COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 04/06/2019

DCC-2019-34 **PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I. PROGETTO – SU 13/2019 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI IN VIA LIRI CIV. 29, 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 Reggente Puglisi Vanda
E' presente altresì Il Vice Segretario Generale Edda Odone

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	P
10	Bruccoleri Mariajose'	Consigliere	P
11	Brusoni Marta	Consigliere	P
12	Campanella Alberto	Consigliere	P
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	P
22	Giordano Stefano	Consigliere	P
23	Grillo Guido	Consigliere	P
24	Immordino Giuseppe	Consigliere	P
25	Lauro Lilli	Consigliere	A
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	P
37	Santi Ubaldo	Consigliere	A
38	Terrile Alessandro Luigi	Consigliere	P
39	Tini Maria	Consigliere	P
40	Vacalebre Valeriano	Consigliere	P
41	Villa Claudio	Consigliere	A

E pertanto complessivamente presenti n. 37 componenti del Consiglio.

Sono presenti alla seduta gli Assessori:

1	Balleari Stefano
2	Bordilli Paola
3	Campora Matteo
4	Cenci Simonetta
5	Fanghella Paolo
6	Fassio Francesca
7	Garassino Stefano
8	Piciocchi Pietro
9	Vinacci Giancarlo
10	Viscogliosi Arianna

COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-122 del 03/04/2019

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I. PROGETTO – SU 13/2019 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI IN VIA LIRI CIV. 29, 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 al Consiglio n. 17 del 9 aprile 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. 166373 del 09.05.2019

"A seguito della richiesta di espressione del parere di competenza al Municipio VIII Medio Levante, inviata con nota della Direzione Urbanistica Prot. 16/04/2019.0140378.I, si richiede di modificare il provvedimento nel seguente modo:

a pag. 5 sostituire il capoverso:

"- 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 VIII Medio Levante 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. 16/04/2019.0140378.I, è stato richiesto al Municipio VIII Medio Levante, 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. 17 del 9 aprile 2019 ad oggetto «Procedimento unico ai sensi dell'art 10, comma 3, della lr 10/2012 e s.m.i. Progetto – SU 13/2019 – inerente la realizzazione di una residenza protetta per anziani in via Liri civ. 29, 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 Medio Levante nella seduta del 6/05/2019–Delibera n. 5/2019, ha espresso parere favorevole;”

(omessa la discussione)

Non essendo fatte altre osservazioni il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta, nel testo con gli allegati parte integrante di seguito riportato, comprensivo delle modifiche come sopra riportate.

Su proposta dell’Assessore all’Urbanistica Simonetta Cenci;

Premesso:

- che con nota del 10.01.2019, il legale rappresentante la Società VO.AL. s.r.l., ha chiesto l’attivazione dell’istanza di procedimento unico in Conferenza dei Servizi (ex dell’art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m.i.) ai fini di acquisire il titolo edilizio necessario a realizzare una Residenza Protetta per Anziani d’uso pubblico, con 76 posti letto, nell’immobile di proprietà dell’Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea, in Via Liri civ. 29 a Genova;

- che nella stessa nota viene dichiarato che l’istanza comporta l’approvazione di modifiche in variante agli atti di pianificazione territoriale e 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 paesisti- ca, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti (art. 10 c. 3 L.R. 10/2012 e s.m.i.);

- che la Direzione Urbanistica, con nota del 25.1.2019, prot.n. 34241, ha richiesto al legale rappresentante della Società VO.AL. s.r.l., specifiche integrazioni al fine di poter accertare la procedibilità;

- che con nota del 19/02/2019, assunta a protocollo dalla Direzione Urbanistica al n. 62438 in pari data, 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. Viene altresì dichiarato che, ancorché tale attività sarà realizzata da soggetti privati, essi ne assicurano l’effettivo controllo pubblico mediante apposita convenzione che ne disciplina, con vincolo di destinazione d’uso permanente, predisposta sul modello dello schema approvato con D.C.C. n.11 del 03/02/2004, il riconoscimento di servizio pubblico;

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 urbanistica” in cui viene individuato l’intero complesso immobiliare dell’Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea, all’interno del quale è ricompreso il fabbricato oggetto di intervento, e gli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica e delle modifiche cartografiche e normative da approvare;

- che all’istanza è altresì allegata 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;

- che l'immobile fa parte di un più ampio servizio individuato nel Sistema dei Servizi Pubblici del PUC (SIS-S) come servizio di istruzione a livello di quartiere - numero 8017 (S) e si rende quindi necessario per la porzione oggetto di intervento, l'aggiornamento del PUC per cambio di tipologia da Servizi di Istruzione a Servizi di interesse comune, in particolare Residenza Sanitaria Assistita (A);

- 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 53G – Genova "Levante" in Aree Urbane: Struttura Urbana Qualificata (SU), disciplinata dall'art. 35 delle relative norme, assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana;

- 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 in oggetto sono individuate come "Territori urbani con verde "connotante" (U)" disciplinata dalla scheda 1.3_U_03;

- che il Piano di Bacino Ambito 14, approvato con DCP n.66 del 12.12.2002 e aggiornato con DGR n. 97 del 08/02/2017 entrata in vigore il 08/03/2017, nella Carta delle fasce di inondabilità le aree non sono interessate; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 230040) classifica le aree prevalentemente in Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa" e in limitatamente in Pg2 "aree a suscettività al dissesto media"; nella Carta del rischio idraulico le aree non sono interessate; la Carta del rischio geologico (Tavola 230040) classifica le aree prevalentemente in R1 – Rischio moderato e in parte in R2 – Rischio medio;

- che nel Livello Paesaggistico Puntuale del PUC, le aree sono classificate come "parco giardino verde strutturato" e il fabbricato principale è identificato col n. 14 "Villa Raggi Dorotee" del "sistema delle ville e parchi d'Albaro"; inoltre, il compendio sul lato di levante è in aderenza ad un "percorso storico certo" identificato col toponimo Via San Nazaro;

- che l'area in argomento non ricade nel Piano di Rischio Aereoportuale 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 succitata 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, la verifica sull'effettiva fruibilità, da parte degli ospiti della realizzanda RSA, delle aree esterne adibite a giardino sia sotto il profilo del superamento delle 'barriere architettoniche' che dei percorsi protetti, stante che le stesse sono interferite da strada di accesso, posti auto e relativi spazi di manovra;

- che la proposta progettuale prevede una ristrutturazione parziale degli spazi interni dell'edificio esistente, che si sviluppa su cinque piani, atta alla creazione di una Residenza Protetta per Anziani come servizio pubblico, con vincolo di destinazione d'uso permanente (art. 12 punto 1.1 delle Norme Generali del PUC), di 76 posti letto con S.A. pari a 2.552;

- che la succitata proposta, oltre la documentazione tecnica, contiene la bozza di Convenzione tra il Comune di Genova e la Società VO.AL. Srl per conto dell'Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea, avente ad oggetto la realizzazione e gestione della Residenza Protetta per anziani;

- che oltre alla documentazione tecnico-edilizia, sono allegati alla proposta:

Parere preventivo favorevole di A.Li.Sa. - Sistema Sanitario Regione Liguria (arsel_ ge.alisa REGISTRO UFFICIALE.U.0009744.22-05-2018) in relazione alla RSA Santa Dorotea Via Liri, 29 Genova;

Parere di compatibilità rispetto alla programmazione socio sanitaria regionale relativamente all'atti- vazione della Residenza sanitaria assistenziale "Santa Dorotea" rilasciato da A.Li.Sa - Sistema Sa- nitario Regione Liguria – SC Programmazione Sanitaria (arsel_ ge.alisa REGISTRO UFFICIALE. U.0010821.05-06-2018);

Parere favorevole alla realizzazione del progetto antincendio, con condizioni, rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Genova – Ufficio Prevenzioni Incendi prot. n. 13306/PI Pratica PI n° 14553 in data 07 giugno 2018;

Autorizzazione, con prescrizioni, della Soprintendenza Archeologica, Bella Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona - Prot. MBAC-SABA- P-LIG 923;

Posto in evidenza altresì:

- che, ai fini della qualificazione della struttura, oggetto della proposta progettuale, come servizio pubblico, ai sensi dell'art. 12 punto 1.1 delle Norme Generali del PUC, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere approvata come schema e sottoscritta la relativa convenzione, in coerenza con la D.C.C. n. 11/2004, e avente come allegato lo schema di disciplinare, funzionale alla definizione degli aspetti gestionali e tariffari della struttura, convenzione finalizzata ad attuare quanto previsto dal medesimo art. 12 punto 1.1 delle Norme Generali, per la costituzione del vincolo permanente di destinazione d'uso sul complesso a servizi e per la definizione delle obbligazioni tutte correlate al presente intervento;

- che, inoltre, come rilevato nella Relazione, è parimenti necessario che la viabilità di accesso, in comune con il complesso immobiliare appartenente alla Congregazione di Santa Dorotea, necessaria alla fruizione del servizio stesso, sia da assoggettare anch'essa a servitù di uso pubblico permanente;

- che, in particolare, la richiamata convenzione dovrà stabilire il ruolo e gli obblighi del contraente, le modalità di gestione, il riconoscimento del Servizio Pubblico, con apposizione di specifico vinco- lo di destinazione, l'impegno a trasferire anche a soggetti terzi o altro soggetto gestore tutti gli obblighi e le prescrizioni contenute nella convenzione e nel disciplinare di gestione, le garanzie sul mantenimento del Servizio Pubblico, l'imposizione di servitù di uso pubblico permanente sulle aree e sulla viabilità, il contributo per il rilascio del permesso di costruire, tutte le garanzie necessarie, nonché le modalità di corresponsione del contributo straordinario relativo al maggior valore, di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter DPR 380/2001 e art. 38 comma 6 bis l.r. 16/2008 e s.m.i.;

- che la proposta di modifica da apportare al PUC riguarda principalmente la ridefinizione delle Tipologie dei servizi, 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.;

Preso pertanto atto:

- che è obiettivo di questa Amministrazione privilegiare, ove possibile, le operazioni di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, evitando in tal modo la dismissione più o meno prolungata di questi beni, a volte complessi da manutenere, che può generare processi di degrado materiale, strutturale, ed in alcuni casi sociale;

- che, nel caso di specie, la modifica della tipologia del Servizio consente di recuperare e riqualificare, sempre con funzioni riconducibili ai servizi pubblici, un edificio esistente, migliorandone le caratteristiche fisiche ed energetiche;

- che la ristrutturazione del fabbricato esistente, nel rispetto delle indicazioni della Sovrintendenza, finalizzata alla creazione di una Residenza Protetta per Anziani d'uso pubblico oltre a configurarsi come Servizio Pubblico di Interesse Comune, va ad implementare una tipologia di servizi di particolare necessità dato l'alto numero di anziani presente nella nostra città;

Si ritiene quindi opportuno, in merito alla proposta in esame, procedere alla modifica della tipologia del Servizio, prevedendo di inserire il fabbricato e le aree di pertinenza interessate, identificate al Nuovo Catasto Terreni Sezione A foglio 88 mappali 638 e 639 ed al Nuovo

Catasto Fabbricati al foglio GEB 67 mappale 58 sub 21 (fabbricato), mappale 521 sub 24 - 25 - 26, mappale 638 sub 4 – 5 – 6 – 7 -8 – 9 – 14 e mappale 639 (aree di pertinenza esclusiva) e mappale 638 sub 1 - 2 – 3 – 10– 12 (aree di pertinenza ad uso promiscuo), nei servizi di "Interesse Comune di Previsione" identificandolo nel sistema dei servizi con il numero 8005, con superficie reale di PUC pari a 2.823 mq. Al contempo, in conseguenza alla rettifica del perimetro iniziale, ridurre della stessa superficie il servi- zio "Istruzione Esistente" - Q individuato con la sigla IE n. 8017- via San Nazaro 19, mantenendo in tal modo inalterato il bilancio complessivo degli standard urbanistici sia a livello dell'intero territorio comunale sia del Municipio 8 Medio Levante;

Dato atto:

- che l'istanza, conformemente all'art. 10, comma 3 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 10, contiene una specifica "Relazione urbanistica" nella quale viene richiesta la parziale variazione della tipologia di servizio in ambito SIS-S da Istruzione a Interesse Comune", 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 trasformazione del fabbricato ad uso residenza protetta per anziani 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., oltre che alla stipula della relativa convenzione;

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 all'area di proprietà dell'Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea, in Via Liri civ. 29 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. 16/04/2019.0140378.I, è stato richiesto al Municipio VIII Medio Levante, 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. 17 del 9 aprile 2019 ad oggetto «Procedimento unico ai sensi dell'art 10, comma 3, della lr 10/2012 e s.m.i. Progetto – SU 13/2019 – inerente la realizzazione di una residenza protetta per anziani in via Liri civ. 29, 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 Medio Levante nella seduta del 6/05/2019–Delibera n. 5/2019, ha espresso parere favorevole;

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;

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, in relazione alle aree di proprietà dell'Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea, identificate al Nuovo Catasto Terreni di questo Comune Sezione A foglio 88 mappali 638 e 639, della variazione di tipologia di servizio in Ambito SIS-S da Istruzione a Inte- resse Comune di Previsione;
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 per la trasformazione del fabbricato ad uso residenza protetta per anziani 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., oltre che all'approvazione come schema e quindi alla stipula della relativa convenzione, avente i contenuti puntualmente indicati nelle premesse del presente provvedimento;

8) 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.;

9) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

10) 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 Brusoni, Terrile, Vacalebre, dà il seguente risultato:

Presenti in aula	n.	37	consiglieri
Votanti	n.	36	"
Voti favorevoli	n.	36	
Voti contrari	n.	--	
Astenuti	n.	1	(Chiamami Genova: Putti)

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 i consiglieri: Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Giordano, Grillo, Immordino, Lodi, Maresca, Mascia, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Terrile, Vacalebre, 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 Brusoni, Terrile, Vacalebre, viene approvata all'unanimità.

Il Presidente
Alessio Piana

Per il Segretario Generale Reggente
Dott.ssa Vanda Puglisi
Il Vice Segretario Generale
Avv. Edda Odone

COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0	**Proposta di Deliberazione** N. 2019-DL-122 DEL 03/04/2019

OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I. PROGETTO – SU 13/2019 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI IN VIA LIRI CIV. 29, 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

1) Istanza di attivazione del 10.01.2019;

2) Relazione Urbanistica (revisione 1 del 14/01/2019 aggiornamento del 14 febbraio 2019);

3) Planimetria di individuazione mappali oggetto di intervento;

4) Dichiarazione resa ai sensi dell'allegato A della Legge Regione Liguria n. 32/2012 (revisione 1 del 14/01/2019 aggiornamento del 14 febbraio 2019);

5) Perizia di stima del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001;

6) Atto di impegno a sottoscrivere la convenzione;

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

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi

Documento Firmato Digitalmente

SU 13/19

COMUNE DI GENOVA
10 GEN 2019
SPORTELLO UNICO IMPRESE

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SEDIC1/00
Agenzia Entrate
00003634 UD008957 U18XH001
00003270 09/01/2019 12:32:16
4578-00088 7CA1A8840F4DBFAE
IDENTIFICATIVO 01160539755799
0 1 16 053975 579 9

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 LORENZO VOTTO nella sua qualità di Legale Rappresentante della Società VO.AL. Srl con sede in Genova, Via dei Reggio, civ. 14, CAP 16152, indirizzo email [redacted], indirizzo pec [redacted], p.i. 01847250998

indirizzo presso il quale debbono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la presente istanza
Studio di architettura Pietro Marchiò Via Monte Zovetto 10/B 16145 Genova
info@studiomarchio.com, tel. 010562062

pec a cui possono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la presente istanza
pietro.marchio@archiwolrdpec.it

dovendo realizzare

nell'immobile contraddistinto con il civ.29 di via LIRI, Municipio VIII MEDIO LEVANTE (dati catastali N.C.E.U./ N.C.T. sezione GEB, foglio 67 , mappale 58 sub 21),

di proprietà dell'ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA, con sede a Roma, Salita S.Onofrio 38, C.F. 02501350587

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 :

ristrutturazione edilizia dell'immobile per realizzazione di Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani, comportante aggiornamento del PUC vigente per la modifica della categoria urbanistica da Servizi di Istruzione (S) a Servizi di Interesse Comune (A), nell'ambito della funzione SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico del Puc vigente del Comune di Genova

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'Architetto Pietro Marchiò, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al n. 2073, codice fiscale [redacted], partita iva 0328730103, con Studio in Genova, via Monte Zovetto, civ.10 B, cap 16145, telefono 010562062, **pec** pietro.marchio@archiworldpec.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, nonchè l'attuale destinazione d'uso, discende dai seguenti titoli abilitativi (riportare estremi completi):

- o Progetto/Condono n. ..... del ..... assentito con Provvedimento prot. n. ..... del .....;
- ✓ Preesistenza alla data del 17.10.1942, come risulta da documentazione catastale allegata (art. 11 – comma 19 Norme Generali del PUC 2015);
- ✓ D.I.A. n° 3693/1999 del 29/06/99 Adeguamento tecnico funzionale;
- ✓ D.I.A. n° 5236/1999 del 10/09/99 Adeguamento tecnico funzionale;
- ✓ D.I.A. n° 2807/2000 del 16/05/00 opere edilizie di adeguamento tecnico funzionale all'ala moderna con cambio di destinazione d'uso da Servizi per Istruzione a Servizi per Accoglienza religiosi e giovani (Casa del Pellegrino);
- ✓ D.I.A. n° 5019/2002 del 02/08/02 in variante alla D.I.A. n° 2807/2000 per opere edilizie di adeguamento tecnico funzionale;
- ✓ D.I.A. n° 1633/2004 del 31/03/04 opere interne in variante alla D.I.A. n° 3693/99;

✓ 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 (..... prot. n. ..... del .....) 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;

✓ 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 del lavoro 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

☐ 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 68.3 (attività principale) 74 (attività secondaria) categoria B 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;

✓ ha provveduto autonomamente ad ottenere i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni e gli assensi comunque denominati delle Amministrazioni competenti in materia di :

- A.Li.Sa. parere preventivo arsel_ge .alisa. REGISTRO UFFICIALE. U.000 9744.22-05-2018;
- A.Li.Sa. parere programmazione arsel_ge.alisa. REGISTRO UFFICIALE. U.0010821. 05-06-2018;

- Vigili del Fuoco, parere di conformità PROT. N. 13306/PI, Pratica PI N. 14553;

- Il progetto otterrà autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova, a seguito di richiesta assunta Prot. n. 14336 del 25/06/2018.

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, 03/12/2018

Il Richiedente
soggetto proponente
VO.AL.S.r.l.

il legale rappresentante
Lorenzo VOTTO

VO.AL. srl
Via dei Reggio. 14 16155 Genova
Tel. 010 4075393
Part. IVA 01847250998

Per presa visione ed approvazione:

Il soggetto titolare dell'immobile
ISTITUTO DELLE SUORE DI SANTA DOROTEA

La legale rappresentante
Suor Camilli Graziana

ISTITUTO SUORE MISS. DI S. DOROTEA ROMA
Salita S. Onofrio, 38

SOGGETTO PROPONENTE

VO. AL. S.R.L.

Via dei Reggio 1416152 Genova

SOGGETTO TITOLARE

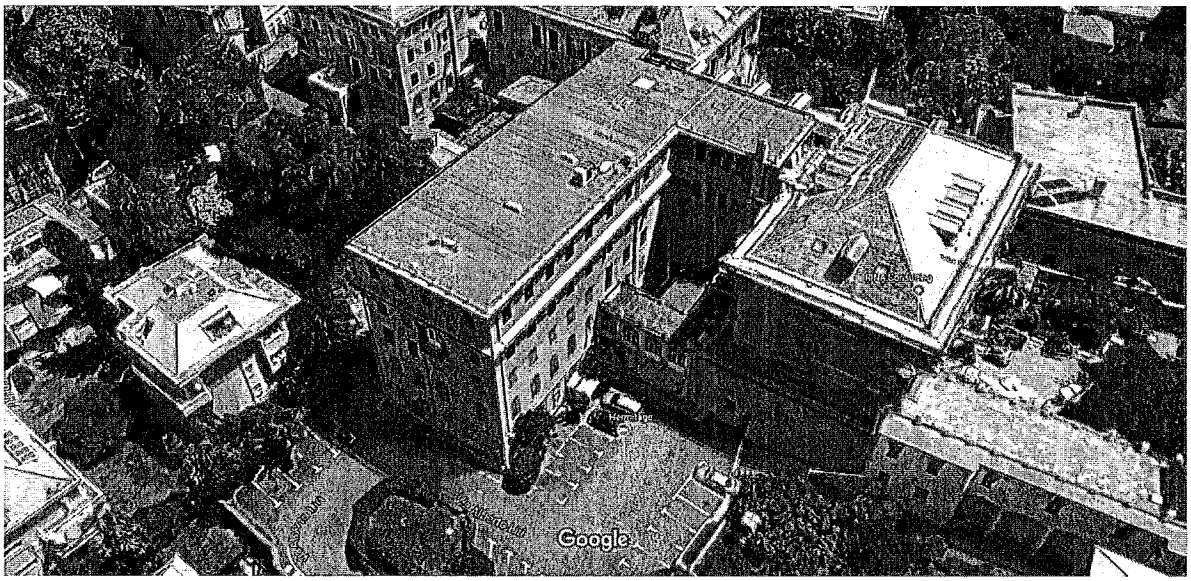
ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA

Salita S. Onofrio 38 00165 Roma

RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE DI SANTA DOROTEA

Via Liri 29 Genova

RELAZIONE URBANISTICA



STUDIO DI ARCHITETTURA PIETRO MARCHIO'

Via Monte Zovetto 28R-10/B 16145 Genova tel./FAX. 010.562062 - 010.8936435 p.i.v.a. 0328 753 0103

email info@studiomarchio.com pecmail pietro.marchio@archiworldpec.it

TIPO DOC
EMISSIONE 31/01/2019
PROTOCOLLO DOC 310119 - 005

REVISIONE 1 DEL 14/01/2019 **AGGIORNAMENTO DEL 14 FEBBRAIO 2019**

1.0 PREMESSA

Con riferimento all'istanza di attivazione di procedimento unico ai sensi dell'art.10 comma 3 della L.R. 5 aprile 2012, presentato al comune di Genova il 10 gennaio 2019, rubricato come SU13/19, ed alla richiesta di integrazione del 25/01/2019, formuliamo la seguente relazione urbanistica di aggiornamento.

2.0 UBICAZIONE

L'immobile oggetto dellapresente relazione si trova in via Liri 29 Genova, ed è parte del complesso edilizio appartenente alla Congregazione delle Suore Maestre di Santa Dorotea. L'edificio è localizzato nel quartiere di Albaro, zona semicentrale della città, ricade all'interno del Municipio VIII Medio Levante; è dotato di due accessi, uno carrabile da Via Liri e l'altro pedonale da Via San Nazaro individuato con il civico 17.

3.0 CONTESTO

L'edificio si trova in una zona prevalentemente residenziale in un contesto connotato dalla tranquillità pur essendo a pochissima distanza dal centro cittadino e quindi dai principali collegamenti come la stazione ferroviaria di Genova Brignole.
È possibile raggiungere l'immobile sia tramite mezzi pubblici sia mezzi privati, vi sono a disposizione parcheggi liberi in prossimità dell'edificio.
All'interno del lotto di appartenenza, molto silenzioso, vi sono altri immobili, in parte adibiti al personale religioso, in parte ad uffici.
L'edificio e le sue pertinenze oggetto di intervento constano dell'edificio principale da terra a cieloun area parcheggi a servizio dell'immobile suddetto, un area per sosta mezzi ed aree verdi, come meglio identifciati al paragrafo successivo.

4.0 IDENTIFICATIVI CATASTALI

L'immobile e le sue pertinenze oggetto della presente progettazione sono così catastalmente individuate:

L'edificio nel N.C.E.U. è così individuato:

Map.58,Sub. 21, Sez. Geb, Foglio 67,Cat. B01, Classe 01, Cons. 11078, Sup. Catastale 2849 mq, Rendita 9726,26 Euro – Il fabbricato da terra a cielo, composto dai piani terra, 1°, 2°, 3°, 4° e terrazza di copertura.

Le aree esterne nel N.C.E.U. vengono così identificate:

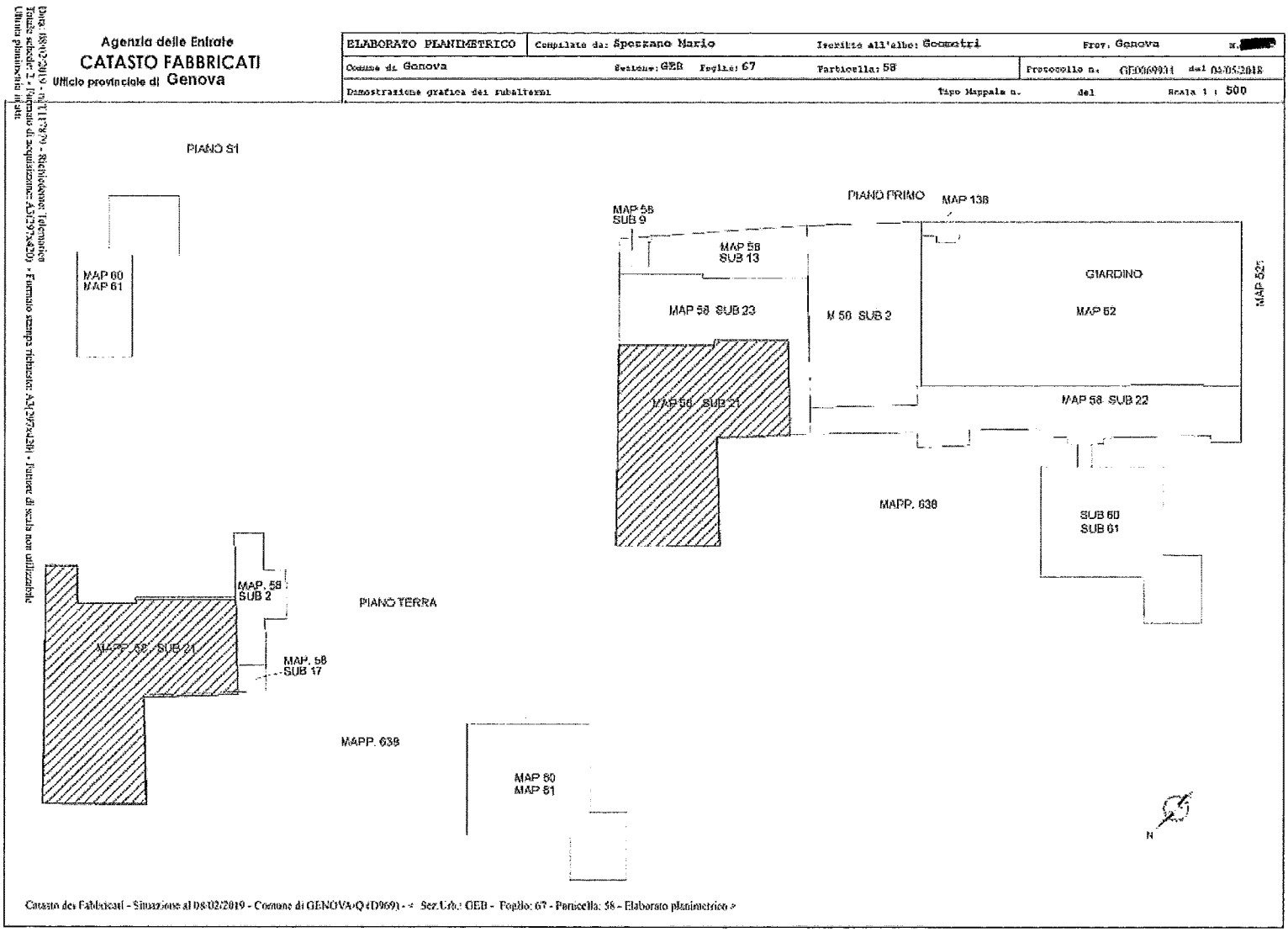
1) **Map. 638,Sub.1-2-3,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67,Cat. F1 – Viale privato di accesso da Via Liri 29, con solo il diritto di passo
2) **Map. 638, Sub. 14**, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area verde
3) **Map. 638,Sub. 5,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area di distacco, posta tra il fabbricato suddetto e la proprietà di terzi confinanti, che consente l'accesso su Via San Nazaro 17, gravata da servitù passaggio pedonale a favore dell'Istituto
4) **Map. 638,Sub. 6,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Manufatti ad uso ripostiglio, posti nel distacco
5) **Map. 638,Sub. 4,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Corte dell'edificio
6) **Map. 638, Sub. 7-8-9,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Aree a parcheggio
7) **Map. 638,Sub. 10** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Piazzale asfaltato con solo diritto di passo;
8) **Map. 638, Sub. 12,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67 - Area promiscua con il complesso di S.Dorotea;

9) **Map. 639**, Sez. Ur. Geb, Foglio 67 – Area di manovra
10) **Map. 521, Sub. 24,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area verde
11) **Map. 521, Sub. 25**, Sez. Ur. Geb, Foglio 67,– Area asfaltata
12) **Map. 521, Sub. 26**, Sez. Ur. Geb, Foglio 67,– Area a parcheggio

L'edificio e le sue pertinenze sono invece così identificate a N.C.T.:

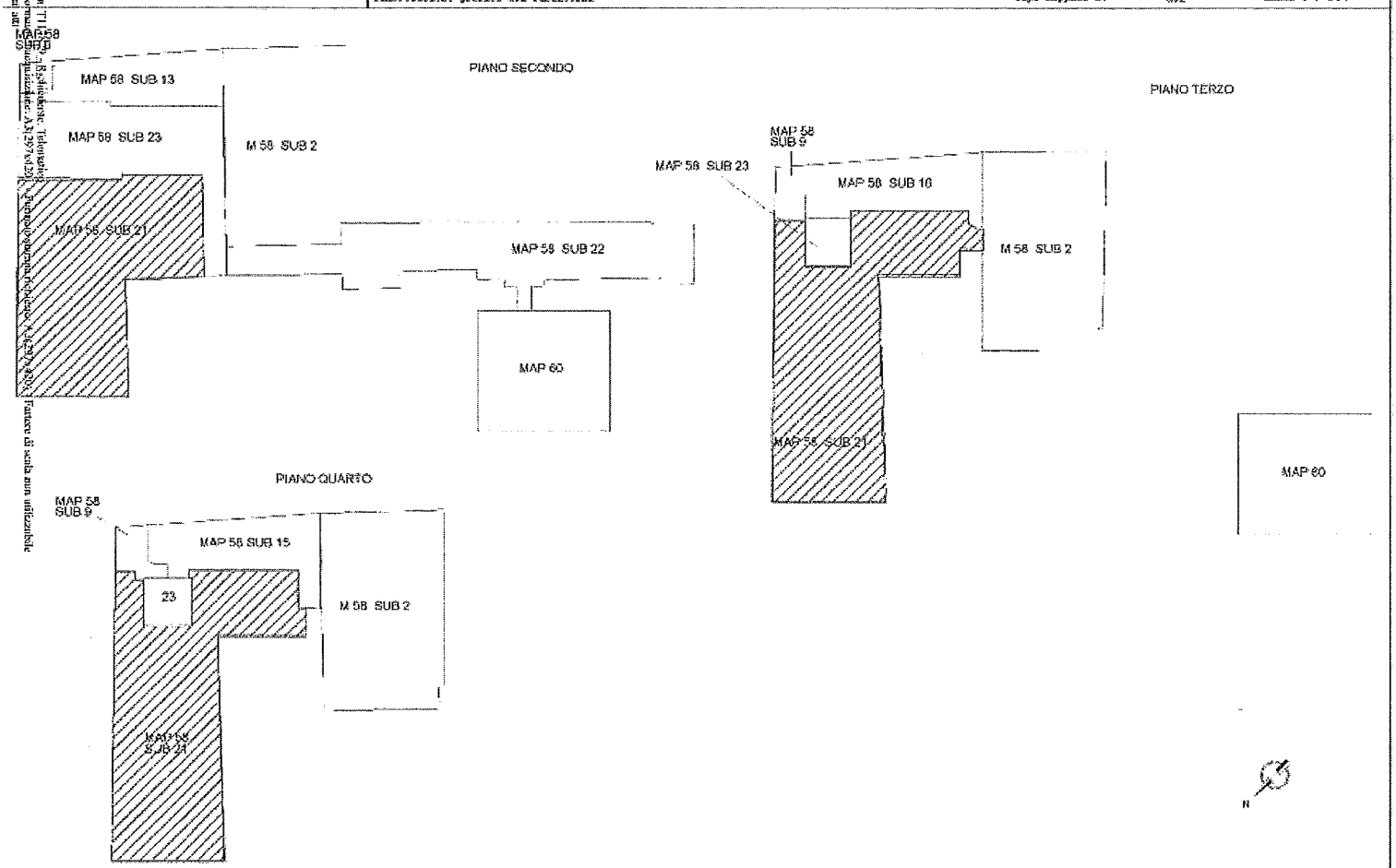
- **Sez. 1, Foglio 88, Particella 638;**
- **Sez.1, Foglio 88, Particella 639.**

Come meglio identificato nelle planimetrie nel seguito, ove sono distinte in **colore rosso** l'edificio e le sue pertinenze ad uso esclusivo ed oggetto della presente progettazione, in **colore verde** le aree in uso all'immobile, ma in comune con il complesso immobilare appartenente alla Congragazione di Santa Dorotea.



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Genova

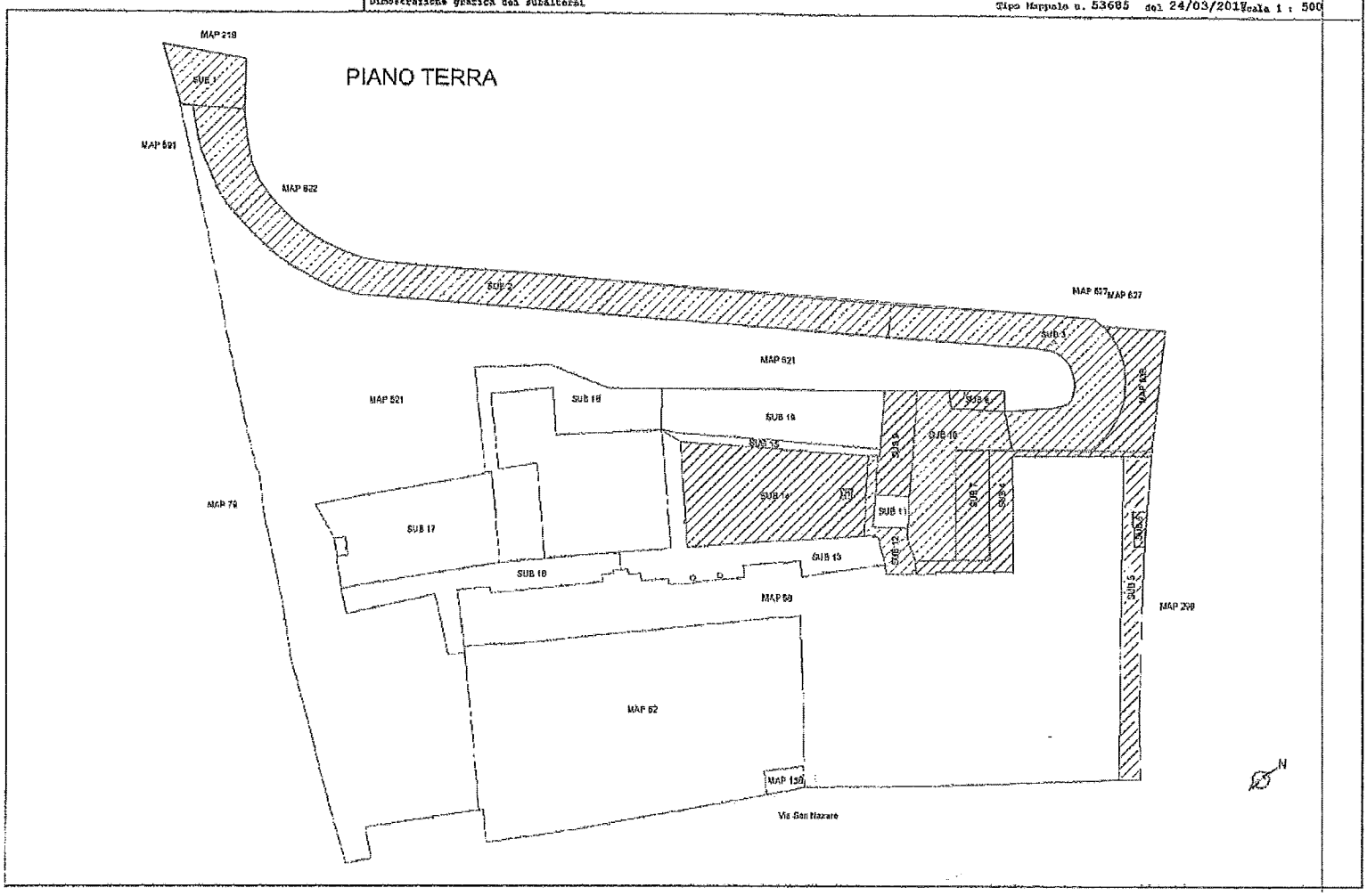
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Spezzano Mario	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov. Genova	N. [redacted]
Comune di Genova	Sezione: GEB Foglio: 67	Particella: 58	Protocollo n. GE0106931	del 08/05/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2019 - Comune di GENOVA (D969) - < Sez.Urb.: GEB - Foglio: 67 - Particella: 58 - Elaborato planimetrico >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Genova

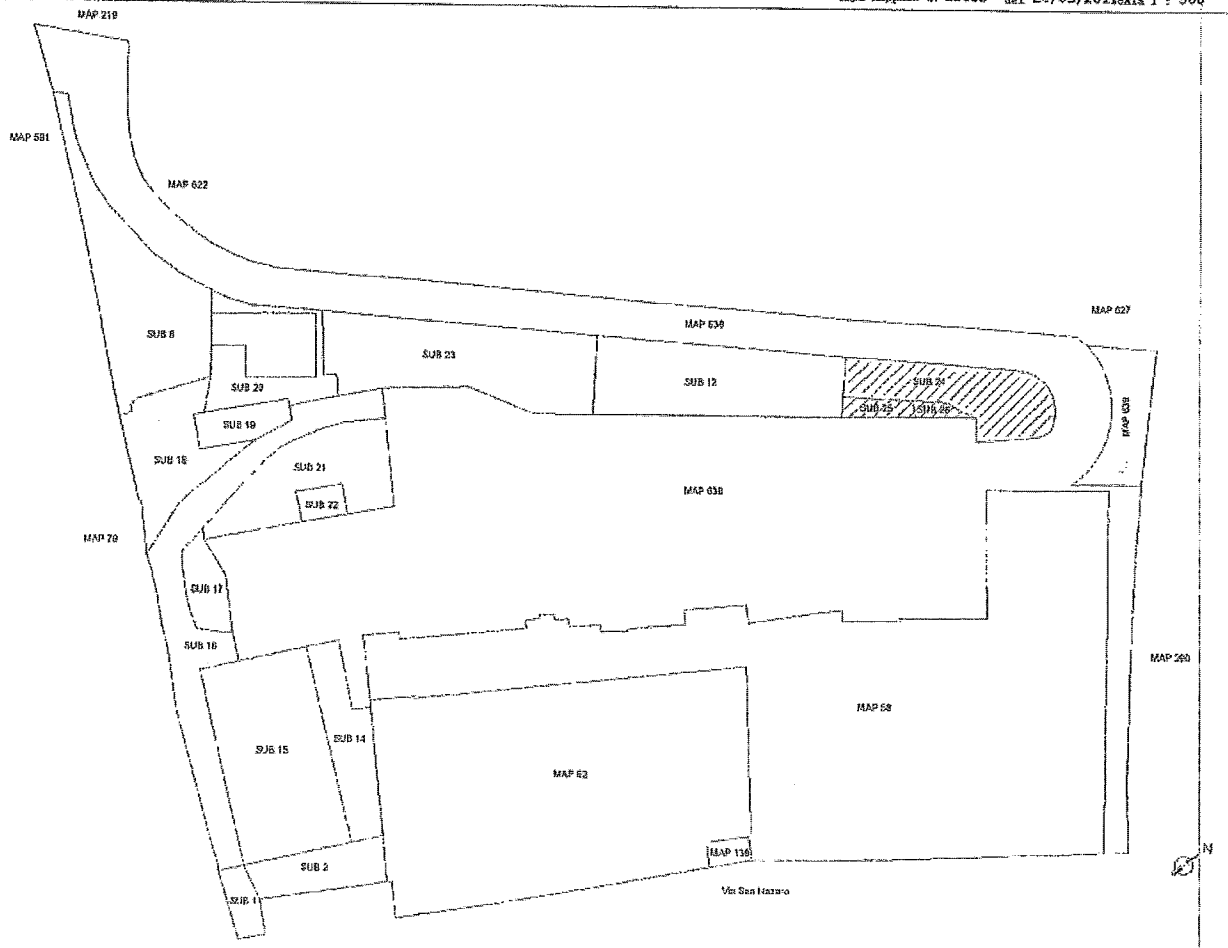
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Spozzano Mario	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Genova N. [redacted]
Comune di Genova	Sezione: GEB Foglio: 67	Particella: 638	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 53685 del 24/03/2011	Scala 1 : 500

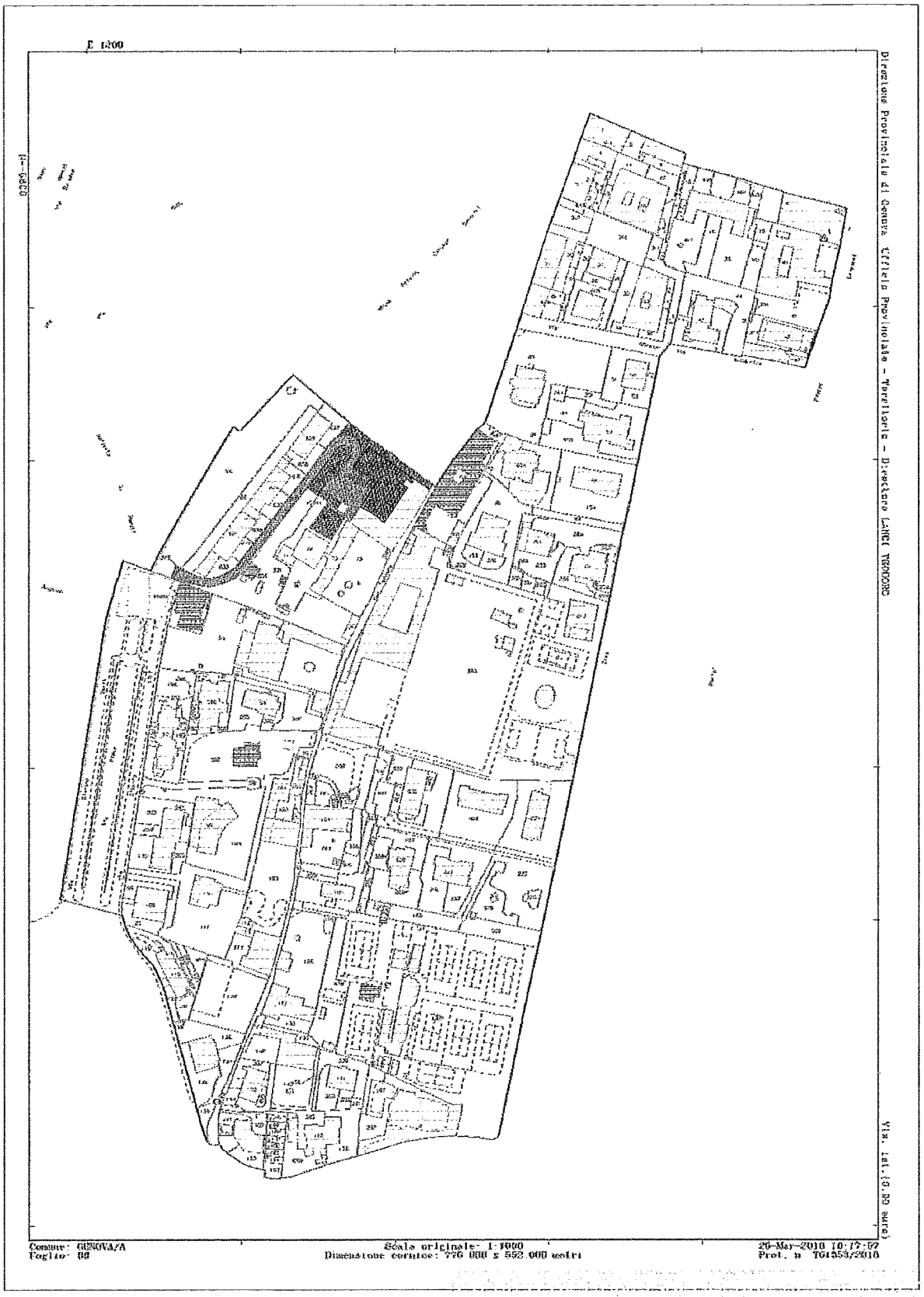


Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Genova

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Spezzano Mario	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Genova N. [redacted]
Comune di Genova	Sezione: GEB Foglio: 67	Particella: 521	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 53685 del 24/03/2011	Scala 1 : 500

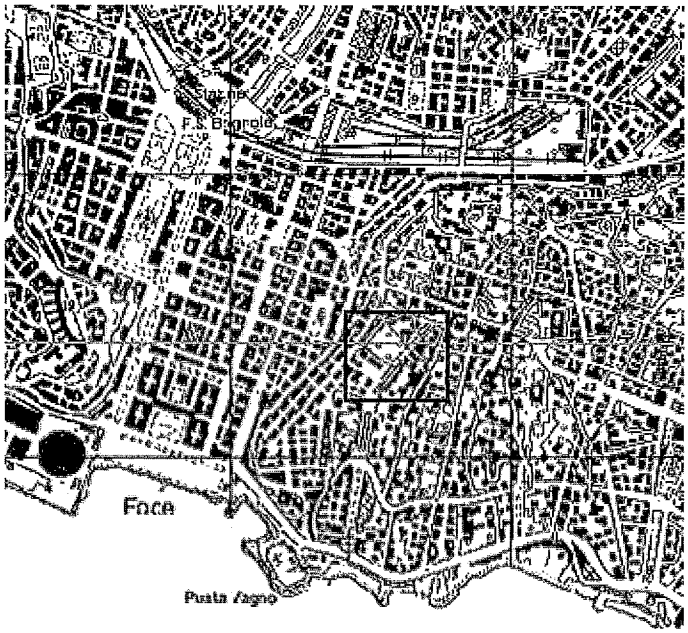
PIANO TERRA



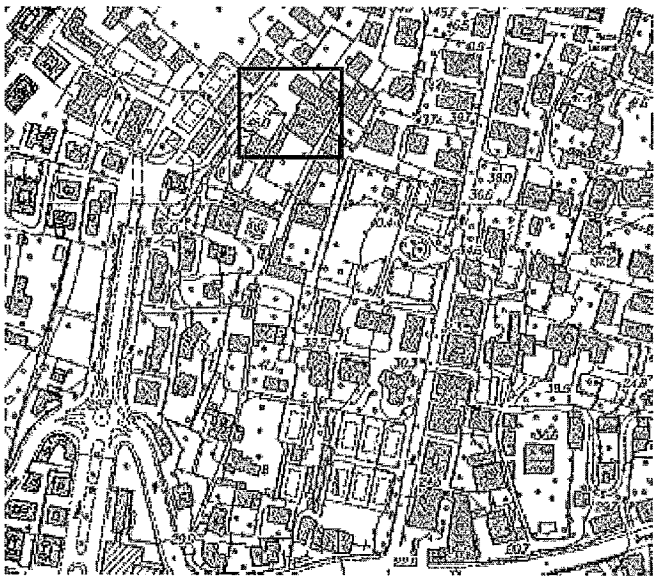


Vax – Fuori scala

5.0 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO



Carta tecnica regionale **Scala 1:25000**



Carta tecnica regionale scala 1:5000

Toponomastica

6.0 SOMMARIA DESCRIZIONE DELL E OPERE DI INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla trasformazione dell'immobile sopra descritto, ora destinato ad attività ricettiva dismessa, in **R.S.A. per anziani per 76 posti letto**.
Esso è incentrato esclusivamente nel corpo difabbrica "moderno", di pianta a L e posto a nord del corpo originario della villa, catastalmente identificato al N.C.E.U. al Foglio 67, **Map.58,Sub. 21**– fabbricato da terra a cielo, composto da piani terra, 1°, 2°, 3°, 4° e terrazza di copertura.

L'edificio è già stato molto rimaneggiato, e di fatto non presenta caratteristiche architettoniche, storiche od artistiche di particolare pregio, fatto salvo il grande salone a doppia altezza a piano primo, che resta escluso da interventi edilizi, se non l'ordinaria manutenzione.

In generale le opere edilizie in previsione riguardano:
1)le parti interne del fabbricato;
2)le parti esterne limitatamente a:
- realizzazioneditorrini tecnici in copertura
- realizzazione di uscite di emergenzaove richiesto dalle norme di settore
- manutenzione straordinaria delle parti esterne ai prospetti ovenecessario

Si precisa che gli spazi esterni, quali aree verdi e parcheggi, non sono oggetto di interventi edilizi e vengono pertanto mantenuti nello stato in cui si trovano, e come dichiarato dalla proprietà negli anni non sono stati oggetto di intervento alcuno.
Tuttavia essi risulteranno essere oggetto di modifiche di natura urbanistica, pur non oggetto di interventi edilizi.

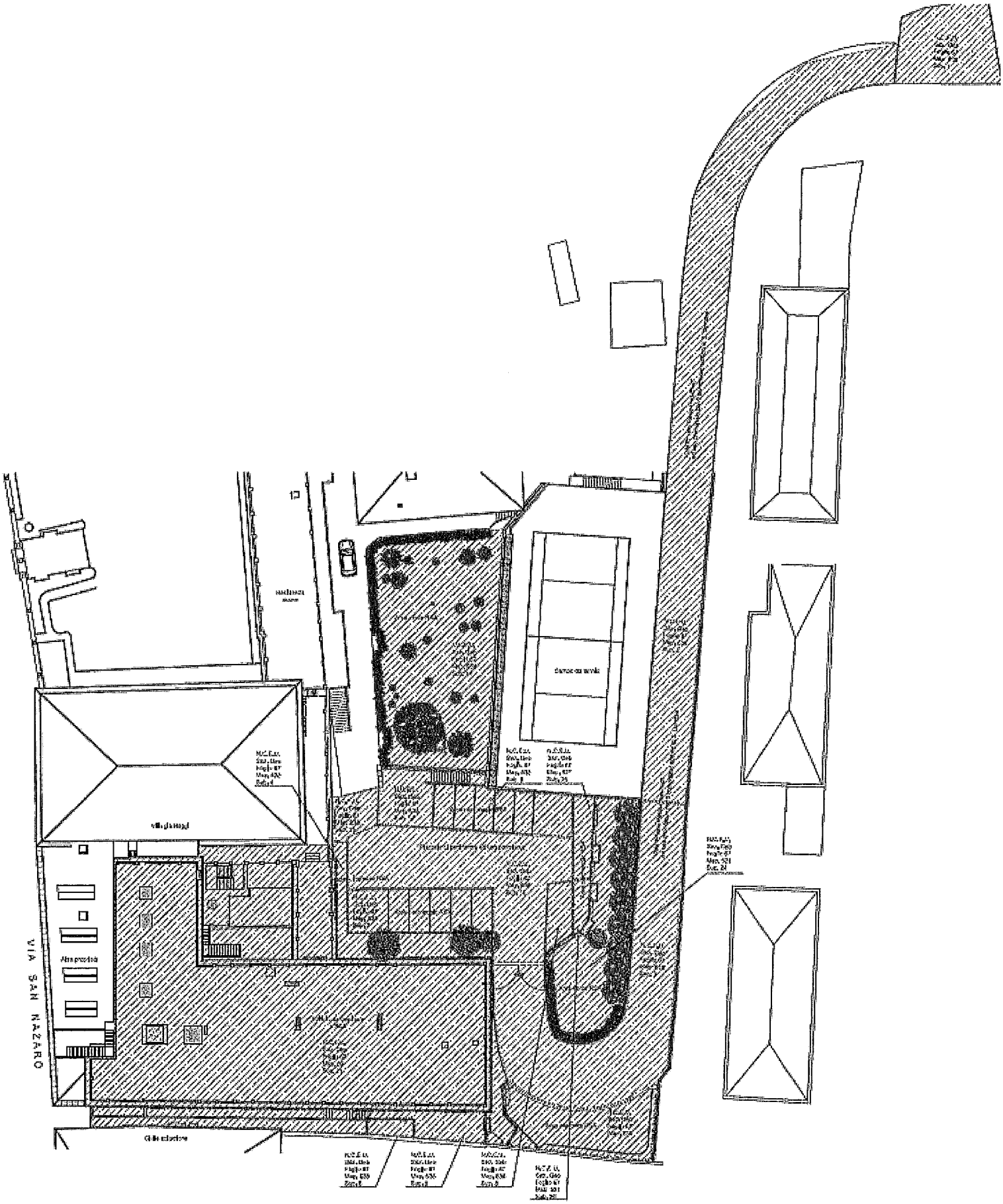
I maggiori interventi consistono nella realizzazione di due manufatti:
1) una nuova scala interna in muraturae opere strutturali accessorie;
2) un nuovo ascensore di tipo monta-lettighee opere strutturali accessorie.

La restante parte delle opere in previsione, riguarda adattamenti e modifiche di spazi per realizzazione delle dotazioni di norma, quali spazi comuni, locali di terapia, camere di degenza e servizi igienici, misure atte al superamento delle barriere architettoniche,

modifica delle esistenti camere, sale, ecc., ora adatte più adatte ad una struttura di accoglienza che ad una RSA per anziani.
Sono previsti interventi di completamento agli impianti interni, di adeguamento alle norme, in particolare di prevenzione incendi e di sicurezza, come l'impianto di chiamata dalle camere a luogo presidiato, il completamento dell'impianto di rivelazione fumi.
Così potrà essere necessario eseguire puntuali interventi di completamento della compartimentazione, mediante la posa di porte antincendio o la posa di prodotti di caratteristiche protettive certificate, ma sempre in luoghi già oggetto di notevoli trasformazioni precedenti.
Nei reparti le pavimentazioni e le pareti saranno idonee alle esigenze igieniche delle norme di settore; è prevista controsoffittatura in fibra minerale o cartongesso per passaggi tecnici di impianti, già in gran parte presente nelle camere e corridoi distributivi.
Per quanto riguarda gli aspetti strutturali ed igienico sanitari la struttura sarà conforme agli standard di cui alla Legge Regionale n. 9/2017, viste anche la Delibera della Giunta Regionale del 16/11/2018 n.944 e n.945, tutti gli spazi saranno conformi alle disposizioni di cui al R.E.C. vigente del Comune di Genova.
Tutti gli impianti a progetto saranno realizzati secondo quanto previsto dal D.M. 37/2008.
Per un maggior dettaglio edilizio è prodotta specifica Relazione Tecnica Intervento, ove è illustrato il dettaglio degli interventi previsti in conformità alle norme di tutela,di settore socio sanitario, edilizio e di sicurezza.

6.01 VIABILITA' ED ACCESSI

Larealzzanda R.S.A. avrà accesso carrabile e pedonale dalla via Liri, dalla quale (come peraltro già avviene) si adduce ad un viale privato, comune a tutto il complesso di cui essa è parte, che pertanto risulta ad uso promiscuo.
Essa sarà dotata di aree parcheggio esterne sul piazzale comune,meglio individuati nella planimentria generale di seguito rappresentata,ove sono indicati anche i percheggi per i mezzi di servizio alla struttura e di emergenza.


VIA SAN LAZARO

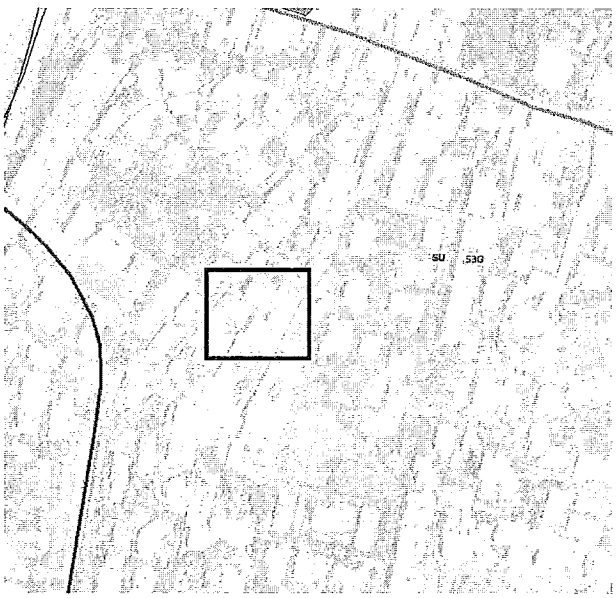
7.0 INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME DEI VINCOLI

7.1 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, l'area è soggetta ai seguenti regimi (Tav. 16, Ambito 53g- Genova "Levante"):

- **assetto insediativo** – MANTENIMENTO - L'indirizzo è volto a tutelare le situazioni di particolare pregio paesistico presenti nella zona rappresentate, per quanto riguarda l'insediamento, dalla permanenza di numerosi episodi o interi brani di tessuto insediativo qualificati, caratterizzati anche dalla presenza di ville suburbane sui terrazzi costieri, nonché da edilizia spontanea a carattere rurale, prevalentemente lungo le pendici dei versanti. L'obiettivo consiste nell'evitare ulteriori compromissioni della configurazione paesistica attuale soprattutto lungo le dorsali ed i versanti costieri che racchiudono a monte l'ambito stesso. La pianificazione dovrà pertanto perseguire la sostanziale conferma dell'assetto territoriale, anche mediante la previsione di selezionati interventi di riqualificazione delle attuali strutture insediative e di valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali esistenti.

Assetto insediativo locale: **SU (strutture urbane qualificate)**



Assetto insediativo

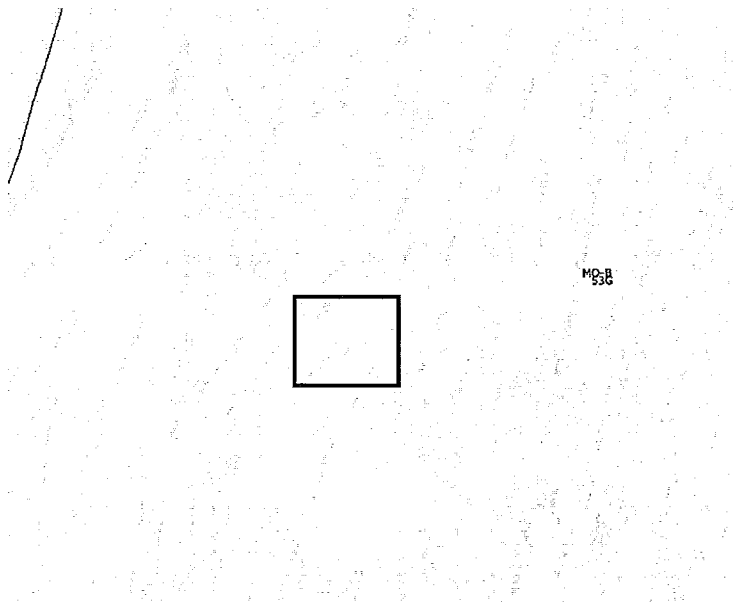
Le strutture urbane qualificate sono assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.

Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

- **assetto geomorfologico** – CONSOLIDAMENTO - L'indicazione generale riguarda tutti gli aspetti e le componenti e va intesa sia come controllo di rischi e compromissioni, sia come riqualificazione ambientale dei residui valori geomorfologici ancora presenti sul litorale (Boccadasse, Quarto, vari altri tratti di scogliera), sui versanti affacciati a mare (Apparizione, M. Moro, M. Fasce) e in parte dei bacini interni (soprattutto quello del T. Nervi).

Assetto insediativo locale: **MO-B (modificabilità di tipo B)**

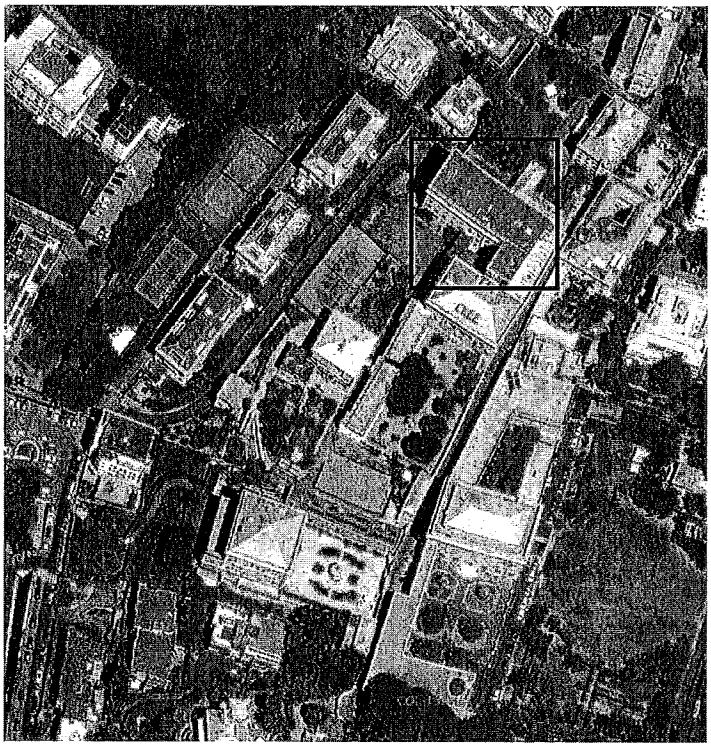


Assetto geomorfologico

"Si applica nelle situazioni in cui l'ambiente, in assenza di valori emergenti, presenta una modesta vulnerabilità sotto il profilo geomorfologico, talchè non si manifesta l'esigenza di specifiche azioni di tutela dell'attuale configurazione, ferme restando le normali cautele relative alla corretta gestione del territorio.
"Gli interventi in tale zona, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere."

- **assetto vegetazionale** – MODIFICABILITÀ - L'acclività dei versanti e la densità del tessuto urbano sulle pendici dei rilievi impongono una decisa espansione dei boschi, anche nell'ottica di garantire migliori possibilità ecologico-ricreative ad un gran numero di potenziali fruitori.

Assetto insediativo locale: **COL-ISS-MA**

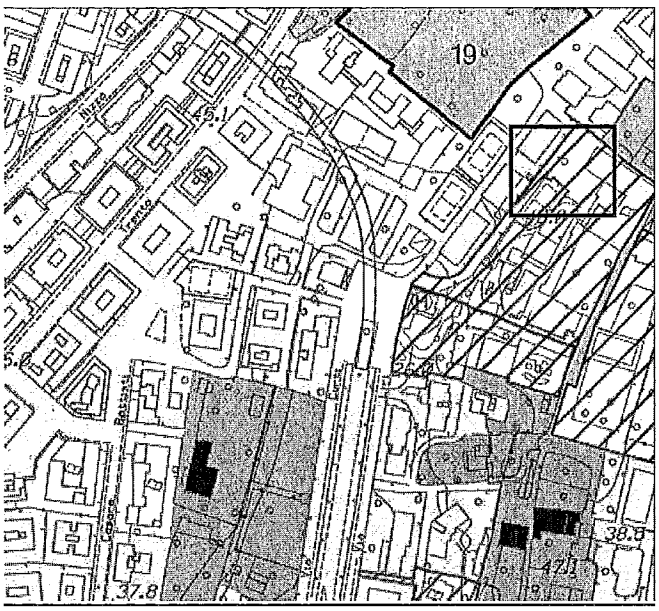


Assetto vegetazionale

La realizzazione di edifici impianti ed infrastrutture in tali aree è subordinata alle norme relative all'assetto insediativo.
"Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività (agricole) il piano non pone limitazioni."
"Le zone di cui al primo comma (quelle della zona COL ad esclusione delle COL-IDS), *per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni."*

Si precisa che, dall'analisi delle norme teritoriali, l'intervento previsto è coerente con quanto imposto dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico; rispetto ai previsti "Assetti", persegue gli obbiettivi dettati dalle specifiche norme sopra riportate.

7.2 PIANO URBANISTICO COMUNALE

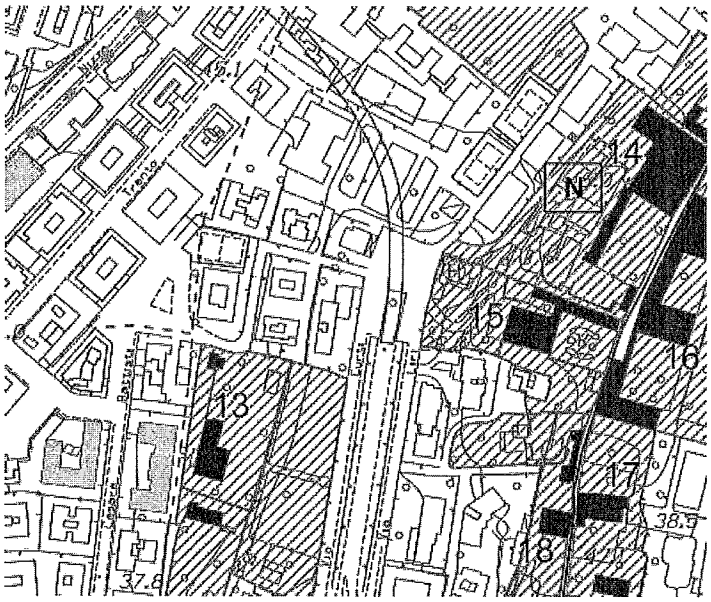


Assetto Urbanistico

L'area attualmente ricade nell'**ambito SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico**, all'interno del quale sono previste le funzioni di servizi di uso pubblico, servizi privati.

All'interno di tale ambito è consentita laristrutturazione edilizia, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, sia per gli edifici esistenti già adibiti a servizio pubblico o contestualmente al cambio d'uso per introduzione di servizi pubblici che per gli edifici destinati a servizio di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizio pubblico.

7.2.1 DISCIPLINA URBANISTICA DI LIVELLO PUNTUALE



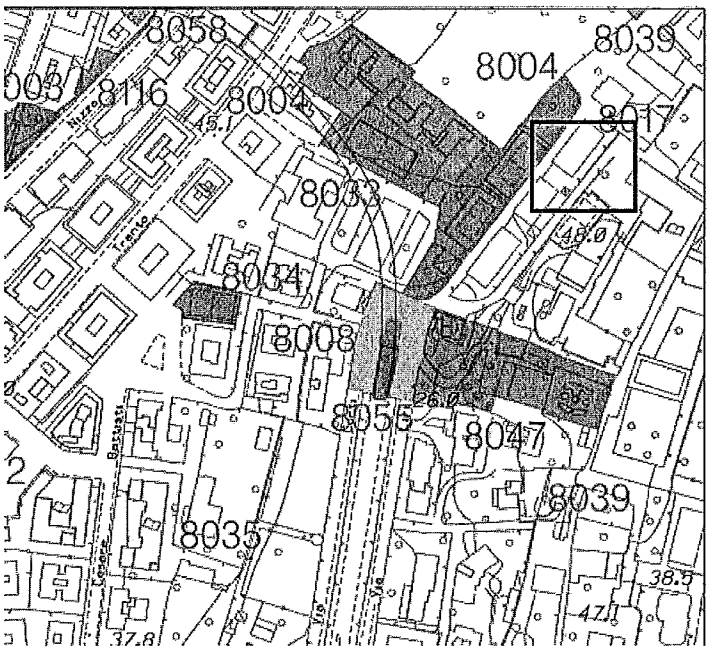
PUC livello puntuale

L'immobile rispetto al livello paesistico puntuale del PUC è compreso in **SUQ (Struttura Urbana Qualificata)**, che si riferisce ad aree territoriali estese e comprende siti di particolare pregio quali gli ambiti del paesaggio urbano strutturato antico e della città moderna e nel Sistema delle Ville e dei Parchi di Albaro.

L'edificio è inoltre puntualmente individuato quale elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante (Villa Raggi-Dorotee).

Gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio sono classificati Parco Giardino e Verde Strutturato.

7.2.2 SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI



Sistema dei servizi pubblici

Il Sistema dei Servizi Pubblici del PUC individua l'intero complesso immobiliare dell'Istituto in cui è ricompreso l'immobile oggetto di intervento e le sue pertinenze come**servizio di istruzione a livello di quartiere** individuato con il **numero 8017 e la sigla S,** classificazione che, come precisato nel volume contenente i dati riassuntivi per l'intero territorio comunale dei bilanci dei servizi di quartiere esistenti e di previsione, ha carattere orientativo ed è suscettibile di essere modificata in conseguenza dell'evoluzione delle esigenze e dei criteri gestionali delle singole situazioni.

Il presente progetto prevede invece per l'immobile e le sue pertinenze,così meglio identificate:

L'edificio nel N.C.E.U.:

Map.58,Sub. 21, Sez. Geb, Foglio 67,Cat. B01, Classe 01, Cons. 11078, Sup. Catastale 2849 mq, Rendita 9726,26 Euro – Il fabbricato da terra a cielo, composto dai piani terra, 1°, 2°, 3°, 4° e terrazza di copertura.

Le aree esterne nel N.C.E.U.:

1) **Map. 638, Sub. 14**, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area verde
2) **Map. 638,Sub. 5,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area di distacco, posta tra il fabbricato suddetto e la proprietà di terzi confinanti, che consente l'accesso su Via San Nazaro 17, gravata da passaggio pedonale a favore dell'Istituto e di terzi
3) **Map. 638,Sub. 6,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Manufatti ad uso ripostiglio, posti nel distacco
4) **Map. 638,Sub. 4,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Corte dell'edificio
5) **Map. 638, Sub. 7-8-9,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Aree a parcheggio
6) **Map. 638,Sub. 10** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Piazzale asfaltato con solo diritto di passo

7) **Map. 638, Sub. 13**, Sez. Ur. Geb, Foglio 67–con solo diritto di passo
8) **Map. 638, Sub. 12,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67–con solo diritto di passo
9) **Map. 639**, Sez. Ur. Geb, Foglio 67 – Area di manovra
10) **Map. 521, Sub. 24,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area verde
11) **Map. 521, Sub. 25**, Sez. Ur. Geb, Foglio 67,– Area asfaltata
12) **Map. 521, Sub. 26**, Sez. Ur. Geb, Foglio 67,– Area a parcheggio
13) **Map. 638,Sub.1-2-3,** Sez. Ur. Geb, Foglio 67,Cat. F1 – Viale privato di accesso da Via Liri 29, con solo il diritto di passo

a N.C.T.:
- **Sez. 1, foglio 88, Particella 639;**
- **Sez. 1, Foglio 88, Particella 638.**

la realizzazione di una RSA (residenza sanitaria assistita per anziani).

Tale finalità si configura, ai sensi dell'art.12 commi 1 e punti 1.1 e 1.1 bis delle norme generali del PUC, a SERVIZI ; la stessa è compresa nella funzione di SERVIZI PUBBLICI, in particolare tra quelli di INTERESSE COMUNE.

Inoltre, poichè tale attività sarà realizzata da parte di soggetti privati, essi assicurano l'effettivo controllo pubblico, anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo di destinazione d'uso per almeno venti anni, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

Pertanto: il progetto necessita,per le aree e gli spazi più sopra identificati, di aggiornamento del PUC vigente per cambio di categoria da SERVIZI DI ISTRUZIONE (S) a SERVIZI DI INTERESSE COMUNE, in particolare R.S.A Residenza sanitaria Assistita (A).

SERVIZI DI ISTRUZIONE (S) ⟶ **SERVIZI DI INTERESSE COMUNE(A)**

In cosiderazione, infine che tale attività sarà realizzata da soggetti privati, essi ne assicurano l'effettivo controllo pubblico mediante apposita convenzione che ne disciplina, con vincolo di destinazione d'uso permanente, predisposta sul modello dello schema appprovato con D.C.R. n.11 del 03/02/2004, il riconoscimento di servizio pubblico.

Il progetto è stato già approvato da **A.Li.Sa. (Sistema Sanitario Regione Liguria)** sia sotto il profilo programmatico (Parere programmazione arsel_ge.alisa.REGISTRO UFFICIALE.U.0010821.05-06-2018 di seguito riportato) che progettuale (Parere preventivo arsel_ge.alisa.REGISTRO UFFICIALE.U.0009744.22-05-2018 di seguito riportato).

arsl_ge.alisa.REGISTRO UFFICIALE.U.0010821.05-06-2018

Alisa

Sistema Sanitario Regione Liguria

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
AREA PAC
SC Programmazione Sanitaria

Responsabile del procedimento
Filippo Ansaldi
e-mail: filippo.ansaldi@regione.liguria.it

Genova, data del protocollo

Comune di Genova
PEC: comunegenova@postemailcertificata.it

e p.c.
Il Legale Rappresentante
Società Vo.AL SRL
Giuseppe Votto
PEC: vo.al.srl@pec.it

Oggetto: Parere di compatibilità rispetto alla programmazione socio sanitaria regionale relativamente all'attivazione della Residenza sanitaria assistenziale "Santa Dorotea" che avrà sede a Genova in via Liri n°29 – 16145

Con riferimento al parere di compatibilità del progetto espresso sulla base della programmazione sanitaria e sociosanitaria regionale in rapporto al fabbisogno complessivo regionale e alla localizzazione territoriale delle strutture presenti, previsto dalla Legge Regionale n. 9 del 11 Maggio 2017 - art. 4, comma 2, per la struttura in oggetto si esprime l'assenza di controindicazioni all'autorizzazione, di competenza del Comune, al fine di consentire il miglioramento e la più ampia diffusione dell'offerta sanitaria e sociosanitaria sul territorio regionale.
L'espressione di parere di compatibilità positivo non costituisce vincolo alla stipula di accordi contrattuali di cui all'art. 8 quinquies del Decreto Legislativo n. 502/1992, stipula oggetto di puntuale previsione programmatoria da parte di Regione Liguria.

Il Commissario Straordinario
(Dr. G. Walter Locatelli)

A.Li.Sa. - Azienda Ligure Sanitaria della Regione Liguria
C.F. / P. IVA 02421770997
Sede legale Piazza della Vittoria, n. 15, 16121 Genova (GE) - Tel. 010 548 4162
MAIL: direzione.alisa@regione.liguria.it PEC: protocollo@pec.alisa.liguria.it

Parere programmazione A.Li.Sa

arsl_ge.alisa.REGISTRO UFFICIALE.U.0009744.22-05-2018

Alisa

Sistema Sanitario Regione Liguria

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Responsabile del procedimento
Dott.ssa Giorgia Auteri
Tel. 010 548/4795/4796/4797/8210
E-mail: accreditamento.sanita@regione.liguria.it

Genova, data del protocollo

Legale Rappresentante
Società Vo.Al. srl
Lorenzo Votto

PEC: vo.al.srl@pec.it

Oggetto: RSA Santa Dorotea – Via Liri 29- Genova
Parere preventivo.

In riferimento a Sua richiesta di parere preventivo (ns. prot. n.9443 del 17.5.2018) relativo al progetto di nuova struttura RSA , con una capacità totale di 76 pl ,

valutati gli elaborati tecnici e la relazione tecnico-strutturale a firma dell'Arch. P. Marchiò datat 3.5.2018, questa Azienda A.Li.Sa. esprime parere preventivo favorevole al progetto presentato alle seguenti condizioni:

1. I moduli di una struttura sociosanitaria residenziale per anziani devono essere fino a 25 pl.
2. Tutti i vani che nel manuale di autorizzazione di cui DGR n.1188 del 28.12.2017 sono definiti " locali " devono avere i requisiti minimi di abitabilità: per cui i locali del progetto denominati "ambulatorio 1" e "locale di lavoro del personale" devono avere una superficie di almeno 9 mq.
3. Tra i servizi sanitari generali al piano terra sono previsti n. 3 ambulatori; uno dei tre verrebbe utilizzato anche come infermeria : i locali devono avere una sola destinazione d'uso.

Si precisa infine quanto segue:

- le valutazioni di cui al presente parere si basano sui requisiti previsti dal Manuale di autorizzazione di cui alla DGR n.1188 del 28.12.2017;
- nel presente parere sono stati valutati esclusivamente gli aspetti strutturali/impiantistici generali e specifici per l' attività sociosanitaria dichiarata;
- non sono stati valutati gli aspetti che , in fase di autorizzazione, saranno di competenza del Comune di Genova , secondo quanto stabilito dalla DGR n.1188 del 28.12.2017;
- non sono stati valutati gli aspetti relativi alla sicurezza degli ambienti di lavoro e alla prevenzione incendi.

Cordiali saluti.

Il Commissario Straordinario
Dott. G. Walter Locatelli

A.Li.Sa. - Azienda Ligure Sanitaria della Regione Liguria
C.F. P. IVA 02421770997
Sede legale Piazza della Vittoria, n. 15, 16122 Genova (GE) - Tel. 010 548 4162
MAIL. direzione.alisa@regione.liguria.it PEC protocollo@pec.alisa.liguria.it

Parere preventivo A.Li.Sa

8.0 CONFORMITA' EDILIZIA DELL'IMMOBILE NELLO STATO IN CUI SI TROVA

Con meglio evidenziato precedentemente l'immobile è individuato come servizio di istruzione (S) n.8017 dal Sistema dei Servizi Pubblici del PUC, le finalità sotto il profilo urbanistico prevedono per la zona servizi pubblici.
In particolare l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi per opere di adeguamento tecnico-funzionale per la realizzazione di casa di accoglienza denominata "la Casa del Pellegrino"per il Giubileo 2000, a mezzo di svariate pratiche edilizie delle quali quella conclusiva risulta essere la DIA n. 1633/2004 del 31/04/2004.

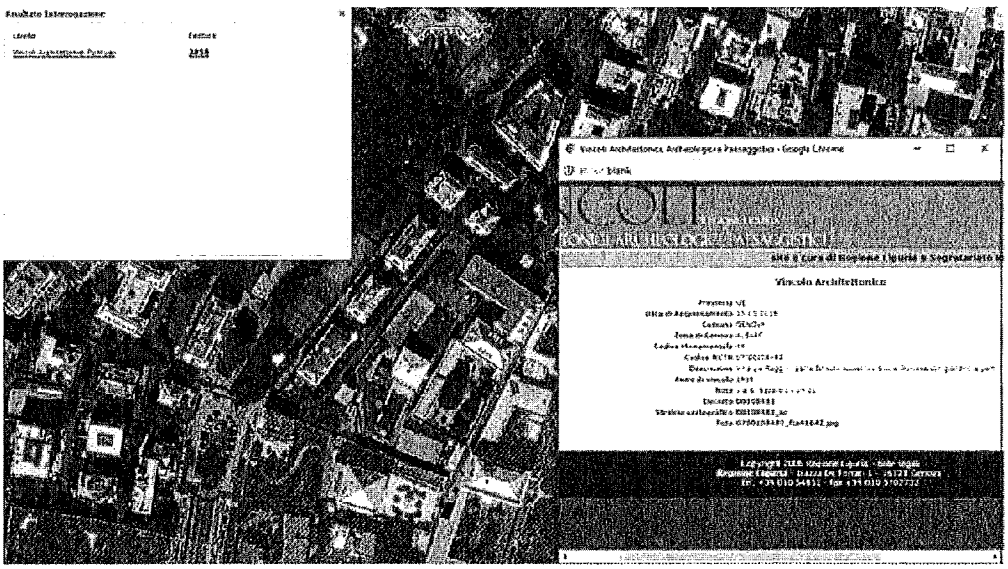
Segue l'elenco dei titoli edilizi che hanno determinato lo stato attuale dell'immobile:

1. D.I.A. n° 3693/1999 del 29/06/99 Adeguamento tecnico funzionale;
2. D.I.A. n° 5236/1999 del 10/09/99 Adeguamento tecnico funzionale;
3. D.I.A. n° 2807/2000 del 16/05/00 opere edilizie di adeguamento tecnico funzionale all'ala moderna con cambio di destinazione d'uso da Servizi per Istruzione a Servizi per Accoglienza religiosi e giovani (Casa del Pellegrino);
4. D.I.A. n° 5019/2002 del 02/08/02 in variante alla D.I.A. n° 2807/2000 per opere edilizie di adeguamento tecnico funzionale;
5. D.I.A. n° 1633/2004 del 31/03/04 opere interne in variante alla D.I.A. n° 3693/99;

9.0 VINCOLI

09.1 VINCOLO MONUMENTALE

L'immobile ed il complesso, comprese le sue pertinenze sono sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs42/2004, in quanto dichiarati di interesse particolarmente importante ai sensi della legge1089/19369 con Decreto del 17/07/1998.
Esso è quindi soggetto a **vincolo architettonico presso la Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Regione Liguria**, identificato come "Villa già Raggi in parte istituto scolastico Suore Dorotee con giardino e pertinenze"
Di seguito il provvedimento di vincolo architettonico.



Provvedimento di vincolo architettonico

Il progetto ha ottenuto autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova, a seguito di richiesta assunta Prot. n. 14336 del 25/06/2018, con prot. n. Prot. MBAC-SABAP-LIG 923, di seguito allegata.

Genova, 11/01/2019

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA E LE PROVINCE DI IMPERIA, LA SPEZIA E SAVONA

A Sig.ra Camilli Graziana
L.r. Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea
c/o arch. Pietro Marchiò
pietro.marchio@archiworldpec.it

e p.c. Comune di Genova
Settore Approvazione e Progetti e Controllo Attività Edilizia
Via di Francia 1
16149 Genova
comunegenova@postemailcertificata.it

Prot. MBAC-SABAP-LIG ....923....
Cl. 34.19.07/99.92
Allegati vari

OGGETTO: COMUNE DI GENOVA – Villa Raggi Istituto Suore maestre di Santa Dorotea in via Liri, 29 – MON 044 ALBARO
ART21c4
D. Lgs. 42/2004 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, art.21, c.4: *autorizzazione ad opere e lavori*

RIFF.: Opere interne edilizia, impiantistiche e strutturali al fine di insediare una 'Residenza Sanitaria Assistenziale'
Decorrenza del vincolo: 1998
F. 67, mapp. 56 a 63-138

A RISCONTRO dell'istanza inoltrata dalla S.V., qui pervenuta in data 25/06/20118 ed assunta al protocollo col n. 14336 in data 25/06/2018, volta ad ottenere l'autorizzazione per il progetto in oggetto;
VISTA la richiesta di integrazioni trasmessa con nota prot. 24494 del 05/11/2018;
VISTE le integrazioni qui pervenute in data 26/11/2018, ed assunta a prot. con il n.27012 del 04/12/2018;
AI SENSI di quanto previsto dall'art. 21, comma 4 del D. Lgs 22.01.2004 n° 42 e ss.mm.ii., *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;*

ESAMINATA la documentazione trasmessa;

VALUTATO che le opere in progetto, allo stato attuale delle conoscenze, risultano compatibili con le esigenze di tutela monumentale del bene culturale in oggetto;

QUESTA SOPRINTENDENZA AUTORIZZA

la realizzazione delle previste, così come descritte negli elaborati progettuali pervenuti, subordinando l'efficacia del presente titolo alla piena osservazione delle seguenti prescrizioni.

I pavimenti interni originali o quelli che verranno in luce in seguito ad indagini stratigrafiche **dovranno essere conservati e risanati**: le lacune presenti dovranno essere completate con materiale dello stesso tipo, forma e colore di quelli esistenti;

I serramenti (porte e finestre) originali in legno dovranno essere conservati e restaurati: è ammessa la sostituzione delle porzioni o delle ante effettivamente irrecuperabili o marcescenti;

I nuovi serramenti, in sostituzione di quelli già eventualmente realizzati in materiali diversi dal legno, dovranno comunque essere in legno verniciato con colori ad olio nelle tonalità bianco-latte o grigio perla chiaro per i telai a vetri, verde scuro per le

Palazzo Reale, Via Balbi 10 - 16126 Genova.
Tel. +39 010 27181
E-mail: sabap-lig@beniculturali.it
PEC mbac-sabap-lig@mailcert.beniculturali.it

persiane alla genovese: il disegno dei serramenti dovrà comunque rispettare le tipologie tradizionali;

Sia valutata la possibilità di realizzare la struttura dell'ascensore con struttura metallica e non in cemento armato, realizzando una struttura più leggera e che eventualmente consenta la manutenzione futura delle finestre che rimarranno completamente occultate dalla struttura stessa;

Al piano secondo sia evitata la realizzazione di spalline in muratura davanti alle finestra, evitando la demolizione delle tramezze esistenti per ottenere la stessa distribuzione traslata di poche decine di centimetri;

Questa Soprintendenza dovrà essere contattata nei tempi opportuni nel corso dell'intervento per poter seguire lo stesso in corso d'opera e dare in tale sede tutte le indicazioni necessarie ed opportune per una migliore riuscita dell'intervento.

A lavori ultimati, dovrà essere trasmesso un consuntivo scientifico predisposto dal direttore dei lavori o, nel caso di interventi su beni culturali mobili, superfici decorate di beni architettonici e a materiali storicizzati di beni immobili di interesse storico artistico o archeologico, da restauratori di beni culturali, ai sensi dalla normativa vigente, quale ultima fase del processo della conoscenza e del restauro e quale premessa per il futuro programma di intervento sul bene; inoltre dovrà essere trasmessa la documentazione grafica e fotografica dello stato del manufatto prima, durante e dopo l'intervento.

Si precisa che la presente autorizzazione è valida solo per quanto specificato non configura ipotesi di concessione edilizia o di altri pronunciamenti di competenza comunale.

Si invita a comunicare per iscritto a questa Soprintendenza la data di inizio dei lavori, il nominativo dell'impresa appaltatrice e quello del direttore dei lavori.

Delle due copie cartacee complete pervenute, una è trattenuta agli atti, l'altra è resa disponibile al Richiedente, che potrà ritirarla direttamente o per delega presso lo scrivente Ufficio nei seguenti orari: **Lunedì, Mercoledì e Venerdì dalle 9,00 alle 13,00.**

Il Soprintendente
Vincenzo Tiné

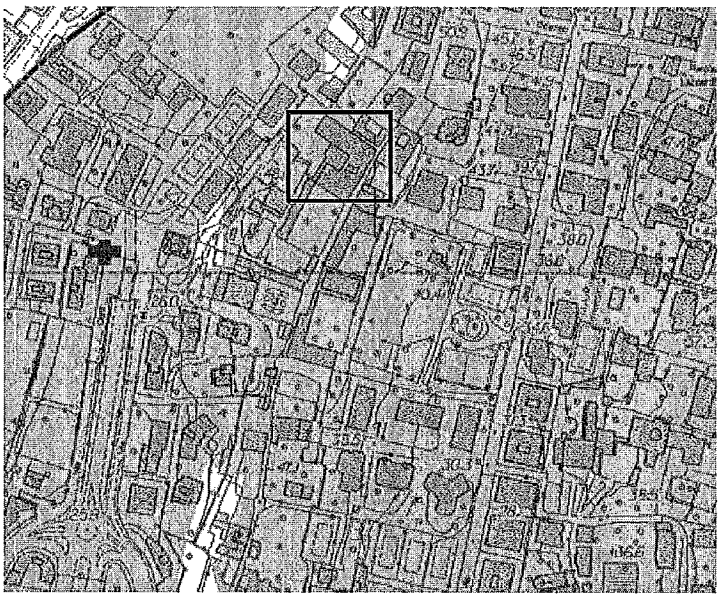
Il Responsabile del Procedimento
Funzionario Architetto Carla Arcolao
GE.CENTROEST - 07. Area Genova Centro-Est
Telefono: 010 2718281 E-mail: carla.arcolao@beniculturali.it

Palazzo Reale, Via Balbi 10 - 16126 Genova.
Tel. +39 010 27181
E-mail: sabap-lig@beniculturali.it
PEC mbac-sabap-lig@mailcert.beniculturali.it

10.0 PIANO DI BACINO

L'area di progetto è individuatasi trova nel piano di Bacino AMBITO 14, non è percorsa da frane, ha una bassa suscettività al dissesto.
Insiste su un tratto di versante a medio bassa acclività e non presenta criticità evidenti sotto il profilo ambientale; è parte integrante del tessuto urbano consolidato del centro di Genova.
L'intera zona è caratterizzata da torbiditi calcareo marnose, talvolta siltose, in strati di spessore fino a metrico di calcareniti, marne e marne calcaree, alternate ad argilliti emipelagiche in strati centimetrici.
La cartografia a corredo del Piano di Bacino non indicano presenza di elementi geomorfologici pregiudizievoli per l'equilibrio idrogeologico di versante, in un ampio intorno dell'area di progetto.

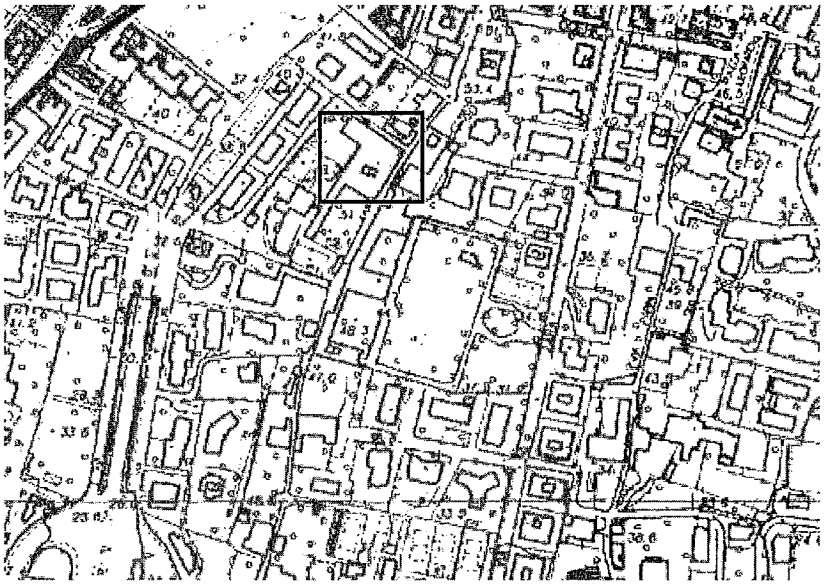
Dal punto di vista idrogeologico la cartografia di riferimento del P.d.B. non censisce elementi del reticolo idrografico di rilievo.



Piano di bacino stralcio per la tutela del rischio idrogeologico

11.0 VINCOLO IDROGEOLOGICO

Lo stralcio cartografico desunto dalla cartografia di Piano di Bacino del T. Bisagno (D.C.P. n. 55 del 9 novembre 2011), identifica l'area d'intervento come area non soggetta alla normativa di vincolo idrogeologico (l. R.L. n. 4/99 e s.m.i.).



Piano di bacino Carta dei principali vincoli territoriali

12.0 CONCLUSIONE

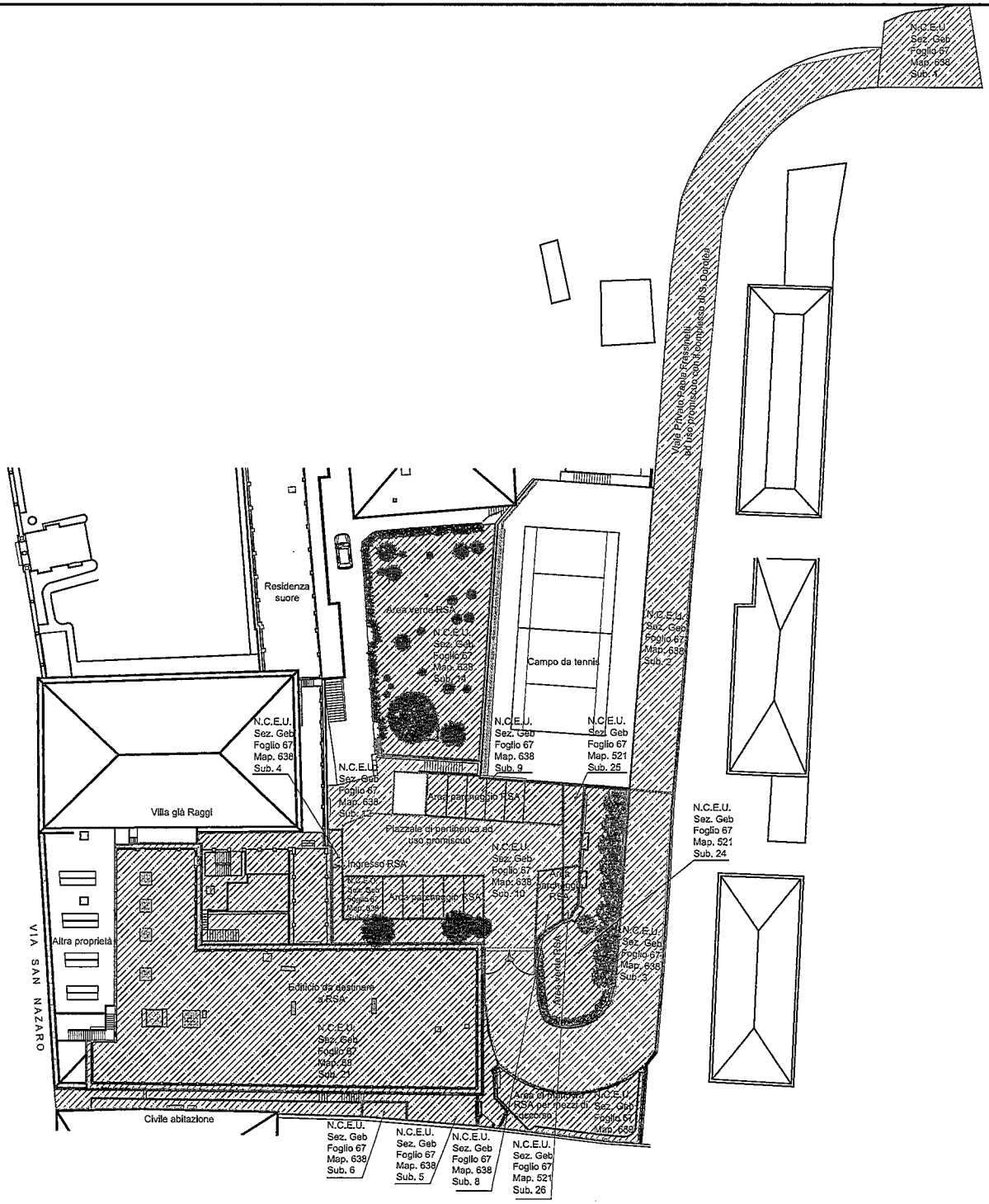
Con la volontà di inserire sullo stabile una destinazione d'uso coerente con la disciplina urbanistica vigente l'Istituto intende utilizzare l'immobile e le sue pertinenze meglio descritte più sopra, per ospitarvi una R.S.A., residenza sanitaria assistita, con 76 posti letto.
La funzione socio sanitaria che si intende inserire è riconducibile a Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

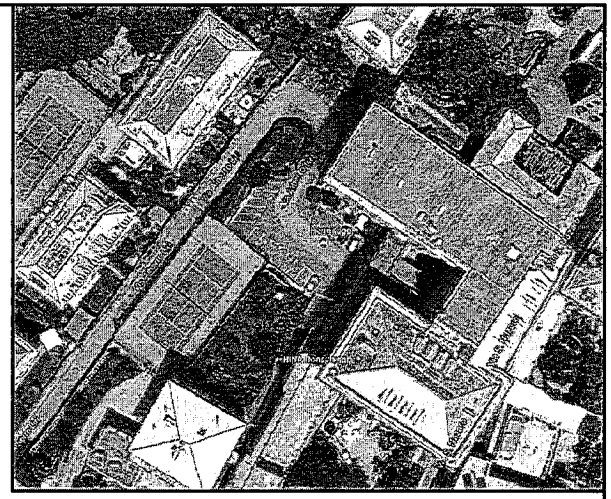
L'approvazione del progetto edilizio per la realizzazione di una RSA, comporta la contestuale modifica della tipologia di Servizio indicata dal Sistema dei Servizi Pubblici del PUC al fine di introdurre, sull'immobile e le aree interessate dal progetto stesso, l'indicazione di Servizio Pubblico di Interesse Comune.

In cosiderazione, infine che tale attività sarà realizzata da soggetti privati, essi ne assicurano l'effettivo controllo pubblico mediante apposita convenzione che ne disciplina, con vincolo di destinazione d'uso ventennale, predisposta sul modello dello schema appprovato con D.C.R. n.11 del 03/02/2004, il riconoscimento di servizio pubblico.

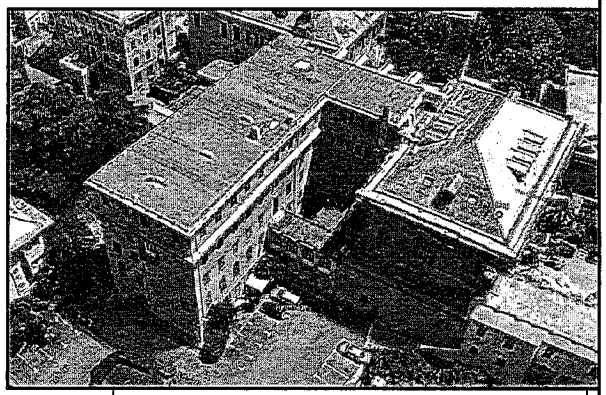
Genova, lì 14 febbraio 2019

architetto Piero Marchiò





ORTOFOTOCARTA



ASSONOMETRIA

COMUNE DI GENOVA

SOGGETTO PROPONENTE:	SOGGETTO TITOLARE:
Vo. Al. srl Sede in Via del Reggio 14, Genova, 16152 P.Iva: 01847250998	**Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea** Sede in salita S. Onofrio 38, Roma, 00165 P.Iva: 02501350587

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO:
ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA
via San Nazaro 17 - 19, via Alberto Liri 29, 16145 Genova Albaro

OGGETTO DELL'INTERVENTO:
Richiesta integrazione progetto per la realizzazione di una RSA per anziani "SU 13/19 - 10/01/2019"

TAVOLA N.
U

TITOLO DELLA TAVOLA:
Planimetria di individuazione mappalli oggetto di intervento

STUDIO DI ARCHITETTURA
ARCH. PIETRO MARCHIO'
VIA MONTE ZOVETTO 1 G/B, 16145 GENOVA TEL 010.562062
E-MAIL INFO@STUDIOMARCHIO.COM P.IVA 03287530103

FIRMA(I) ORDINE PROFESSIONALE
ARCHITETTO PIETRO MARCHIO' N° 1473 PROVINCIA DI GENOVA

REDATTO DA: geom. ALESSANDRO TROMBETTA
PROT.: DWG 310119 - 001
VERIFICATO DA: arch. PIETRO MARCHIO'
EMISSIONE: Gennaio 2019

SOGGETTO PROPONENTE

VO. AL. SRL

Via dei Reggio 1416152 Genova

SOGGETTO TITOLARE

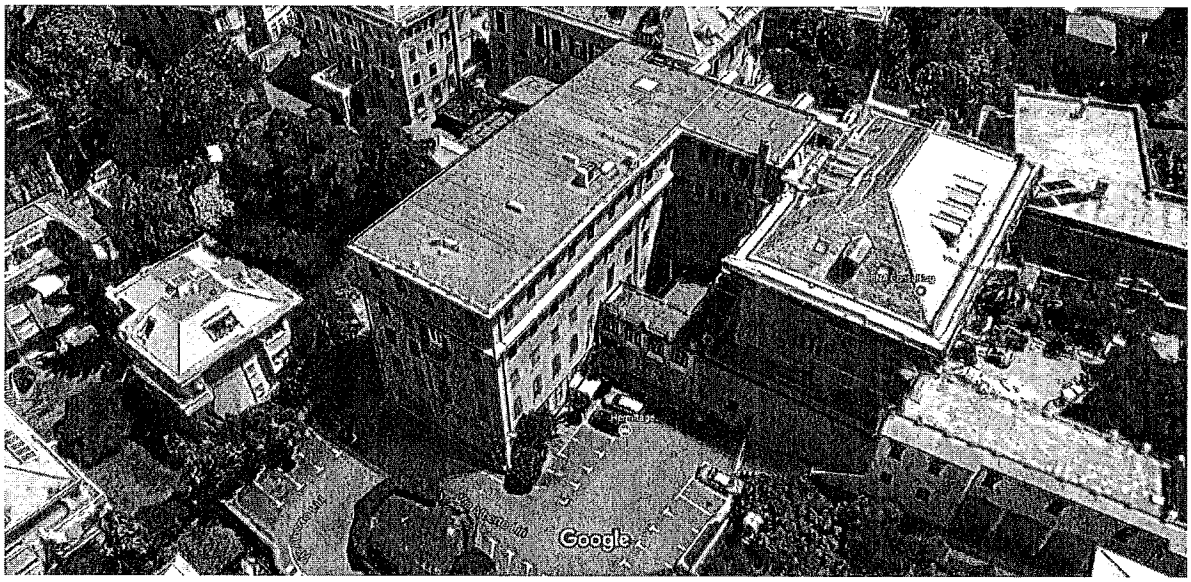
ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA

Salita S. Onofrio 38 00165 Roma

RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE DI SANTA DOROTEA

Via Liri 29 Genova

Dichiarazione resa ai sensi dell'allegato A della Legge Regione Liguria n. 32/2012



STUDIO DI ARCHITETTURA PIETRO MARCHIO'

Via Monte Zovetto 28R-10/B 16145 Genova tel./FAX. 010.562062 - 010.8936435 p.i.v.a. 0328 753 0103

email info@studiomarchio.com pecmail pietro.marchio@archiworldpec.it

TIPO DOC
EMISSIONE 19/10/2018
PROTOCOLLO DOC 191018 - 109

1.0 PREMESSA

L'immobile oggetto dellapresente relazione si trova in via Liri 29 Genova, ed è parte del complesso edilizio appartenente alla Congregazione delle Suore Maestre di Santa Dorotea.

2.0 UBICAZIONE

L'edificio è localizzato nel quartiere di Albaro, zona semicentrale della città, ricade all'interno del Municipio VIII Medio Levante; è dotato di due accessi, uno carrabile da Via Liri e l'altro pedonale da Via San Nazaro individuato con il civico 17.

3.0 IDENTIFICATIVI CATASTALI

Catastalmente è individuato al N.C.E.U. Sez. GEB, foglio 67, particella 58 sub. 21.

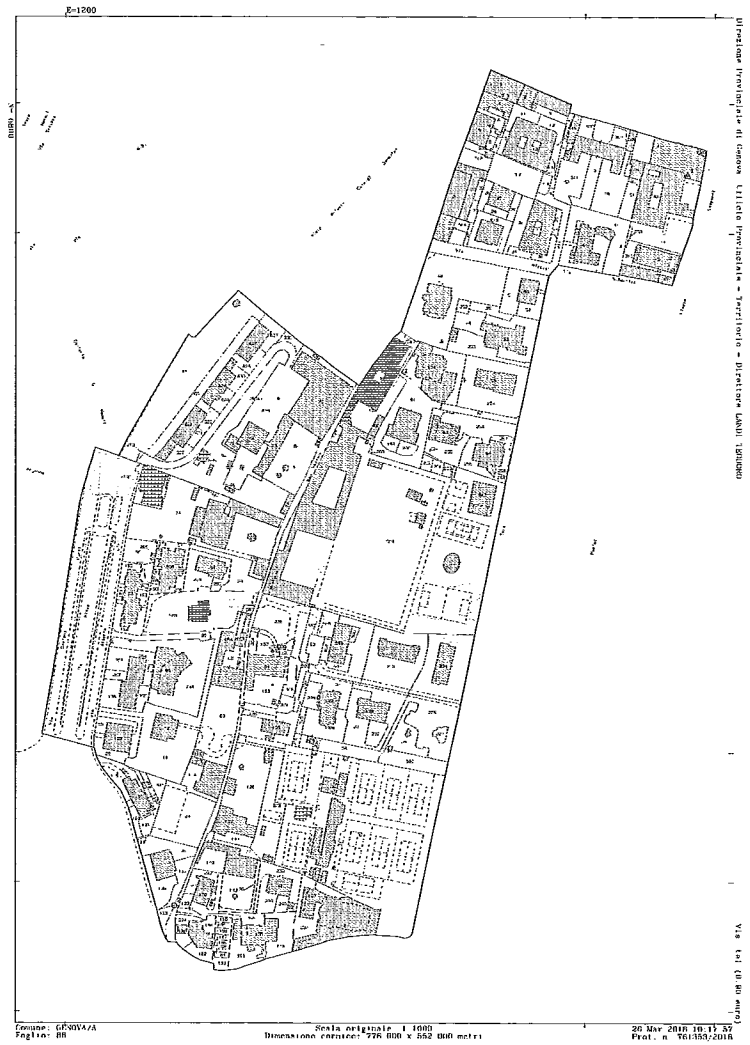


Fig. 1Vax

4.0 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

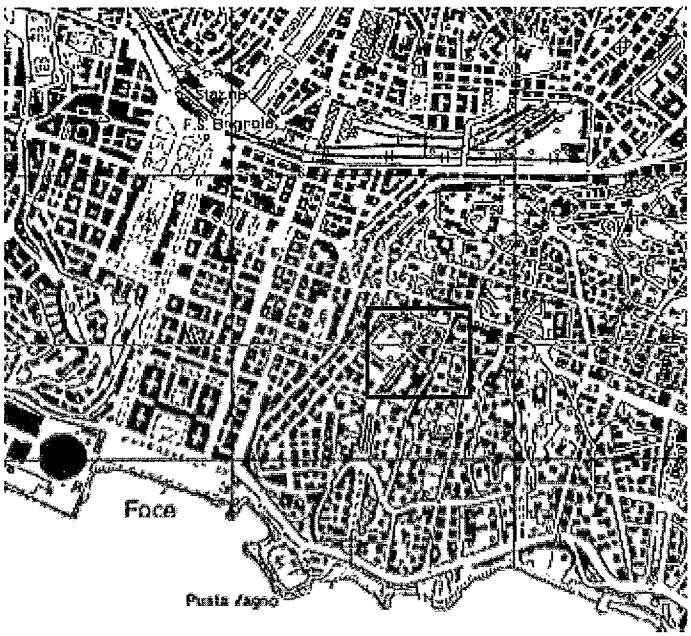


Fig. 2 Carta tecnica regionale **Scala 1:25000**

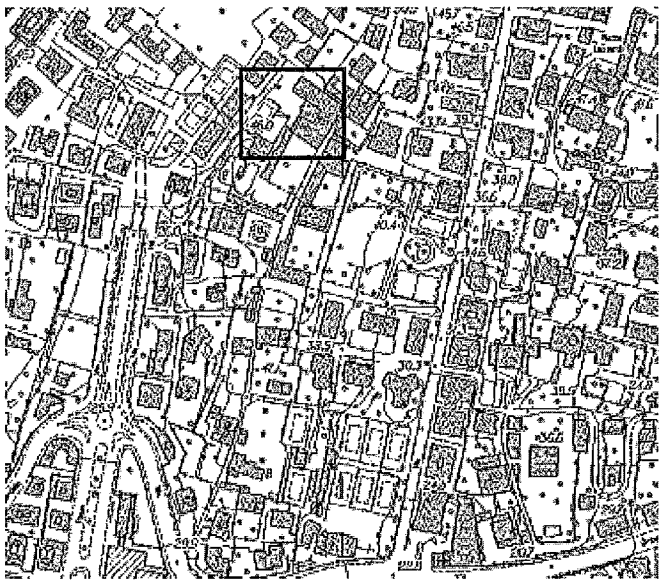


Fig. 3 Carta tecnica regionale scala 1:5000

Fig. 4 Toponomastica

5.0 SOMMARIA DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO

L'intervento è finalizzato alla trasformazione dell'immobile sopra descritto, ora destinato ad attività ricettiva dismessa, in **R.S.A. per anziani per 76 posti letto.**
Esso è incentrato esclusivamente nel corpo di fabbrica "moderno", di pianta a L e posto a nord del corpo originario della villa.
L'edificio è già stato molto rimaneggiato, e di fatto non presenta caratteristiche architettoniche, storiche od artistiche di particolare pregio, fatto salvo il grande salone a doppia altezza a piano primo, che resta escluso da interventi edilizi, se non l'ordinaria manutenzione.
In generale le opere riguardano:
1)le parti interne del fabbricato;
2)le parti esterne limitatamente a:
- realizzazione di torrini tecnici in copertura;
- realizzazione di uscite di emergenza ove richiesto dalle norme di settore;
- manutenzione straordinaria delle parti esterne ovenecessario;

I maggiori interventi consistono nella realizzazione di due manufatti:
1) una nuova scala interna in muratura e opere strutturali accessorie;
2) un nuovo ascensore di tipo monta-lettighe e opere strutturali accessorie.

La restante parte delle opere in previsione, riguarda adattamenti e modifiche di spazi per realizzazione delle dotazioni di norma, quali spazi comuni, locali di terapia, camere di degenza e servizi igienici, misure atte al superamento delle barriere architettoniche, modifica delle esistenti camere, sale, ecc., ora adatte più adatte ad una struttura di accoglienza che ad una RSA per anziani.
Sono previsti interventi di completamento agli impianti interni, di adeguamento alle norme, in particolare di prevenzione incendi e di sicurezza, come l'impianto di chiamata dalle camere a luogo presidiato, il completamento dell'impianto di rivelazione fumi.

Così potrà essere necessario eseguire puntuali interventi di completamento della compartimentazione, mediante la posa di porte antincendio o la posa di prodotti di caratteristiche protettive certificate, ma sempre in luoghi già oggetto di notevoli trasformazioni precedenti.
Nei reparti le pavimentazioni e le pareti saranno idonee alle esigenze igieniche delle norme di settore; è prevista controsoffittatura in fibra minerale o cartongesso per passaggi tecnici di impianti, già in gran parte presente nelle camere e corridoi distributivi.
Per quanto riguarda gli aspetti strutturali ed igienico sanitari la struttura sarà conforme agli standard di cui alla Legge Regionale n. 9/2017, tutti gli spazi saranno conformi alle disposizioni di cui al R.E.C. vigente del Comune di Genova.
Tutti gli impianti a progetto saranno realizzati secondo quanto previsto dal D.M. 37/2008.

6.0 INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME DEI VINCOLI

6.1 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Per quanto riguarda il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, l'area è soggetta ai seguenti regimi (Tav. 16, Ambito 53g- Genova "Levante"):

- **assetto insediativo** – MANTENIMENTO - L'indirizzo è volto a tutelare le situazioni di particolare pregio paesistico presenti nella zona rappresentate, per quanto riguarda l'insediamento, dalla permanenza di numerosi episodi o interi brani di tessuto insediativo qualificati, caratterizzati anche dalla presenza di ville suburbane sui terrazzi costieri, nonché da edilizia spontanea a carattere rurale, prevalentemente lungo le pendici dei versanti. L'obiettivo consiste nell'evitare ulteriori compromissioni della configurazione paesistica attuale soprattutto lungo le dorsali ed i versanti costieri che racchiudono a monte l'ambito stesso. La pianificazione dovrà pertanto perseguire la sostanziale conferma dell'assetto territoriale, anche mediante la previsione di selezionati interventi di riqualificazione delle attuali strutture insediative e di valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali esistenti.

Assetto insediativo locale: **SU (strutture urbane qualificate)**

Fig. 5 Assetto insediativo

Le strutture urbane qualificate sono assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.

Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

- **assetto geomorfologico** – CONSOLIDAMENTO - L'indicazione generale riguarda tutti gli aspetti e le componenti e va intesa sia come controllo di rischi e compromissioni, sia come riqualificazione ambientale dei residui valori geomorfologici ancora presenti sul litorale (Boccadasse, Quarto, vari altri tratti di scogliera), sui versanti affacciati a mare (Apparizione, M. Moro, M. Fasce) e in parte dei bacini interni (soprattutto quello del T. Nervi).

Assetto insediativo locale: **MO-B (modificabilità di tipo B)**

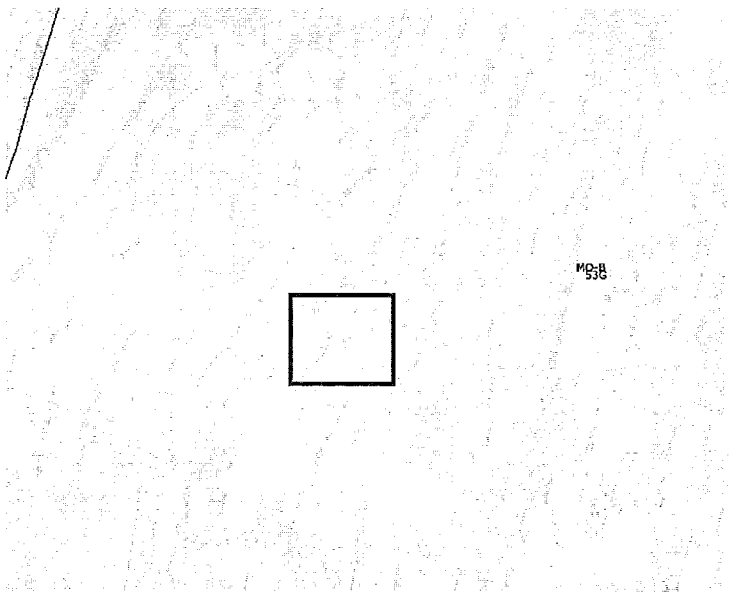


Fig. 6 Assetto geomorfologico

"Si applica nelle situazioni in cui l'ambiente, in assenza di valori emergenti, presenta una modesta vulnerabilità sotto il profilo geomorfologico, tale che non si manifesta l'esigenza di specifiche azioni di tutela dell'attuale configurazione, ferme restando le normali cautele relative alla corretta gestione del territorio.
Gli interventi in tale zona, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere."

- **assetto vegetazionale** – MODIFICABILITÀ - L'acclività dei versanti e la densità del tessuto urbano sulle pendici dei rilievi impongono una decisa espansione dei boschi, anche nell'ottica di garantire migliori possibilità ecologico-ricreative ad un gran numero di potenziali fruitori.

Assetto insediativo locale: **COL-ISS-MA**

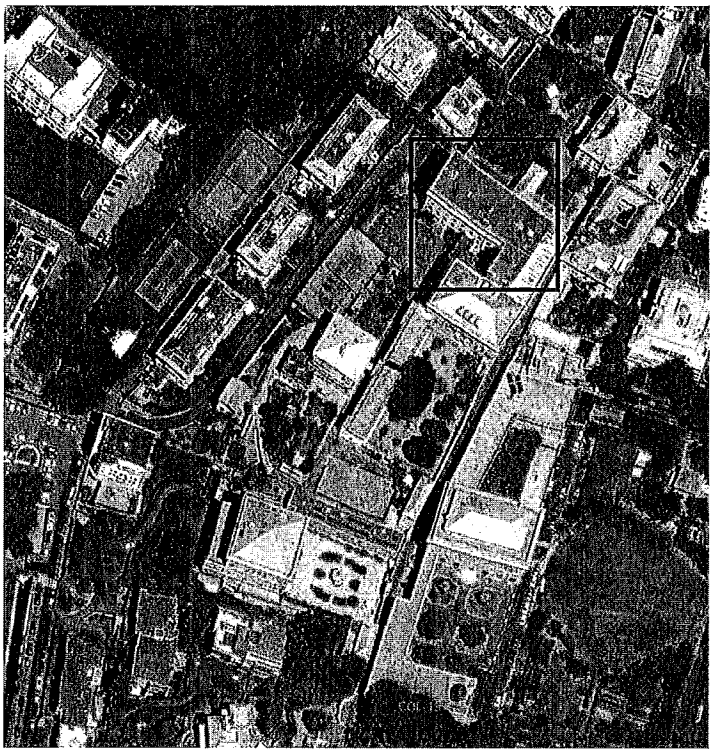


Fig. 7 Assetto vegetazionale

La realizzazione di edifici impianti ed infrastrutture in tali aree è subordinata alle norme relative all'assetto insediativo.

"Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività (agricole) il piano non pone limitazioni."

"Le zone di cui al primo comma (quelle della zona COL ad esclusione delle COL-IDS), *per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni."*

L'intervento previsto è coerente con quanto imposto dal Piano territoriale di coordinamento paesistico; rispetto ai previsti "Assetti", persegue gli obbiettivi dettati dalle specifiche norme sopra riportate.

6.2 PIANO URBANISTICO COMUNALE

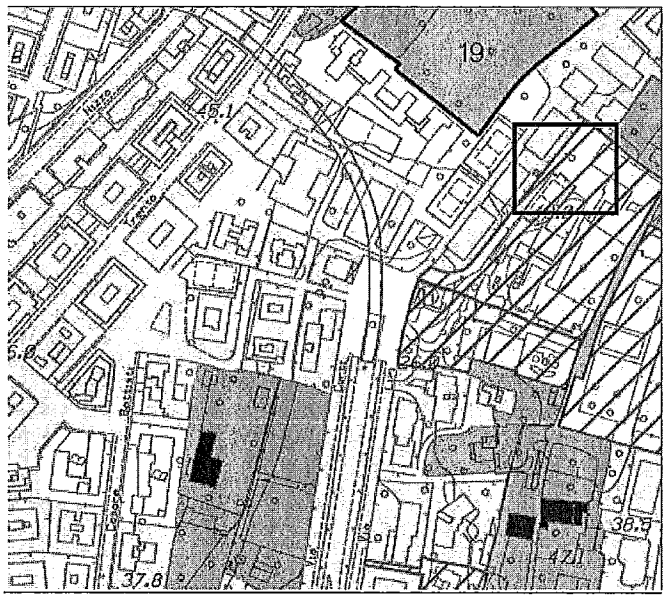


Fig. 8 Assetto Urbanistico

L'area attualmente ricade nell'**ambito SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico**, all'interno del quale sono previste le funzioni di servizi di uso pubblico, servizi privati.All'interno di tale ambito è consentita la ristrutturazione edilizia, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali, sia per gli edifici esistenti già adibiti a servizio pubblico o contestualmente al cambio d'uso per introduzione di servizi pubblici che per gli edifici destinati a servizio di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizio pubblico.

6.2.1 DISCIPLINA URBANISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

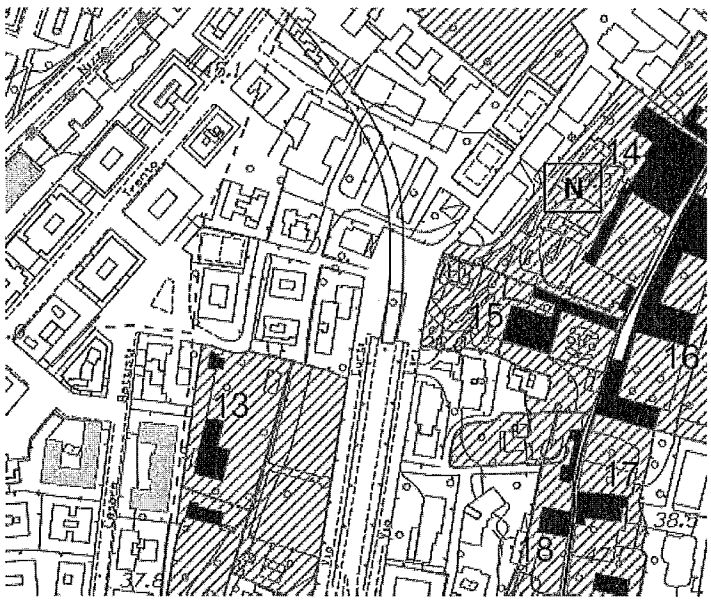


Fig. 9PUC livello puntuale

L'immobile rispetto al livello paesistico puntuale del PUC è compreso in SUQ (Struttura Urbana Qualificata), che si riferisce ad aree territoriali estese e comprende siti di particolare pregio quali gli ambiti del paesaggio urbano strutturato antico e della città moderna e nel Sistema delle Ville e dei Parchi di Albaro.
L'edificio è inoltre puntualmente individuato quale elemento storico-artistico ed emergenza esteticamente rilevante (Villa Raggi-Dorotee).
Gli spazi esterni di pertinenza dell'edificio sono classificati Parco Giardino e Verde Strutturato.

6.2.2 SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI

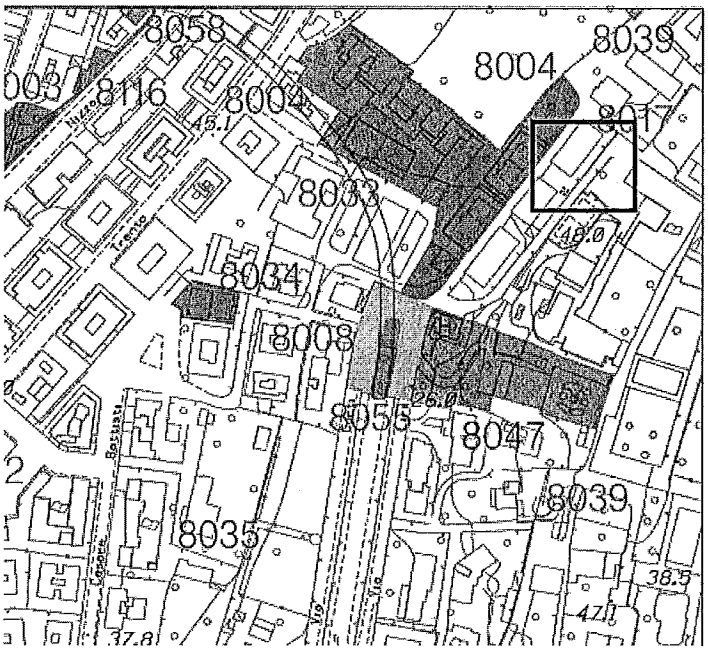


Fig. 10 Sistema dei servizi pubblici

Il Sistema dei Servizi Pubblici del PUC individua l'intero complesso immobiliare dell'Istituto in cui è ricompreso l'immobile oggetto di intervento come servizio di istruzione a livello di quartiere individuato con il **numero 8017 e la sigla S,** classificazione che, come precisato nel volume contenente i dati riassuntivi per l'intero territorio comunale dei bilanci dei servizi di quartiere esistenti e di previsione, ha carattere orientativo ed è suscettibile di essere modificata in conseguenza dell'evoluzione delle esigenze e dei criteri gestionali delle singole situazioni.
Il progetto prevede l'inserimento di un RSA (residenza sanitaria assistita per anziani); per questa ragione l'attuazione dell'intervento prevede aggiornamento del PUC per il cambio di categoria da SERVIZI DI ISTRUZIONE (S) a SERVIZI DI INTERESSE COMUNE, in particolare R.S.A Residenza sanitaria Assistita (A).

7.0 PIANO DI BACINO

L'area di progetto è individuatasi trova nel piano di Bacino AMBITO 14, non è percorsa da frane, ha una bassa suscettività al dissesto.

Insiste su un tratto di versante a medio bassa acclività e non presenta criticità evidenti sotto il profilo ambientale; è parte integrante del tessuto urbano consolidato del centro di Genova.

L'intera zona è caratterizzata da torbiditi calcareo marnose, talvolta siltose, in strati di spessore fino a metrico di calcareniti, marne e marne calcaree, alternate ad argilliti emipelagiche in strati centimetrici.

La cartografia a corredo del Piano di Bacino non indicano presenza di elementi geomorfologici pregiudizievoli per l'equilibrio idrogeologico di versante, in un ampio intorno dell'area di progetto.

Dal punto di vista idrogeologico la cartografia di riferimento del P.d.B. non censisce elementi del reticolo idrografico di rilievo.

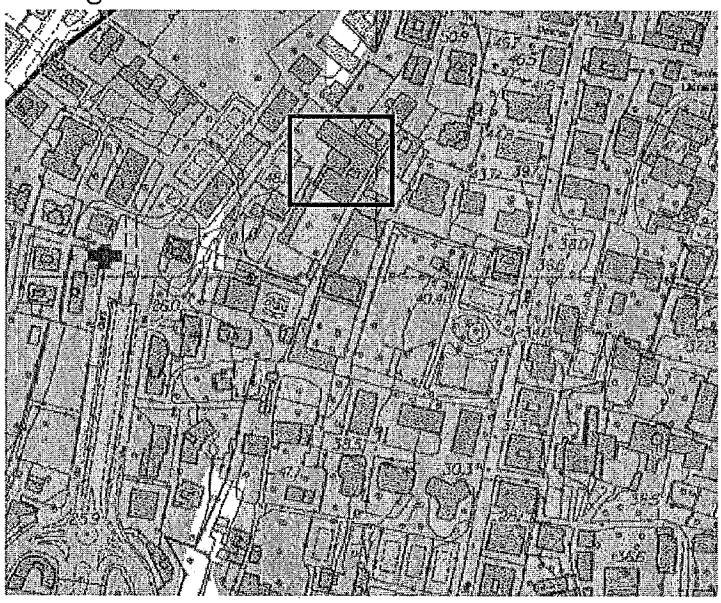


Fig. 11 Piano di bacino stralcio per la tutela del rischio idrogeologico

8.1 SUSCETTIVITÀ AL DISSESTO

L'area di progetto è individuatasi trova nel piano di Bacino AMBITO 14, non è percorsa da frane, ha una bassa suscettività al dissesto

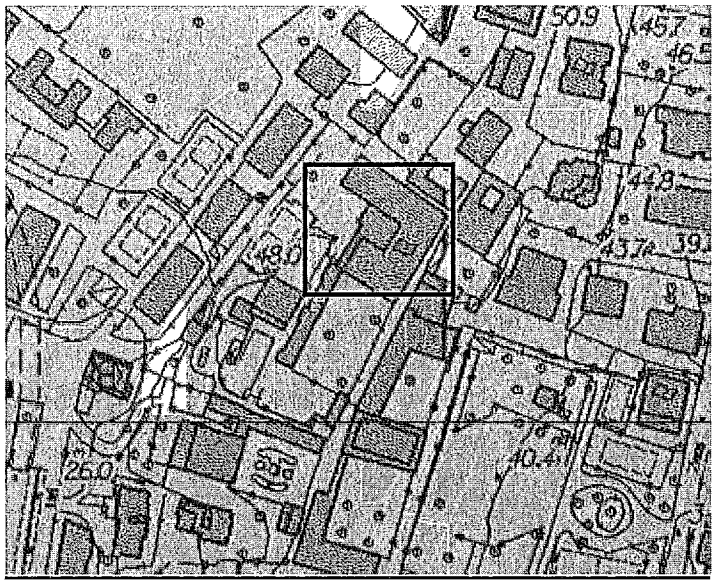


Fig. 12 Tavola 230040, Ambito 14, Carta della suscettività al dissesto

8.2 FASCE ININDABILITÀ

L'area di progetto è localizzata in una zona esclusa dalle aree inondabili.

8.3 RISCHIO GEOLOGICO

L'area di progetto è individuatanel piano di Bacino AMBITO 14, non è percorsa da frane, ha un moderato rischio geologico calcolato nella classe di rischio.

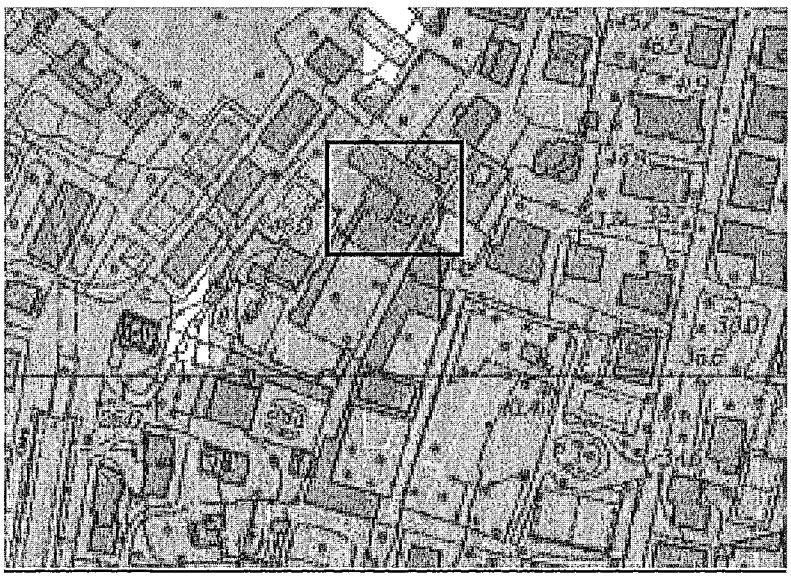


Fig. 13 Tavola 230040, Ambito 14, Carta del rischio geologico

8.4 VINCOLO IDROGEOLOGICO

Lo stralcio cartografico desunto dalla cartografia di Piano di Bacino del T. Bisagno (D.C.P. n. 55 del 9 novembre 2011), identifica l'area d'intervento come area non soggetta alla normativa di vincolo idrogeologico (l. R.L. n. 4/99 e s.m.i.).

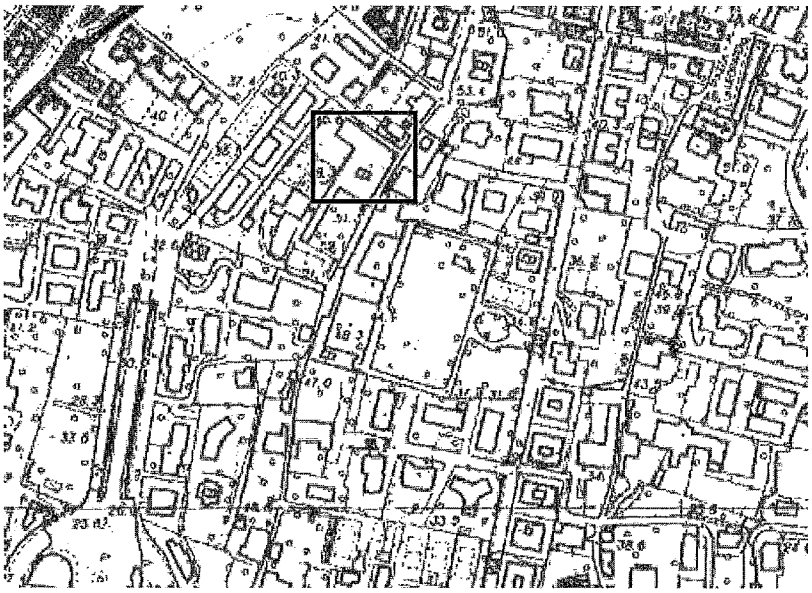


Fig. 14 Piano di bacino Carta dei principali vincoli territoriali

9.0 CONCLUSIONE

Dalle valutazioni sopra formulato emerge la non assoggettabilità a VAS in relazione agli interventi in oggetto ed alla contestuale modifica del PUC vigente, meglio descritto più sopra, e secondo quanto indicato alla legge regionale 10 agosto 2012 n.32, con particolare riferimento all'Allegato A alla suddetta norma.

PERTANTO

Il sottoscritto Architetto Pietro Marchiò, con studio in Via Monte Zovetto n°10/B – 28R, Genova, C.F. MRC PTR 63H01 D969Q, iscritto al n.2073 dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova,

Facendo riferimento all'intervento per la realizzazione di RSA per anziani presso immobile sito in via Liri 29 Genova, catastalmente individuato N.C.E.U. Sez. GEB, foglio 67, particella 58 sub. 21, di proprietà della Congregazione delle Suore Maestre di Santa Dorotea,

che risulta essere localizzato nell'*ambito SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico*, e che Il Sistema dei Servizi Pubblici del PUC individua come servizio di istruzione a livello di quartiere individuato con il *numero 8017 e la sigla S,*

e pertanto l'attuazione dell'intervento prevede il cambio di categoria da SERVIZI DI ISTRUZIONE (S) a SERVIZI DI INTERESSE COMUNE, in particolare R.S.A Residenza sanitaria Assistita (A),
Vista la legge regionale 32/2012 e specificatamente l'art.3 commi 2,5 nonché l'allegato A, nella sua qualità di progettista dell'intervento,

PRESO ATTO CHE

la variante alle norme tecniche di attuazione non apporta:

- Interventi aree inondabili e suscettibili a dissesto medio-alto;
- Incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idro-potabile e di potenzialità depurativa;
- Interventi in aree soggette al regime di conservazione del livello locale del PTCP, nonché ai regimi ANI-MA, ISMA saturo, ISMA CPA ed ISMA;

ATTESTA

la non assoggettabilità a Vas in relazione agli interventi in oggetto e della contestuale modifica al PUC vigente.

Genova, lì 19 ottobre 2018

architetto Pietro Marchiò

MARIO SPEZZANO
GEOMETRA

GIUDIZIO DI STIMA

PLUSVALENZA IMMOBILIARE

PER CAMBIO FUNZIONE

IMMOBILE SITO IN

VIA A. LIRI civ. 29

GENOVA - Albaro

PROPRIETA'

ISTITUTO SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA
SALITA SANT'ONOFRIO , 38
00165 ROMA
C.F. 02501350587
P.I. 01066551001

IL TECNICO

Geom. MARIO SPEZZANO

DATA : 20 DICEMBRE 2018

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI GENOVA N. [redacted]
VIA TEODOSIA 1/4 - 16129 GENOVA Tel 010 311000 P. 335 8221510
[redacted] - P. IVA 02814380107
[redacted]

1. PREMESSE

L'Istituto Suore Maestre di Santa Dorotea con sede in Roma, in Salita S. Onofrio n. 38 (C.F. 02501350587 - P.I. 01066551001), in persona del legale rappresentante pro tempore Suor Graziana Camilli, nata a [redacted] il [redacted] incaricava me sottoscritto Geom. Mario Spezzano , nato a [redacted] il [redacted], iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n° [redacted] con Studio in Genova e nell'Elenco dei Consulenti del Tribunale Civile di Genova, per l'espletamento dell'incarico relativo alla valutazione della plusvalenza immobiliare derivata dal cambio di funzione dell'edificio di Loro proprietà sito in Via A. Liri civ. 29 - Genova Albaro , oggi destinato a Casa del Pellegrino ed all'interno del quale è in progetto la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale .

2. UBICAZIONE DEL BENE

L'edificio è situato in una zona semicentrale della città prevalentemente residenziale, risulta poco visibile dalla strada pubblica e non servito da mezzi pubblici e da esercizi di vicinato . E' dotato di due accessi, uno carrabile dalla Via Liri dotato di Concessione Comunale n° 24671/17, l'altro pedonabile dalla stretta Via San Nazaro individuato con il civ.17.
L'edifico , oltre ad essere soggetto al vincolo Monumentale ricade in un'area urbanistica destinata a Servizi .

3. DATI CATASTALI

Le superfici interne trattate nella presente relazione, sono così censite presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio : ***N.C.E.U.*** : Sez GeB Fg 67 Map 58 Sub 21 Categoria B1

4. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è stato oggetto di una ristrutturazione pesante cominciata nell'anno 1999 e terminata nel 2003, che ha interessato la quasi totalità delle superfici interne e necessaria per un adeguamento tecnico-funzionale per soddisfare le esigenze della nuova destinazione d'uso , di accoglienza e non più di istruzione .
L'edificio si dispone su cinque piani, dei quali quattro fuori terra, collegati tra loro da una scala interna centrale ed un ascensore , entrambi a servizio di tutti i piani , oltre ad una scala di ridotte dimensioni in uso comune con il vicinato che serve solo i piani quarto e terzo .
Attualmente è composto da n. 38 camere con bagno capaci di accogliere 72 ospiti , disposte ai piani secondo, terzo e quarto, da una cucina al piano terra collegata con una sala ristorante, da diverse sale riunioni, da un locale ex teatro di altezza pari a metri 8, nonché da vani ad oggi non ancora utilizzati e lasciati al "rustico" ; funge da copertura la terrazza piana calpestabile accessibile dall'esterno .
Le strutture portanti verticali sono costituite da murature in pietra e mattoni, quelle orizzontali in

parte da solai in laterizi armati ed in parte con travi in ferro e legno .

L'edificio è dotato di impianto centralizzato per rivelazione e segnalazione incendi e di allarme acustico, impianto idrico antincendio con disposizione ai piani di Naspi DN 20 e due attacchi di mandata UNI 70, collegati alle due colonne montanti, per il collegamento ai mezzi dei VVF .

Sono stati rilasciati Certificati di Prevenzione Incendi per la Centrale Termica e per la Attività n. 84 del DM del 16 /02/1982 . L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato ed è garantito da una centrale termica posta al piano terra ed alimentata da gas metano, che garantisce anche la produzione di acqua calda .

Solo i piani terzo e quarto sono dotati di impianto di climatizzazione , con unità esterne posizionate sul lastrico di copertura, ma alimentate da un tipo di gas non più a norma che ne impedisce la manutenzione e quindi obbliga al rifacimento dell'impianto.

Le condizioni manutentive interne dell'immobile risultano degradate nelle zone seminterrate ed in quelle sottostanti i lastrici solari. Come detto alcuni vani sono privi di finiture perché non utilizzati e si presentano con finestre e persiane in legno ai limiti della stabilità . I piani secondo, terzo e quarto, destinati a ricezione sono pavimentati con laminato flottante, gli altri hanno pavimentazione mista , la maggior parte in piastrelle di ceramica .

5. *STATO DI POSSESSO*

L'immobile risulta libero da persone .

6. *ATTO DI PROVENIENZA*

L'Istituto è proprietario (in forza d'atto di trasferimento d'immobili a rogito Notaio Ottorino Pace di Roma del 10.10.1938, trascritto a Genova il 9.12.1938 Reg. Part. 2019 n. 8110) del complesso immobiliare.

7. *INQUADRAMENTO URBANISTICO*

L'edificio ricade in ZONA SIS-S Servizi Pubblici Territoriali e di Quartiere di Valore Storico Paesaggistico nella Tav. 43 del P.U.C. 2015 , all'interno del Municipio 8 Medio Levante San Francesco D'Albaro, ed è sottoposto al Vincolo Monumentale D.Lgs 42/2004 ex 1042

8. *CONFORMITA' EDILIZIA*

Dal punto di vista urbanistico l'edificio in cui risulta ubicato il bene immobiliare è stato originariamente edificato in periodo antecedente al 1942.

L'immobile per il cambio di destinazione d'uso da attività scolastica a Casa del Pellegrino in vista del Giubileo 2000, a partire dal 1999 è stato oggetto di interventi edilizi per opere di adeguamento tecnico funzionale, eseguiti all'interno dell'immobile , previo l'ottenimento di provvedimenti

rilasciati dagli Uffici della Sovrintendenza e relativo deposito di pratiche D.I.A. presso gli Uffici comunali, l'ultima protocollata al n° 1633/2004 il 31/03/04 depositata per esecuzione di Opere Interne In Variante .

La distribuzione interna rappresentata nelle tavole di progetto della citata pratica edilizia D.I.A., trova corrispondenza oltre che nello stato dei luoghi, nella planimetria catastale depositata in data 03/08/2015.

9. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO A PROGETTO

L'intervento , così come descritto nella relazione tecnica a firma dell'arch. Pietro Marchiò , prevede la realizzazione di una struttura che eroga prestazioni di ricovero a ciclo continuativo, ovvero una struttura sociosanitaria, destinata a soggetti anziani in condizioni di non autosufficienza o di ridotta autosufficienza, dalla capacità indicativa di 76 posti per anziani.

I maggiori interventi consistono nella realizzazione di due manufatti con valenza strutturale, richiesti dalle normative vigenti, quali :

1) una nuova scala interna in muratura a servizio dei piani secondo, terzo e quarto, e opere strutturali accessorie ;

2) un nuovo ascensore di tipo monta lettighe a servizio di tutti i piani con vano corsa in cemento armato .

La restante parte delle opere in previsione, riguarda adattamenti e modifiche di spazi per realizzazione delle dotazioni di norma, quali spazi comuni, locali di terapia, camere di degenza e servizi igienici, misure atte al superamento delle barriere architettoniche, modifica delle esistenti camere, sale, ecc., ora adatte più adatte ad una struttura di accoglienza che ad una RSA per anziani.

Sono previsti interventi di completamento agli impianti interni, di adeguamento alle norme, in particolare di prevenzione incendi e di sicurezza, come l'impianto di chiamata dalle camere a luogo presidiato, il completamento dell'impianto di rivelazione fumi.

10. PROCEDIMENTO DI STIMA

Stima per Capitalizzazione del Reddito

E' un criterio di stima immobiliare basato su procedimenti finanziari , calcolando il valore di mercato sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione, questo ritenuto sufficientemente remunerativo vista la tipologia funzionale e l'appetibile ubicazione .

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l 'ammontare del capitale - il valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - Rn - per un saggio r, definito saggio di capitalizzazione : $V = Rn / r$

Il valore del tasso applicato pari al 6% tiene conto oltre che della destinazione , dell'ubicazione dell'immobile, dell'età, delle dimensioni e della funzionalità degli spazi, della limitata dinamicità dello specifico segmento di mercato, dei livelli di collegamento ai servizi urbani, della necessità di manutenzione straordinaria, nonché del rischio legato alla locazione .

11. CALCOLO VALORE IMMOBILE CASA DEL PELLEGRINO

Considerando la capacità pari a n. 72 ospiti, una tariffa giornaliera a persona pari ad € 50/giorno in trattamento di pensione completa, una occupazione annua pari al 50% , si ottiene il presunto Reddito Lordo mensile, al quale andranno detratte :

- le spese del personale quantificate nella misura del 30% ;
- le spese per la gestione quantificate nella misura del 25% (manutenzioni, assicurazioni, consumi utenze, riserve per manutenzione straordinaria etc);
- la quota per imposte e tasse quantificata nella misura del 35% .

Tariffa Giornaliera /Ospite	€ 50,00/gg	€	1.500,00
a detrarre			
spese personale	30%	€	450,00
spese gestione	25%	€	112,50
	Totale	€	937,50
a detrarre			
imposte e tasse	35%	€	328,13
Reddito Netto Mensile Ospite		€	609,38
Reddito Netto Annuo			
€ 609,38 * 72 ospiti * 6 mesi		€	**263.250,00**

Assumendo il saggio di capitalizzazione nella misura del 6% , otteniamo il seguente Valore di Mercato più Probabile dell'Immobile : V_1 = € 263.250 / 0,06 = € 4.387.500 , arrotondato a

V_1	**€ #4.388.000#**

Diconsi euro quattromilionitrecentottantottomila/00.

12. CALCOLO VALORE IMMOBILE RSA

Considerando la capacità pari a n. 74 ospiti (visto che due posti verranno resi disponibili gratuitamente agli utenti inseriti dal Comune di Genova, Direzione Politiche Sociali), una tariffa mensile a persona pari ad € 2.000/mese in trattamento di pensione completa, una occupazione annua pari al 65% , si ottiene il presunto Reddito Lordo mensile, al quale andranno detratte :

- le spese del personale quantificate nella misura del 45% , vista la necessità di n° 30 operatori, n° 5 infermieri, n° 2 fisioterapisti, n° 1 direttore sanitario, n° 1 animatrice geriatrica, n° 1

manutentore , n° 1 cuoca ;

- le spese per la gestione quantificate nella misura del 35% (lavanderia, manutenzioni, assicurazioni, consumi utenze, catering, riserve per manutenzione straordinaria, etc);
- la quota per imposte e tasse quantificata nella misura del 35% .

Tariffa Mensile / Ospite		€	2.000,00
a detrarre			
Spese Personale	45%	€	900,00
Spese Gestione	35%	€	315,00
	Totale	€	785,00
a detrarre			
Imposte e Tasse	35%	€	274,75
Reddito Netto Mensile / Ospite		€	510,25
Reddito Netto Annuo			
€ 510,25 * 74 ospiti * 7,8 mesi		€	**294.516,30**

Assumendo il saggio di capitalizzazione nella misura del 6% , otteniamo il seguente Valore di Mercato più Probabile dell'Immobile : V = € 294.516,30 / 0,06 = € 4.908.605,00 arrotondato a :

V2	**€ #4.909.000#**

Secondo la teoria che il canone di affitto sostenibile dovrebbe essere compreso in una forbice tra il 15% ed il 20% del Reddito Lordo, questo nel caso trattato pari ad € 96.200,00 (€ 2.000,00 * 74 ospiti * 65% occupazione annua) , viene da sé che il canone d'affitto mensile per l'intero edificio ammonterebbe al 15% di € 96.2000, e cioè : € 14.430 / mese .
Tale probabile Valore trova corrispondenza con la realtà del mercato, e quindi conferma il Valore di Mercato stimato per la vendita dell'edificio .

Per quanto in precedenza esposto, l'immobile perché possa essere autorizzato ad ospitare una RSA, necessita obbligatoriamente di interventi di natura strutturale, impiantistica, meccanica, ed edile , capaci di rendere funzionante la struttura secondo le severe normative vigenti .
Le spese ed i costi necessari per la trasformazione dell'immobile, vengono così quantificati :

Oneri concessori comunali & Tributi & Imposte	€	104.000,00
Ascensore monta lettighe REI	€	143.000,00
Esecuzione Scala Interna Sicurezza	€	88.000,00
Adeguamento Impianti - Realizzazione Camere & Presidi – Abbattimento Barriere Architettoniche	€	110.000,00
Sistemazione Aree a Verde Esterne	€	6.000,00
Compensi Professionali	€	50.000,00
SOMMANO COSTI TRASFORMAZIONE	**€**	**501.000,00**

Pertanto andando a detrarre al valore precedentemente calcolato la somma dei costi di trasformazione , otteniamo il Valore di Mercato più Probabile dell'Immobile trasformato in RSA :

V_2 = € 4.909.000,00 - € 501.000,00 =

V_2	**€ #4.408.000#**

Diconsi euro quattromilioniquattrocentottomila/00.

13. GIUDIZIO DI STIMA DELLA PLUSVALENZA IMMOBILIARE

Detto che la plusvalenza immobiliare è data dalla differenza dei due valori , la stessa risulta essere pari a :

V_2	**€ 4.408.000**	**-**	**V_1**	**€ 4.388.000**	**=**	**€ #20.000#**

Diconsi Euro ventimila/00

14. CONCLUSIONI

Lo scrivente in qualità di tecnico abilitato che assume funzioni di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, consapevole delle responsabilità e delle pene stabilite dalla legge per false attestazioni e mendaci dichiarazioni (art. 76 D.P.R. 445/00), sotto la propria personale responsabilità DICHIARA di non avere rapporti di dipendenza con il committente.

Con la presente relazione composta da n. 6 pagine dattiloscritte, si ritiene di avere espletato l'incarico affidato .

Addì, 20 dicembre 2018

IL TECNICO
Geom. MARIO SPEZZANO

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI GENOVA
Geom. MARIO SPEZZANO N° 2502

SI RILASCIA IN CARTA LIBERA PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE.

ATTO DI IMPEGNO

A SOTTOSCRIVERE LA CONVENZIONE AVENTE AD OGGETTO LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE PER ANZIANI IN IMMOBILE DISLOCATO NEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN VIA A. LIRI civ. 29 A GENOVA, MUNICIPIO VIII MEDIO LEVANTE, CATASTALMENTE CENSITO AL N.C.E.U. SEZ GEB, FOGLIO 67, PARTICELLA 58 SUB 21 ED AREE ESTERNE

Con la presente scritta privata da valere ad ogni effetto di legge tra:
= **L'ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA**, con sede a Roma, Salita S. Onofrio 38, CAP 00165, pec ismsd@pec.it , C.F. 02501350587, P.IVA 01066551001, Ente Religioso giuridicamente riconosciuto in forza del Regio Decreto 19 aprile 1934 Numero 738, registrato alla Corte dei Conti il 5 maggio 1934 e iscritto al Registro Persone Giuridiche di Roma al numero 509, in persona del suo Legale Rappresentante Suor Camilli Graziana, nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted], domiciliata per la sua carica presso la sede sociale; detto Ente interviene quale soggetto proprietario dell'immobile sede della realizzanda Residenza sanitaria assistenziale per anziani,

e

= la Società **VO.AL. S.r.l.**, con sede in Genova, via dei Reggio 14 C.F. 01847250998, numero REA GE-440286, nella persona del suo Legale Rappresentante VOTTO Lorenzo, nato a Genova, il [redacted], domiciliato per la carica presso la sede sociale; detta società interviene quale soggetto gestore della realizzanda Residenza sanitaria assistenziale per anziani

premesso che

1. L'Istituto è proprietario in forza d'atto di trasferimento d'immobili a rogito Notaio Ottorino Pace di Roma del 10 ottobre 1938, trascritto a Genova il 9 dicembre 1938 Reg. Part. 2019 n. 8110 del complesso immobiliare sito in Genova Albaro, con accesso carrabile da Via A. Liri civ. 29 ;
2. All'interno di tale lotto insistono oltre all'edificio principale, aree e manufatti, facenti parte del progetto depositato a nome della VO.AL. s.r.l. presso lo Sportello Unico delle Imprese in data 10 gennaio 2019 con Prot. SU n. 13/19, per l'approvazione delle opere finalizzate alla realizzazione di una R.S.A. per anziani;
3. L'accesso carrabile dal cancello di Via A. Liri è dotato di Concessione Comunale n° 24671/17 ;
4. Come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati, le aree interessate al suddetto intervento e dal presente Atto di impegno, sono così censite presso l'Agenzia del Territorio di Genova, a seguite delle ultime pratiche DOCFA depositate

nell'anno 2018:

Piano	Mappale		Sub	Cat.	Superficie Catastale	Riferimenti
	NCT Sez A	NCEU Fg 67/B				
T 1° 2° 3° 4°	70	58	21	B/1	2.927	Edificio Via A. Liri 29
T	638	638	6	C/2	9	Ripostiglio nord
	638	638	4	F/1	90	Corte edificio civ. 29
	638	638	5	F/1	145	Distacco edificio civ. 29
	638	638	7	C/6	82	Posti Auto
	638	638	8	C/6	23	Posti Auto
	638	638	9	C/6	77	Posti Auto
	638	638	10	F/1	200	Piazzale
	638	638	12	F/1	45	Piazzale /Passaggio
	638	638	1	F/1	90	Strada Via Liri
	638	638	2	F/1	618	Strada (V.le P. Frassinetti)
	638	638	3	F/1	337	Strada (V.le P. Frassinetti)
	639	639	/	F/1	140	Area di Manovra
	638	638	14	F/1	360	Verde Giardino S. Giuseppe
	521	521	24	F/1	185	Verde
	521	521	25	F/1	23	Piazzale
	521	521	26	C/6	13	Posto Auto

Tanto premesso che è parte integrante e sostanziale del presente atto l'Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea e la società VO.AL.Srl, come costituite

si impegnano, per sé e/o aventi causa

a stipulare con il Comune di Genova la convenzione conforme all'allegata bozza ed a far fronte a tutti gli oneri ed obbligazioni che da essa deriveranno, subordinatamente all'approvazione della stessa da parte dei competenti organi comunali.

In allegato:

1) Estratto di mappa N.C.T. Sez A Fg 88;
2) Elaborato grafico con sovrapposizione vax catastale e aree esterne oggetto di intervento;
3) Elaborato grafico con sovrapposizione Area di Intervento e Particelle catastali;
4) Elaborato planimetrico N.C.E.U. Fg 67 Map 521;
5) Elaborato planimetrico N.C.E.U. Fg 67 Map 638;
6) Planimetria catastale edificio civ. 29 N.C.E.U. Fg 67 Map 58 Sub 21;
7) Elaborato planimetrico N.C.E.U. Fg 67 Map 58 ;
8) Verbale di nomina Legale Rappresentante Istituto ;
9) Visura Camerale VO.AL. srl ;
10) Bozza Atto di Convenzione .

Repertorio N. 27483

AUTENTICA DI FIRMA
REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto Dott. FLAVIA COLANGELO, Notaio in Roma, iscritto presso il Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia che, la reverenda madre:

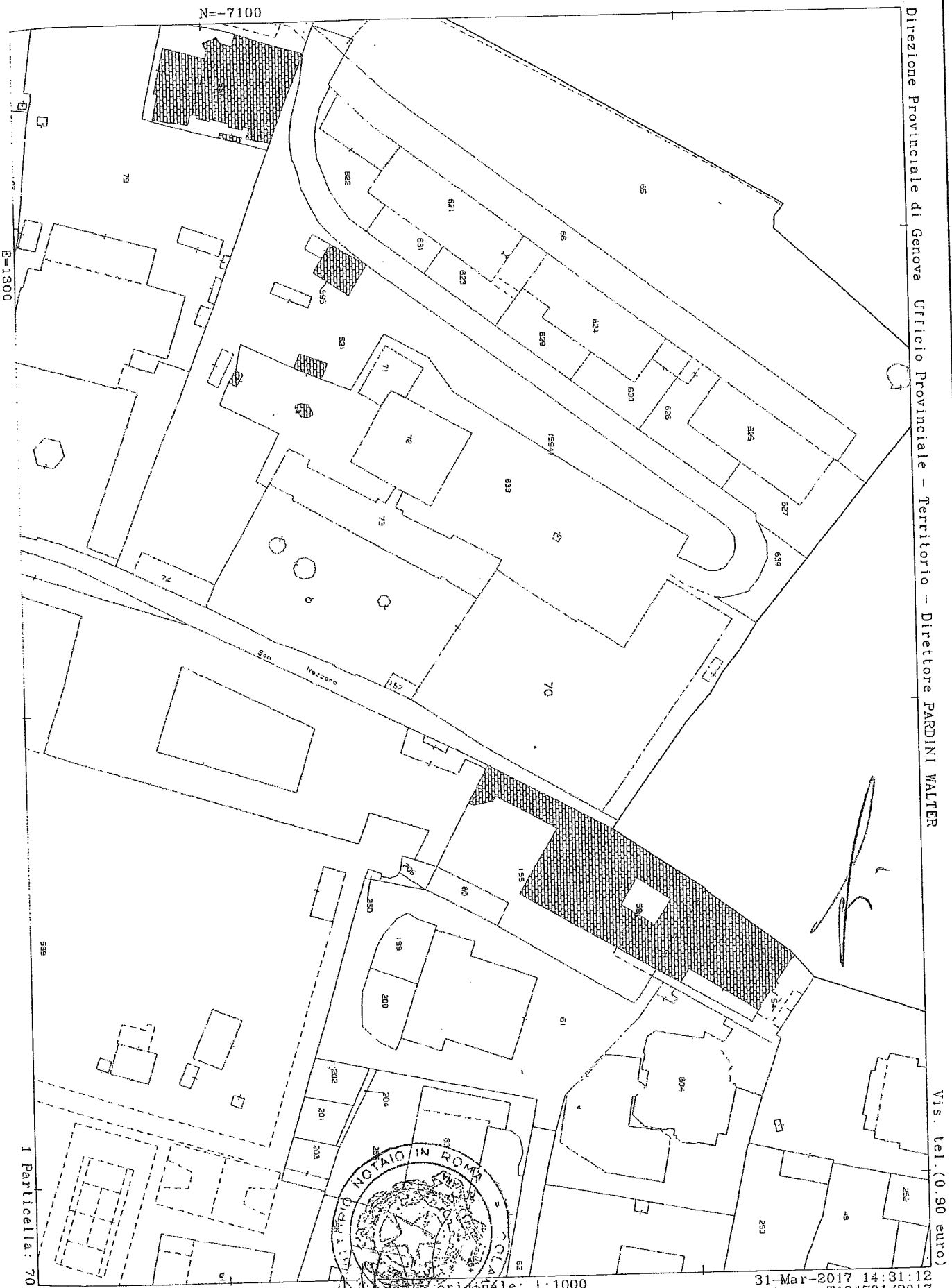
- **CAMILLI GRAZIANA,** nata a [redacted] il [redacted],

domiciliata per la carica ove infra, che dichiara d'agire e intervenire a quest'atto in qualità di Legale Rappresentante dell'Ente **"ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA"** con sede a Roma Salita Sant'Onofrio 38, Partita IVA 01066551001 e Codice Fiscale 02501350587, Ente Religioso giuridicamente riconosciuto in forza del Regio Decreto 19 aprile 1934 Numero 738, registrato alla Corte dei Conti il 5 maggio 1934 e iscritto al Registro Persone Giuridiche di Roma al numero 509, della cui identità personale e qualità io Notaio sono certo, ha apposto la firma che precede in calce e sugli allegati in mia presenza. Io Notaio ho dato lettura del presente atto ad eccezione degli allegati per espressa rinuncia fatta dalla comparente.

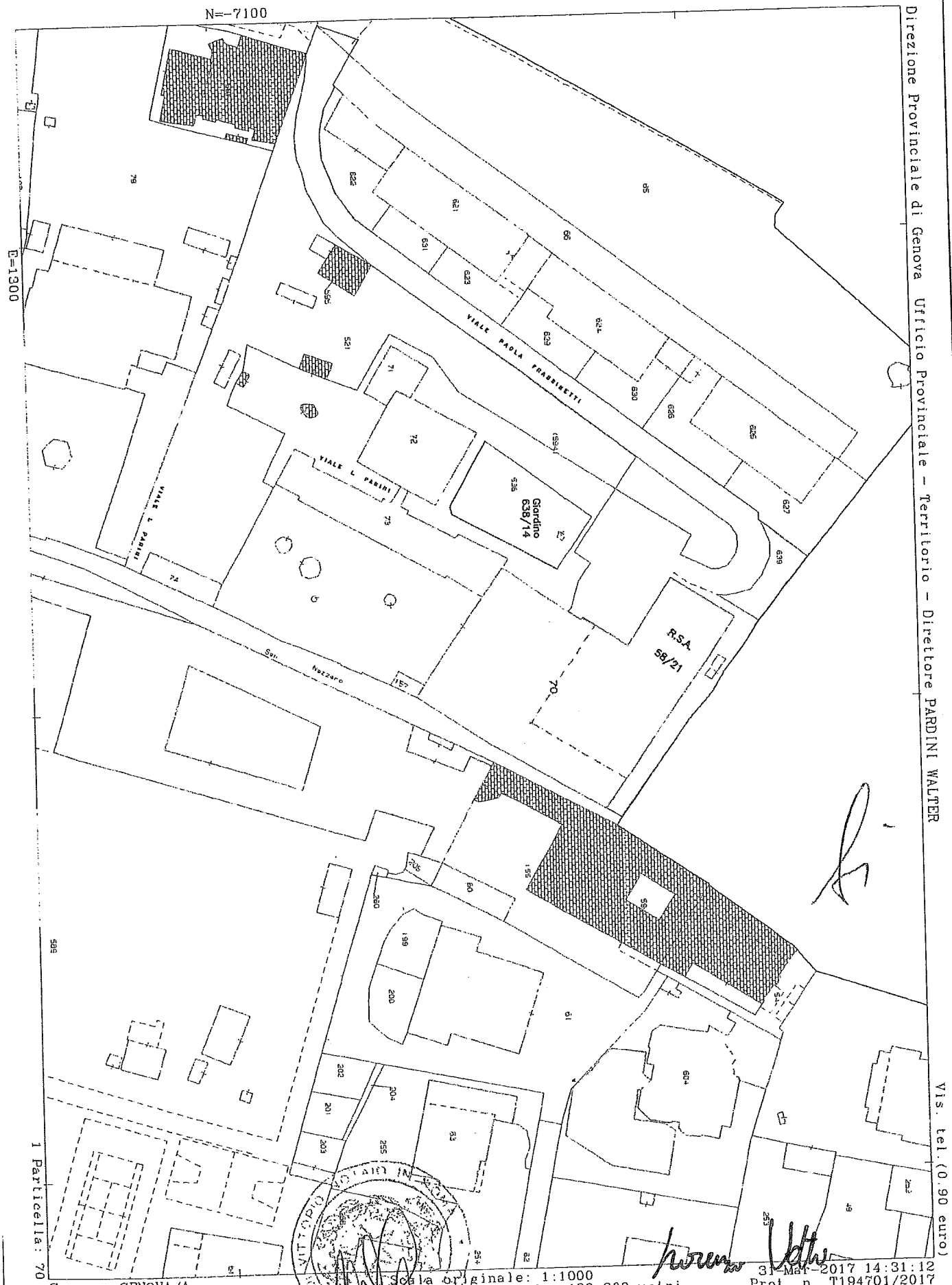
In Roma, alla via Matera n. 18, il giorno quattordici del mese di febbraio dell'anno duemiladiciannove (14/02/2019)

COLANGELO FLAVIA DI VITTORIO NOTAIO IN ROMA


E=1300
585
1 Particella: 70
Com
Fog:
ALL
Att.



ALLEGATO N. 1
Atto di Impegno



Direzione Provinciale di Genova Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore PARDINI WALTER

Vis. tel.(0.90 euro)

Comune: GENOVA/A
Foglio: 88

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

31-Mar-2017 14:31:12
Prot. n. T194701/2017

ALLEGATO N. 2
Atto di Impegno

Aree Esterne R.S.A. Via A. Liri 29

QUADRO D'INSIEME

COMPLESSO VIA ALBERTO LIRI / VIA SAN NAZARO

GENOVA - Albaro

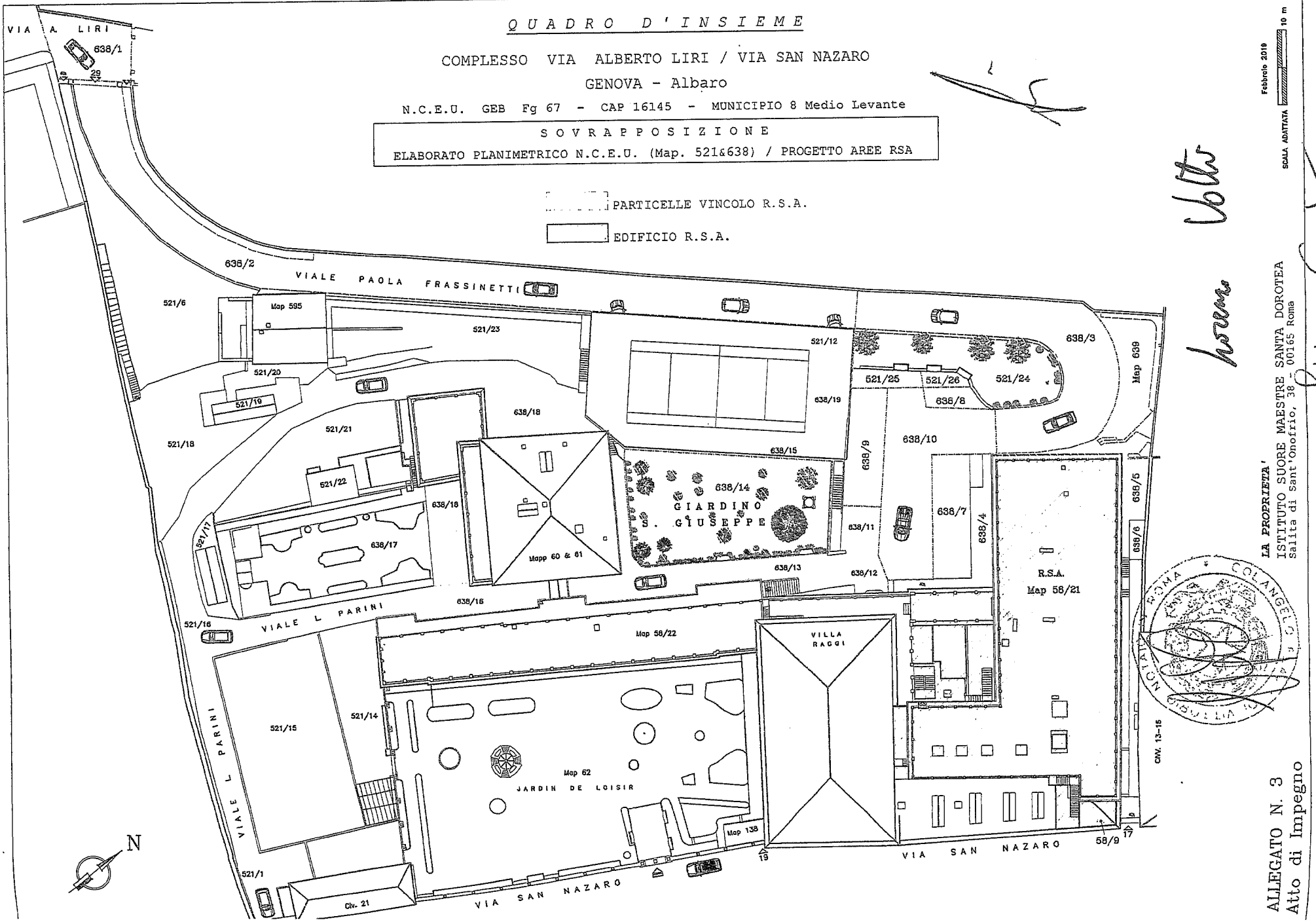
N.C.E.U. GEB Fg 67 - CAP 16145 - MUNICIPIO 8 Medio Levante

SOVRAPPOSIZIONE

ELABORATO PLANIMETRICO N.C.E.U. (Map. 521&638) / PROGETTO AREE RSA

PARTICELLE VINCOLO R.S.A.

EDIFICIO R.S.A.



Febbraio 2019

SCALA ADATTATA 10 m

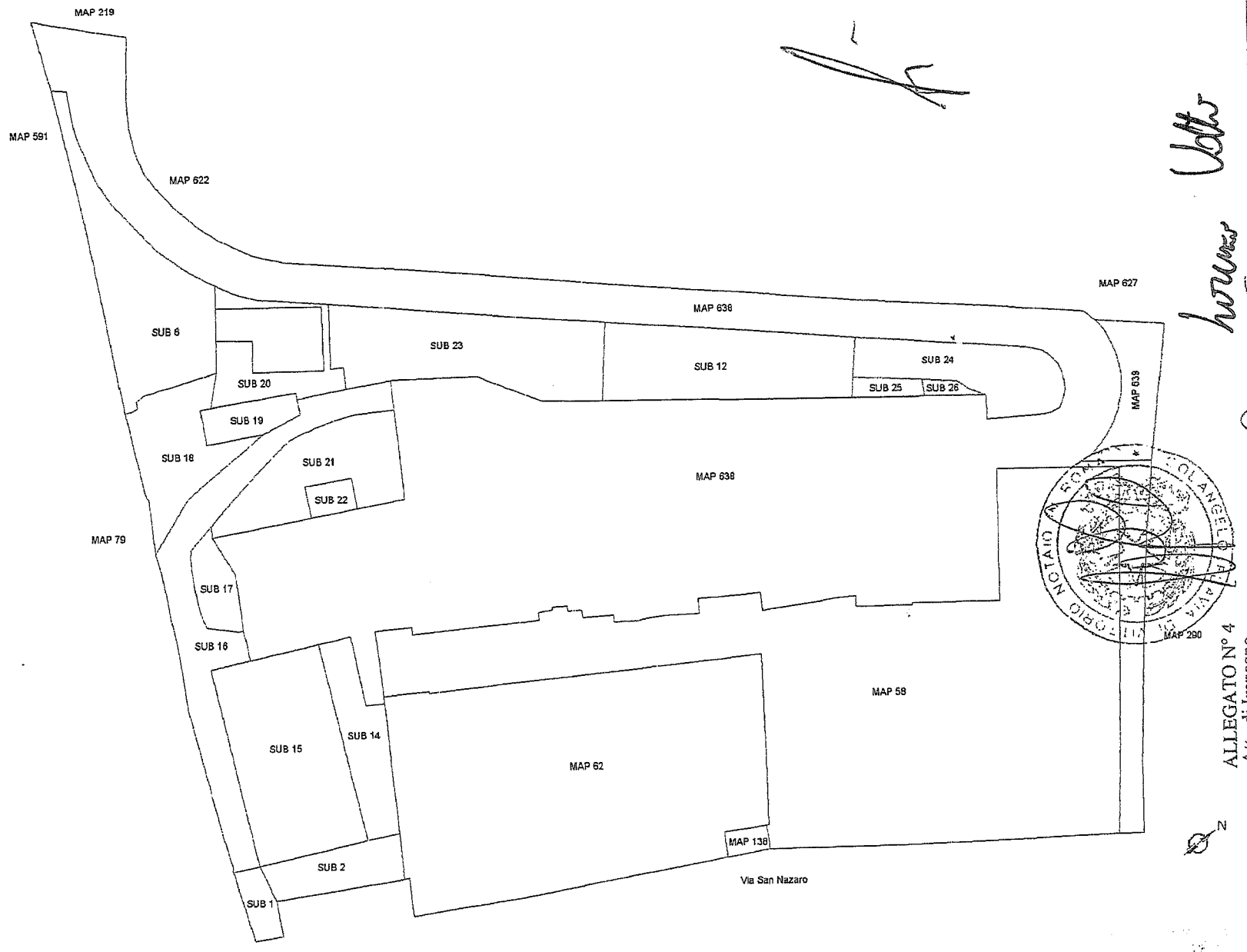
LA PROPRIETA'
ISTITUTO SUORE MAESTRE SANTA DOROTEA
Salita di Sant'Onofrio, 38 - 00165 Roma

ALLEGATO N. 3
Atto di Impegno

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Genova

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Spezzano Mario	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Genova N. [redacted]
Comune di Genova	Sezione: GEB Foglio: 67	Particella: 521	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 53685 del 24/03/2013	Scala 1 : 500

PIANO TERRA

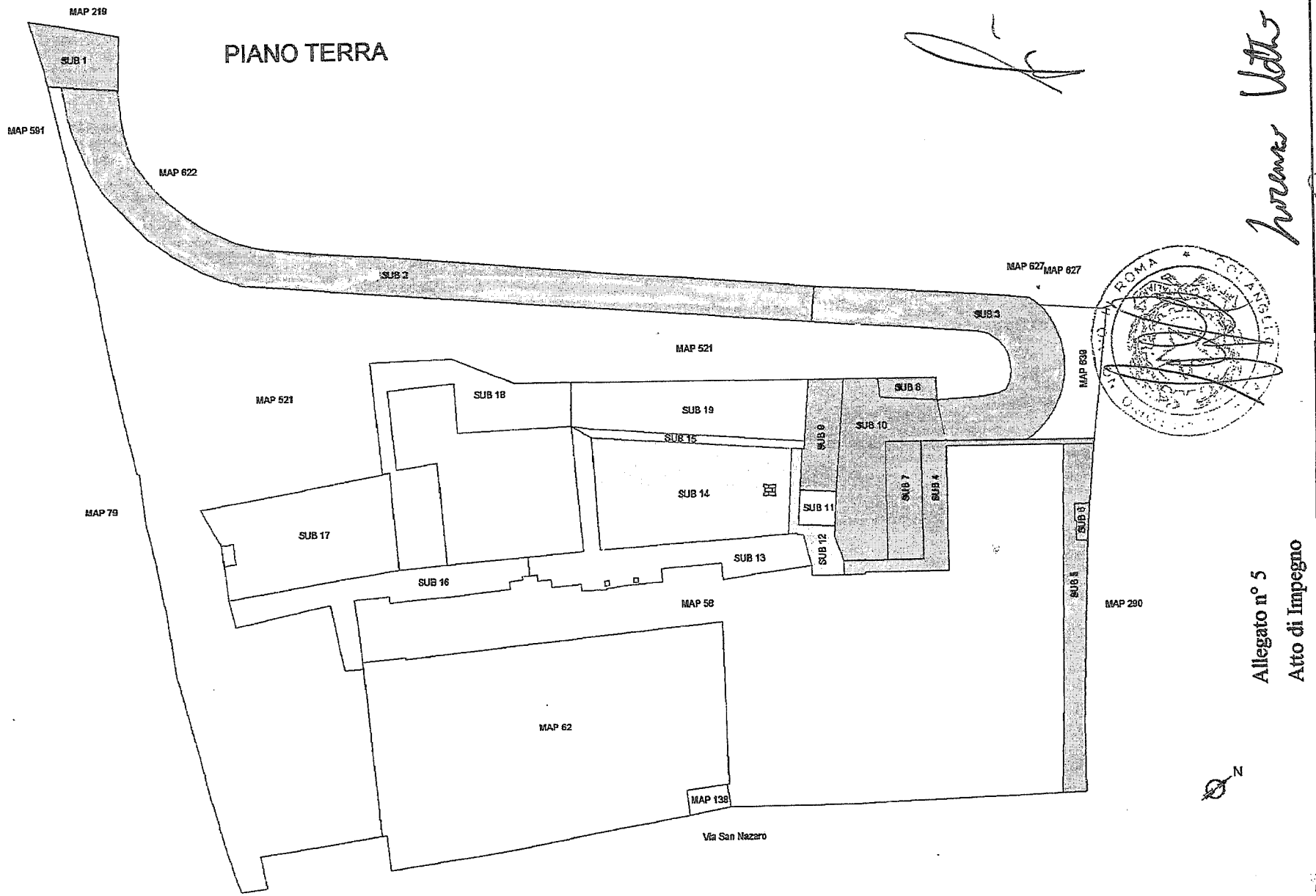


ALLEGATO N° 4
Atto di Impegno

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di **Genova**

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Spezzano Mario	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Genova N. [redacted]
Comune di Genova	Sezione: GEB Foglio: 67	Particella: 638	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 53685 del 24/03/2017	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



Allegato n° 5
Atto di Impegno

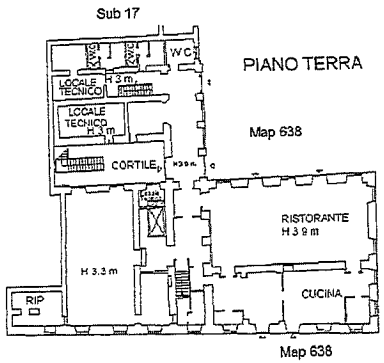
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Genova

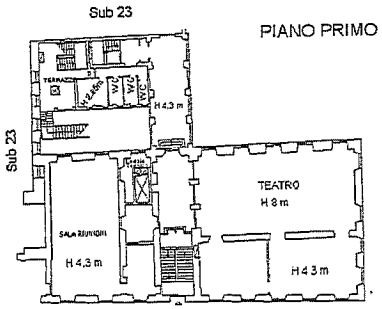
Scheda n. 1 Scala 1: 500

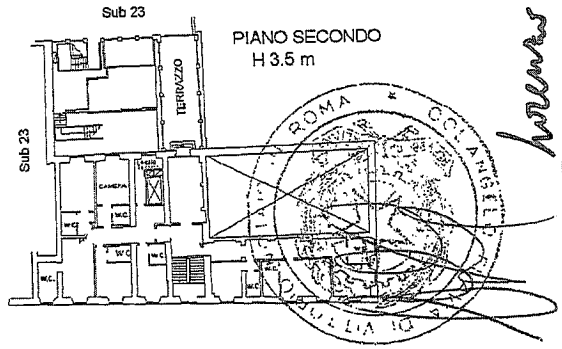
Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova
Via San Nazaro civ. 17

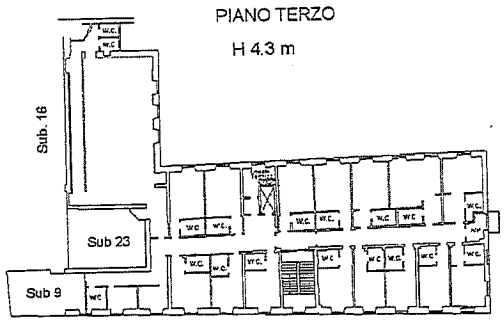
Identificativi Catastali:
Sezione: GEB
Foglio: 67
Particella: 58
Subalterno: 21

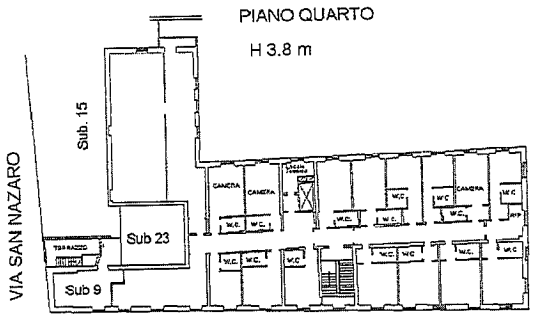
Compilata da:
Spezzano Mario
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Genova N. [redacted]

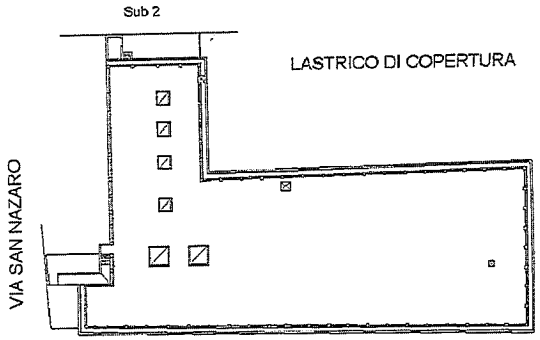












N

ALLEGATO N° 6
Atto di Impegno

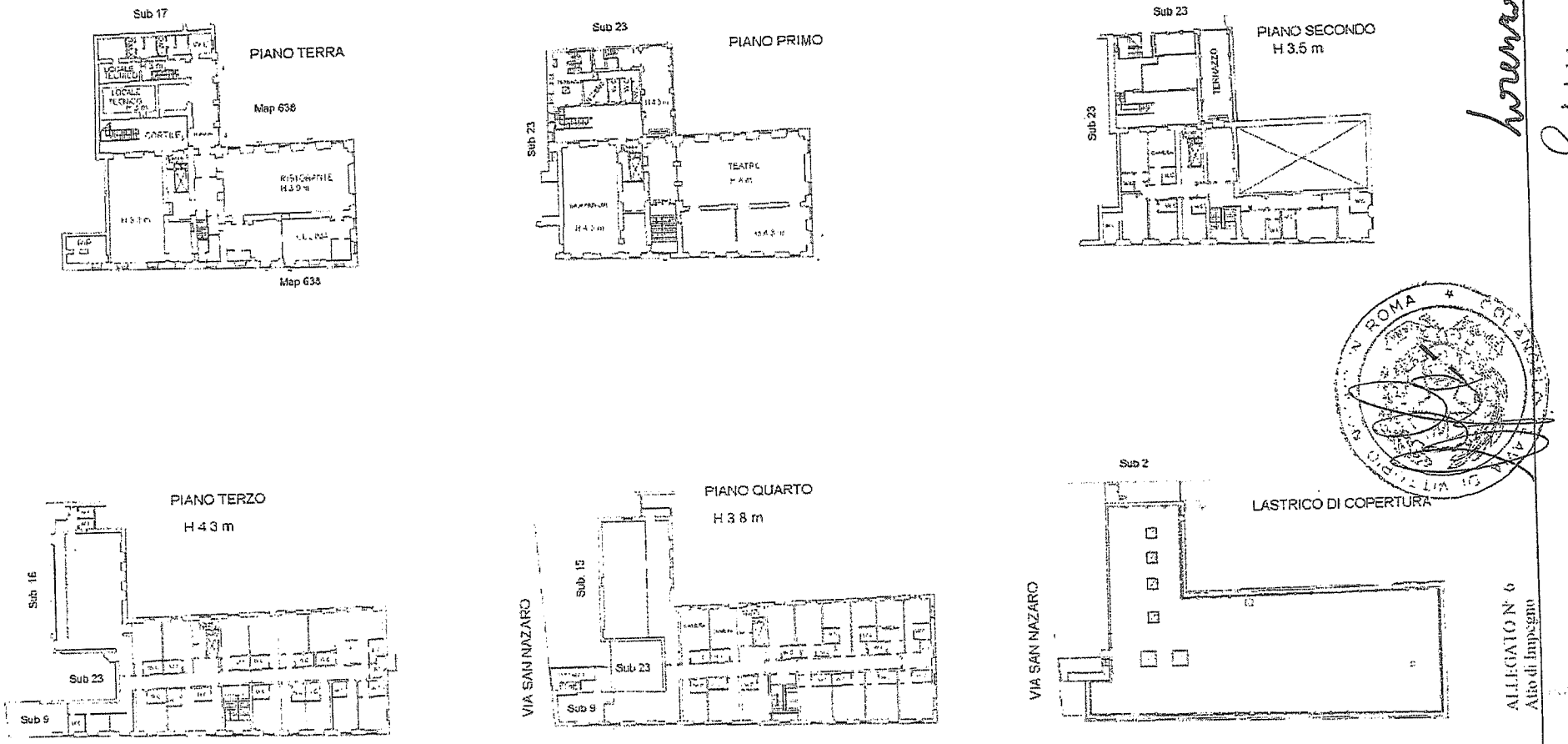
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Genova

Scheda n. 1 Scala 1: 500

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova
Via San Nazaro civ. 17

Identificativi Catastali:
Sezione: GEB
Foglio: 67
Particella: 58
Subalterno: 21

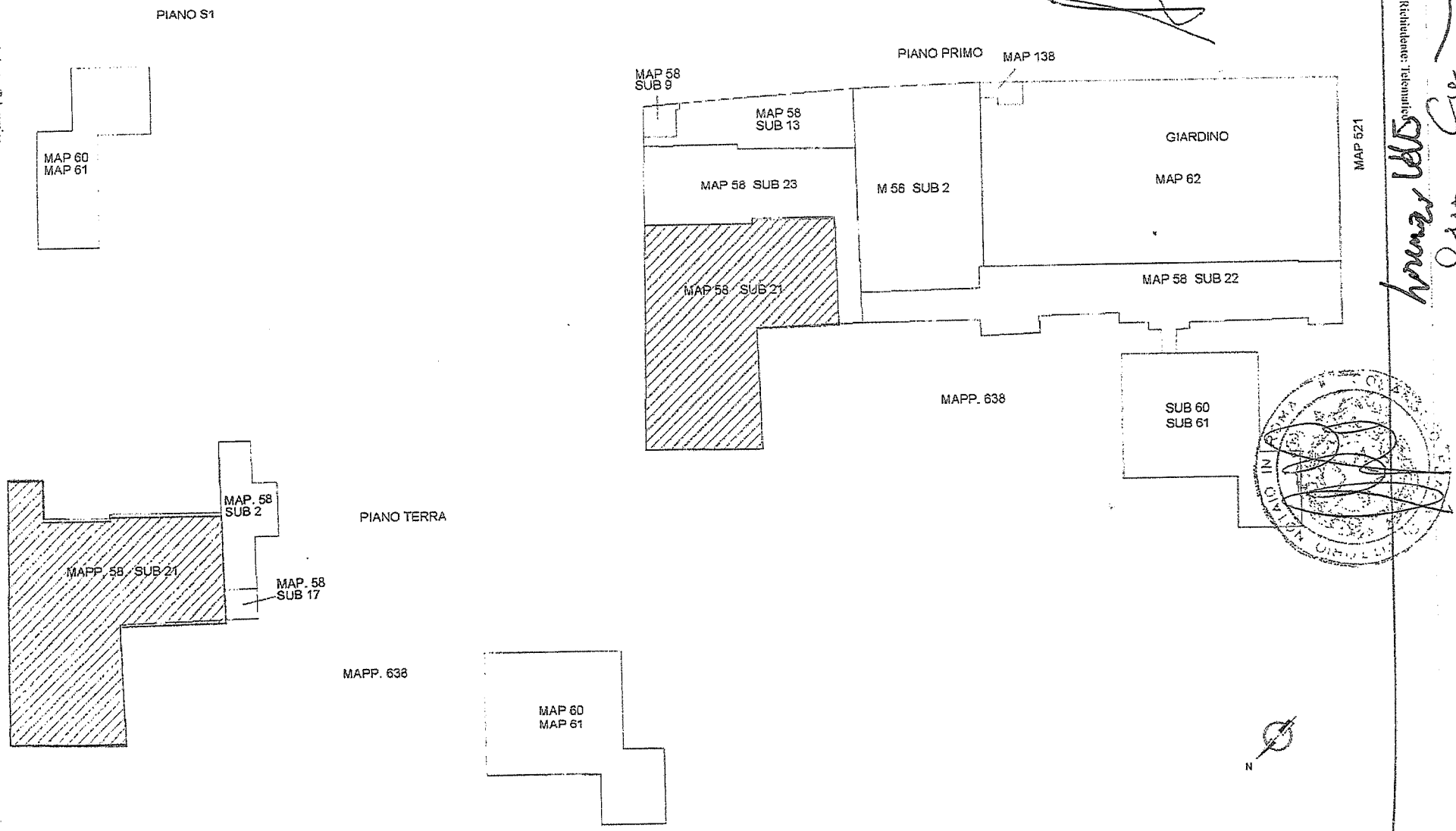
Compilata da:
Spezzano Mario
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Genova [redacted]



ALLEGATO N. 6
Atto di Impegno

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di **Genova**

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Spezzano Mario	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Genova N. [redacted]
Comune di Genova	Sezione: GEB Foglio: 67	Particella: 58	Protocollo n. GE0069931 del 04/05/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500



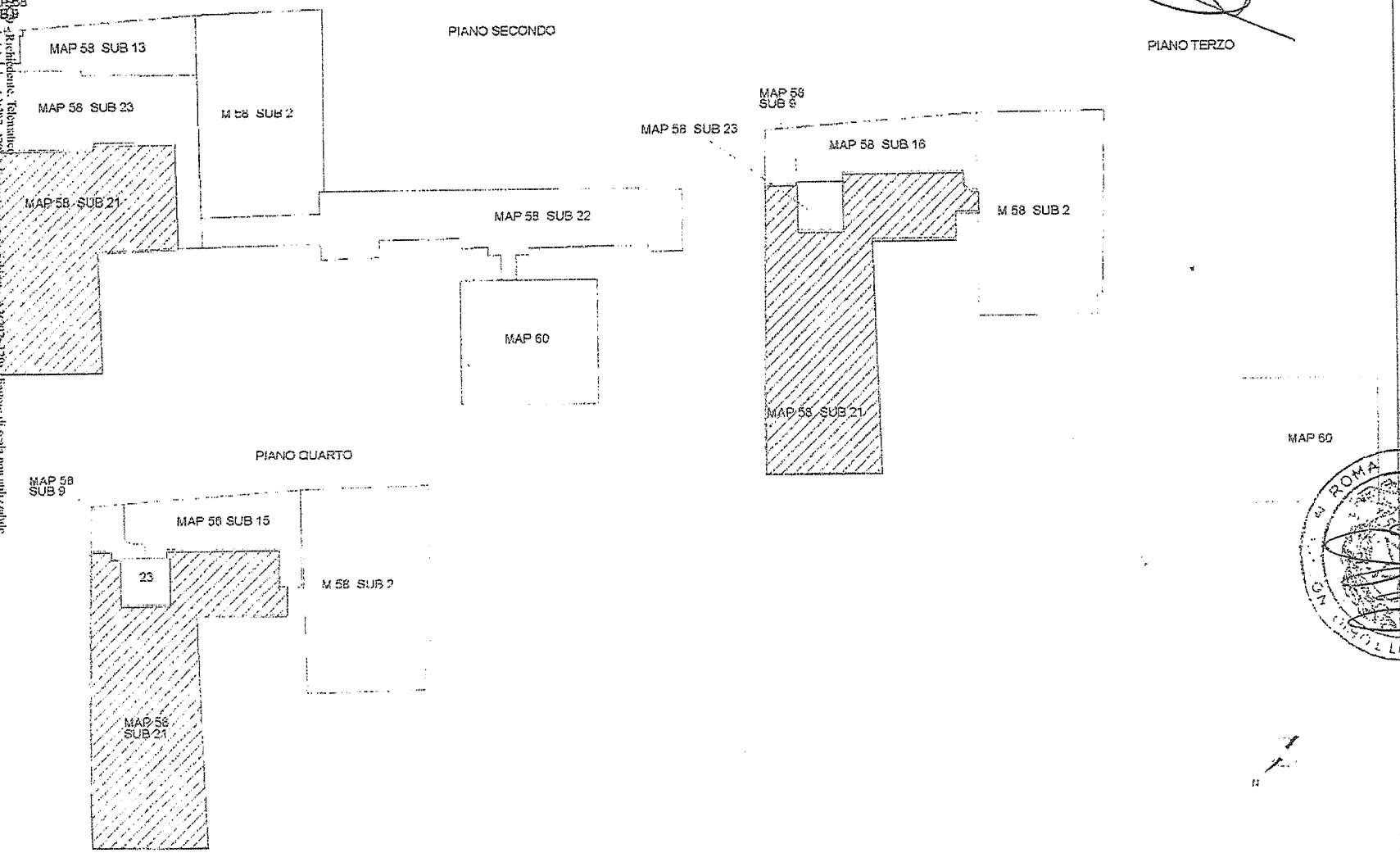
Data: 08/02/2019 - n. T117879 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Data: 08/02/2019 - n. T117879 - Richiedente: Telematico

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2019 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez.Urb.: GEB - Foglio: 67 - Particella: 58 - Elaborato planimetrico >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di **Genova**

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Spezzano Mario	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Genova N. [redacted]
Comune di Genova	Sezione: GEB Foglio: 67	Particella: 58	Protocollo n. GE0069931 del 04/05/2018
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500



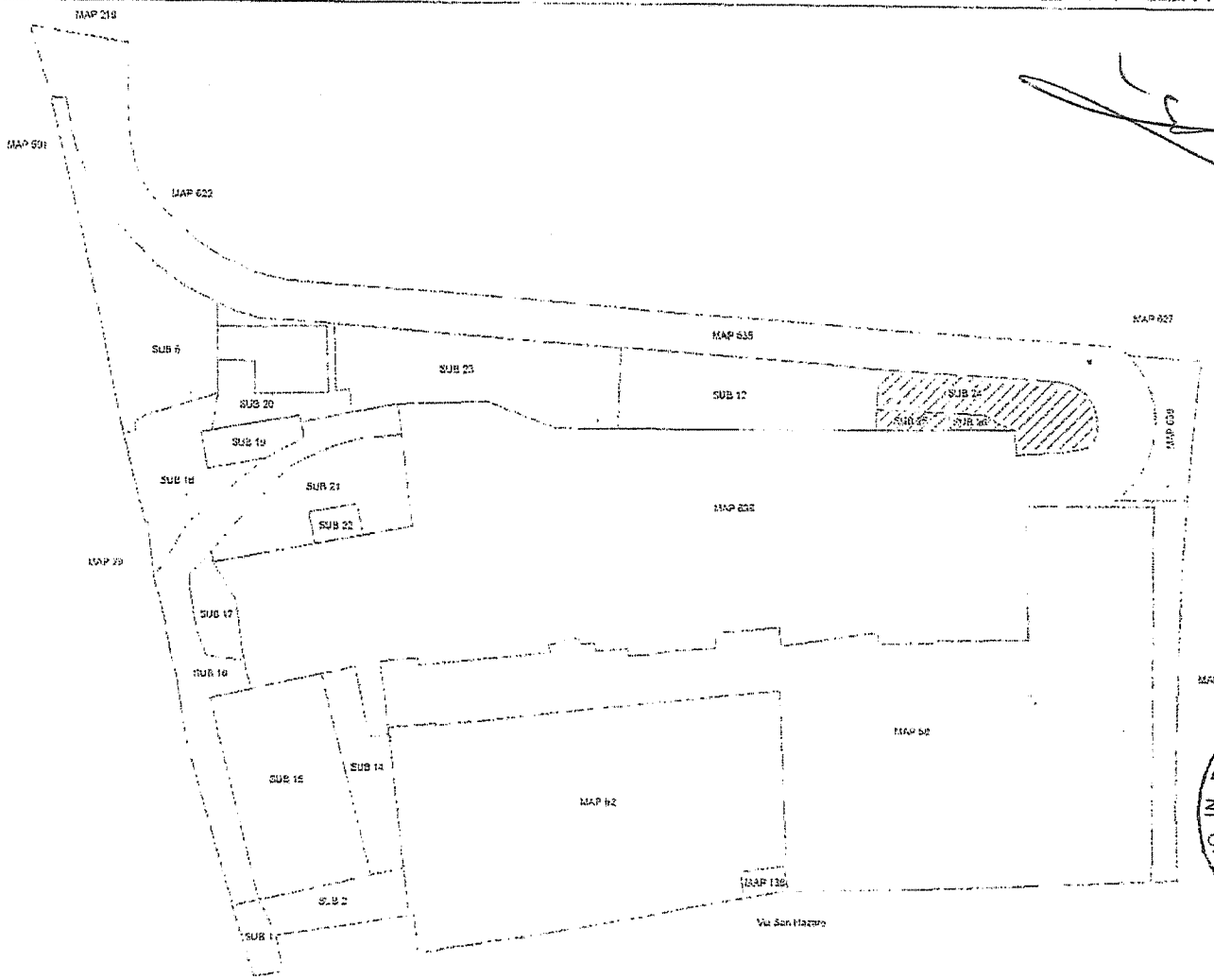
Data: 08/02/2019 - n. T117879 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 2 - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Formato di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2019 - Comune di GENOVA/Q (D969) - < Sez Urb.: GEB - Foglio: 67 - Particella: 58 - Elaborato planimetrico >

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Genova

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Spenzano Mario	Iscritto all'alb. Geometri	Prov. Genova N. [redacted]
Comune di Genova	Sezione: GEB Foglio: 67	Particella: 521	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 53685 del 24/03/2012	Scala 1 : 500

PIANO TERRA

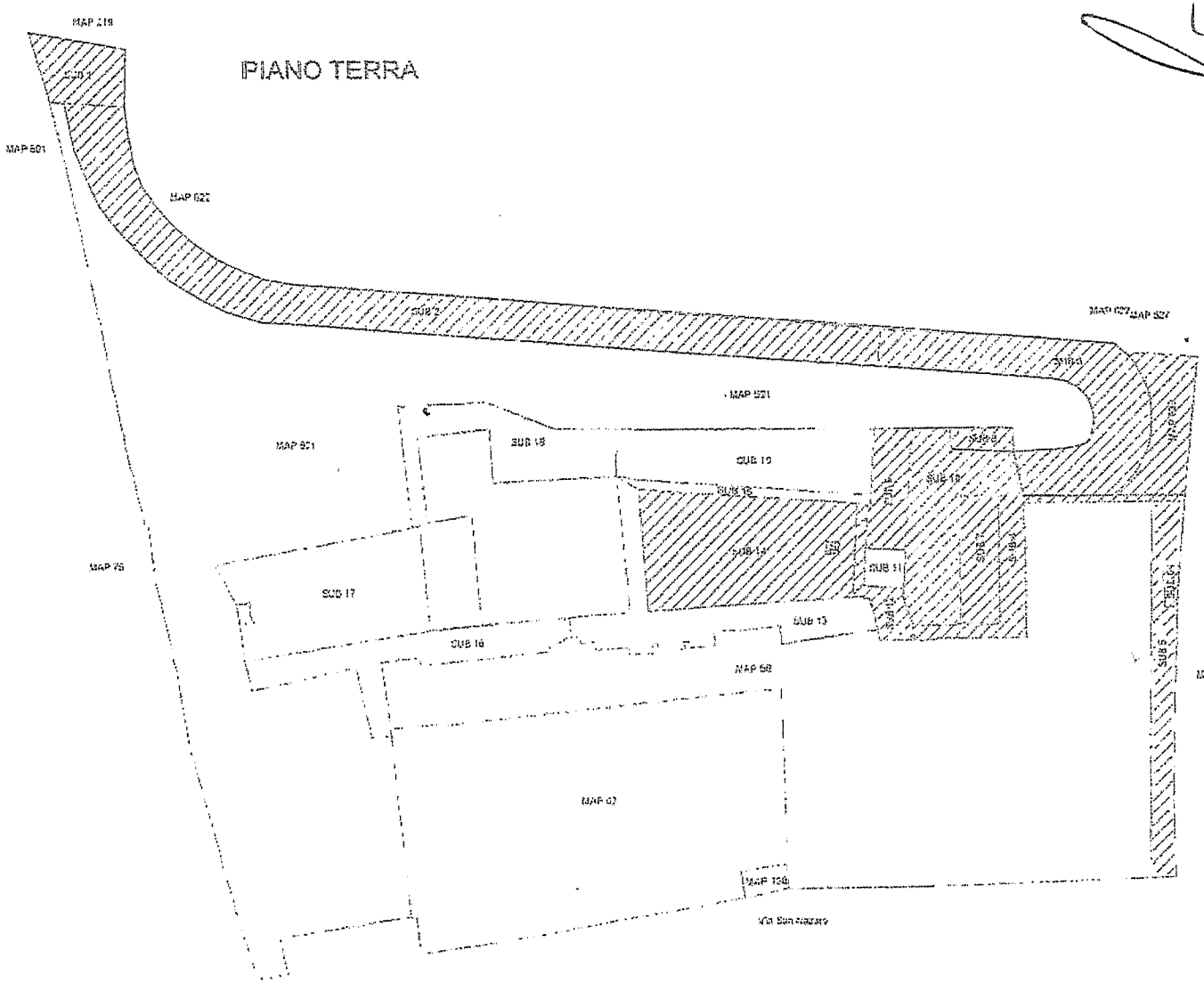


COLANGELO
COLLEGIO NOTAIO IN ROMA

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Genova

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Speranza Mario	Iscritto all'Albo: Geometri	Prov. Genova N [redacted]
Comune di Genova	Sezione: GEB Foglio: 67	Particella: 639	Protocollo n. del
Dissestimazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. 53685 del 24/03/2013	Scala 1 : 500

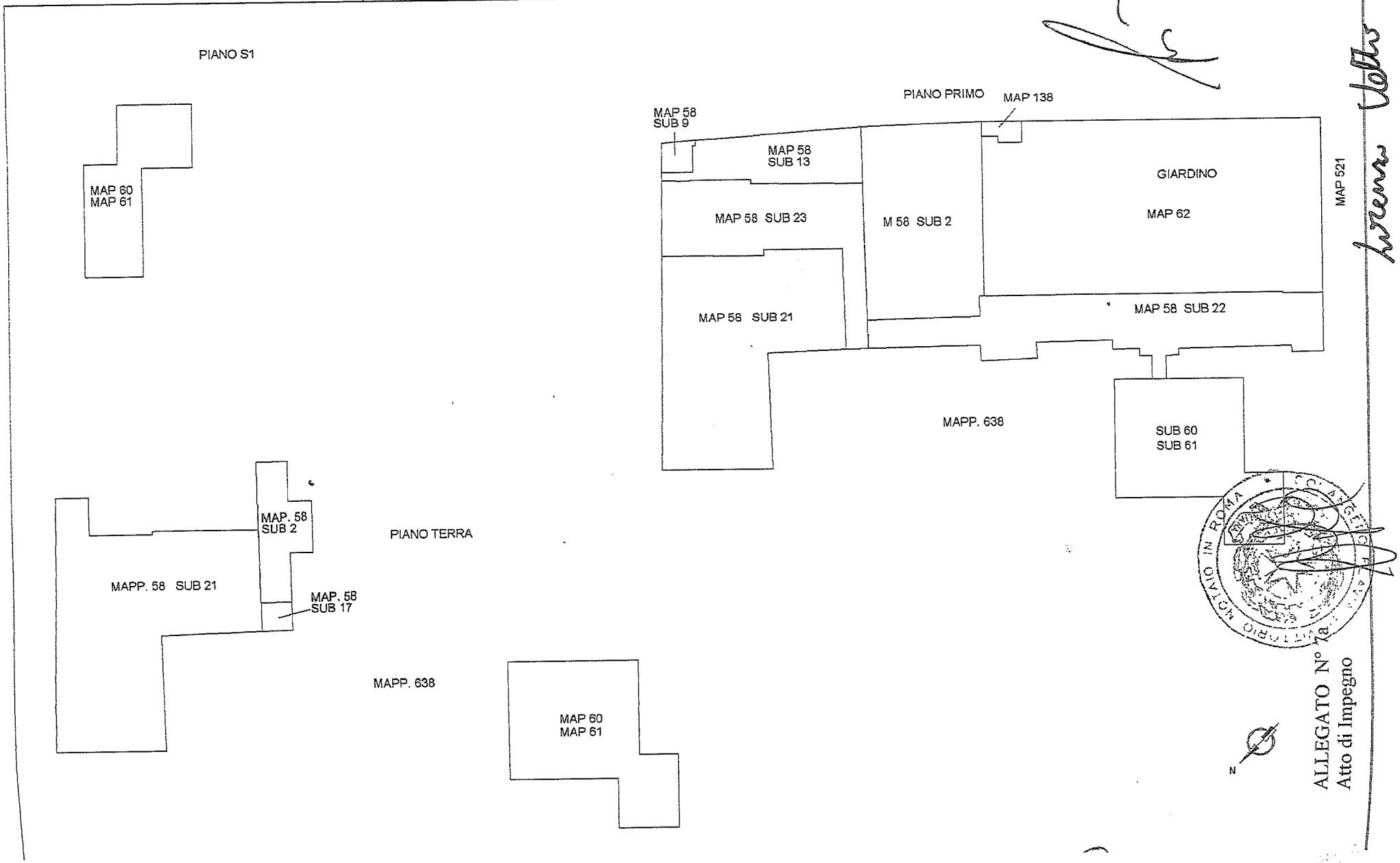
PIANO TERRA



Per Cui
hoserm Volts

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di **Genova**

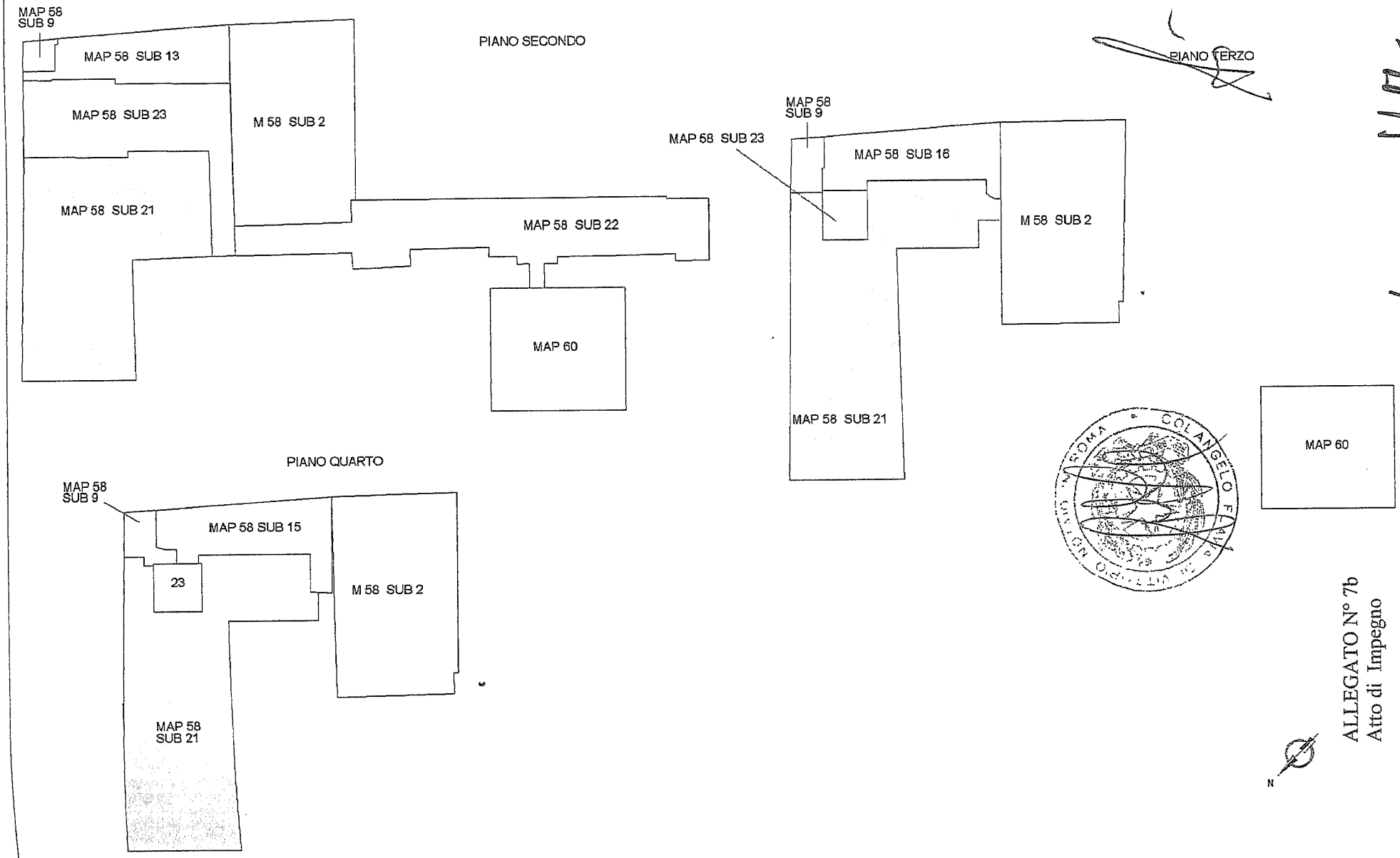
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Spezzano Mario	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Genova N. [redacted]
Comune di Genova	Sezione: GEB Foglio: 67	Particella: 58	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500



ALLEGATO N° 7a
Atto di Impegno

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di **Genova**

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Spezzano Mario	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Genova N. [redacted]
Comune di Genova	Sezione: GEB Foglio: 67	Particella: 58	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500



ALLEGATO N° 7b
Atto di Impegno

VERBALE AMMINISTRATIVO

Bologna, 18 maggio 2014

Oggi, 18 maggio 2014, alle ore 17.00 a Bologna, nella sede di via Irnerio 38, si riunisce il Governo Provinciale, per procedere alla nomina della nuova Rappresentante Legale dell'Istituto.

Sono presenti: suor Silvia Oesterheld Coordinatrice Provinciale, le Consigliere suor Giuseppina Titta, suor Ada Tavilla, suor P. Francesca Balocco e l'Economa Provinciale suor Rosella Manni, assente giustificata la Consigliera suor M. Concetta Cocciolo, che partecipa alla riunione in conference call.

La Coordinatrice Provinciale, informa il Consiglio della ripetuta richiesta da parte di suor Ines Jacobelli, attuale Rappresentante Legale, di essere sostituita nel suo servizio, a causa delle precarie condizioni di salute, che le rendono impossibile la mobilità necessaria all'espletamento del suo incarico. Ritenendo valide le motivazioni addotte, suor Silvia Oesterheld, su suggerimento della stessa suor Ines Jacobelli e dell'Economa Provinciale suor Rosella Manni, con il consenso previo delle Consigliere ha consultato suor Graziana Camilli, ritenuta da tutte la persona più idonea a svolgere tale compito. La stessa, dopo aver ulteriormente dialogato con la Coordinatrice Provinciale ed aver chiesto un tempo di riflessione personale, ha espresso la sua disponibilità, accettando la proposta.

In sede di riunione di Governo, la Coordinatrice Provinciale chiede alle Consigliere e all'Economa Provinciale di pronunciarsi nuovamente circa la proposta di affidare a suor Graziana Camilli l'incarico di Legale Rappresentante. Il parere del Consiglio è unanime, pertanto la proposta è accolta e la Coordinatrice Provinciale, suor Silvia Oesterheld, conferma la nomina di suor Graziana Camilli come Rappresentante Legale dell'Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea della Frassinetti, con sede legale in Roma, Salita Sant'Onofrio, 38.

L'incarico della nuova Rappresentante Legale avrà inizio nel mese di settembre del corrente anno, dopo l'espletamento della prassi burocratica.

La Riunione termina alle ore 18.00 con la redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Bologna, 18 maggio 2014

per *Il Consiglio Provinciale*

SILVIA OESTERHELD

(Coordinatrice Provinciale)

Camera di Commercio Genova

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di GENOVA

Registro Imprese - Archivio ufficiale della CCIAA

VISURA DI EVASIONE

VO.AL. SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	GENOVA (GE) VIA DEI REGGIO 14 CAP 16152 (IVI DAL 12/11/2012) STRADARIO 52640
Indirizzo PEC	vo.al.srl@pec.it
Numero REA	GE - 440286
Codice fiscale	01847250998
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata

Lorenzo Vetto

Estremi di firma digitale

Indice

1 Informazioni da statuto/atto costitutivo

Registro Imprese	Data di iscrizione: 10/12/2008 Sezioni: Iscritta nella sezione ORDINARIA
Estremi di costituzione	Data atto di costituzione: 26/11/2008
Oggetto sociale	OGGETTO SOCIALE: L'OGGETTO SOCIALE E' COSTITUITO DALL'ATTIVITA' DI: - ACQUISTO, VENDITA, PERMUTA E GESTIONE NON FIDUCIARIA DI ATTIVITA' RICETTIVE, TURISTICHE, SPORTIVE ...
Poteri da statuto	ART.20) L'AMMINISTRATORE UNICO O IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, QUALUNQUE SIA LA SUA STRUTTURA, HA TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE ESSENDO AD ESSO DEMANDATO TUTTO CIO' CHE PER LEGGE O DAL ...

Estremi di costituzione

iscrizione Registro Imprese	Codice fiscale e numero d'iscrizione: 01847250998 del Registro delle Imprese di GENOVA Data iscrizione: 10/12/2008
sezioni	Iscritta nella sezione ORDINARIA il 10/12/2008
informazioni costitutive	Data atto di costituzione: 26/11/2008

Sistema di amministrazione e controllo

durata della società	Data termine: 31/12/2050
scadenza esercizi	Scadenza primo esercizio: 31/12/2008 Giorni di proroga dei termini di approvazione del bilancio: 60

Oggetto sociale

OGGETTO SOCIALE:
L'OGGETTO SOCIALE E' COSTITUITO DALL'ATTIVITA' DI: - ACQUISTO, VENDITA, PERMUTA E GESTIONE NON FIDUCIARIA DI ATTIVITA' RICETTIVE, TURISTICHE, SPORTIVE E RICREATIVE, COMPRESE PENSIONI, LOCANDE, RESIDENCES, SOGGIORNI PER ANZIANI, ANCHE COMPORTANTI LA SOMMINISTRAZIONE AL PUBBLICO DI ALIMENTI E BEVANDE; - GESTIONE DI CASE DI RIPOSO E ASSISTENZA PER PERSONE ANZIANE E/O PERSONE DISABILI, DI PALESTRE PER LA RIEDUCAZIONE FISICOMOTORIA, DI CENTRI RIABILITATIVI E CENTRI PER L'ASSISTENZA ANCHE A DOMICILIO DEGLI ANZIANI. ESSA POTRA' COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI COMMERCIALI, FINANZIARIE, MOBILIARI ED IMMOBILIARI UTILI PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI SCOPI SOCIALI; POTRA' ANCHE ASSUMERE PARTECIPAZIONI ED INTERESSENZE IN ALTRE SOCIETA' AVENTI SCOPI ANALOGHI, AFFINI E/O CONNESSI AL PROPRIO, NONCHE' SEMPRE PER IL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE RILASCIARE AVALLI E FIDEJUSSIONI A FAVORE DI TERZI.

Poteri

poteri da statuto

ART.20) L'AMMINISTRATORE UNICO O IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE, QUALUNQUE SIA LA SUA STRUTTURA, HA TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE ESSENDO AD ESSO DEMANDATO TUTTO CIO' CHE PER LEGGE O DAL PRESENTE STATUTO NON SIA INDEROGABILMENTE RISERVATO ALLA DECISIONE DEI SOCI. IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ENTRO I LIMITI PREVISTI DALL'ARTICOLO 2381 DEL CODICE CIVILE ESPRESSAMENTE RICHIAMATO NELLA FATTISPECIE, PUO' DELEGARE TUTTE O PARTE DELLE PROPRIE ATTRIBUZIONI AD UN COMITATO ESECUTIVO COMPOSTO DI ALCUNI DEI SUOI MEMBRI OD A UNO O PIU' DEI SUOI MEMBRI DETERMINANDONE I LIMITI DELLA DELEGA. ART. 21) LA RAPPRESENTANZA LEGALE E LA FIRMA SOCIALE COMPETONO ALL'AMMINISTRATORE UNICO O AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E/O AGLI AMMINISTRATORI DELEGATI SE NOMINATI.

ripartizione degli utili e delle perdite tra i soci

VEDASI L'ARTICOLO 27 DELLE NORME RELATIVE AL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETA'

Altri riferimenti statutari

clausole di recesso — Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole di esclusione — Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole di gradimento — Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole di prelazione — Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

clausole compromissorie — Informazione presente nello statuto/atto costitutivo

2 Capitale e strumenti finanziari

Capitale sociale in Euro — Deliberato: 10.000,00
Sottoscritto: 10.000,00

Conferimenti e benefici — INFORMAZIONE PRESENTE NELLO STATUTO/ATTO COSTITUTIVO

strumenti finanziari previsti dallo statuto — Titoli di debito:
VEDASI L'ARTICOLO 30 DELLE NORME RELATIVE AL FUNZIONAMENTO DELLA SOCIETA'

3 Soci e titolari di diritti su azioni e quote

Elenco dei soci e degli altri titolari di diritti su azioni o quote sociali al 26/03/2009
dichiarazione ai sensi art.16 c.12 undecies l.2 del 28/1/2009

pratica con atto del 26/03/2009

Data deposito: 26/03/2009
Data protocollo: 26/03/2009
Numero protocollo: GE-2009-13225

capitale sociale

Capitale sociale dichiarato sul modello con cui è stato depositato l'elenco dei soci: 10.000,00 Euro

Proprieta'

ALESSI LUCIANO

Quota di nominali: 5.000,00 Euro
Di cui versati: 5.000,00
Codice fiscale: [redacted]
Tipo di diritto: proprieta'
Domicilio del titolare o rappresentante comune
GENOVA (GE) [redacted] AP 16100

Proprieta'

VOTTO GIUSEPPE

Quota di nominali: 2.500,00 Euro
Di cui versati: 2.500,00
Codice fiscale: [redacted]
Tipo di diritto: proprieta'
Domicilio del titolare o rappresentante comune
GENOVA (GE) [redacted] CAP 16100

Proprieta'

VOTTO SERENA

Quota di nominali: 2.500,00 Euro
Di cui versati: 2.500,00
Codice fiscale: [redacted]
Tipo di diritto: proprieta'
Domicilio del titolare o rappresentante comune
GENOVA (GE) [redacted] CAP 16100

4 Amministratori

Amministratore Unico	VOTTO LORENZO

Elenco amministratori

Amministratore Unico
VOTTO LORENZO

Nato a GENOVA (GE) il [redacted]
Codice fiscale: [redacted]

domicilio

GENOVA (GE) [redacted] CAP 16148

carica

amministratore unico
Nominato con atto del 31/07/2015
Data iscrizione: 13/10/2015
Durata in carica: fino alla revoca
Data presentazione carica: 28/09/2015

poteri ATTRIBUITI TUTTI I POTERI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE PREVISTI DALLE NORME STATUTARIE E DA QUELLE CIVILISTICHE

5 Attività, albi ruoli e licenze

Addetti	14
Data d'inizio dell'attività dell'impresa	07/10/2009
Attività esercitata	RESIDENZA PROTETTA PER GLI ANZIANI DAL 07/10/2009

Attività

Inizio attività
(informazione storica)
Data inizio dell'attività dell'impresa: 07/10/2009

attivita' esercitata nella sede legale
RESIDENZA PROTETTA PER GLI ANZIANI DAL 07/10/2009

classificazione ATECORI 2007 dell'attività
(informazione di sola natura statistica)
Codice: 87.1 - strutture di assistenza infermieristica residenziale per anziani
Importanza: P - primaria Registro Imprese
Data inizio: 07/10/2009

Addetti
(informazione di sola natura statistica)
Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2016
(Dati rilevati al 30/06/2016)

	I trimestre	II trimestre	Valore medio
Dipendenti	13	15	14
Indipendenti	0	0	0
Totale	13	15	14

6 Sede ed unità locali

Indirizzo Sede Legale	GENOVA (GE) VIA DEI REGGIO 14 CAP 16152 (IVI DAL 12/11/2012) STRADARIO 52640
Indirizzo PEC	vo.al.srl@pec.it
E-mail	[redacted]
Partita IVA	01847250998
Numero REA	GE - 440286

Sede

Iscrizione REA
Numero repertorio economico amministrativo (REA): 440286

sede legale
GENOVA (GE)
VIA DEI REGGIO 14 CAP 16152
(IVI DAL 12/11/2012)
stradario 52640

Indirizzo elettronico
Indirizzo pubblico di posta elettronica certificata: vo.al.srl@pec.it
e.mail: [redacted]

partita Iva
01847250998

7 Storia delle modifiche dal 19/05/2016 al 19/05/2016

Protocolli evasi nell'anno 2016 1

Atti iscritti e/o depositati nel Registro Imprese

Protocollo n. 19709/2016 del 19/05/2016

moduli

Iscrizioni

S2 - modifica societa' , consorzio g.e.i.e, ente pubblico econ.

Data iscrizione: 04/10/2016

VARIAZIONE INDIRIZZO PEC IMPRESA. INDIRIZZO PEC PRECEDENTE: VOAL@TICERTIFICA.IT

Estremi atto di costituzione

Tipo dell'atto: **atto costitutivo**
Notaio: PRIORI PIERMAURIZIO
Numero repertorio: 41836
Località: GENOVA (GE)

Informazioni Comunicazione Unica altri Enti

Classificazione dichiarata ai fini IVA dell'attività prevalente *(informazione di sola natura statistica)*

Codice: 87.10.00 - strutture di assistenza infermieristica residenziale per anziani
Data riferimento: 13/05/2010

Sedi secondarie e unità locali cessate

Non sono state richieste informazioni su unità locali cessate

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Tra il Comune di Genova, l'ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA e la società VO.AL. S.r.l. avente ad oggetto la realizzazione e gestione di una Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani, in immobile dislocato nel complesso immobiliare sito in Genova, Via Liri 29, Municipio VIII Medio Levante.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno....., il giorno..... del mese di....., in Genova, Via Garibaldi n.9, Innanzi a me.....

Sono comparsi

Per una parte:

Il Comune di Genova con sede in Genova, via Garibaldi n. 9 – CF 00856930102, in persona di..... nato a ..... il....., domiciliato presso la sede comunale, nella sua qualità di....., munito degli idonei poteri a quanto infra in forza dell'art 107, comma 3 e dell'art.109, comma 2, del D.Lgs. n 267 del 18 agosto 2000, il quale stipula il presente atto in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n..... del.....

Per l'altra parte:

- **L'ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA**, con sede a Roma, Salita S.Onofrio 38, C.F. 02501350587, in persona del suo Legale Rappresentante sig.ra Camilli Graziana, nata a [redacted] il [redacted], domiciliata per la sua carica presso la sede sociale; detto Ente interviene nel presente atto quale soggetto proprietario dell'immobile sede della realizzanda Residenza sanitaria assistenziale per anziani,

- la società **VO.AL. S.r.l.**, con sede in Genova, via dei Reggio 14 C.F. 01847250998, numero REA GE-440286, nella persona del suo Legale Rappresentante VOTTO Lorenzo, nato [redacted] il [redacted], domicilato per la carica presso la sede sociale; detta società interviene nel presente atto quale soggetto gestore della realizzanda Residenza sanitaria assistenziale per anziani

  in seguito, per brevità, indicate come "la parte privata".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano meco d'accordo all'assistenza dei testimoni a questo atto, mediante il quale:

premesso che

1. L'ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA è proprietaria del complesso immobiliare denominato villa Raggi e delle sue pertinenze, di cui l'immobile di cui infra costituisce perte integrante;
2. l'immobile e le su e pertinenze sono così catastalemente individuate:

   L'edificio nel N.C.E.U. è così individuato:
   Map.58,Sub. 21, Sez. Geb, Foglio 67,Cat. B01, Classe 01, Cons. 11.078, Sup. Catastale 2849 mq, Rendita 9726,26 Euro – Il fabbricato da terra a cielo, composto dai piani terra, 1°, 2°, 3°, 4° e terrazza di copertura.
   Le aree esterne nel N.C.E.U. vengono così identificate:
   1) Map. 638, Sub.1-2-3, Sez. Ur. Geb, Foglio 67,Cat. F1 – Viale privato di accesso da Via Liri 29, con solo il diritto di passo per accedere aglispazi della realizzanda RSA
   2) Map. 638, Sub. 14, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area verde
   3) Map. 638, Sub. 5, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area di distacco, posta tra il fabbricato suddetto e la proprietà di terzi confinanti, che consente l'accesso su Via San Nazaro 17, gravata da servitù passaggio pedonale a favore del complesso immobiliare di Santa Dorotea
   4) Map. 638,Sub. 6, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Manufatti ad uso ripostiglio, posti nel distacco
   5) Map. 638, Sub. 4, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Corte dell'edificio sede della realizzanda RSA
   6) Map. 638, Sub. 7-8-9, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Aree a parcheggio RSA

7) Map. 638, Sub. 10 Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Piazzale asfaltato con solo diritto di passoper accedere agli spazi della realizzanda RSA;
8) Map. 638, Sub. 12, Sez. Ur. Geb, Foglio 67 - Piazzale asfaltato con solo diritto di passo;
9) Map. 639, Sez. Ur. Geb, Foglio 67 – Area di manovra mezzi di soccorso RSA
10) Map. 521, Sub. 24, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area verde
11) Map. 521, Sub. 25, Sez. Ur. Geb, Foglio 67,– Area asfaltata
12) Map. 521, Sub. 26, Sez. Ur. Geb, Foglio 67,– Area a parcheggio.

3. l'immobile e le sue pertienze sono in piena, libera e assoluta proprietà dell'ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA in forza d'atto di trasferimento d'immobili a rogito notaio Ottorino Pace di Roma del 10/10/1938 trascritto a Genova il 09/12/1938 Reg. Part. 2019 n. 8110;
4. relativamente al complesso immobiliare sopra indicato, in data 10 gennaio 2019 la VO.AL. S.r.l. ha presentato presso lo Sportello Unico delle Imprese istanza per l'approvazione del progetto per opere finalizzate alla realizzazione di una R.S.A. per anziani, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della L.R. n. 10/2012, a firma dell'Arch. Pietro Marchiò, rubricato come SU13/19 ;
5. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) vigente, comprende il complesso immobiliare del Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S, come definiti dall'art. 12 punto 1.1 delle Norme Generali, che consente, in particolare, la realizzazione di servizio d'uso pubblico da parte di soggetti privati, che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione che ne disciplini il vincolo permanente di destinazione d'uso, trascritta presso la competente conservatoria dei registri immobiliari;
6. Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.), comprende l'immobile in Struttura Urbana Qualificata (SU);
7. L'immobile e tutte le pertinenze esterne sono sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 in quanto dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della legge 1089/1939 con Decreto del 17/07/1998;

8. Il Comune di Genova, con deliberazione del Consiglio Comunale n.11 del 03.02.2004, ha approvato il procedimento, la convenzione quadro ed i criteri per la determinazione delle tariffe riguardanti i progetti finalizzati alla realizzazione di strutture residenziali per anziani in zone vincolate a servizi dal P.U.C.;
9. Il progetto, che interesserà l'immobile di proprietà ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA come evidenziato in colore rosso nelle planimetrie catastali allegate **sub"A"** prevede la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente, al fine di destinarlo a Residenza Sanitaria Assistita per anziani;
10. Ai sensi delle Norme di Attuazione del P.U.C., in zona destinata a Servizi Pubblici sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente, fino alla ristrutturazione edilizia, per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali;
11. In particolare detta Residenza sanitaria assistenziale per anziani, costituita da un immobile articolato su cinque piani (piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e piano quarto), avrà una capacità complessiva di 76 posti con adeguati servizi e dotazioni,
12. In attuazione del procedimento di cui alla citata deliberazione di C.C. n.11/2004, il soggetto gestore ha concordato con la Direzione Politiche Sociali il disciplinare di gestione per la definizione degli aspetti strutturali, funzionali/organizzativi e tariffari, schema approvato con determinazione dirigenziale della Direzione Politiche sociali n..... del ....., allegata alla presente atto **sub "B"**; il relativo disciplinare, allegato **sub"C"**, è stato sottoscritto e rubricato col cronologico n..... in data .....;
13. Nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con deliberazione della Giunta Comunale del....., n....., e che regola l'intervento in oggetto.

Visti

- il D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- la L.R. 04/09/1997, n. 36 e successive modifiche e integrazioni;
- la L.R. 5/04/2012, n. 10;
- la L.R. 24/03/1999, n. 9 e modifiche della L.R. 02/01/2003 n. 3;
- La L.R. 07/04/1995, successive modifiche e integrazioni, e le delibere del Consiglio Comunale per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione della Legge medesima;
- la L.R. 06/06/2008 n.16 e s.m.i.;
- le norme di attuazione del P.U.C. vigente del Comune di Genova, in vigore dal 3 dicembre 2015;
- la Delibera del Consiglio Comunale del 03/02/2004, n.11;
- la Determinazione dirigenziale della Direzione delle politiche sociali n..... del .....;

Quanto sopra permesso e confermato quale parte integrante della presente convenzione, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1. OGGETTO CONVENZIONE

1.1. Costituiscono oggetto della presente convenzione:

1.1.1. l'attuazione del progetto per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani, in via Liri 29 a Genova, Municipio VIII Medio Levante, come rappresentato nel progetto, ed in particolare nelle tavole grafiche allegate **sub"D"**;

1.1.2. la gestione della suddetta Residenza Sanitaria Assistenziale anche in termini di tariffe, ai fini dell'effettivo controllo pubblico in conformità al progetto che, unitamente agli elaborati grafici e descrittivi, devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.

VITTORIO NOTARI IN GENOVA COLANGELO

Lorenzo Volto

Articolo 2. RUOLO ED OBBLIGHI DEL CONTRAENTE

2.1. L'ISTITUTO DELLE SUORE MAESTRE DI SANTA DOROTEA interviene in questo atto in qualità di proprietario dell'immobile in oggetto dell'intervento e come tale è responsabile della destinazione d'uso dello stesso.

2.2. Con riferimento alle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale del 03/02/2004, n. 11 ed allo schema di disciplinare, approvato con determinazione dirigenziale della Direzione Politiche Sociali, n. ..... del ....., si dà atto che la società VO.AL. S.r.l. assume, per sé e/o aventi causa, gli impegni connessi alla qualifica di soggetto gestore della Residenza Sanitaria Assistenziale sopraccitata.

2.3. La parte privata si impegna ad affidare e realizzare i lavori oggetto del presente atto nel rispetto della vigente normativa, manlevando il Comune di Genova da ogni responsabilità in merito.

Si impegna, inoltre, a realizzare spazi, interni ed esterni alla struttura consoni alle esigenze dell'ospite come previsto dalla normativa vigente, e a gestirli in conformità alle disposizioni del presente atto.

Articolo 3. MODALITÀ DI GESTIONE

3.1. Si dà atto che la società VO.AL. S.r.l., individuato come soggetto gestore del servizio ha assunto gli obblighi riferiti alla gestione del Servizio stesso con la sottoscrizione del disciplinare rubricato agli atti della Direzione Politiche Sociali, n..... cronologico, in data .....

3.2. La VO.AL. s.r.l., all'atto della sottoscrizione del suddetto disciplinare, assumerà per sé e/o aventi causa, tutti gli obblighi derivanti dal presente atto riferiti alla gestione della Residenza.

3.3. Al fine di consentire l'uso pubblico della Residenza e di garantire una corretta fruizione dei servizi sociali, la società VO.AL.S.r.l. adotta ed attua la Carta dei Servizi, in riferimento alla quale il disciplinare dovrà precisare:

3.3.1. <u>in merito alla struttura:</u>

3.3.1.1. collegamenti con il territorio, servizi, accessibilità attraverso i mezzi pubblici;

3.3.1.2. igiene dei locali, modalità e orari di riordino;

3.3.1.3. arredi e dotazione attrezzature;

3.3.1.4. le modalità di erogazione del servizio lavanderia;

3.3.1.5. retta, praticata in relazione al servizio offerto;

3.3.1.6. eventuali convenzioni con altri soggetti fornitori di servizi;

3.3.2. <u>in merito agli aspetti funzionali/organizzativi:</u>

3.3.2.1. tipologia degli ospiti, posti utilizzabili in quanto autorizzati;

3.3.2.2. personale: pianta organica, titoli professionali richiesti per qualifica, tipologia contratti di lavoro, orario di servizio, presenza in turno;

3.3.2.3. eventuale presenza di volontariato;

3.3.2.4. orari dei pasti e delle visite parenti;

3.3.2.5. menù settimanale, diete;

3.3.2.6. attività di animazione, occupazionali e di partecipazione alla vita di comunità;

3.3.2.7. rientri temporanei a casa o in famiglia;

3.3.2.8. abbigliamento e cura della persona;

3.3.2.9. cartelle individuali e documentazione in uso;

3.3.3. <u>in merito agli aspetti qualitativi:</u>

3.3.3.1. l'accreditamento sociale;

3.3.3.2. adozione di un Piano individuale di assistenza;

3.3.3.3. presenza di elementi a garanzia del rispetto, dell'individualità, della riservatezza e della dignità della persona (es. orari calibrati ai ritmi di vita della persona e non alle esigenze organizzative);

3.3.3.4. piano di verifica e monitoraggio;

3.3.3.5. eventuali servizi aggiuntivi.

3.4. lo sviluppo dei punti 3.3.1., 3.3.2. e 3.3.3. avverrà nel rispetto della normativa vigente a livello nazionale, regionale e comunale.

3.5. La determinazione delle tariffe seguirà il criterio riguardante la quantificazione della quota sociale in base ai provvedimenti adottati dal Comune di Genova, essendo la quota sanitaria fissata dalla Regione Liguria e dalla stessa eventualmente aggiornata. In particolare, per il servizio in esame, la quota sociale giornaliera è determinata secondo i dettami della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 3.02.2004 e di cui all'allegato disciplinare di gestione.

3.6. La parte privata dovrà garantire alla Civica Amministrazione un numero di posti letto, a titolo gratuito, in proporzione alla capacità ricettiva della struttura nella misura di:

- Da 51 a 100 posti: **2 posti** a disposizione della Civica Amministrazione a favore di utenza segnalata dalla Direzione Politiche Sociali.

3.7. La società VO.AL. S.r.l. si impegna per sé e/o aventi causa ad adeguare il testo del disciplinare agli eventuali mutamenti della normativa in materia che dovessero intervenire nel corso del periodo di efficacia dell'atto.

Articolo 4. RICONOSCIMENTO DEL SERVIZIO PUBBLICO

4.1. Con il presente atto, e subordinatamente all'attuazione del progetto in esame, la parte privata costituisce vincolo permanente di destinazione d'uso a servizio sull'immobile e sulle sue pertinenze, da destinarsi a RESIDENZA SANITARIA PER ANZIANI, come individuato ai sensi del presente atto e degli allegati richiamati, con particolare riferimento all'area perimetrata con colore rosso nella planimetrie catastali allegate al presente atto sotto la lettera sub"A", così identificate:

L'edificio nel N.C.E.U. è così individuato:
Map.58,Sub. 21, Sez. Geb, Foglio 67,Cat. B01, Classe 01, Cons. 11.078, Sup. Catastale 2849 mq, Rendita 9726,26 Euro – Il fabbricato da terra a cielo, composto dai piani terra, 1°, 2°, 3°, 4° e terrazza di copertura.
Le aree esterne nel N.C.E.U. vengono così identificate:
13) Map. 638, Sub.1-2-3, Sez. Ur. Geb, Foglio 67,Cat. F1 – Viale privato di accesso da Via Liri 29, con solo il diritto di passo per accedere aglispazi della realizzanda RSA
14) Map. 638, Sub. 14, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area verde
15) Map. 638, Sub. 5, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area di distacco, posta tra il fabbricato suddetto e la proprietà di terzi confinanti, che consente l'accesso su Via San Nazaro 17, gravata da servitù passaggio pedonale a favore del complesso immobiliare di Santa Dorotea
16) Map. 638,Sub. 6, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Manufatti ad uso ripostiglio, posti nel distacco
17) Map. 638, Sub. 4, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Corte dell'edificio sede della realizzanda RSA
18) Map. 638, Sub. 7-8-9, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Aree a parcheggio RSA
19) Map. 638, Sub. 10 Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Piazzale asfaltato con solo diritto di passoper accedere agli spazi della realizzanda RSA;
20) Map. 638, Sub. 12, Sez. Ur. Geb, Foglio 67 - Piazzale asfaltato con solo diritto di passo;
21) Map. 639, Sez. Ur. Geb, Foglio 67 – Area di manovra mezzi di soccorso RSA
22) Map. 521, Sub. 24, Sez. Ur. Geb, Foglio 67– Area verde
23) Map. 521, Sub. 25, Sez. Ur. Geb, Foglio 67,– Area asfaltata
24) Map. 521, Sub. 26, Sez. Ur. Geb, Foglio 67,– Area a parcheggio.

4.2. Gli obblighi assunti dalla parte privata con il presente atto garantiscono l'uso pubblico della struttura, in conformità alle prescrizioni delle norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente.

4.3. Le parti riconoscono e danno atto che eventuali modifiche e/o aggiornamenti del disciplinare non daranno luogo a modifica della presente convenzione, se e in quanto non collegate a varianti progettuali che incidano sui contenuti della convenzione stessa.

Articolo 5. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI E/O TRASFERIMENTO DELLA'ATTIVITÀ AD ALTRO SOGGETTO GESTORE

5.1. La parte privata si impegna, in caso di trasferimento degli immobili a terzi e/o di trasferimento dell'attività ad altro soggetto gestore, a tener fermi in capo ai propri aventi causa tutti gli obblighi e le prescrizioni contenute nel presente atto e/o nel disciplinare di gestione.

Articolo 6. GARANZIA SUL MANTENIMENTO DEL SERVIZIO PUBBLICO

6.1. È obbligo del Comune di Genova vigilare sulle corrette modalità di gestione della Residenza Sanitaria Assisestenziale per Anzianil stabilite nella presente convenzione.

6.2. Il mancato rispetto degli obblighi pattuiti implica la decadenza del presente atto e la conseguente difformità urbanistica e della struttura, rendendo passibile la parte privata delle sanzioni di legge.

Articolo 7. EFFICACIA DELLA CONVENZIONE

7.1. L'efficacia della presente convenzione è a tempo indeterminato, ovvero sino all'eventuale modifica delle previsioni urbanistiche che ne costituiscono il presupposto; in tal caso la parte privata dovrà comunque ottenere un esplicito assenso da parte del Comune per un eventuale diverso utilizzo dell'immobile.

Articolo 8. INADEMPIENZE

8.1. Eventuali inadempienze alla presente convezione ad opera della parte privata devono essere contestate dal Comune di Genova per iscritto, fissando un congruo termine perché le stesse siano rimosse o per fornire adeguate giustificazioni.

8.2. Trascorso inutilmente il termine concesso o ricevute giustificazioni inadeguate, il Comune di Genova potrà risolvere la presente convenzione mediante lettera raccomandata con

avviso di ricevimento con conseguente difformità urbanistica della struttura, passibile delle sanzioni di legge.

Articolo 9. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

9.1. La parte privata si impegna a corrispondere, all'atto del rilascio abilitativo, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia di edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, nonché della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della Legge Regione Liguria n. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

Articolo 10. SPESE

10.1. Il presente contratto sarà registrato e trascritto a cura e spese della parte privata.

10.2. Tutte le spese, tributi e importi inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione del presente contratto ad ogni altra accessoria, inerente e conseguente, sono a carico della parte privata, la quale chiede tutte le agevolazioni ed i benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge e da quelle eventuali successive più favorevoli.

Con osservanza.

FIRME

AUTENTICATE

.....

.....

.....

Genova, lì.....

AUTENTICA DI FIRMA AI SENSI D.P.R.

28 DICEMBRE 2000 NUMERO 445

Certifico io sottoscritto Notaro Piermaurizio Priori, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, alla residenza di Genova che la firma che precede in calce e sugli allegati e' stata apposta in mia presenza dal signor:

- Lorenzo Votto nato a Genova il dieci giugno millenovecentonovantuno nella sua qualita' di legale rappresentante della "VO.AL. Societa' a responsabilita' limitata" con sede in Genova Via dei Reggio 14, numero di iscrizione al Registro delle Imprese tenuto dalla Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato di Genova e codice fiscale 01847250998, a quanto sopra munito di idonei poteri,

della cui identita' personale io Notaro sono certo ha reso e sottoscritto la dichiarazione che precede in mia presenza.

Genova Largo San Giuseppe civico tre interno ventidue, diciotto Febbraio duemiladiciannove

COMUNE DI GENOVA

Proposta di Progetto per la realizzazione di Residenza Protetta per Anziani, d'uso pubblico in area di proprietà ecclesiastica in via Liri civ 29.

SU 13/19

Richiedente: legale rappresentante VO.AL. s.r.l., con sede in Genova (GE)

Progettisti: Arch. Pietro Marchiò, Genova

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 10.01.2019, il legale rappresentante della Società VO.AL. s.r.l. ha chiesto l'attivazione del procedimento concertativo (art. 10, comma 2, L.R. 10/2012) per acquisire il titolo edilizio a realizzare una Residenza Protetta per Anziani di 76 posti letto, d'uso pubblico nell'immobile di proprietà dell'Istituto delle Suore Maestre di Santa Dorotea, in Via Liri civ. 29.

Con la medesima viene dichiarato, inoltre, che 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 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.).

A fronte di tale istanza, la Direzione Urbanistica, con nota del 25.1.2019, prot.n. 34241, ha richiesto al legale rappresentante della Società VO.AL. s.r.l., specifiche integrazioni al fine di poter accertare la procedibilità.

Con nota del 19/02/2019, assunta a protocollo dalla Direzione Urbanistica al n. 62438 in pari data, il progettista ha prodotto documentazione integrativa atta a meglio chiarire gli elementi di non conformità agli strumenti urbanistici, la puntuale individuazione delle aree oggetto di modifica e dei documenti propedeutici necessari all'accertamento di procedibilità ai sensi del richiamato art. 10 comma 3 della l.r. 10/2012.

Nella relazione urbanistica integrativa viene evidenziato che l'approvazione del progetto edilizio per la realizzazione di una RSA, comporta la contestuale modifica della tipologia di Servizio indicata dal Sistema dei Servizi Pubblici del PUC al fine di introdurre, sull'immobile e le aree interessate dal progetto stesso, l'indicazione di Servizio Pubblico di Interesse Comune.

Viene inoltre **dichiarato** che, ancorché tale attività sarà realizzata da soggetti privati, essi ne assicurano l'effettivo **controllo pubblico mediante apposita convenzione** che ne disciplina, con vincolo di destinazione d'uso permanente, predisposta sul modello dello schema approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 03/02/2004, il riconoscimento di servizio pubblico.

Per quanto sopra esposto, ai sensi del richiamato art. 10 della LR 10/2012 e smi, 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**

GENOVA
MORE THAN THIS
Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1- Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel. 01055 73176 - 73201 - Fax 0105577861 direzioneurbanisticasue@comune.genova.it

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

Il fabbricato e le sue aree di pertinenza interessate dal progetto presentato, sono distinte dal civ. 29 di via Liri ed identificate al Nuovo Catasto Terreni Sezione A foglio 88 mappali 638 e 639 ed al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio GEB 67 mappale 58 sub 21 (il fabbricato), mappale 521 sub 24 - 25 - 26, mappale 638 sub 4 – 5 – 6 – 7 -8 – 9 – 14 e mappale 639 (le aree di pertinenza esclusiva) e mappale 638 sub 1 - 2 – 3 – 10 – 12 (le aree di pertinenza ad uso promiscuo).

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 53G – Genova "Levante" in Aree Urbane: Struttura Urbana Qualificata **(SU)**, disciplinata dall'art. 35 delle relative norme, assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.

Il **Piano di Bacino Ambito 14**, approvato con DCP n.66 del 12.12.2002 e aggiornato con DGR n. 97 del 08/02/2017 entrata in vigore il 08/03/2017, nella Carta delle fasce di inondabilità le aree non sono interessate; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 230040) classifica le aree prevalentemente in Pg1 "aree a suscettività al dissesto bassa" e in limitatamente in Pg2 "aree a suscettività al dissesto media"; nella Carta del rischio idraulico le aree non sono interessate; la Carta del rischio geologico (Tavola 230040) classifica le aree prevalentemente in R1 – Rischio moderato e in parte in R2 – Rischio medio.

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 in oggetto sono individuate come "Territori urbani con verde "connotante" (U)" disciplinata dalla scheda 1.3_U_03.

Nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio il compendio, con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 17 luglio 1998, risulta soggetto a "interesse storico artistico" ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004.

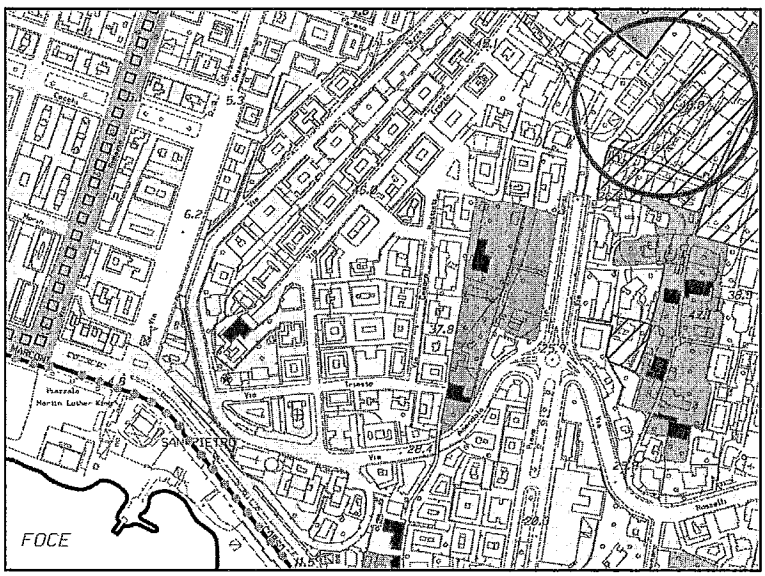
Vincolo aeroportuale (art. 707 commi 1, 2, 3 e 4 del Codice della Navigazione):
a) Superfici di limitazione degli ostacoli: le aree ricadono nella 'superficie orizzontale esterna' che limita a quota 147,72 m.slm l'elevazione delle costruzioni, mentre i fabbricati esistenti si elevano ad una quota massima di circa 75 al colmo.
b) Aree soggette a restrizioni: (tav. PC_01_A) 'discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica', (tav. PC_01_B) 'sorgenti laser e proiettori ad alta intensità' e (tav. PC_01_C) 'impianti eolici - area di incompatibilità assoluta'.

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

Le aree non sono interessate dalla **Rete Ecologica Regionale**.

GENOVA
MORE THAN THIS
Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1- Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel. 01055 73176 - 73201 - Fax 0105577861 direzioneurbanisticasue@comune.genova.it

La Pianificazione comunale



L'area suddetta, oggetto di richiesta di modifica, risulta individuata nella tavola n. 43 "Assetto Urbanistico" del PUC vigente nell'ambito dei Servizi Pubblici – SIS-S "servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico" e segnatamente nella tavola 43 - "Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" l'area è classificata come "istruzione esistente" di livello di quartiere n. 8017 e nell'apposito elenco dei servizi pubblici relativi al Municipio 8 Medio Levante l'area in questione è classificata quale servizio "istruzione esistente - Q" individuato con la sigla IE n. 8017 - Via San Nazaro 19 - Tipo: scuola secondaria di primo grado di proprietà Privata con superficie reale mq. 10.435 e superficie virtuale mq. 20.869, conteggiato negli standard urbanistici. Al contorno dell'area classificata a servizi, il Piano, sempre nell'Assetto Urbanistico, assoggetta i terreni all'Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU.

Nel Livello Paesaggistico Puntuale si rileva che le aree sono classificate come "parco giardino verde strutturato" e il fabbricato principale è identificato col n. 14 "Villa Raggi Dorotee" del "sistema delle ville e parchi d'Albaro", si rileva inoltre che il compendio, sul lato levante, è in aderenza ad un "percorso storico certo" identificato col toponimo Via San Nazaro.

La Zonizzazione Geologica classifica le aree prevalentemente come ZONE B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata e in parte in ZONE C - Aree con suscettività uso limitata e ZONE D - Aree con suscettività d'uso limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree non sono interessate.

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

Le aree non sono interessate da 'Connessioni Ecologiche potenziali' della Rete Ecologica Urbana, Carta della Biodiversità n. 2.3 del Livello 2 – Livello urbano della Città, disciplinate dall'art. 15 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC.

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

La richiesta di modifica del PUC

Nella Relazione Urbanistica (revisione 1 del 14/01/2019 aggiornamento del 14 febbraio 2019) oltre alla descrizione generale dell'intervento, vengono analizzati gli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione urbanistica, delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare e del rapporto delle opere e delle attività da realizzare e nello specifico **viene richiesta la modifica della tipologia del servizio** da Servizi di Istruzione **a Servizi di Interesse Comune.**

GENOVA
MORE THAN THIS
Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1- Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel. 01055 73176 - 73201 - Fax 0105577861 direzioneurbanisticasue@comune.genova.it

La proposta di progetto

Il progetto consiste nella ristrutturazione dell'edificio esistente, corpo di fabbrica "moderno" con pianta a L e posto a nord del corpo originario della villa, e prevede quanto segue:

- al piano terra sono previsti i servizi comuni quali reception, cucina, area per la somministrazione dei pasti, palestra, ambulatori e spazi per la terapia psico-motoria;
- al piano primo è presente il grande salone di rappresentanza a doppia altezza, sede delle attività collettive e ludiche della struttura, oltre ad un piccolo reparto di degenza con camere singole e doppie;
- altro piccolo reparto di degenza si trova al secondo piano della struttura;
- il terzo e quarto piano si compongono di camere ad uso singolo e doppie tutte dotate di servizio igienico ad uso esclusivo della camera e di un soggiorno di piano per lo svago e la socializzazione.

Gli interventi edilizi previsti sono:

- nuova scala interna in muratura a servizio dei piani secondo, terzo e quarto;
- nuovo ascensore di tipo montalettighe a servizio di tutti i piani con vano corsa in c.a.;
- interventi di completamento agli impianti interni, di adeguamento alle norme, in particolare di prevenzione incendi e di sicurezza, come l'impianto di chiamata dalle camere a luogo presidiato e il completamento dell'impianto di rivelazione fumi;
- adattamenti e modifiche di spazi per realizzazione delle dotazioni di norma, quali spazi comuni, locali di terapia, camere di degenza e servizi igienici, misure atte al superamento delle barriere architettoniche;
- realizzazione di alcuni torrini tecnici di aerazione in copertura di modestissimo impatto, sempre sottomessi ad una quota inferiore al parapetto di perimetro;
- puntuali interventi di ripristino del manto di impermeabilizzazione della copertura;
- trasformazione di un'uscita in luogo di una finestra sul distacco nord;
- realizzazione di un'uscita di emergenza su corpo secondario nello spazio di distacco tra i volumi del complesso;
- manutenzione straordinaria dei cornicioni e degli infissi esterni.

La proposta progettuale è inoltre integrata dai seguenti documenti:

Dichiarazione resa ai sensi dell'allegato A della Legge Regione Liguria n. 32/2012 (revisione 1 del 14/01/2019 aggiornamento del 14 febbraio 2019), in cui dopo un inquadramento cartografico e una sommaria descrizione dell'intervento, analizza i vari piani di settore e il regime dei vincoli evidenziando il non contrasto e concludendo che dalle valutazioni svolte emerge la non assoggettabilità a VAS in relazione agli interventi previsti ed alla contestuale modifica del PUC vigente, secondo quanto indicato alla legge regionale 10 agosto 2012 n.32, con particolare riferimento all'Allegato A alla suddetta norma, **attestando** "la non assoggettabilità a Vas in relazione agli interventi in oggetto e della contestuale modifica al PUC vigente.".

Atto di impegno a sottoscrivere la **Bozza di Convenzione Urbanistica**, allegata, avente ad oggetto la realizzazione e gestione di una Residenza Sanitaria Assistenziale per anziani in immobile dislocato nel complesso immobiliare sito in via A. Liri civ. 29 a Genova, Municipio VIII Medio Levante, catastalmente censito al N.C.E.U. sez GEB, foglio 67, particella 58 sub 21 ed aree esterne.

Oltre alla documentazione tecnico-edilizia, sono allegati alla proposta:

Parere preventivo favorevole di A.Li.Sa. - Sistema Sanitario Regione Liguria (arsel_ ge.alisa REGISTRO UFFICIALE.U.0009744.22-05-2018) in relazione alla RSA Santa Dorotea Via Liri, 29 Genova;

GENOVA
MORE THAN THIS
Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1- Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel. 01055 73176 - 73201 - Fax 0105577861 direzioneurbanisticasue@comune.genova.it

Parere di compatibilità rispetto alla programmazione socio sanitaria regionale relativamente all'attivazione della Residenza sanitaria assistenziale "Santa Dorotea" rilasciato da A.Li.Sa - Sistema Sanitario Regione Liguria – SC Programmazione Sanitaria (arsel_ ge.alisa REGISTRO UFFICIALE. U.0010821.05-06-2018);

Parere favorevole alla realizzazione del progetto antincendio, con condizioni, rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Genova – Ufficio Prevenzioni Incendi prot. n. 13306/PI Pratica PI n° 14553 in data 07 giugno 2018;

Autorizzazione, con prescrizioni, della Soprintendenza Archeologica, Bella Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le Province di Imperia, La Spezia e Savona - Prot. MBAC-SABAP-LIG 923.

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.

A fronte del progetto proposto, a giudizio dell'ufficio scrivente è possibile, senza che ciò alteri la struttura del Piano Urbanistico, rivalutare, sotto l'aspetto urbanistico, la tipologia del servizio pubblico o di interesse pubblico di livello comunale localizzato dal PUC, purché il servizio di uso pubblico, come definito dall'art. 12, punto 1.1 (Servizi pubblici) delle Norme Generali del PUC, sia disciplinato con vincolo di destinazione d'uso permanente.

A tal fine è necessario che il progetto, **anche nella successiva fase istruttoria** in capo alla Conferenza dei Servizi, sia corredato del "**Disciplinare di gestione** inerente la residenza protetta con funzione di residenza socio-assistenziale di mantenimento per anziani", con la definizione di tutti gli aspetti strutturali, funzionali, organizzativi, qualitativi e tariffari del servizio offerto dalla struttura, con l'obbligo dell'adozione della Carta dei servizi e dei diritti dell'ospite, e di specifica **Convenzione** che, richiamando i dettami della deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 03/02/2004 "*Approvazione del procedimento per l'attuazione di progetti relativi a strutture residenziali per anziani in zone vincolate a servizi pubblici dal PUC, della convenzione QUADRO e dei criteri per la determinazione delle tariffe*", stabilisca: il ruolo e gli obblighi del contraente, le modalità di gestione, il riconoscimento del Servizio Pubblico, l'impegno a trasferire anche a soggetti terzi o altro soggetto gestore tutti gli obblighi e le prescrizioni contenute nella convenzione e nel disciplinare di gestione, le garanzie sul mantenimento del Servizio Pubblico, l'obbligo di mantenere a tempo indeterminato la Convenzione, l'imposizione di servitù di uso pubblico permanente sulle aree, le opere, gli impianti e manufatti, il contributo per il rilascio del permesso di costruire, tutte le garanzie necessarie, nonché le modalità di corresponsione del contributo straordinario relativo al maggior valore. Inoltre è parimenti necessario che la viabilità di accesso, in comune con il complesso immobiliare appartenente alla Congregazione di Santa Dorotea, necessaria alla fruizione del servizio stesso, sia da assoggettare anch'essa a servitù di uso pubblico permanente.

Le conseguenti ipotesi di modifica della vigente disciplina urbanistica

La ristrutturazione del fabbricato esistente finalizzata alla creazione di una Residenza Protetta per Anziani d'uso pubblico, oggetto della presente istanza, si configura come Servizio Pubblico di Interesse Comune, mentre nel Piano Urbanistico Comunale, Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S l'area di intervento è classificata come Istruzione Esistente di Quartiere con il codice IE 8017.

Si propone pertanto la riduzione di mq. 2823 (superficie reale) del servizio di Istruzione Esistente di Quartiere identificato con la sigla IE 8017, la classificazione dell'area scorporata come Interesse Comune

GENOVA
MORE THAN THIS
Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1- Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel. 01055 73176 - 73201 - Fax 0105577861 direzioneurbanisticasue@comune.genova.it

di Previsione di Quartiere da identificare con la sigla ICP 9011 di mq. 2.823 (superficie reale). In considerazione di ciò si propone la modifica delle tavole 43 e 44 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S).

In sintesi con la citata proposta si ottiene un aumento di Servizio dedicato all'Interesse Comune (previsione) di mq. 2.823 (superficie reale) e una riduzione di Servizio dedicato a Istruzione Esistente di mq. 2.823 (superficie reale) mantenendo inalterato il bilancio complessivo degli standard urbanistici sia a livello dell'intero territorio comunale sia del Municipio 8 Medio Levante.

Perciò, a fronte del progetto proposto, delle dichiarazioni addotte, delle indicazioni contenute nella schema di convenzione, a giudizio dell'ufficio è possibile, senza che ciò alteri la struttura del Piano Urbanistico, rivalutare, sotto l'aspetto urbanistico, la tipologia del servizio pubblico o di interesse pubblico di livello comunale localizzato dal PUC, purché il servizio di uso pubblico, come definito dall'art. 12, punto 1.1 (Servizi pubblici) delle Norme Generali del PUC, sia disciplinato con vincolo di destinazione d'uso permanente e che la viabilità di accesso, in comune con il complesso immobiliare appartenente alla Congregazione di Santa Dorotea, necessaria alla fruizione del servizio stesso, sia anch'essa da assoggettare a servitù di uso pubblico permanente.

La qualificazione della modifica del PUC

In considerazione di quanto sopra ed in particolare delle dichiarazioni addotte, quanto prefigurato è una modifica della tipologia dei servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale localizzati dal PUC e pertanto pienamente riconducibile a quanto stabilito dall'art. 43 (*Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato*) della l.r. n. 36/1997 e 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.

Considerazioni sulla proposta di modifica al PUC

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 smi, 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.

Infine pare utile segnalare una più puntuale verifica sull'effettiva fruibilità, da parte degli ospiti della realizzanda RSA, delle aree di pertinenza esterne adibite a giardino sia sotto il profilo del superamento delle 'barriere architettoniche' che della loro accessibilità attraverso percorsi protetti, stante che le stesse sono interferite da strada di accesso, posti auto e relativi spazi di manovra, nondimeno detta verifica potrà essere sviluppata all'interno del procedimento di Conferenza di Servizi.

Genova, 15.03.2019

Il Funzionario Tecnico
geom. Maurizio Ghezzani

COMUNE DI GENOVA · DIREZIONE URBANISTICA

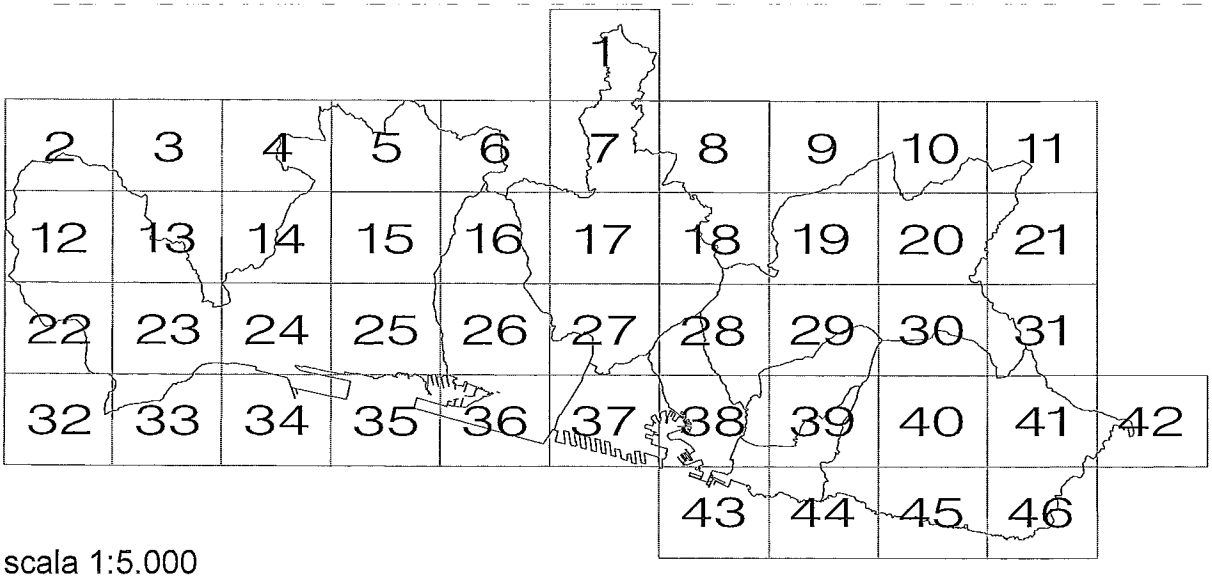
Il Funzionario Tecnico
arch. Maurizio Sinigaglia

GENOVA
MORE THAN THIS
Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1- Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel. 01055 73176 - 73201 - Fax 0105577861 direzioneurbanisticasue@comune.genova.it

COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



scala 1:5.000

SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - LIVELLO 3

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Aut.n. 5 del 18.01.2010)

LEGENDA

SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI

SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI

SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI

SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI

CIMITERI

SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT
E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI ESISTENTI

SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT
E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PREVISTI

PARCO NATURALE REGIONALE DEL BEIGUA

PARCHEGGI ESISTENTI

PARCHEGGI PREVISTI

SISTEMA SPECIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI

PREVISIONI INIZIATIVE IN ITINERE

2013
2006

PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA
il numero superiore indica il servizio posto in copertura
il parcheggio e' indicato dal numero inferiore

1023 SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE

1045 SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE

* SERVIZI PRIVATI NON COMPUTATI

RETE DI COMPLETAMENTO DEI VIALI

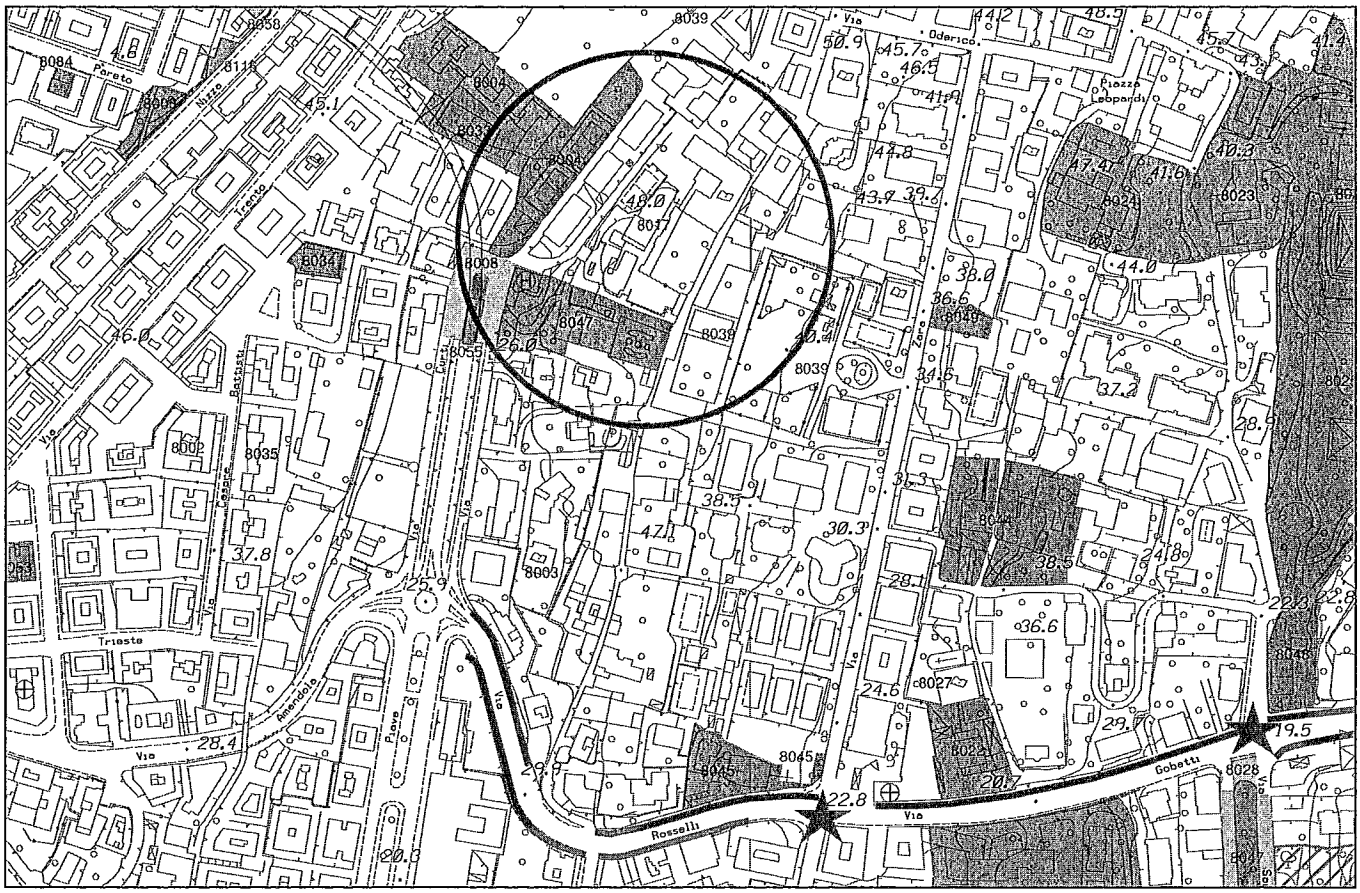
RETE DEI PICCOLI PROGETTI

CONFINE MUNICIPIO

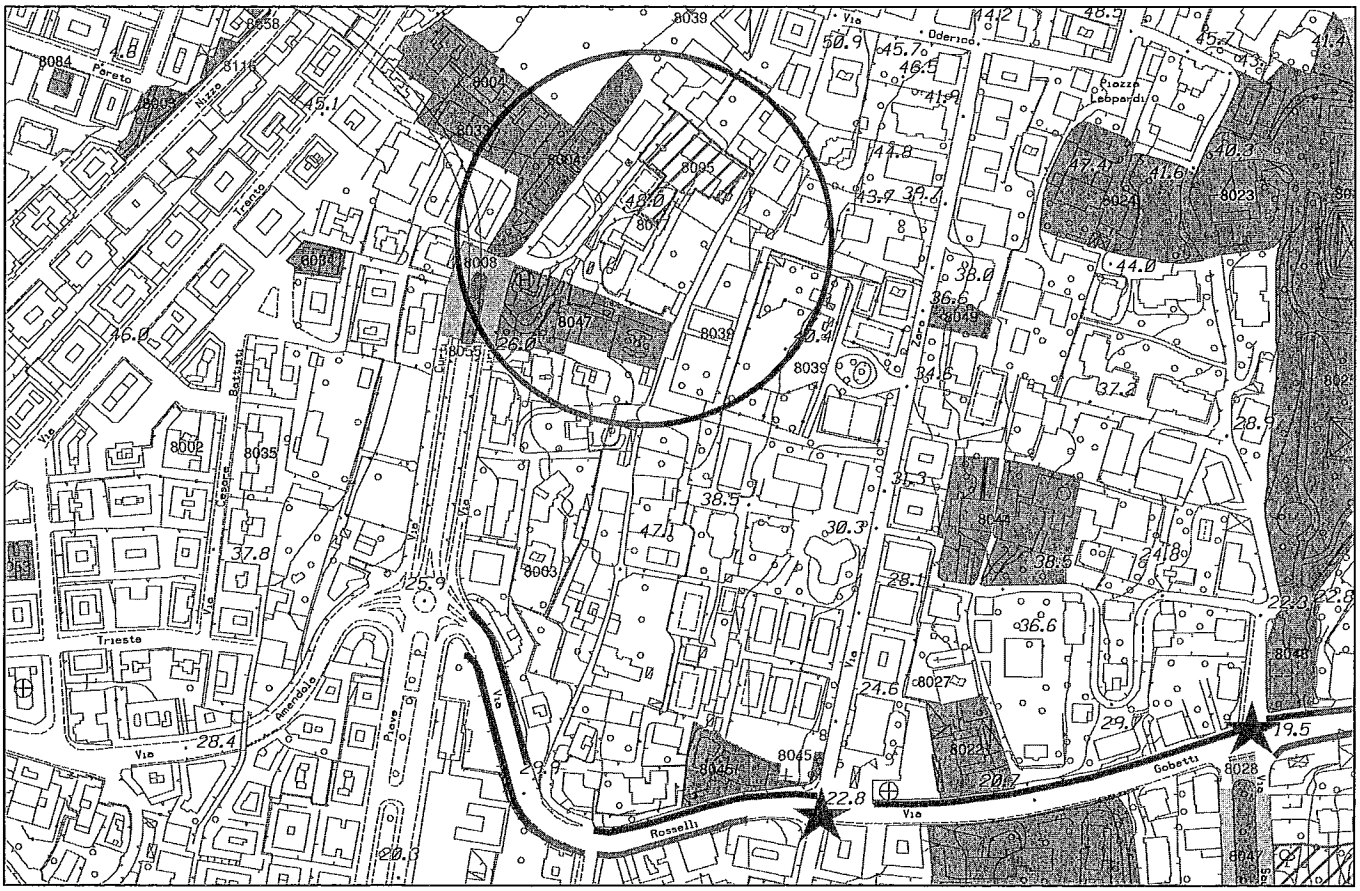
LIMITE DI CENTRO ABITATO

CONFINE DI COMUNE

Municipio VIII Medio Levante



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



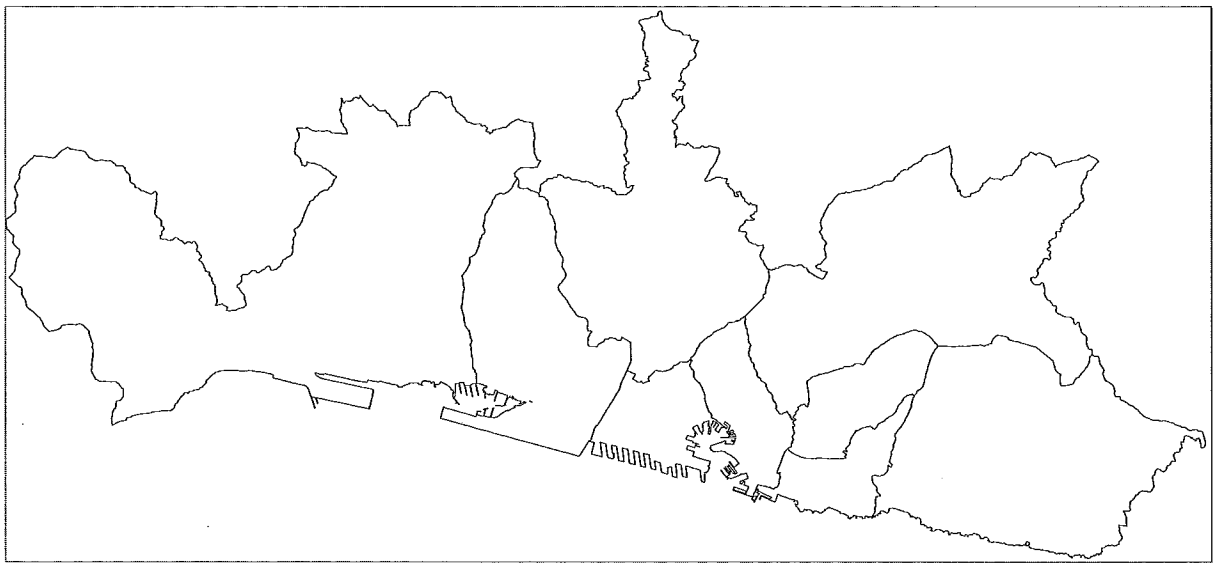
Stralcio P.U.C. modificato - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)

fogli 43-44 - scala 1 : 5.000

COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
BILANCI - ELENCHI
AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE
(STRALCIO)

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

MUNICIPIO 8 MEDIO LEVANTE

FOCE
S.MARTINO
S.FRANCESCO D'ALBARO

SERVIZI DI QUARTIERE - Indicazioni D.M. 2/4/68 n. 1444

18 mq. x abitante X 60.656 abitanti mq. 1.091.808

SERVIZI ESISTENTI:

Interesse comune	mq	215.316	
Istruzione	mq	~~167.441~~	161.795
Parcheggi	mq	257.493	
Verde pubblico	mq	988.711	
	mq	**~~1.628.961~~**	**1.623.315**

SERVIZI DI PREVISIONE:

Interesse comune	mq	~~14.488~~	20.134
Parcheggi	mq	9.151	
Verde pubblico	mq	137.047	
	mq	**~~160.686~~**	**166.332**

TOTALE	mq	**1.789.647**
SALDO:	mq	**697.839**

SERVIZI RELIGIOSI – indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4 mq 64.595

30% dei servizi di interesse comune esistente

servizi religiosi esistenti	mq	102.929			
servizi religiosi di previsione	mq	0			
			Totale	mq	102.929
			Saldo:	mq	38.334

8084	QZT	VIA PARETO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	255	0
8089	QZT	CORSO TORINO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	189	0
8091	QZT	VIA NIZZA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	82	0
8092	QZT	VIA CRIMEA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	70	0
8093	QZT	VIA MONTEVIDEO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	87	0
8095	QZT	VIA MONTE ZOVETTO	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	186	0
8100	QZT	CORSO EUROPA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	1.093	0
8105	QZT	VIA VERNAZZA	SEDE DI ASSOCIAZIONE	PRIV	214	0
8109	QZT	VIA FINOCCHIARO APRILE	UFFICI PUBBLICI	PUBB	184	0
				Totale superfici	125.032	0

Descrizione: interesse comune previsione - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
8002	IC	PIAZZA DELLE AMERICHE		PUBB	1.055	2.109
8003	Q	PIAZZA PALERMO	UFFICI PUBBLICI	PUBB	2.238	4.476
8004	IC	VIA ALBARO		PUBB	3.951	7.903
8005	A	VIA LIRI 29	R.S.A.	PRIV	2.823	5.646
				Totale superfici	~~7.244~~ 10.067	~~14.488~~ 20.134

Descrizione: istruzione esistente - Q

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
8001	S	CORSO TORINO	SEZ.PRIMAVERA-SC.INFANZIA-SC.SECONDARIA 1° GRADO	PUBB	1.364	2.728
8002	S	VIA BATTISTI	SEZ.PRIMAVERA-SC.INF.-SC.PRIMARIA-SC.SEC. 1°GRADO	PUBB	2.097	4.193
8003	S	VIA LIRI	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	2.152	4.305
8005	S	PIAZZA PAOLO DA NOVI	SC.DELL'INFANZIA-SC.PRIMARIA-SC.SEC. 1° GRADO	PRIV	1.677	3.354
8006	S	VIA RIVALE	SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	468	936
8010	S	VIALE BREA	SEZIONE PRIMAVERA - SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	2.825	5.649
8011	S	PIAZZA REMONDINI	SCUOLA SECONDARIA 1° GRADO	PUBB	863	1.726
8014	S	VIA BOERO	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	2.226	4.453
8016	S	VIA SCRIBANTI	NIDO D'INFANZIA - SCUOLA DELL'INFANZIA	PUBB	787	1.573
8017	S	VIA S.NAZARO	SCUOLA SECONDARIA 1° GRADO	PRIV	~~10.435~~ 7.611	~~20.869~~ 15.223
8019	S	SALITA SUP. NOCE	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	4.871	9.741
8020	S	VIA MONTE ZOVETTO	C.BAMBINI-GENITORI-SC.INF.-SC.PRIM.-SC.SEC. 2° GR.	PUBB	4.815	9.629
8024	S	VIA PADRE SEMERIA	NIDO D'INF.-SC.DELL'INF.-SC.PRIMARIA-SC.SEC. 1°GR.	PRIV	6.921	13.843
8028	S	VIA S.GIULIANO	SCUOLA DELL'INFANZIA-SCUOLA PRIMARIA	PRIV	5.284	10.567
8029	S	VIA BRUNO	SCUOLA DELL'INFANZIA	PRIV	678	1.356
8030	S	VIA CAVALLOTTI	SCUOLA DELL'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	3.514	7.028
8032	S	PIAZZA PALERMO	SCUOLA PRIMARIA	PUBB	612	1.224
8033	S	VIA BANDERALI	SCUOLA SECONDARIA 1° GRADO	PUBB	3.131	6.262
8036	S	VIALE BREA	NIDO D'INFANZIA	PUBB	2.014	4.029
8037	S	VIA MEDAGLIE D'ORO DI LUNGA NAVIGAZIONE	NIDO D'INFANZIA - SCUOLA PRIMARIA	PUBB	5.283	10.567
8039	S	VIA S.NAZARO	SC.DELL'INF.-SC.PRIMARIA-SC.SEC. 1° GRADO	PRIV	20.511	41.022

8040	S	SALITA SUP. NOCE	SCUOLA DELL'INFANZIA	PRIV	1.193	2.387
				Totale superfici	~~83.721~~ 80.898	~~167.441~~ 161.795

Descrizione: istruzione esistente - T

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
8008	TUN	VIALE BENEDETTO XV	UNIVERSITA'	PUBB	17.143	0
8009	TUN	VIA DODECANESO	UNIVERSITA'	PUBB	67.683	0
8015	TUN	VIA ALBERTI	UNIVERSITA'	PUBB	16.363	0
8021	TUN	VIALE BENEDETTO XV	UNIVERSITA'	PUBB	9.851	0
8043	TUN	CORSO GASTALDI	UNIVERSITA'	PUBB	1.906	0
				Totale superfici	112.946	0

Descrizione: parcheggi esistenti

NUMERO	SIGLA	INDIRIZZO	TIPO	PROPRIETA'	SUP REALE	SUP VIRTUALE
8002	PE	PIAZZA TOMMASEO	PARCHEGGIO	PUBB	1.253	2.506
8003	PE	PIAZZA DELLA VITTORIA	PARCHEGGIO	PUBB	20.106	40.213
8004	PE	MONOBLOCCO	PARCHEGGIO	PUBB	1.591	3.183
8005	PE	SEMINARIO	PARCHEGGIO	PUBB	617	1.234
8007	PE	STADIO CARLINI	PARCHEGGIO	PUBB	1.121	2.242
8008	PE	VIA LIRI	PARCHEGGIO	PUBB	2.034	4.067
8009	PE	CORSO ITALIA	PARCHEGGIO	PUBB	806	1.612
8010	PE	VIA ROSSI	PARCHEGGIO	PUBB	1.212	2.424
8011	PE	VIA BOVIO	PARCHEGGIO	PUBB	2.697	5.393
8012	PE	PIAZZA DA VINCI	PARCHEGGIO	PUBB	5.732	11.463
8013	PE	VIA ROSSELLI	PARCHEGGIO	PUBB	3.573	7.146
8014	PE	VIA BOSELLI	PARCHEGGIO	PUBB	1.929	3.857
8015	PE	VIA PISA	PARCHEGGIO	PUBB	1.128	2.257
8017	PE	PIAZZA S.M. DEI SERVI	PARCHEGGIO	PUBB	3.124	6.248
8018	PE	PIAZZA DELLA VITTORIA	PARCHEGGIO	PUBB	4.567	9.133
8019	PE	PIAZZA VERDI	PARCHEGGIO	PUBB	1.614	3.228
8021	PE	PIAZZALE KENNEDY	PARCHEGGIO	PUBB	32.116	64.231
8022	PE	PIAZZA SAVONAROLA	PARCHEGGIO	PUBB	3.137	6.274
8023	PE	VIA CECCHI	PARCHEGGIO	PUBB	8.489	16.978
8024	PE	VIA CASAREGIS	PARCHEGGIO	PUBB	10.600	21.199
8025	PE	PIAZZA ROSSETTI	PARCHEGGIO	PUBB	6.353	12.705
8026	PE	VIA BRUNO	PARCHEGGIO	PRIV	477	954
8027	PE	CORSO ITALIA-VIA CAMPANELLA-VIA DON MINZONI	PARCHEGGIO	PRIV	2.444	4.889
8028	PE	VIA SAURO	PARCHEGGIO	PRIV	3.249	6.499
8029	PE	GIARDINI ESPOSITO	PARCHEGGIO	PUBB	561	1.122
8030	PE	VIA DODECANESO	PARCHEGGIO	PUBB	758	1.516
8031	PE	VIALE GAMBARO	PARCHEGGIO	PUBB	1.402	2.804
8032	PE	VIA DELLA PIAZZETTA	PARCHEGGIO	PRIV	840	1.681
8033	PE	LARGO BENZI	PARCHEGGIO	PUBB	4.270	8.541
8034	PE	VIA MOSSO	PARCHEGGIO	PRIV	947	1.894
				Totale superfici	128.747	257.493

COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 118 0 0 N. 2019-DL-122 DEL 03/04/2019 AD OGGETTO: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART 10, COMMA 3, DELLA LR 10/2012 E S.M.I. PROGETTO – SU 13/2019 – INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA PROTETTA PER ANZIANI IN VIA LIRI CIV. 29, 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.

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

03/04/2019

Il Direttore
Arch. Laura Petacchi

Documento Firmato Digitalmente