



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 21/04/2022

DCC-2022-29 AGGIORNAMENTO AL PUC, PER CAMBIO D'USO DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE, A SERVIZI AD USO PUBBLICO, IN VIA DI CRETO 15, MUNICIPIO IV – MEDIA VAL BISAGNO, MEDIANTE PROCEDIMENTO EX ART. 10 L.R. N. 10/2012.

Presiede: Il Presidente Bertorello Federico
Assiste: Il Vice Segretario Generale Bisso Gianluca

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

1	Bertorello Federico	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	Bruccoleri Mariajose'	Consigliere	P
10	Brusoni Marta	Consigliere	A
11	Campanella Alberto (*)	Consigliere	P
12	Cassibba Carmelo	Consigliere	P
13	Ceraudo Fabio	Consigliere	P
14	Corso Francesca	Consigliere	P
15	Costa Stefano	Consigliere	P
16	Crivello Giovanni Antonio	Consigliere	P
17	De Benedictis Francesco	Consigliere	P
18	Ferrero Simone	Consigliere	P
19	Fontana Lorella	Consigliere	P
20	Gambino Antonino	Consigliere	P
21	Giordano Stefano	Consigliere	A
22	Grillo Guido	Consigliere	P
23	Immordino Giuseppe	Consigliere	P

24	Lauro Lilli	Consigliere	A
25	Lodi Cristina	Consigliere	A
26	Mascia Mario	Consigliere	P
27	Ottonello Vittorio	Consigliere	P
28	Paglialunga Sonia	Consigliere	P
29	Pandolfo Alberto	Consigliere	A
30	Pignone Enrico	Consigliere	P
31	Pirondini Luca	Consigliere	A
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	P
38	Terrile Alessandro Luigi	Consigliere	P
39	Tini Maria	Consigliere	A
40	Vacalebri Valeriano (*)	Consigliere	P
41	Villa Claudio	Consigliere	P

(*) Collegato in videoconferenza ai sensi dell'art. 45 *bis* del Regolamento del Consiglio comunale, sentita la Conferenza Capigruppo espressasi in data 20 aprile 2022.

E pertanto sono complessivamente presenti n. 33 componenti del Consiglio.

Sono presenti alla seduta gli Assessori:

1	Bordilli Paola
2	Campora Matteo
3	Cenci Simonetta
4	Gaggero Laura
5	Garassino Stefano
6	Grosso Barbara
7	Nicolo' Massimo
8	Piciocchi Pietro
9	Rosso Lorenza
10	Viale Giorgio



COMUNE DI GENOVA

118 0 0 - DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2022-DL-121 del 06/04/2022

AGGIORNAMENTO AL PUC, PER CAMBIO D'USO DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE, A SERVIZI AD USO PUBBLICO, IN VIA DI CRETO 15, MUNICIPIO IV – MEDIA VAL BISAGNO, MEDIANTE PROCEDIMENTO EX ART. 10 L.R. N. 10/2012.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 21 del 7 aprile 2022;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Simonetta Cenci e dell'Assessore alle Politiche della Casa e Housing Sociale, Pietro Piciocchi;

Visti:

- l'art. 10 comma 5 e seguenti della L.R. 5 aprile 2012 n. 10, *Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico*, in merito alla presentazione di progetti che comportano l'approvazione di modifiche agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici comunali;
- l'art. 43 della L.R. 4 settembre 1997 n. 36, Legge Urbanistica Regionale, che definisce i margini di flessibilità e le procedure di aggiornamento del PUC;
- la L.R. 10 agosto 2012 n. 32, in particolare il CAPO II - Procedura di VAS e di verifica di assoggettabilità a VAS;

Premesso:

- che in data 11 marzo 2022, il Legale Rappresentante della ditta promissaria acquirente del compendio immobiliare distinto col civ. 15 di via di Creto, Municipio IV – Media Val Bisagno, e identificato al Nuovo Catasto Terreni alla sezione 5, foglio 33, particelle 257, 258, 259, 609, 260 e 261, con istanza Prot. 95288, ha chiesto l'attivazione del procedimento concertativo (art. 10, comma 2, L.R. 10/2012) al fine di acquisire il titolo edilizio per la ristrutturazione, con modifica della destinazione d'uso, di un compendio immobiliare, da opificio a servizi ad uso pubblico costituiti da una Residenza Sanitaria Assistenziale e centri diurni per utenti soggetti a diverse patologie;
- che la medesima istanza prevede l'approvazione di interventi urbanistico-edilizi in aggiornamento allo strumento urbanistico comunale vigente, e pertanto è stata allegata apposita "relazione urbanistica" contenente l'analisi della disciplina urbanistica relativa sia ai Piani sovraordinati, sia alla pianificazione comunale, nonché la proposta di aggiornamento del PUC;

- che le aree suddette, oggetto di richiesta di modifica, risultano individuate nell'Assetto Urbanistico del PUC vigente in "ambito con disciplina urbanistica speciale" n. 14 *Programma Housing Sociale - via di Creto*;
- che all'istanza di cui sopra sono state apportate integrazioni pervenute in data 4 aprile 2022, Prot. 0125965_E e Prot. 0125966_E e in data 6 aprile 2022, Prot. 0129606_E e Prot. 0129739_E;

Premesso altresì:

- che l'ampliamento della superficie agibile previsto è di mq. 1.0256, rispetto alla superficie agibile esistente di mq. 7.296 e, pertanto, l'incremento della S.A. risulta pari al 14%;
- che l'ampliamento del volume previsto è di mc. 5.759, rispetto al volume esistente di mc. 24.824 e, pertanto, l'incremento del volume risulta pari al 23%;
- che il compendio immobiliare in oggetto è sottoposto nel vigente PUC alla disciplina urbanistica speciale N. 14 - *Programma Housing Sociale - via di Creto*, finalizzata alla realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita libera e convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato, disciplina che deriva dal "*Programma comunale per il Social Housing. Procedure conseguenti all'esame delle proposte pervenute a seguito dell'invito pubblico presentate da soggetti pubblici e privati.*" di cui alla D.C.C. n. 51 del 21 luglio 2009 e successivi atti correlati;
- che la Direzione Politiche della Casa, con nota datata 6 aprile 2022, allegata a formare parte integrante e sostanziale al presente atto, ha espresso parere favorevole alla soppressione della Norma Speciale n. 14 *Programma Housing Sociale - via di Creto*, contenuta nelle Norme Generali del PUC vigenti;
- che l'istanza pervenuta risulta corredata da atto di impegno (Prot. 0125965_E del 4 aprile 2022) da parte del proponente, a sottoscrivere apposita convenzione, con il Comune di Genova, volta ad assicurare l'effettivo controllo pubblico sul funzionamento dei servizi ivi previsti, anche in termini di tariffe, nonché a costituire vincolo di destinazione d'uso permanente, da trascrivere presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- che la proposta in esame risulta corredata dalla documentazione prescritta dall'art. 10 comma 5 lett. a) e b) della L.R. 10/2012, ovvero dalla relazione contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare, nonché dalla documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla L.R. 10 agosto 2012, n. 32, costituita dal "RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS – Ai sensi dell'art 13 LR 32/2012";
- che, inoltre, la suddetta istanza risulta corredata dalla perizia di stima del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter D.P.R. 380/2001, sul 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 ...";
- che la Direzione Urbanistica ha redatto la *Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità*, ai sensi del richiamato art. 10 della L.R. 10/2012 e

s.m.i., allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, in funzione delle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, prodromico alla convocazione della Conferenza dei servizi, alla quale invitare le amministrazioni ed enti competenti a pronunciarsi sull'intervento da assentire;

- che dalla citata Relazione Urbanistica e dalla documentazione presentata, risulta che l'intervento proposto, come sopra sinteticamente descritto, è difforme per diversi aspetti dall'attuale disciplina urbanistica comunale, in particolare per la previsione di un'unica destinazione d'uso a servizi dell'edificio in oggetto, che esclude totalmente l'attuale vigente destinazione urbanistica ad housing sociale;
- che sulla base di tale premessa si innesta la procedura di aggiornamento, ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 4 settembre 1997 n. 36, finalizzata ad abilitare il progetto, superando le limitazioni imposte dall'attuale ambito con disciplina urbanistica speciale individuato dal PUC;
- che, pertanto, l'aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997, presupposto all'approvazione del progetto in argomento, dovrà prevedere per l'area d'intervento, l'eliminazione dell'ambito con disciplina urbanistica speciale n. 14 e l'inclusione nel Sistema dei Servizi Pubblici, SIS-S;
- che, a seguito di quanto precedentemente esposto, è necessario demandare alla successiva fase di Conferenza dei Servizi, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., le necessarie valutazioni e approfondimenti sul progetto, anche con riferimento alla "PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE – EX ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER DPR 380/2001";

Considerato:

- che l'art 10 – Procedimento unico – della L.R. 10/2012 e s.m.i., al comma 5, stabilisce che, ove le istanze comportino l'approvazione di modifiche agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici comunali vigenti od operanti in salvaguardia, le relative istanze devono essere corredate di specifica documentazione inerente la modifica urbanistica richiesta, nonché dalla documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS di cui alla L.R. 10 agosto 2012, n. 32;
- che lo stesso art. 10, al comma 6, disciplina la procedura relativa alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, da rendersi nei successivi sessanta giorni;
- che dalla citata *Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità* redatta dalla Direzione Urbanistica, si desume, in particolare, che l'intervento prevede la ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio di destinazione d'uso di un immobile classificato catastalmente come opificio, con relativi spazi accessori, al fine di insediarvi servizi ad uso pubblico, costituiti da una Residenza Sanitaria Assistenziale e centri diurni per utenti soggetti a diverse patologie, in via di Creto 15, Municipio IV – Media Val Bisagno;

Rilevato:

- che gli elementi di non conformità rispetto alla disciplina del PUC vigente, posti in evidenza nella citata Relazione urbanistica, implicano la necessità di attuare un aggiornamento allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997;
- che l'art. 43 della L.R. 36/1997 pone in capo ai comuni la competenza per l'approvazione definitiva degli aggiornamenti ai rispettivi PUC;
- che l'art. 5 comma 2 della L.R. 32/2012, individua nei comuni, nelle province e nella città metropolitana l'autorità competente per la VAS e per la verifica di assoggettabilità dei piani, dei programmi e delle loro varianti, la cui approvazione sia attribuita alla competenza delle medesime amministrazioni;
- che è opportuno, di conseguenza, eliminare dal PUC vigente la Norma Speciale n. 14, *Programma Housing Sociale - via di Creto*, e assegnare le relative aree al Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S, funzionale a consentire l'intervento in progetto per la creazione di servizi ad uso pubblico;

Visti:

- l'istanza presentata in data 11 marzo 2022, i relativi elaborati a corredo e le integrazioni pervenute in data 4 aprile 2022 e 6 aprile 2022;
- la *Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità*, prodotta in data 6 aprile 2022 dalla Direzione Urbanistica, in ordine al cambio d'uso di un compendio immobiliare, al fine di insediarvi servizi ad uso pubblico, in via di Creto 15, Municipio IV – Media Val Bisagno;
- il parere della Direzione Politiche della Casa, del 6 aprile 2022, favorevole alla soppressione della Norma Speciale n. 14 *Programma Housing Sociale - via di Creto*, contenuta nelle Norme Generali del PUC vigenti;
- il parere preventivo favorevole sul progetto, reso dall'Azienda Ligure Sanitaria, ALISA, Prot. 7844 del 5 aprile 2022;

Ritenuto, per quanto sopra esposto:

- che, sulla base della propedeutica Relazione urbanistica sui contenuti di modifica al PUC e per l'accertamento della procedibilità, la modifica urbanistica appare rientrate tra le fattispecie disciplinate dall'art 43 della L.R. 36/1997 e s.m.i., e risulta quindi classificabile come "aggiornamento", nei termini descritti dalla predetta Relazione della Direzione Urbanistica;

Atteso che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del Bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, né attestazione di copertura finanziaria ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D.Lgs. n. 267/2000;

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.;

Per tutto quanto sopra esposto e premesso

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) la modifica della disciplina urbanistica relativa alle aree in oggetto, classificabile come aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997, con l'eliminazione della norma urbanistica speciale *n. 14 Programma Housing Sociale – via di Creto*, e l'inserimento del compendio immobiliare nel Sistema dei Servizi Pubblici, SIS-S, come graficamente rappresentata nell'elaborato tecnico allegato, secondo quanto previsto dall'art. 10, co.6, della L.R. 10/2012 e s.m.i.;
- 2) di prendere atto del Rapporto preliminare redatto ai fini della Verifica di assoggettabilità a VAS e di dare mandato alla Direzione Ambiente, cui sarà tempestivamente trasmesso il presente provvedimento, di procedere ai fini delle valutazioni ed iniziative di competenza, ai sensi dell'art 13 della L.R. n 32/2012 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 56 bis della L.R. 4 settembre 1997 n. 36;
- 3) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento;
- 4) 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 smi;
- 5) di attestare l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interessi, in attuazione dell'art. 6 bis della L. 241/90 e s.m.i.;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 7) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

Non essendo fatte osservazioni, il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta.



La votazione è effettuata con l'utilizzo **COMUNE DI GENOVA** del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Immordino, Bruccoleri, Rossi per i consiglieri presenti in aula. I consiglieri collegati da remoto vengono invitati dal Presidente ad esprimere verbalmente il proprio voto.

La proposta viene approvata all'unanimità con 33 voti favorevoli (Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Grillo, Immordino, Mascia, Ottonello, Paglialunga, Pignone, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Terrile, Vacalebre, Villa).

Il Presidente propone quindi di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti, in aula o collegati in videoconferenza, i consiglieri: Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Grillo, Immordino, Mascia, Ottonello, Paglialunga, Pignone, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Vacalebre, Villa, in numero di 30.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, effettuata con appello nominale per i consiglieri collegati in videoconferenza e con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Immordino, Bruccoleri, Rossi per i consiglieri presenti in aula, viene approvata all'unanimità con 30 voti favorevoli (Amorfini, Anzalone, Ariotti, Avvenente, Baroni, Bernini, Bertorello, Bruccoleri, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Grillo, Immordino, Mascia, Ottonello, Paglialunga, Pignone, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Santi, Vacalebre, Villa).

Il Presidente
Avv. Federico Bertorello

Il Segretario Generale
Dott. Gianluca Bisso



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0

Proposta di Deliberazione N. 2022-DL-121 DEL 06/04/2022

OGGETTO: AGGIORNAMENTO AL PUC, PER CAMBIO D'USO DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE, A SERVIZI AD USO PUBBLICO, IN VIA DI CRETO 15, MUNICIPIO IV – MEDIA VAL BISAGNO, MEDIANTE PROCEDIMENTO EX ART. 10 L.R. N. 10/2012.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:

- 1) Istanza_procedimento ex art.10 L.R. 10/2012;
- 2) Relazione verifica assoggettabilità VAS via di creto15;
- 3) Relazione urbanistica via di creto15 del 11/03/2022;
- 4) Integrazione alla relazione urbanistica via di creto15 del 11/03/2022;
- 5) Atto di impegno via di creto15;
- 6) Parere Politiche della Casa del 06/04/2022;
- 7) Relazione Urbanistica di Procedibilità in data 6 aprile 2022 comprensiva degli allegati.

Il Dirigente
Dott. Paolo Berio

SA.GEST. srl

SA.GEST srl – Via Mayr 9/A – 44121 Ferrara –
Tel. +39 0532 205164 Cell +39 3356279574 – P.IVA 02716811209
Iscritto presso la Camera di Commercio di Ferrara R.E.A. 193241

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

bollo corrente

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

Il sottoscritto [REDACTED] nella sua qualità di Legale Rappresentante (amministratore delegato) della SA.GEST. srl con sede in FERRARA via MAYR civ. 9/A CAP 44121 telefono 3356279574 fax.. pec sagestsr@arubapec.it
c.f./p.i. 02716811209 iscritta alla C.C.I.A.A. di FERRARA al n 193241

indirizzo presso il quale debbono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la presente istanza

GTE SOC. COOP. VIA SACRO CUORE 11/6 45100 ROVIGO tel. 0425 594511
pec a cui possono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la presente istanza
gteing@pec.it

dovendo realizzare

nell'immobile contraddistinto con il civ.1 di via VIA DI CRETO in Genova
Municipio IV Media Valbisagno

(dati catastali:

N.C.E.U. Sezione STR Foglio 33 Mappali 257-258-259-609

N.C.T. Sezione STR Foglio 33 Mappali 257-257-2579-260-261)

di proprietà di DEMOFONTE SRL

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

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

in quanto consistenti in

REALIZZAZIONE Struttura Sociosanitaria Polifunzionale
CAMBIO D'USO - RISTRUTTURAZIONE edilizia – AMPLIAMENTO

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:

GTE soc. coop - via Sacro Cuore 11/6 45100 Rovigo

Ing. [REDACTED]

iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di ROVIGO al [REDACTED]
c.f. [REDACTED] con Studio in C/O GTE SOC. COOP. - ROVIGO
via/piazza SACRO CUORE civ. 11/6 cap 45100

Ing. [REDACTED]

iscritto all'Albo degli INGEGNERI della Provincia di ROVIGO al [REDACTED]
c.f. [REDACTED] con Studio in C/O GTE SOC. COOP. - ROVIGO
via/piazza SACRO CUORE civ. 11/6 cap 45100
telefono [REDACTED] pec gteing@pec.it

D2G - con Studio in Genova via alla Porta degli archi civ. 12/8 cap16121

arch [REDACTED]

iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Genova al n. [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

arch [REDACTED]

iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Genova al n. [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

arch [REDACTED]

iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Genova al n. [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

arch [REDACTED]

iscritto all'Albo degli architetti della Provincia di Genova al n. [REDACTED]

c.f. [REDACTED]

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

dichiara

- ⊗ che l'immobile oggetto di intervento, nonché l'attuale destinazione d'uso, discende dai seguenti titoli abilitativi (riportare estremi completi):
 - ⊗ ordinanza del Sindaco di Genova n. 3836 del 29 agosto 1968 "Approvazione di progetto relativo alla costruzione di un fabbricato (officine e laboratori) in Salita Ca' Bianca - Struppa"
 - ⊗ Sanatoria n. 11423 del 01 aprile 1986 assentito con Provvedimento prot. n. 11638 del 16 agosto 1993
 - Preesistenza alla data del 17.10.1942, come risulta da documentazione catastale allegata (art. 11 - comma 19 Norme Generali del PUC 2015);
- ⊗ che per lo stesso immobile non sono in corso interventi edilizi aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente;

che, per lo stesso immobile sono in corso interventi di altra pratica edilizia (..... 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 categoria nell'elenco delle attività soggette a visite e controlli di prevenzione incendi di cui all'allegato 1 del D.P.R. 151/2011;
 - allega ricevuta della avvenuta presentazione presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di istanza per la valutazione del progetto, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;
 - allega valutazione del progetto formulato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;
- ⊗ entro la data di conclusione del Procedimento Unico, sarà prodotta valutazione del progetto formulata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ai sensi art. 2 c. 2 DPR 151/2011;

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

- ⊗ provvederà/ha provveduto autonomamente ad ottenere i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni e gli assensi comunque denominati delle Amministrazioni competenti in materia di
Parere preventivo VVFF

SA.GEST. srl

SA.GEST srl - Via Mayr 9/A - 44121 Ferrara -
Tel. +39 0532 205164 Cell +39 3356279574 - P.IVA 02716811209
Iscritto presso la Camera di Commercio di Ferrara R.E.A. 193241

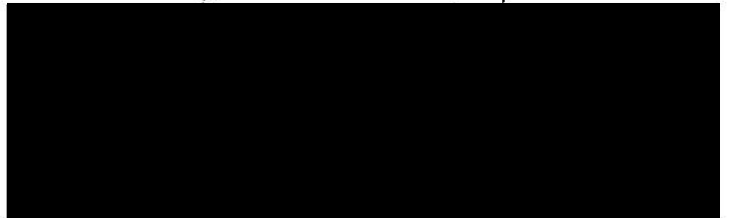
Parere preventivo Alisa

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.;

Ferrara,



Progetto per
Struttura Sociosanitaria Polifunzionale
Santa Lucia
in via di Creto 15, Genova
Recupero ex edificio Enel

**RAPPORTO PRELIMINARE DI
ASSOGGETABILITA' ALLA VAS**
Ai sensi dell'art 13 LR 32/2012

Premessa

1. AREA DI INTERVENTO
2. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO
3. SPECIFICHE URBANISTICHE: LA PREVISIONE URBANISTICA AD OGGI VIGENTE E LA PREVISIONE URBANISTICA SECONDO LA PROPOSTA
4. VERIFICA DI COERENZA TRA OBBIETTIVI DI PROGETTO E OBBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'
5. CARATTERISTICHE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI
6. CONCLUSIONI

Premessa

La società Sa.Gest srl, con sede a Ferrara, è oggi promessa acquirente dell'edificio ubicato in via di Creto 15.

La suddetta società vuole presentare un progetto di trasformazione dell'edificio da uffici e magazzini a struttura polifunzionale sociosanitaria.

A tal fine la società sta facendo redigere la relazione urbanistica per aggiornamento dell'attuale norma di Puc; in questa relazione si propone l'annullamento della norma speciale n° 14 "Programma Housing sociale di interesse pubblico via di Creto" e l'aggiornamento della zonizzazione: dall'attuale AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale a SIS-S Sistema dei Servizi Pubblici.

1. AREA DI INTERVENTO

L'edificio oggetto dell'intervento è ubicato al civico 15 della via di Creto ovvero lungo la parte iniziale della strada provinciale SP 13 che da via Struppa sale verso la frazione omonima di Creto.

Ci troviamo nella parte alta del municipio IV Media Valbisagno sul versante in sponda destra del torrente Bisagno.

La zona è caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali monofamiliari, edificati sul versante maggiormente esposto a sud della Val Bisagno.



L'edificio fino agli inizi degli anni '90 era usato come sede operativa di Enel spa (Ente Nazionale per l'Energia Elettrica): li trovavano sede magazzini ai piani inferiori e uffici ai piani superiori.

Dalla dismissione in poi l'edificio non è mai stato riutilizzato; versa oggi in un totale stato di abbandono ed è oggetto di frequenti occupazioni illegali.

Il compendio è oggi di proprietà di Demofonte srl ed è censito al Catasto

Fabbricati alla Sezione STR Foglio 33 Mappali 257-258-259-609 (volume) ed al Catasto Terreni alla Sezione STR Foglio 33 Mappali 257-257-2579-260-261(area esterna), unico edificio con 1 piano interrato e 5 piani fuori terra, corte interna di circa 250 mq e spazi esterni di pertinenza di circa 5000 mq.

Confina a sud con la SP13 via di Creto e il percorso storico salita Ca' Bianca, a est con aree verdi di pertinenza di un edificio privato, a ovest con edifici residenziali mono o bi-familiari, a nord con un'attività artigianale e con un condominio residenziale a sei piani.

2. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Il progetto previsto consentirà la realizzazione di un complesso dedicato all'assistenza socio-sanitaria.



L'intera struttura sarà dedicata alla cura; diversi settori saranno coinvolti nel progetto: la cura dei malati Alzheimer, il trattamento delle disabilità psicomotorie, la riabilitazione e una residenza sanitaria protetta dedicata alle persone più anziane o con particolari problematiche.

Alla struttura residenziale si affiancheranno degli spazi di giorno, sempre dedicati all'assistenza come, ad esempio, il diurno per i malati Alzheimer o il diurno per le disabilità psicomotorie.

Al fine di meglio articolare ciascun piano e ciascuna funzione, si prevede di realizzare un ampliamento volumetrico addossato al lato sud-est della struttura esistente ed un altro sul lato nord, quest'ultimo completamente dedicato a scale ed ascensori.

L'insieme dei nuovi volumi sarà pari a circa il 22 % del volume esistente per una nuova SA pari a 905 mq.

Criteri di risparmio energetico

L'originaria struttura travi e pilastri in cemento armato sarà portata al grezzo e verrà integralmente rivista alla luce di nuovi criteri di contenimento dei consumi e risparmio energetico.

Per la parte impiantistica, verrà realizzato un impianto ibrido pompe di calore e caldaia a metano che garantirà l'ottimale rendimento dell'impianto stesso.

A coadiuvare l'impianto verrà affiancato un impianto fotovoltaico sul tetto e, se gli approfondimenti geologici lo consentiranno, verrà recuperata altra energia grazie all'utilizzo di una sonda geotermica.

Anche il nuovo involucro affronterà il tema del contenimento dei consumi e rinnoverà una struttura abbandonata da anni, proponendo un nuovo rivestimento esterno.

Questo rivestimento sarà realizzato tramite uno speciale materiale di tamponamento che creerà una parete perfettamente coibentata e anche ventilata, sfruttando la stratificazione del materiale stesso (strato coibentante alternato a camera d'aria).

La dotazione di parcheggi

La dotazione di parcheggi pertinenziali si ipotizza sarà pari a massimo 50 posti auto.

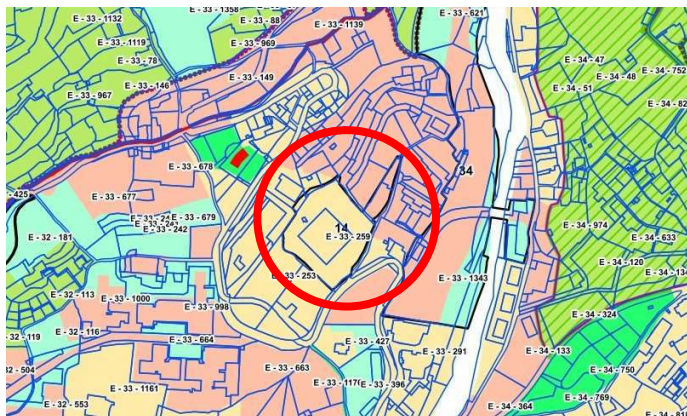
Indotto

Ai fini del corretto funzionamento della struttura, si ipotizza di avere necessità di circa 80 operatori, suddivisi tra infermieri, oss, personale per la pulizia, personale per i servizi di manutenzione, personale di sicurezza.

3. SPECIFICHE URBANISTICHE: LA PREVISIONE URBANISTICA AD OGGI VIGENTE E LA PREVISIONE URBANISTICA SECONDO LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO

a) PUC VIGENTE OGGI

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0. /18 in vigore dal 3 dicembre 2015, ricomprende il complesso prima descritto nella disciplina urbanistica speciale scheda n° 14.



Estratto tav 20 – Assetto Urbanistico

La scheda normativa speciale n° 14 "Programma Housing sociale di interesse

pubblico via di Creto" prevede la ristrutturazione autofinanziata dell'edificio a scopo residenziale.

È consentito un aumento volumetrico pari a massimo il 20% della superficie agibile (SA) ma deve essere prevista la realizzazione di alloggi in locazione a canone concordato, alloggi da vendere a prezzo convenzionato e un residuale numero di alloggi da vendere sul mercato libero.

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di parcheggi pertinenziali. L'articolazione volumetrica può essere variata anche per far spazio ai parcheggi pertinenziali e ad una struttura privata ad uso pubblico convenzionato, ma l'altezza massima attuale non può essere superata.

La realizzazione dell'intervento deve essere preceduta da sottoscrizione di atto di impegno unilaterale e convenzionamento.

Al di là della norma speciale che caratterizza il complesso, la zona è ricompresa in ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale ovvero ambito nel quale le funzioni principali ammesse sono "Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, esercizi di vicinato, aggregazioni di esercizi singoli, medie strutture di vendita." Sono ammessi interventi dalla manutenzione straordinaria alla nuova costruzione con limitato indice e la ristrutturazione urbanistica per sostituzione e rinnovo del tessuto edilizio.

Solo la porzione dei parcheggi afferenti la stessa proprietà ricade nell'ambito AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico ovvero ambito nel quale gli interventi sugli spazi liberi sono consentiti secondo specifiche limitazioni.

b) PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO



Aggiornamento dell'Assetto Urbanistico

La previsione di quanto inserito nella Norma Speciale n° 14 risulta ad oggi superato. L'ipotesi di social-housing non ha trovato riscontro nelle esigenze del territorio e nell'opportunità di investimento da parte dei privati, rendendo la previsione ormai superata.

Si propone, pertanto, di annullare la scheda speciale n°14 "Programma di social

housing sociale di interesse pubblico via di Creto" e di inserire una nuova zonizzazione SIS- S all'intera area di proprietà.

Nella disciplina urbanistico-edilizia del PUC il Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S annovera tra le possibili destinazioni d'uso ammesse i servizi privati, funzione coincidente con la proposta progettuale.

4. VERIFICA DI COERENZA TRA OBIETTIVI DI PROGETTO E OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'

Le norme generali del PUC contengono all'articolo 14 "Norme di rilevanza ambientale", particolari prescrizioni a specifico carattere ambientale; il progetto, oggetto della presente valutazione, affronta i temi e propone specifiche strategie in questa chiave.

In particolare, prendendo sempre spunto dal sopra citato articolo 14:

1. Difesa dagli allagamenti e salvaguardia idrogeologica

L'edificio ricade nell'ambito del Piano di Bacino del torrente Bisagno, ma non presenta particolari limitazioni e/o prescrizioni.

Al progetto per il permesso a costruire della struttura sociosanitaria è allegata relazione geologica ed idrogeologica che affronta nel dettaglio tutti i temi relativi a questi aspetti.

2. Prestazioni energetiche

Nell'ambito della progettazione di dettaglio dell'edificio, si è posta particolare attenzione alla progettazione dell'involucro edilizio (materiale di tamponamento coibentante e areato) e della parte impiantistica (impianto ibrido pompa di calore e caldaia a metano coadiuvato da impianto fotovoltaico in copertura). Il tutto al fine di migliorare la classe energetica preesistente che deve essere comunque minimo C.

3. Permeabilità ed efficienza idraulica

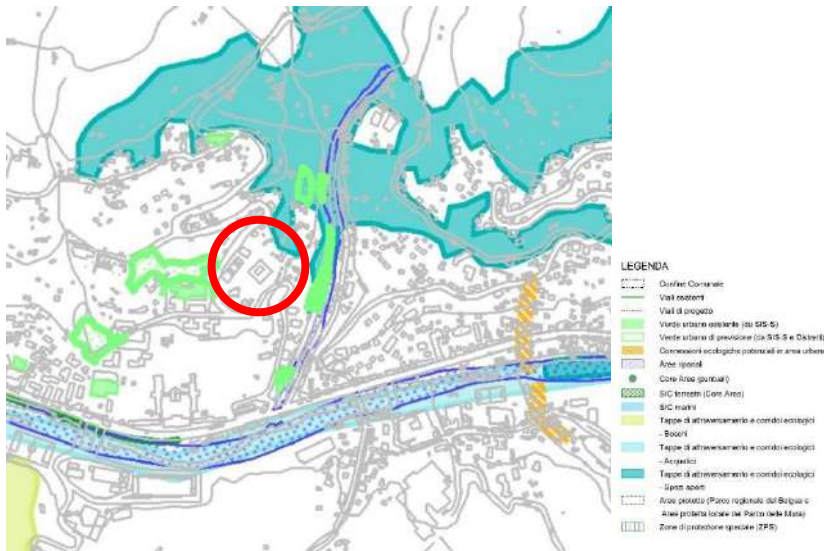
Il progetto comporta solo una parziale modifica della permeabilità dei suoli esistente, in particolare in corrispondenza degli ampliamenti previsti. Questa modifica sarà compensata tramite la revisione integrale dello spazio aperto che circonda oggi l'edificio; la progettazione del verde intorno terrà conto degli equilibri necessari tra parte permeabili e non e le parti destinate a parcheggio saranno realizzate in prato armato.

Inoltre, l'acqua piovana sarà in parte recuperata e utilizzata adeguatamente all'interno della struttura.

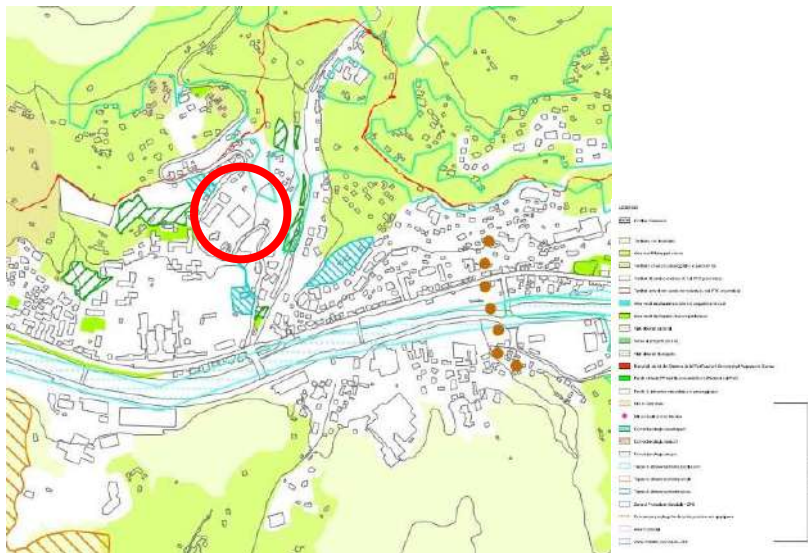
4. Tutela e sicurezza dei suoli

Nessun rilevante intervento è previsto a riguardo di questo aspetto. L'edificio è esistente da ormai diversi anni e le opere di contenimento delle ripe circostanti non verranno interessate da alcun intervento.

5. Rete ecologica



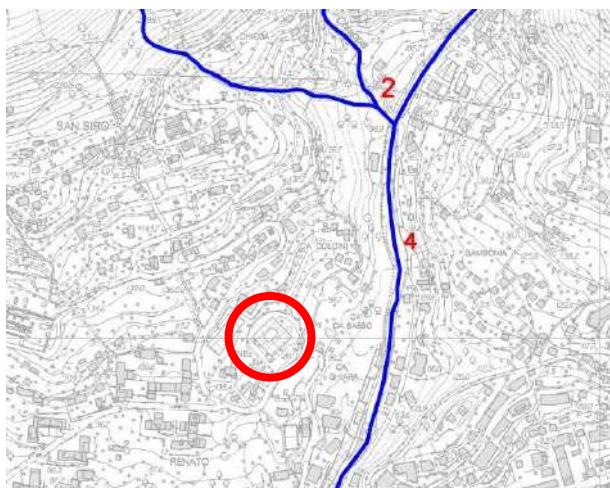
Carta Biodiversità–ReteEcologicaRegionale



Sistema Verde urbano e territoriale
 Puc – Comune di Genova

Facendo riferimento alle due cartografie sopra, l'area oggetto d'intervento non ricade in alcuna prescrizione relativa alla Rete Ecologica Regionale né relativa al Sistema del Verde urbano e territoriale del Comune di Genova. I temi di ecologia e di verde strutturato non rilevano al fine dell'analisi di questo progetto.

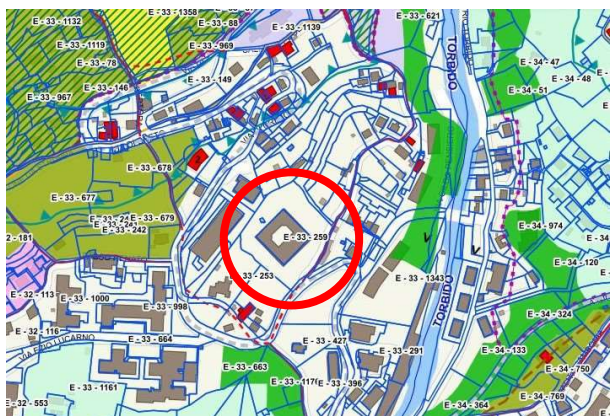
6. Rete idrografica



Piano di Bacino torrente Bisagno – reticolo idrografico

Ai fini della valutazione dell'impatto della rete idrografica sul progetto, si noti come l'edificio risulta ubicato ad una quota più alta (circa 30 metri) rispetto al corso del torrente che passa più vicino (Rio Torbido). Non risulta pertanto alcuna influenza tra il progetto e la rete idrografica.

7. Livello paesaggistico Puntuale



Estratto tav 20 – Livello paesaggistico puntuale

Per quanto concerne il livello paesaggistico puntuale del PUC, l'edificio e le sue aree limitrofe non sono compresi tra le componenti del paesaggio di rilevante valore e non risulta assoggettato a specifica disciplina paesaggistica.

Il percorso "di origine storica certo" – indicato con una linea continua rossa sulla mappa – evidenzia la presenza di un tracciato storico, coincidente con la salita Ca' Bianca.

Questo percorso lambisce parzialmente la proprietà, oggetto della presente trattazione, solo sul lato verso sud.

5. CARATTERISTICHE E VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Questa parte del documento ha la finalità di definire lo stato, le tendenze e le criticità delle componenti ambientali e antropiche pertinenti e valutare gli effetti derivanti dall'attuazione dell'intervento previsto, descrivendo le misure di compensazione/mitigazione adottate per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità.

AMBITO TEMATICO	AZIONI D'IMPATTO	AZIONI DI PROGETTO
CAMBIAMENTI CLIMATICI E ARIA	Emissioni di gas serra e Ridurre l'emissione dei principali inquinanti atmosferici	La nuova struttura sociosanitaria non si immagina avrà un impatto significativo sul traffico locale: si prevede la presenza contemporanea di massimo 20 addetti, visite agli ospiti che non supereranno le 25 persone medie al giorno e uso delle strutture diurne di massimo 40 persone. Pur non essendo stato commissionato specifico studio del traffico indotto, si ritiene che questa nuova funzione non possa influire in maniera significativa sulle problematiche di qualità dell'aria. La possibilità di poter contare su un sistema di riscaldamento di ultima generazione (sistema ibrido con apporto energetico dei pannelli solari) inquadra l'intervento come di migliore qualità rispetto alla situazione esistente ed anche rispetto alla previsione di piano dedicata al social housing.
ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Apporti inquinanti di origine civile Promuovere un utilizzo razionale delle risorse idriche	L'adeguamento della zonizzazione (da zona residenziale social housing a zona a servizi privati di uso pubblico) comporta un cambio di carico insediativo che riduce il numero dei potenziali residenti. Pur essendo la struttura un servizio specializzato, si immagina non abbia lo stesso impatto nella produzione dei reflui e nei nuovi consumi di risorsa idrica.
SUOLO E SOTTOSUOLO	Consumo di suolo Rischio naturale generato da	La modifica della zonizzazione (da zona residenziale social housing a zona a servizi privati di

	<p>attività antropiche</p> <p>Recupero di edifici abbandonati</p>	<p>uso pubblico) permette di riutilizzare l'edificio esistente con un modesto aumento di volume, determinato da esigenze di ottimizzazione progettuale. Si provvede così al recupero di un volume in stato di abbandono da anni, senza aumentare il consumo di suolo.</p>
<p>NATURA E BIODIVERSITA'</p>	<p>Pressione sulle aree naturali Protette</p> <p>Protezione della biodiversità</p>	<p>Trattandosi di un intervento che è localizzato in area già urbanizzata non si evidenzia alcun collegamento con la componente ambientale natura e biodiversità</p>
<p>RUMORE</p>	<p>Rumore in ambiente urbano</p>	<p>L'adeguamento della zonizzazione (da social housing a struttura sociosanitaria) comporta anche un cambio di funzione (da residenza a servizio) che produce una diminuzione di impatto sul rumore indotto.</p>
<p>RIFIUTI</p>	<p>Produzione di rifiuti</p>	<p>L'adeguamento della zonizzazione (da social housing a struttura sociosanitaria) diversifica il tipo di rifiuti prodotti: nel primo caso sarebbero stati rifiuti rsu generati da un carico insediativo pari a 250 nuovi abitanti; nel secondo caso si tratterà di rifiuti rsu affiancati a rifiuti speciali da trattarsi appositamente. Il progetto prevede già oggi spazi adeguati allo stoccaggio ed il trattamento specifico.</p> <p>La quantità di rifiuti prodotti si suppone sarà comunque inferiore a quella prodotta dalla previsione residenziale.</p>
<p>PAESAGGIO E BENI CULTURALI</p>	<p>Interferenza con il patrimonio architettonico e storico</p> <p>Interferenza con i caratteri del paesaggio urbano</p>	<p>L'area su cui è previsto l'intervento non sono presenti vincoli architettonici, archeologici, paesaggistici, bellezze d'insieme. La sola interferenza con il livello paesaggistico puntuale è rappresentata dal "percorso di origine storica certa" che lambisce a sud la proprietà, ma non è rilevante ai fini di interferenza con il progetto.</p>

SALUTE PUBBLICA	Situazione sanitaria e sicurezza dei cittadini	Nell'area non sono presenti impianti a rischio di incidente rilevante. Lo stato di degrado in cui versa l'edificio può costituire un pericolo per l'incolumità dei cittadini, situazione che è stata evidenziata anche dalla Municipio IV Media Valbisagno. Attuando le previsioni di progetto, sarà possibile mettere in sicurezza l'edificio ed eliminare quelle situazioni di degrado che possono anche essere causa di effetti sanitari negativi.
------------------------	--	---

6. CONCLUSIONI

L'aggiornamento alla norma proposto ha lo scopo di rendere attuabile l'intervento relativo alla struttura sociosanitaria sopra descritta.

L'attuale destinazione d'uso non ha trovato ancora attuazione a causa di problematiche legate alla crisi del mercato immobiliare vissuto in questi ultimi anni e a previsioni di residenze sociali che hanno trovato opposizione sul territorio e difficile attuazione nella normativa.

Con l'aggiornamento alla norma, si intende superare tale problematica, proponendo una zonizzazione più coerente con le intenzioni del progetto di struttura sociosanitaria e poter così rispondere in maniera più adeguata alle richieste del territorio.

Nei capitoli precedenti è stato verificato che l'aggiornamento normativo non ha effetto negativo sulle matrici ambientali, non comporta rischi di creazione di situazioni in contrasto con la situazione ambientale e che, al contrario per alcune di esse possono aversi anche degli effetti positivi.

Inoltre, l'aggiornamento normativo non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla Descrizione Fondativa e sugli Obiettivi del PUC vigente ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei Piani Territoriali e di settore di livello sovraordinato.

Si propone pertanto di non sottoporre a VAS l'aggiornamento alla norma previsto, poiché alla luce dei documenti disponibili non si ritiene che le sue previsioni possano generare effetti negativi, significativi sull'ambiente.

Progetto per
Struttura Sociosanitaria Polifunzionale
Santa Lucia
in via di Creto 15, Genova
Recupero ex edificio Enel

RELAZIONE URBANISTICA

1. AREA DI INTERVENTO

2. LA DISCIPLINA URBANISTICA

a) *I Piani Sovraordinati*

b) *La Pianificazione Comunale*

3. LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DEL PUC

a) *Proposta di progetto*

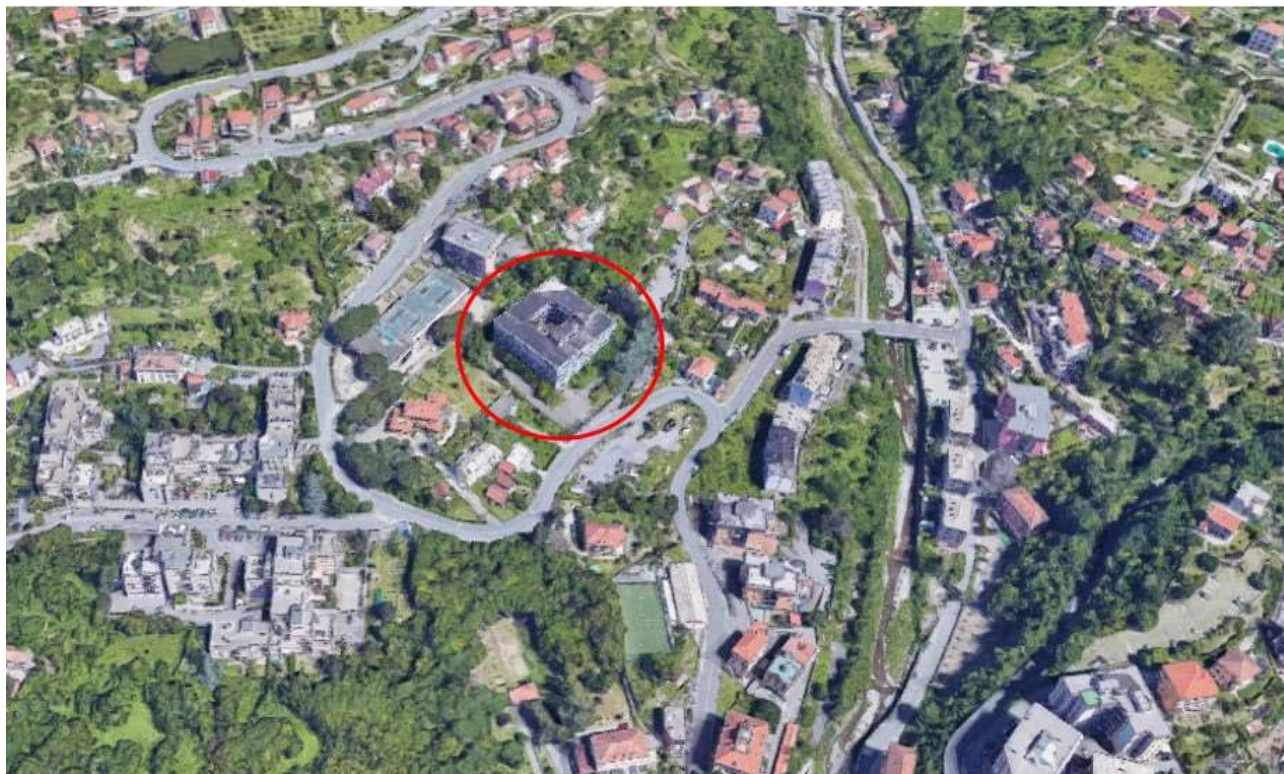
b) *Ipotesi di aggiornamento della vigente disciplina urbanistica*

1. AREA DI INTERVENTO

L'edificio oggetto dell'intervento è ubicato al civico 15 della via di Creto ovvero lungo la parte iniziale della strada provinciale SP 13 che da via Struppa sale verso la frazione omonima di Creto.

Ci troviamo nella parte alta del municipio IV Media Valbisagno sul versante in sponda destra del torrente Bisagno.

La zona è caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali monofamiliari, edificati sul versante maggiormente esposto a sud della Val Bisagno.



L'edificio fino agli inizi degli anni '90 era usato come sede operativa di Enel spa (Ente Nazionale per l'Energia Elettrica): li trovavano sede magazzini ai piani inferiori e uffici ai piani superiori.

Dalla dismissione in poi l'edificio non è mai stato riutilizzato; versa oggi in un totale stato di abbandono ed è oggetto di frequenti occupazioni illegali.

Il compendio è oggi di proprietà di Demofonte srl ed è censito al Catasto Fabbricati alla Sezione STR Foglio 33 Mappali 257-258-259-609 (volume) ed al Catasto Terreni alla Sezione STR Foglio 33 Mappali 257-257-2579-260-261 (area esterna), unico edificio con 1 piano interrato e 5 piani fuori terra, corte interna di circa 250 mq e spazi esterni di pertinenza di circa 5000 mq.

Confina a sud con la SP13 via di Creto e il percorso storico salita Ca' Bianca, a est con aree verdi di pertinenza di un edificio privato, a ovest con edifici residenziali mono o bi-familiari, a nord con un'attività artigianale e con un condominio residenziale a sei piani.

2. LA DISCIPLINA URBANISTICA

a) I piani sovraordinati

Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico

(approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti)

L'articolo 68 della Lr n.36/1997, come modificato dall'articolo 15 della Lr n.15/2018, stabilisce che "Fino all'approvazione del Piano paesaggistico, si applica il Ptcp approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.6 del 26 febbraio 1990 e successive modificazioni e integrazioni, **limitatamente all'assetto insediativo** del livello locale, con le relative norme di attuazione in quanto applicabili"

L'area oggetto della presente relazione ricade nella seguente disciplina:

Ambito 53F Genova "Bassa Valle Bisagno"

Assetto Insediativo:

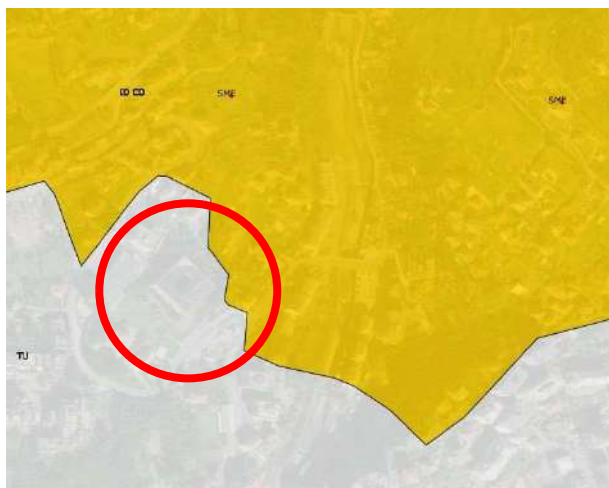
regime normativo TU tessuto urbano

art 38 comma 2 "Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica "

regime normativo ID CO insediamento diffuso a regime normativo di consolidamento

art 45 comma 2 "L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante gli interventi consentiti, quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme "

art 45 comma 3 "Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti, tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza "

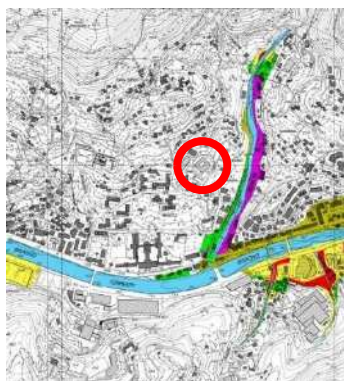


Piano di bacino torrente Bisagno

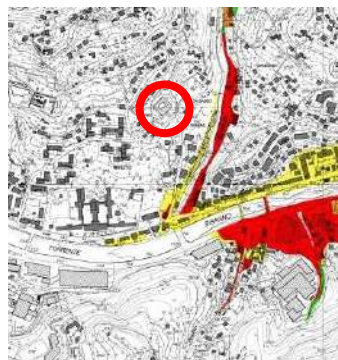
(approvato con Delibera del Consiglio Provinciale di Genova n. 62 del 04/12/2001 ed entrato in vigore con la pubblicazione sul BURL n. 40 del 06/10/2021 – parte II, ultimamente modificato con Decreto del Direttore Generale n. 5575 del 20/09/2021)

nella Carta delle Fasce di Inondabilità e degli ambiti normativi l'area non è interessata da particolari limitazioni;

nella Carta del rischio idraulico l'area non presenta particolari indicazioni;



Carta delle Fasce di Inondabilità



Carta del rischio idraulico

nella Carta della suscettività al dissesto l'area è classificata in Pg2 "aree a suscettività al dissesto media" come la maggior parte delle aree limitrofe;

la Carta del rischio geologico classifica l'area come Rischio Medio R2.



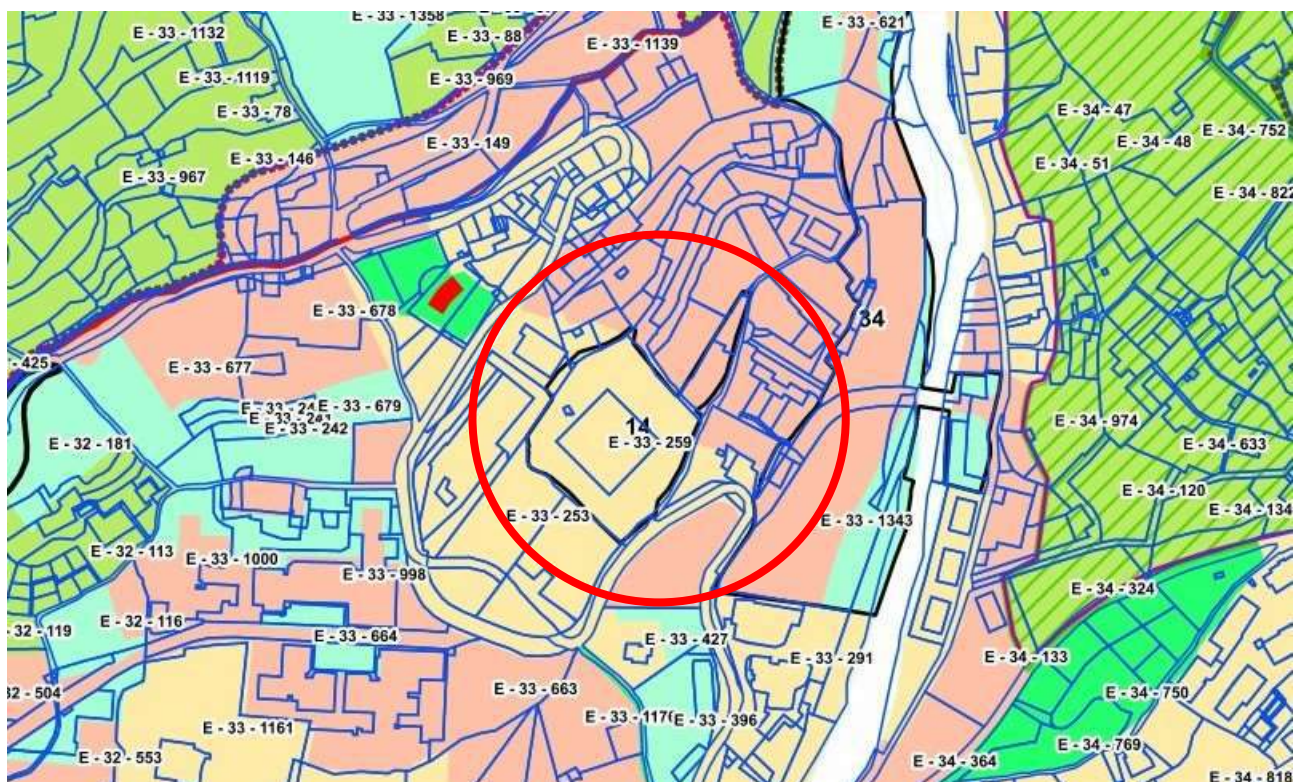
Carta della suscettività al dissesto



Carta del rischio geologico

b) La Pianificazione Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015/118.0.0. /18 in vigore dal 3 dicembre 2015, ricomprende il complesso prima descritto nella disciplina urbanistica speciale scheda n° 14.



Estratto tav 20 – Assetto Urbanistico

La scheda normativa speciale n° 14 "Programma Housing sociale di interesse pubblico via di Creto" prevede la ristrutturazione autofinanziata dell'edificio a scopo residenziale.

È consentito un aumento volumetrico pari a massimo il 20% della superficie agibile (SA) ma deve essere prevista la realizzazione di alloggi in locazione a canone concordato, alloggi da vendere a prezzo convenzionato e un residuale numero di alloggi da vendere sul mercato libero.

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di parcheggi pertinenziali. L'articolazione volumetrica può essere variata anche per far spazio ai parcheggi pertinenziali e ad una struttura privata ad uso pubblico convenzionato, ma l'altezza massima attuale non può essere superata.

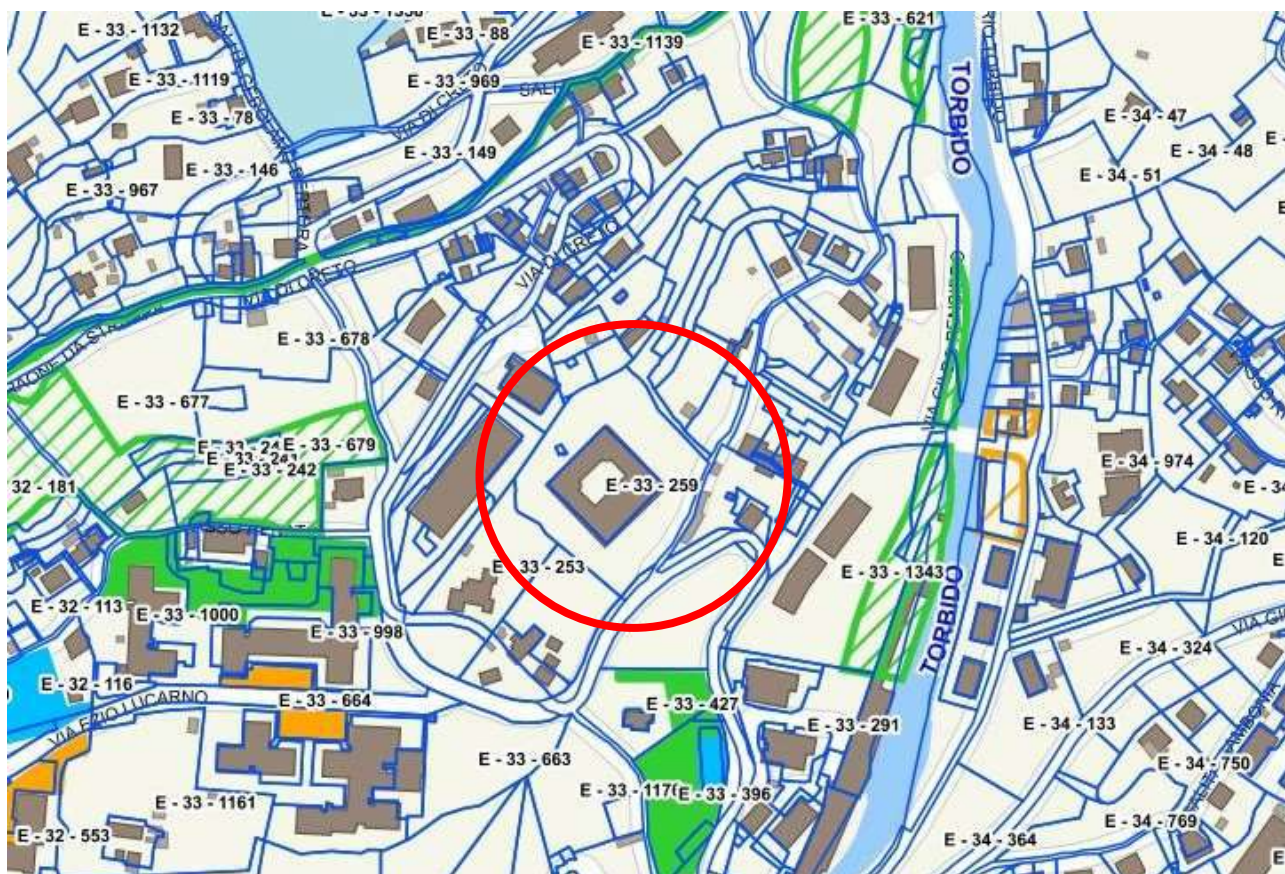
La realizzazione dell'intervento deve essere preceduta da sottoscrizione di atto di impegno unilaterale e convenzionamento.

Al termine della trasformazione prevista dalla norma speciale, una volta attuato

l'intervento di housing sociale, la zona è soggetta alla disciplina dell'ambito AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale, come disposto dall'art. 25 delle Norme Generali del PUC, che prevede che "...ad interventi attuati vige la disciplina dell'ambito di riqualificazione o di conservazione indicato nella cartografia di piano".

Solo la porzione dei parcheggi afferenti la stessa proprietà ricade nell'ambito AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico ovvero ambito nel quale gli interventi sugli spazi liberi sono consentiti secondo specifiche limitazioni.

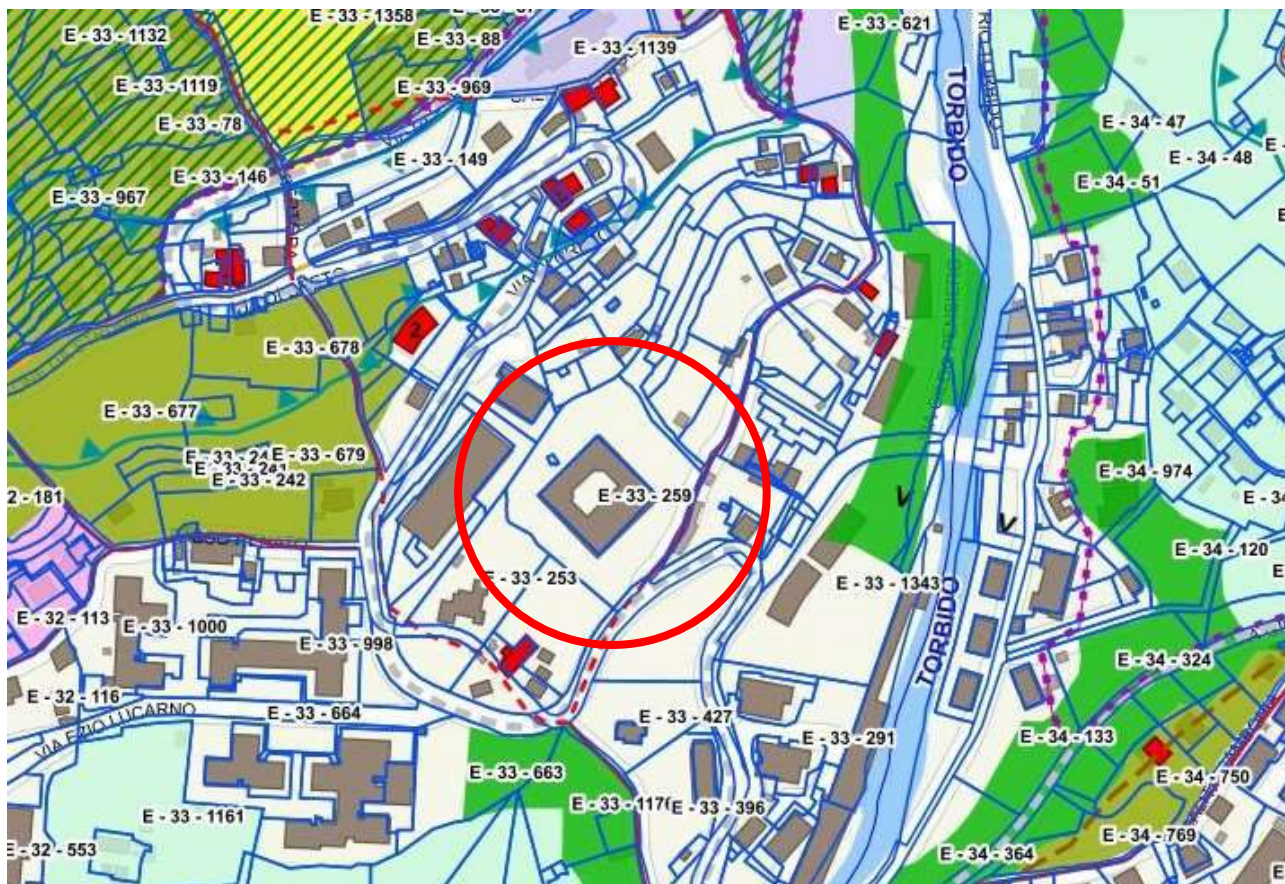
PUC Sistema dei Servizi Pubblici



Estratto tav 20 – Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)

Per quanto concerne il Sistema dei Servizi Pubblici, l'edificio in questione non ricade in alcun modo nella pianificazione dei Servizi sul territorio genovese.

PUC Livello paesaggistico puntuale



Estratto tav 20 – Livello paesaggistico puntuale

Per quanto concerne il livello paesaggistico puntuale del PUC, l'edificio e le sue aree limitrofe non sono compresi tra le componenti del paesaggio di rilevante valore e non risulta assoggettato a specifica disciplina paesaggistica.

Il percorso "di origine storica certo" – indicato con una linea continua rossa sulla mappa – evidenzia la presenza di un tracciato storico, coincidente con la salita Ca' Bianca.

Questo percorso lambisce parzialmente la proprietà, oggetto della presente trattazione, solo sul lato verso sud.

2. LA PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO DEL PUC

a) Proposta di progetto

Il progetto previsto consentirà la realizzazione di un complesso dedicato all'assistenza sociosanitaria.

L'intera struttura sarà dedicata alla cura; diversi settori saranno coinvolti nel progetto: la cura dei malati Alzheimer, il trattamento delle disabilità psicomotorie, la riabilitazione e una residenza sanitaria protetta dedicata alle persone più anziane o con particolari problematiche.

Alla struttura residenziale si affiancheranno degli spazi di diurno, sempre dedicati all'assistenza come, ad esempio, il diurno per i malati Alzheimer o il diurno per le disabilità psicomotorie.

L'articolazione volumetrica

La struttura esistente è caratterizzata da un'ampia superficie in pianta; si tratta infatti di un quadrato di circa 40 metri per 40 metri con corte interna di circa 250 mq.

Il progetto ricalca esattamente questa forma in pianta, recuperando integralmente la struttura di cemento armato e la relativa maglia di travi e pilastri, garantendo così affaccio sia verso l'esterno che verso l'interno.

La superficie estesa di ciascun livello permetterà di organizzare nette specializzazioni divise proprio secondo i piani; per esempio, agli ultimi piani potrà trovare posto la residenza sanitaria protetta, mentre al pianterreno potrà trovare spazio la residenza dedicata ai malati Alzheimer.

Per gli spazi accessori di servizio alla struttura verrà utilizzata la porzione dell'edificio interrata: vi si troveranno cucina e dispensa, spogliatoi, lavanderia, depositi e spazio rifiuti, comprendendo anche un ampliamento interrato pari a circa 450 mq.

Al fine di meglio articolare ciascun piano e ciascuna funzione, si prevede di realizzare un ampliamento volumetrico addossato al lato sud-est della struttura esistente ed un altro sul lato nord, quest'ultimo completamente dedicato a scale ed ascensori.

Il nuovo volume a sud-est avrà altezza inferiore di un piano rispetto alla struttura esistente, mentre quello a nord avrà altezza uguale a quella esistente.

L'insieme dei nuovi volumi sarà pari a circa il 22 % del volume esistente per una nuova SA pari a 905 mq.

Criteri di risparmio energetico

L'originaria struttura travi e pilastri in cemento armato sarà portata al grezzo e verrà integralmente rivista alla luce di nuovi criteri di contenimento dei consumi e risparmio energetico.

Per la parte impiantistica, verrà realizzato un impianto ibrido pompe di calore e

caldaia a metano che garantirà l'ottimale rendimento dell'impianto stesso.

A coadiuvare l'impianto verrà affiancato un impianto fotovoltaico sul tetto e, se gli approfondimenti geologici lo consentiranno, verrà recuperata altra energia grazie all'utilizzo di una sonda geotermica.

Anche il nuovo involucro affronterà il tema del contenimento dei consumi e rinnoverà una struttura abbandonata da anni, proponendo un nuovo rivestimento esterno.

Questo rivestimento sarà realizzato tramite uno speciale materiale di tamponamento che creerà una parete perfettamente coibentata e anche ventilata, sfruttando la stratificazione del materiale stesso (strato coibentante alternato a camera d'aria).

La dotazione di parcheggi

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi della struttura sociosanitaria bisogna fare riferimento sia alla situazione dell'edificio esistente, sia a quanto derivante dal nuovo ampliamento.

Per l'edificio esistente, vi è un vincolo derivante dal progetto originale; in particolare con atto di sottomissione nei confronti del Comune di Genova rep. Not. 160526 di raccolta n.7449, registrato in Genova il 19 aprile 1974 al n. 6878, l'allora proprietaria Ente nazionale per l'energia elettrica - ENEL presentava vincolo permanente a parcheggio di aree pari a 1.224 mq come rappresentato in allegato C del summenzionato atto.

Per quanto riguarda la parte di ampliamento, tenuto conto delle Norme Generali di Puc, all'art. 16 comma 5 viene specificato che in caso di ristrutturazione edilizia ed ampliamento volumetrico, come in questo caso, si devono procurare parcheggi pertinenziali nella misura del 35% della SA di progetto eccedente la soglia dei 500 mq.

Applicando questo articolo al caso specifico, la nuova SA prevista è pari a 905 metri quadrati; il 35% di SA oltre soglia obbliga a realizzare parcheggi pertinenziali per circa 142 mq (circa 12 posti auto).

Alle aree già vincolate dal progetto originale, andranno aggiunti questi 142 mq.

Si tenga peraltro conto che, data la funzione specifica (servizio privato d'uso pubblico) bisogna anche riferirsi anche al comma 7 dell'art 16 Norme Generali di Puc: "Nella realizzazione di edifici per servizi pubblici, i relativi parcheggi di pertinenza, devono essere corrisposti in ragione delle specifiche caratteristiche del servizio da quantificarsi in sede progettuale...".

Si presume, pertanto, che per questa specifica funzione si dovranno fare adeguati approfondimenti progettuali che verranno affrontati in sede di permesso a costruire, con specifica tavola relativa ai parcheggi. Questa tavola sarà redatta secondo i dati sopra menzionati.

Indotto

Ai fini del corretto funzionamento della struttura, si ipotizza di avere necessità di circa 80 operatori, suddivisi tra infermieri, oss, personale per la pulizia, personale per i servizi di manutenzione, personale di sicurezza.

Il personale addetto opererà, ovviamente, su più turni e rappresenterà, in termini occupazionali, una risorsa importante per il territorio.

b) Ipotesi di aggiornamento della vigente disciplina urbanistica ai sensi dell'art 43 comma 3 lettera c della LR 36/1997 e smi

Alla luce di quanto sopra descritto, è ad oggi necessario un aggiornamento di quanto previsto nel Piano Urbanistico Comunale.

In particolare, la previsione di quanto inserito nella Norma Speciale n° 14 risulta ad oggi superato. L'ipotesi di social-housing non ha trovato riscontro nelle esigenze del territorio e nell'opportunità di investimento da parte dei privati, rendendo la previsione ormai superata, secondo quanto indicato anche dalla Direzione politiche della Casa del Comune di Genova.

Inoltre, il quadro previsionale sottostante (ambito AR-UR e minoritariamente ambito AC-IU) non aderisce adeguatamente alla proposta funzionale avanzata.

Si propone, pertanto, di annullare la scheda speciale n°14 "Programma di social housing sociale di interesse pubblico via di Creto" e di inserire una nuova zonizzazione SIS- S all'intera area di proprietà, in quanto il progetto proposto, tenuto conto dell'impegno, da parte della proprietà, di convenzionarsi con il Comune al fine dell'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, nonché di vincolare il compendio in maniera permanente alla destinazione d'uso proposta, prefigura la fattispecie di "Servizi Pubblici", così come definita dall'art. 12, punto 1.1. delle Norme Generali del PUC

La nuova struttura sociosanitaria si offre come un completamento delle dotazioni già presenti sul territorio, andando a colmare quella carenza di servizi alla persona, cronica in città.

Facendo riferimento alla mappa dei servizi SIS-S sotto riportata, si noti come nel resto del contesto non è prevista alcuna nuova struttura dedicata ai servizi pubblici e/o privati.



Riflettendo strategicamente riguardo ai servizi alla persona offerti in questa porzione di territorio, questo aggiornamento normativo permetterebbe di aumentare la qualità dei servizi e rinnovarne l'offerta.

Questa trasformazione, tra l'altro, offrirebbe l'opportunità di riconvertire attività ormai desuete come uffici e magazzini dismessi a favore di servizi di qualità.

Andando a utilizzare un edificio già esistente, non si graverà il territorio con nuove volumetrie.

L'intero progetto potrà essere realizzato da privati nell'ambito di un meccanismo di convenzionamento che assicura comunque al pubblico un utilizzo garantito della struttura.

Progetto per Struttura Sociosanitaria Polifunzionale
Santa Lucia
in via di Creto 15, Genova
Recupero ex edificio Enel

SECONDA INTEGRAZIONE ALLA Relazione Urbanistica

**consegnata il 11 marzo 2022
e integrazione del 04 aprile 2022**

Con riferimento alla Relazione Urbanistica già consegnata in data 11 marzo 2022 con prot. n. 0095309, in particolare al capitolo 3. a "Proposta di progetto: la dotazione di parcheggi" a pag 9 si sostituiscono gli ultimi tre capoversi con quanto segue:

la Dotazione di Parcheggi

" ...Per quanto riguarda la parte di ampliamento, tenuto conto delle Norme Generali di Puc, all'art. 16 comma 5 viene specificato che in caso di ristrutturazione edilizia ed ampliamento volumetrico, come in questo caso, si devono procurare parcheggi pertinenziali nella misura del 35% della SA di progetto eccedente la soglia dei 500 mq.

Applicando questo articolo al caso specifico, la nuova SA prevista è pari a **1025,64** metri quadrati; il 35% di SA oltre soglia obbliga a realizzare parcheggi pertinenziali per circa **184** mq (circa **15** posti auto).

Alle aree già vincolate dal progetto originale, andranno aggiunti questi **184** mq.

Con riferimento, invece, all'integrazione consegnata il 4 aprile 2022 si modifica quanto già inviato come segue:

la Superficie Agibile

Ad oggi per l'edificio esistente la SA, superficie agibile, è pari a **7.296** mq; il progetto prevede una superficie equivalente a SA (calcolata secondo l'art 11 comma 1 delle Norme Generali del Puc Genova come aggiornato a novembre 2021) pari a **8.322** mq di cui **905** mq relativi

ai volumi dell'ampliamento.

Questa differenza risulta comprensibile confrontando le superfici SA esistenti e SA equivalente di progetto suddivise per piano come riportato nella tabella sottostante.

piano	SA stato di fatto	SA equivalente progetto	Differenza
interrato	1486,6	1617,86	185,26
terra	1188,66	1339,29	150,63
primo	813,26	1343,82	530,56
secondo	1232,91	1343,82	110,91
terzo	1231,56	1343,82	112,26
quarto	1343,72	1264,53	-79,19
copertura	0	15,21	15,21
TOTALE	7.296,71	8.322,35	1.025,64

Si evidenzia che nella maggior parte dei piani vi è un incremento di superficie, in particolar modo al primo piano dove viene integralmente realizzato un nuovo solaio (realizzato grazie alla copertura di uno spazio interno al piano terra, oggi a doppia altezza). A maggior chiarimento di quanto sopra riportato, si veda di seguito la tabella di confronto tra la superficie agibile SA esistente e SA equivalente (ai sensi art 11 comma 1 punto g delle Norme Generali del Puc Genova) di progetto suddivisa tra volume che già esiste e volume di ampliamento

piano	SA stato di fatto	SA equivalente progetto	Di cui	SA equivalente nel volume esistente	SA equivalente nel volume ampliamento
interrato	1486,6	1617,86		1476,86	195
terra	1188,66	1339,29		1161,79	177,50
primo	813,26	1343,82		1166,32	177,50
secondo	1232,91	1343,82		1166,32	177,50
terzo	1231,56	1343,82		1166,32	177,50
quarto	1343,72	1264,53		1264,53	0
copertura	0	15,21		15,21	0
TOTALE	7.296,71	8.322,35		7.417,35	905

I Volumi

Il volume esistente fuori terra è pari a **24.824** mc; quello di progetto è pari a **30.583** mc, di cui **5.759** mc relativi al nuovo ampliamento. L'ampliamento risulta essere pari circa il **23** % del volume esistente (esattamente il **23,20%**).

Si riporta di seguito tabella riassuntiva:

piano	H interpiano	Sup lorda SDF	Vol SDF	Sup lorda AMPL	Vol AMPL
terra	3,57	1352,87	4.829,75	376,97	1.345,78
primo	3,55	1352,87	4.802,69	316,69	1.124,25
secondo	3,55	1365,32	4.846,89	316,69	1.124,25
terzo	3,55	1365,61	4.847,92	316,69	1.124,25
quarto	3,59	1481,33	5.317,97	124,17	445,77
copertura SDF	3,20	55,86	178,75		
copertura PROG	3,45			224,19	773,46
TOTALE	21,26 (PROG)	6973,86	24823,96	1619,54	5759,01

ATTO DI IMPEGNO

A COSTITUIRE VINCOLO PERMANENTE DI DESTINAZIONE D'USO, DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE, SITO IN VIA DI CRETO 15, LOCALITÀ STRUPPA, A SERVIZIO PUBBLICO COME AREA DI INTERESSE COMUNE

La società DEMOFONTE S.R.L. con sede in Milano, Via della Posta n. 8 – codice fiscale e iscrizione nel registro delle Imprese di Milano n. 05361400962 e Partita IVA 0531400962, per conto ed in rappresentanza della quale interviene al presente atto di impegno il signor [REDACTED] in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante

E

La società SA.GEST S.R.L. con sede in Ferrara (FE) via Carlo Mayr, n, 9/A, P. Iva 02716811209, REA n. BA-510458, nella persona del suo legale rappresentante, Dott. [REDACTED]

premesse che:

- La società Demofonte srl è proprietaria del complesso immobiliare sito in Genova alla vi adi Creto, n. 15 ad uso ufficio, magazzino, deposito, archivio, mensa e locali tecnologici, composto da cinque piani fuori terra oltre il piano di copertura ed un piano interrato di maggiore estensione su cui insiste una cabina elettrica, con cortile interno e area annessa, di cui una parte separata dal resto della proprietà da stradi di accesso ad altra proprietà aliena e adibita a parcheggio. Il tutto Censito: al Catasto Fabbricati alla Sez. STR Fg 33 part.257-258-259-609 ed al Catasto terreni alla Sez. 5 Fg 33 part.257-258-259-260-261;
- Il suddetto immobile è pervenuto alla società Demofonte srl, giusto atto del notaio in Roma [REDACTED] in data 7 febbraio 2007 rep. 71827/26140, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 20 febbraio 2007 con il quale la società "Demofonte srl" ha acquistato dalla società "Dalmazia Trieste srl" con sede in Roma (RM), via Dalmazia n. 15, Partita IVA 02124581006, REA n. 171246, un portafoglio immobiliare comprendente, tra l'altro, quanto forma oggetto del presente contratto;
- La società SA.GEST srl ha manifestato l'interesse all'acquisto dell'Immobile;
- tra le parti, in data 29 marzo 2021, è stato sottoscritto contratto di opzione di acquisto di immobili a titolo oneroso, allegato al presente atto;

considerato che:

la società SA.GEST. S.R.L. ha richiesto in data 11 marzo 2022 attivazione di procedimento, mediante convocazione di Conferenza di Servizi ex art. 10 L.R. 10/2012, finalizzato a conseguire titolo alla realizzazione di un complesso dedicato all'assistenza sociosanitaria con contestuale modifica degli strumenti urbanistici comunali consistente nell'eliminazione della norma speciale N. 14 - Programma Housing Sociale - via di Creto, definita dall'art. 25 delle Norme Generali del PUC

tutto quanto sopra premesso e considerato, le parti in epigrafe meglio generalizzate,

SI IMPEGNANO

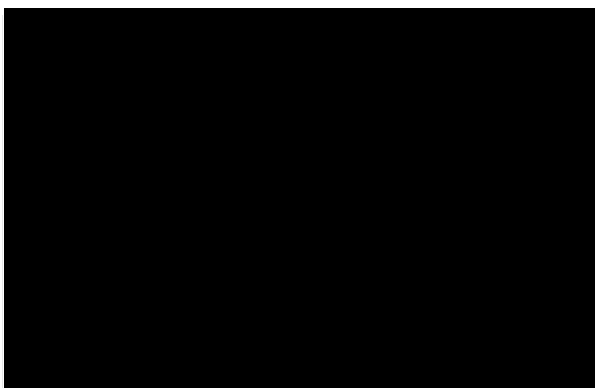
nei confronti del Comune di Genova per quanto di rispettiva competenza

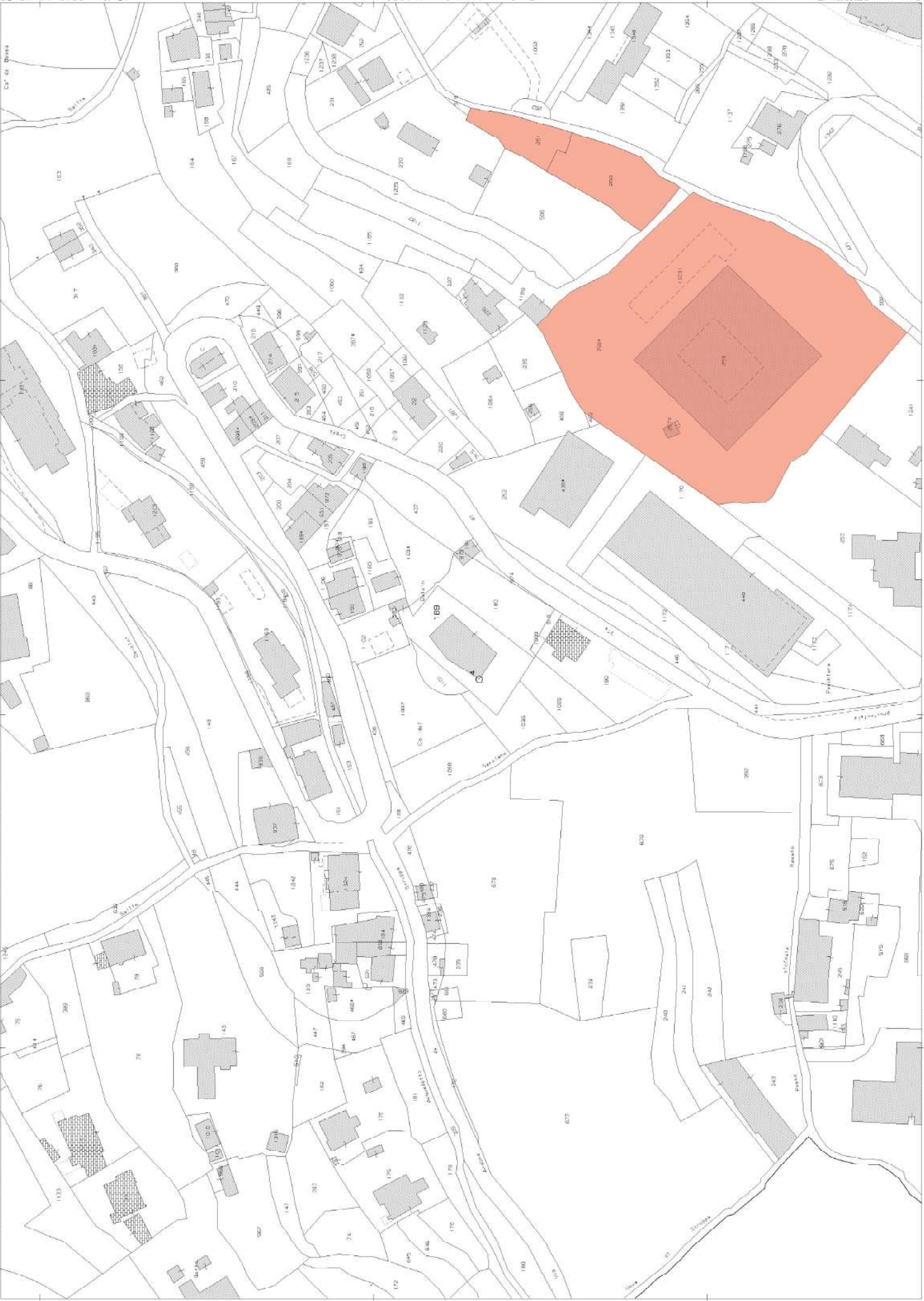
a costituire vincolo permanente di destinazione d'uso a servizio di interesse comune sul compendio identificato al N.C.E.U. Sez. STR Fg 33 part.257-258-259-609 e al N.C.T. Sez. 5 Fg 33 part.257-258-259-260-261 subordinatamente alla favorevole conclusione del procedimento di modifica al vigente PUC per l'eliminazione della Norma Speciale n. 14 - Programma Housing Sociale - via di Creto e l'indicazione, sulle aree in oggetto, dell'ambito SIS-S, servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici nell'ambito del procedimento edilizio relativo agli interventi sull'area al fine di realizzare un complesso per l'assistenza sociosanitaria.

In allegato:

- 1) Estratto di mappa N.C.T. Sez. 5 Fg 33 part.257-258-259-260-261;
- 2) Elaborato planimetrico N.C.E.U. Sez. STR Fg 33 part.257-258-259-609;
- 3) Contratto di opzione di acquisto di immobili a titolo oneroso

Con osservanza





Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Genova

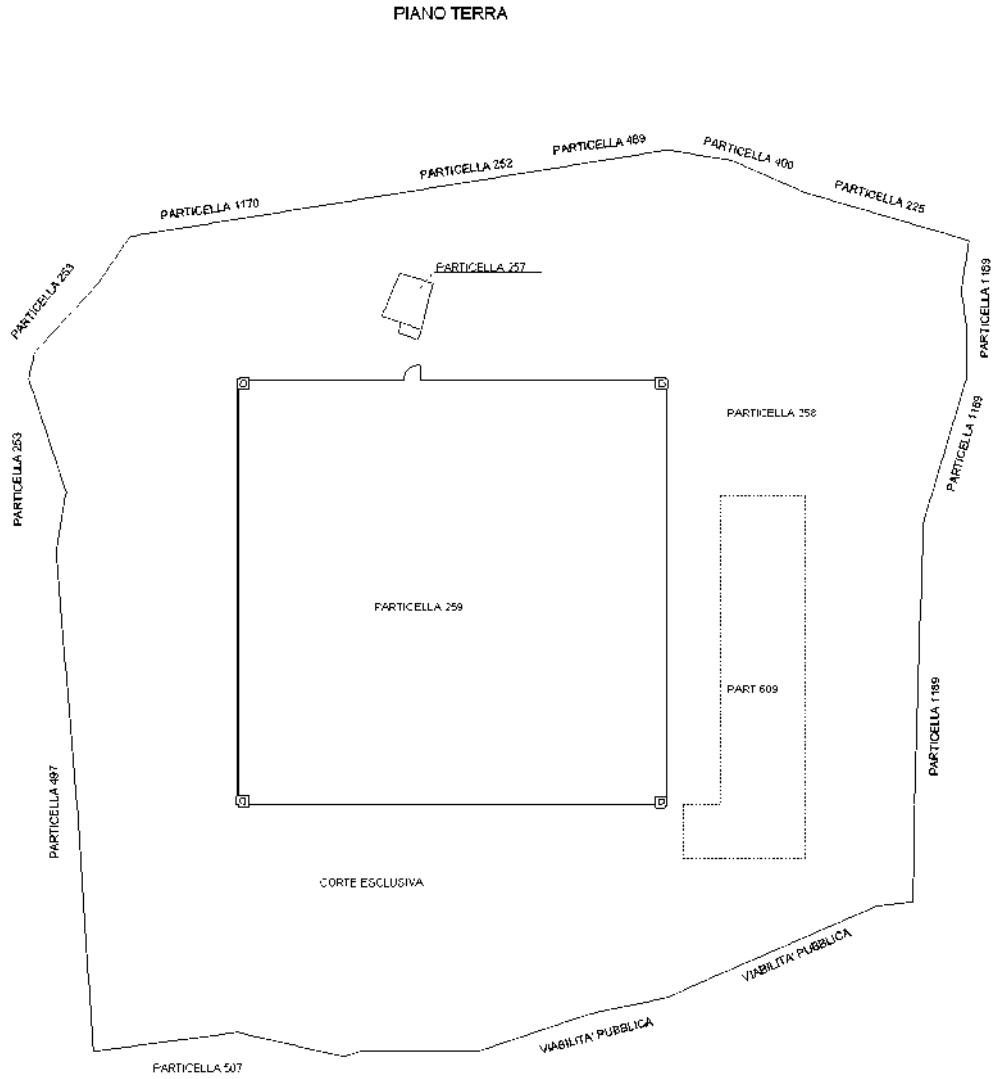
Dichiarazione protocollo n. GF0318040 del 27/11/2006
Lib. STR - Foglio: 33 - Particella: 257 - Subalterno: 0 > - Genova
Pianimetria di r.i.v. in Comune di Genova - Genova
Via Di Creto
civ. 15

Identificativa Catastali:
Serione: STR
Foglio: 33
Particella: 257
Subalterno:

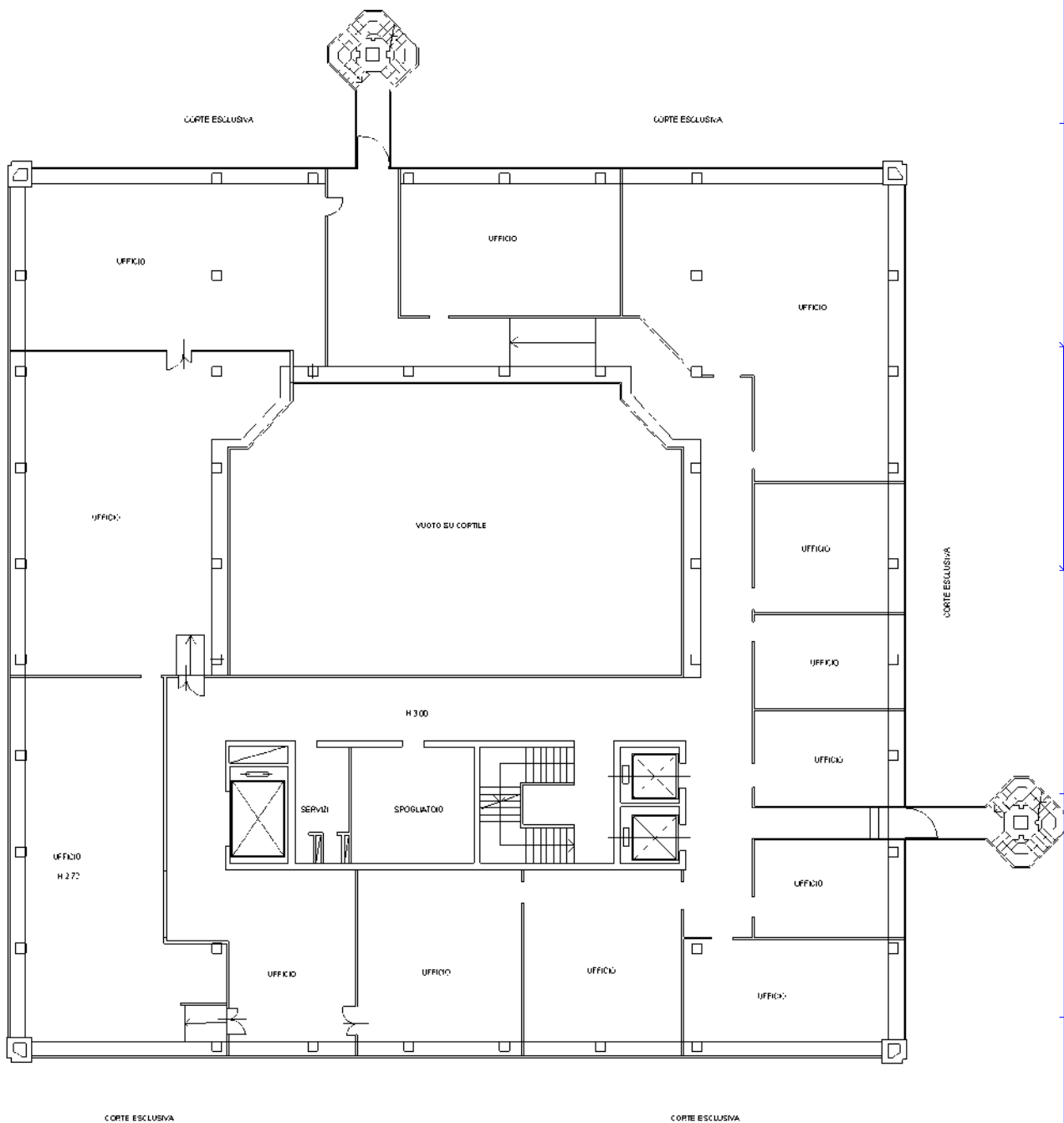
Compilata da:
Pastorino Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Savona
N. 1089

Scala 1: 500

Strada n. 1



PIANO PRIMO



15m 01

Dichiarazione protocollo n. CE0318040 del 27/11/2006
 Urb. STR - Foglio: 33 - Particello: 257 - Subalterno: 0 > - Genova
 Pianimetria di v.i.v. in Comune di Genova - Genova
 civ. 15
 Via Di Creto

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Genova

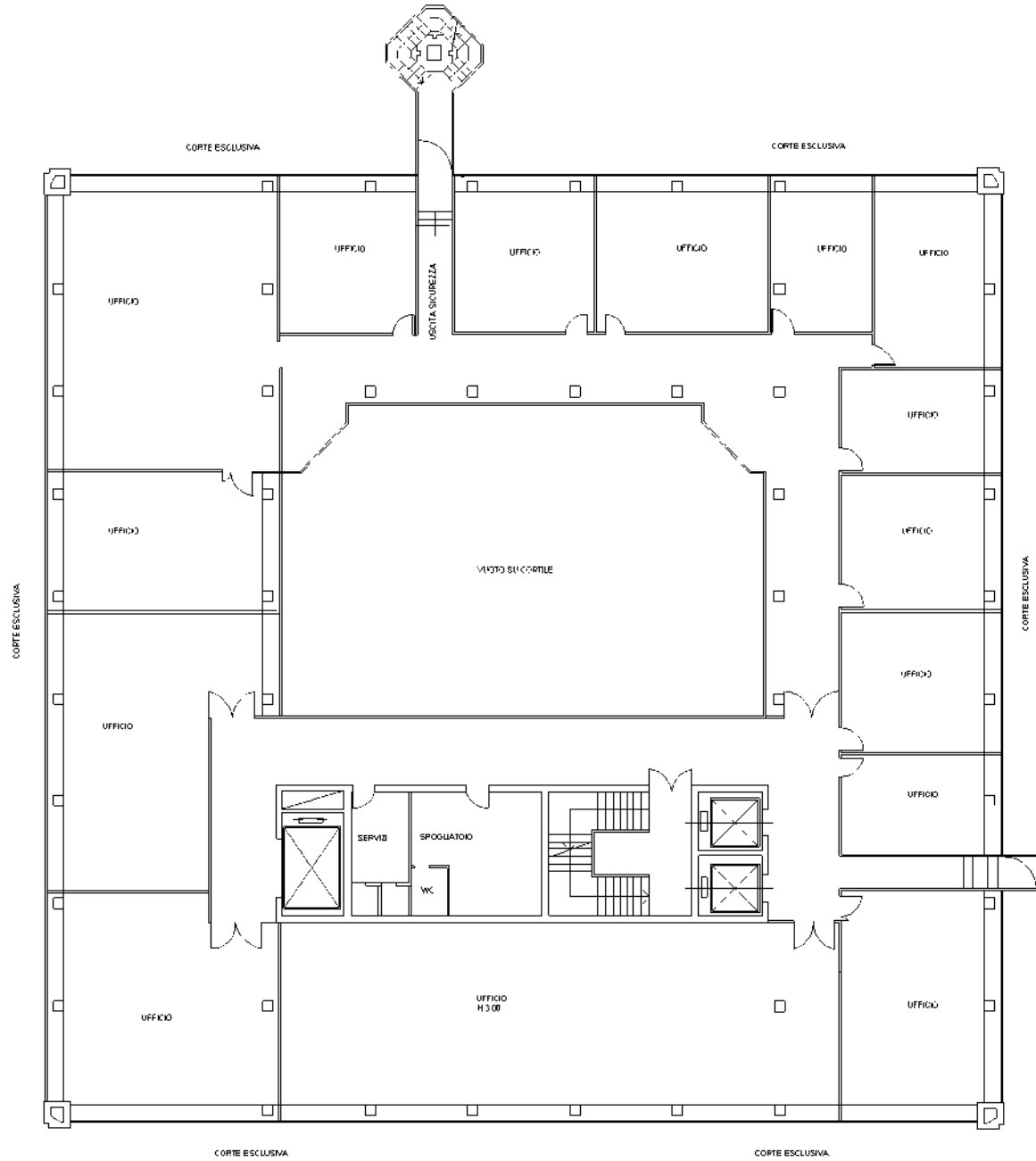
Compilata da:
 Pastorino Roberto
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Savona N. 1089

Identificativa Catastali:
 Sezione: STR
 Foglio: 33
 Particella: 257
 Subalterno:

Scala 1:200
 n. 2
 Data: 26/05/2011 - Situazione al 26/05/2011 - Richiedente: VRDMRN61P04F839N
 Totale sheets: 8
 Ultima planimetria in atti



PIANO SECONDO



man 01

N

Compilata da:
Pastorino Roberto
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Savona N. 1089

Identificativi Catastrali:
 Sezione: STR
 Foglio: 33
 Particella: 257
 Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. GF0318040 del 27/11/2006
 Urb. STR - Foglio: 33 - Particella: 257 - Subalterno: 0 >
 Pianimetria di s.i.t.v. in Comune di Genova - Genova
 civ. 15
 Via Di Creto

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Genova

Scala 1:200
 n. 3

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Genova

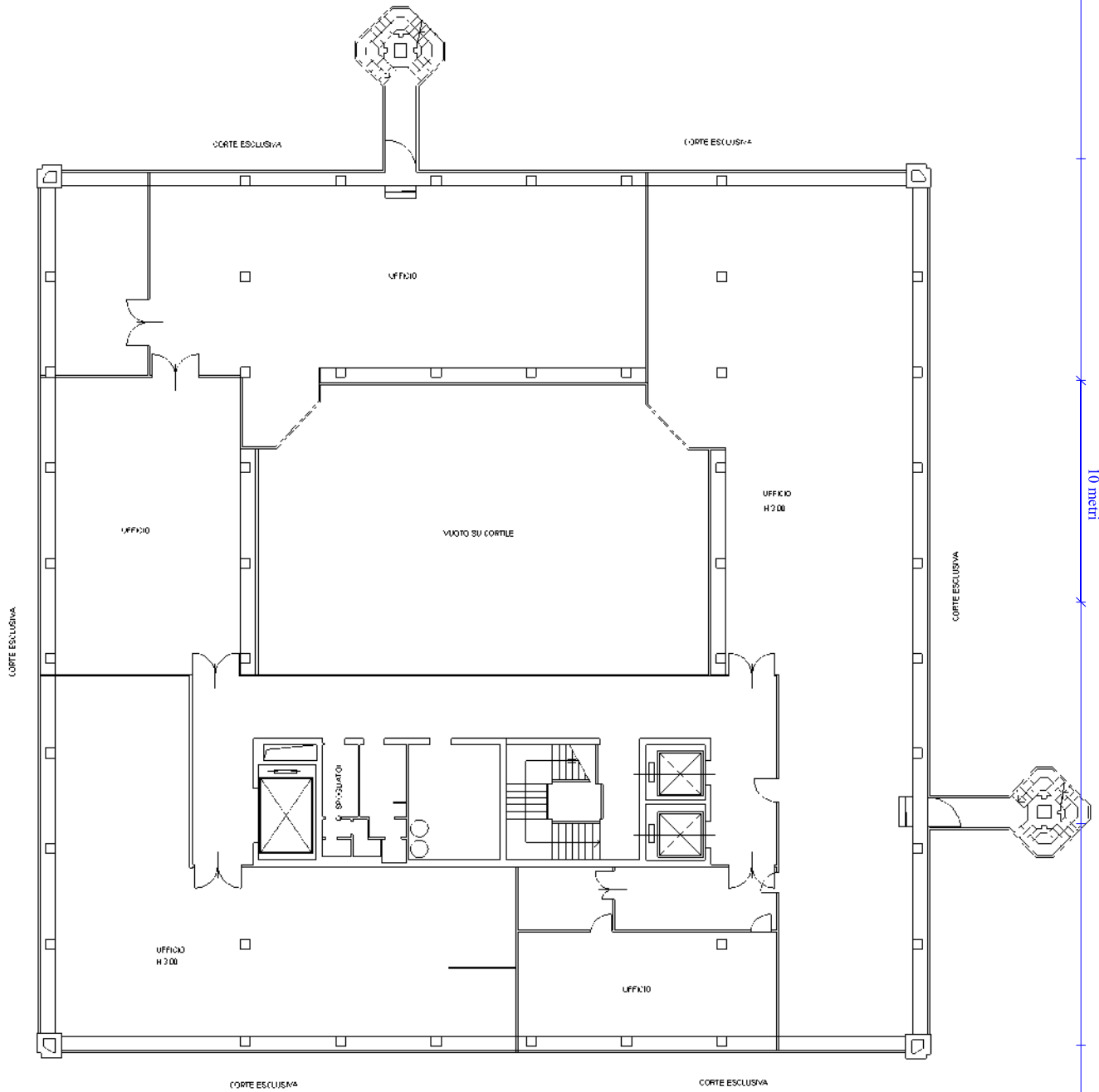
Dichiarazione protocollo n. GF0318040 del 27/11/2006
Lib. STR - Foglio: 33 - Particella: 257 - Subalterno: 0 >
Pianimetria di s.i.s.t. in Comune di Genova - Genova
Via Di Creto
civ. 15

Compilata da:
Pastorino Roberto
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Savona N. 1089

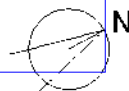
Identificativa Catastali:
Serione: STR
Foglio: 33
Particella: 257
Subalterno:

Scala 1: 200

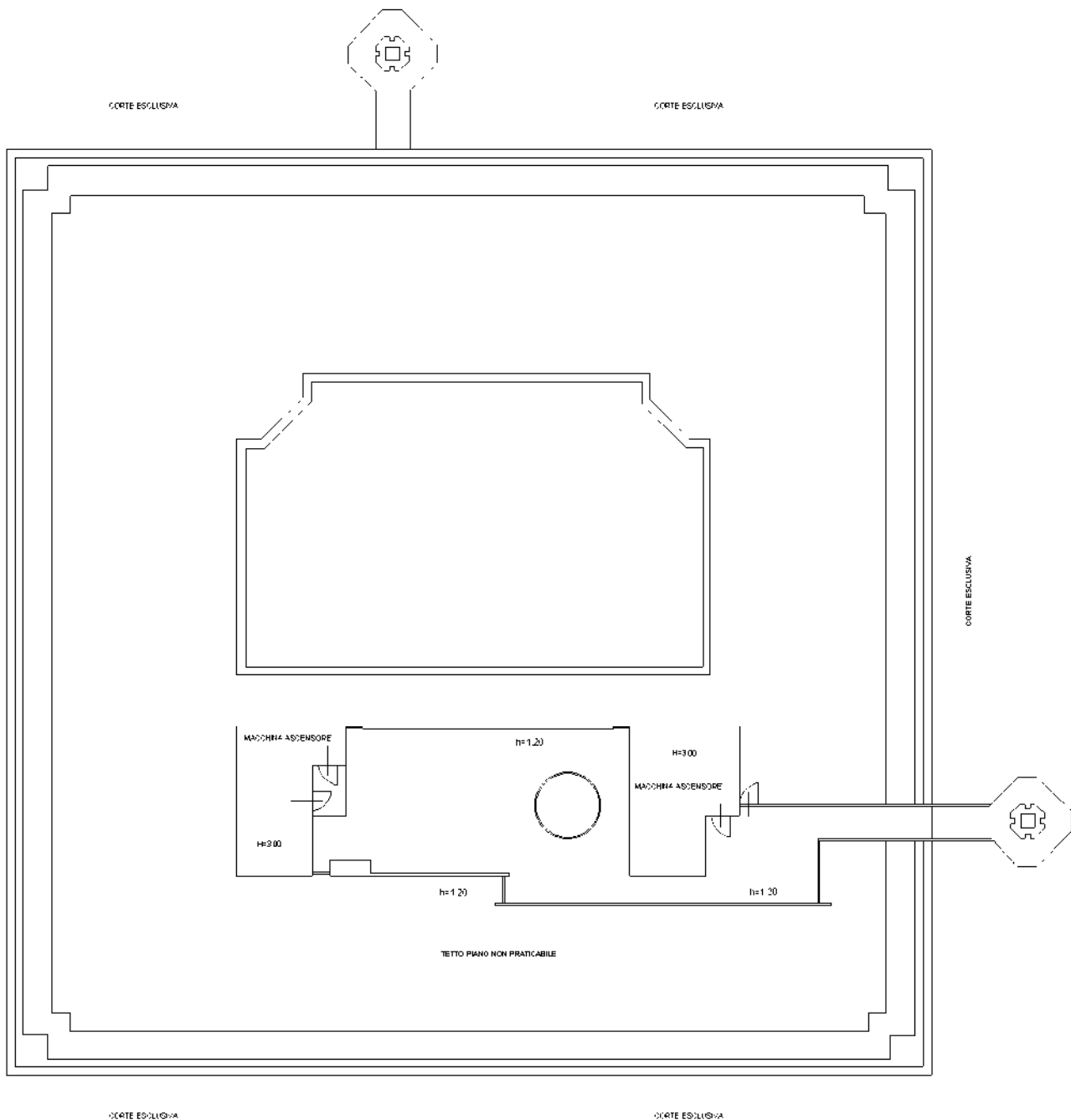
PIANO TERZO



15m 01



PIANO QUARTO (COPERTURA)



Compilata da:
Pastorino Roberto
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Savona N. 1089

Identificativa Catastali:
 Sezione: STR
 Foglio: 33
 Particella: 257
 Subalterno:

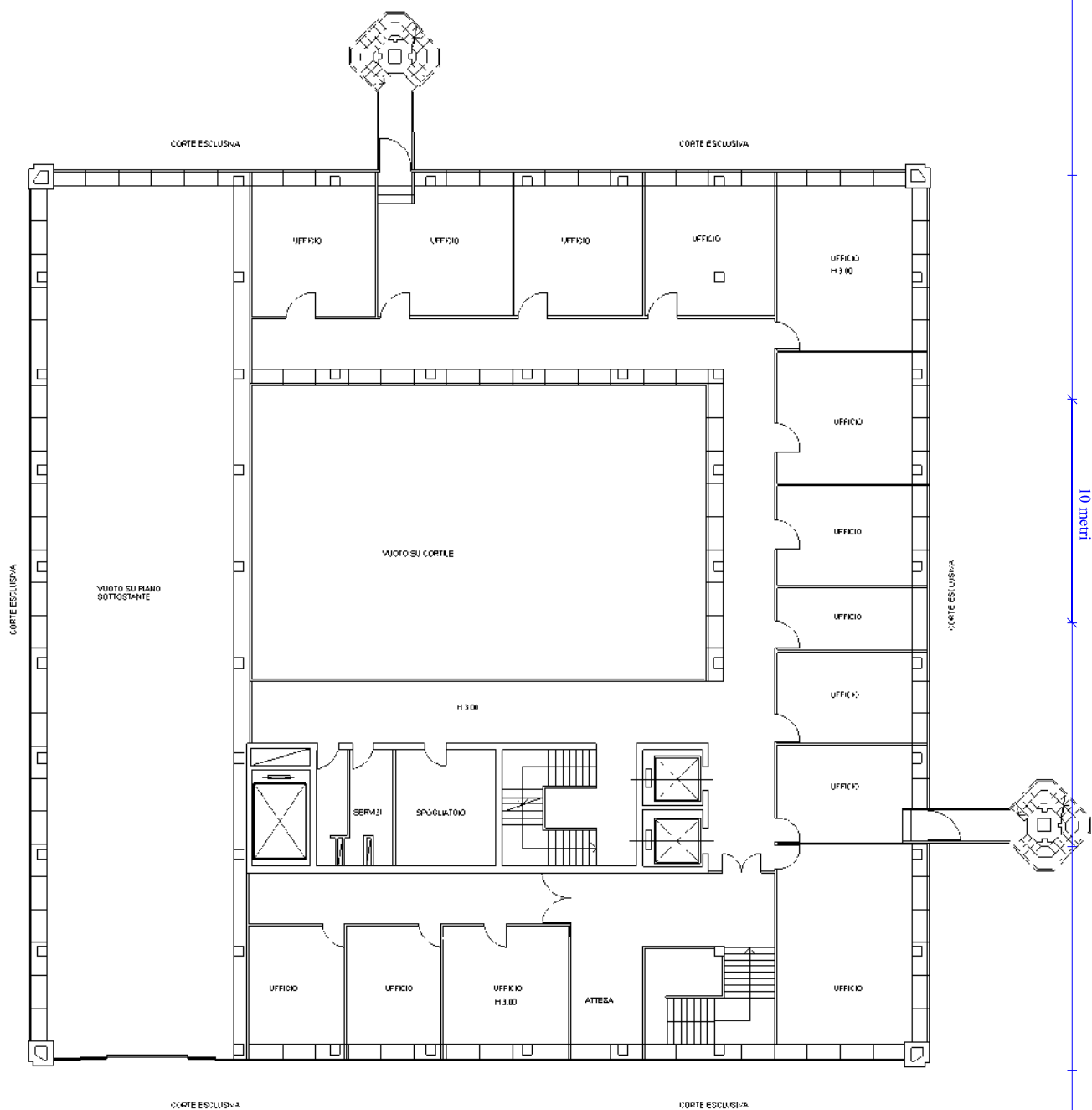
civ. 15

Dichiarazione protocollo n. GF0318040 del 27/11/2006
 Urb. STR - Foglio: 33 - Particella: 257 - Subalterno: 0 > - Genova
 Pianimetria di v.i.v. in Comune di Genova - Genova
 Via Di Creto

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Genova

Scala 1:200

PIANO RIALZATO



Compilata da:
Pastorino Roberto
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Savona N. 1089

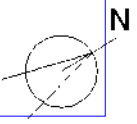
Identificativi Catastrali:
 Serie: STR
 Foglio: 33
 Particella: 257
 Subalterno:

civ. 15

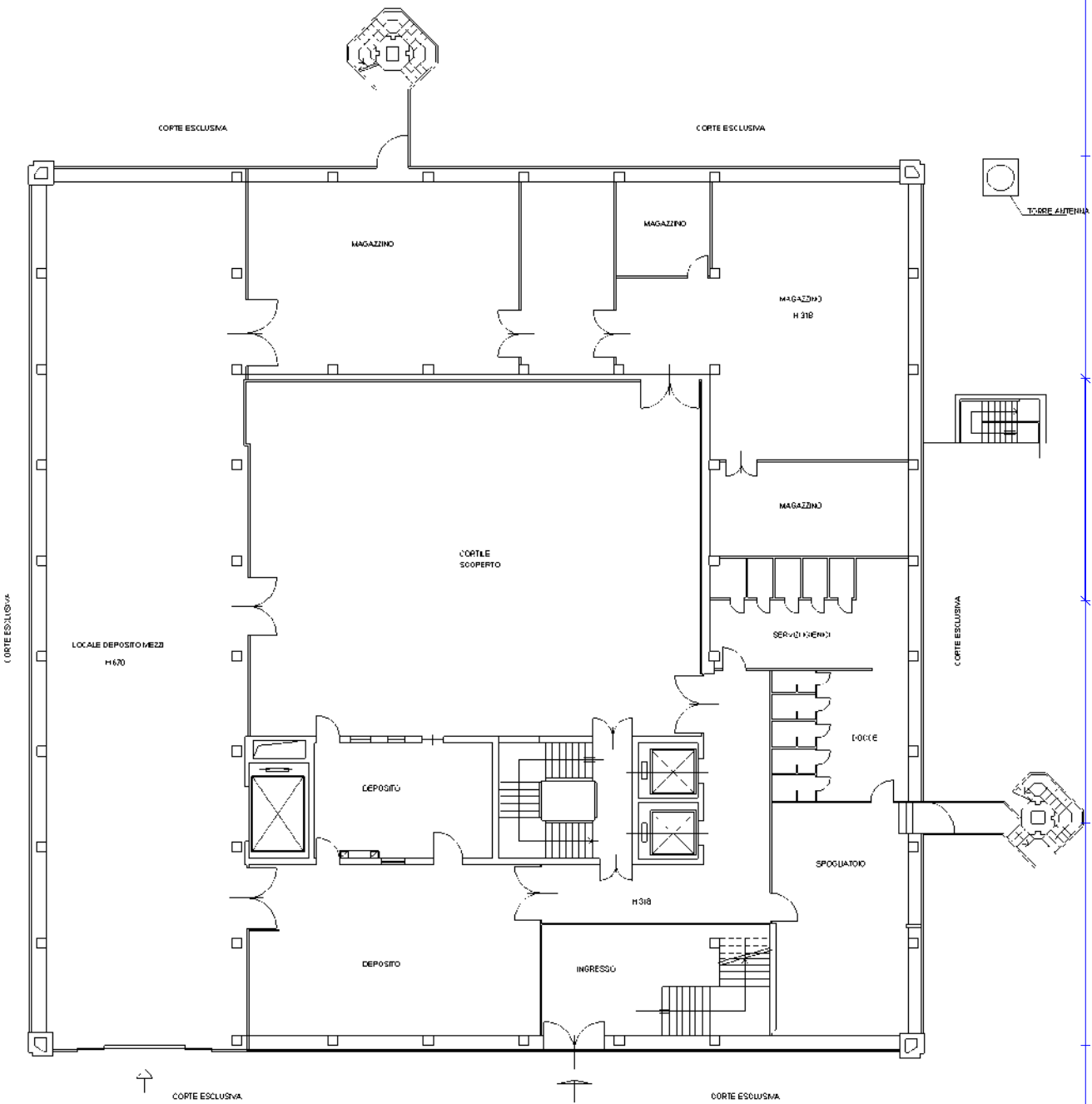
Dichiarazione protocollo n. CF0318040 del 27/11/2006
 Urb. STR - Foglio: 33 - Particella: 257 - Subalterno: 0 >
 Pianimetria di v.i.v. in Comune di Genova - Genova
 Via Di Creto

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Genova

Scala 1:200



PIANO PRIMO SEMINTERRATO



10 metri

Compilata da:
Pastorino Roberto
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Savona N. 1089

Identificativa Catastale:
 Sezione: STR
 Foglio: 33
 Particella: 257
 Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. CF0318040 del 27/11/2006
 Urb. STR - Foglio: 33 - Particella: 257 - Subalterno: 0 >
 Pianimetria di s.i.v. in Comune di Genova - Genova
 civ. 15
 Via Di Creto

Agencia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
Genova

Scala 1:200
 n. 7

PIANO SECONDO SEMINTERRATO

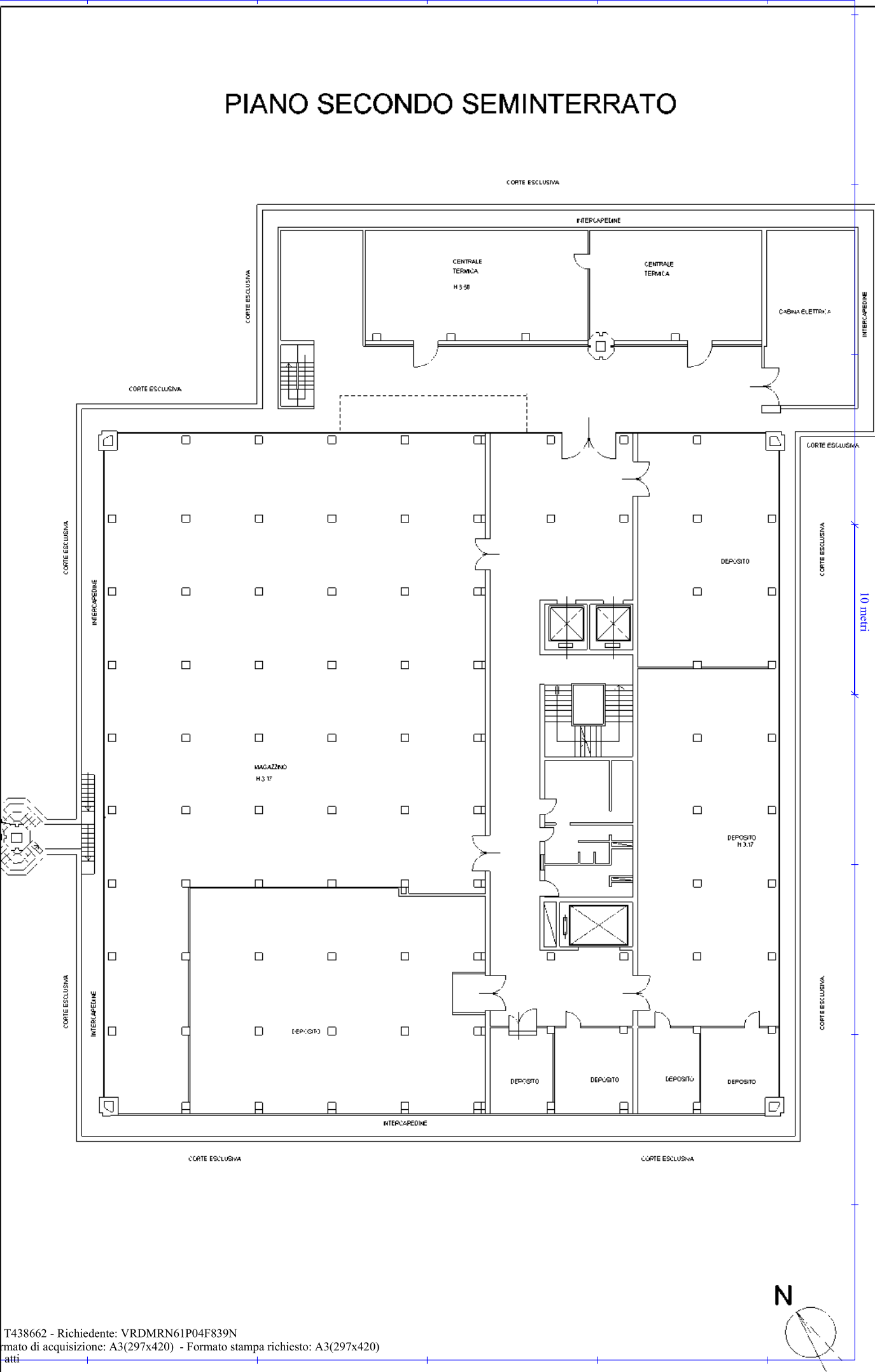
Compilata da:
Pastorino Roberto
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Savona N. 1089

Identificativi Catastrali:
 Sezione: STR
 Foglio: 33
 Particella: 257
 Subalterno:

Dichiarazione protocollo n. GF0318040 del 27/11/2006
 Urb. STR - Foglio: 33 - Particella: 257 - Subalterno: 0 >
 Pianimetria di s.i.t. in Comune di Genova - Genova
 Via Di Creto civ. 15

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Genova

Scalatura n. 8
 Scala 1: 200



Spett.le **DEMOFONTE S.R.L.**

Via della Posta n.8

20123 Milano

pec: demofonte@pec.it

email: r.israilovici@meticapital.com

m.canonico@meticapital.com

e p.c. **REGROUP**

Via C. Govoni n. 46/B

44034 Copparo (FE)

email: info@regroup.me

Ing. Carlo Romanato

Via Sacro Cuore 11

45100 Rovigo

email: gteing@gteing.com

Ferrara 29.03.2021

Gentili Signori facendo seguito ai contatti intercorsi, vi sottoponiamo la seguente proposta di:

**CONTRATTO DI OPZIONE DI ACQUISTO DI IMMOBILI
A TITOLO ONEROSO**

Con la presente scrittura privata tra:

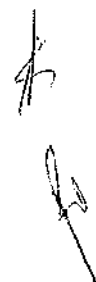
la società DEMOFONTE S.R.L. con sede in Milano, Via della Posta, n.8 - codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n. 05361400962, e Partita IVA 05361400962, per conto ed in rappresentanza della quale interviene al presente atto il signor Raffaele Israilovici nato a Roma il 18/08/1973 in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante (di seguito denominata anche "Concedente")

e

la società SA.GEST S.R.L. con sede in Ferrara (FE) via Carlo Mayr, n. 9/A, P. Iva 02716811209, REA n. BA-510458, nella persona del suo legale rappresentante, Dott. Salvatore Strano (di seguito denominata anche "Opzionario")

(il Concedente e l'Opzionario, congiuntamente, di seguito denominate anche le "Parti")

premesso che:



- La società Demofonte Srl è proprietaria del complesso immobiliare sito in Genova alla via Di Creto, n.15, ad uso ufficio, magazzino, deposito, archivio, mensa e locali tecnologici, composto da cinque piani fuori terra oltre piano di copertura ed un piano interrato di maggiore estensione su cui insiste una cabina elettrica, con cortile interno ed area annessa, di cui una parte separata dal resto della proprietà da strada di accesso ad altra proprietà aliena e adibita a parcheggio. Il tutto Censito: al Catasto Fabbricati alla Sez. STR, Foglio 33, Mapp. 257 - 258 - 259 - 609 e al Catasto Terreni alla Sez. 5, Foglio 33, Mapp. 257 - 258 - 259 - 260 - 261 (di seguito l'“Immobile”)

- il suddetto Immobile è pervenuto alla società Demofonte Srl, giusto atto del notaio in Roma Alberto Vladimiro Capasso in data 7 febbraio 2007 rep. 71827/26140, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in data 20 febbraio 2007 con il quale la società “DEMOFONTE SRL” ha acquistato dalla società “Dalmazia Trieste S.r.l.” con sede in Roma (RM), Via Dalmazia n. 15, Partita IVA 02124581006, R.E.A. n. 171246, un portafoglio immobiliare comprendente, tra l'altro, quanto forma oggetto del presente contratto;

- la società SA.GEST. S.R.L. ha manifestato l'interesse all'acquisto dell'Immobile.

Ciò premesso tra le Parti, si conviene e stipula quanto segue:

1. la premessa costituisce parte integrante della presente scrittura;
2. la società Demofonte Srl come sopra rappresentata, concede, a titolo oneroso, alla società SA.GEST. S.R.L., il diritto di opzione ad acquistare il sopradetto Immobile, (di seguito l'“Opzione di Acquisto”), per se o per persona fisica o giuridica da nominare ai sensi dell'art. 1401 e segg. Cc., alle condizioni di seguito descritte;
3. il prezzo di acquisto dell'Immobile è sin d'ora fissato in Euro [REDACTED] ([REDACTED]/00), (di seguito il “Prezzo”) oltre imposte di legge;
4. l'Immobile è comunque individuato quanto alla descrizione, confini, dati catastali, provenienza, dati urbanistici, ed eventuali gravami e vincoli esistenti, nella scheda legale allegata sub “A” al presente contratto per costituirne parte integrante e sostanziale, con esonero per il Concedente dalla consegna della documentazione di cui all'art 1477 terzo comma c.c., fermo restando che, in caso di discrepanza tra quanto riportato nella medesima scheda legale e la consistenza effettiva degli immobili - quale oggetto della dichiarazione dell'Opzionario di cui al punto 7 che segue - prevarrà ad ogni effetto la detta effettiva consistenza, dovendosi ritenere in tale ipotesi le descrizioni contenute nella scheda legale di che trattasi avente carattere puramente indicativo;
5. L'Opzionario dichiara di essere a conoscenza della situazione edilizia ed urbanistica dell'Immobile e, in particolare, di essere a conoscenza della destinazione d'uso dell'area in cui l'Immobile ricade, assumendosi tutti gli eventuali oneri, rischi e costi, e rinunciando, sin d'ora, a

qualsivoglia azione e/o pretesa nel caso in cui non fosse possibile cambiare l'attuale destinazione d'uso.

6. Il Diritto di Opzione di Acquisto da parte della società SA.GEST. S.R.L. potrà essere esercitato mediante apposita dichiarazione scritta da cui risulti la propria volontà di esercitare l'Opzione di Acquisto, da spedirsi con lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata (di seguito la "dichiarazione di acquisto") alla sede legale della società Demofonte Srl o inviata alla pec: demofonte@pec.it da consegnarsi entro i termini di validità dell' Opzione di Acquisto. L'esercizio del diritto di Opzione di Acquisto per l'Immobile dovrà avvenire entro e non oltre il giorno **30 maggio 2022** (di seguito denominato anche il "Termine di Validità dell'Opzione"), il Prezzo dell'Immobile sarà versato come termine perentorio entro il **30 giugno 2022** (di seguito denominato anche il "Termine Ultimo") contestualmente all'atto di compravendita che sarà sottoscritto presso lo studio notarile che sarà indicato nella dichiarazione di acquisto, dall'Opzionario per ogni adempimento; il Termine Ultimo su richiesta motivata dell'Opzionario potrà essere differito al **30 ottobre 2022**, salvo diverso accordo tra le Parti.

7. la presente Opzione di Acquisto si intende onerosa, per cui l'Opzionario corrisponderà entro sette giorni dall'accettazione della presente a mezzo bonifico bancario intestato ad **AAREAL BANK AG**, [REDACTED] BIC [REDACTED] la somma di Euro [REDACTED],00 ([REDACTED]/00), quale corrispettivo per la concessione del diritto.

8. l'Opzionario dichiara di acquistare l'immobile a corpo e non a misura (con espressa rinuncia da parte dell'Opzionario ai rimedi di cui agli articoli 1538 e 1540 c.c.), dichiara, inoltre, di aver visionato quanto oggetto del presente contratto e di ben conoscere ed accettare l'Immobile in ciascuna sua parte e nell'intera sua consistenza, l'attuale destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, compresi gli impianti tutti, prendendo atto al riguardo che il Concedente non è in possesso delle certificazioni attestanti – né intende garantire - la conformità di questi ultimi alle norme di legge, così come non garantisce la loro funzionalità ed efficienza. Pertanto ed in ogni caso l'eventuale insussistenza e/o mancata consegna di qualsivoglia documentazione tecnica, sanitaria, legale, relativa agli Immobili – quale a titolo meramente esemplificativo, CPI, libretto ascensori, manuali e certificazioni degli installatori od altra – non potrà mai costituire motivo di contestazione, pretesa o richiesta alcuna da parte dell'Opzionario con ciò esonerando Demofonte S.r.l. da ogni inerente e/o relativa responsabilità o tenutezza.

9. l'Opzionario, in relazione all'eventuale esistenza di materiali inquinanti e/o inquinati che possano essere rinvenuti all'interno di quanto oggetto del presente atto, assume ogni e qualsivoglia onere relativo, ivi compreso lo smaltimento, interrimento, messa in sicurezza o quanto altro previsto dalle vigenti norme in materia; esonera inoltre il Concedente da ogni e qualsivoglia

responsabilità e/o tenutezza anche per tutto quanto possa derivare dalla presenza negli immobili di linee aeree e tralicci, di cabine per la trasformazione e la distribuzione della corrente a media e alta tensione, nonché di apparecchiature e strutture di sostegno, cavi ed impianti per radiodiffusione e/o telefonia mobile, ivi compresa in particolare la eventuale minore fruibilità del bene a causa del c.d. impatto elettromagnetico;

10. L'Opzionario esonera Demofonte S.r.l. dalla consegna del Certificato di Agibilità relativo agli immobili, nonché dalla presentazione delle relative richieste, essendo come in appresso esclusa ogni garanzia del venditore in ordine alla stessa sussistenza delle condizioni che presiedono al rilascio del detto Certificato. Resta altresì esclusa ogni garanzia relativa allo stato urbanistico ed edilizio degli immobili, l'Opzionario esonera pertanto Demofonte S.r.l. dalla consegna di qualsivoglia documentazione urbanistica, edilizia, intendendo procedere all'acquisto come "visto e piaciuto", salva la dichiarazione che per legge il venditore è tenuto a rendere in sede di atto definitivo di compravendita in ordine alla sostanziale conformità del bene tra lo stato di fatto e quanto riportato nelle planimetrie depositate in catasto. Si precisa infine che dall'analisi della documentazione edilizia risulta che i locali della centrale termica e dei locali di servizio, siano stati realizzati con una concessione precaria ad oggi decaduta. Il Proponente pertanto accetta sin d'ora di assumere ogni onere e spesa in ordine, a seconda dei casi, al perfezionamento della pratica edilizia e/o all'adeguamento dell'Immobile a quanto richiesto dalla normativa vigente, anche successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

11. Il Concedente dichiara e l'Opzionario prende atto che gli immobili sono stati realizzati in base ai provvedimenti indicati nella scheda legale allegata sub "A"; l'Opzionario dichiara espressamente di accettare comunque l'attuale stato di fatto e di diritto di quanto promesso in vendita, ogni eccezione al riguardo sin d'ora rimossa e rinunciata;

12. Demofonte S.r.l. dichiara e garantisce che gli immobili saranno trasferiti, all'atto del rogito notarile, nella piena ed assoluta proprietà, liberi da gravami, oneri, vincoli amministrativi, legali o contrattuali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, liti in corso, privilegi anche fiscali e servitù passive, fatta eccezione:

- per le servitù passive apparenti e non apparenti allo stato sussistenti nonché derivanti anche per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c. in conseguenza dei conferimenti ed eventuali relativi atti di rettifica o integrativi, di condivisioni o di precisazione ed integrazione effettuati da ENEL S.p.A. in favore di altre società del Gruppo Enel, ivi comprese quelle, di passo e di accesso per la manutenzione ed il collocamento di apparecchiature elettriche, nonché di elettrodotto comunque derivanti dalla presenza di apparati e conduttori in tensione destinati al servizio di distribuzione dell'energia elettrica,

nonché di apparecchiature e strutture di sostegno, cavi ed impianti per radiodiffusione e/o telefonia mobile e cabina elettrica in esercizio ;

- per le servitù, iscrizioni, trascrizioni, vincoli, convenzioni e quant'altro dettagliatamente, salvo eventuale precisazione, indicato nella scheda legale allegata al presente atto sub A;
- ai vincoli eventualmente derivanti dall'assetto urbanistico riportato nel CDU vigente al momento della stipulazione dell'atto definitivo di compravendita, da ritenersi integrativi rispetto a quelli di cui alla scheda legale, e comunque prevalenti in caso di incompatibilità con gli stessi;
- nel caso in cui siano iscritte Ipotecche sugli immobili, la Demofonte S.r.l. si impegnerà a far sì che contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita la Banca Finanziatrice presti, tramite procuratore speciale, il consenso alla cancellazione della ipoteca di cui sopra relativamente all'Immobile, anche previa restrizione della medesima;

13. Il Proponente prende atto che l'Immobile, unitamente ad altri, è gravato di ipoteca volontaria costituita dalla Demofonte con atto ai rogiti del Notaio [redacted] in data 7 febbraio 2007, rep.n.71829/26142, reg.to a Roma 2 il 13 febbraio 2007 in favore di AAREAL BANK AG, con sede in Germania, a garanzia del contratto di finanziamento intercorso con il medesimo istituto bancario.

Al riguardo, Demofonte si impegna e si obbliga a far sì che contestualmente alla stipulazione dell'atto definitivo di compravendita AAREAL BANK AG presti, tramite procuratore speciale, il consenso alla cancellazione della ipoteca di cui sopra relativamente al detto complesso immobiliare, anche previa restrizione della medesima. Resta inteso che i costi del materiale annotamento e di cancellazione della ipoteca di che trattasi resteranno a carico della Demofonte.

14. Resta esclusa, per patto espresso, ogni e qualsivoglia garanzia del Concedente - ivi comprese le garanzie di cui agli articoli 1490 e 1497 c.c. - ulteriore e/o diversa da quelle indicate ai sensi della presente scrittura.

15. Trascorso il termine di Validità dell'Opzione di Acquisto senza che sia stato esercitato il diritto, la stessa perderà qualsiasi valore ed efficacia e comporterà la piena e libera disponibilità del bene da parte del Concedente.

16. Nel caso in cui durante il periodo di validità della presente Opzione di Acquisto la Demofonte riceva, da un soggetto terzo una proposta di acquisto dell'Immobile, spetterà all'Opzionario il diritto di prelazione che potrà essere esercitato nei sessanta giorni successivi la comunicazione, ai sensi della normativa vigente in materia. Nel caso in cui l'Opzionario non eserciti il diritto di prelazione, Demofonte potrà perfezionare con il terzo soggetto la vendita dell'Immobile, restando obbligata nei confronti dell'Opzionario alla sola corresponsione dell'importo onnicomprensivo di €

██████████,00 (██████████/00) a titolo di parziale rimborso dei costi sostenuti dall'Opzionario per tutte Attività e gli approfondimenti svolti, nessuno escluso.

17. le Parti convengono espressamente che qualsiasi comunicazione, avviso, richiesta, intimazione o notificazione effettuata ai sensi del – e/o con riferimento al – presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto ed inviata a mezzo lettera raccomandata A.R. o con posta elettronica certificata con avviso di ricevimento ai domicili in epigrafe indicati.

Per Il Concedente

Demofonte S.r.l.

Via della Posta n.8

20123 Milano (MI)

Tel. +39 02.8901.06.60

Email-pec: demofonte@pec.it

Per l'Opzionario

SA.GEST. S.R.L.

Via Carlo Mayr, n. 9/A

44121 Ferrara



Tel. +39 3356279574

Email-pec: sagest@arubapec.it

18. La Proponente ha già rappresentato alla Demofonte l'esigenza di avviare le attività di natura progettuale, urbanistica ed edilizia, relativa alla presentazione di istanze e richieste di Variante della destinazione dell'area (attualmente soggetta a norma speciale n.14) in Zona di P.U.C. SIS-S - Servizi, finalizzata all'ottenimento del Pre Parere Consiliare (di seguito le "Attività").

18.1 Le Parti convengono pertanto che, pur essendo l'Immobile oggetto della presente Opzione di Acquisto nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova e per il Prezzo di cui sopra, nelle more tra la firma della presente Opzione di Acquisto e la stipulazione del Contratto Definitivo di Compravendita la Proponente, a propria cura e spese, di comune accordo con la Demofonte, potrà avviare le Attività di cui ai seguenti punti:

18.2 la Demofonte S.r.l. autorizza SA.GEST. S.r.l. a porre in essere, a totale cura e spese della stessa SA.GEST. S.r.l., tutte le attività di natura progettuale, urbanistica ed edilizia, relativa alla presentazione di istanze e richieste di Variante della destinazione dell'area; per lo svolgimento di tali attività la SA.GEST. S.r.l. ha incaricato l'Arch. Federica Giovannone, con studio in Genova, Via Porta degli Archi n. 12\8, , email d2garchitetti@gmail.com, e lo studio GTE di Rovigo rappresentato dall'Ing. Carlo Romanato con studio in Rovigo, Via Sacro Cuore 11 email gteing@gteing.com. (Federica Giovannone e Carlo Romanato congiuntamente i "Tecnici SA.GEST"). Convengono le Parti che i costi riguardanti le suddette attività, nessuna esclusa, svolte anche precedentemente alla presente scrittura, dai Tecnici SA-GEST, sono e resteranno a carico della SA.GEST. S.r.l.

- 18.3 Resta inteso che la definizione di ogni e qualsivoglia eventuale pratica e/o attività di cui sopra non potrà incidere in alcun modo sui termini, tutti, modalità e condizioni derivanti a carico della SA.GEST. S.r.l. in forza della presente scrittura e del suo perfezionamento, che prescinde del tutto dalla presentazione e/o dalla positiva conclusione delle citate pratiche/attività. Resta altresì inteso che non vi è alcun impegno o garanzia da parte di Demofonte S.r.l. in merito alla definizione positiva delle ridette pratiche/attività, restando Demofonte S.r.l. stessa vincolata ai soli obblighi derivanti dalla presente Opzione di Acquisto.
- 18.4 La SA.GEST. Srl, anche a nome degli eventuali Terzi nominati, si obbliga sin d'ora a tenere indenne e manlevata la Demofonte Srl da qualunque onere, danno, costo, spesa, perdita, anche se derivanti da pretese da parte di soggetti terzi, inclusa la Pubblica Amministrazione, che siano stati subiti o sostenuti da Demofonte Srl a causa e/o in conseguenza di qualsiasi atto e/o attività svolta dalla SA.GEST Srl medesima, comunque connessa e/o collegata allo svolgimento delle suddette attività autorizzate a far data e a partire dalla firma del presente accordo, rimane inteso che ogni pretesa di soggetti terzi compresa la Pubblica Amministrazione, precedente a tale atto non sarà di competenza e a carico della SA.GEST. Srl.
- 18.5 Nell'esecuzione della suddetta attività la Demofonte Srl sarà manlevata da ogni onere e responsabilità derivante dall'esecuzione delle attività necessarie alla presentazione della Variante della destinazione dell'area (attualmente soggetta a norma speciale n.14) in Zona di P.U.C. SIS-S - Servizi, finalizzata all'ottenimento del Pre Parere Consiliare., anche con riferimento al rispetto delle norme dettate in materia di sicurezza, rimanendo inteso che per l'esecuzione delle suddette attività la SA.GEST. Srl assumerà nei confronti dei terzi che interverranno nelle attività il ruolo di committente, assumendo espressamente, anche ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., la totale responsabilità degli obblighi di attuazione e rispetto delle prescrizioni di prevenzione degli infortuni, nel caso in cui la stessa Parte Promissaria Acquirente non incarichi un soggetto tecnico fornito della capacità tecnica e professionale per assumersi la responsabilità dell'attuazione generale delle misure antinfortuistiche.
19. le spese fiscali relative al presente contratto sono a carico della società SA.GEST S.R.L.;
20. in relazione a quanto stabilito ai punti 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17 e 18 la SA.GEST S.R.L. dichiara di non avere eccezioni da sollevare, per avere comunque anche di ciò e di ogni relativa alea tenuto conto nella determinazione delle condizioni e dei termini del presente contratto;
21. qualsiasi controversia che dovesse sorgere in ordine all'interpretazione del presente accordo verrà definita mediante preventivo tentativo obbligatorio di conciliazione di fronte a Conciliatore risultante iscritto negli elenchi esistenti presso la Camera di Commercio competente.
- 
- 

Letto, confermato e sottoscritto

L'Opzionario

[Signature]
SA.GEST. S.R.L.

[Signature]
Sa.Gest. srl
Via Carlo Marx, 9/a
00121 Roma
C.F. & P.IVA 02716811209

Qualora concordiate che quanto sopra rappresentato rifletta correttamente le intese intercorse, vogliate cortesemente restituirci copia della presente, siglata su ogni pagina, sottoscritta e datata in calce, in segno di conferma ed integrale accettazione di quanto in essa contenuto.

PER ACCETTAZIONE

Milano *7.6.21*.....

Il Concedente

[Signature]
DEMOFONTE S.R.L.

[Signature]
Demofonte S.r.l.
Via della Posta, 8
20123 Milano
C.F. & P.IVA 05361400962



COMUNE DI GENOVA

Comune di Genova
Direzione Urbanistica
Dott. Paolo Berio

e, p.c. Alessandra Tegaldo

Oggetto: Richiesta di eliminazione di vincolo per Social Housing, finalizzata alla realizzazione di un servizio pubblico, sul compendio sito in via di Creto n. 15 - loc. Struppa, Municipio IV – Media Val Bisagno. Norma speciale N. 14 - Programma Housing Sociale - via di Creto, Norme Generali del PUC (Riscontro nota Direzione Urbanistica pervenuta il 24 marzo e mail della stessa Direzione del 6 aprile 2022)

L'intervento in via di Creto, di cui era proponente la Società Demofonte Srl faceva parte di alcune proposte pervenute a seguito di un Bando pubblico per la realizzazione di un Programma di social housing. La Società proprietaria decise di aderire alla Manifestazione di interessi presentando una proposta di ristrutturazione edilizia di un dismesso edificio ENEL richiedendo il cambio d'uso .

L'offerta sociale si articolava nella realizzazione di 45 alloggi in locazione a canone concordato per la durata di 5 anni (in seguito prolungata a 8 anni), 42 alloggi in vendita a valori convenzionati e 18 alloggi a vendita libera.

A distanza di 12 anni la proposta di alloggi a canone concordato non è più rispondente alla necessità di un'offerta a canoni inferiori al mercato.

Il contesto economico e sociale è infatti diverso. Le norme giuridiche ed in particolar modo tributarie che regolano il settore abitativo si sono evolute producendo una modificazione anche nell'utilità degli strumenti più adatti alla risposta al fabbisogno sociale.

Inoltre con il veloce aggravarsi della crisi abitativa degli ultimi anni, si può affermare che gli strumenti in allora avviati per rispondere alla domanda sociale non sono più attuali ed efficaci.

Oggi, a seguito delle agevolazioni finanziarie introdotte dallo Stato (cosiddetta cedolare secca,) le locazioni a canone concordato sono circa l'80% del totale.

E' evidente che questa evoluzione del mercato immobiliare ha fatto venir meno il valore sociale di questa tipologia di locazione e quindi anche l'interesse pubblico. Per questa ragione, negli ultimi anni, la Civica Amministrazione ha introdotto l'utilizzo del "canone moderato", calcolato con il valore pari al 75% del canone concordato, che propone al privato in sede di convenzione.

La norma speciale in oggetto che si basa su un'offerta abitativa a canone concordato non rappresenta più un valore sociale a garanzia dell'interesse pubblico che invece potrebbe essere rappresentato da una riqualificazione dell'immobile ai fini dell'utilizzo per un'assistenza socio-sanitaria.



COMUNE DI GENOVA

Sulla base di queste premesse, per le considerazioni finali, tenuto altresì conto che nell'edificio non verrà più realizzato alcun intervento di tipo residenziale, sia di tipo sociale, sia a libero mercato ma troverà sede una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) e centri diurni per utenti soggetti a diverse patologie, con destinazione a di "Servizio Pubblico", la Direzione Politiche della Casa esprime parere favorevole alla soppressione della norma speciale.

IL DIRETTORE
Dott. Guido Gandino
Documento firmato digitalmente



COMUNE DI GENOVA

Progetto per la ristrutturazione, con modifica della destinazione d'uso, di un compendio immobiliare, già destinato ad uffici e relativi accessori, al fine di insediare servizi ad uso pubblico costituiti da una Residenza Sanitaria Assistenziale e centri diurni per utenti soggetti a diverse patologie, in via di Creto civ 15, loc. Struppa, Municipio IV – Media Val Bisagno.

SU 124/2022 del 11/03/2022

Richiedente: società Sa.Gest. S.r.l., con sede in Ferrara, 44121, via Carlo Mayr, 9/A, promissario acquirente

Proprietario: società Demofonte S.r.l., con sede in Milano, 20123, via della Posta 8

Procedimento Unico ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 e s.m.i.

Relazione urbanistica

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

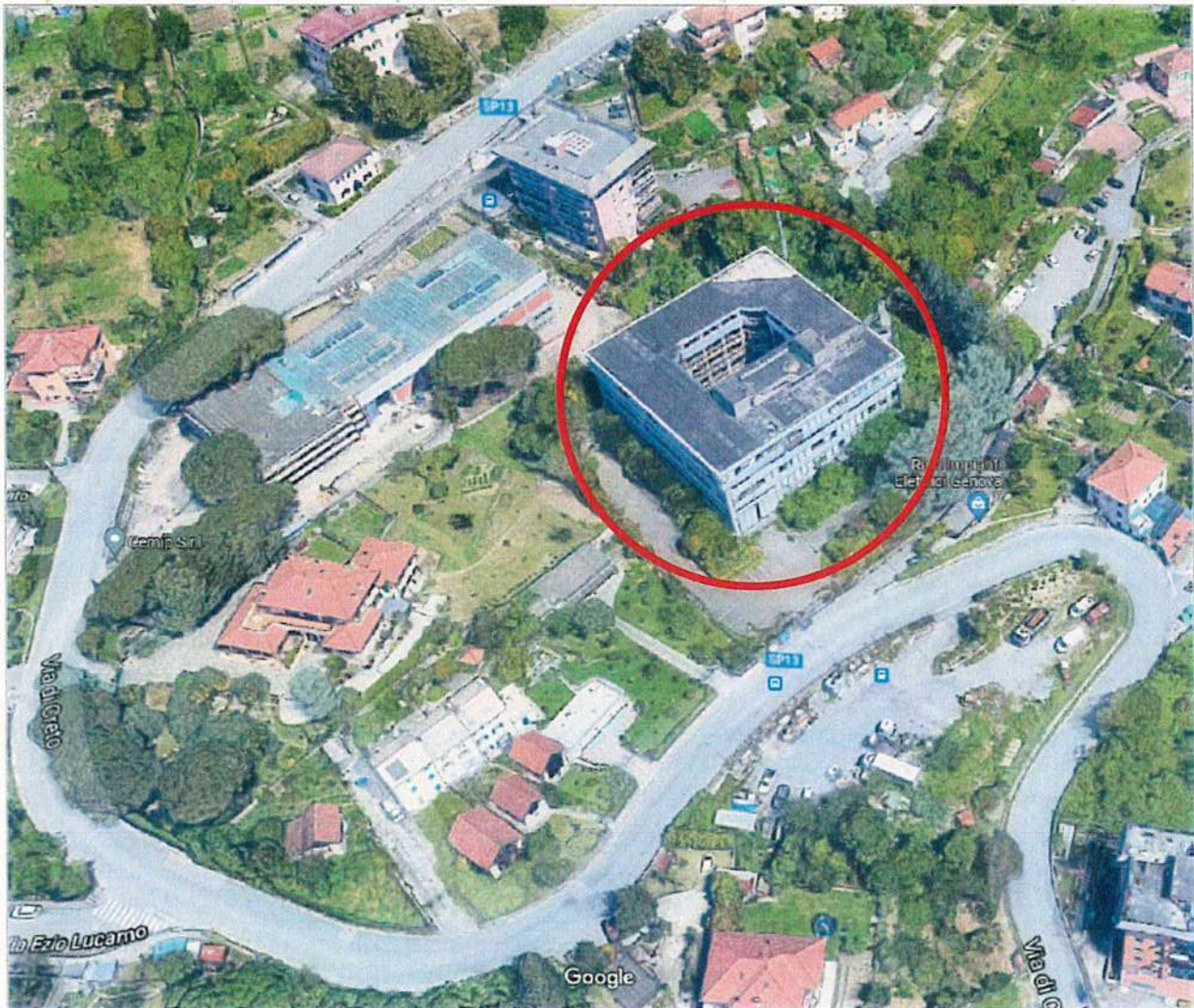
Ai sensi dell'art. 10 comma 5 della L.R. 10/2012 e s.m.i., la presente relazione è finalizzata all'individuazione degli elementi di non conformità del progetto presentato rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, alla proposta delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare e alla descrizione del rapporto delle opere e delle attività da realizzare con le normative in materia paesaggistica, ambientale, sanitaria e di sicurezza degli impianti, prodromiche alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia da parte del Consiglio Comunale.

Localizzazione

Il compendio immobiliare, interessato dal presente progetto, è costituito da un edificio classificato catastalmente come opificio (Categoria Catastale D/1) con relativi spazi accessori, ovvero uffici, magazzino, deposito, archivio, mensa e locali tecnologici, disposti su cinque piani fuori terra, oltre al piano interrato, con cortile interno e area di pertinenza, già sede della società Enel. Il tutto è distinto col civ. 15 di via di Creto e identificato al Nuovo Catasto Terreni alla sezione 5, foglio 33, particelle 257, 258, 259, 609, 260 e 261 ed al Nuovo Catasto Fabbricati, sezione urbana STR, foglio 33, particelle 257, 258, 259 e 609 (Cat. D/1: opifici) e particelle 260 e 261 (area urbana di mq 840).



COMUNE DI GENOVA



ANALISI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

La Pianificazione sovraordinata

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico** regionale, approvato con D.C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'Assetto Insediativo, inserisce le suddette aree, inquadrare nell'Ambito 53F – Genova "Bassa Valle Bisagno", in Aree Urbane: tessuti urbani (TU), disciplinate dall'art. 38 delle relative norme, che individuano parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, e che pertanto non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica, e, relativamente a porzione di aree esterne inedificate, in Insedimenti Diffusi – regime normativo di Consolidamento (ID-CO), disciplinate dall'art. 45 delle relative norme, che individuano insediamenti diffusi caratterizzati da discontinuità del tessuto e da eventuali eterogeneità delle forme insediative, nei quali sono

2



COMUNE DI GENOVA

consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti.

Secondo il **Piano di Bacino del Torrente Bisagno**, approvato con D.C.P. n. 62 del 4 dicembre 2001 e aggiornato con D.D.G. n. 5575 del 20 settembre 2021, entrata in vigore il 6 ottobre 2021, le aree in argomento non sono interessate da fasce di inondabilità né dal rischio idraulico; nella Carta della suscettività al dissesto (Tavola 214090) le aree sono interamente classificate in Pg2 "aree a suscettività al dissesto media" disciplinate dagli art. 16 c. 4 e 16ter delle Norme di Attuazione; nella Carta del rischio geologico (Tavola 214090) le aree sono classificate come R2 "Rischio medio" e, relativamente ad una piccola porzione d'area non edificata, come R1 "Rischio moderato".

Le aree sono soggette a vincolo idrogeologico.

Le aree in argomento non sono interessate dal **Sistema del Verde del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale** approvato con D.C.P. n. 1 del 22 gennaio 2002 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree di cui trattasi non sono interessate da tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 "**Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio**".

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 m. 147,72 s.l.m. l'elevazione delle costruzioni, mentre il suolo delle aree in oggetto si trova ad una quota s.l.m. di circa 103 metri s.l.m. e la copertura dell'edificio risulta posta a circa m. 120;
- b) Le aree sono soggette a restrizioni relative all'insediamento di "discariche e altre fonti attrattive di fauna selvatica" (tav. PC_01_A) ed "impianti eolici - area in cui si richiede autorizzazione ENAC" (tav. PC_01_C).

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

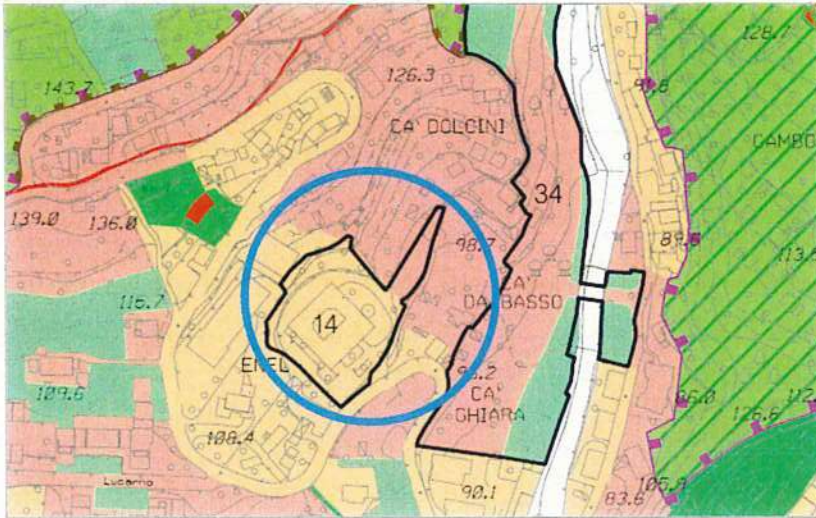
Le aree sono marginalmente interessate dalla Rete Ecologica Regionale, "tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti".

La Pianificazione comunale

Il Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015, individua nella tav. 20 dell'Assetto Urbanistico – Livello 3 le aree prima descritte che ricadono in "ambito con disciplina urbanistica speciale" n. 14.



COMUNE DI GENOVA



Le Norme Generali del PUC, all'art. 25 "Ambiti con disciplina urbanistica speciale", definiscono la Norma Speciale 14 come segue:

N. 14 - Programma Housing Sociale - via di Creto

Al fine della realizzazione di alloggi destinati in parte alla vendita libera e convenzionata ed in parte alla locazione a canone concordato si rinvia

espressamente a quanto stabilito con D.C.C. n. 36 in data 25.05.2010.

A interventi ultimati l'area è assimilata all'Ambito di Riqualificazione urbanistica residenziale (AR-UR), ferme restando le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dai progetti edilizi approvati per l'attuazione.

Risulta altresì allegata alle Norme Generali del PUC un'apposita scheda, relativa al suddetto ambito con disciplina urbanistica speciale, che qui si riporta.

Norme di Attuazione

Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto Presidente Giunta Regionale n° 44 in data 10 marzo 2000, confermato con Deliberazione della Giunta Regionale n° 1304 del 5 Novembre 2010 e successive varianti o aggiornamenti, efficaci ai sensi di legge, alla data del 26 febbraio 2014.

Pag.290

N. 43 Programma Housing Sociale di Interesse Pubblico Via di Creto
Foglio 20 Art. BB-RQ11) Sottozona BB: Ambiti speciali

13. Norma speciale:

Programma Housing Sociale di Interesse Pubblico
Via di Creto 15 - Demofonte s.r.l.

Previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale e convenzionamento dell'intervento, è consentita la ristrutturazione autofinanziata dell'edificio, a scopo residenziale, con aumento della superficie agibile (max +20% della S.A. esistente), e relativo aumento volumetrico, senza obbligo di trasferimento, a condizione che almeno 2400 mq di S.A. siano destinati alla realizzazione di alloggi in locazione a canone concordato (durata minima 6 anni + 2); circa 2300 mq di S.A. siano destinati alla vendita convenzionata; circa 1000 mq siano destinati alla vendita libera. La proporzione, in termini superficiali, tra le diverse tipologie abitative deve essere comunque mantenuta. Gli alloggi devono essere provvisti di posti auto pertinenziali. 291 L'intervento deve comprendere la costruzione di una struttura privata ad uso pubblico convenzionato (la cui S.A. è da comprendere nell'incremento complessivo ammesso) e di una struttura esterna al corpo principale per box pertinenziali, in parte fuori terra. La ristrutturazione dell'edificio potrà comprendere l'articolazione dei volumi tramite parziali ampliamenti della sagoma dell'edificio, con ridefinizione di porzioni della muratura perimetrale,

4



COMUNE DI GENOVA

anche al fine di ricavare logge di pertinenza delle unità immobiliari. L'edificio non dovrà comunque superare l'altezza massima attuale.

(Del. C.C. n. 51 del 21/07/2009 - Del. C.C. n. 36 del 25/5/2010 - Del. C.C. n. 108 del 14/12/2010. La Provincia Genova con D.D. Atto n. 1600 del 14.03.2011 ha riscontrato il superamento dei rilievi formulati in precedenza. Deposito finale B.U.R.L. Anno XLII - N. 15, Parte IV del 13.04.2011)

Le aree non sono interessate dal Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) – Livello 3 del PUC.

Nella tavola 20 del Livello Paesaggistico Puntuale le aree non risultano interessate da componenti del paesaggio di rilevante valore.

La Zonizzazione Geologica classifica le aree, per lo più incluse in zona urbanizzata, prevalentemente come ZONA C - Aree con suscettività d'uso limitata e in misura residuale come ZONA D - Aree con suscettività d'uso limitata e o condizionata all'adozione di cautele specifiche e come ZONA B - Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata.

Nella carta dei Vincoli Geomorfologici e Idraulici le aree sono interessate da Vincolo Idrogeologico.

La Classificazione Sismica ricomprende le aree in zona 3 – Pericolosità bassa.

Le aree non sono interessate da "Connessioni Ecologiche potenziali" della Rete Ecologica Urbana, disciplinate dall'art. 15 comma 5.2 delle Norme Generali del PUC, come si evince dalla Carta della Biodiversità n. 3 del Livello 2 – Livello urbano della Città.

LA PROPOSTA DI MODIFICA ALLA PIANIFICAZIONE CONNESSA ALLA PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta di progetto

Il progetto edilizio prevede interventi di ristrutturazione edilizia con incremento della superficie agibile (considerando che la superficie destinata a servizi pubblici non è ricompresa nella SA – superficie agibile – ai sensi dell'art. 11 lett. g delle Norme Generali del PUC, sono state confrontate le superfici agibili dello stato di fatto con le superfici, destinate a servizi, previste in progetto, calcolate con la medesima modalità), che attualmente è pari a mq. 7.296,71, per ulteriori mq 1.025,64, che comporta una superficie complessiva di progetto di mq. 8.322,35. Pertanto l'incremento della superficie risulta pari al 14%.

Al suddetto ampliamento di superficie corrisponde un aumento del volume edilizio esistente, pari a mc. 24.823,96, per ulteriori mc. 5759,01, ovvero un incremento del 23% del volume complessivo dell'edificio, per un volume complessivo finale di mc. 30.583.

I lavori previsti coinvolgeranno tutti i piani della struttura, ovvero i 5 piani fuori terra, oltre all'interrato e al piano della copertura, con modifica delle partizioni interne, realizzazione di nuovi



COMUNE DI GENOVA

servizi igienici, rinnovo delle superfici finestrate e delle chiusure interne, rifacimento complessivo degli impianti tecnologici.

L'intervento prevede di introdurre nell'edificio la funzione di servizio ad uso pubblico convenzionato, consistente in una Residenza Sanitaria Assistenziale e centri diurni per utenti soggetti a diverse patologie, meglio articolata come segue:

- al piano interrato: spazi e attrezzature comuni, comprendenti sala multimedia, sala di culto, spazi per parrucchiere/estetista, spogliatoio e locale per il personale, cucina e relativi accessori, lavanderia, camere osservazione e commiato, locali tecnici;
- al piano terra: Nucleo Alzheimer costituito da 13 camere con relativi servizi per 20 posti, spazi e servizi comuni, un centro diurno per ulteriori 20 posti e spazio esterno accessibile nel cortile;
- al primo piano: Struttura Residenziale Psichiatrica (SRP) costituita da un modulo di 14 camere con relativi servizi per 23 posti, spazi e servizi comuni e un centro diurno per pazienti con deficit cognitivo per ulteriori 20 posti;
- al secondo piano: RSA costituito da 15 camere con relativi servizi per 25 posti, spazi e servizi comuni;
- al terzo piano: RSA costituito da 15 camere con relativi servizi per 25 posti, spazi e servizi comuni;
- al quarto piano: Struttura per soggetti con minima coscienza, suddiviso in 2 nuclei, costituito da 14 camere con relativi servizi per 20 posti, spazi e servizi comuni;
- al piano copertura: terrazzo accessibile con vani tecnici e impianti (pannelli solari fotovoltaici e pompe di calore)

Complessivamente è quindi prevista una capacità di accoglienza di 113 ospiti ricoverati nella struttura e 40 utenti dei servizi diurni.

L'istanza pervenuta risulta corredata da atto di impegno, protocollato in data 4 aprile 2022 con n. 0125965_E, da parte del proprietario e del proponente, a costituire vincolo di destinazione d'uso permanente, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Inoltre, la proposta in esame risulta corredata della documentazione prescritta dall'art. 10 comma 5 lettere a) e b) della L.R. 10/2012, ovvero dalla relazione contenente l'individuazione degli elementi di non conformità del progetto rispetto agli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, delle modifiche cartografiche e normative ai piani da approvare e della documentazione prevista al fine dell'assolvimento delle procedure di VAS, di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32, ovvero del Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità alla VAS.

Infine, la suddetta istanza, risulta corredata dalla perizia di stima del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001, 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 ...*".



COMUNE DI GENOVA

Analisi e ipotesi di modifica della vigente disciplina urbanistica

In linea generale è opportuno rilevare che la Civica Amministrazione nella redazione e approvazione dello Strumento Urbanistico generale vigente ha espressamente confermato, anche al fine di non ledere la certezza delle situazioni giuridiche private, perseguendo anche i principi di univocità e continuità dell'azione amministrativa, i progetti, i piani e i programmi approvati con precedenti procedure, inserendo specifiche norme speciali al fine di consentire la realizzazione di tali interventi che, diversamente, il Piano non avrebbe potuto assentire.

Infatti, come esplicitato all'art. 25 delle Norme Generali: *"Il PUC recepisce i progetti, i piani e i programmi approvati con procedure aventi effetti di variante urbanistica di cui al successivo elenco, individuati nella cartografia dell'Assetto urbanistico del Livello 3 del PUC con apposito perimetro la cui disciplina urbanistico edilizia è riportata in apposite schede allegate all'elenco dei progetti, Piani e programmi inseriti nell'elenco di seguito riportato.*

Fatte salve specifiche disposizioni previste dalle singole norme speciali ad interventi attuati vige la disciplina dell'ambito di riqualificazione o di conservazione indicato nella cartografia di piano.

I progetti edilizi attuativi di progetti urbanistici operativi, strumenti urbanistici comunque denominati, varianti urbanistiche sono soggetti alla verifica di coerenza degli interventi rispetto alle norme di rilevanza ambientale di cui all'art. 14.

Gli interventi edilizi attuativi delle norme speciali, qualora ricadenti in aree a rischio di esondazione, sono comunque soggetti alle limitazioni e prescrizioni previste per le diverse fasce di esondazione."

Nella redazione del nuovo PUC, le analisi propedeutiche del Piano hanno fornito gli elementi per individuare, su tutto il territorio comunale, gli Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione, il Sistema delle infrastrutture e dei servizi, l'Ambito complesso per la valorizzazione del litorale e i Distretti di Trasformazione. In questo contesto sono stati inseriti i perimetri delle norme speciali che, al di là dell'attribuzione di Ambito individuata dal Piano, consentono la realizzazione di specifici interventi puntualmente valutati.

Il decadere delle condizioni che hanno generato tali norme consente all'Amministrazione di eliminare la specifica previsione, facendo riaffiorare la relativa disciplina dell'Ambito o degli Ambiti ordinari, già individuati nell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, ovvero, come nel caso di specie, qualora, in riferimento ad una norma speciale, oltre alla decadenza delle suddette condizioni, si concretizzi l'interesse per un diverso assetto, attraverso la trasmissione di apposito progetto edilizio con le modalità di cui all'art. 10 (*Procedimento unico*) della L.R. 10/2012 *"Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico"*, attribuendo la disciplina dell'ambito più congruo rispetto alle nuove previsioni.

Nello specifico la disciplina urbanistica speciale *N. 14*, deriva dal "Programma comunale per il Social Housing. Procedure conseguenti all'esame delle proposte pervenute a seguito dell'invito pubblico presentate da soggetti pubblici e privati." di cui alla D.C.C. n. 51 del 21 luglio 2009 e successivi atti correlati. A tale programma la società proprietaria dell'immobile aveva partecipato con una proposta per un intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20%, per realizzare alloggi dei quali 45 da destinare alla locazione a canone concordato (durata minima 6 anni + 2), 42

7



COMUNE DI GENOVA

da destinare alla vendita convenzionata e 18 a libero mercato. La proposta aveva comportato apposita variante urbanistica, con l'introduzione della Zona Soggetta a Norma Speciale n. 43 (del P.U.C. approvato con D.P.G.R. n.44 del 10 marzo 2000, c.d. "PUC 2000"), adottata con D.C.C. n. 51 del 21 luglio 2009. Nel vigente PUC l'ambito con disciplina urbanistica speciale in oggetto ha assunto la denominazione di Norma Speciale n. 14 - *Programma Housing Sociale - via di Creto*.

Come si evince dalla documentazione allegata all'istanza, pervenuta in data 4 aprile 2022, il compendio, di proprietà della società Demofonte S.r.l., è oggetto di opzione d'acquisto da parte della società richiedente, Sa.Gest S.r.l., che risulta non essere interessata alla riqualificazione dell'immobile in chiave abitativa, quanto piuttosto ad una riconversione totale a servizio privato di uso pubblico, con vincolo di destinazione d'uso permanente.

Inoltre la Direzione Politiche della casa, con nota datata 6 aprile 2022, ha espresso parere favorevole alla soppressione della Norma Speciale n. 14, contenuta nelle Norme Generali del PUC vigente.

Per quanto concerne la corresponsione del contributo di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001, nonché all'art. 38, comma 6-bis della L.R. 6 giugno 2008, n. 16, ovvero del contributo commisurato al c.d. "maggior valore" per effetto di varianti o deroghe ai piani urbanistici, il tecnico incaricato dal richiedente allega all'istanza un documento, "Perizia di Stima per la determinazione del valore", in cui illustra i criteri ed il calcolo del maggior valore ottenuto a seguito della trasformazione.

Dal calcolo proposto risulta che il compendio in oggetto avrebbe un minor valore a seguito dell'approvazione dell'aggiornamento al PUC proposto e, conseguentemente, il contributo straordinario quantificato nella misura pari al cinquanta per cento del maggior valore dell'immobile conseguito per effetto dell'aggiornamento in oggetto, come previsto dalla citata norma regionale, non sarebbe dovuto.

La suddetta stima sarà valutata dall'ufficio competente in materia e l'eventuale contributo dovrà essere corrisposto in sede di rilascio del titolo edilizio.

Il Rapporto Preliminare di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 32/2012, documento allegato all'istanza, dopo aver valutato gli effetti derivanti dall'attuazione dell'intervento previsto, descrivendo le misure di mitigazione adottate per il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità, verifica che l'aggiornamento in oggetto non ha effetti negativi sulle matrici ambientali, non comporta rischi di creazione di situazioni in contrasto con la situazione ambientale, non altera gli obiettivi posti alla base della pianificazione, non incide sulla Descrizione Fondativa e sugli Obiettivi del PUC vigente ed è coerente con le indicazioni e prescrizioni dei Piani Territoriali e di settore di livello sovraordinato e, pertanto, propone di non sottoporre a VAS l'aggiornamento.

In considerazione di quanto sopra e, in particolare, del citato parere prodotto dalla Direzione Politiche della Casa e dell'atto di impegno, da parte del proponente, a costituire vincolo di destinazione d'uso permanente, si propone **l'eliminazione della Norma urbanistica speciale n. 14 Programma Housing Sociale – via di Creto, e l'inserimento del compendio immobiliare nel Sistema dei Servizi Pubblici, SIS-S.**



COMUNE DI GENOVA

A tal fine si propone:

- la modifica della tavola 20 dell'Assetto Urbanistico della Struttura del Piano – Livello 3, con l'eliminazione del perimetro dell'Ambito con disciplina speciale n. 14 e l'indicazione, sulle aree in oggetto, del SIS-S, servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici;
- la modifica della tavola 20 del Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) della Struttura del Piano – Livello 3, con l'introduzione, in corrispondenza alle aree in oggetto, dell'indicazione del servizio di Interesse Comune Previsto, con apposita numerazione relativa ai servizi di livello di quartiere;
- la modifica del Volume Bilancio elenchi del Sistema dei Servizi, con l'introduzione, in corrispondenza al Municipio IV Media Val Bisagno e alla sezione dei servizi di quartiere, del nuovo servizio pubblico di interesse comune di previsione, con l'indicazione di apposito numero di individuazione, sigla IC (servizi di quartiere), indirizzo: via di Creto, tipo: casa di riposo, proprietà: privata, superficie reale: mq. 6770, superficie virtuale: mq. 13.540 e con il contestuale aggiornamento di bilanci dei servizi relativi al municipio ed all'intero territorio comunale.
- la modifica dell'art. 25 delle Norme Generali del PUC, alla pagina n. 40, con l'eliminazione del ambito con disciplina speciale n. 14 – Programma Housing sociale – via di Creto e della correlata scheda normativa;
- la modifica della Relazione Descrittiva dell'Apparato Normativo, alla pag. 13, con l'indicazione aggiornata della superficie complessiva dei servizi pubblici di tutto il territorio comunale;

Il tutto come meglio rappresentato negli stralci grafici, normativi e cartografici allegati quale parte integrante e sostanziale della presente relazione.

La suddetta proposta fa ricorso alla procedura di cui al comma 5 dell'art. 10 della Legge Regionale 10/2012, al fine di superare gli aspetti di difformità alla pianificazione urbanistica che consente l'approvazione di modifiche agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di assentire l'insediamento di nuove attività produttive, cui sono omologabili i servizi, come nel caso in trattazione.

Tale norma regionale trae il proprio principio generale dall'articolo 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160, che ha introdotto l'istituto del cosiddetto Sportello Unico in Variante, volto a favorire interventi edilizi per finalità produttive in carenza o inadeguatezza di aree destinate a tali funzioni: *"1. Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti"*

Viene pertanto riconosciuto, dalla normativa statale e regionale, l'istituto della variante urbanistica puntuale finalizzata all'insediamento o allo sviluppo di attività produttive, procedimento che resta, in ogni caso, demandato alla valutazione discrezionale e motivata del Consiglio Comunale così come ogni scelta urbanistica.

Ribadendo quanto espresso in premessa e cioè che, ai sensi dell'art 10 comma 5 della L.R. 10/2012 e s.m.i., la presente relazione è **finalizzata all'accertamento di procedibilità**, con riguardo alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale e agli strumenti urbanistici vigenti od



COMUNE DI GENOVA

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, e visti gli elementi di non conformità rispetto alla disciplina del PUC vigente posti in evidenza, che inducono a ritenere necessario procedere con un aggiornamento allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'art 43 della L.R. 36/1997, per l'eliminazione della Norma Speciale 14 e l'assoggettamento delle aree al Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S).

La qualificazione della modifica del PUC

In considerazione di quanto sopra esposto, la procedura prefigurata è una modifica dell'assetto urbanistico del territorio che prevede la sostituzione della previsione di nuova residenza con servizi ad uso pubblico, quindi, con diminuzione del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC. Pertanto la suddetta modifica è riconducibile a quanto stabilito dall'art. 43 (Flessibilità e procedure di aggiornamento del PUC e del PUC semplificato) della L.R. n. 36/1997, in particolare alla fattispecie dell'art. 43, comma 3, lettera a) "[...] *nonché la localizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale.*"

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 6 e seguenti, della L.R. 10/2012, il tutto come rappresentato negli elaborati grafici allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione.

A seguito di quanto precedentemente analizzato **si demanda alla successiva fase di Conferenza dei Servizi**, ai sensi degli artt. 14 e seguenti della L. 241/1990 e s.m.i., **le necessarie valutazioni e approfondimenti** sul progetto, anche con riferimento alla "Relazione Maggior Valore".

In ultimo, ai fini dell'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 6-bis della Legge n. 241/1990 e dell'art. 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici, emanato con DPR n. 62/2013; consapevoli delle sanzioni penali conseguenti a dichiarazioni non veritiere e/o a falsità in atti, quali competenti ad esprimere il parere o valutazione tecnica del provvedimento in argomento, i sottoscritti dichiarano di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né in condizioni di conflitto di interessi anche potenziale.

Genova, li 7 aprile 2022

Il Funzionario Tecnico
arch. Martino Zurra



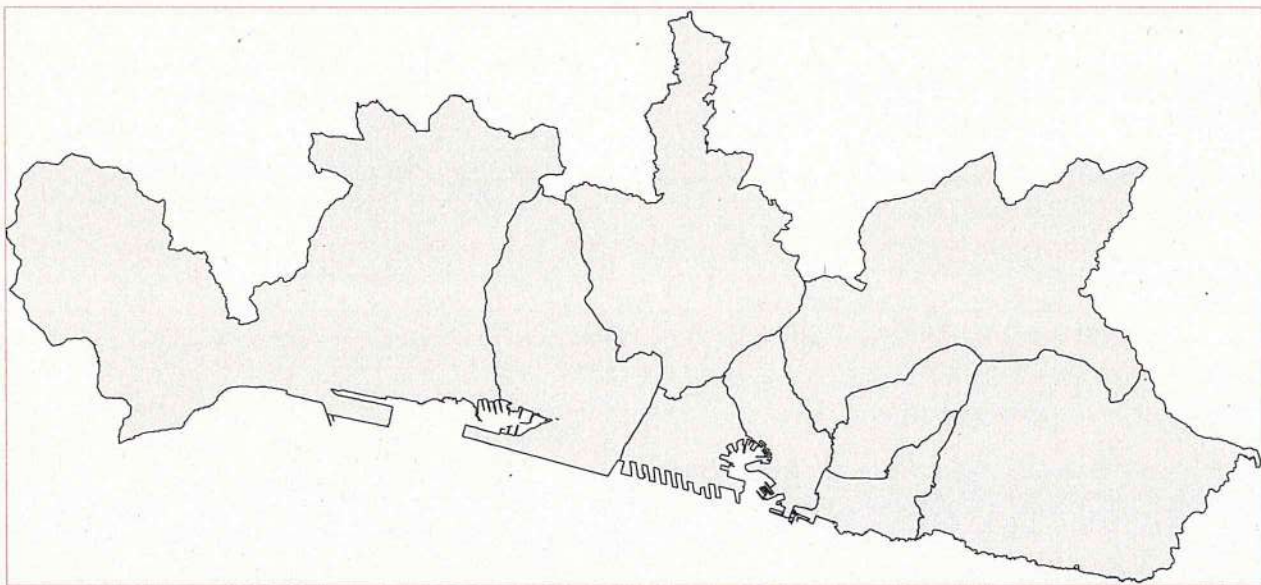
Il Direttore
Dott. Paolo Berjo



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS










































PIANO URBANISTICO COMUNALE



ASSETTO URBANISTICO
STRALCI CARTOGRAFICI

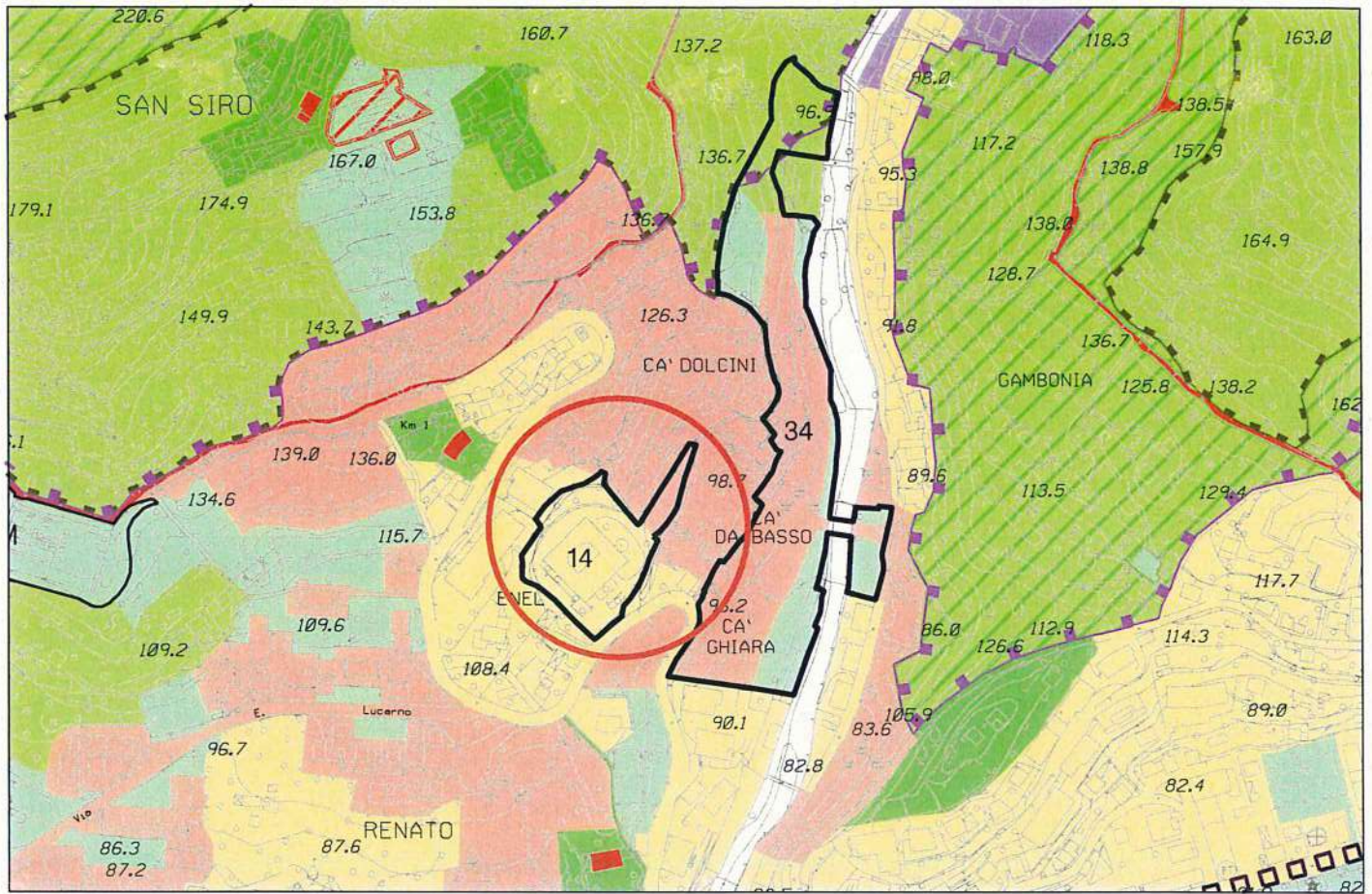
STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

LEGENDA

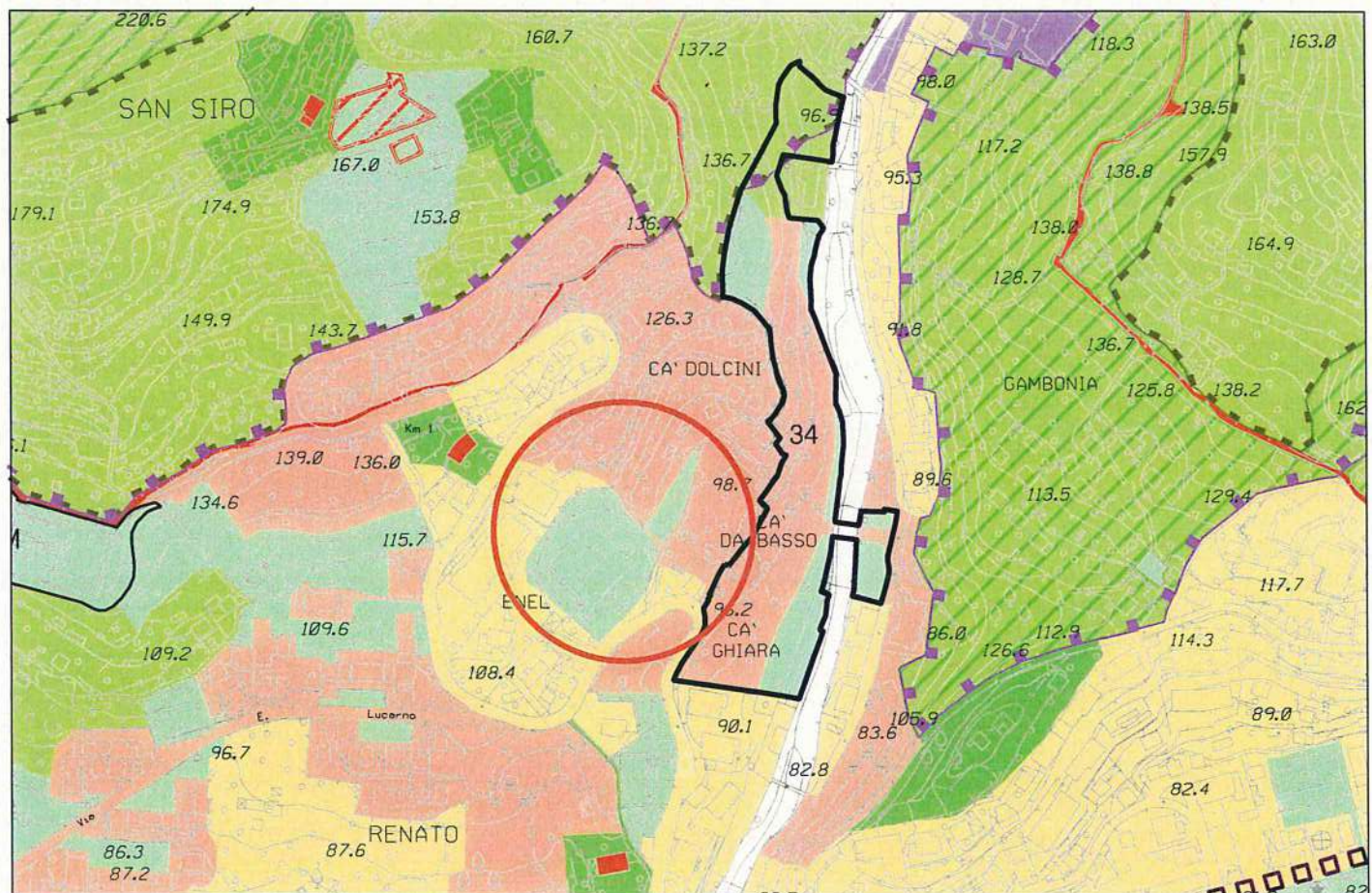
AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	AMBITI SPECIALI		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica
		AR-PA ambito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



Municipio IV Media Val Bisagno



Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



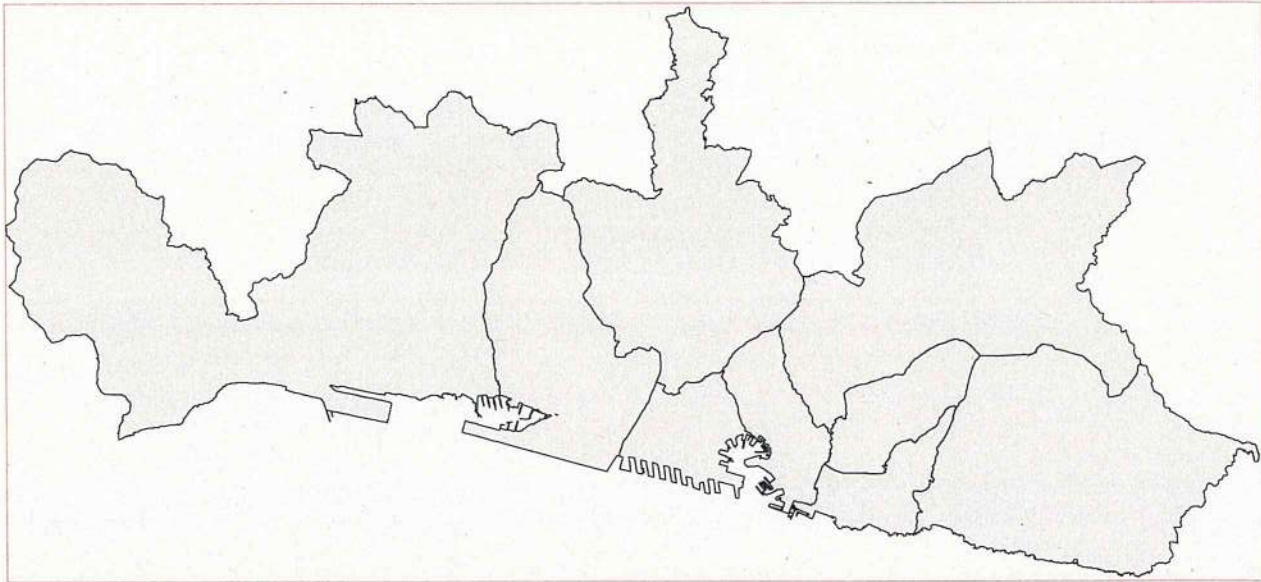
Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
STRALCI CARTOGRAFICI

STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

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



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



SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE



SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE



SERVIZI PRIVATI NON COMPUTATI



RETE DI COMPLETAMENTO DEI VIALI



RETE DEI PICCOLI PROGETTI



CONFINE MUNICIPIO

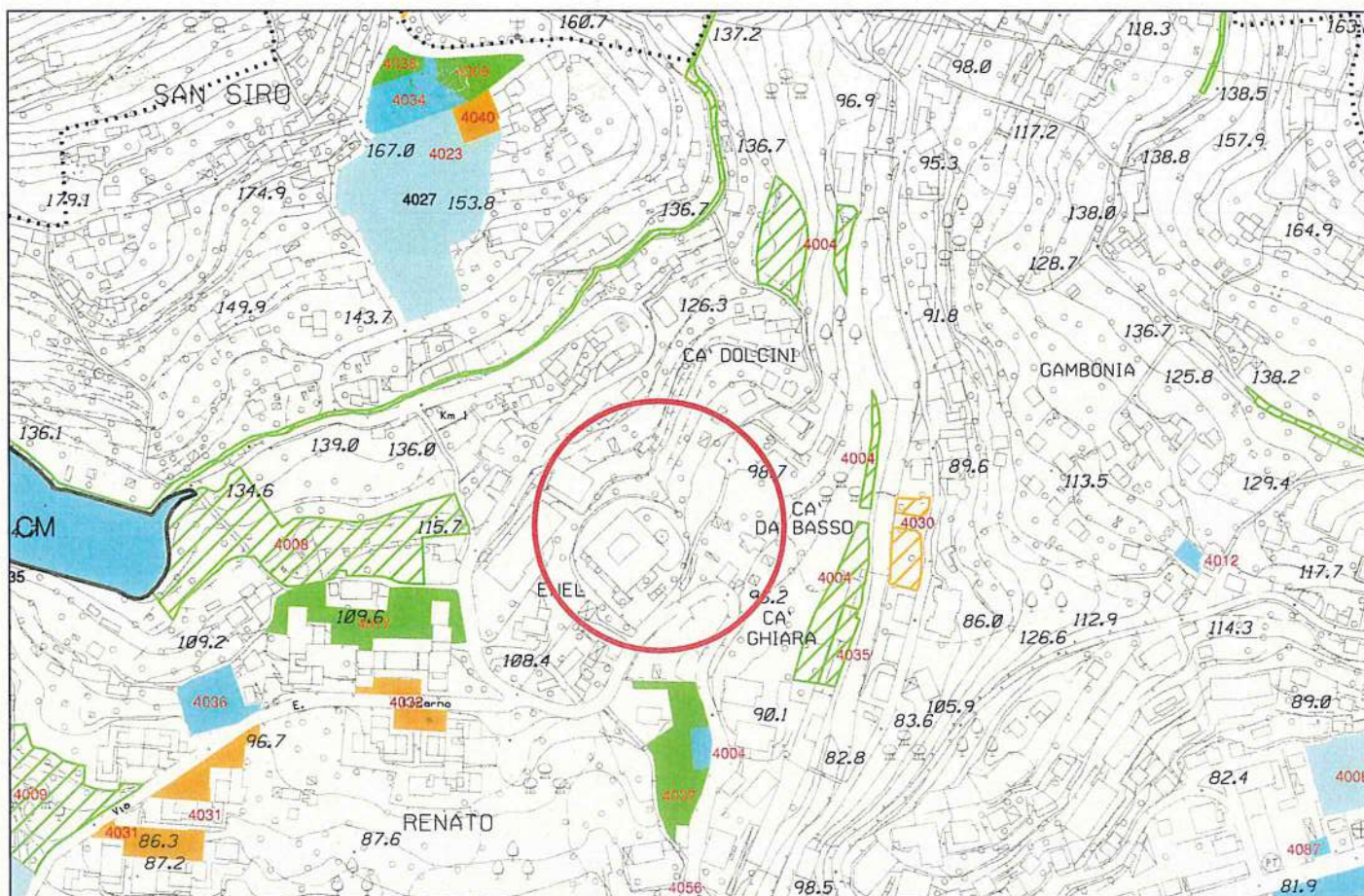


LIMITE DI CENTRO ABITATO

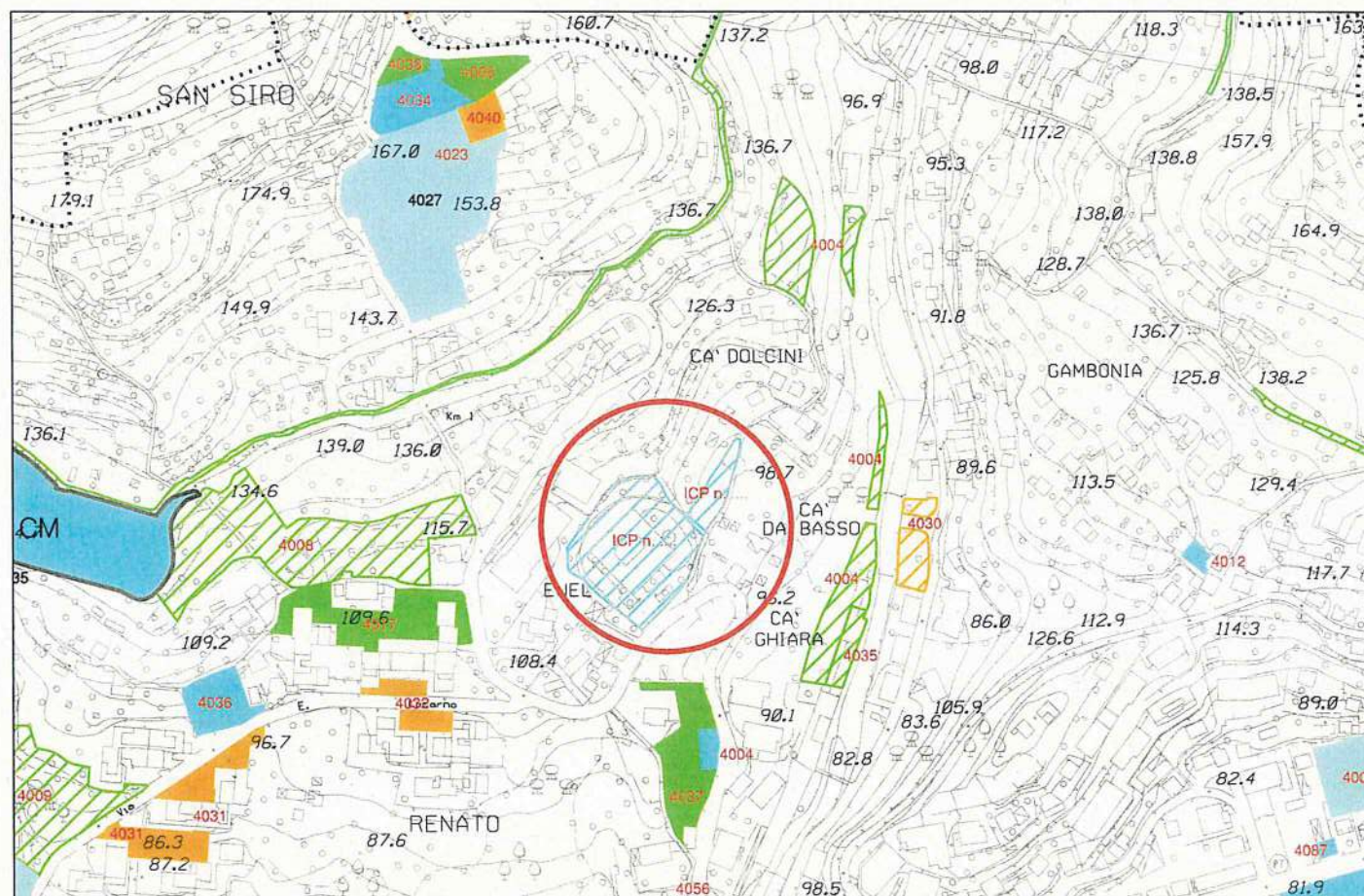


CONFINE DI COMUNE

Municipio IV Media Val Bisagno



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



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



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 0 0 N. 2022-DL-121 DEL 06/04/2022 AD OGGETTO:
AGGIORNAMENTO AL PUC, PER CAMBIO D'USO DI UN
COMPENDIO IMMOBILIARE, A SERVIZI AD USO PUBBLICO, IN VIA
DI CRETO 15, MUNICIPIO IV – MEDIA VAL BISAGNO, MEDIANTE
PROCEDIMENTO EX ART. 10 L.R. N. 10/2012.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del parere stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i.

06/04/2022

Il Dirigente Responsabile
Dr. Paolo Berio



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 118 0 0	DIREZIONE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2022-DL-121 DEL 06/04/2022	

OGGETTO: AGGIORNAMENTO AL PUC, PER CAMBIO D'USO DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE, A SERVIZI AD USO PUBBLICO, IN VIA DI CRETO 15, MUNICIPIO IV – MEDIA VAL BISAGNO, MEDIANTE PROCEDIMENTO EX ART. 10 L.R. N. 10/2012.

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

--	--	--	--	--	--

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:
--

Genova, 06.04.2022

Il Dirigente
Dr. Paolo Berio

