



COMUNE DI GENOVA

**COMMISSIONE VI – SVILUPPO ECONOMICO**

**SEDUTA DEL LUNEDI' 13 APRILE 2023  
VERBALE**

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

Assume la presidenza il Consigliere Barbieri Federico.

Svolge le funzioni di Segretario il Signor Tallero Mauro.

Ha redatto il verbale la Ditta Covell Group

Alle ore 9.31 sono presenti i Commissari:

Aime' Paolo
Barbieri Federico
Bevilacqua Alessio
Bruzzone Filippo
Cavalleri Federica
Ceraudo Fabio
Costa Stefano
Crucioli Mattia
De Benedictis Francesco
Falcone Vincenzo
Falteri Davide
Gaggero Laura
Gandolfo Nicholas
Ghio Francesca
Gozzi Paolo
Manara Elena
Notarnicola Tiziana
Pasi Lorenzo
Patrone Davide
Vacalebre Valeriano
Villa Claudio
Viscogliosi Arianna

Intervenuti dopo l'appello:

Ariotti Fabio
D' Angelo Simone
Kaabour Si Mohamed
Lodi Cristina



COMUNE DI GENOVA

Assessori:

Mascia Mario

Sono presenti:

**Dott. Berio (Direttore Urbanistica); Arch. Bruzzone (Resp. Pianificazione Urb. Settoriale); Arch. Traverso (Funz. Tecnico Direz. Urbanistica); Sig. Zurra (Resp. Variaz. Urb. e Geoportale).**

Il Presidente, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara valida la seduta.

### **BARBIERI Federico – Presidente**

Buongiorno a tutti, oggi 13 aprile 2023 si riunisce la Commissione VI Sviluppo Economico con ordine del giorno: “Delibera proposta Giunta al Consiglio n. 75 del 15/03/2023: Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle norme generali e di conformità del PUC”.

Iniziamo subito. Ho visto che c'è una presentazione in PowerPoint, lascio la parola all'Assessore per l'introduzione del tema. Prego.

### **MASCIA Mario - Assessore**

Grazie Presidente, buongiorno a tutti i Commissari. Questo è tecnicamente un aggiornamento al PUC che prevede la modifica delle norme generali che va lungo due direttrici che per noi sono importanti. Una la potremmo descrivere come direttrice green, cioè una direttrice che esemplifica nel quadro normativo tutte le best practices che possono essere utilizzate negli interventi edilizi che vengono fatte per traguardare gli incentivi ambientali che già esistono, ma che finora non sono stati utilizzati perché mancava l'esemplificazione che il Comune di Genova con questa modifica riesce a fornire. L'impostazione quindi è quella che se chi fa l'intervento vuole ottenere gli incentivi ambientali può adottare questi tipi di accorgimenti che sono esemplificati ed elencati, che sono quelli che permettono la cosiddetta mitigazione ambientale. Poi andremo nel dettaglio di quello che intendo dire. Il secondo obiettivo che si prefigge questa modifica e questo aggiornamento è quella della semplificazione dei procedimenti, una semplificazione che però ovviamente non implica nessun tipo di scorciatoia dal punto di vista della tutela ambientale, degli incrementi dei pesi insediativi, del tornaconto dell'Amministrazione pubblica, sia in senso pecuniario perché non vengono fatti, “sconti” in questo senso anche perché abbiamo delle responsabilità contabili e questo non ci sarebbe permesso, ma comunque a prescindere non lo faremmo, sia dal punto di vista tornaconto dal punto di vista del contributo che questi interventi possono dare alla riqualificazione del territorio genovese con l'innesto di aree verdi e recuperate da quelle che sono le situazioni di abbandono e anche di degrado. Quindi è una semplificazione che in realtà è rivolta solo ed esclusivamente a

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

consentire a chi vuole investire sul territorio, di farlo. La domanda che si fa il Comune di Genova e l'Amministrazione è "Qual' è il ritorno per la comunità genovese? Qual è il ritorno per l'Amministrazione che la governa?".

Faccio presente che questa modifica è il punto di approdo di un percorso lunghissimo che è stato fatto con la conferenza permanente per l'edilizia, che è stata attivata all'inizio di questo mandato amministrativo, che raccoglie non solo gli ordini professionali degli architetti, degli ingegneri, dei geologi, degli agronomi e quant'altro, ma anche la Consulta per l'edilizia che adesso è presieduta dall'architetto Stefano Sibilla, e devo dire che in questa sede di conferenza permanente per l'edilizia ci sono state date tutta una serie di indicazioni che abbiamo recepito all'interno di questa modifica e che valgono a renderla ancora più condivisa con chi poi quotidianamente ha a che fare con l'Amministrazione Comunale per svolgere e finalizzare le pratiche edilizie. Io passo al dettaglio delle norme, se vogliamo iniziare a proiettare. Sono presenti per la direzione urbanistica l'architetto Bruzzone, la funzionaria, il Dottor Berio che è il direttore dell'urbanistica, l'architetto Zurra, l'architetto Traverso e poi c'è un'altra persona che però non fa parte della direzione urbanistica che sta facendo il suo lavoro a margine.

Iniziamo dall'articolo 7 che riguarda le urbanizzazioni.

### **BARBIERI Federico – Presidente**

Mi scusi Assessore, solo per comunicare ai Consiglieri che questi documenti sono presenti nella cartella "Atti Consiglio" alla data di oggi. Grazie.

### **MASCIA Mario - Assessore**

L'articolo 7, che riguarda le urbanizzazioni, ha lo scopo di elencare le prestazioni che vengono riconosciute quale standard urbanistico e con questa modifica si intende specificare che la raccolta delle acque meteoriche, di cui abbiamo un esempio concreto in questo momento perché sta piovendo a dirotto, vale come standard solo quando fatta per quantità eccedenti i parametri che altre norme oggi esistenti pongono come obbligatori, vedi norme geologiche, quindi si aggiunge a queste norme, ed è volta questa modifica ad introdurre una nuova opera riconosciuta standard, ovvero inserire la depavimentazione di aree pubbliche esistenti. La depavimentazione sapete che è importante, nello scorso mandato amministrativo abbiamo fatto anche delle mozioni sulla resilienza e sull'utilizzo anche di pavimentazione drenante, mi ricordo che con il collega Pignone avevamo fatto anche delle iniziative condivise, che andavano proprio in questa direzione. Con questa modifica si introduce una nuova opera riconosciuta a standard, ovvero la depavimentazione di aree pubbliche esistenti. Per standard urbanistico si intende questo, che i progetti di nuova costruzione devono corrispondere nuovi spazi pubblici in misura proporzionale alle misure private e insediate, quindi c'è la funzione privata e insediata, ci sono nuovi spazi pubblici, e con la modifica normativa si introduce una nuova possibilità cioè lo standard non deve per forza essere uno spazio di nuova realizzazione, ma può consistere nella riqualificazione di uno spazio pubblico già esistente degradato.

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | Tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

Quindi noi specifichiamo con questa modifica che non si deve solo ed esclusivamente realizzare un nuovo spazio, ma se c'è uno spazio pubblico già esistente ed è degradato lì vale lo stesso in termini di riqualificazione lo standard urbanistico. Per quanto riguarda, invece, la depavimentazione, come vi dicevo poc'anzi, significa rimuovere l'asfalto o il cemento e sapete benissimo che a livello di drenaggio sono molto relativi e poco performanti, e implicano anche dei rischi per il territorio perché il deflusso delle acque in maniera consistente con l'effetto scivolo sicuramente bene non fa neanche all'abitato circostante, rimuovere asfalto e cemento per sostituirlo con piante ed alberi e verde in generale, e tali opere permettono un migliore adattamento climatico. Quindi togliamo l'asfalto e il cemento e ci mettiamo le piante, gli alberi e verde in generale, e sappiamo bene che l'innesto del verde consente anche una difesa del territorio, oltre che della pavimentazione che è rilevante, e neanche degli influssi sulla mitigazione ambientale nella misura in cui incide positivamente sul clima e sul microclima delle zone esistenti nell'ambito del territorio.

Passiamo all'articolo 9 bis, che prevede l'alternativa alla monetizzazione. Questo è un articolo di nuova introduzione che è connesso alla disposizione dell'articolo 9 che disciplina le modalità di monetizzazione degli standard urbanistici. È infatti possibile monetizzare la quota di standard urbanistico dovuta, qualora non sia possibile garantirla. Con un nuovo articolo si vuole ammettere a standard urbanistico, in alternativa alla corresponsione della monetizzazione, anche la riqualificazione di spazi pubblici esistenti e soggetti a degrado. Quindi ritorna di nuovo il leitmotiv di cui dicevo all'inizio, cioè la riqualificazione di spazi pubblici esistenti e soggetti a degrado rappresenta un'alternativa alla monetizzazione, quindi l'input è "Non è che se paghi hai risolto il problema per l'Amministrazione Comunale" perché in alternativa a questa monetizzazione il modo migliore per risolvere anche i tuoi, tra virgolette, obblighi ambientali è quello di riqualificare spazi pubblici esistenti e soggetti a degrado, purché gli stessi si trovino – questo viene specificato – nello stesso quartiere dell'intervento privato, confermando in tal modo la ratio della richiesta di standard urbanistici. Inoltre fatta salva la discrezionalità dell'Amministrazione di accettare o meno la riqualificazione proposta, quindi chi fa l'interramento propone in alternativa la monetizzazione la riqualificazione di spazi pubblici esistenti e soggetti a degrado, in ogni caso l'Amministrazione si riserva la possibilità di accettare o meno questa riqualificazione che è proposta. Lo standard urbanistico e i progetti di nuova costruzione devono corrispondere nuovi spazi pubblici in misura proporzionale le funzioni private e insediate, e con la modifica normativa si introduce una nuova possibilità; uno standard non deve per forza essere uno spazio di nuova realizzazione, ma può consistere nella riqualificazione di uno spazio pubblico già esistente e degradato. Questa è una cosa molto importante perché riguarda anche il coinvolgimento sempre dall'Amministrazione in funzione di controllo; se l'Amministrazione non riconosce l'interesse pubblico prevalente nella riqualificazione proposta, può non accettarla e richiedere comunque la corresponsione della monetizzazione. La verifica viene effettuata dagli uffici, sulla base di struttura tecnica di concerto con l'Assessore di riferimento.

L'articolo 10 che riguarda la perequazione urbanistica. Qui la modifica riguarda il comma 2. La superficie agibile accantonata deriva esclusivamente da interventi realizzati nella vigenza del precedente piano urbanistico. Nulla è stato realizzato nella

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

vigenza dell'attuale PUC, quindi si tratta di una superficie agibile che è stata accantonata e che è rimasta lì sostanzialmente. Poiché i principi del PUC si basano sul contenimento del consumo di suolo e sul costruire e sul costruito, questo è un principio che in questa maniera noi rendiamo operativo, non è un principio che viene declamato così per sport nazionale o locale, è un principio che ribadiamo e applichiamo nella modifica concreta. Quindi poiché i principi del PUC si basano sul contenimento del consumo di suolo, sul costruire e sul costruito, è opportuno favorire interventi di demolizioni di edifici in condizioni di degrado e di pericolo, perché stiamo parlando di degrado, ma anche di pericolo, al posto dei quali saranno realizzati che cosa? Degli spazi privati? Degli edifici privati? No, degli spazi pubblici. Attualmente la destinazione d'uso delle superfici demolite è vincolata a quella dell'edificio da cui deriva, cioè rende l'operazione di scarso interesse ovviamente, perché la limitazione non produce alcun vantaggio reale per gli operatori economici, pertanto non si procede all'eventuale demolizione di edifici obsoleti che versano in condizioni di degrado e di pericolo, quindi tutto rimane in una situazione di abbandono e di degrado. Aumentano i fenomeni di degrado, perché sapete benissimo che intorno a questi edifici obsoleti si incentivano poi ovviamente dei circoli viziosi e non virtuosi, e viene meno la possibilità soprattutto nell'interesse della Pubblica Amministrazione di avere delle nuove aree pubbliche, quindi non solo tutti i temi degli edifici privati degradati e pericolosi, ma addirittura ti privi di nuove aree pubbliche. Con questa modifica noi vogliamo fare in modo che laddove c'è il degrado, dove c'è il pericolo, da dove ci sono gli edifici lasciati soli a sé stessi ci sia la possibilità di recuperarli alle nuove aree pubbliche. La modifica quindi propone – si intitola “Perequazione urbanistica” non a caso – di consentire un più libero utilizzo della superficie ad oggi accantonata, ammettendo che questa superficie accantonata possa essere impiegata per funzioni diverse rispetto a quella iniziale, ma sempre – attenzione a questo, perché questo è importante e si riconnette al principio del costruire sul costruito – sempre nel rispetto del piano a bilancio zero, ovvero senza alcun incremento del peso insediativo. Quindi non prestiamo il fianco ad operazioni di speculazione edilizia, facciamo in modo che laddove ci siano delle superfici agibili accantonate e dove ci siano edifici che versano in situazioni di degrado e di pericolo, sia possibile, conveniente e vantaggioso per chi interviene restituirli a spazi pubblici e alla pubblica fruizione. Ciò avviene grazie a parametri di conversione che consentono di trasformare i metri quadri demoliti in metri quadri da ricostruiti, senza provocare alcun incremento del sé peso insediativo.

Questa è la tabella che vedete rappresentata nella slide, gli obiettivi sono quelli di eliminare fenomeni di degrado con la demolizione, come dicevo prima, di fabbricati obsoleti, di aumentare la quantità di spazi pubblici riqualificati, di incentivare interventi a bilancio zero. Faccio un esempio concreto, così può essere utile per ancora migliore comprensione; se io accantonano, quindi ho una superficie agibile accantonata di 100 metri quadri di superficie con destinazione d'uso artigianale, perché per esempio ho demolito un magazzino, ed è il caso che si verifica spesso e volentieri tra l'altro nella realtà genovese, dove ci sono un sacco di magazzini abbandonati e degradati e che vengono utilizzati anche a volte per usi che non sono esattamente quelli di magazzino, volendocela dire tutta. Potrò utilizzarla nella stessa misura per la funzione di provenienza nel caso specifico artigianale. Se però io non la voglio utilizzare per la funzione di provenienza, ma voglio impiegarla per un'altra destinazione d'uso, devo

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it





## COMUNE DI GENOVA

usare i parametri di conversione indicati in questa tabella sinottica che vedete, pertanto per 100 metri quadri di funzione artigianale, ad esempio magazzino, posso alternativamente equivalere a 38 metri quadri di funzione residenziale a 50 metri quadri di uffici o a 28 metri quadri di funzione recettiva ovviamente equivalgono a 100 metri quadri di funzione artigianale. Quindi se io mantengo la funzione originaria, che è quella originale, ho i 100 metri quadri, se io faccio dell'altro non ho i 100 metri quadri perché se non aumenteremmo anche il peso insediativo, ne ho di meno però è chiaro d'ora in poi – se la Commissione licenzierà questa modifica – ho chiaro che la tabella di conversione prevede che se ho 100 metri quadri di superficie agibile e accantonata per una funzione che è quella di artigianato, corrispondono a 50 metri quadri di uffici e a 28 metri quadri di funzione recettiva o 38 metri quadri di funzione residenziale. Ricordo che per superficie agibile recuperata o accantonata si intende quella superficie che deriva da precedenti interventi di demolizione, dove l'operatore privato anziché ricostruire il fabbricato demolito procedere a stimare le aree liberate e le cede gratuitamente all'Amministrazione a vantaggio della collettività. La quantità di superficie agibile demolita viene quindi conservata e trascritta in un apposito registro e potrà essere riutilizzata in altri interventi, il problema è che non è mai stata più utilizzata in tutti questi anni perché nonostante fosse iscritta nel registro non c'era una tabella di conversione e soprattutto non c'era la convenienza a farlo perché ovviamente se era tutto legato alla funzione iniziale, a volte non c'è esattamente l'interesse di fare 100 metri quadri di artigianale e di demolire e ricostruire di nuovo un magazzino con queste funzioni. Quindi passa anche la voglia al migliore investitore di fare questi... anche perché ci perderebbe e di conseguenza non fa investimenti e lascia i magazzini, che è l'esempio che abbiamo fatto, in stato di totale abbandono.

Passiamo al comma 3 dell'articolo 10. La norma attuale prevede che l'accantonamento della superficie agibile sia possibile solo a fronte della cessione in proprietà al Comune delle aree liberate. Tale limitazione, che prevede la cessione in proprietà al Comune, rende questi interventi scarsamente realizzabili in quanto complessi sotto il profilo procedurale. Pensate cosa significhi iniziare a ragionare in termini di una cessione di proprietà, c'è un atto ovviamente pubblico da fare, bisogna concordare tutte le condizioni, poi abbiamo a che fare con l'Amministrazione comunale che giustamente ha bisogno delle sue garanzie anche in termini non solo procedurali, ma anche in termini contabili e quindi alla fine queste cessioni di proprietà sostanzialmente vengono abdicare e abortite. La modifica proposta si inserisce nel quadro degli interventi di riqualificazione ambientale che il provvedimento vuole promuovere, cioè più aree libere e verdi di uso pubblico, che portano beneficio a tutto il quartiere circostante e prevede questo. Quindi la ratio qual è? Noi prendiamo atto che queste cessioni di proprietà sono fuori dal mercato, perché non le fa nessuno. Il nostro scopo qual è? Fare in modo che ci sia la promozione di più aree libere e verdi di uso pubblico, perché sono quelle che creano una fruizione da parte della comunità di riferimento, vivificano la comunità territoriale, vivificano le aree e si va a creare una vita là dove c'è una situazione di degrado e di abbandono.

La modifica prevede che l'Amministrazione possa non acquisire il bene, ma ne disciplini comunque l'uso affinché detti spazi siano messi a disposizione della collettività e conseguenti oneri manutentivi di gestione restino in capo all'operatore privato, quindi l'operatore privato può non cedere in proprietà all'Amministrazione

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | Tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

questi spazi di superficie agibile accantonata, però l'Amministrazione comunque si riserva la possibilità di disciplinare l'uso di questi spazi, di fare in modo che siano messi a disposizione della collettività e soprattutto di non prendersela in carico quelli che sono gli oneri manutentivi di gestione, perché sapete bene – ed è una pratica abbastanza diffusa – che quando c'è la cessione di proprietà al Comune poi alla fine sorge il problema, e adesso chi è che paga gli oneri manutentivi di gestione? Abbiamo voluto prendere atto anche dello scarso interesse dell'Amministrazione Comunale a prendere sul groppone dell'Amministrazione, ma anche della comunità genovese oneri manutentivi di gestione che poi diventano anche dei costi e diventano anche poi un'esposizione a volte anche debitoria da parte della comunità, e di conseguenza abbiamo previsto questo percorso alternativo.

Gli obiettivi sono che l'operatore privato può accantonare la superficie per riusarla a favore di interventi a bilancio zero, cioè senza alcun incremento di peso insediativo. Si procede alla demolizione di fabbricati obsoleti alla sistemazione delle aree che rimangono libere, diminuiscono i contesti di degrado e la collettività può fruire di nuovi spazi senza aggravio di costi per l'Amministrazione.

Devo dire che ho partecipato recentemente, e con piacere ho trovato anche dei Consiglieri Comunali di opposizione, ad una iniziativa che è stata fatta presso l'ex Caserma Gavoglio, che riguardava proprio gli interventi di urbanistica tattica. Con queste modifiche noi andiamo esattamente in questa direzione, quindi diciamo all'operatore privato a proposito di riciclo delle acque meteoriche è tutto uno spreco quello che sentiamo sulle nostre teste stamattina. Dicevo che con questa modalità riusciamo a fare in modo che l'operatore privato non sia, tra virgolette, costretto a intraprendere il percorso burocratico di cessione della proprietà delle aree, ma fermo restando la proprietà che rimane in capo a lui, insieme agli oneri manutentivi di gestione, ci sia la possibilità per il Comune di disciplinare insieme a lui l'uso e la restituzione pubblica, alla pubblica fruibilità, delle aree che non sono interessate dall'intervento poi di ricostruzione nei termini di conversione che abbiamo detto poc'anzi.

L'articolo 11 prevede i parametri urbanistico-edilizi. Anche questo è un comma di nuova introduzione, lo scopo è quello di specificare e chiarire la natura urbanistica edilizia delle mere attrezzature ludico-sportive, quali coperture di campi, sedute e tribune previste in materiali leggeri, trasparenti e smontabili. La modifica si rende necessaria perché in assenza di specifica disposizione tali manufatti sono soggetti alle stesse norme della nuova costruzione di edifici, e ciò comporta procedure autorizzative più complesse e la non ammissibilità in alcuni ambiti dal PUC ove la nuova costruzione non è consentita. Gli obiettivi in questo caso sono semplificare il potenziamento di spazi destinati a gioco, attività fisica e sport, aumentare la quantità di spazi destinati a sport e attività fisica, consentire l'utilizzo di attrezzature sportive durante tutto l'anno. La pandemia ci ha restituito degli spazi pubblici che sono fruibili anche in termini di attività sportive piuttosto limitato, noi in questa maniera cerchiamo di fare in modo che anche il territorio genovese con questa modifica si riempia di impianti e attrezzature sportive, anche attrezzature sportive, che non debbano trovarsi poi a livello di procedura burocratica di fronte all'intoppo della domanda delle cento pistole se configurino o meno una nuova costruzione, perché a quel punto ovviamente questo disincentiva chi deve fare l'intervento perché si tratta di nuova costruzione e

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268 |  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | Tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

torniamo in tutte le complicazioni, anche in termini autorizzativi che ben conosciamo.

Tra l'altro devo dire che noi facciamo tesoro dell'esperienza che abbiamo vissuto insieme durante la pandemia e in vista di Genova 2024 capitale dello sport sono numerose le società che gestiscono impianti sportivi, che si vedono un po' nelle ambasciate perché non essendo chiaro come si configurino o meno anche solo le attrezzature che vengono utilizzate e messe a disposizione dei fruitori, è chiaro che alla fine a livello imprenditoriale possono avere più che una remora a investire e accantonare delle risorse per poi trovarsi di fronte ad un muro di gomma e non poter realizzare gli interventi che hanno previsto.

Andiamo avanti. L'articolo 11 è un altro articolo molto importante, proprio nell'ottica e nella ratio delle linee che cerchiamo di far andare avanti con questa modifica e questo aggiornamento. Le norme dell'ambito SIS-S Servizi favoriscono le ristrutturazioni integrali dei servizi esistenti, nel caso in cui si realizzino grandi poli urbani per le funzioni sportive e culturali. Tuttavia però non esistendo in tutto l'apparato normativo del PUC una definizione di polo urbano, quindi noi andiamo a colmare con questa integrazione dell'articolo 11 un vuoto che c'è, che è la definizione di polo urbano. In termini di principi le norme nell'ambito SIS sono le più belle del mondo perché dicono che la ristrutturazione integrale dei servizi esistenti, nel caso in cui si realizzino grandi poli urbani per funzioni sportive e culturali sono ammesse e quindi sono, tra virgolette, okay dal punto di vista del PUC. Però non essendo in tutto l'apparato normativo del PUC prevista una definizione di polo urbano, non sono mai stati avviati nella vigenza dell'attuale piano interventi di questo tipo. Quindi il polo urbano che è finalizzato a funzioni sportive e culturali, praticamente non è mai stato attuato.

Quindi l'obiettivo della proposta è definire il polo urbano dei servizi e le sue caratteristiche che connotano, connotanti per colmare questo vuoto normativo, e anche qui l'obiettivo è quello di favorire la riqualificazione e il potenziamento dei servizi pubblici esistenti. Leggo rapidamente quella che è la definizione di polo urbano, da cui si capisce insieme a voi questo potenziamento dei servizi pubblici esistenti, perché si definisce per polo urbano l'area in cui si svolge in forma ottimizzata un'aggregazione di attività omogenee riconducibile a servizi pubblici e di uso pubblico, la cui consistenza deve risultare preponderante e comunque qualificante rispetto all'insediamento contestuale ad altre eventuali funzioni, così che il servizio pubblico o di uso pubblico si configuri come funzione principale. Le dotazioni del polo urbano dovevano costituire attrazione a livello cittadino, grazie ad un'offerta rivolta ad un'utenza ampia e diversificata. Il polo urbano si contraddistingue per le caratteristiche architettoniche ed urbanistiche innovative, che contribuiscono al miglioramento del tessuto economico e sociale presente al contorno, anche mediante l'adozione di misure di contenimento ed adattamento al cambiamento climatico.

Abbiamo voluto legare la definizione del polo urbano non solo potenziamento dei servizi pubblici, definita Paolo Albano che potentemente feriti pulisce, ma l'adozione di caratteristiche architettoniche ed urbanistiche innovative, e con questo intendiamo fare riferimento a quelle che riguardano l'obiettivo dell'efficientamento energetico, quelle che riguardano l'obiettivo della mitigazione ambientale, quelle che riguardano il connettivo urbano in termini di tessuto economico e sociale presente al contorno.

L'articolo 12 prevede le destinazioni d'uso e riguarda il comma 7. La modifica

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268 |  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | Tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it





## COMUNE DI GENOVA

proposta si rende necessaria per dare adeguata collocazione nell'ambito delle destinazioni d'uso agli impianti per la produzione di biogas, in modo che sia possibile ammetterne l'insediamento in analogia a quanto oggi avviene per impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili.

Questo è un altro obiettivo che ci proponiamo, l'ho accennato poc'anzi, l'efficienza energetica, la diversificazione delle fonti di energia rinnovabili. Se manca all'appello il biogas e non c'è scritto all'interno delle norme generali del PUC siamo nel gatto perché c'è un vuoto normativo, e di fronte al vuoto normativo noi non possiamo ammettere questo tipo di impianti per la produzione di biogas. Quindi l'obiettivo di questa proposta è sopperire al vuoto normativo, consentire agli operatori che intendono investire nell'ambito di questo settore di avere la certezza, perché sennò l'alternativa in caso di vuoto normativo è il muro di gomma e l'incertezza, quindi di avere la certezza in merito alla possibilità di insegnare la propria attività. Incentivare la produzione di energia mediante impiego di fonti rinnovabili, a vantaggio e a tutela dell'ambiente.

L'articolo 13 riguarda gli interventi edilizi. Questa è una modifica che non è rispetto al contenuto dell'articolo 13, ma è una precisazione che viene introdotta a garanzia del rispetto delle tempistiche procedurali e finalizzato al rilascio delle autorizzazioni edilizie. L'articolo 13 viene modificato nelle sue permesse, specificando che gli interventi riguardanti il settore scolastico, operati su plessi esistenti, sono esonerati dal rispetto delle disposizioni di cui al decreto ministeriale 18 dicembre 1975. Questa specificazione è stata richiesta dal MIUR, unità di missioni PNRR, quale condizione necessaria, quindi vi richiamo all'importanza anche di questo aggiornamento normativo perché questo aggiornamento normativo è fatto anche per fare in modo che gli edifici scolastici traguardino anche i fondi del PNRR. Senza queste modifiche poi sarebbe difficile andare a spiegare che non siamo riusciti a traguardare i fondi del PNRR, perché non abbiamo le norme generali del PUC che sono adeguate a traguardarli. Quindi tale specificazione è stata richiesta dal MIUR, unità di missioni PNRR, quale condizione necessaria al finanziamento degli interventi di potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione, considerato che l'offerta didattica e formativa del nostro Comune viene erogata principalmente all'interno di edifici storici, che per loro natura e caratteristiche architettoniche non possono essere modificati o adattati per il raggiungimento dei parametri previsti dal citato DM, che diventa praticamente un DM ostativo agli interventi dal punto di vista procedurale. Quindi l'obiettivo della proposta è ottemperare alle richieste MIUR per accedere ai fondi PNRR e consentire interventi di riqualificazione del patrimonio edificio scolastico.

L'articolo 13 riguarda la modifica dell'articolo 13 comma 2. Il comma 2 viene integrato introducendo la possibilità di incrementare la superficie agibile oltre i limiti ammessi dalle norme di conformità al PUC, esclusivamente per effetto di recupero di superficie agibile accantonata. Ritorniamo sempre alle misure di incentivazione del recupero della superficie agibile e accantonata che viceversa, come avvenuto in passato, rimarrebbe ferma lì, rimane nel registro, non la utilizza nessuno e non c'è nessun ritorno per l'Amministrazione Pubblica. Ciò avviene nel rispetto dei parametri di riferimento stabiliti dall'apposito regolamento regionale, e l'obiettivo della proposta è agevolare ancora una volta il recupero, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, con gli interventi a bilancio zero e quindi senza alcun incremento del carico del peso insediativo.

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

Andiamo a quella successiva che è l'articolo 14. Le prestazioni energetiche, comma 2 dell'articolo 14, .25 e .26 sono stati cancellati in quanto le attuali disposizioni legislative nazionali di riferimento richiedono prestazioni ben maggiori. Ad esempio la prestazione richiesta in classe energetica A+ è sostituito dal livello di energia quasi zero NZEB. Noi abbiamo nel PUC delle norme come queste che sono, tra virgolette, a ribasso rispetto agli obiettivi che saranno massimalisti, ma vogliamo assolutamente perseguire – me lo sono imposto anche su input del Sindaco per questo ciclo e questo mandato amministrativo – dobbiamo anche a livello energetico puntare al massimo, poi se negli interventi non si ottiene ci sarà modo di ricalibrarli, ma in ogni caso il nostro obiettivo è questo qua. Quindi l'obiettivo è evitare incongruenze tra le norme generali del PUC e la normativa nazionale sovraordinata, che deve essere comunque applicata a tutti gli interventi ed esige dei parametri di riferimento per le prestazioni energetiche, che sono ben maggiori rispetto a quelle che erano cristallizzate all'interno del PUC.

La modifica articolo 14 comma 3 prevede la permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli e l'invarianza idraulica, quindi in generale tutti gli interventi devono impiegare materiali compatibili che permettono la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque del terreno, questa per noi è una modifica importantissima perché rende come best practice per l'Amministrazione questo aspetto della permeabilità dell'efficienza idraulica che nell'ambito di un territorio come quello genovese rappresenta un'urgenza, non solo una priorità amministrativa, ma anche di azione amministrativa, ma un'urgenza. Alcuni interventi in particolare devono assicurare determinate prestazioni, ragion per cui la modifica proposta persegue l'obiettivo di chiarire meglio e specificare per quali interventi è obbligatorio assicurare il miglioramento dell'efficienza idraulica quali invece sono esuberanti. Faccio un esempio; con riguardo in particolare – c'è scritto nella norma – ai parcheggi a raso la presente norma non si applica nel caso in cui il progetto non comporti opere edilizie e riguardi aree già precedentemente asfaltate e impermeabilizzate, sulla base di un titolo edilizio o comunque nel rispetto della normativa edilizia urbanistica. In questo caso è ovvio che non si pretende da chi ha già fatto un parcheggio, in base alle precedenti norme, di tirar su e di rifarlo ex novo, però noi abbiamo previsto anche che gli interventi di ristrutturazione urbanistica di nuova costruzione e di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, sono comprese all'interno di queste disposizioni che prevedono la permeabilità e l'efficienza idraulica dei suoli.

L'articolo 14 è quello che prevede incentivi alla resilienza e all'adattamento al cambiamento climatico. L'obiettivo della proposta è promuovere – ed è un comma di nuovo inserimento, quindi inserito ex novo – una progettazione architettonica maggiormente attenta ai tempi ambientali, mediante la possibilità di usufruire dello sconto del 10% sul contributo di costruzione, già oggi espressamente previsto per interventi di riqualificazione ambientale. Questo sconto c'è, ma praticamente abbiamo riscontrato nella pratica che non lo ottiene nessuno semplicemente perché non sanno di che cosa si tratta, non sanno quali sono per l'Amministrazione le misure di mitigazione ambientale, in buona sostanza abdicano a questa opportunità anche perché ritengono erroneamente magari che sia fonte di ulteriori costi in sede di realizzazione dell'intervento, e alla fine non solo non stanno come fare ad attingere il 10%, che è la cosa più grave per noi, ma non fanno quelli che sono gli interventi di mitigazione

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

ambientale che sono il nostro obiettivo. Tale incentivo ha avuto scarsa applicazione, soprattutto a causa dell'incertezza circa la riqualificazione ambientale richiesta per usufruirne in queste nuove disposizioni. Hanno lo scopo di indicare in maniera propositiva e non esaustiva le misure che sono meritevoli di incentivi, il riconoscimento degli incentivi effettuati in sede di istruttoria dei progetti e la valutazione in merito è a cura della direzione urbanistica, che quindi mantiene comunque un controllo ovviamente sulle pratiche e può consigliare gli aggiustamenti anche in sede poi di realizzazione di intervento e dei progetti. Tutte le misure potranno essere adottate su base volontaria e la nuova norma non impone o costituisce alcun obbligo, ovviamente sarebbe illiberale prevedere un vero e proprio obbligo perché questa è semmai un'opportunità, così viene configurata anche a livello di legislazione nazionale, ma è anche vero – e chi fa l'avvocato o ha un po' dimestichezza col diritto lo sa – che nel momento in cui crei una prassi, come con queste norme noi vogliamo fare, è chiaro che la prassi poi fa testo anche a livello di percorso giuridico-amministrativo, ed è esattamente quello che vogliamo fare, noi non imponiamo degli obblighi, ma mettiamo le basi perché si creino delle best practice che siano in grado di reggere e condurre per mano chi fa interventi, ad osservare le norme di mitigazione ambientale. Le misure compensative sono esemplificate, sono i tetti verdi sia fruibili, sia non fruibili, purché progettati e realizzati secondo le indicazioni previste dall'articolo 11 comma 26 delle norme; le pareti verdi, interventi volti alla depavimentazione dei suoli; le opere di salvaguardia della continuità con le aree verdi contigue e la realizzazione di corridoi ecologici, eventualmente mediante l'impianto di nuove essenze con funzioni filtro. Quindi c'è anche qui il recupero di un concetto base che se noi incentiviamo non solo l'inserimento del verde a spot, e la disseminazione del territorio con diverse isole, tra virgolette, ecologiche in senso non di recupero dei rifiuti, ma di innesto di spazi verdi, ma facciamo in modo che là dove ci sono già degli spazi verdi l'innesto di nuovo verde crei dei corridoi ecologici, quindi diventino delle vere e proprie aree dove a livello strutturato e sistematico ci sia un impatto del verde molto più forte che non quello dato dal giardino o lo spazio limitato a sé stesso. Le misure compensative saranno commisurate alla tipologia degli interventi edilizi e coerenti con le funzioni insediate, per assicurare una corretta manutenzione. Questo è un aspetto che abbiamo voluto evidenziare, perché è chiaro che poi si pone un tema della manutenzione e non ci sfugge. Viene inoltre richiesto per tutti i parcheggi di nuova realizzazione l'adeguato ombreggiamento mediante messa a dimora di alberature, quando consentito dallo stato dei luoghi. Ovviamente ad impossibilis nemo tenetur, ma la linea, la best practice, la prassi che vogliamo mettere nero su bianco è che chi fa un parcheggio si deve mettere nell'ordine di idee che deve metterci degli alberi, perché non è possibile che l'asfalto... e deve utilizzare anche dell'asfalto drenante, una pavimentazione che sia in grado di trattenere anche temporaneamente i liquidi le acque meteoriche, perché non è immaginabile che i nuovi parcheggi che vengono fatti d'ora in poi siano dei parcheggi con effetto, tra virgolette, rovente che a volte si riscontrano anche in giro per l'Italia, dove metti i piedi giù dalla macchina e hai l'immediata percezione di cosa significhi quando un parcheggio non ha le alberature e non ha misure compensative dal punto di vista del mantenimento di una temperatura vivibile.

Vengono chieste anche garanzie tecniche sull'attecchimento degli impianti verdi,

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

perché a fine lavori dovrà essere consegnata l'attestazione della corretta messa a dimora e dell'avvenuto attecchimento dei sistemi installati. Questo è un'ulteriore misura di controllo che non ci riserviamo come direzione urbanistica, perché sul verde non ci scherziamo.

C'è poi un altro all'articolo 14 per il contenimento dei consumi idrici. Il vigente regolamento edilizio obbliga il recupero delle acque piovane, solo in presenza di determinate caratteristiche. L'obiettivo della proposta è promuovere il contenimento dei consumi idrici, invece, su scala più larga, associando anche queste specifiche misure gli interventi di riqualificazione ambientale meritevoli di incentivi. Quindi noi diciamo nero su bianco che consideriamo interventi di riqualificazione ambientale anche quelli che sono volti a garantire il contenimento dei consumi idrici. Quindi negli interventi di ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, sostituzione nuova costruzione, viene raccomandata la raccolta dell'acqua piovana per un uso razionale utilizzo tra l'altro per i seguenti scopi; la manutenzione delle aree verdi di qualsiasi dimensione; l'alimentazione integrativa delle reti antiincendio laddove richieste ai sensi di legge; gli autolavaggi intesi sia come attività economica che di uso privato; gli usi domestici compatibili con le vigenti norme igienico-sanitarie, con particolare riferimento alla limitazione delle reti duali che consentano alternativamente l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata attinta dai pozzi. Quindi in questa norma c'è scritto che per interventi di riqualificazione ambientale intendiamo anche quelle volte al contenimento dei consumi idrici, e di più scriviamo nero su bianco che cosa intendiamo per interventi volti al contenimento dei consumi idrici, quelli che permettono il riutilizzo nazionale dell'acqua piovana che viene raccolta per la manutenzione delle aree verdi, per la limitazione integrativa alle reti antiincendio, per gli autolavaggi sia in senso di attività economica, sia in senso privato, per gli usi domestici, compatibilmente con le norme igienico-sanitarie, per prevedere l'utilizzo di acqua proveniente dalla rete idrica pubblica e quella piovana recuperata o attinta dai pozzi.

C'è poi l'articolo 16 che riguarda proprio i parcheggi. La modifica è tesa a chiarire che l'intervento privato per la realizzazione del parcheggio deve essere contestualmente occasione di riqualificazione delle aree interessate dai lavori, anche quale misura compensativa, a fronte dei disagi che molto spesso tali interventi comportano nel corso della loro realizzazione. Chi fa un parcheggio deve mettersi nell'ordine di idee che di fronte alla realizzazione di un'opera, che comunque comporta anche un costo in termini di disagio alla comunità di riferimento, deve considerare questi interventi anche come un'occasione di riqualificazione delle aree che sono interessate dai lavori. L'obiettivo è aumentare l'occasione di riqualificazione e restituire soluzioni omogenee e integrate col tessuto edilizio sociale interessato dagli interventi. Si legge, infatti, nel comma che aggiungiamo che gli interventi dei parcheggi in diritto di superficie costituiscono occasione di riqualificazione per le aree interessate dalle opere e per quelle pubbliche al contorno, anche mediante integrazioni e/o sostituzioni dell'arredo e del verde urbano e la realizzazione di nuove aree di sosta arredate ed ombreggiate preferibilmente da alberature. Quindi mi faccio il mio parcheggio, ci devo mettere le alberature all'interno in base alla norma di cui abbiamo parlato poc'anzi, ma devo anche fare in modo di mettermi nell'ordine di idee che

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it





## COMUNE DI GENOVA

intorno a questo parcheggio ci sono delle aree che possono essere valorizzate mediante integrazione o sostituzione dell'arredo o del verde urbano o mediante la realizzazione di nuove aree sosta arredate ed ombreggiate preferibilmente da alberature.

C'è poi la modifica dell'articolo 18 che riguarda i distretti di trasformazione della disciplina urbanistica generale. Attualmente tutti i progetti di attuazione delle previsioni dei distretti di trasformazione devono essere preceduti dalla redazione e l'approvazione di un progetto urbanistico operativo. Tuttavia i distretti di trasformazione del vigente PUC sono numerosi, sono trenta, e sono caratterizzati da dimensioni molto diverse. Alcuni di essi coincidono sostanzialmente con singoli edifici, cioè abbiamo dei distretti di trasformazione che (incomprensibile) con degli edifici. Pertanto sono diversi in casi in cui il progetto urbanistico operativo costituisce un doppione, quindi un aggravio del progetto definitivo perché c'è quello dell'edificio e quello del distretto di appartenenza, quindi si ha un doppione inutile che implica anche un aggravio procedurale.

La proposta è quella di eliminare l'obbligo di questo progetto urbanistico operativo, per tutti i progetti di attuazione dei distretti di trasformazione, che sotto il profilo edilizio hanno una modesta rilevanza; semplificare ed agevolare la trasformazione dei distretti e chiarire che tutti i progetti di opera pubblica sono esonerati dalla predisposizione del PUC. Se io voglio fare un'opera pubblica e poi mi devo incartare, io che faccio un'opera pubblica nell'ambito di un progetto urbanistico operativo, veramente quella è la sconfitta dell'Amministrazione perché con tutto si possono, tra virgolette, complicare le procedure ma non sicuramente con le opere pubbliche. Oggi gli interventi anche di modesta entità, non di attuazione del distretto, sono autorizzabili solo mediante stipula di convenzione e realizzazione di alcune prestazioni previste dal distretto, quindi la proposta e gli obiettivi sono eliminare gli appesantimenti quali convenzioni di oneri prestazionali là dove non c'è attuazione di distretto; semplificare l'autorizzazione di progetti che non costituiscono attuazione del distretto e agevolare il conferimento delle attività ivi insediate.

L'articolo 25 è gli ambiti con disciplina urbanistica speciale. Alcuni ambiti territoriali della cartografia relativa all'assetto urbanistico del PUC sono stati compresi all'interno di perimetri sottoposti a norme speciali, specificamente disposte per favorire la realizzazione di determinati interventi edilizi. La maggior parte di essi ha avuto avvio nell'ambito della vigenza del precedente PUC. Tuttavia dalla data di approvazione del PUC vigente ad oggi numerosi ambiti non hanno visto avviare interventi prefigurati, con conseguente venir meno delle trasformazioni attese, quindi erano previste le trasformazioni attese e non sono mai state fatte. A condizione che sia verificato il bilancio di servizi, quindi noi manteniamo fermo che il bilancio dei servizi i conti devono tornare, anche perché abbiamo oltretutto degli obblighi in questo senso e come amministratori pubblici dobbiamo garantire la tenuta del bilancio dei servizi. La modifica prevede l'introduzione di nuovi diversi servizi pubblici rispetto a quelli eventualmente previsti, perché c'è di bello che se non è proprio esattamente il servizio pubblico previsto non si può far niente, quindi sostanzialmente non si può fare un altro servizio pubblico, non si può far niente se non poi procedere agli aggiornamenti e tutto il resto. L'inserimento di ulteriori funzioni che siano conformi all'assetto urbanistico nell'ambito compreso all'interno del perimetro la norma speciale. Gli obiettivi è incentivare l'attuazione di interventi sottoposti a norma speciale che riguardano aree

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it





## COMUNE DI GENOVA

dismesse della città, e favorire la realizzazione di servizi adeguati all'odierna esigenza.

C'è poi la modifica delle norme SIS di flessibilità, servizi dismessi non ricompresi in zona a servizi SIS dell'assetto urbanistico del PUC. Alcuni servizi occupano solo porzioni di immobili, non sono quindi ricompresi in zona a servizi SIS-S dell'assetto urbanistico del PUC, pertanto non sempre sono visibili a progettisti e futuri proprietari. Ad esempio solo su un piano del fabbricato, ci sono delle situazioni che sono kafkiane cioè ci sono dei servizi che sono solo correlati ad un piano di un edificio. Nel caso in cui il servizio risulti dismesso, quindi non c'è neanche più il servizio di fatto, le parti di edificio così liberate saranno disciplinate da norme dell'ambito urbanistico in cui è ricompreso l'intero immobile. Ad esempio il piano di un fabbricato compreso nell'ambito di conservazione all'impianto urbanistico AC-IU era occupato da un servizio che risulta dismesso, pertanto anche quel piano di fabbricato potrà avere le destinazioni consentite dall'ambito AC-IU in analogia agli altri piani dell'edificio, cioè fare in modo che quel piano dove quel servizio non c'è più sia semplicemente utilizzabile come gli altri piani nello stesso edificio. Mi sembrano delle cose che sono di una ovvietà logica condivisibile, però purtroppo queste modifiche si sono rese necessarie perché ci troviamo purtroppo di fronte a queste situazioni veramente kafkiane.

Quindi gli obiettivi sono semplificare la modalità di utilizzo degli edifici e i servizi dismessi ricompresi per quanto riguarda i servizi dismessi e ricompresi in zona servizi SIS-S dell'assetto urbanistico del PUC, là dove il servizio dismesso non sia stato riattivato per evitare fenomeni di degrado del patrimonio immobiliare conseguente al disuso, fatta salva la verifica della valutazione complessiva dei servizi pubblici del PUC, che comunque ci riserviamo noi come Amministrazione Pubblica, la modifica normativa propone la possibilità di insediamento di un altro servizio d'uso pubblico o anche privato, la possibilità di conversione dell'immobile alla funzione residenziale laddove il servizio preesistente avesse già una destinazione d'uso assimilabile alla residenza, ad esempio convitti, orfanotrofi, etc.; la possibilità di mutare la destinazione d'uso del servizio con quelle ammesse dall'ambito prevalente al contorno. Quest'ultimo caso il cambio di destinazione d'uso potrebbe essere effettuato solo per affetto di utilizzo di superfici agibili accantonate, ad esempio io ho cento metri quadri in sede associativa e diventano 100 metri quadri di residenza, se utilizzo 100 metri quadri di superficie agibile accantonata, non se la faccio ex novo, devo utilizzare la superficie agibile accantonata. Tale condizione viene richiesta per assicurare che il cambio di destinazione d'uso non costituisca aggravio sul bilancio dei servizi e nel rispetto del piano a bilancio zero. Quindi noi abbiamo come punti di punti di riferimento ineliminabili il bilancio dei servizi e il bilancio zero dal punto di vista del carico dei pesi insediativi. Gli eventuali incrementi di superfici agibili sono ammessi nel limite del 20% e sempre per effetto di impiego di superficie agibile accantonata. Gli immobili ad intervento ultimato non potranno beneficiare di ulteriori ampliamenti derivanti, per esempio, dall'assegnazione del nuovo ambito in luogo del SIS, se non con impiego di superficie agibile accantonata. Le conversioni d'uso innanzi elencate sono ammesse nel limite del 70% della superficie agibile del servizio e dalla superficie cartografata reale, se superiore, ovvero è richiesto il mantenimento del 30% di superficie da destinare a servizi. L'obiettivo è agevolare e semplificare le riconversioni funzionali di edifici altrimenti destinati a rimanere inutilizzati, assicurando al

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

contempo il rispetto del bilancio dei servizi che dicevo prima e garantendo comunque una quota di mantenimento di aree e superfici da destinare a servizio.

L'altra modifica dell'articolo SIS-S flessibilità. La norma prevede che a seguito l'adeguamento degli (incomprensibile) del PUC. La norma prevede che a seguito della riconversione degli ambiti di SIS-S ad altri usi, con le modalità innanzi illustrate, sia possibile adeguare gli elaborati di PUC correlati al fine di evitare incongruenze tra stato effettivo dei luoghi e documentazione di piano, cioè uno fa un intervento per sistemare, lascia anche una quota parte destinata a servizi, quindi tra virgolette la restituisce al pubblico e poi alla fine si trova sulla carta che c'è l'incongruenza che dal punto di vista degli elaborati del PUC continuano ad avere la configurazione originaria. L'adempimento è quello di fare in modo di adeguare gli elaborati di PUC correlati, al fine di evitare incongruenze tra stato effettivo dei luoghi e la documentazione del piano. L'adempimento è inoltre occasione per monitorare in modo costante – questa è una novità importante dal punto di vista nostro della direzione urbanistica – l'andamento della trasformazione e degli effetti conseguenti, perché è chiaro che nel momento in cui anche chi fa l'intervento sa che poi carta canta a livello cartografico, ci sarà un adeguamento, avrà tutto l'interesse a fare l'intervento e non progettarlo soltanto, ottenere tutte le autorizzazioni e i permessi di costruire possibili e immaginabili per non far niente, che per noi rappresenta anche quello un'incentivazione al degrado.

La modifica della documentazione in particolare è per quanto concerne l'ambito di assetto urbanistico da assegnare in luogo del SIS-S. La norma propone criteri oggettivi che consentano di effettuare l'adeguamento cartografico con procedure semplificate, essendo già in questa sede esaminata la modalità generale da adottare per tutti i progetti che rientrano nelle casistiche ivi contemplate. Si segnala inoltre, come già sopra indicato, che l'assegnazione del nuovo ambito non attribuisce ulteriore capacità edificatoria agli immobili oggetto di intervento, in quanto eventuali e successivi incrementi di superficie saranno ammessi solo per effetto di superficie agibile accantonata. Questo è importante perché, ribadisco, non c'è un'ulteriore capacità edificatoria degli immobili oggetto di intervento, ma c'è solo la possibilità di utilizzare della superficie agibile accantonata che se non rimane lì accantonata, non utilizza nessuno, le aree rimangono degradate, non c'è nessun incentivo a recuperarle e non c'è nessun incentivo ad utilizzare la superficie agibile accantonata. Gli obiettivi in questo caso sono la semplificazione procedurale nell'adeguamento della documentazione di piano, correlata al cambio di destinazione d'uso degli immobili compresi in SIS-S, laddove il servizio risulti dismesso.

L'altra norma di conformità, oggetto di modifica parziale, è quella che riguarda il recupero di edifici religiosi o destinati a servizi pubblici dismessi per incrementare l'offerta abitativa. All'interno del tessuto genovese, voi lo sapete perché li conosciamo bene, ci sono tanti edifici religiosi che un tempo erano scuole, un tempo erano comunità di religiosi, un tempo erano asili, che sono lasciati a sé stessi. Perché? Perché evidentemente non c'è l'interesse di nessuno a investire, perché sanno che sono servizi, dal punto di vista delle norme generali, del PUC, i servizi sono quelli e ovviamente l'interesse a creare una scuola privata o a fare di nuovo una comunità religiosa è molto relativo al giorno d'oggi. La norma attuale prevede che edifici destinati a servizi, ove il servizio risulti dismesso alla data di adozione del PUC, possono essere riconvertiti

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | Tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

ad altre funzioni a condizione che la destinazione d'uso prevalente sia di tipo residenziale, venga mantenuto almeno il 30% di superficie da destinare a servizio, almeno il 50% della superficie di progetto deve essere destinata ad edilizia residenziale sociale per almeno 15 anni e la modifica prevede che la quota ERS possa essere anche monetizzata.

Quindi noi abbiamo voluto puntellare questa modifica che, viceversa, nell'attuale regime era lasciato ad libitum alla discrezionalità dell'Amministrazione, che con l'aggiornamento del PUC poteva dare in passato il via libera alla trasformazione ad uso residenziale a edifici religiosi che erano destinati a servizi pubblici dismessi. Noi con questa norma generale prevediamo che sia possibile in linea di principio, quindi a livello generale per tutti, quindi non in maniera discrezionale, ma mettiamo nero su bianco quelle che sono per noi Amministrazione Comunale le condizioni per fare in modo che questo avvenga, che sono; la destinazione d'uso prevalente sia di tipo residenziale, e questo rientra nell'ambito dell'interesse del privato che investe, ma noi mettiamo anche soprattutto quelle che sono per noi le condizioni pubbliche che vogliamo che siano mantenute, che sia mantenuto almeno il 30% di superficie da destinare al servizio, che sia almeno il 50% della superficie di progetto destinata ad ERS per almeno 15 anni o alternativa, qualora questo non possa avvenire, che venga almeno monetizzata la destinazione ad ERS. Viene mantenuto – ed è questa una novità per noi significativa e importante – il 30% di superficie da destinare a servizio. L'obiettivo è favorire la trasformazione ad uso residenziale degli edifici in disuso, soprattutto in contesti dimensionali medio-piccoli dove la dotazione di appartamenti a canone moderato da una parte non costituirebbe un reale vantaggio per la collettività e dall'altra impedirebbe la trasformazione.

L'altra modifica riguarda gli interventi consentivi nell'ambito di riqualificazione urbanistica residenziale. La modifica apportata è contenente a quanto già illustrato in merito alle modifiche previste dall'articolo 13 comma 2 delle norme generali del PUC, ove con riferimento alla disciplina degli incrementi di superficie agibile si propone di assumere i limiti indicati dalla tabella E del regolamento regionale 2/2017. In particolare il suddetto regolamento regionale prevede per gli ambiti di riqualificazione come quello in esame, la possibilità di implemento con (incomprensibile) delle superficie agibile, laddove ciò avvenga per effetto di superficie agibile precedentemente accantonata e nel rispetto delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC. L'obiettivo è dare omogeneità di informazione evitando indicazioni contraddittorie, quindi con questa norma sostanzialmente ci allineiamo a quello che è già previsto dalla Regione.

Sono ovviamente a disposizioni per ulteriori delucidazioni, io insieme ai tecnici della direzione urbanistica. Grazie.

### **BARBIERI Federico - Presidente**

Grazie a lei, Assessore. Iniziamo con gli interventi. Crucioli, prego.

### **CRUCIOLI Mattia – Uniti per la Costituzione**

Grazie. Premetto che le modifiche illustrate sono tante, sono complesse e sono

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

molto significative, quindi le ho conosciute questa mattina, in questa esposizione, e mi riservo quindi un maggior approfondimento perché evidentemente ciascuna di esse merita una disamina specifica, quindi posso anticipare soltanto alcune impressioni e richieste di chiarimento.

Devo dire che sono preoccupato, Assessore, perché colgo determinate esigenze che condivido, alcune di queste modifiche per come lei le ha rappresentate tendono a obiettivi condivisibili. Credo però che per come sono formulate, salvo miei errori di prima lettura, possono prestarsi non dico a degli abusi, ma a delle forzature che poi possono incidere sulla qualità del nostro territorio.

Provo ad andare per singoli articoli e comincio anche con delle richieste. L'articolo 9 bis. Le modifiche dicono che in sostanza è possibile fare... dice "In alternativa alla monetizzazione delle opere di organizzazione è possibile proporre la riqualificazione di spazi pubblici esistenti" così come all'articolo 7 si diceva che tra le opere di urbanizzazione sono previste le depavimentazioni e le dotazioni funzionali di riutilizzo delle acque meteoriche in misura eccedente i limiti normativi. Condivido gli obiettivi, mi chiedo come siano valutate quantitativamente queste alternative, cioè a quanto corrisponde la realizzazione di acque meteoriche in misura ai centilitri normativi? Chi lo stabilisce e con quali criteri? Oppure ad esempio devo fare un tot di standard e faccio la depavimentazione, anche qui qual è il parametro? Così come la 9 bis alternativa alla monetizzazione, cioè qui si dice "In alternativa alla monetizzazione delle opere di monetizzazione" quindi non faccio le opere, pago. Oppure – questo era già previsto e ci sono dei criteri per vedere quanto devo pagare – qui si dice che posso risistemare degli spazi pubblici esistenti. Anche qui benissimo, sono assolutamente d'accordo con l'obiettivo, e anche con la modalità mi chiedo come chi stabilisce quanto vale la ristrutturazione o il riutilizzo di quello spazio.

Una delle modifiche importanti dal mio punto di vista che merita attenzione è l'articolo 10, la perequazione urbanistica. Anche qui capisco e condivido l'obiettivo, io ho un immobile vecchio, in disuso, di natura privata, voglio incentivare affinché il proprietario o un buon imprenditore che vuole investire possa abbatterlo, cedere la superficie al pubblico o comunque concordare col pubblico determinati utilizzi di quell'area a spese del privato, anche manutentive, e guadagno una quota della superficie che ho dismesso e abbattuto, che mi posso utilizzare in seguito in alcuni interventi che poi sono disciplinati dopo, perché infatti mi chiedevo "Dove li vado ad utilizzare?" e poi lo chiariscono alcuni articoli successivi. Quindi il combinato disposto dell'articolo 10, e alcuni che poi vedremo dopo, ti dice dove puoi riutilizzare questa superficie agibile. Il punto è sempre il problema della perequazione urbanistica, cioè io demolisco un capannone vetusto a Campi e mi vado ad utilizzare la superficie a Nervi, quindi non so dire se è un incentivo o un vero e proprio regalo, nel senso che in questa maniera, senza limiti specifici, incentivo il degrado di alcuni immobili, io privato, potrò lasciare a degradare un immobile in un quartiere dove ha poco valore, magari arrecando anche allarme o pericolo perché lei diceva "Questo è consentito soltanto in quegli immobili fatiscenti o pericolosi" premesso che gli immobili fatiscenti e pericolosi il Comune dovrebbe affrontarli imponendo al privato la messa in sicurezza o facendolo il Comune in danno al privato stesso, eventualmente anche con l'acquisizione del bene, quindi quello sarebbe secondo me la via maestra per risolvere quel problema, ma qualora anche si dicesse che sia il privato a fare

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it





## COMUNE DI GENOVA

quell'intervento con questa previsione si incentiva da un lato che determinati immobili non vengano strumentalmente modernizzati e ristrutturati per utilizzare questo articolo, e poi non solo che non ci sia relazione tra il valore della superficie agibile che acquisisco e che posso realizzare in una determinata area rispetto a quella che avevo prima, ma anche che io vada a scombinare i parametri del quartiere dove vado a costruire, nel senso che voi dite il concetto è quello dell'aumento del zero del carico insediativo, benissimo, ma su quale ambito viene misurato? Se vado su ambito comunale d'accordo, magari non aumento né la superficie agibile né quella di carico insediativo, però se io la valuto nel singolo caso, ripeto, butto giù a Campi e costruisco a Boccadasse nell'ambito comunale l'equilibrio si tiene, nell'ambito di Boccadasse non ci stiamo. Peraltro vedo a volo d'uccello che alcuni esempi non impediscono un aumento del volume e della superficie agibile, impediscono semmai quello del carico urbanistico, però vedo ad esempio 100 metri quadri di superficie accantonata come uffici posso ricondurli a 200 metri quadri di capannoni artigianali, quindi non è sempre vero che non c'è un aumento di superficie, probabilmente – adesso non riesco a fare i calcoli – 200 metri di capannoni artigianali come peso insediativo equivalgono a 100 metri di uffici o negozi, quindi il peso insediativo magari non aumenta, ma il volume e la superficie agibile probabilmente sì, quindi non è vero che abbiamo un consumo di suolo zero se l'esempio qua fatto è corretto.

Quindi su questi ho delle grosse riserve a meno che voi abbiate previsto che ci siamo scritti determinati limiti per evitare quelle distorsioni che dicevo. Sull'11 invece "Parametri urbanistici edilizi" sono assolutamente contrario alla modifica introdotta dalla lettera J perché consentire sostanzialmente che si possano sempre effettuare delle coperture, prendiamo ad esempio i campi da tennis di Albaro, lì c'è una questione che è anche sfociata in ricorsi perché gli abitanti della zona non volevano le coperture dei campi da tennis, ma questo può avvenire con piscine e con qualunque altra struttura. Il consentire che le coperture sostanzialmente siano sempre realizzabili perché diventano manufatti diversi dagli edifici, addirittura in deroga alle distanze previste dal piano, perché qui è anche in deroga, se non vedo male, alle distanze significa intanto mettere in preventivo un contenzioso infinito con tutti i vicini di questi impianti, perché dice "Addirittura mi va in deroga alle distanze..." cioè se mi costruisci una casa non la puoi fare a tot metri, se mi costruisci il muro di una piscina invece sì, è chiaro. Poi non vedo questa differenza concettuale, chiaro che è voluta per incentivare le strutture sportive, quindi è una finalità condivisibile, ma dal punto di vista dello strumento si vanno a regolare in maniera dissimile delle opere che in realtà sono in tutto simili, perché la tensostruttura piuttosto che il muro in mattoni ha caratteristiche edilizie assimilabili. Poi si potrà dire che sono amovibili e quant'altro, ma se io le tengo per otto mesi chi ci passa vede sempre uno spazio pieno, chi ci abita ancora di più.

Sto sforando il tempo disponibile, secondo me ognuno di questi punti merita un approfondimento, non so se posso farlo qua, o se definiamo un altro tempo. Sono a meno della metà delle cose che vorrei dire.

### **BARBIERI Federico – Presidente**

Le chiederei di contingentarsi, ma può andare avanti. Prego.

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

## CRUCIOLI Mattia – Uniti per la Costituzione

Poi polo urbano. La definizione di polo urbano, che naturalmente dà accesso alle flessibilità che erano già previste all'articolo SIS-S2, a mio avviso ha una definizione estremamente generica e che si presta a farci entrare tutto e niente, quindi dà una discrezionalità amplissima che collegata all'ampia flessibilità prevista di nuovo diventa un qualcosa di difficilmente gestibile in maniera preventiva, cioè difficilmente pianificabile.

La disciplina degli incrementi superficie agibile, il 13. Qui è esattamente quello che si va a riconnettere all'articolo 10, che criticavo prima, cioè la questione dell'accantonamento delle superfici, che dice che è sempre ammesso negli ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC l'incremento della superficie agibile derivante da quello che tu hai demolito, la risposta è “Ma tu dove te la vai a spendere quella superficie?” ovunque sostanzialmente.

Prestazioni energetiche nulla da dire, per i parcheggi passiamo oltre, invece l'articolo 18 “Distretti di trasformazione” di nuovo si toglie il PUO, quindi l'opera pubblica è sottratta al progetto urbanistico operativo. Di nuovo qui il progetto urbanistico operativo consente di inserire in una progettualità determinate opere con una visione d'insieme, quindi si perde l'occasione di disciplinare in maniera coerente determinate opere che sono, sì, pubbliche ma che possono impattare con l'insieme. Non mi ricordo da quale altra parte, non vorrei essermelo perso, invece si prevedevano agevolazioni e si trattavano come qualunque altra opera relativa alla produzione di energia da fonti rinnovabili gli impianti a biogas. Anche qui chiedo attenzione, e sono tendenzialmente contrario, perché gli impianti di biogas sono molto diversi dagli altri tipi di infrastrutture per la produzione di energia elettrica, cioè tanto per intenderci per fare biogas devo avere della materia putrescibile che puzza, quindi cacca di maiale, ma anche semplicemente le frazioni umide sono trattate diversamente dagli altri rifiuti perché quale caratteristica hanno diversa dalla carta o dalla plastica? Puzzano. Quindi andare ad agevolare la realizzazione di impianti a biogas in aree non ben prestabilite, quindi liberalizzare sostanzialmente, significa di nuovo andare a creare disagio ai cittadini che abitano nei quartieri o nelle zone dove si prevedono questi impianti.

Poi di nuovo il 25 “Ambiti con disciplina urbanistica speciale” anche qui si consente l'utilizzazione delle metrature accantonate e quindi di nuovo abbiamo lo stesso problema evidenziato con l'articolo 10.

Non sono d'accordo o comunque credo che sia problematica la questione relativa ai servizi pubblici dismessi, qui c'è la distinzione tra il servizio pubblico e servizio pubblico ad uso privato, cosa sulla quale tra l'altro bisognerebbe mettere mano perché poi il servizio pubblico ad uso privato alla fine è qualcosa che non è servizio pubblico. Comunque si consente a chi ha acquisito un immobile che aveva quella servitù, ma non è una servitù in senso tecnico, ma comunque quella che è la destinazione d'uso, sostanzialmente di lasciar perire quella funzione, per poi farne tutt'altro, farne abitazione o altre cose che nulla hanno con servizi pubblici, quindi di nuovo magari utilizzando, come diceva lei, le superfici accantonate. Quindi anche qui è qualcosa che va a detrimento dei servizi pubblici nel loro generale.

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | Tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

Contrarissimo poi tutto a ciò che riguarda gli aiutini ai beni di natura ecclesiastica, ne hanno già fin troppi e quindi qui ce ne sono due, l'ultima era quella più eclatante, cioè sostanzialmente la norma che era prevista per incentivare l'offerta abitativa, quindi giustamente lì metteva in correlazione il bene ecclesiastico non più utilizzato con la necessità di ERP, quindi di dare delle funzioni abitative a canoni agevolati, quindi lì ti diceva "Tu puoi cambiare la destinazione d'uso, ma il 50% dell'abitativo lo fai a canone agevolati, lo fai per finalità edilizia convenzionata" viene meno perché lo puoi monetizzare. Quindi questo secondo me no, la ratio di quella norma era "Io aiuto i beni di proprietà del clero, ma perché guadagno delle abitazioni a canone agevolato" il fatto di svincolare questa cosa, perché poi la vera innovazione di questa norma è quella, le garanzie pubbliche c'erano già e cioè il fatto che doveva essere garantito il 30% della superficie agibile di progetto a servizio e altre cose erano già previste. L'innovazione è di dire anche "Puoi monetizzare" e quindi sostanzialmente puoi non mettere il 50% della superficie. Non c'è automatismo, mentre la caratteristica della norma era proprio quella "Io ti aiuto perché tu il 50% dell'abitazione lo fai per le persone che hanno necessità di abitazioni" invece toglierle e poterle monetizzare fa perdere di senso a tutta questa norma.

Ce n'era un'altra di nuovo che consentiva ad esempio ai convitti ecclesiastici, a quelli che erano servizi pubblici rientranti nella categoria di servizi al clero, quindi comunque pubblici, di poterli modificare. Adesso non ricordo qual era la norma, però di nuovo c'era un'agevolazione sulla quale richiedevo attenzione.

Queste erano le prime cose che mi venivano da dire. Grazie.

### **BARBIERI Federico - Presidente**

Si ricordi di questa mia cortesia nelle prossime Commissioni. Commissaria Lodi, prego.

### **LODI Cristina – Partito Democratico**

Grazie, Presidente. Mi scuso che sono arrivata leggermente in ritardo, c'era un po' di traffico, caso strano in questa città. Mi pare che questa sia una pratica che richieda non solo un approfondimento, ma credo anche delle audizioni da parte delle persone e delle associazioni di categoria, di coloro che questa materia di cui son esperti macinano rispetto a quella che è una materia complessa di una variazione importante. Come diceva prima il collega Crucoli, credo che ci voglia del tempo e non si possa liquidare in così poco tempo, io stessa ho provato a iniziare a leggere e ovviamente sono tante le osservazioni e poi si possono anche formulare in maniera più sintetica se uno ha il tempo di lavorarci. Poi chiedo soprattutto agli uffici e all'Assessore se comunque sono stati fatti i passaggi, perché una delle norme sull'occupazione di suolo e sul tema del suolo è spingere le città come l'Europa all'occupazione suolo zero e anche alla riduzione il più possibile dell'occupazione degli spazi.

Qui non ritrovo del tutto questa cosa, ma mi riservo anch'io di approfondirla perché è anche una materia molto tecnica. Forse varrebbe la pena, visto l'interesse e vista anche l'importanza, perché non è solo una modifica di per sé, ma è

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268 |  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

strutturalmente un'impostazione che cambia, se non fosse opportuno fare un riaggiornamento con delle audizioni di approfondimento e perché a me piacerebbe anche sapere il parere di chi è più esperto di me, ma più esperto di noi di una materia possa pensare di questo tipo di operazione. Poi ciascuno di noi può mandarlo all'esperto o meno, però forse dalle associazioni di categoria alle realtà, ai professionisti, alcuni aspetti anche di realizzazione, senza nulla togliere alla competenza degli uffici, però poi diciamo che chi lavora anche sul mettere insieme delle pratiche di questo tipo, che ovviamente sono pratiche anche tecniche, sulla possibilità e sull'efficacia, sui problemi, etc la mia proposta più che un intervento nella mozione d'ordine capire se era possibile un riaggiornamento con una definizione specifica, anche con l'aiuto degli uffici, di persone del settore per intanto permettere a noi di approfondire e anche di ascoltare pareri e poi procedere. Quindi era più una mozione d'ordine. Grazie.

### **BARBIERI Federico – Presidente**

Grazie a lei. D'Angelo, prego.

### **D'ANGELO Simone – Partito Democratico**

Grazie, Presidente. In realtà chi mi ha preceduto ha sollevato alcune delle perplessità che si evidenziavano leggendo il testo, perché dall'illustrazione dell'Assessore Mascia molti degli obiettivi sono sicuramente condivisibili rispetto a quello che in qualche maniera può essere lo stimolo che ha dato il la a queste modifiche, ma ci sono alcuni passaggi che lasciano un po' perplessi. Non aggiungo nulla rispetto a quello che ha detto il collega Crucoli, perché in realtà ha analizzato in maniera pienamente condivisibile ogni passaggio, ma sull'articolo 9 bis e sull'articolo 10 volevo fare una riflessione in più, perché quello che un po' lascia perplessi è che in questa dimensione, tra virgolette, di alternativa alla monetizzazione e di perequazione urbanistica. Il tema dell'equilibrio tra i diversi quartieri del nostro territorio di una città altamente eterogenea come questa sembra un po' venire a mancare, lo dico non nel senso della necessità di provare a riqualificare gli spazi abbandonati, ma per chi è beneficiario realmente di queste soluzioni, anche perché anche sono in aggiunta a quello che diceva il collega Crucoli, il tema dei Municipi di riferimento o di quelli confinanti in una città come questa comporta il fatto che quando parliamo di Municipio confinante parliamo di un'area che dal punto di vista urbano può rappresentare una distanza anche di 10-12 chilometri, penso il Municipio confinante con Cornigliano è Vesima, lo dico perché questo elemento in una città come questa purtroppo c'è e va tenuto in considerazione. La stessa cosa è declinabile anche sull'articolo 10, così come veniva segnalata dal collega Crucoli.

Senza dilungarmi ulteriormente, perché poi rispetto a quelli che sono stati i punti segnalati ovviamente c'è la necessità di ascoltare anche l'Assessore e i dirigenti della struttura del Comune. Chiedo una specifica in più, però, su quelle che sono state le osservazioni del dirigente proponente allegate agli atti che abbiamo ricevuto, perché la riflessione che è contenuta nella documentazione mi ha lasciato un po' perplesso, non so se è stata citata, perché viene detto espressamente “Le modifiche normative al

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268 |  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | Tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

PUC oggetto del presente provvedimento, per quanto attiene i profili economici, da un lato prevedono la possibilità di realizzare opere di riqualificazione alternative alle monetizzazione, e ciò potrebbe comportare un minore introito in termini prettamente monetari, sebbene istruito da opere aventi comunque valore economico. Dall'altro consente in misura maggiore di oggi la possibilità di incrementi della superficie agibile, quindi con la potenzialità ulteriore di introiti da contributo di costruzione. Poi al di là dei passaggi successivi, dove si evidenzia la riconversione che riguarda il 60% della superficie dell'immobile, mentre il restante 30% dovrebbe essere mantenuto a servizio pubblico.

Al di là dell'osservazione in sé mi ha lasciato un po' perplesso la franchezza, la chiarezza, ma anche il tono di incertezza dell'osservazione, quindi ringrazio anche chi ha redatto, che non è un giudizio perché quando si parla di un PUC e di alcune modifiche si entra nella dimensione di difficoltà elevata, nel senso che chi banalizza questi passaggi o lo fa strumentalmente o no si capisce. Ringrazio l'Assessore della volontà di portare in discussione questo argomento in aula con trasparenza e con disponibilità al dibattito, cosa non scontata. Diciamo che questa osservazione personalmente mi dà un senso di incertezza, che penso che quando si va a modificare un assetto così fondamentale per un Comune, secondo me bisognerebbe ridurre al minimo questo tipo di incertezza che traspare da questa osservazione, un po' ripartendo da quelle che sono state le osservazioni del collega Crucio, ma un po' cercando di tenere in considerazione che ovviamente l'articolazione di un piano urbanistico di una città complessa come Genova comporta sicuramente degli elementi di riflessione in più, che chiederei all'Assessore di sviluppare anche in ulteriori momenti di condivisione in Commissione.

### **BARBIERI Federico – Presidente**

Grazie, Commissario. Assessore, a lei la parola.

### **MASCIA Mario - Assessore**

Grazie, Presidente. Vi ringrazio perché al di là del merito volto anche alla contrarietà che è stata manifestata, comunque le osservazioni che sono arrivate sono tutte molto pertinenti e molto puntuali, quindi da questo punto di vista mi fa piacere quando il tono del confronto riguarda poi l'oggetto delle proposte di delibera e anche i dettagli delle proposte di delibera, perché queste sono le classiche proposte di delibera dove la discussione potrebbe essere caotica, quelli che sono a favore del verde, quelli a favore del cemento, finisce veramente che anziché fare del bene alla città, perdiamo del tempo. Quindi vi ringrazio dal punto di vista dell'impostazione generale.

Parto dal fondo perché quello che ha detto il Capogruppo D'Angelo effettivamente è la prima questione che ci siamo trovati ad affrontare e che tra l'altro nel corso della mia illustrazione ho più volte sostenuto, cioè la compatibilità di questa modifica col bilancio dei servizi, quindi la tenuta del bilancio dei servizi, il bilancio zero a livello di cariche insediative, e la compatibilità con la contabilità del Comune perché l'osservazione che ha fatto il dirigente, che gli ho chiesto io tra l'altro di mettere nero su bianco perché la proposta è a firma mia ed è bene che siano aspetti che siano

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268 |  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | Tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it





## COMUNE DI GENOVA

chiari anche ai Consiglieri che affrontano e approfondiscono queste delibere. Dietro questo aggiornamento e dietro queste modifiche ci sono delle finalità e degli obiettivi di incentivazione, ma c'è anche la necessità da parte dell'Amministrazione Comunale di non perdere per strada gli introiti che sarebbero assicurati, viceversa, dal mantenimento dello status quo.

A pagina 14 dell'osservazione dei dirigenti. Ora Crucioli aveva fatto riferimento in particolare alla questione degli edifici religiosi, senza entrare nella diatriba tra Guelfi e Ghibellini, però l'osservazione che ha fatto Crucioli rientrava proprio in quel discorso che ha giustamente evidenziato il Capogruppo D'Angelo, cioè in passato è avvenuto che ci fossero state comunque delle conversioni di questi edifici religiosi a funzione residenziale sostanzialmente con una perdita di bilancio dal punto di vista del bilancio dei servizi, con un guadagno di chi acquistava questi edifici a prezzo di favore perché non c'era stato ancora nessun tipo di aggiornamento al PUC di variante, quindi andava lì e diceva "Benissimo, ci sono i religiosi che hanno questo servizio pubblico. Pago di meno perché è un servizio pubblico e quindi non ci si può fare la funzione residenziale, poi però vado a farmi l'aggiornamento e quindi poi alla fine guadagno di più perché trasformo tutto in residenze private e tra l'altro la differenza di prezzo me la guadagno due volte" quindi la guadagno in termini di vantaggio nell'acquistare il complesso e vantaggio poi nel mettere a reddito e rivendere le residenze.

Con questa modifica in particolare, che ha fatto bene la Consigliera Lodi a chiederlo perché come ho detto all'inizio questa modifica non l'ho fatta io nelle segrete stanze con gli uffici, ma è stata fatta proprio con la conferenza permanente per l'edilizia che è stata attivata da me su input del Sindaco e che vede proprio la partecipazione della Consulta per l'edilizia che è presieduta adesso da dall'architetto Stefano Sibilla e da parte di tutti i rappresentanti degli ordini professionali, i quali – usando un linguaggio un po' più confidenziale – ci hanno fatto le pulci a tutte le norme, sono state delle vere forche caudine e ci hanno anche aiutato a mantenere la barra dritta su quella che era l'attenzione particolare che diceva il Consigliere D'Angelo prima, cioè sul fatto che comunque questi aggiornamenti sono aggiornamenti che possono implicare un minore introito e quindi bisogna adottare dei correttivi che consentano all'Amministrazione Comunale di mantenere un introito e mantenere la tenuta del bilancio dei servizi. Come dicevo poc'anzi, il caso degli edifici religiosi è eclatante perché lì abbiamo imposto, tra virgolette, una quota parte del 30% a favore dei servizi, quindi chi investe sa che un 30% rimane a servizi e d'altro canto la destinazione a edilizia residenziale sociale per 15 anni della quota parte del 15% che è un altro aspetto importante.

Consigliere Crucioli, lascio la parola all'architetto Bruzzone perché le cose che ha detto sui criteri monetizzazione, i criteri di conversione, sono anche quelli stati oggetto di una lunghissima ed approfondita discussione con gli ordini professionali e con le categorie.

Dal punto di vista dell'Amministrazione, quindi, questi obiettivi sono stati resi puntellando le norme e garantendo comunque e sempre nella valutazione dell'interesse pubblico l'ultima parola alla nostra direzione urbanistica, cioè non c'è un automatismo per cui chi paga prende, non c'è questo tipo di automatismo perché viceversa avremmo favorito al netto di tutti questi bei discorsi la possibilità, per uno che ha il portafoglio pieno, di fare quello che vuole, tra virgolette. Non è assolutamente così sia perché

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it





## COMUNE DI GENOVA

abbiamo sostenuto le norme, sia perché c'è stata da parte della direzione una riserva di valutazione che è stata messa nero su bianco nell'ambito delle norme stesse. Lascio preventivamente la parola al direttore Berio su questo punto che è stato evidenziato dal Capogruppo D'Angelo e poi all'architetto Bruzzone per rispondere analiticamente alle osservazioni che sono state fatte. Grazie.

### **Dott. BERIO – Direttore Urbanistica**

In realtà quella motivazione, quell'esplicitazione nasceva dal fatto che, come voi sapete, questa delibera è stata preventivamente soggetta all'esame da parte dell'ufficio del bilancio e della contabilità, quindi mi è stato richiesto, fra virgolette, se l'insieme di questi provvedimenti comporti in qualche modo una riduzione degli introiti per il Comune oppure no. In sintesi poi la domanda base minima dell'ufficio era questa.

Ho fatto questa osservazione o meglio la riserva da parte dell'ufficio da cosa nasceva? Nasceva un po' dalle stesse cose che ha detto l'avvocato Crucoli prima e cioè sostanzialmente dal fatto che era prevista la possibilità, in alternativa alla monetizzazione, di realizzare queste opere e quindi il Comune – adesso racconto un po' la parte variabile rispetto a quella che ha detto l'Assessore Mascia – non incasserebbe i soldi della monetizzazione perché verrebbero fatte queste opere alternative. A parte il fatto che queste opere alternative comunque hanno un valore per il Comune perché sono comunque poi opere che sono di proprietà pubblica, quindi comunque avrebbero una valenza pubblica, però a parte questo il ragionamento della ragioneria è “Mi fa incassare meno soldi” allora il mio ragionamento è stato; è vero, in termini meramente economici e monetari riguardo questa norma tu incassi meno soldi, però è anche vero che nel momento in cui, con riguardo alle altre norme, l'Assessore parlava quella dei servizi dismessi che in realtà poi anche lì è una prospettiva diversa da quella che ha prospettato l'Avvocato Crucoli. In questi casi qui in qualche modo se tu vai a fare degli interventi o fai l'incremento di superficie agibile usando la superficie già accantonata, il Comune incassa dei contributi di costruzione o ha un introito economico sicuramente, a parte il discorso del 30% e via dicendo. Quindi in tutti questi casi c'è un ritorno economico e quindi ho voluto dire che se da un lato, anche ragionando in termini monetari nel caso di opere alternative alla monetizzazione non c'è un introito, d'altro lato attraverso questa serie di altri interventi che consentono comunque, attraverso la superficie accantonata, di fare interventi edilizi e di incrementare la superficie, è possibile avere un introito economico e quindi di fatto non c'è una perdita per il Comune. Il succo era sostanzialmente questo.

### **Arch. BRUZZONE – Resp. Pianificazione Urb. Settoriale**

Buongiorno. Seguo un po' la trattazione delle domande che avete fatto nell'ordine in cui sono state esposte, sperando di non dimenticare nulla. Per quanto riguarda la questione dello standard urbanistico faccio un passo indietro a livello normativo rispetto a quella che è la disciplina del PUC. Lo standard urbanistico è richiesto in base ad una serie di normative regionali e nazionali che noi sostanzialmente abbiamo recepito nel nostro strumento, e viene valutato su un parametro oggettivo che è la superficie, quindi si parla di metri quadri, tanti metri quadri di funzioni private

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268 |  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | Tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



#### COMUNE DI GENOVA

devono corrispondere una determinata percentuale di metri quadri di standard urbanistici. Queste percentuali il PUC le elenca all'articolo 7 delle norme generali in una parte che noi non abbiamo toccato, quindi in termini di percentuali nulla è stato modificato. Quindi nel valutare la riqualificazione di spazi pubblici già esistenti e degradati in luogo della realizzazione di nuovi si utilizzerà lo stesso identico parametro, perché quella è la superficie che per legge deve essere garantita a fronte di un intervento di nuova costruzione o di sostituzione edilizia che produce determinate funzioni private.

La questione della monetizzazione è comunque discrezionale, non si produce un automatismo per cui a fronte di un intervento si possa decidere per forza di monetizzare e di sottrarsi eventualmente alla necessità di realizzare o reperire nuovi spazi, si fa una valutazione oggettiva come quella che si fa già oggi nell'accettare o meno la monetizzazione dello standard sulla base del contesto, sulla base delle caratteristiche di quello che potrebbe essere lo spazio riqualificato o il nuovo spazio che viene fornito quale standard, per valutare se ci sia poi veramente una piena fruibilità e ci siano davvero le condizioni perché quello possa essere uno spazio pubblico a tutti gli effetti. Analogamente lo faremo con riguardo alla riqualificazione di spazi pubblici già esistenti, dovranno essere commisurati in termini di metri quadri a quello che è dovuto per legge e si valuterà la reale fruibilità rispetto al contesto in cui l'intervento privato si va a inserire, perché lo standard urbanistico deve essere un vantaggio per il contesto che gravita attorno all'intervento privato, quindi non sarà possibile proporre uno standard in un Municipio a fronte di un intervento realizzato in un altro.

La questione dei Municipi confinanti, mi riallaccio perché è contenuta in questo articolo, deriva dal fatto che noi abbiamo confini amministrativi dei Municipi che non sempre sono coerenti coi tessuti urbani dei quartieri, quindi è una specifica che parve a noi nei casi in cui sicuramente si verificherà di accettare la riqualificazione di uno spazio pubblico, che in termini amministrativi è nel confine di un altro Municipio, ma che il livello di collegamenti pedonali, di bacino d'utenza e di fruibilità è connesso all'intervento privato che però fatalmente si trova all'interno del confine di un altro Municipio. Il tema era questo, però salvaguarda comunque lo scopo dello standard urbanistico che è quello di portare vantaggi nell'ambito del contesto in cui viene realizzato l'intervento privato.

Per quanto riguarda gli aspetti relativi alla perequazione urbanistica. Per gli articoli che abbiamo trattato oggi effettivamente non emerge dove quei metri quadri demoliti possano essere ricostruiti. In realtà esiste già nell'articolo 10 una tabella sinottica che è stata prodotta nel 2015 quando è stato approvato il PUC vigente, che disciplina questa modalità di utilizzo e le limita in porzioni di territorio, quindi se io demolisco a Voltri certamente non posso ricostruire a Nervi, se era questa la domanda, perché la possibilità di ricostruzione della superficie accantonata è riservata o al Municipio in cui questa demolizione avviene o in quelli confinanti, e c'è una tabella apposita proprio per evitare anche i temi che sono stati sollevati rispetto al valore di questi metri quadri accantonati, che cambiando quartiere potrebbero creare anche situazioni di squilibrio.

Per quanto riguarda le modalità di applicazione in termini più architettonici edilizi, si è parlato ad esempio di assenza di limitazioni al volume rispetto al trasporto di questi metri quadri sul territorio. In realtà questa disciplina dell'articolo 10, che è

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

una disciplina di carattere generale, andrebbe letta – capisco la difficoltà – contestualmente a quelle che poi sono le norme di conformità urbanistico-edilizia, che sono ovvero le regole che stabiliscono come possono essere realizzati gli interventi edilizi e con quali quantità per singole porzioni di territorio, in base alle caratteristiche; abbiamo ambiti urbani dove ci sono possibilità costruttive maggiori, abbiamo ambiti extraurbani dove queste invece sono legate ad altri tipi di prestazioni. In questo senso i metri quadri accantonati per poter essere ricostruiti devono comunque risultare conformi anche alle normative specifiche dei singoli ambiti del territorio, in base alle caratteristiche che queste aree hanno sia in termini quantitativi, sia in termini tipologici, quindi come caratteristiche costruttive. Quindi non sarà possibile realizzare superficie agibile accantonata un grattacielo in un ambito extraurbano, si potrà trasportare sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche delle aree in cui poi questo intervento va a calare.

Per quanto riguarda le attrezzature sportive dico subito una cosa; le tensostrutture non rientrano tra queste tipologie che abbiamo voluto elencare alla lettera J del comma 23 dell'articolo 11. Abbiamo cercato il più possibile di dare una definizione tipologica di quelle che sono le strutture che possono beneficiare di una qualche semplificazione procedurale, con l'obiettivo di garantire leggerezza e trasparenza alle coperture che verranno realizzate proprio per evitare fenomeni quali quelli creati dalla realizzazione di tensostrutture che vanno ad intasare porzioni di territorio e che ci creano, lo sappiamo bene, una serie di problemi anche con i confinanti. Quindi abbiamo cercato, anche con l'aiuto dei colleghi della struttura del paesaggio, di dare una definizione che pur essendo una norma generale e quindi è flessibile e di ampio respiro, ma ci portasse ad individuare una tipologia di struttura che poi ci eviti tutta una serie di problemi di inserimento in determinati contesti, ma che davvero possa essere una facilitazione all'utilizzo durante tutto l'anno di strutture sportive per le quali c'è sempre maggiore richiesta.

Per quanto riguarda il palo urbano è vero, è una definizione all'apparenza molto ampia. C'è una parola, però, che per noi tecnici è fondamentale e dirimente e ci dà il parametro rispetto al quale valutare questi eventuali poli, ed è la funzione principale; deve essere un servizio pubblico. La funzione principale come tale è definita all'interno delle norme del PUC in termini precisi e quantitativi, e deve rappresentare almeno il 70% di quella che è la superficie complessiva dell'intervento. Questo per noi tecnici è un elemento guida importante e solido, che ci aiuterà sicuramente a valutare i casi in cui davvero si possa configurare il polo urbano e distinguerli da quelli in cui invece si va semplicemente a inserire funzioni a corollario del servizio, ma senza implementare e ristrutturare integralmente il servizio esistente.

Si è parlato degli incrementi di SA sempre col tema di dove possono essere calati e con quali caratteristiche. Sostanzialmente vale quanto ho già detto per la perequazione urbanistica, cioè gli incrementi che vengono consentiti nel rispetto del regolamento regionale solo per trasferimento di superficie agibile devono comunque corrispondere alle norme progettuali di livello puntuale degli ambiti in cui saranno realizzati, quindi caratteristiche di materiali, di morfologia, di tipologia architettonica e anche di inserimento nel contesto. Quindi la lettura e la sovrapposizione da un lato della norma generale, ma poi delle singole discipline degli ambiti del territorio ci ulteriormente dettaglia quali sono le concrete possibilità di utilizzo di questi metri

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

quadri di incremento o di trasferimento sul territorio.

Per quanto riguarda i distretti di trasformazione, è vero, il PUA è uno strumento utilissimo che ci dà la possibilità di stabilire delle regole di carattere generale quando parliamo di interventi di trasformazione del territorio che investono aree corpose e consistenti, che magari necessitano anche di un nuovo assetto infrastrutturale o dove comunque il tessuto edilizio va a cambiare completamente. In questi casi ci servono delle regole generali anche perché si tratta di interventi che il più delle volte si concretizzano per fasi, quindi il PUA è sicuramente lo strumento corretto per disciplinare e avere una visione d'insieme su queste trasformazioni. Noi l'abbiamo eliminato però con particolare riferimento ad interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia, questo fa sì che questa disciplina derogatoria che consente di non produrre il PUA nei distretti di trasformazione si applichi solo ad interventi che poi di fatto si riducono a interventi su singoli edifici, dove quindi questa necessità di disegno di insieme effettivamente si perde perché non si va a fare una modifica del territorio così pesante in termini anche infrastrutturali, e in questi casi il PUA – lo vediamo noi nell'esaminare la documentazione progettuale che viene prodotta – è a tutti gli effetti un doppione del progetto poi definitivo che riceve le autorizzazioni edilizie.

Per quanto riguarda gli impianti di biogas con questa modifica normativa noi abbiamo solo voluto individuare qual è la categoria di funzioni alla quale ricondurli. Questo non significa che siano realizzabili indistintamente su tutto il territorio comunale, perché la funzione alla quale li abbiamo ricondotti non è ammessa in maniera così indifferenziata, è consentita soltanto in determinati ambiti che sono per lo più quelli extra urbani, che in analogia alle altre fonti di energia rinnovabili sono stati ritenuti in sede di predisposizione del PUC quelli più idonei ad ospitare impianti di questo tipo.

Passo ai servizi pubblici dismessi. Rispetto al tema se la riconversione dei servizi con le norme che vi abbiamo proposto oggi comporti un decremento del servizio, no, questo non avviene perché già com'è scritto nella norma queste riconversioni sono ammesse solo a seguito di verifica puntuale del mantenimento del bilancio dei servizi che viene fatta dagli uffici tecnici. Il sistema dei servizi è un sistema in divenire, perché alcuni cessano e sono quelli di cui forse abbiamo maggiore evidenza, ma noi degli uffici tecnici sappiamo perché sono situazioni che monitoriamo costantemente nel nostro lavoro, tanti altri ne nascono magari più in sordina. Quindi il lavoro che noi dovremmo fare per consentire queste riconversioni è di volta in volta rifare i calcoli, riverificare il bilancio in modo che non ci sia in realtà sul territorio nessun decremento di servizi che la dotazione di servizi che vengono offerti alla città sia sempre la stessa e che questo, quindi, ci consenta di recuperare un edificio dismesso ad altre funzioni. Questo perché gli edifici dove oggi per la maggior parte si trovano i servizi, col tempo e col cambiare delle esigenze non sono più idonee all'erogazione del servizio, magari perché sono edifici storici che hanno delle loro peculiarità che li rendono meno accessibili, o perché si trovano in zone della città che sono meno facilmente raggiungibili. Quindi il bilancio è sempre garantito a fronte di una valutazione tecnica che viene fatta in sede di istruttoria del progetto, per verificare che quella riconversione sia davvero possibile in quei termini senza far venir meno le funzioni di servizio.

Per quanto riguarda la monetizzazione dell'ERS l'abbiamo introdotta in analogia

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it





## COMUNE DI GENOVA

da altri provvedimenti che sono stati assunti dal Consiglio Comunale, con particolare riguardo ai distretti di trasformazione, e con quel provvedimento sono stati definiti dei criteri per stabilire l'entità di questa monetizzazione. Lo abbiamo fatto perché questo obbligo di ERS in maniera indifferenziata su tutto il territorio non è sempre poi di reale interesse anche rispetto a quelle che possono essere le politiche della casa, perché ci possiamo trovare in contesti caratterizzati da edifici anche molto piccoli dove l'inserimento di questa percentuale significa poi di fatto snaturare l'intervento così com'era stato previsto nella flessibilità e ci porterebbe a creare anche situazioni non di reale benessere, ma che invece potrebbero creare situazioni di ulteriore disagio. Quindi in quei casi che verranno valutati perché la monetizzazione come tutte le monetizzazioni ammessa dal PUC non è un automatismo, va valutata in sede di istruttoria sulla base del caso specifico del contesto relativo. Ci saranno sicuramente casi dove sarà preferibile avere una quota di monetizzazione da investire a interventi di riqualificazione di quello che è il patrimonio abitativo sociale, piuttosto che imporre in quell'edificio o in quel contesto l'inserimento di categorie che lì non troverebbero il giusto e dovuto accoglimento.

Sul Municipio confinante direi che abbiamo già detto e anche sull'equilibrio delle aree sul territorio.

### **BARBIERI Federico – Presidente**

Prego dottor Berio.

### **Dott. BERIO – Direttore Urbanistica**

Volevo solo fare una piccola precisazione su tre punti, per aspetti peraltro più di carattere edilizio e non urbanistici. Sul discorso delle strutture sportive non è che questo sia un liberi tutti, ma comunque verrebbero rilasciati dei titoli edilizi, dei permessi di costruire. È un po' il discorso che si fa per i dehors, dove c'è stata una lunga discussione anche in base a sentenze, occorre o non occorre, diciamo che occorre comunque un titolo. Sulle distanze è una disposizione che c'è nel PUC già esistente, effettivamente un po' di anomalia sul fatto delle distanze c'è.

Sul discorso dell'incremento di superficie quello è riferito agli edifici esistenti, cioè devo avere un edificio rispetto al quale faccio questo incremento, quindi non è che io mi inventi in una qualsiasi parte di Genova la possibilità di fare questo incremento.

Sul discorso dei servizi pubblici l'ha già detto l'architetto Bruzzone, solitamente sono immobili che sono dismessi, cioè noi abbiamo fatto questa norma prendendo atto di una certa situazione, non è che andiamo ad incentivare fenomeni di dismissioni di edifici che oggi o hanno un servizio pubblico esistente o servizio religioso esistente, sono situazioni di edifici dismessi.

Un'ultima considerazione. Per quanto concerne i distretti di trasformazione noi questa disposizione l'abbiamo inserita andando un po' dietro, se così si può dire, alla normativa statale, cioè c'è stato un articolo, mi pare l'articolo 28 bis, del Dpr 380 che ha proprio previsto che in alcuni casi sia possibile invece che lo strumento urbanistico attuativo e procedere con concessione (incomprensibile) edilizio convenzionato nel

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268 |  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | Tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

caso in cui l'urbanizzazione non sia a livelli così pesanti. In secondo luogo anche tutte le modifiche recentissime che sono state fatte all'articolo 3 del Dpr, quello sulla ristrutturazione edilizia, rigenerazione urbana, etc.. Quindi nel momento in cui si andava a operare su un singolo edificio esistente, cioè l'intervento alla fine è effettivamente un intervento di ristrutturazione edilizia, continuare a mantenere l'aggravio di un PUA sembrava un appesantimento burocratico procedurale.

### **BARBIERI Federico – Presidente**

Grazie. La parola alla Consigliera Lodi, prego.

### **LODI Cristina – Partito Democratico**

Grazie, Presidente. Intanto ringrazio l'Assessore che mi ha specificato il percorso che è stato fatto. Per non essere spettatori di percorsi fatti in altri luoghi, credo che magari sarebbe interessante, al di là di tutto, poter ascoltare anche in Commissione Consiliare che ha proprio un ruolo diverso, ma anche per capire il lavoro della Commissione e anche i pareri degli esperti, quindi rinnovo – proprio perché visto che è anche stato fatto questo lavoro – di poter a limite la prossima volta, se c'è un lavoro della Commissione, arrivare già con dei rappresentanti della Commissione perché ascoltare gli esperti tecnici del settore, oltre ai tecnici del Comune, potrebbe essere interessante e utile, e visto che mi pare che questo strumento sia una cosa nuova, allora potrebbe essere anche l'occasione per capire come funziona, chi c'è e come lavora, con il rinnovo questa richiesta.

Faccio un discorso un pochino più politico, riservandomi di leggere bene il testo. Quello che avevo detto prima rispetto all'occupazione di suolo, alle norme europee, è stato fatto prima un accenno agli ampliamenti eventuali o comunque anche allo spostamento, dove uno non costruisce può costruire in altro luogo però sempre mantenendo alcune caratteristiche, etc. Io davvero però pongo il tema politico del fatto che intanto il consumo di suolo deve arrivare a consumo zero, questo per mille motivi, non solo perché lo dice l'Europa, che comunque è un obiettivo perché sappiamo quanto il tema dell'incremento dei centri urbani è a discapito dei centri non urbani, la necessità di lavorare anche molto con l'approccio metropolitano perché bisogna fare attenzione che c'è una migrazione di persone che per mancanza di servizi, per mancanza di tutto tendono a venire nelle grandi città, quindi Genova piuttosto che altre città.

Quindi queste norme apparentemente legittime presa una per una, ovviamente voi avete tenuto a precisare che c'è poi la valutazione tecnica, quindi sul tecnico non entro, però mi rivolgo all'Assessore Mascia perché credo che anche sul tema del dissesto idrogeologico, della sicurezza, ci siamo incontrati a quell'evento sui nidi e le materne e quanto poi lo spazio pubblico debba essere tutelato e quanto poi lo spazio pubblico sia patrimonio, che debba essere tutelato da tutto, cioè dalle costruzioni piuttosto che dai mezzi privati, piuttosto che quindi restituito, avendone poi poco libero perché la conformazione di questa città e anche le fasi storiche in cui l'edilizia andava senza tante norme, e c'era quindi spazio per tutti, oggi forse anche nell'ottica della riduzione del numero dei residenti nonostante le celle telefoniche e rispetto poi alla conformazione e al cambiamento, il cambiamento morfologico della città ci dimostra

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268|  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari |tel. 0105572668 - 2815 |Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



## COMUNE DI GENOVA

che però ci sono aree della città vive e che stanno crescendo, e magari però hanno meno servizi di altre. Anche per gli equilibri urbanistici di queste città io parlo sempre di policentrismo, non dico mai periferia, non mi piace, in questi nuovi centri dove ci sono conformazioni diverse l'urbanistica è fondamentale.

Faccio un pochino polemica, questa è una materia costruttiva, per cui mi piacerebbe anche, se c'è questa Consulta permanente, poter magari fare una Commissione sul tema dell'occupazione di suolo pubblico e sullo zero consumo perché dobbiamo anche fare una sorta di accordo e di alleanza anche con chi gestisce e lavora in questi settori, perché non vuol dire non dare più lavoro, ma vuol dire invece riqualificare, utilizzare spazi non usati e anzi spingere, favorire, sollecitare, incentivare chi ha spazi inutilizzati ad utilizzarli ai sensi della norma senza pensare di fare altro.

Poi succedono cose, e non ce l'ho in questo modo specifico con Esselunga ma con quello che io chiamo ecomostro cementifero che è l'edificio di Esselunga, non le chiedo un parere, ma le dico che poi a volte mi guardo e dico stiamo facendo questi discorsi e poi in questo PUC, ma poi ci sono le varianti? Assessore delle varianti era l'Assessore Cenci, per ora lei non ha dato segno di questo, vediamo se si attesta a non seguire la sua collega perché le varianti le ha fatte tutte la Cenci. A volte poi però dico che si ha paura perché poi nell'eccezione nella variante e nel considerare il PUC, perché io dico sempre che il PUC da noi approvato bene o male esiste ancora, ma a volte ho la sensazione che sia utilizzato solo nelle parti autorizzative, ma non in quella che era una visione della città che sembra oggi essere molto diversa. Fare un PUC e un piano urbanistico è complicato, andare a modificarlo è significativo e bisogna che l'approccio complessivo di un piano urbanistico comunale abbia una sua tenuta di principio, allora ci dobbiamo accordare su alcuni principi; per me lo zero incremento di suolo occupato è uno degli obiettivi non tanto miei, ma dell'Europa.

Chiudo, oltre a riservarmi di leggere attentamente il documento, per fare due/tre proposte. La prima se si potesse ascoltare e udire i soggetti interessati perché questo ci aiuta anche a creare per la politica un atteggiamento di attenzione, ma soprattutto di conoscenza. Secondo, sempre anche con l'audizione di questa Consulta permanente fare una Commissione sul tema dell'occupazione di suolo pubblico, quindi anche questo obiettivo zero cosa vuol dire, come lo si può interpretare, etc., immaginando quindi anche di capire quali sono gli obiettivi politici. Io sono stata una delle maggiori contestatrici delle varianti in eccesso avvenute nella scorsa Amministrazione, ora è chiaro che è difficile perché i risultati si vedono, ahimè, ad oggi, a parte i ricorsi che alcuni per fortuna hanno fermato le questioni, però credo che seriamente, visto che c'è uno strumento come questo, varrebbe la pena fare un ragionamento politico complessivo. Grazie.

### **BARBIERI Federico – Presidente**

Grazie, Commissaria. Cruciolini mi sta costruendo un precedente pericolosissimo, perché ha parlato 18 minuti per cui in virtù del tutto eccezionale le chiedo di poter intervenire brevemente.



COMUNE DI GENOVA  
**CRUCIOLI Mattia – Uniti per la Costituzione**

Cerco di non abusare della sua gentilezza. Alcune cose mi hanno convinto, altre meno, dico soltanto quelle che mi hanno convinto meno. Una questione di fondo generale che vale un po' su tanti aspetti; a me pare che si aumenti enormemente la discrezionalità degli uffici, il che non è un bene perché sostanzialmente si può vedere il piano urbanistico come un vincolo, come un limite, come un'ingessatura, a volte lo è, ma è un po' la sua funzione ed è quella di stabilire dei criteri oltre i quali non si può andare e non si può derogare. Invece vedo qui molta elasticità, che però attribuisce agli uffici potere quasi arbitrario, questo di fondo.

Per quanto riguarda le strutture e i manufatti diversi dagli edifici, la dicitura secondo me è ambigua. La lettera J dice "Attrezzature connesse alla pratica di discipline sportive ed attività motorie all'aria aperta, comprese le eventuali coperture di campi sportivi e piscine, realizzati con caratteristiche costruttive che assicurino leggerezza" leggerezza cosa significa, un telone sì, legno no, mattone no? Ma una volta che ho un telone quello è qualcosa che copre la visuale, quindi può cambiare poco che sia mattone o che sia plexiglass piuttosto che altra roba. Poi dice "Trasparenza" non sarà mai come vetro o come inesistente e smontabilità, poi dice "Eventualmente provviste di chiusure laterali" quindi anche chiusure laterali, però devono essere con carattere stagionale, e addirittura dice "Comprese eventuali tribune nonché prefabbricati per servizi spogliatoi" cioè i famosi container veramente brutti. Quindi consentire una maggior utilizzabilità di questi strumenti secondo me è pericolo ed ambiguo.

Per quanto riguarda la questione della perequazione, dell'utilizzo, mi ha chiarito ed è un bene che rimangano i vecchi limiti per la nuova edificazione, però invece non è così per gli aumenti di superficie, qui dice "È sempre ammesso negli ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC – ad esclusione di quei vincoli – l'incremento della superficie agibile oltre i limiti stabiliti dalle norme di conformità" quindi quando vengono ripresi i volumi abbattuti. Quindi sostanzialmente basta avere un piccolo immobile a Nervi, demolirne uno molto grosso a Campi e del piccolo immobile a Nervi io ne farò uno enorme immobile a Nervi. Quindi è vero che non posso costruire ex novo, ma con questa norma qui consento sostanzialmente di bypassare quei vincoli che rimangono dalla norma vecchia.

Poi ancora non mi ha del tutto convinto la questione sull'utilizzo di servizi dismessi, perché non dice dismessi alla data di entrata in vigore.

**BARBIERI Federico – Presidente**

Commissario, per favore concluda.

**CRUCIOLI Mattia – Uniti per la Costituzione**

Alla data di entrata in vigore di questa norma, quindi li posso dismettere anche in futuro proprio con la volontà di trasformarli in altro, d'accordo? Il bilancio generale che voi garantite comunque è vero che ci sono dei servizi nuovi che vanno ad aumentare, quindi non si andrà mai sotto il limite previsto per legge, ma che se ci

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268 |  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it





## COMUNE DI GENOVA

fossero dei servizi in più anche oltre il limite io in questo modo consento di togliergli, quindi è comunque un regresso e una diminuzione ancorché i servizi dismessi, quindi sarebbe molto meglio imporre l'utilizzo dei servizi come servizi. Quindi alla fine non è a parità di servizi, con questa norma consento la riduzione purché il complesso dei servizi sia superiore alla soglia minima.

Ultima cosa. Il fatto di inserirlo lì il biogas o è una ridondanza, adesso non so dove viene messa, adesso non mi ricordo, però o non serve a niente perché quello rientrava comunque negli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, allora è una specificazione inutile, o se non lo è significa che io contento di fare qualcosa di più che prima non consentivo fare per quanto riguarda gli impianti di biogas. Allora dico rinnovo l'attenzione perché sono impianti particolarmente invasivi dal punto di vista della cittadinanza.

### **BARBIERI Federico – Presidente**

Grazie. C'è il Commissario Falcone che vuole fare l'intervento, prego.

### **FALCONE Vincenzo – Fratelli d'Italia**

Grazie, Presidente. Più che un intervento è una piccola domanda. Quando si parlava dell'articolo 14, quindi di prestazioni energetiche, sono state eliminate perché quelle nazionali sono superiori. Siccome ho visto che questo provvedimento tende, quindi faccio anche i complimenti, a riempire dei vuoti normativi la domanda è semplice; andavano mica reindicati quelli nazionali o no? Solo questo. Grazie.

### **BARBIERI Federico – Presidente**

Grazie a lei. Architetto Bruzzone, prego con le risposte.

### **Arch. BRUZZONE - Resp. Pianificazione Urb. Settoriale**

Non li abbiamo sostituiti con nuove indicazioni perché la disciplina nazionale è in continuo cambiamento, quindi appena noi inseriamo dei parametri a livello nazionale automaticamente vengono superati. Siccome la disciplina nazionale va comunque rispettata in tutti gli interventi edilizi, non c'è dubbio che qualsiasi opera dovrà conformarsi a questa anche se noi non riprendiamo specificatamente nel PUC i parametri di riferimento.

Per quanto riguarda gli incrementi del volume è vero che la norma generale recita così, sono sempre ammessi in termini parametrici, infatti facciamo riferimento alle percentuali del regolamento regionale, ma ogni ambito ha delle norme di carattere progettuale che vanno sommate a quelle parametriche, questo è evidente. Quindi da una parte noi norma generale dobbiamo dare dei contenuti validi su tutto il territorio, sappiamo poi che questi vanno in sede di progetto edilizio e di istruttoria valutati insieme a quelle che sono le caratteristiche specifiche e puntuali dell'area in cui si va.

Per quanto riguarda i servizi dismessi. Il bilancio fortunatamente non è un bilancio risicato ma è un bilancio ampiamente favorevole, e noi facciamo riferimento

Comune di Genova | Direzione Segreteria Generale e Organi Istituzionali  
Via Garibaldi, 9 - Palazzo Tursi-Albini, 1° Piano | 16124 Genova |  
Tel. 0105572211/2444/2271 - Fax 0105572268 |  
segrorganiistituzionali@comune.genova.it  
Ufficio Commissioni Consiliari | tel. 0105572668 - 2815 | Fax 0105572379  
commissioniconsiliari@comune.genova.it



**COMUNE DI GENOVA**

al mantenimento di questo bilancio ampiamente favorevole, quindi garantendoci comunque una soglia in più rispetto a quella dovuta per legge che non vogliamo andare a ridurre ulteriormente.

Sul biogas un ultimo chiarimento. Noi l'abbiamo dovuto individuare come funzione perché c'era incertezza a livello normativo, come tante altre cose inserite in questo provvedimento c'era un vuoto e gli abbiamo dato una categoria, dove si può fare è disciplinato sempre dalle norme specifiche degli ambiti.

**BARBIERI Federico - Presidente**

Lascio le conclusioni all'Assessore.

**MASCIA Mario – Assessore**

Intanto grazie a chi è intervenuto, grazie in particolare ai Consiglieri di opposizione. Volevo dire che effettivamente una Commissione con la conferenza permanente per l'edilizia sarebbe da convocare, quindi sono sin d'ora disponibile a fare questa Commissione perché mi sembra anche doveroso nei confronti... come abbiamo fatto sul tavolo del lavoro. Grazie.

**BARBIERI Federico - Presidente**

Grazie, Assessore. Terminata la discussione, metto in votazione la “Delibera proposta Giunta al Consiglio n. 75 del 15/03/2023: Incentivi alla riqualificazione ambientale e semplificazione nell'attuazione degli interventi mediante modifica alle norme generali e di conformità del PUC”.

**E S I T O:**

PROPOSTA GIUNTA AL CONSIGLIO N. 75 del 15/03/2023 Proposta n. 9 del 16.03.2023: INCENTIVI ALLA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E SEMPLIFICAZIONE NELL'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI MEDIANTE MODIFICA ALLE NORME GENERALI E DI CONFORMITÀ DEL PUC	DICHIARAZIONE DI VOTO IN AULA: Europa Verde con Sansa - Linea condivisa - Forza Italia - Fratelli d'Italia - Genova Domani - Lega Liguria per Bucci Sindaco - Liguria al Centro - Movimento 5 Stelle di Genova - P.D. - Uniti per la Costituzione - Vince Genova -
---	--

Alle ore 11.55 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

**IL PRESIDENTE**  
(Federico Barbieri)

(documento firmato digitalmente)