

**PINQuA “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”
Proposta ID 500 – Comune di Genova, “Caruggi
Ambito del Centro Storico di Genova e aree limitrofe”.
Intervento ID 2351 – ARTE Genova**

Risanamento conservativo dell’edificio sito in Vico Coccagna 3, in Genova.

RELAZIONE AI FINI ESPROPRIATIVI

Premesse

Il Civico 3 di Vico Coccagna, oggetto dell’intervento, è situato nell’area di Ravecca, nel Centro Storico di Genova, Municipio I Centro Est: Sarzano – San Donato, e fa parte di un edificio costituito, oltre che dal citato civico, anche dai Civici 6 e 10 di Salita Coccagna, oltre a numerosi civici rossi con accesso diretto dai 2 vicoli.

Consistenza dell’immobile

Il Civico 3, censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla Sez. GEA, Foglio 97, Mapp. 148, era originariamente costituito da 15 appartamenti, contraddistinti dagli interni dall’1 al 14 oltre all’interno A (Subalterni da 1 a 15).

A causa di un parziale crollo a seguito dei bombardamenti bellici, un’ala dell’edificio è stata oggetto di demolizione e consolidamento strutturale al fine di mettere in sicurezza la restante porzione con accesso da Salita Coccagna.

Tale soluzione ha tuttavia comportato la parziale o totale demolizione dei suddetti 15 appartamenti e la conseguente inaccessibilità degli stessi. Nello specifico:

- gli interni 2, 5, 8 e 11 risultano completamente e degli stessi permane la corrispondente area urbana.
- gli interni A, 3, 4, 6, 7, 9, 10 e 13 risultano invece parzialmente demoliti e per la restante parte inagibili.
- i restanti interni 1 e 12 risultano completi ma inagibili (si veda la tabella riepilogativa nel prosieguo).

Proprietà degli alloggi

Ad eccezione degli interni 5, 6, 9 dell’atrio (ancora esistente), dell’area urbana corrispondente al vano scale (demolito), i restanti 12 interni risultano di proprietà di ARTE Genova. In particolare:

- l’area urbana corrispondente all’int. 5 (completamente demolito) risulta di proprietà della Sig.ra Astengo Agostina, deceduta senza Successibili;
- l’appartamento int. 6, (parzialmente demolito ed inagibile)) risulta di proprietà della Sig.ra Miniaci Carmela, deceduta, con successibile il Sig. Gallo Vitaliano;
- l’appartamento int. 9, (parzialmente demolito ed inagibile)) risulta di proprietà del Sig.

Mannu Serafino, deceduto senza Successibili;

ARTE Genova ha provato ripetutamente a prendere contatti con il Sig. Gallo Vitaliano, sia a mezzo Raccomandata A/R, mai ritirata, sia telefonicamente, senza alcun riscontro.

Vico Coccagna 3 - Sez. GEA Foglio 97 Mapp. 148				
Piano	Int.	Sub.	Consistenza	Proprietà
Terra	1	1	Completo	ARTE
	A	2	Parzialmente demolito	ARTE
	2	3	Demolito = area urbana	ARTE
Primo	3	4	Parzialmente demolito	ARTE
	4	5	Parzialmente demolito	ARTE
	5	6	Demolito = area urbana	Astengo Agostina (1)
Secondo	6	7	Parzialmente demolito	Miniaci Carmela (2)
	7	8	Parzialmente demolito	ARTE
	8	9	Demolito = area urbana	ARTE
Terzo	9	10	Parzialmente demolito	Mannu Serafino (3)
	10	11	Parzialmente demolito	ARTE
	11	12	Demolito = area urbana	ARTE
Quarto	12	13	Completo	ARTE
	13	14	Parzialmente demolito	ARTE
	14	15	Demolito = area urbana	ARTE
Terra	Atrio		Parzialmente demolito	Condominiale
Tutti	Vano Scale		Demolito = area urbana	Condominiale

- (1): Successibile: Nessun successibile
 (2): Successibile: Gallo Vitaliano (Irreperibile)
 (3): Successibile: Nessun successibile

Intervento di recupero

Il progetto di recupero della porzione di edificio sita al Civ. 3 di Vico Coccagna, consiste nella realizzazione ex novo di un corpo scala e relativo ascensore all'interno di quota parte dell'ex sedime del Civ. 3 di Vico Coccagna, al fine di ridare accesso agli appartamenti siti ai vari piani ora inaccessibili, oltre alla ristrutturazione completa degli stessi, previa annessione delle varie porzioni presenti ai piani. Contestualmente la restante quota parte dell'ex sedime del fabbricato verrà invece adibita a piazza pubblica, previa completa riqualificazione della stessa.

Tale progetto è stato inserito tra le proposte meritevoli Finanziamento facenti parte della Proposta ID 500 – Comune di Genova, “Caruggi - Ambito del Centro Storico di Genova e aree limitrofe” del “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”, PINQuA.

L’intervento è nel complesso volto ad eliminare il degrado del complesso immobiliare e nella fattispecie prevede la riqualificazione di alloggi pubblici inseriti nel Centro Storico in quanto attualmente l’immobile versa in stato di totale abbandono, con situazioni di grave degrado, sia igienico che statico.

Necessità di procedura di esproprio

I lavori di recupero sia perché agente sulle aree comuni dell’edificio (ex sedime e vano scala), sia perché non può prescindere dal recupero delle due porzioni di alloggio di proprietà di terzi presenti ai piani secondo e terzo, può essere eseguito esclusivamente mediante un intervento terra-cielo.

Tale vincolo comporta la necessità di esproprio da parte del Comune di Genova, delle porzioni di appartamento e/o aree di proprietà di terzi, attuabile in quanto al termine dell’intervento di recupero tutti gli alloggi recuperati verranno destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

I nuovi alloggi situati al piano secondo e terzo resteranno pertanto di proprietà del Comune di Genova, così come verrà trasferita al Comune medesimo la piazza pubblica. I restanti appartamenti saranno di proprietà di ARTE Genova alla quale spetterà la gestione dell’intero civico.

Aggiornamento PUC

L’intero intervento ricade nel Mapp. 148 della Sez. GEA, Foglio 97, di cui al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Al fine delle procedure di esproprio di cui al capitolo precedente il Comune di Genova, su istanza di ARTE, ha provveduto all’aggiornamento del PUC, destinando a servizio le porzioni di alloggi e le aree che verranno adibite ad ERP ed a piazza pubblica, come risultante da nota allegata.

A tale scopo vengono allegate alla presente le seguenti tavole grafiche:

1. **Proprietà – comprese porzioni demolite:** rappresentante la situazione originaria dell’edificio, delle proprietà attuali descritta nei capitoli precedenti, con distinzione tra porzioni demolite ed ancora esistenti;
2. **Stato attuale – proprietà:** evidenza sullo stato attuale dell’edificio delle porzioni di proprietà di terzi, o comuni;

Genova, 14/04/2023

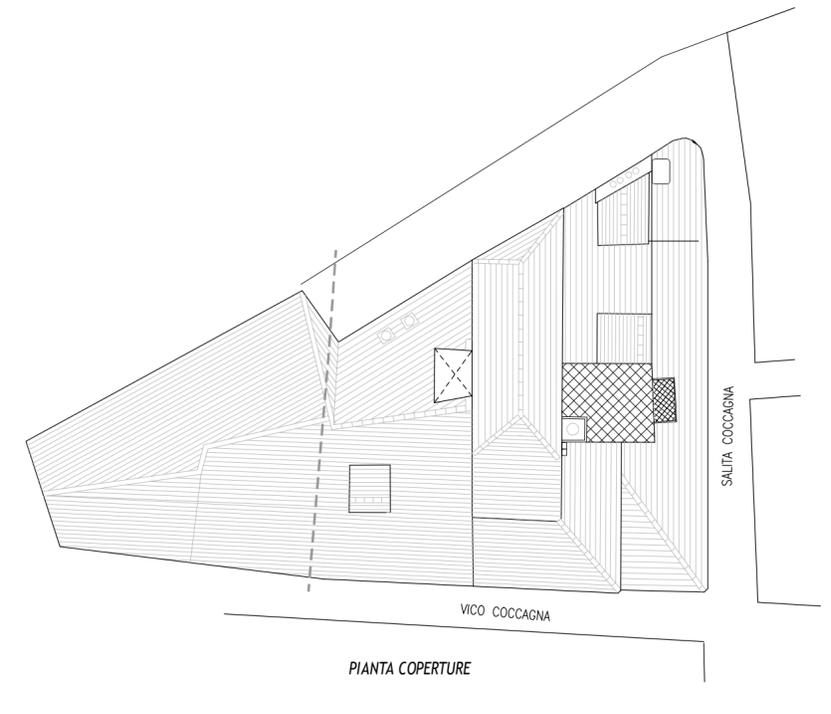
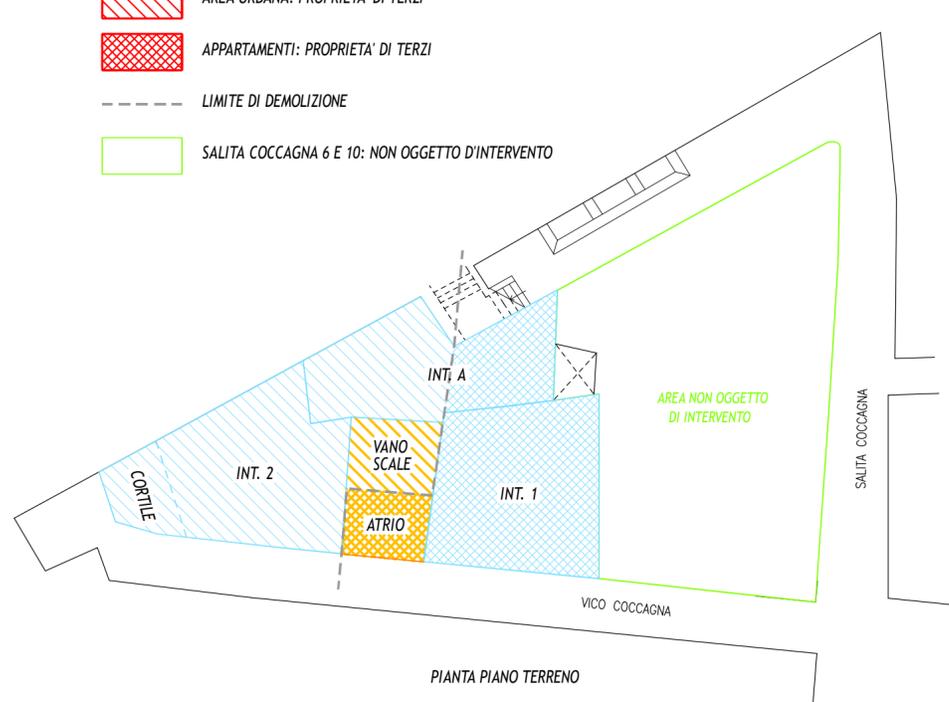
Il Responsabile del Procedimento

Ing. Christian Corradi



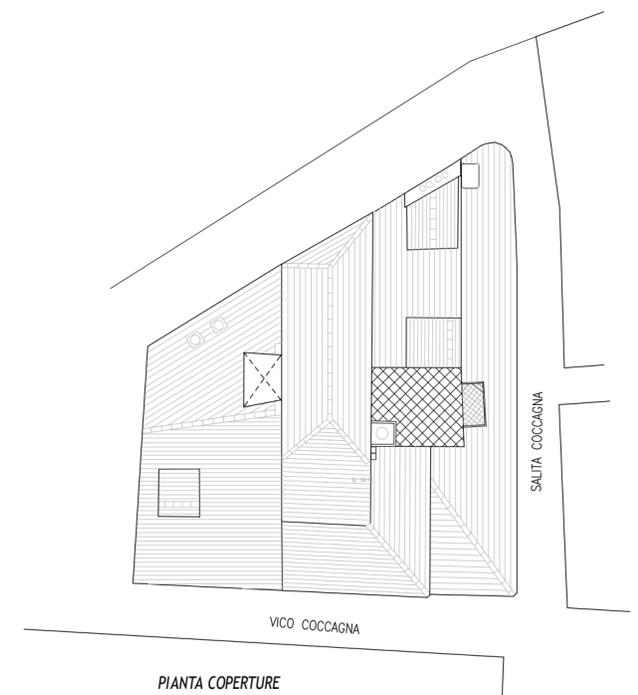
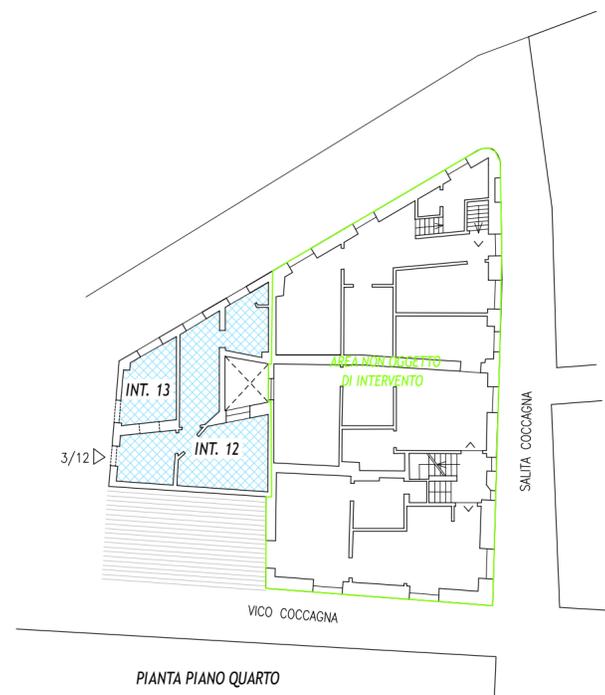
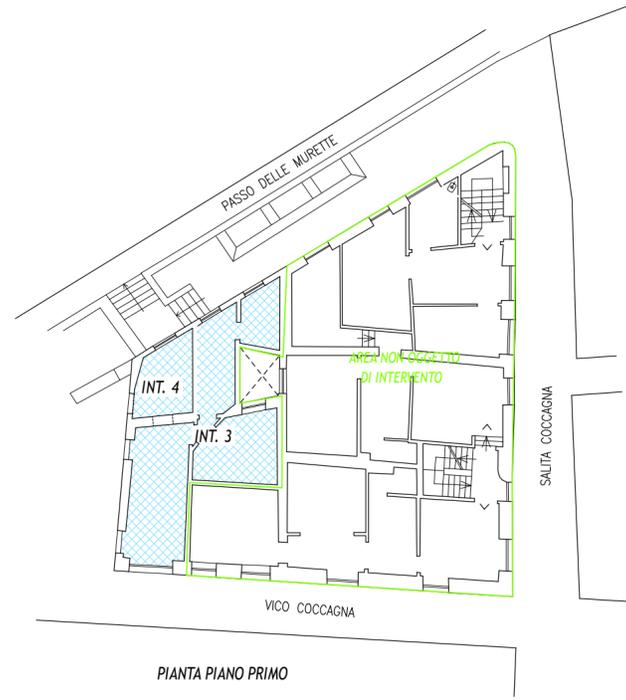
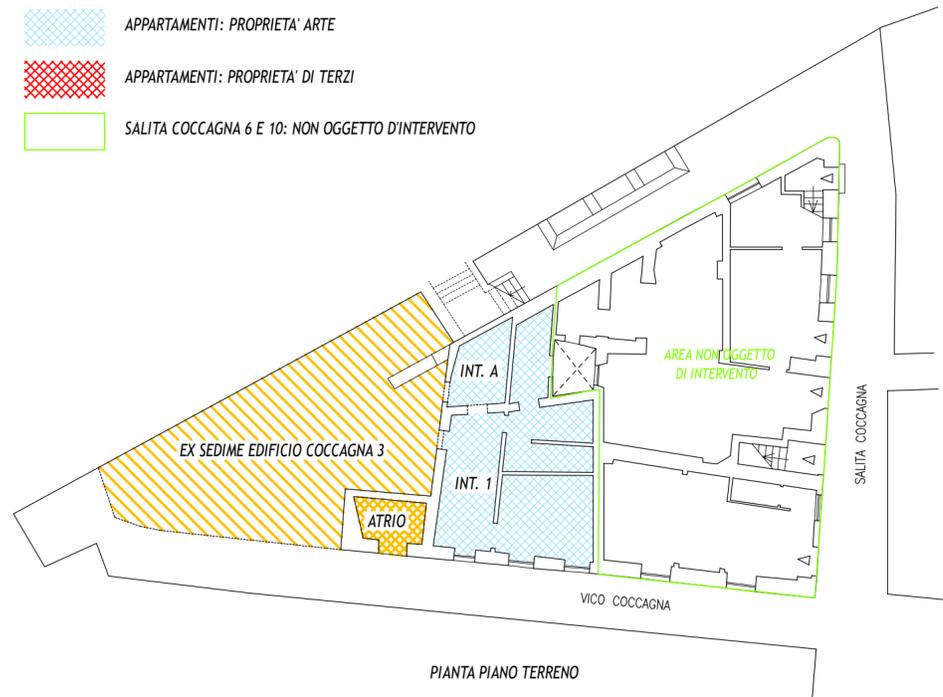
VICO COCCAGNA 3 - PROPRIETA' - COMPRESSE PORZIONI DEMOLITE

-  AREA EX VANO SCALE: PROPRIETA' IN COMUNE
-  ATRIO EDIFICIO: PROPRIETA' IN COMUNE
-  AREA URBANA: PROPRIETA' ARTE
-  APPARTAMENTI: PROPRIETA' ARTE
-  AREA URBANA: PROPRIETA' DI TERZI
-  APPARTAMENTI: PROPRIETA' DI TERZI
-  LIMITE DI DEMOLIZIONE
-  SALITA COCCAGNA 6 E 10: NON OGGETTO D'INTERVENTO



VICO COCCAGNA 3 - STATO ATTUALE - PROPIETA'

-  EX SEDIME EDIFICIO: PROPRIETA' IN COMUNE
-  ATRIO EDIFICIO: PROPRIETA' IN COMUNE
-  APPARTAMENTI: PROPRIETA' ARTE
-  APPARTAMENTI: PROPRIETA' DI TERZI
-  SALITA COCCAGNA 6 E 10: NON OGGETTO D'INTERVENTO





COMUNE DI GENOVA

Spett.le Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia
della Provincia di Genova
Via Bernardo Castello 3
16121 Genova
PEC: protocollo@pec.arte.ge.it

Oggetto: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 6 dicembre 2022 ad oggetto:
“Aggiornamento al PUC, ai sensi dell’art. 43 comma 3 lettera a della L.R. 36/1997, per
l’attuazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica in vico di Coccagna - Municipio
I Centro-est.”.

Con riferimento alla Vs. nota del 22 settembre 2022, assunta al Protocollo Generale del Comune di Genova in pari data con il n. 0359736, con la quale la Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova ha presentato istanza di aggiornamento al PUC, ex art. 43 della L.R. 36/1997, per l'immobile di proprietà sito in vico Coccagna, si comunica che in data 6 dicembre 2022 il Consiglio Comunale ha approvato la deliberazione n. 74, ad oggetto: « Aggiornamento al PUC, ai sensi dell’art. 43 comma 3 lettera a della L.R. 36/1997, per l’attuazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica in vico di Coccagna - Municipio I Centro-est.», dichiarata immediatamente eseguibile e pubblicata sul sito istituzionale del Comune (www.comune.genova.it).

Ai fini dello svolgimento della fase di pubblicità-partecipazione ai sensi dell’art. 43, comma 6 della L.R. n. 36/1997, l’aggiornamento del PUC, nonché la deliberazione di Consiglio Comunale n. 74/2022, comprensiva di tutti gli allegati parte integrante, saranno depositati a libera visione del pubblico dall’11 gennaio 2023, per un periodo di trenta giorni consecutivi, presso l’Ufficio Albo Pretorio – Via Garibaldi 9 – Genova - Orari: da lunedì a giovedì ore 9,00 – 14,00; venerdì ore 9,00 – 13,45.

Ai sensi del medesimo comma 6 dell’art. 43 della L.R. 36/1997, nel periodo di pubblicazione - dall’11 gennaio 2023 al 10 febbraio 2023 - chiunque può prendere visione degli atti, estrarne copia e presentare osservazioni.

Si segnala infine che le osservazioni potranno essere presentate, entro la data del **10 febbraio 2023**, al Comune di Genova – Archivio Protocollo Generale – Via di Francia 1 – c/o Auditorium del Matitone – 16149 Genova, ovvero tramite posta elettronica certificata all’indirizzo comunegenova@postemailcertificata.it, precisando nell’oggetto: “Osservazione relativa all’adozione di aggiornamento al PUC dell’area sita in vico di Coccagna – Municipio I centro est”.

Cordiali saluti

Il Responsabile
Varianti Urbanistiche
arch. Martino Zurra

Comune di Genova | Direzione Urbanistica |
Via di Francia 1 – Matitone 14° piano | 16149 Genova |
Tel 010 55773176 - 73201 – Fax 010 5577861 |
direzioneurbanisticasue@comune.genova.it |

