una superficie di 2.961 mq, parcheggi pubblici P4-P5-P6 per 252 mq complessivi;
- Lotto 2.2 – parcheggi pubblici P9 di 456 mq e P10 di 1095 mq;
- Complessivamente la prima fase ha realizzato una superficie di standard di 4.764 mq.

Fase 2:

- Lotto 1.1.3 – edificio destinato a media struttura di vendita (concessionaria auto), assistenza alla mobilità veicolare e parcheggi di pertinenza per una SLA di 4.024 mq corrispondente ad una SA di 3.577, 29 mq;
- Le connesse opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione del parcheggio pubblico P1 per una superficie di 376 mq.

Fase 4:

Lotto 1.1.2 – residenza per una SLA 13.406 mq corrispondente ad una SA di 10.251 mq con parcheggi privati pertinenziali in sottosuolo, connettivo urbano per una SLA di 412 mq corrispondente ad una SA 350 mq, spazi di interesse comune per 1404 mq non costituenti SA ed oggetto di specifico atto di impegno;

FASE CONCLUSIVA IN ATTUAZIONE DELLO SAU ED AGGIORNAMENTO DEL PUC

- La società Esselunga S.p.A., divenuta unica proprietaria delle aree destinate al completamento degli interventi, con nota prot. n. 17491 del 18/01/2021 ha presentato istanza finalizzata all'approvazione degli interventi di completamento del SAU del Promontorio di San Benigno, evidenziando che tale istanza comporta l'approvazione di interventi urbanistico edilizi in modifica degli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti e fornendo pertanto a corredo del progetto una Relazione Tecnico descrittiva di Progetto - Inquadramento Urbanistico e Normativo;
- In particolare la vigente norma speciale necessita di aggiornamento in quanto l'inserimento di una Grande Struttura di Vendita è attualmente consentito limitatamente ai generi non alimentari, tale distinzione merceologica è stata introdotta nel PUC in accoglimento della osservazione volta a richiamare i contenuti del progetto SU n. 318/2014, in seguito rinunciato;
- L'istanza in oggetto prevede la realizzazione di una struttura di vendita di generi alimentari, inoltre la vigente norma di PUC subordina l'attuazione degli interventi alla modifica ed integrazione della Convenzione Quadro a suo tempo sottoscritta per il coordinamento degli interventi previsti dallo SAU;

Considerato che attualmente le aree risultano in capo alla società proponente, divenuta unico soggetto proprietario nonché unico soggetto attuatore degli interventi previsti, e che le opere a progetto comportano la piena e completa attuazione delle previsioni dello SAU, si richiede inoltre di ricomprendere i contenuti della Convenzione Quadro ed operare la connessa rideterminazione degli standard urbanistici nell'ambito della sola convenzione urbanistica da stipularsi per l'attuazione dell'intervento edilizio proposto;

- La proposta di progetto:
- La proposta progettuale è descritta all'interno della Relazione Tecnico Descrittiva allegata all'istanza, nella quale si precisa che gli elaborati progettuali costituenti il progetto rubricato SU 20/2021 sono stati integrati/aggiornati rispetto alle indicazioni fornite nell'ambito dell'istruttoria di cui alla citata Conferenza di Servizi preliminare (CDS 15/2020);

- Il progetto, così come descritto nella suddetta Relazione, prevede la realizzazione di due interventi edilizi a destinazione diversa. Sul Lotto 1.1.1, ovvero quello ricompreso tra Via di Francia e Via Albertazzi, è prevista la realizzazione di un edificio pluripiano a destinazione commerciale nel quale verrà attivata una GSV. Il tutto completo dei necessari parcheggi pertinenziali interrati, delle sistemazioni esterne e delle opere a standard previste dallo SAU;
- Sul Lotto 2.1, ovvero quello a mare di Via Albertazzi, è prevista invece la realizzazione di un manufatto a destinazione produttiva oltre ad un piano interrato di parcheggio privato e due fuori terra gravati di servitù d'uso pubblico (piano terra e piano primo);
- Con particolare riferimento al Lotto 1.1.1 il progetto sviluppa una pianta di geometria irregolare per la realizzazione di un edificio articolato su due livelli fuori terra ove oltre agli spazi commerciali è prevista la realizzazione di tutte le aree destinate alla lavorazione e stoccaggio delle scorte;
- In copertura - ma solo per una modesta porzione - è prevista invece la realizzazione di un locale destinato ad ospitare gli impianti tecnologici;
- Nei due piani interrati è prevista invece la realizzazione dei parcheggi pertinenziali all'attività commerciale serviti da un'unica rampa carraia scoperta;
- Le coperture piane - ove previsto - verranno sistemate a verde pensile al fine di migliorare l'estetica complessiva dell'intervento contribuendo quindi ad un migliore inserimento nel contesto urbanizzato;
- Nel lotto 2.1 è prevista la realizzazione di un edificio composto da un piano interrato ed uno fuori terra (oltre al P. Terra) da destinarsi a parcheggio sia esso privato che destinato all'uso pubblico;
- Superiormente si sviluppano invece tre livelli serviti da rampa carraia, scale ed ascensori suddivisi in lotti da destinarsi ad attività produttiva compresi servizi e spazi ad ufficio sempre di pertinenza dell'attività;
- Complessivamente lo sviluppo architettonico di entrambi gli edifici predilige soluzioni e scelte materiali improntate alla leggerezza ed alla trasparenza, con una prevalenza di vuoti sui pieni mediante l'impiego di curtain wall;
- Il progetto architettonico si accompagna ad una attenta progettazione del verde quale elemento di ricucitura con il contesto e di ulteriore riqualificazione dell'ambiente urbano, le aree verdi avranno per lo più un utilizzo di tipo pubblico;
- Lungo il sedime stradale di via di Francia è prevista la piantumazione di alcuni lecci, in continuità con quanto già presente davanti alla limitrofa concessionaria

auto. In prossimità dell'incrocio che collega via di Francia con via Albertazzi è in progetto invece un vero e proprio giardino urbano. Il giardino vero e proprio risulta interamente fruibile ed è dotato di un'area giochi destinati ai bambini con i relativi camminamenti interni;

- Come già in precedenza argomentato i due piani di parcheggio privato gravato di servitù d'uso pubblico previsti nel Lotto 2.1 saranno collegati all'edificio previsto sul Lotto 1.1.1 attraverso una passerella pedonale coperta avente una larghezza interna utile pari a ~ 3.50 mt. e da questo direttamente a Via di Francia;
- Tale passerella sarà realizzata in campata unica e garantirà un'altezza utile di passaggio su Via Albertazzi $\geq$ a 5 mt;
- Le opere di urbanizzazione connesse alla realizzazione degli insediamenti previsti dalla Fase conclusiva dello SAU, coerentemente con la modifica normativa richiesta, dovranno essere puntualmente disciplinate in sede di convenzione attuativa dell'intervento ed in ragione della rideterminazione degli standard urbanistici già previsti dallo SAU conseguente all'introduzione della funzione commerciale nel Sub-settore 1;
- Per quanto sopra con nota prot. n. 0031611 del 26/01/2021 la Direzione Sviluppo del Commercio - Settore Servizi per il Commercio ha trasmesso alla Regione Liguria la documentazione inerente la verifica preventiva di ammissibilità ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 1/2007;
- Occorre infine sottolineare come l'aggiornamento del PUC disciplinando gli interventi e definendo puntualmente la fase conclusiva dello SAU in termini di parametri urbanistico-edilizi, destinazioni d'uso e relative opere di urbanizzazione, consenta di portare a compimento l'intervento di riconversione e riqualificazione dell'area del Promontorio, superando l'attuale stato di parziale abbandono, mediante l'inserimento di funzioni che concorrono alla rivitalizzazione dell'ambito integrando le attività e le funzioni insediate nei lotti di SAU già attuati (residenza, commercio, produttivo, uffici) e presenti nelle limitrofe aree del centro direzionale di S.Benigno;
- Con particolare riferimento agli aspetti convenzionali, avuto riguardo alla presenza di un unico soggetto proprietario ed al nulla osta espresso da Promontorio s.c.a.r.l. in liquidazione a procedere alla definizione delle conclusive pattuizioni direttamente tra Comune di Genova e nuovo proprietario, si ritiene che la convenzione, accessoria al titolo edilizio, possa ricomprendere i contenuti e le pattuizioni di modifica della Convenzione Quadro, correlati alle modifiche al PUC, nonché le obbligazioni di realizzazione delle urbanizzazioni e degli standard, con relative garanzie, correlati alle opere private previste;

- Pertanto le prestazioni urbanistiche connesse agli interventi edilizi previsti e come innanzi illustrate e descritte, dovranno essere opportunamente trattate in sede di specifica convenzione urbanistico attuativa associata al rilascio del pertinente titolo edilizio;
- La convenzione urbanistico attuativa dovrà darsi carico di esaminare i medesimi aspetti, pur con i dovuti adeguamenti ai parametri attualmente vigenti ai sensi dell'art. 7 delle norme generali di PUC in ragione delle funzioni per le quali è previsto l'insediamento;
- Con particolare riferimento ai contenuti dell'art. 6 comma 1 della citata Convenzione Quadro, il quale in relazione allo sfruttamento della edificabilità ed alla destinazione a servizi pubblici impressa dallo SAU sull'intero lotto 1.2 prevede l'obbligo di procedere alla demolizione della struttura dell'elicoidale ad ultimazione degli interventi previsti dallo SAU medesimo, occorre segnalare che, all'epoca di redazione dello SAU il progetto del nodo viario di San Benigno prevedeva la demolizione integrale dell'elicoidale ricompresa nel richiamato Lotto 1.2, mentre il progetto in corso di realizzazione ne ha infine previsto il mantenimento, stante le modifiche nel frattempo apportate al piano di riordino del nodo stradale, pertanto si ritiene possibile la conservazione dei volumi esistenti posti nell'ambito 2 del Sub-settore 1 dello SAU mediante apposizione su di essi, da parte dell'ente avente titolo, del vincolo di destinazione a Servizio Pubblico, in conformità a quanto stabilito dallo SAU stesso;
- A tal proposito si segnala che con nota trasmessa in data 25/5/2018 Autorità di Sistema portuale, si è resa pertanto disponibile a procedere in tale senso;
- A seguito di quanto precedentemente analizzato, si demanda alla successiva fase di Conferenza dei Servizi, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., le necessarie valutazioni e approfondimenti sul progetto SU 20/2021, con particolare riferimento allo "Studio Trasportistico" e alla "Relazione Asseverata di Stima (Maggior Valore);

Considerato che la delibera sarà sottoposta alla Conferenza dei Servizi;

Rilevato quanto previsto al punto 1 e 4 del dispositivo e in particolare, il punto 7:

- dare inoltre mandato alla Direzione Stazione Unica Appaltante per la stipula della convenzione, apportando, se del caso, eventuali adeguamenti di ordine tecnico-giuridico al testo ed ai relativi allegati;

Per quanto nelle premesse richiamato;

IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA

- Ad informare il consiglio comunale **circa la stipula di Convenzione.**
- Per quanto riguarda l'insediamento della Grande Struttura di Vendita di generi alimentari Esselunga, **a** riferire il numero dei dipendenti che verranno assunti.

Proponente: Grillo (Forza Italia).

Al momento della votazione sono presenti, **oltre al** Sindaco Bucci, i Consiglieri: Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Giordano, Grillo, Immordino, Lauro, Lodi, Mascia, Ottonello, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebre, Villa, in numero di 38.

Esito votazione: approvato con 36 voti favorevoli: Sindaco Bucci, Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bertorello, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Giordano, Grillo, Immordino, Lauro, Lodi, Mascia, Ottonello, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossi, Salemi, Terrile, Tini, Vacalebre, Villa.

Voto contrario 1: Bernini.

Astenuto 1: Santi.