



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 30/07/2019

**DCC-2019-55    PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I. PROGETTO – SU 256/2019 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI TRE NUOVI FABBRICATI A SERVIZIO DEL CENTRO SPORTIVO “GIANLUCA SIGNORINI”, SEDE DEL GENOA CALCIO C.F.C. IN VIA RONCHI A PEGLI, CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO. AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I. PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.**

Presiede:            Il Presidente Piana Alessio  
Assiste:             Il Segretario Generale Criscuolo Pasquale

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Piana Alessio	Presidente	P
2	Bucci Marco	Sindaco	A
3	Amorfini Maurizio	Consigliere	P
4	Anzalone Stefano	Consigliere	P
5	Ariotti Fabio	Consigliere	P
6	Avvenente Mauro	Consigliere	P
7	Baroni Mario	Consigliere	P
8	Bernini Stefano	Consigliere	P
9	Bertorello Federico	Consigliere	A
10	Bruccoleri Mariajose'	Consigliere	A
11	Brusoni Marta	Consigliere	P
12	Campanella Alberto	Consigliere	A
13	Cassibba Carmelo	Consigliere	P
14	Ceraudo Fabio	Consigliere	P
15	Corso Francesca	Consigliere	P
16	Costa Stefano	Consigliere	P
17	Crivello Giovanni Antonio	Consigliere	P
18	De Benedictis Francesco	Consigliere	P
19	Ferrero Simone	Consigliere	P

20	Fontana Lorella	Consigliere	P
21	Gambino Antonino	Consigliere	A
22	Giordano Stefano	Consigliere	P
23	Grillo Guido	Consigliere	P
24	Immordino Giuseppe	Consigliere	P
25	Lauro Lilli	Consigliere	P
26	Lodi Cristina	Consigliere	P
27	Maresca Francesco	Consigliere	P
28	Mascia Mario	Consigliere	P
29	Pandolfo Alberto	Consigliere	P
30	Pignone Enrico	Consigliere	P
31	Pirondini Luca	Consigliere	P
32	Putti Paolo	Consigliere	P
33	Remuzzi Luca	Consigliere	P
34	Rossetti Maria Rosa	Consigliere	P
35	Rossi Davide	Consigliere	P
36	Salemi Pietro	Consigliere	A
37	Santi Ubaldo	Consigliere	P
38	Terrile Alessandro Luigi	Consigliere	P
39	Tini Maria	Consigliere	P
40	Vacalebri Valeriano	Consigliere	P
41	Villa Claudio	Consigliere	P

E pertanto complessivamente presenti n. 35 componenti del Consiglio.

Sono presenti alla seduta gli Assessori:

1	Balleari Stefano
2	Bordilli Paola
3	Cenci Simonetta
4	Fanghella Paolo
5	Fassio Francesca
6	Garassino Stefano
7	Grosso Barbara



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA  
**Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-275 del 02/07/2019**

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I.  
PROGETTO – SU 256/2019 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI TRE NUOVI FABBRICATI A SERVIZIO DEL CENTRO SPORTIVO “GIANLUCA SIGNORINI”, SEDE DEL GENOA CALCIO C.F.C. IN VIA RONCHI A PEGLI, CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO. AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I.  
PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n.41 in data 10 luglio 2019;

- Omissis -

Il Presidente, ricordato che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione, comunica che sono pervenute modifiche della Giunta di seguito riportate:

Nota n. 268831 del 26.07.2019

“A seguito della richiesta di espressione del parere di competenza al Municipio VII Ponente, inviata con nota della Direzione Urbanistica Prot. n. 0249410.I del 12 luglio 2019, si richiede di modificare il provvedimento nel seguente modo:

a pag. 6 sostituire i capoversi:

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

con i seguenti capoversi:

“- che con nota della Direzione Urbanistica Prot. n. 0249410.I del 12 luglio 2019, è stato richiesto al Municipio VII Ponente, ai sensi degli artt. 59 e 60 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione, il parere di competenza sulla proposta di Giunta al Consiglio n. 275 del 2 luglio 2019 ad oggetto «Procedimento unico ai sensi dell'art 10, comma 3, della lr 10/2012 e s.m.i. progetto – SU 256/2019 – inerente la realizzazione di tre nuovi fabbricati a servizio del centro

sportivo “Gianluca Signorini”, sede del Genoa Calcio C.F.C. in via Ronchi a Pegli, con contestuale aggiornamento del piano urbanistico. Ai sensi dell’art 43 della lr 36/1997 e s.m.i. Preventivo assenso in relazione alle modifiche da apportare allo strumento urbanistico vigente»;

- che il Consiglio del Municipio VII Ponente nella seduta del 22/07/2019–Atto n. 9 – Arg. 106°, ha espresso parere favorevole con le seguenti osservazioni: *“La proprietà si dovrà impegnare attraverso la convenzione con la C.A. ad intervenire nell’ambito della manutenzione dei campi di civica proprietà adiacenti all’impianto Signorini. Il Municipio richiede da subito alla Civica Amministrazione di provvedere a mantenere gli oneri di urbanizzazione, qualora l’intervento proposto fosse eseguito, nell’ambito del territorio e in particolar modo nelle aree pubbliche prospicienti l’impianto sportivo Signorini sia per migliorarne l’accessibilità che per offrire al quartiere ulteriori spazi vivibili “;*

- Si rileva in primo luogo come quanto osservato dal Municipio trovi riscontro nell’ambito dell’impegno a sostenere la riqualificazione di strutture sportive pubbliche, espresso dalla Società proponente, e per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, se ed in quanto dovuti, potrà valutarsi a cura della Civica Amministrazione l’utilizzo degli stessi o di quota parte, per interventi di miglioria delle aree pubbliche prospicienti l’impianto sportivo in oggetto, con riferimento alla prossima programmazione triennale e di bilancio.”.

(Omessa la discussione)

A questo punto il Presidente pone in votazione, mediante l’utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l’assistenza dei consiglieri Amorfini, Cassibba, Pandolfo, l’emendamento n. 1 proposto dal consigliere Grillo (F.I.), di seguito riportato:

EMENDAMENTO N. 1

“Al punto 8) del dispositivo aggiungere: ‘informando il Consiglio Comunale”.

Al momento della votazione sono presenti i consiglieri: Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bernini, Bruccoleri, Brusoni, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Giordano, Grillo, Immordino, Lauro, Lodi, Maresca, Mascia, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Santi, Tini, Vacalebri, Villa, in numero di 35.

Esito votazione: approvato con 28 voti favorevoli; 7 astenuti (Mov. 5 Stelle di Genova: Pirondini, Ceraudo, Giordano, Immordino, Tini; Chiamami Genova: Putti; Gruppo Misto: Santi).

Il Presidente pone quindi in votazione la proposta della Giunta, nel testo con gli allegati parte integrante di seguito riportato, comprensivo dell’emendamento come sopra approvato, sul quale sono stati espressi i competenti pareri e delle modifiche di Giunta.

Su proposta dell’Assessore all’Urbanistica Simonetta Cenci;

PREMESSO:

- che con nota del 19 giugno 2019 (S.U. 256/2019), la Società Genoa Cricket and Football Club S.p.A., in persona del Legale Rappresentante ha chiesto l'attivazione del procedimento concertativo (art. 10 L.R. 10/2012) per acquisire il titolo edilizio a realizzare tre fabbricati a servizio dell'attività sportiva presso lo stadio Gianluca Signorini a Pegli, Municipio VII - Ponente, con accesso da Via Ronchi, 67;
- che nella stessa nota viene dichiarato che l'istanza comporta l'approvazione di modifiche in aggiornamento agli strumenti urbanistici vigenti e pertanto nella relazione urbanistica a firma del professionista incaricato, sono evidenziate le opere e le attività da realizzare in rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica e con le normative in materia paesistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti (art. 10 c. 3 L.R. 10/2012 e s.m.i.);
- che il 02/07/2019 è stata prodotta documentazione integrativa atta a meglio chiarire gli elementi di non conformità agli strumenti urbanistici, oltre alla puntuale individuazione delle aree oggetto di modifica e ai documenti propedeutici necessari all'accertamento di procedibilità ai sensi del richiamato art. 10 comma 3 della l.r. 10/2012;

#### PREMESSO INOLTRE:

- che l'istanza, conformemente a quanto previsto dall'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10, contiene una specifica "Relazione illustrativa", nonché la "Relazione relativa agli elementi di verifica di non incidenza sulla VAS" in cui viene individuato l'intero complesso sportivo e gli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica e delle modifiche da approvare;
- che il complesso sportivo è individuato nel Sistema dei Servizi Pubblici del PUC (SIS-S) come servizio "Verde pubblico esistente" n. 7062 – Via Pacoret De Saint Bon, campo da calcio, di proprietà privata con superficie reale mq. 25.268 non conteggiato negli standard;
- che per rendere attuabile la proposta progettuale in oggetto, si rende necessario procedere con una modifica sotto il profilo urbanistico, come meglio descritto e valutato nella "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

#### PREMESSO ALTRESÌ:

- che il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce la suddetta zona nell'Ambito 53C – Genova "Sestri" in TU (tessuto urbano) ovvero zone non assoggettate a specifica disciplina paesistica;
- che nel Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i. le aree non risultano soggette a vincolo;

- che il Piano di Bacino del Torrente Varenna, approvato con DCR n.59 del 05/10/1999 e aggiornato con DGR n.97 del 08/02/2017 in vigore dal 08/03/2017, nella Carta delle fasce di inondabilità le aree non sono interessate; la Carta della suscettività al dissesto classifica le aree come Pg0, ovvero “Suscettività al dissesto molto bassa” e per una piccola porzione nella parte a nord come Pg1, ovvero “Suscettività al dissesto bassa”; nella Carta del rischio idraulico le aree non sono interessate; la Carta del rischio geologico classifica le aree in R0 – Rischio lieve o trascurabile e per una piccola porzione nella parte a nord come R1, ovvero “Rischio moderato”;
- che le aree sono interessate dal D.lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) limitatamente a villa Reggio-Rostan già Lomellini, in cui sussiste un vincolo architettonico puntuale apposto nel 1934;
- che nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, la parte a sud dell’impianto sportivo, comprendente villa Rostan e il parco circostante, sono evidenziati rispettivamente come elemento storico artistico rilevante e verde urbano strutturato, inoltre si evidenzia che la Via Antica Romana di Pegli, che separa l’impianto sportivo dalla Villa, è indicato quale appartenente al ‘Sistema della Via Antica Romana’;
- che l’area in argomento non ricade nel Piano di Rischio Aeroportuale revisionato ai sensi del D.Lgs. 151/2006 e risulta soggetta a Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione), secondo quanto illustrato nella “Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l’accertamento della procedibilità”, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, cui si rinvia per le valutazioni e conclusioni in merito;

#### CONSIDERATO:

- che la “Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l’accertamento della procedibilità”, prende atto della presentazione, a corredo dell’istanza, della dichiarazione di non assoggettabilità alla VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale) e successive modificazioni e integrazioni e di cui alle relative indicazioni applicative;
- che la suddetta Relazione evidenzia inoltre che la proposta è corredata di “Perizia di stima per la determinazione del valore ex art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/200”, al fine di determinare l’importo a tale titolo dovuto dal soggetto attuatore;
- che, inoltre la suddetta Relazione, rinvia al successivo procedimento di Conferenza di Servizi, in conformità all’art. 10 della l.r. 10/2012, di dettagliare a scala adeguata le soluzioni ritenute opportune e necessarie da parte dei competenti Uffici anche in relazione della vicinanza della Villa Lomellini Rostan-Reggio, nonché la verifica per quanto concerne le disposizioni contenute nel RIR (incidenti rischio rilevante), disciplinate dall’art. 17 c. 6 delle Norme Generali del Piano;
- che la proposta progettuale prevede la realizzazione di tre fabbricati a servizio dell’attività sportiva del Genoa Cricket and Football Club, in particolare:

A. Un edificio destinato a locale di regia e sala per conferenze stampa, di superficie lorda pari a mq. 84 (m. 12,00 x m. 7,00), altezza m. 4,00 e volume pari a mc. 336,00;

B. Una palestra per il recupero e/o preparazione atletica indoor degli atleti infortunati e non, di superficie pari a mq 520 (m. 65,00 x m. 8,00), altezza m. 4,50 e volume pari a mc. 2.340,00;

C. Un magazzino per il deposito e la custodia degli attrezzi e dei materiali in uso alla Società che gestisce i campi da gioco, di superficie pari a mq. 120 (m. 15,00 x m. 8,00), altezza m. 4,50 e volume pari a mc. 540,00;

- che la succitata proposta è ascrivibile alla tipologia della nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 6 giugno 2008 e s.m.i., recante la disciplina dell'attività edilizia;

- che la destinazione d'uso delle nuove costruzioni previste è quella di servizio privato, in quanto trattasi di pertinenze dell'impianto sportivo esistente, per il quale viene richiesto di confermare il regime privatistico;

#### POSTO IN EVIDENZA ALTRESÌ:

- che, la modifica alla disciplina urbanistica del P.U.C. relativa alla riqualificazione del complesso sportivo Gianluca Signorini, sede del Genoa Calcio C.F.C., è sostanzialmente finalizzata alla realizzazione dei tre corpi di fabbrica sopra citati, monopiano, a pianta regolare e di dimensioni contenute (pressoché analoghe in termini di volumetria totale a quelle oggi esistenti), da realizzare con strutture portanti leggere;

- che, in sede di conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto edilizio; dovranno essere valutati i rivestimenti esterni per il corretto inserimento paesaggistico;

- che, altresì, nella conferenza dei servizi dovranno essere valutati gli effetti degli interventi previsti dal progetto per quanto concerne le disposizioni contenute nel RIR (incidenti rischio rilevante), disciplinate dall'art. 17 c. 6 delle Norme Generali del Piano;

- che la proposta di modifica da apportare al PUC riguarda principalmente la possibilità di realizzare dei fabbricati a servizio dell'attività sportiva in atto senza ricorrere ad una specifica convenzione di uso pubblico, come meglio esplicitato nella già citata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- che la ridetta modifica al PUC è compatibile con gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non comporta l'individuazione di nuovi Distretti, né l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC, non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, ed è conforme con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;

- che la dichiarazione di non assoggettabilità alla VAS, di cui è corredata la proposta stessa, non rileva impatti relativi agli aspetti pertinenti allo stato attuale dell'ambiente o possibili effetti significativi sull'ambiente;
- che per quanto sopra la modifica al PUC, sotto il profilo urbanistico è riconducibile alla fattispecie dell'aggiornamento, di cui all'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i.;

#### CONSIDERATO INOLTRE:

- che con nota dell'8 luglio 2019 (prot. n. 243970 del 9/07/2019 agli atti degli Uffici) l'Amministratore Delegato del Genoa Cricket and Football Club S.p.A. sottolinea che la Società svolge la propria attività quotidiana all'interno del centro sportivo in ambito professionistico con finalità di allenamento atletico e tattico sul terreno di gioco e attraverso l'utilizzo di attrezzature specifiche altamente tecnologiche per la preparazione fisica e il recupero dell'atleta e che per le attrezzature previste dal progetto risulta estremamente complesso "convenzionare" il rinnovato centro sportivo senza condizionare le attività della prima squadra che vengono peraltro calendarizzate giorno per giorno in funzione delle esigenze dello staff tecnico e degli orari di svolgimento delle gare di campionato;
- che ciò nonostante, con la medesima nota, la Società, ritenendo l'ambito sociale di primario interesse soprattutto nel contesto del territorio in cui opera e nel quale risiede la maggioranza dei propri sostenitori, si impegna con effetto immediato per sostenere un progetto di riqualificazione di strutture sportive pubbliche da coordinare direttamente con il Comune con priorità, se condivisa, per l'area sportiva adiacente l'ingresso del centro sportivo tramite l'erogazione liberale nei confronti del Comune di un contributo da destinare alla Pubblica Amministrazione e finalizzato per interventi legati alla realizzazione del nuovo polo sportivo nella zona di Muledo ex Piscina Nico Sapio;
- che, ancora, con la citata nota, l'Amministratore Delegato ripercorre tutte le attività di diverso carattere attualmente svolte dalla Società e che potranno essere anche sviluppate nel rinnovato centro sportivo, in particolare vengono richiamate le attività GENOA VALUES CUP, GENOA SUMMER CAMP, 4a CATEGORIA, PROGETTO ACG (Associazione Club Genoani);
- che, alla luce di quanto sopra esposto, viene ribadito che il rinnovamento del centro sportivo Pio XII - G. Signorini rappresenta un'opportunità non soltanto di crescita tecnico sportiva per il Club, bensì uno strumento al servizio della comunità genovese, delle scuole del territorio e di nuove ed eventuali iniziative condivise con l'Amministrazione Comunale ed è pertanto con tale obiettivo che l'Amministratore Delegato propone, sin d'ora, di mettere a disposizione del servizio Politiche Giovanili del Comune di Genova 10 posti per i Genoa Summer Camp;
- che è obiettivo di questa Amministrazione di mantenere e consentire il miglioramento tecno-funzionale della struttura sportiva esistente;
- che pur mantenendo un uso sportivo è altresì improponibile, viste le motivazioni addotte, la soluzione, compatibile con la destinazione d'uso attuale, di vincolare all'uso pubblico l'impianto sportivo e i fabbricati proposti, trattandosi di strutture specifiche a servizio di una società calcistica di serie A che non può in nessun modo consentire un uso promiscuo delle proprie strutture,



aprendole al pubblico, fatto salvo ovviamente l'utilizzo della tribuna per assistere agli allenamenti nei tempi e nei modi che la Società stessa deciderà e lo sviluppo delle attività prospettate nella citata nota della Società;

- che gli stessi campi da gioco hanno caratteristiche tali da non poter essere utilizzati in maniera indiscriminata e con continuità, con il rischio (concreto) che il manto erboso non si rigeneri adeguatamente e che quindi i giocatori ne risentano;
- che, nel caso di specie, la modifica proposta consente di riqualificare e migliorare, sempre con funzioni sportive, un complesso esistente, migliorando la struttura nel suo complesso e anche le caratteristiche fisiche ed energetiche dei fabbricati;

Si ritiene quindi opportuno, in merito alla proposta in esame, procedere all'aggiornamento del PUC relativamente a parte delle aree individuate dal N.C.T. Sezione C, foglio 46, mappale 473, inserendo una specifica norma speciale che consenta la possibilità di riqualificare l'impianto e realizzare quanto proposto quali pertinenze dell'impianto sportivo stesso e che preveda, al termine della trasformazione edilizia, la riproposizione del regime urbanistico a servizi;

#### CONSIDERATO INFINE:

- che il Genoa Cricket and Football Club S.p.A. con la richiamata nota del 8 luglio 2019 ha sottolineato che la Società svolge numerose attività nei confronti dei giovani, sia attraverso la partecipazione di istituti scolastici del territorio che individualmente, per le quali il centro sportivo Pio XII - G. Signorini, rinnovato e dotato di nuovi servizi ed infrastrutture, assumerà crescente centralità;
- che quanto proposto, potrà essere ricondotto ad azioni di erogazioni liberali nei confronti del Comune, ed è condiviso da questa Amministrazione e comunque da sottoscrivere da parte della Società nelle forme dovute;
- che la dichiarata disponibilità di destinare 10 posti per i Genoa Summer Camp al servizio Politiche Giovanili del Comune di Genova si deve intendere a titolo gratuito;
- che è pertanto necessario, prima del rilascio del titolo edilizio, sia sottoscritto dal Genoa Cricket and Football Club S.p.A., nelle forme dovute, quanto si è impegnato con la più volte richiamata nota del 8 luglio 2019;

#### DATO ATTO:

- che l'istanza, conformemente all'art. 10, comma 3 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10, contiene una specifiche Relazioni nelle quali viene richiesta l'aggiornamento del PUC al fine di consentire la realizzazione di manufatti quali pertinenze dell'impianto sportivo esistente senza necessità di ricorrere alla prevista convenzione per interventi "privati" in aree a "servizi", parte integrante del presente provvedimento, finalizzata all'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica e delle modifiche cartografiche e normative da approvare;

- che, previo ottenimento dell'assenso da parte del Consiglio Comunale in ordine agli effetti di modifica del PUC, sono demandati alla successiva Conferenza dei Servizi i necessari approfondimenti e le valutazioni tecniche sulla proposta progettuale, nel rispetto dei contenuti urbanistici su cui si esprime il Consiglio Comunale;
- che il rilascio del titolo edilizio per la realizzazione dei manufatti quali pertinenze dell'impianto sportivo esistente è quindi subordinato all'approvazione della modifica del PUC, tramite procedimento, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della legge regionale n. 10/2012 e s.m.i.;

RITENUTO conseguentemente di esprimere il preventivo assenso, ai sensi dell'art. 10, comma 4, della l.r. 10/2012 e s.m.i., alla modifica del PUC vigente, relativamente alla proposta per la realizzazione di tre nuovi fabbricati a servizio del centro sportivo con le funzioni di sala regia/stampa, palestra per recupero e/o preparazione atletica indoor degli atleti infortunati e non, deposito per attrezzi e materiali in uso alla società che gestisce i campi da gioco, presso il complesso sportivo Gianluca Signorini, sede del Genoa Calcio C.F.C. in via Ronchi a Pegli, Municipio VII, Ponente, secondo quanto rappresentato nell'allegata "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", integralmente richiamata e condivisa, dando atto che trattasi di modifiche aventi i contenuti urbanistici di cui all'art. 43 della legge regionale n. 36 del 1997 e s.m.i.;

#### CONSIDERATO INFINE:

- che con nota della Direzione Urbanistica Prot. n. 0249410.I del 12 luglio 2019, è stato richiesto al Municipio VII Ponente, ai sensi degli artt. 59 e 60 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione, il parere di competenza sulla proposta di Giunta al Consiglio n. 275 del 2 luglio 2019 ad oggetto «Procedimento unico ai sensi dell'art 10, comma 3, della l.r. 10/2012 e s.m.i. progetto – SU 256/2019 – inerente la realizzazione di tre nuovi fabbricati a servizio del centro sportivo "Gianluca Signorini", sede del Genoa Calcio C.F.C. in via Ronchi a Pegli, con contestuale aggiornamento del piano urbanistico. Ai sensi dell'art 43 della l.r. 36/1997 e s.m.i. Preventivo assenso in relazione alle modifiche da apportare allo strumento urbanistico vigente»;
- che il Consiglio del Municipio VII Ponente nella seduta del 22/07/2019–Atto n. 9 – Arg. 106°, ha espresso parere favorevole con le seguenti osservazioni: *“La proprietà si dovrà impegnare attraverso la convenzione con la C.A. ad intervenire nell'ambito della manutenzione dei campi di civica proprietà adiacenti all'impianto Signorini. Il Municipio richiede da subito alla Civica Amministrazione di provvedere a mantenere gli oneri di urbanizzazione, qualora l'intervento proposto fosse eseguito, nell'ambito del territorio e in particolar modo nelle aree pubbliche prospicienti l'impianto sportivo Signorini sia per migliorarne l'accessibilità che per offrire al quartiere ulteriori spazi vivibili”*;
- Si rileva in primo luogo come quanto osservato dal Municipio trovi riscontro nell'ambito dell'impegno a sostenere la riqualificazione di strutture sportive pubbliche, espresso dalla Società proponente, e per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione, se ed in quanto dovuti, potrà valutarsi a cura della Civica Amministrazione l'utilizzo degli stessi o di quota parte, per interventi di miglioria delle aree pubbliche prospicienti l'impianto sportivo in oggetto, con riferimento alla prossima programmazione triennale e di bilancio;

VISTI:

- l'art 10, commi 3 e 4, della l.r. 10/2012 e s.m.i.
- il DPR 380/2001 e s.m.i.;
- la l.r. 36/1997 e s.m.i.;
- la l.r. 16/2008 e s.m.i.;
- la l.r. 32/2012 e s.m.i.;
- il PUC in vigore dal 03.12.2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;
- la nota dell'8 luglio 2019 (prot. n. 243970 del 9/07/2019) dell'Amministratore Delegato del Genoa Cricket and Football Club S.p.A.;

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

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

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

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

- 1) di esprimere, per le motivazioni esplicitate nelle premesse nonché nella "Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità", allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, preventivo assenso all'introduzione nel PUC vigente di uno specifico perimetro al fine di individuare la seguente norma speciale, da inserire nell'art 25 delle Norme generali del PUC:

“Norma speciale [...]

Il Piano recepisce il progetto – SU 256/19– inerente la realizzazione di tre nuovi fabbricati a servizio del centro sportivo con le funzioni di sala regia/stampa, palestra per recupero e/o preparazione atletica indoor degli atleti infortunati e non, deposito per attrezzi e materiali in uso alla società che gestisce i campi da gioco, presso il complesso sportivo Gianluca Signorini, sede del Genoa Calcio C.F.C. in via Ronchi a Pegli, Municipio VII, Ponente, per effetto dell'aggiornamento allo stesso PUC di cui alla DCC n [...] del [...] e successiva determinazione conclusiva n [...] del [...] mediante procedimento unico, ai sensi dell'art 10 della LR 10/2012 e smi.

Sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò implichi la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo, a condizione che le stesse non riguardino il cambio delle destinazioni d'uso previste, variazioni delle caratteristiche tipologiche e dimensionali complessive del compendio.

A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei servizi pubblici, ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali previste dal progetto – 256/19.”

- 2) di dare atto che le modifiche al PUC, di cui al precedente punto 1), rappresentate negli elaborati grafici e descrittivi, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, sono riconducibili ai contenuti urbanistici di cui all'art. 43 della l.r. n. 36 del 1997 e s.m.i.;
- 3) di dare atto che è stata prodotta la dichiarazione di non assoggettabilità alla VAS di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 (Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale) e successive modificazioni e integrazioni e di cui alle relative indicazioni applicative, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 4) di dare mandato alla Direzione Urbanistica – Sportello Unico per le Imprese, di convocare, ai sensi del comma 5 dell'art 10 della l.r. 10/2012 e s.m.i., la Conferenza dei servizi alla quale saranno invitate le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire, rammentando che in tale sede si dovrà, tra l'altro, valutare ed approfondire quanto riportato in narrativa e rilevato nella “Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità”;
- 5) di dare mandato alla Direzione Ambiente per le verifiche di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32;
- 6) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, nonché ad avvenuta conclusione del procedimento di approvazione, per i necessari e definitivi adeguamenti della documentazione del PUC;
- 7) di dare atto che il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'approvazione della modifica del PUC, tramite procedimento, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della legge regionale n. 10/2012 e s.m.i.;
- 8) di stabilire altresì, in considerazione degli impegni prospettati dal proponente, che il rilascio del titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione, nei modi dovuti, di tali impegni nei confronti del Comune, informando il Consiglio Comunale;
- 9) di dare atto che, in conseguenza dell'approvazione del presente provvedimento, trovano applicazione le misure di salvaguardia, ai sensi dell'art 42 della l.r. 36/1997 e s.m.i.;
- 10) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 11) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

La votazione, effettuata mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Amorfini, Cassibba, Pandolfo, dà il seguente risultato:

Presenti in aula	n.	35	consiglieri
Votanti	n.	28	”
Voti favorevoli	n.	28	
Voti contrari	n.	--	
Astenuti	n.	7	(Mov. 5 Stelle di Genova: Pirondini, Ceraudo, Giordano, Immordino, Tini; Chiamami Genova: Putti; Gruppo Misto: Santi)

Visto l'esito della votazione il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti consiglieri: Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Bernini, Bruccoleri, Brusoni, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Giordano, Grillo, Immordino, Lauro, Lodi, Maresca, Mascia, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Santi, Terrile, Tini, Vacalebre, Villa, in numero di 35.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, effettuata con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Amorfini, Cassibba, Pandolfo, viene approvata con 27 voti favorevoli; 8 astenuti (Avvenente; Mov. 5 Stelle di Genova: Pirondini, Ceraudo, Giordano, Immordino, Tini; Chiamami Genova: Putti; Gruppo Misto: Santi).

Il Presidente  
Alessio Piana

Il Segretario Generale  
Avv. Pasquale Criscuolo



COMUNE DI GENOVA

**CODICE UFFICIO: 118 0 0**

**Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-275 DEL 02/07/2019**

**OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I. PROGETTO – SU 256/2019 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI TRE NUOVI FABBRICATI A SERVIZIO DEL CENTRO SPORTIVO “GIANLUCA SIGNORINI”, SEDE DEL GENOA CALCIO C.F.C. IN VIA RONCHI A PEGLI, CON CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO. AI SENSI DELL'ART 43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I. PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.**

**ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE**

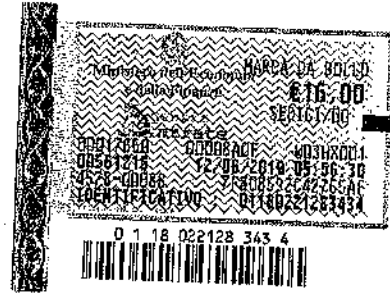
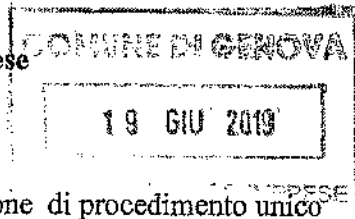
**Allegati parte integrante:**

- 1) Istanza di attivazione del 19.09.2019;
- 2) Relazione Illustrativa;
- 3) Relazione relativa agli elementi di verifica di non incidenza sulla VAS;
- 4) Relazione Asseverata di Stima maggior valore, di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001;
- 5) Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità

Il Direttore  
[Arch. Laura Petacchi]

SU 256-19

Comune di Genova  
Direzione Urbanistica,  
SUE e Grandi Progetti  
Settore Urbanistica  
Sportello Unico per le Imprese  
via di Francia, 1 Genova



Oggetto : Istanza per attivazione di procedimento unico  
Conferenza di Servizi ex art. 10 L.R. 10/2012 e s.i.m.

Il sottoscritto ZARBANO ALESSANDRO nella sua qualità di Legale  
Rappresentante della GENOVA CRICKET AND FOOTBALL SPA  
con sede in GENOVA via/piazza RONCHI civ. 67 CAP 16155  
telefono 010.642934 fax ..... pec genova@pec.genova.cfc.eu  
c.f./p.i. 80033270101  
iscritta alla C.C.I.A.A. di GENOVA al n GE-250818

indirizzo presso il quale debbono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la  
presente istanza m.zeduri@arachiingegnastudio.it

pec a cui possono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la presente istanza  
mario.zeduri@arachiworld.pec.it

**dovendo  
realizzare**

IDEA E IMMOBILIE  
nell'immobile contraddistinto con il civ. 67 di via RONCHI  
Municipio .....  
(dati catastali N.C.E.U./N.C.T. sezione C, foglio 46, mappale 473 sub )  
di proprietà di FRAATELLI DELGIO

(se il Richiedente è persona diversa dal Proprietario dell'immobile è necessario produrre una dichiarazione di quest'ultimo da cui risulti che è a conoscenza della presentazione della presente istanza, allegando fotocopia del documento di identità del Proprietario medesimo)

**interventi eccedenti quelli elencati negli  
allegati 1 e 2 della L.R. 10 aprile 2015 n. 10 e.s.i.m.,**

in quanto consistenti in  
REALIZZAZIONE DI TOE FABBRICATI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA'  
SPORTIVA DEL GENOVA CALCIO CFC.

visti

il Decreto Presidente della Repubblica 380/2001 e s.i.m.;  
la Legge Regionale 16/2008 e s.i.m.;  
la Legge Regionale 10/2012 e.s.i.m.;  
il Regolamento Edilizio Comunale approvato con DCC 67/2010;

chiede

attivazione di Procedimento, mediante convocazione di Conferenza di Servizi - ex art. 10 L.R. 10/2012 e s.i.m. - finalizzato a conseguire titolo all'esecuzione dei suddetti interventi, in conformità al progetto redatto dall'ARCH. MARIO ZEDURI iscritto all'Albo de ARCHITETTI della Provincia di BERGAMO al n. [redacted] c.f. [redacted] con Studio in PONTERRANICA (BG) via/piazza [redacted] civ. [redacted] cap. [redacted] telefono [redacted] pec MARIO.ZEDURI@PONTERRANICA.IT

ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e artt. 483, 495 e 496 del Codice Penale

dichiara

che l'immobile oggetto di intervento, nonché l'attuale destinazione d'uso, discende dai seguenti titoli abilitativi (riportare estremi completi):

- o Progetto/Condono n. .... del ..... assentito con Provvedimento prot. n. .... del .....
- o Preesistenza alla data del 17.10.1942, come risulta da documentazione catastale allegata (art. 11 - comma 19 Norme Generali del PUC 2015);

che per lo stesso immobile non sono in corso interventi edilizi aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente;

che, per lo stesso immobile sono in corso interventi di altra pratica edilizia (SCIA prot. n. ...193... del ...23/4/2013) non aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente;

dichiara  
inoltre che

l'istanza non comporta l'approvazione di interventi urbanistico - edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia;

X l'istanza comporta l'approvazione di interventi urbanistico - edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti o operanti in salvaguardia e pertanto si allega in calce "dettagliata relazione delle opere e delle attività da realizzare e del loro rapporto con la disciplina territoriale ed urbanistica e con le normative in materia paesistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti" (art. 10 c. 3 L.R. 10/2012 e s.m.i.);

il progetto riguarda attività soggetta alla disciplina di V.I.A. o di verifica-screening e pertanto allega "istanza di attivazione della procedura di V.I.A. o verifica-screening, al fine dell'inoltro alla Regione Liguria" (art. 10 c. 11 L.R. 10/2012 e s.m.i.);

dichiara infine che

X l'attività non è compresa nell'elenco delle attività soggette a visite e controlli di prevenzione incendi di cui all'allegato 1 del D.P.R. 151/2011;



l'attività, è individuata al punto ..... categoria ..... nell'elenco delle attività soggette a visite e controlli di prevenzione incendi di cui all'allegato 1 del D.P.R. 151/2011;

- allega ricevuta della avvenuta presentazione presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di istanza per la valutazione del progetto, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;
- allega valutazione del progetto formulato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;
- entro la data di conclusione del Procedimento Unico, sarà prodotta valutazione del progetto formulata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;

pur trattandosi di attività compresa nell'elenco delle attività soggette a visite e controlli di prevenzione incendi di cui all'allegato 1 del D.P.R. 151/2011, le opere previste sono tali da non rientrare nel campo di applicazione della suddetta normativa;

provvederà/ha provveduto autonomamente ad ottenere i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni e gli assenti comunque denominati delle Amministrazioni competenti in materia di .....

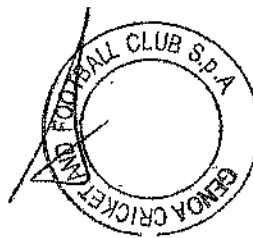
Relativamente alla corresponsione del contributo di costruzione, ex L.R. 25/95, qualora dovuto, in applicazione di quanto disposto dall'art. 38 della L.R. 16/2008 e s.i.m.:

intende procedere mediante ricorso alla autodeterminazione secondo le modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27/2/96 e successive modificazioni;

- non intende valersi della facoltà di procedere mediante autodeterminazione, pertanto allega elaborati grafici relativi all'individuazione delle misure e dello sviluppo dettagliato del calcolo della S.A. come definita all'art. 67 della L.R. 16/2008 e s.i.m.;

Genova,

Il Richiedente





COMUNE DI GENOVA  
LOCALITA' GENOVA PEGLI

**RIQUALIFICAZIONE  
DEL COMPLESSO SPORTIVO GL SIGNORINI  
SEDE DEL GENOA CALCIO C.F.C.**

*Proprietà:*  
**Famiglia Reggio**

*Committente:*  
**Genoa C.F.C.**

*Progettista:*  
**Mario Zeduri Architetto**

**RICHIESTA DI P.D.C.**

**Relativa a tre nuovi fabbricati**

**Con contestuale richiesta di aggiornamento del P.U.C.  
ai sensi della L.R. 10/2012 art.10, comma 3**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## PREMESSA

L'attuale sede del Genoa Calcio C.F.C. è situata presso lo Stadio GL Signorini a Genova Pegli e occupa un'area di oltre 20.000 Mq. attualmente occupata dal campo di calcio e dagli spazi contigui allo stesso e adibiti a vari usi: aree di movimento pedonale e carrabile, parcheggi auto, altri due campi da gioco di dimensioni più ridotte, una palestra adibita alla riabilitazione degli atleti, magazzini, tribune ecc...

L'impianto sportivo è contiguo alla Villa Lomellini Rostan ove sono collocate le funzioni di servizio ai giocatori (spogliatori, servizi igienici, club house, magazzini, lavanderie cc...) e gli uffici dell'Amministrazione della Società Sportiva.

## LA VILLA LOMELLINI ROSTAN



La villa fu fatta costruire tra il 1564 e il 1568 da Angelo Lomellini su un terreno appartenente alla famiglia dal fin 1343.

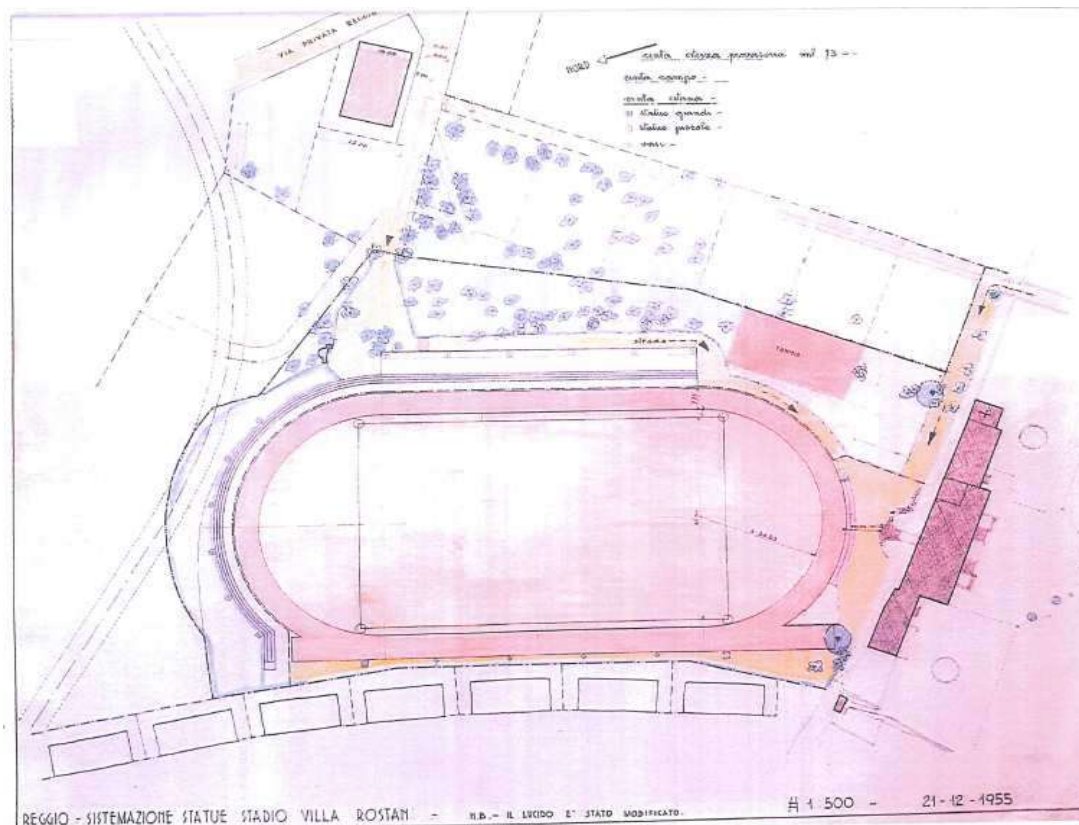
Agostino Lomellini, politico e letterato, doge della Repubblica di Genova dal 1760 al 1762, dopo il suo ritiro dalla vita politica, nel 1784, commissionò a Emanuele Andrea Tagliafichi, celebre architetto paesaggista dell'epoca, la progettazione del **giardino all'inglese** che divenne uno dei più belli e ammirati d'Europa, ed al quale molti anni più tardi si sarebbe ispirato Michele Canzioper nella realizzazione del parco della Villa Durazzo-Pallavicini di Pegli.

Alla fine del Settecento la villa passò per via ereditaria alla famiglia Rostan che nel 1871 fece edificare l'adiacente cappella, dedicata a San Filippo Neri; alla fine dell'Ottocento, sempre per via ereditaria, passò alla famiglia Reggio. Nel corso dell'Ottocento la villa visse il suo periodo di maggior splendore, ospitando sovrani e nobili di tutta l'Europa, come ricordato da una targa posta all'ingresso nel 1896.

La villa conserva ancora molte delle decorazioni originali, tra le quali gli affreschi realizzati da Bernardo Castello. Quasi completamente perduto, invece, il giardino disegnato dal Tagliafichi,

che tra gli anni cinquanta e sessanta del Novecento fu trasformato in parte nel campo da calcio intitolato a Pio XII e in parte sacrificato per la realizzazione di depositi petroliferi e dello svincolo di Pegli dell'autostrada A10.

Nel 1978 la villa fu danneggiata da un incendio e subì lavori di restauro; tuttora di proprietà della famiglia dei marchesi Reggio, dal 2005 ospita, come detto, la sede sociale del Genoa C.F.C., una delle due principali squadre calcistiche genovesi, che già da molti anni utilizzava come sede di allenamento il campo Pio XII. Nell'immagine che segue è possibile vedere la configurazione degli spazi all'indomani della trasformazione del giardino all'inglese in attrezzatura sportiva.

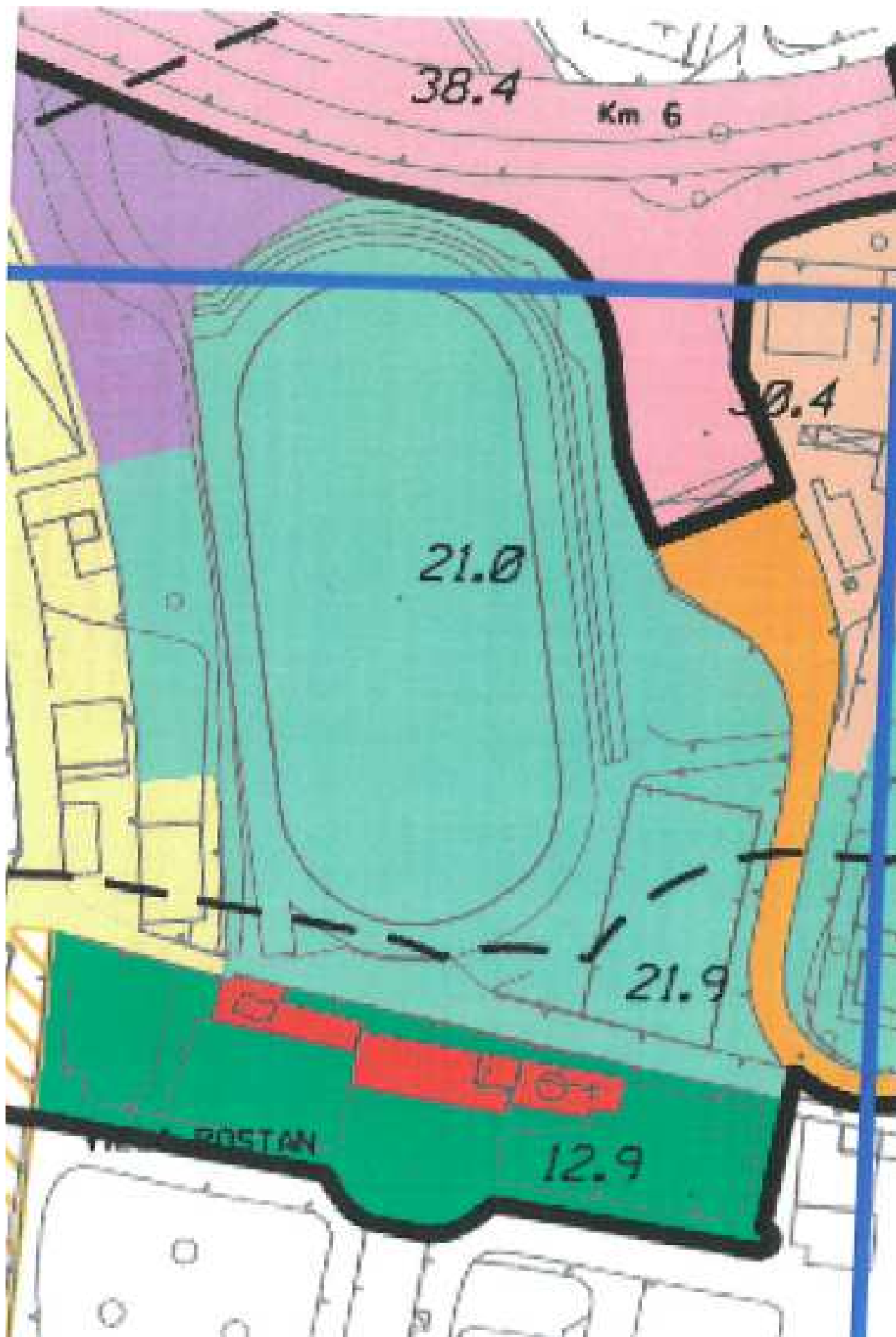


**Le criticità del Centro Sportivo che immediatamente saltano all'occhio sono le seguenti:**

- **Un solo campo da gioco (foto d'insieme iniziale).** Inidoneo al mantenimento in salute della superficie erbosa messa duramente alla prova dagli allenamenti, soprattutto invernali.
- **Tribune (foto 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.)** costruite a servizio del precedente campo di calcio perimetrato dalla pista di atletica, ammalorate, in parte crollate, pericolanti, praticamente inutilizzabili
- **Costruzioni inappropriate (foto 30, 31, 39, 40, 41, 42, 43)** costruite con varie finalità: sala regia (foto 30, 31) riabilitazione degli atleti infortunati (foto 40), stoccaggio di materiali e macchine (foto 43), senza nessun valore estetico e inidonee all'uso.
- **Percorsi per il pubblico che assiste saltuariamente agli allenamenti (foto 45),** senza sede propria, senza protezioni laterali, inidonee per i portatori d'handicap, non illuminate.

## COLLOCAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico l'area è ricompresa in massima parte all'interno del Sistema dei Servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici (SIS-S).



ESTRATTO DAL P.U.C.

## L'INTERVENTO MANUTENTIVO DELLE STRUTTURE ESISTENTI

**Il Genoa Calcio C.F.C. ha avviato ormai un anno fa gli studi per la riqualificazione del Centro Sportivo, come detto, totalmente inadeguato alle esigenze del calcio moderno.**

E' stata quindi presentata in Comune di Genova una prima S.C.I.A. relativa alla riqualificazione delle strutture sportive esistenti e **sono iniziati i lavori** che prevedono:

- La realizzazione di due campi da gioco al posto di quello esistente (*al fine di consentire l'uso degli stessi agli atleti e contemporaneamente gestire al meglio la rigenerazione del manto erboso*)
- La demolizione parziale delle tribune e la riqualificazione della porzione che si conserva
- Il ridisegno delle aree scoperte conseguente alle opere di cui sopra.

**Il tutto al fine di migliorare l'utilizzo delle strutture esistenti e di riqualificare l'immagine del Centro Sportivo.**

**Ma non basta**

## L'INTERVENTO DI REALIZZAZIONE DI TRE NUOVI FABBRICATI

**E' assolutamente necessario che nell'area vengano ricollocate alcune strutture, già oggi esistenti ma , come si evince dalla documentazione fotografica, assolutamente inadeguate e fatiscenti, relative a:**

- Recupero e/o preparazione atletica indoor degli atleti infortunati e non
- Registrazione delle sedute di allenamento
- Conferenze stampa
- Magazzinaggio attrezzi e materiali in uso alla Società che gestisce i campi da gioco.

Ecco quindi che, in armonia alla riqualificazione delle aree scoperte, sono stati collocati nel progetto generale di riqualificazione del Centro Sportivo, tre fabbricati da adibire alle funzioni di cui sopra.

1. Edificio A	(sala regia/stampa)	Mq.	84	Mc.	294
2. Edificio B	(palestra)	Mq.	520	Mc.	2.340
3. Edificio C	(deposito)	<u>Mq.</u>	<u>120</u>	<u>Mc.</u>	<u>540</u>
<b>sommano</b>		<b>Mq.</b>	<b>724</b>	<b>Mc.</b>	<b>3.174</b>

Si tratterà di tre corpi di fabbrica a pianta regolare, dalle dimensioni contenute (pressoché analoghe in termini di volumetria totale a quelle oggi esistenti), da realizzare con strutture portanti leggere (ferro e legno), aventi caratteristiche con elevate prestazioni energetiche e che saranno caratterizzate da linee sobrie ed essenziali al fine di non porsi "in concorrenza" con i caratteri tipologici di Villa Rostan ma di connotarne la natura di contemporaneità.

I materiali di finitura saranno di colore bianco (presumibilmente metallo e vetro), con rimandi formali alle architetture marine contemporanee.

I rendering di massima allegati (ai quali seguiranno rendering di maggior dettaglio) al progetto illustrano, spero adeguatamente, l'impatto "leggero" ma fortemente riqualificante che avrebbero i tre corpi di fabbrica sullo sky line urbano.

..

**LA RICHIESTA DI VARIANTE AL P.U.C.**

**Il progetto di realizzazione dei tre fabbricati è però in contrasto con la normativa vigente.**

**Ecco quindi che si richiede che venga apportata al P.U.C. una variazione di zonizzazione urbanistica che consenta la realizzazione dei suddetti volumi.**

E' evidente la necessità funzionale della richiesta, perché, mantenendo l'attuale previsione urbanistica e impedendo quindi la realizzazione di nuovi volumi a servizio dell'attività calcistica, si impedirà di fatto al Genoa Calcio C.F.C. di mantenere la propria sede nel sito attuale, con tutti i rischi di impoverimento globale del sito, già caratterizzato tra l'altro al suo intorno da strutture sportive inutilizzate e in stato di forte degrado.

E' altresì improponibile la soluzione, compatibile con la destinazione d'uso attuale, di vincolare all'uso pubblico l'Impianto Sportivo e gli erigendi fabbricati, trattandosi di strutture specifiche a servizio di una società calcistica di serie A che non può in nessun modo, per ragioni di sicurezza, organizzazione e riservatezza, "aprire" le proprie strutture al pubblico (fatte salve ovviamente le tribune per assistere agli allenamenti nei tempi e nei modi che la Società stessa decide). Gli stessi campi da gioco hanno caratteristiche tali da non poter essere utilizzati da chicchessia, con il rischio (concreto) che il manto erboso non si rigeneri adeguatamente e che quindi i giocatori ne risentano.

l'intervento di riqualificazione in progetto, nel suo insieme, ha l'obiettivo di modernizzare una infrastruttura sportiva privata ma dall'indubbio carattere pubblico, visto il ruolo che riveste il Genoa Calcio nel panorama sportivo nazionale e internazionale.

La Società sportiva desidera rimanere collocata con le proprie strutture dentro la città di Genova, ma lo potrà fare solo dotandosi delle attrezzature necessarie allo svolgimento della propria attività in sicurezza, efficienza e visibilità.

Bergamo 11 giugno 2019

Mario Zeduri Architetto



COMUNE DI GENOVA  
LOCALITA' GENOVA PEGLI

**RIQUALIFICAZIONE  
DEL COMPLESSO SPORTIVO GL SIGNORINI  
SEDE DEL GENOA CALCIO C.F.C.**

*Proprietà:*  
**Famiglia Reggio**

*Committente:*  
**Genoa C.F.C.**

*Progettista:*  
**Mario Zeduri Architetto**



**RICHIESTA DI P.D.C.**

**Relativa a tre nuovi fabbricati**

**Con contestuale richiesta di aggiornamento del P.U.C.  
ai sensi della L.R. 10/2012 art.10, comma 3**

**RELAZIONE RELATIVA AGLI ELEMENTI DI  
VERIFICA DI NON INCIDENZA SULLA VAS**

## RELAZIONE URBANISTICA E VERIFICA AMBIENTALE

### Lo stato attuale

Il Genoa Cricket and Football Club ha l'esigenza di riorganizzare il proprio impianto sportivo di allenamento – utilizzato essenzialmente dalla prima squadra – per migliorare la qualità delle attrezzature del compendio di Villa Lomellini Rostan, ubicato a Pegli, in via Ronchi 67, nel municipio VII Ponente, e per poter disporre di almeno due campi regolamentari, in modo da ridurre il calpestio e l'usura del prato naturale.

Il complesso utilizzato dal Genoa, di proprietà della famiglia Reggio, comprende attualmente la sede sociale, collocata nell'edificio rinascimentale, un campo di calcio regolamentare a 11, con manto in erba naturale e dotato di una gradinata per il pubblico, un secondo campo a 7 e una tensostruttura provvisoria attrezzata a palestra di riscaldamento per gli atleti.

L'edificio della villa venne realizzato tra gli anni 1564 e 1568 per volontà di Angelo Lomellini, secondo uno schema tipologico radicato nel gusto e nella cultura locali ed è stata meta di villeggiatura di rappresentanti delle più prestigiose famiglie reali europee; la villa nella seconda metà del '800 divenne proprietà della famiglia Rostan, a cui si deve la realizzazione della cappella in forme neoclassiche, ma dalla fine del secolo scorso, con il passaggio dell'intero complesso ai marchesi Reggio, ha avuto inizio una fase di progressivo declino.

Nel corso del XX secolo la villa è stata circondata da insediamenti di vario genere ed il giardino storico, nonostante la presenza del vincolo monumentale, è stato trasformato in campo sportivo, denominato Stadio Pio XII; l'assetto urbanistico dell'ambito è stato infine definitivamente compromesso con la costruzione dell'autostrada A10 e del relativo svincolo che circonda il complesso lungo i lati nord ed est.

In epoca più recente il campo sportivo è diventato il campo di allenamento del Genoa Cricket and Football che dal 2005 ha trasferito nella villa storica la propria sede sociale, contribuendo attivamente alla salvaguardia della villa storica ed oggi il campo è intitolato all'ex calciatore Gianluca Signorini.

Al momento sono in corso i lavori di realizzazione dei due nuovi campi di calcio a 11, sulla scorta di una SCIA relativa agli interventi considerati conformi al Piano Urbanistico Comunale, SCIA che fra l'altro ha certificato che il bilancio di permeabilità dell'area viene migliorato, in ragione della soppressione di quasi tutte le aree asfaltate.

### La Pianificazione comunale

Il PUC vigente ricomprende l'area oggetto di intervento prevalentemente nell'ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S “servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici”, mentre la villa e la porzione di parco ancora esistente, sono rispettivamente ricomprese in Ambito AC-US (Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico) e AC-VU (Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato).

Nel “Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S”, la suddetta area, individuata nella tavola n. 25, fa parte di un ampio ambito destinato a “Verde esistente” identificata con il n. 7062, destinazione peraltro già prevista dal previgente Strumento Urbanistico Comunale (PUC 2000). Con lo stesso numero l'area è ricompresa nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio VII Ponente, classificata quale servizio “Verde pubblico esistente” n. 7062 – Via Pacoret De Saint Bon: campo da calcio di proprietà privata, con superficie reale mq. 25.268, non conteggiata negli standard urbanistici e così facendo si è potuto evitare di reiterare il vincolo a fini espropriati.

In sede di formazione del Piano Urbanistico Comunale la proprietà ha avanzato una formale osservazione (n. 19) rilevando che la destinazione prevista al momento dell'adozione – AC-VU - “non si concilia con la struttura sportiva che ha esigenze funzionali e logistiche ben precise e per la quale sono in fase di studio soluzioni di ampliamento con la realizzazione di nuovi impianti sportivi, ivi comprese strutture di supporto per accoglienza, parcheggi, ecc.”.

Il Comune ha inteso accogliere la sostanza di tale osservazione, tanto che la Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 30.07.2015 con cui sono state approvate le controdeduzioni testualmente recita: “Comprendendo lo spirito dell'osservazione, si concorda con la necessità di mantenere la struttura sportiva che ha esigenze funzionali e logistiche, per tale ragione si modifica la destinazione d'Ambito inserendo l'area nel Sistema dei Servizi Pubblici, specificando che detta indicazione non verrà conteggiata nel calcolo degli standard, in quanto si tratta di struttura privata che il Piano ne rileva l'aspetto conformativo, rammentando nel frattempo la stesura del relativo articolato normativo. Mentre per quanto concerne le possibili evoluzioni si rammenta che tali sviluppi possono essere sottoposti alla Civia Amministrazione attraverso specifiche procedure codificate (Sportello Unico Imprese).

Il Consiglio Comunale ha quindi deliberatamente inteso accogliere l'istanza della proprietà per il prosieguo dell'uso privatistico in atto, condividendo l'opportunità di garantirne lo sviluppo, ma la traduzione di questa volontà non è sfociata in una coerente apertura normativa, per cui anche l'attuale progetto di riorganizzazione, seppure di limitate dimensioni, implica una procedura di aggiornamento del PUC, nonostante la proposta sia stata inoltrata proprio seguendo l'iter dello Sportello Unico per le Imprese, per cui nella sostanza la necessità di aggiornamento consiste in una sorta di correzione per aderire alla decisione originaria dell'organo deliberante.



*Stralcio della Tav.25 dell'Assetto Urbanistico del PUC*

Nel Livello Paesaggistico Puntuale la parte a sud dell'impianto sportivo, comprendente villa Rostan e il parco circostante, sono evidenziati rispettivamente come elemento storico artistico rilevante e verde urbano strutturato, inoltre si evidenzia che la Via Antica Romana di Pegli, che separa l'impianto sportivo dalla Villa, è indicato quale appartenente al 'Sistema della Via Antica Romana'.

Nella Carta della Zonizzazione Geologica del territorio, l'ambito ricade prevalentemente in Zona B (Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata). Una porzione di ridotte dimensioni che interessa l'anello del campo principale ricade in zona C (Aree con suscettività d'uso limitata), mentre una piccola parte tra la villa e il campo a 7 è ricompresa in ambito D (Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche).

Nella Carta dei Vincoli Geomorfoloici e Idraulici le aree dell'ambito in oggetto non risultano interessate da vincoli.

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

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

Il campo principale, comprensivo di tribune e nuovi locali adibiti a palestra rientrano in fascia di protezione B del RIR (incidenti rischio rilevante), mentre buona parte del campo a 7, oltre l'edificio storico e il parco circostante rientrano in fascia A, disciplinate dall'art. 17 c. 6 delle Norme Generali che si riporta di seguito.

#### **6.2.1 Fascia di Protezione "A"**

*Nella fascia di protezione A non è consentito l'insediamento di "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo, RSA o asili, scuole materne e scuole elementari, in ragione della difficoltà di evacuazione di soggetti deboli.*

*Se e in quanto ammesse dalle norme di conformità e di congruenza:*

*- sono consentite la nuova costruzione e la sostituzione edilizia solo per attività industriali, artigianali o di movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci.*

*- sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia.*

*E' in ogni caso vietato il mutamento della destinazione d'uso per l'insediamento della funzione residenziale ovvero delle predette "funzioni sensibili".*

*Sono ammessi interventi diretti alla realizzazione d'infrastrutture o all'adeguamento di quelle esistenti, a condizione che siano garantite, a cura del soggetto attuatore, adeguate misure tecniche di progettazione e di gestione, nonché la riduzione delle situazioni di rischio. In tali casi, laddove emergano condizioni oggettivamente ostative, in deroga alla disciplina di cui ai precedenti commi, è ammessa la delocalizzazione degli edifici e delle attività economiche, nonché la ricollocazione dei soggetti residenti, interferiti dalla realizzazione di opere pubbliche, mediante interventi di sostituzione edilizia, a condizione che la nuova collocazione determini un allontanamento dalla fonte di rischio e la riduzione del rischio stesso.*

#### **6.2.2 Fascia di protezione B**

*Non è ammessa la nuova costruzione per insediamenti residenziali caratterizzati da Indici di Utilizzazione Insediativa superiori a 1,0 mq/mq.*

*Non è altresì consentito l'insediamento di "funzioni sensibili" di cui al punto 6.2.1 se destinate a un numero di soggetti deboli superiore a 100 unità.*

*Non sono consentite opere funzionali all'allestimento di spazi all'aperto che prevedano la contemporanea presenza di oltre 500 persone (ad esempio mercati stabili).*

### **La Pianificazione sovraordinata**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce la suddetta zona nell' Ambito 53 C – Genova "Sestri" in TU (tessuto urbano) ovvero zone non assoggettate a specifica disciplina paesistica.

Nel Piano di Bacino del Torrente Varenna, approvato con DGR n.97 del 08/02/2017 il compendio risulta così identificato:

- nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola unica) è classificata come Pg0, ovvero "Suscettività al dissesto molto bassa" e per una piccola porzione nella parte a nord come Pg1, ovvero "Suscettività al dissesto bassa";
- nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 1) non risulta interessata.
- nella Carta del rischio geologico (Tavola unica) è classifica le aree in R0 – Rischio lieve o trascurabile e per una piccola porzione nella parte a nord come R1, ovvero "Rischio moderato";
- nella Carta del rischio idraulico (Tavola 1) non risulta interessata.

Nel Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i., le aree non risultano soggette a vincolo.

Le aree sono interessate dal D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) limitatamente a villa Reggiorostan già Lomellini, in cui sussiste un vincolo architettonico puntuale apposto nel 1934.

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

a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie orizzontale interna' che limita a quota 47,72 m.slm l'elevazione delle costruzioni

b) Aree soggette a restrizioni:

(tav. PC\_01\_A) 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica' e "ampie superfici riflettenti, ciminiere e antenne"

(tav. PC\_01\_C) 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta'

(tav. PC\_01\_B) 'sorgenti laser e proiettori ad alte intensità'

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

Le aree non sono interessate dalla Rete Ecologica Regionale

## CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PUC E VERIFICA DEGLI STANDARD

Il peso insediativo, sia in termini di distribuzione sul territorio che di quantità, è stato definito nell'ambito dell'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore nel 2015, sia ai fini delle valutazioni propriamente urbanistiche (verifica dello standard ai sensi del DM 1444/68) che ai fini della Valutazione Ambientale Strategica. Nello specifico il peso insediativo complessivo di Piano è determinato dalla sommatoria dei pesi insediativi esistenti alla data di formazione del PUC e dei pesi insediativi di previsione, derivanti dalle trasformazioni urbanistiche ammissibili, in termini di abitanti, di visitatori per turismo o affari, nonché di addetti alle attività produttive.

In particolare il Piano ha già determinato, ai fini della Valutazione Ambientale Strategica, anche il carico insediativo derivante dai "Servizi" e nel caso di specie è stata riconosciuta per l'area in questione la valenza di "servizio" quale "Verde Esistente" di natura privata e non computato nel bilancio degli standard. Riprendendo l'esame delle modifiche da apportare allo strumento urbanistico in relazione alla capacità insediativa del PUC e alla verifica degli standard, definiti dalla Relazione Descrittiva dell'Apparato Normativo del piano, si rileva che le descritte modifiche non incidono negativamente sui dati complessivi attuali. In particolare va evidenziato che la proposta di riqualificazione del complesso sportivo "Gianluca Signorini", già inserito nel Sistema dei Servizi, non altera in nessun modo il "servizio esistente" viceversa consente di migliorare l'attuare servizio senza che ciò rilevi una modifica dello standard complessivo di PUC, nel quale è inoltre confermato il servizio esistente rappresentato dal campo da calcio.

Si rileva inoltre che le stesse Norme del PUC per le aree a servizi (SIS S) consente opere di ristrutturazione edilizia "per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.", mentre la nuova costruzione non è espressamente consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC, all'opposto la nuova costruzione, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, è consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, consentendo, tra l'altro, di realizzare da parte anche di soggetti privati servizi di uso pubblico con I.U.I. massimo 0,50 mq/mq.

La proposta relativa alla riqualificazione del complesso sportivo rimane in linea con le indicazioni del Piano e della rispettosa relativa VAS e risulta conforme ai Piani sovraordinati, dato che si discosta da tali indicazioni solo in ragione della specificità dell'attività svolta dal Genoa C.F.C. che per evidenti motivi non è compatibile con un ipotetico uso pubblico dell'impianto; il Genoa infatti ha necessità di utilizzare le strutture esclusivamente per l'attività di allenamento della prima squadra, per ragioni di sicurezza, organizzazione e riservatezza ma anche in quanto il manto erboso naturale non è assolutamente compatibile con un eccessivo calpestio, per cui la struttura può essere aperta al pubblico limitatamente all'utilizzo saltuario della tribuna, per assistere agli allenamenti, e tuttalpiù per l'organizzazione di un numero molto limitato di manifestazioni giovanili, con tempi e modi non definibili a priori.

Nella sostanza, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della Legge Regionale 5 aprile 2012, si richiede di poter realizzare nell'Ambito SIS S una sala regia/stampa (Edificio A di mq. 84), una palestra di riscaldamento e riabilitazione per gli atleti (Edificio B di mq. 520) ed un deposito per le attrezzature di manutenzione (Edificio C di mq. 120), per un totale di 724 mq. legati alla funzione sportiva in atto, senza la necessità di sottoscrivere la convenzione con il Comune ma lasciando inalterata la previsione di Piano.

In considerazione di ciò la modifica richiesta, sotto l'aspetto urbanistico, è pienamente riconducibile a quanto stabilito dall'art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della Legge Regionale 36/1997, sottolineando che tale modifica non incide sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC stesso ed è conforme ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, nel rispetto delle disposizioni in materia di VAS di cui alla l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative, tantopiù che come

sopra rappresentato si tratta di aderire maggiormente alla decisione già esplicitata dal Consiglio Comunale in sede di controdeduzioni, introducendo una sorta di correttivo di carattere tecnico.

### VERIFICA AMBIENTALE (Art. 3 LR n. 32/2012 e s.m. - Allegato A)

La modifica alla disciplina urbanistica del P.U.C. relativa alla riqualificazione del complesso sportivo Gianluca Signorini, sede del Genoa Calcio C.F.C., è sostanzialmente finalizzata alla realizzazione dei tre corpi di fabbrica sopra citati, monopiano, a pianta regolare e di dimensioni contenute (pressoché analoghe in termini di volumetria totale a quelle oggi esistenti), da realizzare con strutture portanti leggere; la scelta è infatti orientata all'utilizzo di pannelli autoportanti multistrato in legno lamellare, integrati con strati isolanti tali da garantire elevate prestazioni energetiche, che garantisce linee sobrie ed essenziali, al fine di non porsi "in concorrenza" con i caratteri tipologici di Villa Rostan, senza però escludere la possibilità di scegliere rivestimenti adeguati, in sede di conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto edilizio; inoltre questa tecnologia ha la peculiarità di un montaggio completamente a secco, per cui può essere adottata anche per scopi provvisori.

Come già richiamato, il PUC indica questa area nel "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" ma la tratta in maniera atipica, precisando che "i servizi contraddistinti cartograficamente e negli elenchi con apposita simbologia \* (asterisco) non concorrono al calcolo degli standard urbanistici, in quanto privati e non regolati da atti convenzionali."

Di conseguenza la norma, riconoscendo la valenza del "servizio pubblico" operato nell'area non consente la realizzazione di nuove strutture private se non convenzionate, a prescindere dalla dimensione delle stesse, mentre viceversa se la struttura fosse convenzionata il piano consentirebbe la nuova costruzione per servizi di uso pubblico con I.U.I. piuttosto elevato, fino ad un massimo 0,50 mq/mq.

A tal fine è utile rilevare che il Piano ha già contemplato il massimo di carico insediativo, seppur per servizi convenzionati, espresso in Indice di Utilizzazione Insediativa che nel caso di specie genererebbe una potenzialità edificatoria teorica di circa mq. 12.500 (25.268 x 0,50) ben superiore rispetto ai 724 mq. proposti dal progetto.

Pertanto, pur mantenendo un uso sportivo è altresì improponibile la soluzione, compatibile con la destinazione d'uso attuale, di vincolare all'uso pubblico l'Impianto Sportivo e gli erigendi fabbricati, trattandosi di strutture specifiche a servizio di una società calcistica di serie A che non può in nessun modo consentire un uso promiscuo delle proprie strutture, aprendole indiscriminatamente al pubblico, fatto salvo ovviamente l'utilizzo della tribuna per assistere agli allenamenti nei tempi e nei modi che la Società stessa decide. Gli stessi campi da gioco hanno caratteristiche tali da non poter essere utilizzati in maniera indiscriminata e con continuità, con il rischio (concreto) che il manto erboso non si rigeneri adeguatamente e che quindi i giocatori ne risentano.

La tipologia di intervento edilizio e le destinazioni d'uso previste, non determinano alcuna condizione che comporti l'assoggettamento del progetto alle procedure di verifica/valutazione di impatto ambientale, posto che non si riscontra la riconducibilità dello stesso intervento a nessuna di quelle elencate negli allegati II, III e IV del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m..

Stante quanto dianzi indicato, pur non rientrando nella tipica "variante" da apportare al P.U.C., pare opportuno verificare le disposizioni di cui all'art. 3, comma 3, lett. b), della LR n. 32/2012 e s.m. e ed effettuare la verifica ambientale di cui all'Allegato A.

Elementi da verificare – Allegato A		Verifica ambientale
1	<b>Incremento carico insediativo o modifica delle condizioni di deflusso all'interno di aree inondabili con tempo di ritorno fino a 200 anni</b>	Le aree del campo sportivo non ricadono in aree inondabili (Piano di Bacino Torrente Varenna– Genova) come da "Carta delle fasce di inondabilità" – Tav. 1, ed è escluso da rischio idraulico, come indicato nella "Carta del rischio idraulico" – Tav. 1. (Rif. P. di B. Torrente Varenna - Atto di approvazione: DCR n.59 del 05/10/1999; Ultima variante approvata: DGR n.97 del 08/02/2017 in vigore dal 08/03/2017)
2	<b>Incremento del carico insediativo in aree a pericolosità geomorfologica elevata (Pg3 a e b) e molto elevata (Pg4)</b>	Le aree del campo sportivo non ricadono in aree a pericolosità elevata (Pg3 a e b) e molto elevata (Pg4) (Piano di Bacino del Torrente Varenna – Genova) come da "Carta della suscettività al dissesto" – Tav. unica – inoltre le suddette aree non ricadono nelle "Classi di Rischio Geologico" R4 (Rischio molto elevato), R3 (Rischio Elevato) e R2 (Rischio Medio)

		Piano di Bacino del Torrente Varenna – Genova “Carta del Rischio Geologico” Tavola unica.
3	<b>Incremento del carico insediativo che interessi aree umide</b>	Gli edifici e spazi per servizi oggetto di modifica al PUC, non interessano aree umide
4	<b>Incremento del carico insediativo che interessi aree carsiche</b>	Gli edifici e spazi per servizi oggetto di modifica al PUC, non interessano aree carsiche
5	<b>Incremento del carico insediativo che interessi elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure (REL)</b>	Gli edifici e spazi per servizi oggetto di modifica al PUC, non interessano elementi di connessione della REL
6	<b>Incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di capacità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio</b>	Nell’ambito del procedimento di VAS Mediterranea delle Acque (prot. 3576/2013) ha affermato che la previsione del carico insediativo derivante dall’attuazione del PUC non porta criticità alle infrastrutture esistenti evidenziando che molte, sia per il settore acque reflue che acque potabili, sono state concepite in periodi con previsioni demografiche mai realizzatesi.
7	<b>Varianti al P.T.C.P. Assetto Insediativo Locale, ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-MA saturo, IS-MA-CPA, IS-MA che siano preordinate alla realizzazione di nuovi insediamenti o alla trasformazione di quelli esistenti</b>	Gli edifici e spazi per servizi oggetto di modifica al PUC, sono classificate dal P.T.C.P. Assetto Insediativo, come Aree Urbane: tessuti urbani (TU) “Trattandosi di parti dei territori nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.” Disciplinate dall’art. 38 delle Norme dello stesso Piano, e la modifica della disciplina urbanistica non comporta quindi necessità di modifica al PTCP.

Stanti gli esiti della verifica ambientale sopra indicata, la modifica al PUC non è soggetta alla ulteriore verifica di assoggettabilità a VAS.

#### **PREVENTIVA VERIFICA SISMICA (Art. 89 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.)**

La zona sismica per il territorio di Genova, indicata nell’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 ed aggiornata con la D.G.R. n. 216 del 17 marzo 2017, che sostituisce la D.G.R. n. 1362 del 19 novembre 2010, è la seguente:

Zona sismica 3: Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti.

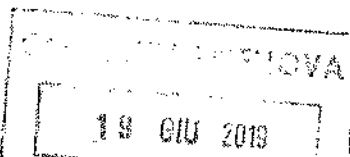
Come sopra evidenziato il progetto proposto dal Genoa CFC implica una edificabilità minima, largamente inferiore a quella consentita dal PUC per eventuali strutture di uso pubblico, per cui il conseguente aggiornamento del Piano non ha alcuna incidenza dal punto di vista sismico.

Ciononostante l’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. prevede che venga richiesto al competente ufficio tecnico regionale (Settore Assetto del Territorio) il parere preventivo sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti, ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio; in tal senso, però, è opportuno rilevare che quanto proposto non viene configurato come “variante” o “progetto convenzionato” ma come aggiornamento al Piano, riferito esclusivamente alla modifica della modalità di attuazione, per cui se l’Amministrazione ritenesse comunque di richiedere tale parere, si propone di acquisirlo dopo la deliberazione di preventivo assenso (che non corrisponde alla delibera di adozione) propedeutica all’attivazione di procedimento di Conferenza di Servizi in conformità all’ art 10 – Procedimento unico – della LR 10/2012, ovvero prima dell’indizione della Conferenza dei Servizi prevista per la valutazione tecnica del progetto.

STUDIO TECNICO  
GEOM. LUCIANO PICCINELLI

VIA MONTEVIDEO, 15/6 - 16129 GENOVA  
TEL. 010.362.90.63 - FAX 010.31.26.23  
E-MAIL. l.piccinelli@geoweb.it

SU256-19



## RELAZIONE ASSEVERATA DI STIMA

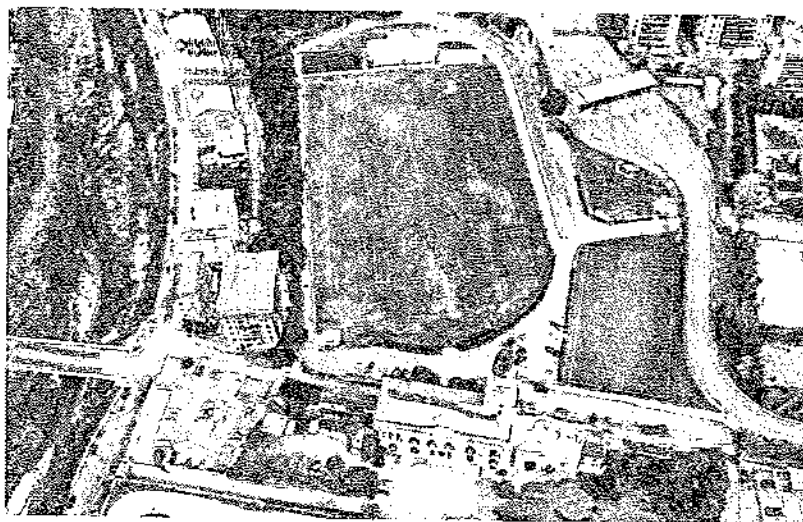
0-0-0-0-0-0-0-0-0

OGGETTO : della relazione e' l'impianto sportivo "Stadio G. Signorini" sito in Comune di Genova - Pegli - Via Ronchi civ. 67.

SCOPO : della relazione e' quello di determinare il valore in regime di libero mercato a seguito delle opere di ampliamento previste ai sensi dell'art. 16 - comma 4 - del D.P.R. 380/2001.

RICHIEDENTE : "Genoa Cricket And Football Club" con sede in Genova.

PERITO : Geom. Luciano PICCINELLI.



Genova, Maggio 2019





**1.) PREMESSE**

*Il sottoscritto Perito, iscritto all'Albo Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Genova al n. 2099 ed inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Genova nonché Valutatore Immobiliare certificato secondo la norma UNI 11558:2014 - Registro Kiwa Cermet Valutatori Immobiliari n. 105 riceveva incarico dalla Società "Genoa Cricket and Football Club" in qualità di conduttrice dell'impianto sportivo e relativi annessi ed accessori denominato "Stadio G. Signorini" di cui in epigrafe, rivolto a determinare il maggior valore dello stesso in conseguenza degli interventi urbanistico – edilizia da eseguirsi*

*In particolare la presente stima ha ad oggetto l'area occupata dagli attuali insediamenti sportivi che non comprendono lo storico edificio di Villa Rostan adibito ad uffici e servizi annessi.*

*Al fine di disporre di una migliore funzionalità e fruibilità dell'impianto ormai datato e privo di adeguate dotazioni di servizio, si è reso necessario dare attuazione ad un'opera di risistemazione dello stesso disponendo diversamente l'attuale campo da gioco principale e creandone uno nuovo affiancato al primo di minori dimensioni in sostituzione di quello esistente nonché prevedere la costruzione di n. 3 nuovi manufatti nella zona circostante da destinarsi a stretto servizio dello stesso (sala stampa/cabina di regia, struttura riabilitativa e magazzino/deposito).*

*Lo scrivente, alla luce degli accertamenti tecnici e delle verifiche esperite, dopo avere effettuato le opportune indagini anche di mercato, si pregia riferire quanto in appresso.*

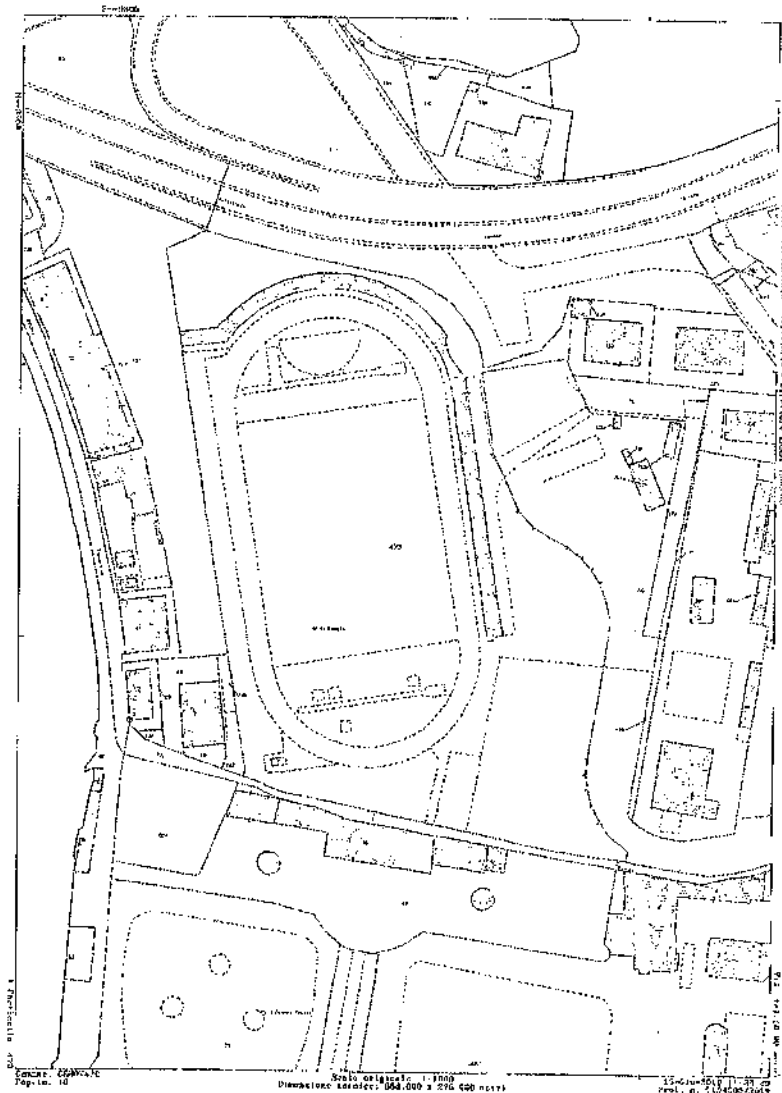
**2.) DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI.**

**2.a.) Ubicazione, caratteristiche e consistenza**

*L'immobile in questione – la cui posizione planimetrica e' meglio evidenziata sull'allegato estratto di mappa del "Catasto Terreni" (gia'*

"N.C.T.") in scala 1:1000 l'immagine del quale viene piu' avanti per comodita' riprodotta (Allegato Sub. "A") - è contenuto fra le seguenti coerenze:

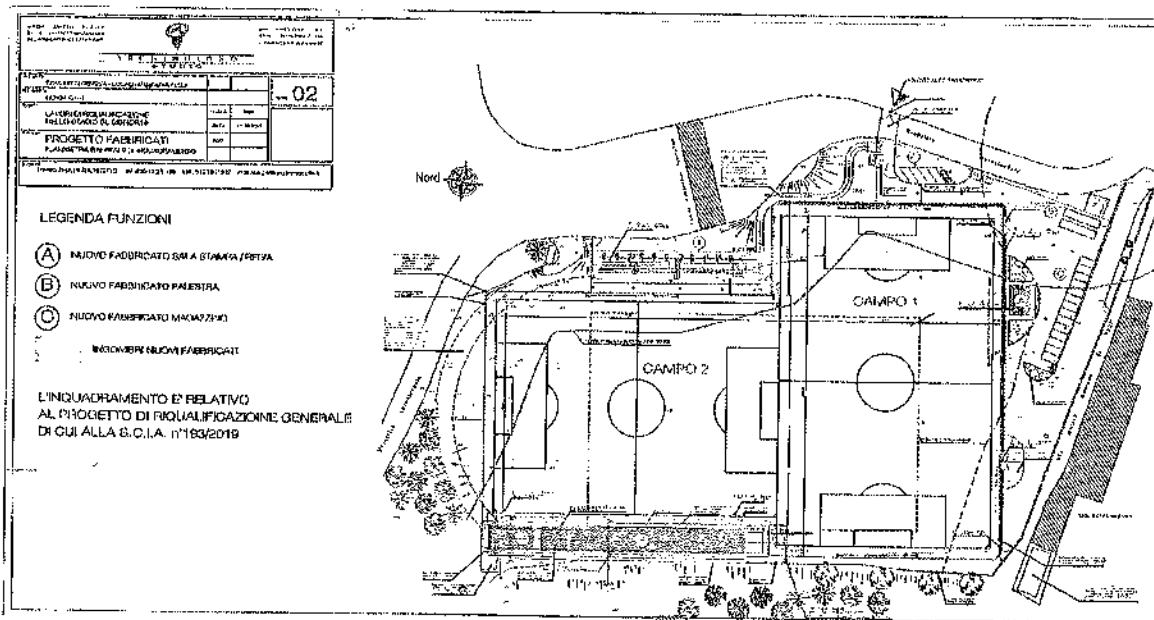
- a nord : con nastro autostradale;
- ad est : con nastro autostradale (casello Genova - Pegli);
- a sud : con Via Antica Romana di Pegli ed area di distacco con stabilimento "A Carmagnani";
- ad ovest : con distacco edificato su Via P. Cassanello.



L'impianto sportivo è accessibile da Via Reggio attraverso un'area destinata a parcheggio pubblico compresa tra i giardini pubblici "Jonh Lennon" e "Mario Colandro", questi ultimi occupati in parte dalla piscina coperta "N. Sapio".

### 3.) DESCRIZIONE DELLE OPERE DI TRASFORMAZIONE.

L'ipotesi di progetto dell'attuale impianto sportivo ha quale finalità l'adeguamento tecnologico - strutturale di quest'ultimo nonché la riorganizzazione funzionale degli attuali spazi scoperti mediante la realizzazione di alcune opere che riguardano una diversa distribuzione delle aree da gioco oltre alla costruzione di alcuni manufatti accessori previa demolizione e/o rimozione di quelli esistenti, la cui soluzione risulta meglio illustrata sull'allegata planimetria di progetto (Allegato Sub. "B") qui di seguito per comodità riprodotta:



In particolare, i manufatti da realizzarsi, in luogo di quelli preesistenti - contraddistinti con le lettere "A", "B" e "C" - consistono:

- **Corpo "A": Locale di regia e sala stampa**

*Il manufatto ha dimensioni in pianta di mt. 12,00 x mt. 7,00 (Superficie Lorda: mq. 84,00) ed una altezza interna di mt. 4,00 per un "volume vuoto per pieno" calcolato di mc. 336,00.*

*L'immobile ha una struttura portante in legno/ferro collocata su una platea di fondazione in c.a. e rivestimenti di facciata e di gronda in pannelli di alluminio.*

- **Corpo "B": Palestra;**

*L'edificio monopiano ha dimensioni in pianta di mt. 65,00 x mt. 8,00 (Superficie Lorda: mq. 520,00) ed una altezza interna di mt. 4,50 per un "volume vuoto per pieno" calcolato di mc. 2.340,00.*

*L'immobile ha una struttura portante in legno/ferro collocata su una platea di fondazione in c.a. e rivestimenti di facciata e di gronda in pannelli di alluminio.*

- **Corpo "C": Locale deposito e magazzino.**

*L'edificio monopiano ha dimensioni in pianta di mt. 15,00 x mt. 8,00 (Superficie Lorda: mq. 120,00) ed una altezza interna di mt. 4,50 per un "volume vuoto per pieno" calcolato di mc. 540,00.*

*L'immobile ha una struttura portante in legno/ferro collocata su una platea di fondazione in c.a. e rivestimenti di facciata e di gronda in pannelli di alluminio.*

*Tutti gli immobili sono stati considerati completi di dotazioni impiantistiche (impianto elettrico, idrico e di riscaldamento/raffrescamento, etc.) nonché di servizi igienici.*

**4.) DATI CATASTALI.**

*Il fondo nel suo complesso risulta censito al "Catasto Terreni" (gia' "N.C.T.") della Provincia di Genova - Sezione Terza, con i seguenti dati identificativi e di classamento:*

• Mappale n. 473

Foglio n. 46 – Ente Urbano – mq. 25.516.

ed iscritto al "Catasto Fabbricati" (già "N.C.E.U.") - Sezione PEG – in capo alla Ditta: REGGIO Enrico nato a [REDACTED], REGGIO Maria nata a [REDACTED], REGGIO Maurizio nato a [REDACTED] REGGIO Umberto nato a [REDACTED] proprietari per la quota di 1/4 ciascuno, con i seguenti dati di classamento:

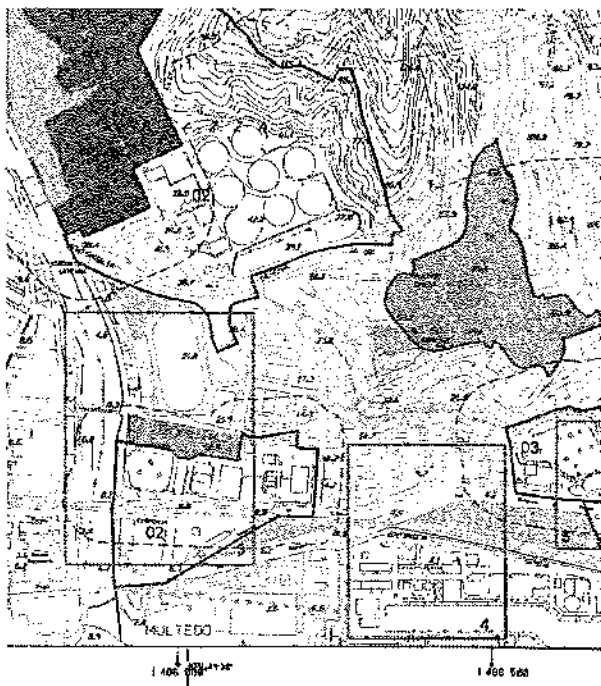
• Mappale n. 473

Foglio n. 46 – Via del Reggio – Z.C. 2 – Cat. D/6 – R.C. € 14.445,28.=.

Il tutto come risulta dalle allegate visura catastali aggiornate (Allegato Sub. "C").

5.) RIFERIMENTI URBANISTICI.

L' intero compendio immobiliare risulta ricompreso all' interno di un ambito classificato secondo il vigente " P.U.C." approvato con D.C. n. 42 del 30.07.2015 " Servizi Pubblici di interesse generale e locale" – " SIS – S" le cui funzioni principali ammesse corrispondono a: servizi e parcheggi pubblici.



COMUNE DI GENOVA **GENOVA**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Progetto Definitivo

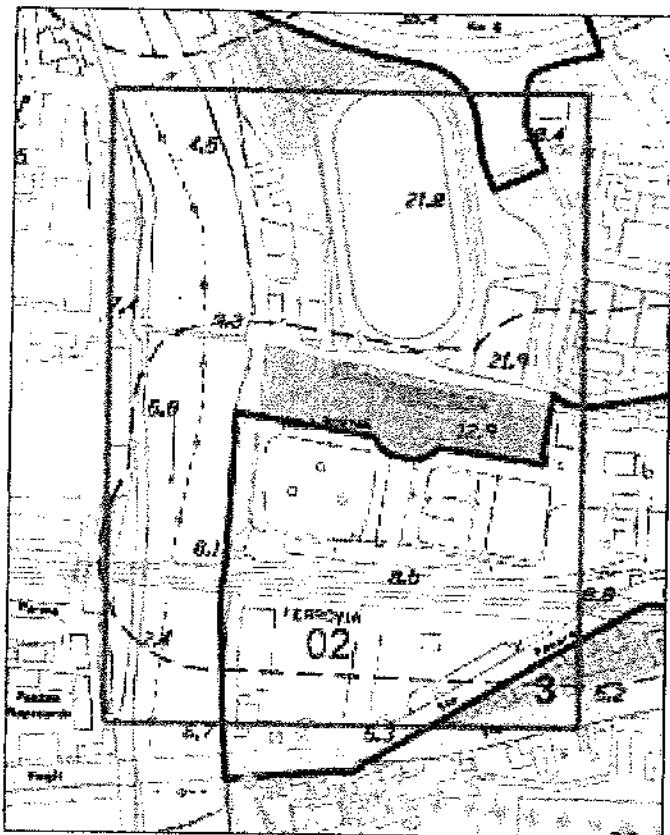
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	
22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	
32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42
						43	44	45	46	

scala 1:5.000

ASSETTO URBANISTICO (AGGIORNAMENTO GIUGNO 2018)

Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti  
Via XX Settembre, 10 - 16121 Genova - Tel. 010.362.90.63 - Fax 010.31.26.23

RITURNA DEL PIANO - LIVELLO 3  
+  
13  
15



#### SIS-S SERVIZI PUBBLICI

##### SIS-S-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

###### Funzioni ammesse

**Principali:** Servizi pubblici, parcheggi pubblici.

**Complementari:** Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

*Le specifiche norme di attuazione prevedono che sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.*

*In tema urbanistico, la Legge Regionale Urbanistica n. 36/1997 distingue le modifiche che si possono apportare al "P.U.C." disciplinando la "flessibilità e procedure di aggiornamento" di cui all' art. 43 nonché le "varianti al P.U.C. ed al P.U.C. semplificato" (art. 44) le quali in quanto aventi ad oggetto modifiche dello strumento urbanistico di portata più incidente, risultano sottoposte ad un iter formativo analogo a quelli previsti dalla vigente legislazione statale e/o regionale per l' approvazione degli strumenti urbanistici generali o attuativi.*

*A tal proposito va sottolineato che nel nuova comma 3 dell' art. 43, il campo di applicazione della procedura di aggiornamento del P.U.C è stato definito in modo più oggettivo e, di conseguenza, l' ambito di applicazione delle vere e proprie varianti risulta individuato in via residuale.*

La L.R. 41/2014 integrando l' art. 38 della L.R. 16/2008 in tema di contributo di costruzione ha previsto che:

" In attuazione dell' articolo 16 – comma 4 – lettera d-ter e comma 4 bis del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa della revisione della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 (" Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia" ) e successive modificazioni e integrazioni nel caso di interventi su aree od immobili che richiedano per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio l' approvazione di varianti ai piani urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia od il rilascio di deroghe ai sensi del combinato disposto dell' articolo 14 del citato D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell' articolo 36 della presente legge è dovuto al Comune, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo di cui ai precedenti commi, un contributo straordinario nella misura del 50 per cento del maggior valore delle aree o immobili oggetto di intervento conseguito per effetto delle suddette varianti o deroghe.....omissis" .

#### 6.) STIMA

##### - Premesse

Considerati gli scopi della presente stima, al fine di giungere al valore richiesto, il più possibile vicino a quello commerciale, lo scrivente opererà una valutazione in base al valore di costruzione a nuovo dei beni in questione debitamente rivalutato e proporzionato all'attuale stato dei luoghi.

La mancanza di transazioni immobiliari su cui fare riferimento suggerisce l'utilizzo di tale metodologia estimativa che si propone di individuare e quindi stimare l'aumento di valore del bene immobile a seguito delle opere di trasformazione previste a progetto.

In tal senso si esprimono anche gli "I.V.S." ("International Valuation Standard") per i quali "il metodo dei costi si rende molto utile nella stima del valore di mercato delle costruzioni, degli immobili ad uso speciale e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato."



*Il metodo adottato trova il suo fondamento nel concetto di "valore di costo" che costituisce una delle voci del "costo di produzione" dell'immobile.*

*Nella determinazione del costo di costruzione, lo scrivente ha adottato per semplicità di calcolo i valori unitari espressi per singole tipologie di opere contenute nel testo "Prezzi Tipologie Edilizie" edito da "DEI - Tipografia del Genio Civile" (Annò 2014) ovvero da dirette informazioni di mercato.*

*Tutti i fabbricati risultano concepiti con identica soluzione strutturale e di finitura esterna differenziandosi fra loro soltanto a livello impiantistico.*

*In questo senso viene attribuito al fabbricato destinato a sala stampa/regia, il costo unitario di costruzione di un ufficio avendone sostanzialmente le medesime caratteristiche che il prezzario sopracitato quantifica in €/mq. 1.276,00.= (Allegato Sub. "D").*

*Ritenuto equivalente il costo delle diverse strutture portanti (muratura e legno/ferro) i cui oneri si compensano, tale valore deve essere tuttavia rivalutato tenuto conto delle effettive voci di lavorazione componenti l'elenco dei costi e quindi ridotto per l'assenza di talune di queste come ad esempio l'impianto elevatore, il vano scala ed il volume in copertura.*

*Il valore unitario effettivo può essere quindi stimato nell'ordine massimo di €/mq. 1.200,00.=.*

*Diverso è il costo unitario di costruzione della palestra la cui composizione seppur della medesima struttura portante di quella precedente, si differenzia da quest'ultima per grado e livello di finitura nonché per minore superficie di tamponamento esterna sostituita da lunghe aperture finestrate.*

*Per questo, al fabbricato può essere applicato un costo di costruzione non superiore a €/mq. 1.000,00.=.*

*Analoga considerazione viene effettuata per il fabbricato ad uso magazzino che, in ragione delle medesime ragioni sopracitate ovvero delle*

*differenti caratteristiche di dotazioni e finiture, viene valutato nell'ordine di €./mq. 500,00.=.*

7.) VALUTAZIONE.

7.1.) Valore di mercato.

*In relazione all'individuazione dei valori di stima sopra indicati, il valore commerciale complessivo di ogni singola nuova componente è il seguente:*

A.) Fabbricato regia/sala stampa

*mq. 84 x €./mq. 1.200,00.=.....€. 100.800,00.=*

B.) Fabbricato palestra

*mq. 520 x €./mq. 1.000,00.=.....€. 520.000,00.=*

C.) Fabbricato deposito/magazzino

*mq. 120 x €./mq. 500,00.=.....€. 60.000,00.=*

*Il tutto per un valore complessivo di costo pari a €. 680.800,00.=.*

7.2.) Incremento del valore di mercato.

*L'operazione estimativa in questione ha l'obiettivo di ricercare l'aumento di valore ottenuto dall'immobile e quindi dall'impianto sportivo, a seguito delle opere da realizzare il cui costo di costruzione è stato precedentemente stimato dallo scrivente in €. 680.800,00.=.*

*Tale importo non costituisce di per sé il maggior valore dell'immobile così come richiesto dalla normativa urbanistica più sopra citata atteso che, i nuovi corpi di fabbrica a progetto risultano sostitutivi di quelli già esistenti le cui condizioni sono da ritenersi meno fruibili (palestra riabilitativa, depositi e campo in "gabbia") e/o non più adeguate allo scopo (cabina di regia) (Allegato Sub. "E").*

*Si tratta quindi di dover procedere alla stima della differenza di valore fra lo stato attuale e quello futuro dell'immobile che, in termini effettivi non ha rilevanza sotto il profilo strettamente commerciale atteso che i nuovi insediamenti riguardano beni immobili il cui maggior valore è prodotto*

soprattutto dagli impianti e dalle attrezzature mobili di servizio in essi contenuti.

Per tale ragione, lo scrivente ritiene ragionevole soppesare i valori derivanti dai costi di costruzione dei nuovi fabbricati così da determinare il valore aggiunto acquisito dall'intero impianto sportivo a seguito dei miglioramenti derivanti dalla realizzazione dell'iniziativa progettuale.

Tale valore può essere stimato in termini di percentuale nell'ordine del 40% del costo di costruzione in relazione al grado medio di vetustà dei diversi immobili oggi esistenti ed atteso che, molti degli interventi previsti riguardano perlopiù opere di messa in sicurezza e di adeguamento impiantistico (recinzioni, accessi protetti, etc.).

Il "maggiore valore" dell'immobile è quindi da stimarsi come segue:

- € 680.800,00 x 0,40..... € 272.320,00.=  
arrotondato a € 272.000,00.= (Euro Duecentosettantaduemila/00.=) che corrisponde al maggior valore dell'immobile oggetto di intervento conseguito per effetto degli interventi a progetto.

0-0-0-0-0-0-0-0

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione ed i relativi allegati di avere esaurito l'incarico ricevuto per cui con osservanza si sottoscrive.

  
(Geom. Luciano PICCINELLI)

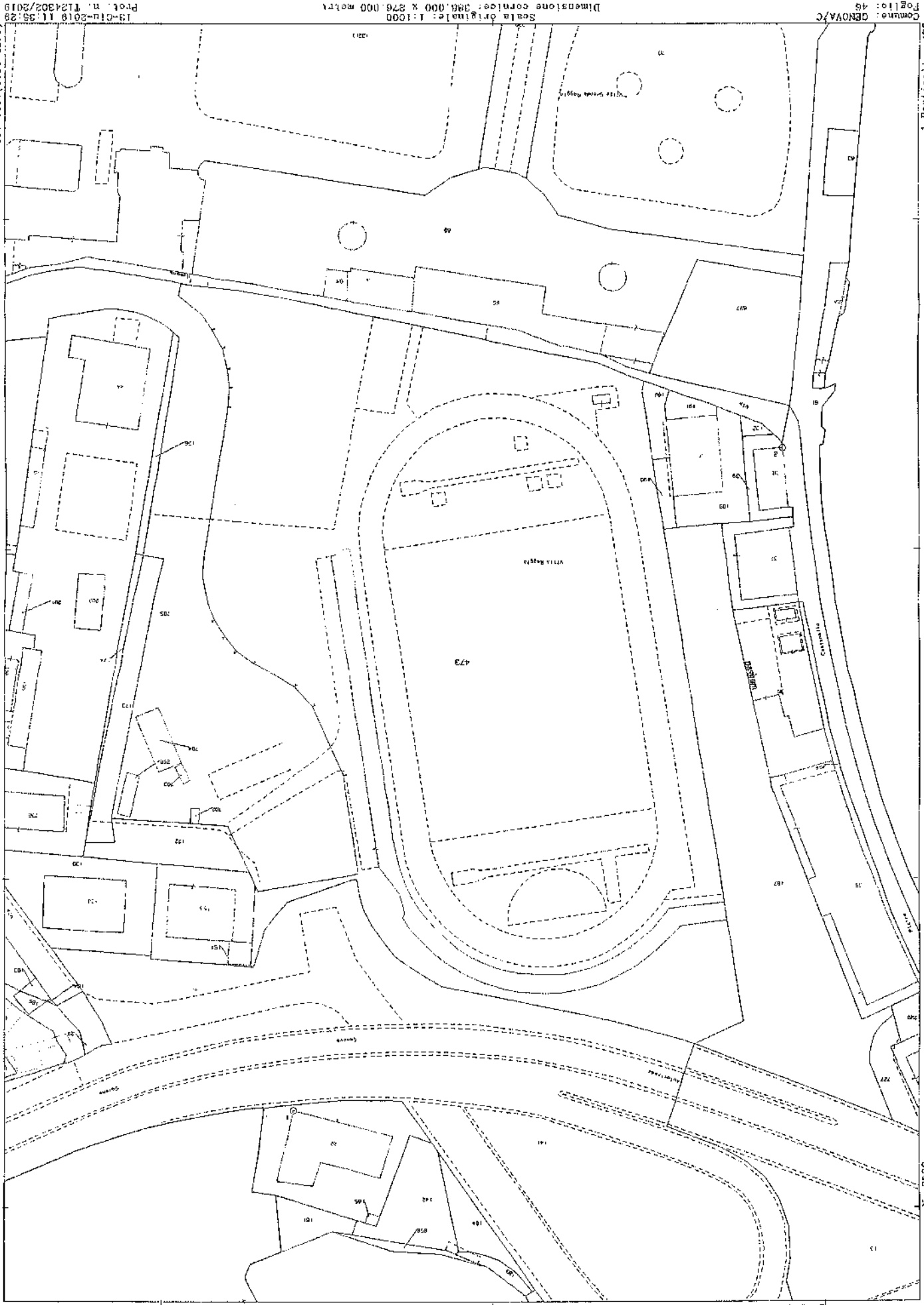
*- Allegati:*

- Sub. "A": Estratto di mappa catastale del "Catasto Terreni" in scala 1:1000;*
- Sub. "B": Planimetria dei luoghi (Stato di Progetto);*
- Sub. "C": Visure catastali;*
- Sub. "D": Scheda "D16" - "Prezzi e Tipologie Edilizie" - "DEI Tipografia del Genio Civile" (Anno 2014);*
- Sub. "E": Planimetria dei luoghi (Stato Attuale);*
- Sub. "F": Documentazione fotografica.*



ALLEGATO "A"





19-010-2018 11.35.28  
Prot. n. 1124302/2018

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 386,000 x 276,000 metri

Comune: GENOVA/C  
Foglio: 46

I Particella: 473

N=3500

1-9300






ALLEGATO "B"

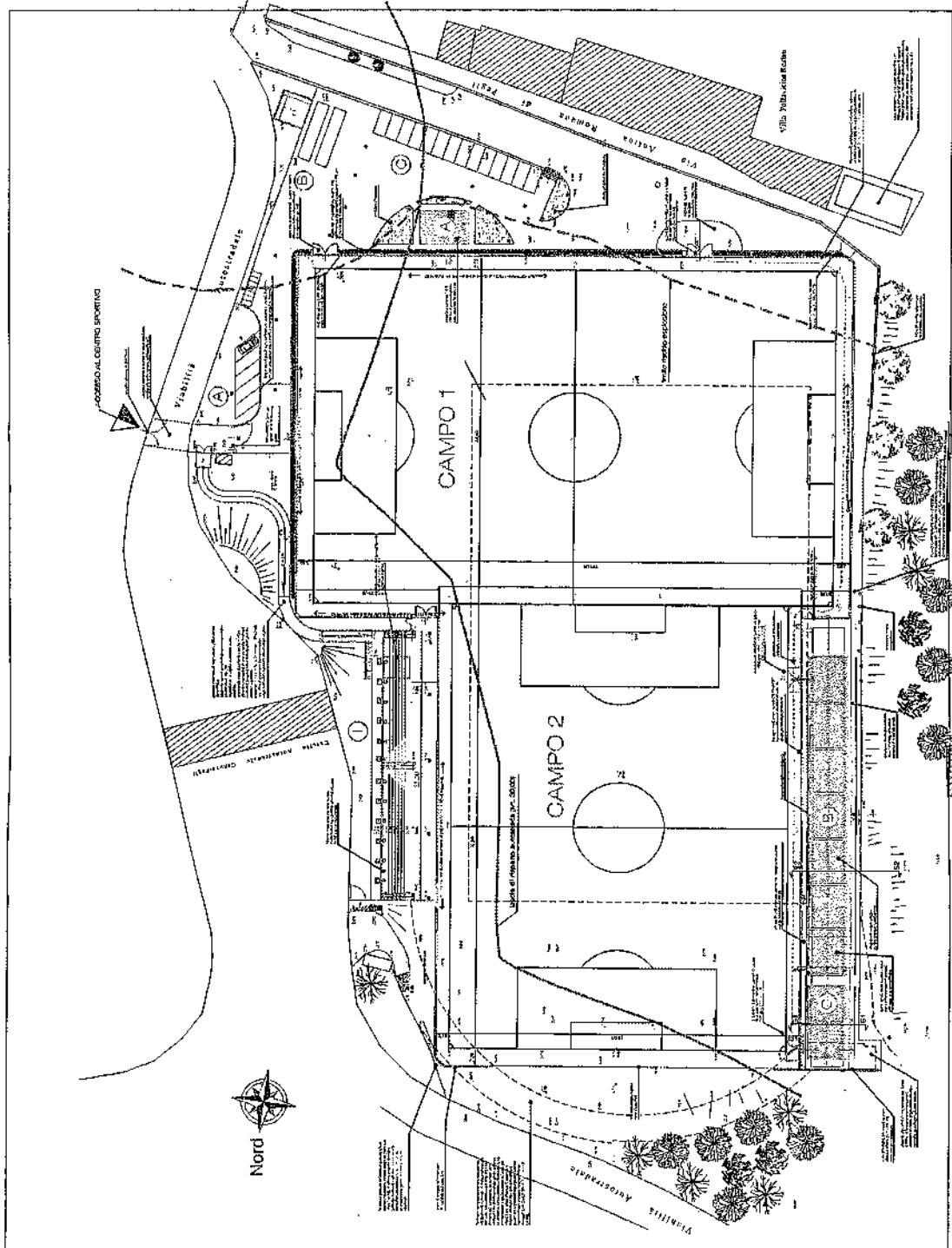


ARCA - STUDIO ARCHITETTURA VIA ALBERO, 45 16121 ALESSANDRIA (CN) ITALIA TEL. 0131/2140550 FAX 0131/2140550		ARCA STUDIO VIA ALBERO, 45 16121 ALESSANDRIA (CN) ITALIA TEL. 0131/2140550 FAX 0131/2140550	
COMUNE DI GENOVA - LOCALITA' GENOVA REGIA CSUDA, O.P.C.		02	
LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DELLO STADIO GL. SIGNORINI		SCALA L.800	DATA 11.06.2019
PROGETTO FABBRICATI PLANIMETRIA GENERALE DI INQUADRAMENTO		REG.	DATA
PROPRIETA' MARCO ZEDURI ARCHITETTO TEL. 02/641.28.156 GSM 335.7041342 mezzanights@progradi.it			

LEGENDA FUNZIONI

- (A) NUOVO FABBRICATO SALA STAMPA / REGIA
- (B) NUOVO FABBRICATO PALESTRA
- (C) NUOVO FABBRICATO MAGAZZINO
-  INGOMBRI NUOVI FABBRICATI

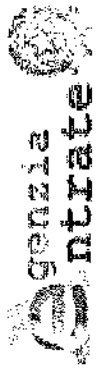
L'INQUADRAMENTO E' RELATIVO  
 AL PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE GENERALE  
 DI CUI ALLA S.C.I.A. n°193/2019





ALLEGATO "C"





Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/06/2019 - Ora: 11.55.22 Fine  
Visura n.: T138777 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/06/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GENOVA ( Codice: D969C)	
<b>Catasto Terreni</b>	Sezione di SEZ 3 (Provincia di GENOVA) Foglio: 46 Particella: 473	

### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz
1	46	473		-	ENTE URBANO	2 55 16 ha are ca		Dominicale Agrario
Notifica	Partita							1
Annotazioni	di stadio: comprende i mappali 40, 43, 175, 177, 186 e 193 del fog 46							

Mappali Fabbricati Correlati  
Codice Comune D969 - Sezione S - SezUrb PEG - Foglio 46 - Particella 473

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica







Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/06/2019

Data: 13/06/2019 - Ora: 11.56.17 Segue

Visura n.: T139466 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di GENOVA ( Codice: D969S)
Catasto Fabbricati	Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA) Sez. Urb.: PEG Foglio: 46 Particella: 473

### INTESTATI

1	REGGIO Enrico nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4
2	REGGIO Maria nata a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4
3	REGGIO Maurizio nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4
4	REGGIO Umberto nato a [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/4

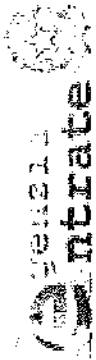
### Unità immobiliare dal 25/08/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	PEG	46	473		2		D/6				Euro 14.445,28	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/08/2003 protocollo n. 269260 in atti dal 25/08/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57000.1/2003)
Indirizzo												
VIA DEI REGGIO piano: I;												
Annotazioni												
confezionazione con adesione 474.1/2003 ricorso n. 240653 del 13/07/2002												

Mappati Terreni Correlati  
Codice Comune D969 - Sezione C - Foglio 46 - Particella 473

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/11/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	PEG	46	473		2		D/6				Euro 65.889,57	VARIAZIONE del 18/11/2002 protocollo n. 401953 in atti dal 18/11/2002 VAR RETTIFICA D'UFFICIO (n. 17057.1/2002)
Indirizzo												
VIA PRIVATA DEI REGGIO piano: I;												
Annotazioni												
stadio pio xii- pende ricorso n. 240653/2002 ante c.t.p												



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/06/2019

Data: 13/06/2019 - Ora: 11.56.17 Segue

Visura n.: T139466 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana PEG	46	473		2		D/6				Entro 65.889,57 L. 127.580.000	CLASSAMENTO del 29/09/1993 in atti dal 10/11/1999 A.S.98 - PROT. STIMA N.39/109588 (n. 4335.1/1993)
Indirizzo Notifica Annotazioni												
, VIA PRIVATA REGGIO piano: T;												
stadio pio xii												
Partita 1035580 Mod.58												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/09/1993

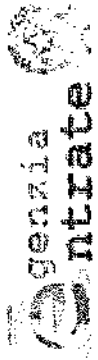
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana PEG	46	473		2							COSTITUZIONE del 29/09/1993 in atti dal 29/09/1993 DICHIARAZIONE DI N. A. DA VERIFICARE (n. 4335.1/1993)
Indirizzo Notifica Annotazioni												
, VIA PRIVATA REGGIO piano: T;												
stadio pio xii												
Partita 1035580 Mod.58												

### Situazione degli intestati dal 10/05/2011

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	REGIO	Nome	Cognome	Indirizzo		
1	REGGIO Enrico	nato a				(1) Proprieta' per 1/4
2	REGGIO Maria	nata a				(1) Proprieta' per 1/4
3	REGGIO Maurizio	nato a				(1) Proprieta' per 1/4
4	REGGIO Umberto	nato a				(1) Proprieta' per 1/4
DATI DERIVANTI DA						
DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/05/2011 protocollo n. GE0097975 in atti dal 04/04/2012 Registrazione: UU Sede: OVADA Volume: 9990 n. 148 del 05/03/2012 SUCCESSIONE MEDDA ANNAMARIA (n. 8727.1/2012)						

### Situazione degli intestati dal 22/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	REGIO	Nome	Cognome	Indirizzo		
1	REGGIO Enrico	nato a				(1) Proprieta' per 1/8 fino al 10/05/2011
2	REGGIO Maurizio	nato a				(1) Proprieta' per 1/8 fino al 10/05/2011
DATI DERIVANTI DA						
VOLTURA D'UFFICIO del 22/02/2010 protocollo n. GE0063892 in atti dal 22/02/2010 Registrazione: Sede: RETTIFICA DATI ANAGRAFICI IST.63123/10 (n. 6109.1/2010)						



Direzione Provinciale di Genova  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 13/06/2019 - Ora: 11.56.17 Fine

Visura n.: T139466 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/06/2019

## Situazione degli intestati dal 25/11/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MEDDA Annamaria nata in [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 4/8 fino al 10/05/2011
2	REGGIO Umberto Giulio nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 10/05/2011
3	REGGIO Enrico Vincenzo nato a GENOVA [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 22/02/2010
4	REGGIO Maurizio Guglielmo nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 22/02/2010
5	REGGIO Maria nata a GENOVA [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/8 fino al 10/05/2011
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/11/2006 protocollo n. GE0020153 in atti dal 18/01/2008 Registrazione: UU Sede: GENOVA Volume: 283 n. 49 del 20/11/2007 SUCCESSIONE MEDDA NELIDA (p. 1607.1/2008)			

## Situazione degli intestati dal 29/09/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MEDDA Annamaria nata in [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 6/12 fino al 25/11/2006
2	MEDDA Nelida nata in [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 2/12 fino al 25/11/2006
3	REGGIO Enrico nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/12 fino al 25/11/2006
4	REGGIO Maria nata a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/12 fino al 25/11/2006
5	REGGIO Maurizio nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/12 fino al 25/11/2006
6	REGGIO Umberto nato a [REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/12 fino al 25/11/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE del 29/09/1993 in atti dal 29/09/1993 Registrazione: DICHIARAZIONE DI N.A. DA VERIFICARE (n. 4335.1/1993)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



ALLEGATO "D"



# D16

## Fabbricato uffici a pianta rettangolare

### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e rinterrati	52.758,00	1,47%
2 Opere strutturali	937.990,00	26,07%
3 Rivestimenti di facciata in alluminio e serramenti esterni	370.253,00	10,29%
4 Isolamenti e impermeabilizzazione	65.555,00	1,82%
5 Mutature e tavolati	98.114,00	2,73%
6 Intonaci e gessi	38.109,00	1,06%
7 Opere in ferro	31.122,00	0,86%
8 Vespai, sottofondi e massetti	74.955,00	2,08%
9 Pavimenti e rivestimenti in pietra	63.294,00	1,76%
10 Pavimenti in PVC e gomma a bolli	85.042,00	2,36%
11 Pavimenti in sferogranito levigato	71.167,00	1,98%
12 Pavimenti e rivestimenti in ceramica	39.267,00	1,09%
13 Controsoffitti in doghe di alluminio	111.603,00	3,10%
14 Pareti mobili	370.610,00	10,30%
15 Tinteggiature	16.674,00	0,46%
16 Serramenti interni (porte, porte REI)	257.048,00	7,14%
Volume tecnico in copertura (compresa)		
17 struttura in carpenteria metallica)	20.418,00	0,57%
18 impianti elettrici	446.124,00	12,40%
19 Impianto di condizionamento	272.226,00	7,57%
20 Impianto idrotermosanitario	104.322,00	2,90%
21 Impianti elevatori	71.471,00	1,99%
<b>Costo Totale</b>	<b>3.598.122,00</b>	<b>100,00%</b>

### TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

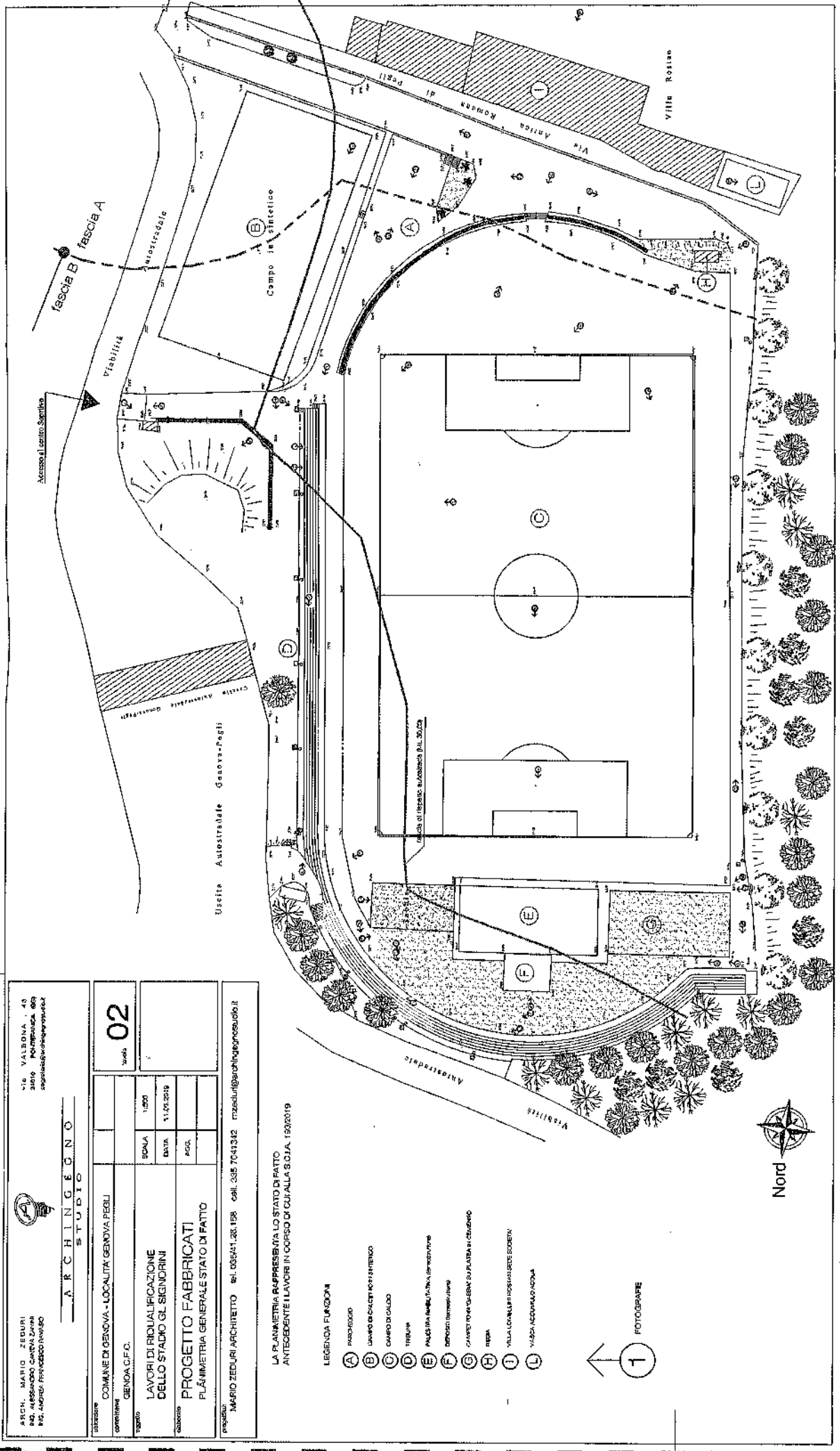
3.598.122,00	1.276,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
2.820		
3.598.122,00	345,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>3</sup>
10.430		









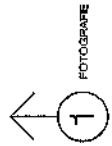


ARCH. MARIO ZEDURI ING. ALESSANDRO GENOVA CAVALI ING. ANDRÈ PRINCIPALISSIMO		VIA VALDONA, 43 16119 PORTOFINO, GE zeduri@archingegno.it	
<b>ARCHINGEGNO</b> STUDIO		02	
COMUNE DI GENOVA - LOCALITÀ GENOVA REGOLI		scala	
LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DELLO STADIO GL SIGNORINI		1:500	
PROGETTO FABBRICATI PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO		DATA 11.01.2019	
PROGETTO		AUT.	
PROGETTO: MARIO ZEDURI ARCHITETTO tel. 010541.28.158 cell. 335.7041342 mazelu@archingegnostudio.it			

LA PLANIMETRIA RAPPRESENTA LO STATO DI FATTO  
 ANTECEDENTE I LAVORI IN CORSO DI CUI ALLA S.O.I.A. 15/02/2019

LEGENDA FUNZIONI

- (A) PRODESSO
- (B) LOUPO DI CALCIO E STENTINO
- (C) CAMPO DI CALCIO
- (D) TRIBUNA
- (E) PALAZZO PUBBLICITÀ, SPA, RISTORANTE
- (F) DEPOSITI (numeri/area)
- (G) CANTIERI DI CANTIERI E CANTIERI DI CANTIERI
- (H) REGIA
- (I) VILLA LOCALITÀ RISTORANTE SODERÀ
- (L) VILLAGGIO ACCOGLIAMENTO

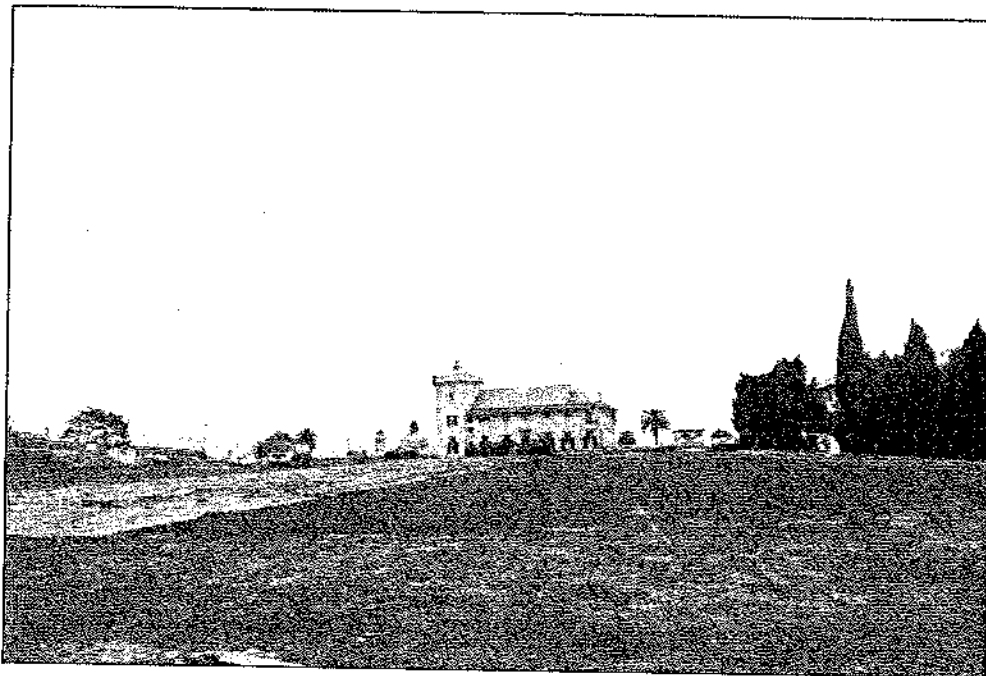




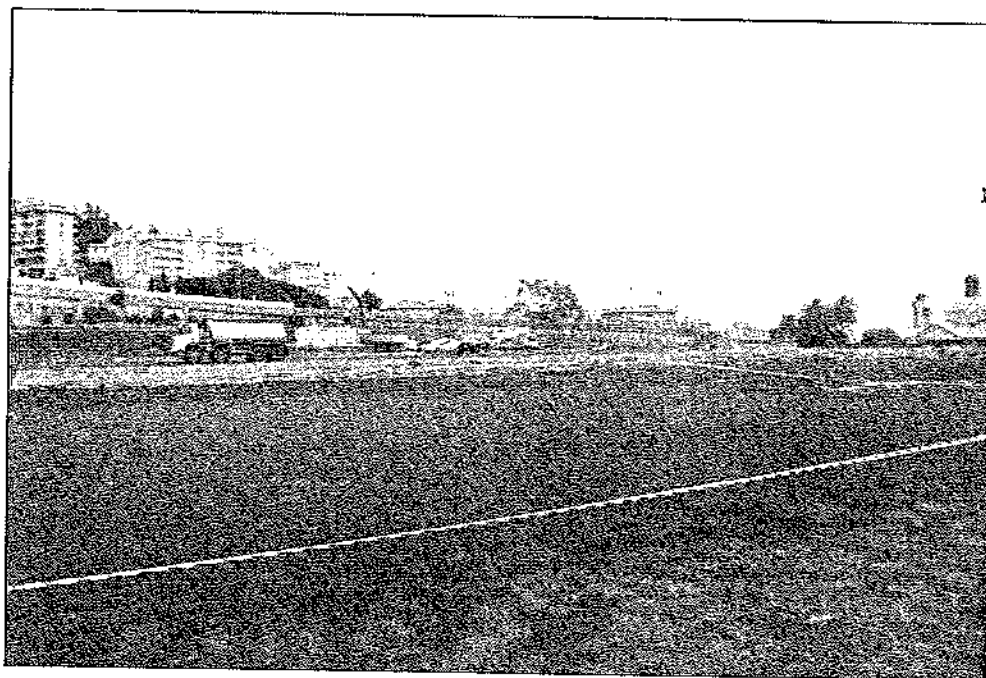
**ALLEGATO "F"**



FOTOGRAFIA n. 1

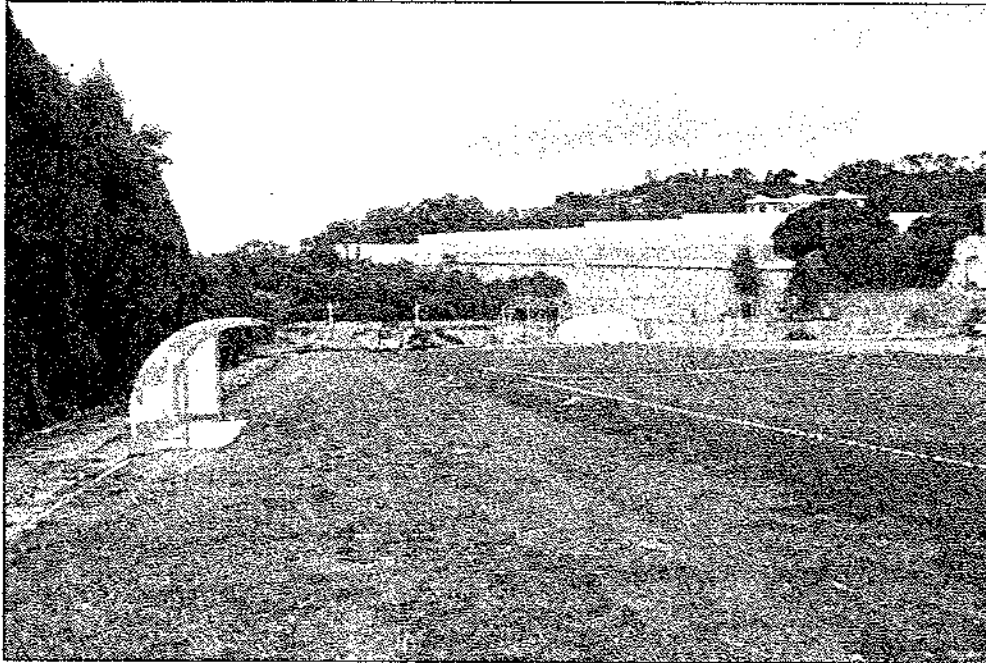


FOTOGRAFIA n. 2





FOTOGRAFIA n. 3



FOTOGRAFIA n. 4





COMUNE DI GENOVA

Proposta di Progetto per la realizzazione di tre nuovi fabbricati a servizio del centro sportivo con le funzioni di sala regia/stampa, palestra per recupero e/o preparazione atletica indoor degli atleti infortunati e non, deposito per attrezzi e materiali in uso alla società che gestisce i campi da gioco, presso il complesso sportivo Gianluca Signorini, sede del Genoa Calcio C.F.C. in via Ronchi a Pegli, Municipio VII, Ponente.

### **SU 256/19**

Richiedente: Genoa Cricket and Football Club S.p.A., in persona del Legale Rappresentante Alessandro Zarbano

Progettista: arch. Mario Zeduri, Ordine Architetti P.P.C. di Bergamo, n. 707

Procedimento Unico ai sensi dell'art.10 della Lr.10/2012 e smi

Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità

## **PREMESSE**

Con istanza del 19 giugno 2019 (S.U. 256/2019), la Società Genoa Cricket and Football Club S.p.A., in persona del Legale Rappresentante Alessandro Zarbano ha chiesto l'attivazione del procedimento concertativo (art. 10, L.R. 10/2012) per acquisire il titolo edilizio a realizzare tre fabbricati a servizio dell'attività sportiva presso lo stadio Gianluca Signorini a Pegli, Municipio VII - Ponente, con accesso da Via Ronchi, 67.

L'impianto sportivo in trattazione è classificato nell'assetto urbanistico del PUC come servizio di tipo privato e si prevede il mantenimento di tale regime giuridico e inquadramento urbanistico al termine della riqualificazione prevista in progetto.

Il PUC vigente nelle porzioni di territorio disciplinate urbanisticamente dal sistema dei servizi consente la nuova costruzione unicamente per i servizi di tipo pubblico, mentre per quelli di tipo privato, come nella fattispecie, consente unicamente interventi edilizi di mantenimento nello stato di fatto, senza la possibilità di operare modifiche dello stato dei luoghi.

Pertanto l'intervento proposto si configura come progetto in modifica allo strumento urbanistico comunale.

Ai sensi del richiamato art 10 della LR 10/2012 e s.m.i., la presente relazione è finalizzata **all'accertamento di procedibilità in funzione della richiesta di preventivo assenso all'organo comunale competente, nella fattispecie il Consiglio Comunale, con riguardo alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti** od operanti in salvaguardia, **prodromico alla convocazione della Conferenza dei servizi**, alla quale saranno invitate le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire.

## **LOCALIZZAZIONE**

L'area interessata dal progetto presentato è situata al civico 67 di Via Ronchi, a Pegli – Municipio VII Ponente ed è identificata al N.C.T. Sezione C, foglio 46, mappale 473, e al N.C.E.U. Sez. PEG Foglio 46 Particella 473, Categoria D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro).



COMUNE DI GENOVA

## ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

### La Pianificazione sovraordinata

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce la suddetta zona nell' Ambito 53 C – Genova "Sestri" in TU (tessuto urbano) ovvero zone non assoggettate a specifica disciplina paesistica.

Nel Piano di Bacino del Torrente Varenna, approvato con DGR n.97 del 08/02/2017 il compendio risulta così identificato:

- nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola unica) è classificata come Pg0, ovvero "Suscettività al dissesto molto bassa" e per una piccola porzione nella parte a nord come Pg1, ovvero "Suscettività al dissesto bassa";
- nella Carta del rischio geologico (Tavola unica) è classifica le aree in R0 – Rischio lieve o trascurabile e per una piccola porzione nella parte a nord come R1, ovvero "Rischio moderato";
- nella Carta delle fasce di inondabilità (Tavola 1) non risulta interessata;
- nella Carta del rischio idraulico (Tavola 1) non risulta interessata.

Nel Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002 e s.m.i., le aree non risultano soggette a vincolo.

Le aree sono interessate dal D.lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) limitatamente a villa Reggio-Rostan già Lomellini, in cui sussiste un vincolo architettonico puntuale apposto nel 1934.

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

- a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie orizzontale interna' che limita a quota 47,72 m. s.l.m l'elevazione delle costruzioni;
- b) Aree soggette a restrizioni:
  - (tav. PC\_01\_A) "discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica" e "ampie superfici riflettenti, ciminiera e antenne";
  - (tav. PC\_01\_C) "impianti eolici - area di incompatibilità assoluta";
  - (tav. PC\_01\_B) "sorgenti laser e proiettori ad alte intensità".

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

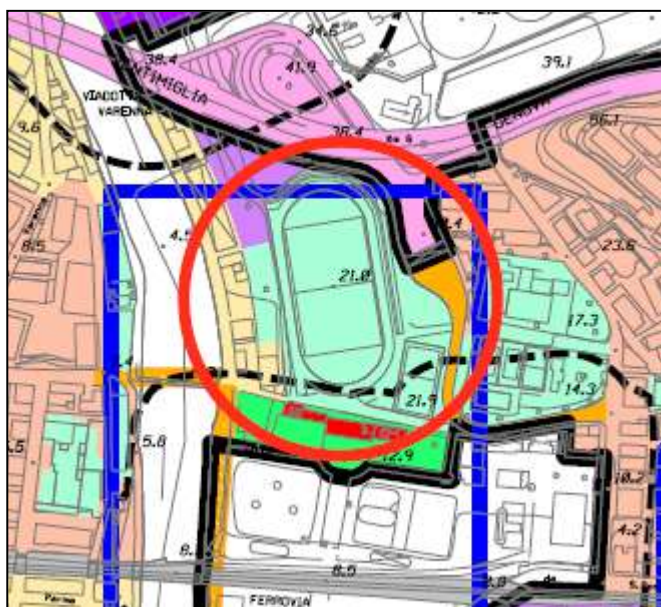
Le aree non sono interessate dalla Rete Ecologica Regionale.



COMUNE DI GENOVA

## La Pianificazione Comunale

La cartografia del Piano, ai Livelli 1, 2 e 3, individua tra gli altri, i principali nodi e tracciati infrastrutturali, nell'ambito dei quali sono previsti interventi per la rifunzionalizzazione o il potenziamento delle infrastrutture viarie che vi convergono e l'indicazione ha efficacia di direttiva e come tale è suscettibile di modificazioni in sede di approvazione del progetto definitivo delle opere. Nello specifico, l'area esaminata è interessata dal Nodo infrastrutturale 3 Multedo, che nelle specifiche norme di attuazione SIS-I-5 (Nodi infrastrutturali e infrastrutture con disciplina urbanistica a carattere propositivo/direttivo) indica: "connessione di via Cassanello con via Ronchi e nuovo collegamento della barriera autostradale GE-Pegli con la viabilità cittadina. Incluso nel Distretto n. 2 "Carmagnani - Fondegasud"



Nella tavola n. 25 dell'Assetto Urbanistico" del PUC vigente, l'area oggetto di intervento, è ricompresa prevalentemente nell'ambito dei Servizi Pubblici - SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici", mentre la villa e la porzione di parco ancora esistente, sono rispettivamente ricomprese in Ambito AC-US (Ambito di Conservazione dell'impianto Urbano Storico) e AC-VU (Ambito di Conservazione del Verde Urbano strutturato). Nel "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S", la suddetta area, individuata nella tavola n. 25, fa parte di un ampio ambito destinato a "Verde pubblico esistente" identificata con il n. 7062, destinazione peraltro già prevista dal previgente Strumento Urbanistico Comunale (PUC 2000). Con lo stesso numero l'area è ricompresa nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio VII Ponente, classificata quale servizio "Verde pubblico esistente" n. 7062 - Via Pacoret De Saint Bon, campo da calcio, di proprietà privata con superficie reale mq. 25.268 non conteggiata negli standard.

Nel Livello Paesaggistico Puntuale la parte a sud dell'impianto sportivo, comprendente villa Rostan e il parco circostante, sono evidenziati rispettivamente come elemento storico artistico rilevante e verde urbano strutturato, inoltre si evidenzia che la Via Antica Romana di Pegli, che separa l'impianto sportivo dalla Villa, è indicato quale appartenente al "Sistema della Via Antica Romana".

Nella Carta della Zonizzazione Geologica del territorio, l'ambito ricade prevalentemente in Zona B (Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata).

Una porzione di ridotte dimensioni, che interessa l'anello del campo principale, ricade in zona C (Aree con suscettività d'uso limitata), mentre una piccola parte tra la villa e il campo a 7 è ricompresa in ambito D (Aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche).



COMUNE DI GENOVA

Nella Carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree dell'ambito in oggetto non risultano interessate da vincoli.

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

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

Classificazione Acustica: le aree ricadono in Classe IV - aree di intensa attività umana ed in fascia A e B autostradale e, in parte, in fascia B ferroviaria.

Il campo principale, comprensivo di tribune e nuovi locali adibiti a palestra rientrano in fascia di protezione B del **RIR (incidenti rischio rilevante)**, mentre buona parte del campo a 7, oltre l'edificio storico e il parco circostante rientrano in fascia A, disciplinate dall'art. 17 c. 6 delle Norme Generali che si riporta di seguito.

### **6.2.1 Fascia di Protezione "A"**

*Nella fascia di protezione A non è consentito l'insediamento di "funzioni sensibili" quali, in via ricognitiva e non esaustiva, ospedali, case di cura, case di riposo, RSA o asili, scuole materne e scuole elementari, in ragione della difficoltà di evacuazione di soggetti deboli.*

*Se e in quanto ammesse dalle norme di conformità e di congruenza:*

- sono consentite la nuova costruzione e la sostituzione edilizia solo per attività industriali, artigianali o di movimentazione e distribuzione all'ingrosso delle merci.
- sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia.

*E' in ogni caso vietato il mutamento della destinazione d'uso per l'insediamento della funzione residenziale ovvero delle predette "funzioni sensibili".*

*Sono ammessi interventi diretti alla realizzazione d'infrastrutture o all'adeguamento di quelle esistenti, a condizione che siano garantite, a cura del soggetto attuatore, adeguate misure tecniche di progettazione e di gestione, nonché la riduzione delle situazioni di rischio. In tali casi, laddove emergano condizioni oggettivamente ostative, in deroga alla disciplina di cui ai precedenti commi, è ammessa la delocalizzazione degli edifici e delle attività economiche, nonché la ricollocazione dei soggetti residenti, interferiti dalla realizzazione di opere pubbliche, mediante interventi di sostituzione edilizia, a condizione che la nuova collocazione determini un allontanamento dalla fonte di rischio e la riduzione del rischio stesso.*

### **6.2.2 Fascia di protezione B**

*Non è ammessa la nuova costruzione per insediamenti residenziali caratterizzati da Indici di Utilizzazione Insediativa superiori a 1,0 mq/mq.*

*Non è altresì consentito l'insediamento di "funzioni sensibili" di cui al punto 6.2.1 se destinate a un numero di soggetti deboli superiore a 100 unità.*

*Non sono consentite opere funzionali all'allestimento di spazi all'aperto che prevedano la contemporanea presenza di oltre 500 persone (ad esempio mercati stabili).*

## **LA PROPOSTA DI MODIFICA AL PUC CONNESSA ALLA PROPOSTA PROGETTUALE IN ESAME**

Prima di esaminare nel dettaglio la proposta progettuale presentata pare opportuno rilevare che nella fase di adozione/approvazione del PUC, relativamente all'area in argomento, occupata dallo



COMUNE DI GENOVA

“Stadio Pio XII” e le altre strutture minori utilizzate dalla Società Genoa F.C., la proprietà aveva presentato alcune osservazioni (osservazione rubricata al n. 19 PG 157408 del 15/05/2015), evidenziando che la classificazione Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato (AC-VU) del PUC adottato, idonea per aree che conservano le caratteristiche di parco storico, non si conciliava con una struttura sportiva, che ha esigenze funzionali e logistiche ben precise e per la quale sono in fase di studio soluzioni di ampliamento con la realizzazione di nuovi impianti sportivi, ivi comprese strutture di supporto per accoglienza, parcheggi ecc.

In sintesi per l'area in questione la proprietà richiedeva di consentire la sostituzione edilizia per la realizzazione di servizi privati, la nuova costruzione per servizi privati, la modifica o integrazione dei servizi privati esistenti per il loro potenziamento....

Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 42 del 30/07/2015 di Approvazione del PUC, relativamente all'osservazione in questione, rispondeva: “Comprendendo lo spirito dell'osservazione, si concorda con la necessità di mantenere la struttura sportiva che ha esigenze funzionali e logistiche, per tale ragione si modifica la destinazione d'Ambito inserendo l'area nel Sistema dei Servizi Pubblici, specificando che detta indicazione non verrà conteggiata nel calcolo degli standard, in quanto si tratta di struttura privata che il Piano ne rileva l'aspetto conformativo, rammentando nel contempo la nuova stesura del relativo articolato normativo. Mentre per quanto concerne le possibili evoluzioni si rammenta che tali sviluppi possono essere sottoposti alla Civica Amministrazione attraverso specifiche procedure codificate (Sportello Unico Imprese).”

Nella sostanza il Consiglio Comunale, concordando sulla necessità di mantenere la struttura sportiva e, nel contempo, riconoscendo le esigenze funzionali e logistiche di una società professionistica, ha modificato le previsioni di Piano demandando le possibili evoluzioni attraverso specifiche procedure codificate, quali quelle delineate dalla L.R. 5 aprile 2012, n. 10 (Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico).

### **La proposta di progetto**

Il nuovo progetto prevede la realizzazione di tre fabbricati a servizio dell'attività sportiva del Genoa Cricket and Football Club, in particolare:

- A. Un edificio destinato a locale di regia e sala per conferenze stampa, di superficie lorda pari a mq. 84 (m. 12,00 x m. 7,00), altezza m. 4,00 e volume pari a mc. 336,00;
- B. Una palestra per il recupero e/o preparazione atletica indoor degli atleti infortunati e non, di superficie pari a mq 520 (m. 65,00 x m. 8,00), altezza m. 4,50 e volume pari a mc. 2.340,00;
- C. Un magazzino per il deposito e la custodia degli attrezzi e dei materiali in uso alla società che gestisce i campi da gioco, di superficie pari a mq. 120 (m. 15,00 x m. 8,00), altezza m. 4,50 e volume pari a mc. 540,00.

Tutti gli edifici saranno costruiti su un unico piano e avranno strutture portanti leggere in ferro e legno, collocate su platee di fondazione in c.a. e presenteranno rivestimenti di facciata e di gronda in pannelli di alluminio, di colore bianco.

### **Verifica urbanistica e ipotesi di modifica della vigente disciplina urbanistica:**

L'intervento edilizio proposto è ascrivibile alla tipologia della nuova costruzione, ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale 6 giugno 2008 e s.m.i., recante la disciplina dell'attività edilizia.



COMUNE DI GENOVA

La destinazione d'uso delle nuove costruzioni previste è quella di servizio privato, in quanto trattasi di pertinenze dell'impianto sportivo esistente, per il quale viene confermato il regime privatistico.

Il complesso sportivo oggetto dell'intervento è classificato dal PUC vigente nel sistema dei Servizi SIS-S, all'interno del quale la nuova costruzione è così regolamentata dalle Norme di Conformità:

*Non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC.*

*Consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività;*

*Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.*

*Consentita inoltre per realizzare:*

- *servizi di uso pubblico con I.U.I. massimo 0,50 mq/mq;*
- *ampliamento volumetrico di edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti, eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 30%.*

Pertanto l'intervento, proposto con le modalità del procedimento unico di cui all'art. 10 della legge regionale 5 aprile 2012 n. 10, non risulta conforme allo strumento urbanistico generale vigente e conseguentemente ne comporta modifica ai sensi del comma 3 dello stesso articolo 10.

**La pertinenza delle opere in progetto al servizio privato** comporta la conferma, nello stato finale dell'intervento, della classificazione urbanistica del sito nel sistema dei servizi. L'esecuzione degli interventi edilizi richiede, pertanto, nell'assetto urbanistico l'assoggettamento del luogo ad una apposita **norma speciale**, che preveda, al termine della trasformazione edilizia, la riproposizione del regime urbanistico del SIS-S, con una modestissima estensione dello stesso a scapito dell'Ambito di Riqualficazione urbanistica Produttivo Urbano, AR-PU.

Il PUC ha già contemplato il massimo di carico insediativo, seppur per servizi pubblici o privati convenzionati, espresso in Indice di Utilizzazione Insediativa, derivante dalla superficie fondiaria moltiplicata per l'indice insediativo massimo, mq 25.268 x mq/mq 0,50, ovvero mq 12.500 circa, abbondantemente superiore alla superficie edificata di progetto, pari a mq 724.

Ne consegue che non si prospetta un aumento di carico insediativo rispetto alle previsioni del PUC.

Pertanto, la disciplina urbanistica finale dei luoghi, coincidente con il previgente assetto urbanistico, l'invarianza nella quantificazione del servizio, considerato per la sua superficie reale, ma non conteggiato nei relativi bilanci e l'ininfluenza dell'operazione edificatoria sul carico urbanistico complessivo del Municipio e dell'intero territorio comunale, implicano la classificazione della modifica urbanistica di che trattasi nella fattispecie dell'**aggiornamento**, ai sensi dell'articolo 43 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36.

La proposta progettuale è integrata (01/07/2019) dalla Relazione Urbanistica e **Verifica Ambientale (Art. 3 LR n. 32/2012 e s.m. - Allegato A)**, che valuta gli impatti derivanti dalla sua realizzazione analizzando le varie componenti ambientali rilevando che la modifica al PUC non è soggetta alla ulteriore verifica di assoggettabilità a VAS.



COMUNE DI GENOVA

Nel contempo la relazione affronta il tema della **preventiva verifica sismica** (Art. 89 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.) non ritenendo necessario richiedere il parere preventivo al competente ufficio tecnico regionale (Settore Assetto del Territorio) in quanto la modifica delineata non è ascrivibile alla fattispecie delle Varianti al PUC, come disciplinato dall'art. 44 della L.R. 36/1997, ma riconducibile alla fattispecie dell'aggiornamento al Piano, riferito esclusivamente alla modifica della modalità di attuazione.

Inoltre il Progetto affronta il tema del cosiddetto "**maggior valore** generato da interventi su aree o immobili che richiedano per la loro assentibilità il preventivo esperimento di procedure di variante ai piani urbanistici comunali ..." allegando la "**Perizia di stima del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001**" che, in considerazione della peculiarità del documento, dovrà essere esaminato dagli uffici competenti nonché nel contesto istruttorio

L'istanza è integrata dai seguenti elaborati progettuali:

1	Tav. 01 – Planimetria stato di fatto – scala 1:500 (11/06/2019)
2	Tav. 02 – Planimetria generale di inquadramento – scala 1:500 (11/06/2019)
3	Tav. 03 – Progetto fabbricato A - sala stampa / regia – scala 1:100 (11/06/2019)
4	Tav. 04 – Progetto fabbricato B – palestra – scala 1:100 (11/06/2019)
5	Tav. 05 – Progetto fabbricato C – magazzino scala 1:100 (11/06/2019)
6	Documentazione fotografica stato di fatto, antecedente i lavori di manutenzione in corso
7	Fotoinserimenti nello stato di fatto e di progetto alternati
8	Relazione illustrativa (11/06/2019)

Nonché dai seguenti documenti:

-	Liberatoria dei comproprietari (02/07/2019)
-	Dichiarazione superamento barriere architettoniche, art. 77 e seg. DPR 380/2001, e DM 236/89 (11/06/2019)
-	Relazione asseverata di stima per la determinazione del maggior valore dell'immobile a firma del Geom. Luciano Piccinelli – Collegio Genova n. 2099 (05/2019)
-	Relazione geologica a firma del Dott. Geologo Roberto Ricci – Ordine Liguria n. 135 (07/05/2019)
-	Autorizzazione della società Autostrade per l'Italia S.p.A. per interventi in fascia di rispetto, con riferimento alla costruzione dei nuovi fabbricati oltre la fascia di rispetto di 30 metri (06/05/20109 – 0022164/EU)





COMUNE DI GENOVA

- Relazione urbanistica e di verifica ambientale
- Determinazione permeabilità dei suoli

### Considerazioni sulla proposta di modifica al PUC

L'area in oggetto, identificata nel PUC vigente come SIS-S, Sistema dei servizi Verde Esistente Q, servizio identificato con Numero: 7062 – Sigla: C (campi sportivi – piscine) – Indirizzo: Via Pacoret de Saint Bon – Tipo: Campo calcio \* (servizi privati non computati) – Proprietà: Privata – Superficie reale: mq 25.268 – Superficie virtuale: 0, dovrà essere sottoposta a specifica disciplina urbanistica speciale finalizzata a consentire la nuova costruzione dei tre edifici previsti in progetto, con la previsione di conferma dell'attuale classificazione e quantificazione del servizio.

Ribadendo quanto espresso in premessa e cioè che, ai sensi dell'art 10 comma 3 della LR 10/2012 e s.m.i., la presente relazione è **finalizzata all'accertamento di procedibilità** in funzione della richiesta di preventivo assenso al Consiglio Comunale, con riguardo alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, prodromico alla convocazione della Conferenza dei servizi, alla quale saranno invitate le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire, si ritiene opportuno porre in evidenza i seguenti aspetti.

1) Gli elementi di non conformità rispetto alla disciplina del PUC vigente, posti in evidenza inducono a ritenere necessario procedere con un aggiornamento allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art 43 della LR 36/1997, per l'introduzione di una Norma speciale, caratterizzata da idonea flessibilità, ed in particolare, funzionale a consentire la realizzazione di tre fabbricati a servizio dell'attività sportiva del Genoa Cricket and Football Club.

2) Il progetto alla base della predetta Norma speciale, il cui perimetro è riportato nello stralcio cartografico allegato alla presente relazione, dovrà farsi carico di dettagliare a scala adeguata le soluzioni ritenute opportune e necessarie da parte dei competenti Uffici anche in relazione della vicinanza della Villa Lomellini Rostan-Reggio.

3) Dovrà essere svolta adeguata istruttoria in ordine agli effetti degli interventi previsti dal progetto per quanto concerne le disposizioni contenute nel RIR (incidenti rischio rilevante), disciplinate dall'art. 17 c. 6 delle Norme Generali del Piano.

Alla luce di quanto sopra esposto si propone il testo della Norma speciale, da inserire nell'art 25 delle Norme generali del PUC:

#### **Norma speciale [...]**

*Il Piano recepisce il progetto – SU 256/19– inerente la realizzazione di tre nuovi fabbricati a servizio del centro sportivo con le funzioni di sala regia/stampa, palestra per recupero e/o preparazione atletica indoor degli atleti infortunati e non, deposito per attrezzi e materiali in uso alla società che gestisce i campi da gioco, presso il complesso sportivo Gianluca Signorini, sede del Genoa Calcio C.F.C. in via Ronchi a Pegli, Municipio VII, Ponente, per effetto dell'aggiornamento allo stesso PUC di cui alla DCC n [...] del [...] e successiva determinazione conclusiva n [...] del [...] mediante procedimento unico, ai sensi dell'art 10 della LR 10/2012 e s.m.i.*

*Sono ammesse contenute variazioni al progetto come approvato, senza che ciò implichi la necessità di modificare la disciplina urbanistica impressa ex novo, a condizione che le stesse non riguardino il*



COMUNE DI GENOVA

*cambio delle destinazioni d'uso previste, variazioni delle caratteristiche tipologiche e dimensionali complessive del compendio.*

*A interventi ultimati l'area è inserita nel Sistema dei servizi pubblici, ferme restando le destinazioni d'uso e le relative percentuali previste dal progetto - 256/19.*

Le flessibilità consentite dalla Norma speciale saranno ammesse qualora determinate da esigenze derivanti da approfondimenti tecnici, volti a garantire una migliore funzionalità della struttura in rapporto alla distribuzione dell'assetto interno e delle correlate sistemazioni esterne.

Nei termini sopra riportati, la proposta in esame si ritiene procedibile, ai sensi e per gli effetti di cui all'art 10, comma 4, della LR 10/2012 e s.m.i., ai fini della richiesta di preventivo assenso da sottoporre al competente Consiglio Comunale, propedeutica all'attivazione di procedimento di Conferenza di Servizi in conformità al richiamato art 10 - Procedimento unico - della LR 10/2012, il tutto come rappresentato negli elaborati grafici allegati parte integrante della presente relazione.

Genova, li 2 luglio 2019

Il Funzionario Tecnico  
arch. Martino Zurra



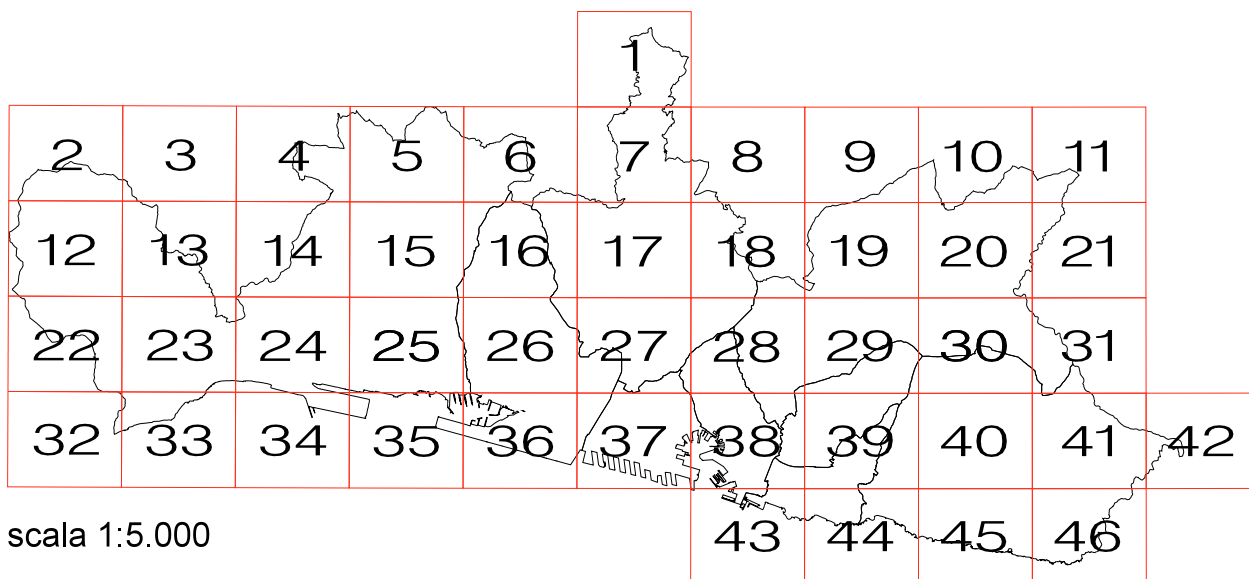
Il Funzionario Tecnico  
arch. Maurizio Sinigaglia



COMUNE DI GENOVA

**GENOVA**  
MORE THAN THIS










































# PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO  
STRALCI CARTOGRAFICI

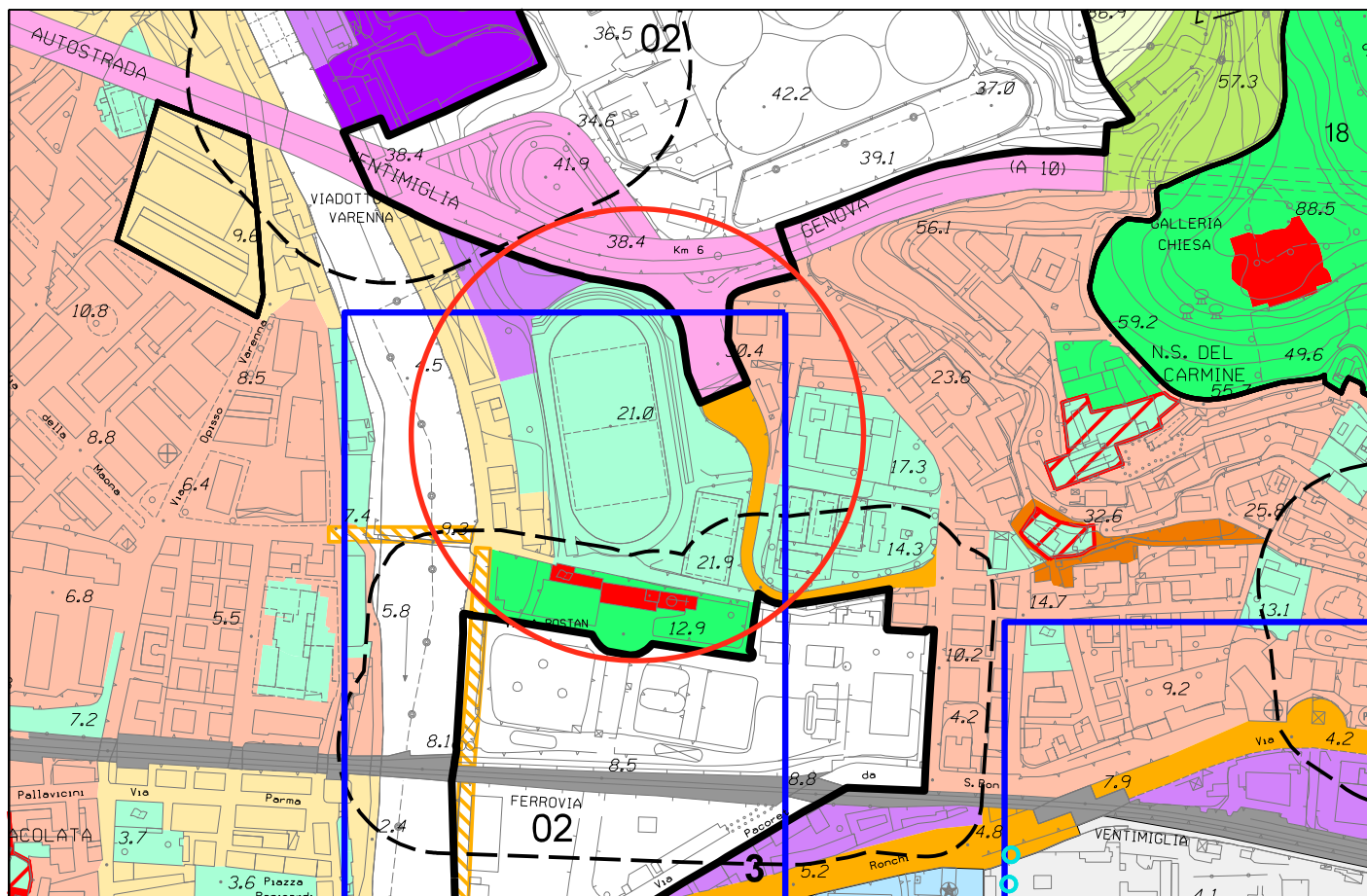
STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

# LEGENDA

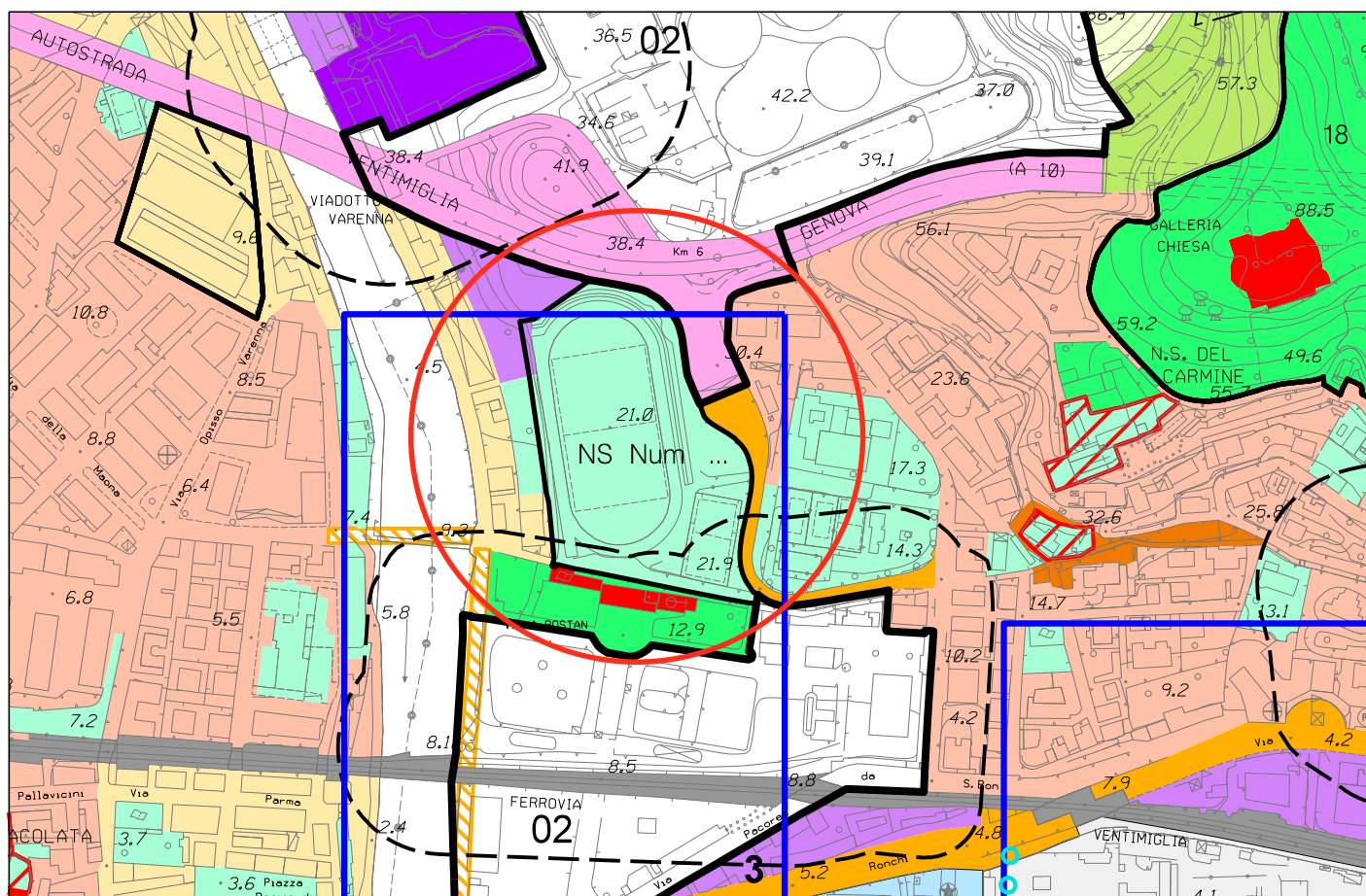
<b>AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO</b>		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	<b>AMBITI SPECIALI</b>		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica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



individuazione schematica del Nuovo Ospedale del Ponente Genovese



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
118 0 0 N. 2019-DL-275 DEL 02/07/2019 AD OGGETTO:**

**PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA  
LR 10/2012 E S.M.I. PROGETTO – SU 256/2019 – INERENTE LA  
REALIZZAZIONE DI TRE NUOVI FABBRICATI A SERVIZIO DEL  
CENTRO SPORTIVO “GIANLUCA SIGNORINI”, SEDE DEL GENOA  
CALCIO C.F.C. IN VIA RONCHI A PEGLI, CON CONTESTUALE  
AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO. AI SENSI DELL'ART  
43 DELLA LR 36/1997 E S.M.I.**

**PREVENTIVO ASSENSO IN RELAZIONE ALLE MODIFICHE DA  
APPORTARE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.**

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

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

09/07/2019

Il Direttore  
[Arch. Laura Petacchi]