



COMUNE DI GENOVA

118 18 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE
URBANISTICA

Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-52 del 24/02/2017

CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA COSTRUZIONI S.R.L.. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L., IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE "EUROSPIN ITALIA S.P.A." PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE, AL CIV. 155R DI VIA CARNIA – MUNICIPIO V VALPOLCEVERA, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, AI SENSI ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I (S.U. 328/2016)

PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, ASSENSO ALL'AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. ED APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO/BOZZA DI CONVENZIONE, SOTTOSCRITTO DALLA COSTRUZIONI S.R.L. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 14 in data 2 marzo 2017.

Su proposta del Vice Sindaco e Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini;

Premesso che:

in attuazione del Capo I della legge 15.03.1997 n. 59, il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112 ha conferito funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali;

in particolare, il Capo IV del sopraccitato Decreto Legislativo 112/98 conferisce ai Comuni "le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie", mediante l'istituzione di uno Sportello Unico;

in attuazione dei principi organizzativi previsti dal citato Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112, il Consiglio Regionale della Liguria ha approvato la Legge 24.03.1999 n. 9, concernente "Attribuzione agli enti locali e disciplina generale dei compiti e delle funzioni amministrative, conferiti alla Regione dal Decreto Legislativo 31.03.1998 n. 112, nel settore 'sviluppo economico e attività produttive' e nelle materie 'istruzione scolastica e formazione professionale'";

il Capo V della citata L.R. 9/99, prevede che nei Comuni un'unica struttura sia responsabile dei procedimenti autorizzativi relativi alla localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione, cessazione e riattivazione di impianti produttivi, intendendosi tali le costruzioni od

impianti destinati ad attività industriali, artigianali o commerciali, ivi comprese quelle turistico-ricettive, dirette alla produzione o allo scambio di beni o alla prestazione di servizi individuando procedure semplificate per l'approvazione di progetti inerenti impianti produttivi;

la legge regionale 10.04.2012 n. 10 e s.m.i. - anche in attuazione dell'art. 38 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito con modificazione dalla legge 06.10.2008, n. 133, del decreto del Presidente della Repubblica 07.09.2010 n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive), nonché dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell'Unione Europea del 25.06.2008 - definisce la disciplina per l'esercizio delle attività produttive, il riordino dello Sportello Unico per le Attività Produttive e le procedure urbanistiche ed edilizie per l'apertura, la modifica e lo sviluppo di impianti produttivi;

le suddette disposizioni - come precisato al Titolo I della citata L.R. 10/2012 e s.m.i. - trovano applicazione anche per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali ed artigianali, le attività turistico-ricettive, i servizi resi dalle banche e dagli altri intermediari finanziari, le attività socio-assistenziali e sanitarie, le strutture sportivo-ricreative;

l'articolo 10 comma 3 della stessa legge regionale prevede espressamente la possibilità di fare ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, anche nel caso in cui i progetti presentati presso lo Sportello Unico per le Imprese comportino l'approvazione di interventi urbanistici ed edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia;

Considerato che:

ad esito di procedimento concertativo ex art. 14 L.241/90 con Determinazione del Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica 2010/118.18.0/17 è stato approvato il progetto della Parini Real Estate s.r.l.- concernente la realizzazione di un complesso residenziale con Superficie Agibile di mq. 2.653,37 ed autorimessa interrata, con sistemazione superficiale a giardino pubblico e parcheggi, previa demolizione di fabbricati a diversa funzione con Superficie Agibile di mq .2.656,36 presenti sul lotto di intervento, posto a margine di via Carnia nel Municipio Val Polcevera;

intervento in ordine al quale - con atto a rogito Notaio Luigi Francesco Riso di Genova in data 18.12.2008 - era stata sottoscritta tra la Parini Real Estate s.r.l. ed il Comune di Genova, convenzione urbanistica con la quale, tra l'altro, era stata disciplinata l'attuazione delle opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione di spazi a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici per una superficie di 5.048 mq;

con determinazione dirigenziale n. 2013.-118.18.0.-18 del 19.03.2013 il Comune di Genova ha espresso parere favorevole alla variante edilizia, comportante ridimensionamento del piano a parcheggi interrato ed una modesta redistribuzione degli spazi pubblici previsti, in relazione a cui è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma in data 3 dicembre 2012, accettato ed approvato con la medesima determinazione dirigenziale;

con determinazione dirigenziale n. 2013-118-18.0.-36 del 17.06.2013 è stato assunto il provvedimento finale relativo alla citata variante;

la Real Estate s.r.l. ha quindi provveduto alla sola demolizione dei fabbricati presenti sull'area, in quanto la "stagnazione del mercato immobiliare che in questi ultimi anni ha paralizzato l'edilizia in generale ed in particolare quella a destinazione residenziale" ha indotto la Società a non proseguire nell'attuazione dell'intervento;

Preso atto che:

in data 01.08.2016 è pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese istanza con la quale la Real Estate s.r.l. e la promissaria acquirente del lotto Costruzioni s.r.l., in nome e per conto della utilizzatrice "Eurospin Italia S.p.A.", hanno chiesto attivazione di un nuovo procedimento, ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.m.i., finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per realizzare un fabbricato commerciale con S.A. di mq. 1.233,50, ove attivare una Media Struttura di Vendita di generi alimentari con SNV di mq. 795,00, e relativi parcheggi di pertinenza;

in data 01.09.2016 è pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese, lettera con la quale la Parini Real Estate s.r.l. ha comunicato rinuncia alla realizzazione dell'intervento in precedenza assentito sullo stesso lotto;

il vigente Piano Urbanistico Comunale, in vigore dal 3.12.2015, recepisce la dotazione di aree standard, previste dal progetto in precedenza assentito, nel Sistema dei Servizi (SIS-S) e classifica la restante parte del lotto, ove si prevede la nuova edificazione "Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale" (AR-UR), ove le medie strutture di vendita risultano essere elencate tra le funzioni principali ammesse;

trattandosi di intervento per la realizzazione del quale si rende necessario provvedere ad adeguamento del PUC (ancorchè limitatamente alla ripermimetrazione dell'area SIS-S senza ridurne la superficie) ad esito di preliminare istruttoria svolta dal Settore Urbanistica, è stata redatta una "Scheda di valutazione Preliminare", sottoposta alla Giunta Comunale che, con Decisione n 9 del 20.10.2016, ha espresso il proprio consenso all'avvio della Conferenza di Servizi, per le motivazioni di seguito riportate:

- l'aggiornamento del PUC, si rende necessario all'unico scopo di ripermimetrare le aree già computate nel bilancio degli standard urbanistici, e consentire attuazione di un progetto che comporta sensibile riduzione del carico insediativo rispetto al progetto in precedenza approvato (diminuzione di circa 1400 mq. di Superficie Agibile) oltre alla rinuncia dell'uso del sottosuolo per la realizzazione di un'autorimessa interrata,
- la nuova ipotesi di intervento, prefigura un inserimento equilibrato, tale da escludere contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento, ed offre occasione per eliminare lo stato di degrado rappresentato dal permanere di un'area di cantiere ove i lavori di costruzione del nuovo insediamento non sono mai di fatto iniziati, e non è più di interesse dell'Operatore portare a compimento gli stessi;
- la realizzazione del nuovo intervento - conforme alle indicazioni del Livello Locale di Municipio-Assetto Urbanistico, non produrrà ripercussioni negative nei confronti del sistema dei

servizi pubblici e del relativo bilancio, con reale possibilità di rendere fruibili per il Quartiere, spazi che diversamente rimarrebbero nell'attuale stato di degrado;

- per l'attuazione dell'intervento si rende necessario procedere mediante adeguamento del PUC vigente, nei termini previsti dall'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i., in quanto per effetto della ripermetrazione dell'area a servizi, a superficie invariata, non si incide sulla descrizione fondativa, né sugli esiti della pronuncia regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica e neppure sugli obiettivi del PUC e non si pone in contraddizione con le indicazioni e con le prescrizioni dei Piani territoriali, né con quelli di settore e neppure con quelli di livello sovraordinato.
- è volontà dell'Amministrazione, promuovere lo sviluppo di attività produttive, anche nel caso in cui per la loro realizzazione si renda necessario adeguare le indicazioni della strumentazione urbanistica comunale ove, come nel caso di specie, l'intervento non solo non risulti essere pregiudizievole del più ampio interesse della Collettività, ma offra anche occasione di positiva ricaduta, in termini di effettiva fruizione da parte della Collettività di spazi ad uso pubblico, per la definizione dei quali potrà essere attivato attraverso gli Organi del Municipio un "percorso partecipato" che coinvolga le Associazioni presenti del territorio ed in generale e Residenti del Quartiere;

Preso inoltre atto che:

con lettera prot. 353679 del 20.10.2016 è stata convocata per il giorno 31.10.2016. seduta referente di Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.m.i., per l'approvazione del suddetto progetto;

per il procedimento, come sopra attivato, trova applicazione l'art. 10, comma 3 della Legge Regione Liguria n. 10/2012, come vigente alla data di presentazione dell'istanza in quanto, in virtù della disposizione di cui all'art. 46 comma 2 della L.R. 18.11.2016 n. 29, le modifiche introdotte con tale legge non si applicano ai procedimenti in corso attivati sulla base di istanze presentate prima della data di entrata in vigore della medesima legge;

della convocazione di Conferenza di Servizi è stata data pubblicità secondo le modalità ed i tempi stabiliti dall'art. 10 – comma 5 della legge regionale 10/2012 e s.m.i., mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano SECOLO XIX, nell'edizione domenicale del 30.10.2016;

il giorno 31.10.2016 si è tenuta in seduta pubblica Conferenza di Servizi in sede referente per l'avvio del procedimento di approvazione del suddetto progetto;

nel termine stabilito dall'articolo 10 – comma 5 della legge regionale 10/2012 e s.m.i., né in tempi successivi sono pervenute osservazioni;

gli atti della Conferenza di Servizi sono stati altresì pubblicati ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del Decreto legislativo 14.03.2013 n. 33 e s.m.i., avente ad oggetto "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni";

Rilevato che:

nell'ambito della Conferenza di Servizi ex art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.m.i., il Comune è chiamato ad esprimere parere in ordine al progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l. in nome e per conto dell'utilizzatore "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia – Municipio V Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i., nonché accettare l'Atto di Impegno/Bozza di Convenzione, con il quale la Costruzioni s.r.l. e la Parini Real Estate s.r.l. hanno assunto nei confronti del Comune di Genova obbligazioni connesse al progetto di cui trattasi

come descritto e posto in evidenza nella Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese del 23.02.2017, sono state acquisite in atti del procedimento favorevoli valutazioni ed i pareri di competenza delle Strutture infra citate:

- Struttura di Staff Energy Manager – Ufficio Energia, lettera prot. 369881/ Energia del 03.11.2016
- Settore Igiene e Acustica - Ufficio Risanamento Acustico, lettera prot. 406232/RA del 5.12.2016,
- Ufficio Geologico, lettera prot. 425819 del 20.12.2016,
- Direzione Manutenzione Sviluppo e Municipi:
 - Ufficio Verde Pubblico, lettera prot. 10899 del 12.01.2017,
 - Ufficio Accessibilità, lettera prot. 418745 del 15.12.2016,
 - Settore Spazi Pubblici Urbani, lettera prot.11428 del 12.01.2017,
- Relazione Urbanistica in data 23.02.2017, con la quale, nel dare atto della conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, vengono svolte considerazioni in ordine alla sussistenza delle condizioni per l'approvazione di "progetto convenzionato ex art. 49 L.R.36/97 e s.m.i.", inerente la realizzazione del fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia – Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i., concernente la diversa localizzazione e tipologia dei servizi pubblici,
- Direzione Patrimonio Demanio ed Impiantistica Sportiva, lettera prot n. 60600 del 21.02.2017.con la quale, con riferimento al disposto dall'art 38 comma 6 bis della LR n 16/2008 viene dato atto che, per effetto dell'aggiornamento al PUC, non si determina maggior valore del lotto di intervento;
- Settore Urbanistica - Ufficio Alta Sorveglianza Opere di Urbanizzazione, lettera prot.NP/2017/225 del 23.02.2017, con la quale è stato dato atto della congruità degli importi del costo delle opere di urbanizzazione previste dall'intervento;
- Direzione Mobilità- Sviluppo Infrastrutture, lettere prot. 397073 del 24.11.2016, e prot 422548 del 19.12.2016, parere conclusivamente favorevole, subordinatamente alla acquisizione di deroga - ex dei DD.MM 6792/2001 e 1699/2006 - del Ministero Infrastrutture e Trasporti, attraverso il Provveditorato Interregionale OO.PP. Piemonte, Valle d'Aosta e Li-

guria, relativamente al nuovo tratto stradale pubblico, per quanto attiene la previsione di un solo marciapiedi e le caratteristiche dimensionali dell'allargamento in curva;

Ritenuto di rilevare che:

le modifiche da apportare al vigente PUC, in considerazione del progetto di che trattasi, non possono qualificarsi "variante organica" del Piano Urbanistico Comunale, in quanto le modifiche stesse si limitano a una ridotta e puntuale redistribuzione delle aree facenti parte del bilancio dei servizi, in cui non risulta ridotta, ma anzi leggermente aumentata, la dimensione complessiva degli spazi concorrenti alla formazione del bilancio stesso;

in ragione di quanto sopra, la proposta di che trattasi, non qualificabile "variante organica" al PUC, non è compresa tra quelle da sottoporre al parere obbligatorio del Municipio ex art. 59 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, rientrando invece tra quelle per cui è dovuta, ai sensi dell'art. 61 del medesimo regolamento, la "tempestiva informazione al competente Municipio, il quale attraverso la Giunta ha facoltà di far pervenire, nel termine di 15 giorni dal ricevimento, osservazioni ai competenti Organi comunali;

in conformità con quanto sopra precisato, con lettera prot. 353698 del 20.10.2016, il Presidente del Municipio è stato invitato, alla Seduta Referente della quale, in allegato a lettera prot. 366699 del 02.11.2016, si è successivamente provveduto all'invio del Verbale, unitamente a copia delle elaborazioni di progetto. Con successiva lettera prot. n. 429295 del 23.12.2016 si è inoltre provveduto all'invio di elaborati di progetto relativi alla sistemazione dell'area verde, adeguati alle indicazioni fornite dalla Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipali- Ufficio del Verde. In tale occasione si è inoltre ritenuto dover richiamare quanto posto in evidenza dalla Giunta Comunale che, nell'assumere decisione in merito alla sussistenza delle condizioni per avviare il procedimento, ha sottolineato che il progetto offre occasione di positiva ricaduta, in termini di effettiva fruizione da parte della Collettività di spazi ad uso pubblico, per la definizione dei quali potrà essere attivato attraverso gli Organi del Municipio un "percorso partecipato" che coinvolga le Associazioni presenti del territorio ed in generale i Residenti del Quartiere;

in merito a quanto da ultimo rappresentato con nota prot. 45353 del 09.02.2017 è stata convocata per lunedì 13.02.2017, presso la sede del Municipio V Val Polcevera, seduta della Commissione Consiliare 2^ " Bilancio, assetto del territorio, sviluppo economico, tutela ambiente, interventi manutentivi, viabilità su base locale", nel corso della quale sono state svolte audizioni di Cittadini;

con mail in data 16.02.2017 il Municipio ha inviato copia del Verbale della seduta svoltasi il 13.02.2017, con il quale, preso atto del recepimento nel progetto delle richieste formulate dalla cittadinanza, la predetta Commissione " ritiene esaustivo e concluso l'iter partecipativo con le risultanze percepite ";

Rilevato inoltre, come evidenziato nell'ambito della "Relazione Urbanistica", datata 23.02.2017, che:

l'aggiornamento del PUC vigente si rende necessario all'unico scopo di ripermire le aree già computate nel bilancio degli standard urbanistici e consentire attuazione di un progetto che comporta sensibile riduzione del carico insediativo rispetto al progetto in precedenza approvato e rinuncia dell'uso del sottosuolo per la realizzazione di un'autorimessa interrata,

al netto dell'area compresa nel Sistema dei Servizi, il PUC comprende il lotto di intervento in Ambito di Riqualificazione Urbanistica Residenziale (AR-UR), ove le medie strutture di vendita risultano essere “ funzione principale ammessa”, nei termini e modalità stabilite dalla vigente disciplina regionale approvata con DCR 31/2012 e s.m.i. “ Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, dopo le liberalizzazioni- Legge Regionale 02.01.2007 n. 1 (Testo Unico in materia di Commercio)”;

la modifica del PUC sostanzia l'ipotesi formulata all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.im., in quanto per effetto della ripermetrazione dell'area a servizi, a superficie invariata, non si incide sulla descrizione fondativa, ne' sugli esiti della pronuncia regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica e neppure sugli obiettivi del PUC e non si ci si pone in contraddizione con le indicazioni e con le prescrizioni dei Piani territoriali, ne' con quelli di settore e neppure con quelli di livello sovraordinato;

l'aggiornamento del PUC, sotteso all'approvazione del progetto, non è riconducibile ad alcuna delle ipotesi formulate dalla D.G.R. 223/2014 e pertanto non rientra nel campo di applicazione della L.R. 32/2012 in materia di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, come risulta peraltro dall'istruttoria svolta dagli Uffici, che hanno proceduto secondo la check-list degli elementi e componenti di riferimento per l'applicazione della verifica di assoggettabilità a VAS, di cui alla nota della Provincia di Genova n. 46733 del 09.05.2014;

l'intervento prefigura un inserimento equilibrato nel contesto, tale da escludere contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento, ed offre occasione per eliminare lo stato di degrado rappresentato dal permanere di un'area di cantiere ove i lavori di costruzione del nuovo insediamento non sono mai di fatto iniziati, e non è più di interesse dell'Operatore portare a compimento gli stessi;

Considerato in particolare che è volontà dell'Amministrazione promuovere lo sviluppo di attività produttive, anche nel caso in cui per la loro realizzazione si renda necessario adeguare le indicazioni della strumentazione urbanistica comunale ove, come nel caso di specie, l'intervento non solo non risulti essere pregiudizievole del più ampio interesse della Collettività, ma offra anche occasione di positiva ricaduta, in termini di effettiva fruizione da parte della Collettività di spazi ad uso pubblico;

Rilevato infine che:

con Atto d'Impegno/ Bozza di Convenzione, sottoscritto dalla Costruzioni s.r.l. e la Parini Real Estate s.r.l.. in data 23.02.2017, debitamente autenticato nelle firme, registrato il 23.02.2017 al N. 3208 serie 1T, le predette Società si sono impegnate a stipulare con il Comune di Genova convenzione relativa alle obbligazioni connesse al progetto S.U. 328/2016, per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Carnia 155R, in località Teglia, comportante aggiornamento del PUC vigente, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i.;

detta Bozza di Convenzione prevede tra l'altro, la realizzazione a cura e spese della parte privata, delle seguenti opere di urbanizzazione:

-parco pubblico, avente superficie di 3.515 mq- articolato in viali e percorsi di accesso pedonale attrezzati con panchine e zone di riposo, pista ciclabile e per il pattinaggio a ruote, area gioco/sport in

materiale anti trauma, area di sosta ombreggiata con panchine e altri elementi di arredo, area per sgambatura cani - su cui insiste un fabbricato in muratura di circa 45 mq da destinare ad attività del quartiere (opera prevista in cessione al Comune e a scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire);

-parcheggio pubblico a raso, in fregio a via Carnia, per circa 23 posti auto e 13 posti moto, accessibile tramite viabilità di nuova realizzazione, nel distacco compreso tra i civici 71 e 73 di via Teglia, per una superficie complessiva di 1.585 mq (opera previste in cessione al Comune e a scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire);

nonché l'impegno a provvedere, per un periodo di 10 anni decorrenti dalla cessione al Comune di Genova delle aree medesime, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a verde, delle opere e degli impianti e manufatti su di esse realizzati, nonché del parcheggio pubblico a raso e della viabilità, assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.

detta bozza di convenzione prevede inoltre, in particolare:

-la rinuncia della Parini Real Estate s.r.l, alla restituzione, da parte del Comune di Genova, della somma versata al Comune di Genova a titolo di oneri di urbanizzazione e prima rata del costo di costruzione in relazione al precedente progetto CDS 56/2006, approvato con determinazione dirigenziale n.2010-118.18.0.-17 del 15.04.2010, ed altresì la rinuncia espressa a ogni e qualsiasi pretesa nei confronti del Comune di Genova derivante e/o connessa al predetto progetto CDS n. 56/2006;

-che con la sottoscrizione della convenzione medesima, le parti dichiarano di essere a conoscenza ed espressamente accettare che la realizzazione dell'edificio a destinazione commerciale di cui al progetto S.U. 328/2016 esaurisce completamente la potenzialità edificatoria del lotto; di conseguenza la superficie agibile (S.A.) demolita in attuazione del precedente progetto CdS n. 56/06 e non utilizzata non potrà essere accantonata nell'apposito registro della S.A;

-idonee garanzie fideiussorie a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui sopra;

Vista l'istanza pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese in data 1.8.2016, con la quale la Real Estate s.r.l. e la promissaria acquirente del lotto Costruzioni s.r.l., in nome e per conto della utilizzatrice "Eurospin Italia S.p.A.", hanno chiesto attivazione del procedimento di approvazione del progetto, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il verbale della seduta Referente di Conferenza di Servizi - ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.m.i., tenutasi in data 31.10.2016, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione svolta dallo Sportello Unico per le Imprese in data 23.02.2017, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Viste le valutazioni ed i pareri espressi dai sopra elencati Settori ed Uffici, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera prot. 426271 del 21.12.2016 con la quale si è provveduto ad inviare copia del progetto al Provveditorato Interregionale OO.PP. Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione Urbanistica in data 23.02.2017, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visti gli elaborati cartografici e bilancio dei Servizi predisposti dalla Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti, concernenti l'aggiornamento del PUC, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera della Direzione Patrimonio Demanio ed Impiantistica Sportiva prot 60600 in data 21.02.2017, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera del Settore Urbanistica - Ufficio Alta Sorveglianza Opere di Urbanizzazione, prot. NP/2017/225 del 23.02.2017, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto l'Atto d'Impegno/ Bozza di Convenzione, sottoscritto in data 23.02.2017 dalla Costruzioni s.r.l. e la Parini Real Estate s.r.l., allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera prot. 353698 del 20.10.2016 con la quale è stata data comunicazione al Municipio Val Polcevera dell'avvio del procedimento di approvazione del progetto, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera prot. 366699 del 2.11.2016, in allegato alla quale sono stati inviati al Municipio V Val Polcevera il Verbale della Seduta Referente della Conferenza di servizi e gli elaborati di progetto, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera prot. 429295 del 23.12.2016, in allegato alla quale sono stati inviati al Municipio V Val Polcevera elaborati di progetto relativi alla sistemazione dell'area verde, adeguati alle indicazioni fornite dalla Direzione Manutenzione Sviluppo Municipi-Ufficio del Verde, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il Verbale della Commissione 2° " Bilancio, assetto del territorio, sviluppo economico, tutela ambiente, interventi manutentivi, viabilità su base locale" del Municipio V Val Polcevera, in data 13.02.2017, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Ritenuto che ricorrano le condizioni per:

a) esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all'approvazione del progetto per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia – Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. progetto che risulta composto dalla seguente documentazione tecnico, grafica e descrittiva:

Elaborati Descrittivi:

- ALL. 1- RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA;
- ALL. 2- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALL. 3- RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE;
- ALL. 4- VERIFICA RIPERCUSSIONI INTERVENTO ED ALLEGATI;
- ALL. 5- STUDIO ORGANICO D'INSIEME;
- ALL. 6- RELAZIONE GEOLOGICA
- ALL. 7- VALUTAZIONE PREVISIONALE CLIMA /IMPATTO ACUSTICO
- ALL. 8- RELAZIONE REQUISITI ENERGETICI EDIFICIO
- ALL. 9- PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI, MECCANICI, TERMOIDRAULICI,
- ALL. 10- RELAZIONE CONTENIMENTO CONSUMI ENERGETICI
- ALL. 11- RELAZIONE VALUTAZIONE TRASPORTISTICA

Elaborati Grafici:

- Tav. 01) - Stralci Planimetrici;
- Tav. 02) - Rilievo Generale Area di Intervento;
- Tav. 03A) - Pianta P. Terra edif. a qt. 29.05 e sistemazione generale
- Tav. 04C) - Pianta Piano Coperture e sistemazione generale
- Tav. 05) - Prospetti Nord - Sud - Est - Ovest ;
- Tav. 06) - Sezioni A-A e B-B ;
- Tav. 07) - Computo generale delle superfici;
- Tav. 08B) - Verifica permeabilità dei suoli;
- Tav. 09) - Schema delle defluenze
- Tav. 10) - Schema delle defluenze - particolari
- Tav. 11) - Verifica interferenze captazione acque per uso umano
- Tav. 12) - Barriere Architettoniche;
- Tav. 14) -Verifica dotazione standard
- Tav. 15) – Progetto architettonico “ locale per socialità ”

Progetto del Verde

Relazione Tecnico descrittiva

- Tav. V01 - Sistemazione a verde - stato attuale
- Tav. V02 - Sistemazione a verde - inquadramento generale:
- Tav. V03 - Sistemazione a verde - planimetria interventi

Progetto nuovo ramo stradale di via Carnia

Relazione specialistica

- Tav. - T1B- Planimetria generale
- Tav. - T2B- Visibilità
- Tav. - T3B- Sezioni

Computo Metrico Estimativo opere di urbanizzazione

- Planimetria di riferimento
- Computo metrico estimativo opere a scomputo

b) esprimere assenso, ai sensi dell'art. 10 comma 9 della L.R. 10/2012 e s.m.i., come vigente al momento della presentazione dell'istanza di che trattasi, all'aggiornamento del PUC, riconducibile alla fattispecie indicata all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i., come risultante dall'elaborato cartografico e bilancio dei Servizi;

c) accettare ed approvare, per i motivi espressi in premessa, l'Atto d'Impegno/bozza di convenzione sottoscritto in data 23.02.2017, dalla Costruzioni s.r.l. e la Parini Real Estate s.r.l., debitamente autenticato nelle firme, relativo alle obbligazioni connesse al progetto S.U. 328/2016 per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Carnia 155R, in località Teglia, comportante aggiornamento del PUC vigente, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i.,

Visto l'articolo 10 – comma 3 della L.R. 05.04.2012 n. 10 e s.m.i.,

Visto l'art. 46 comma 2 della L.R. 18.11.2016 n. 29

Visto l'articolo 43 della L.R. 04.09.1997 n. 36 e s.m.i.,

Visti inoltre:

- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 25/1995 e s.m.i.;
- il P.U.C. in vigore dal 3.12.2015;
- il Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Settore Finanziario ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. n.267/00;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

1) di esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all'approvazione del progetto, composto degli elaborati elencati in premessa, per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia – Municipio V Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, riconducibile alla fattispecie di cui all' art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i.

2) di esprimere assenso, ai sensi dell'art. 10 comma 9 della L.R. 10/2012 e s.m.i., come vigente al

momento della presentazione dell'istanza di che trattasi, all'aggiornamento del PUC vigente, riconducibile alla fattispecie indicata all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i., come risultante dall'elaborato cartografico e bilancio dei Servizi;

3) di accettare ed approvare per i motivi espressi in premessa, l'Atto d'Impegno/bozza di convenzione sottoscritto in data 23.02.2017, dalla Costruzioni s.r.l. e la Parini Real Estate s.r.l., debitamente autenticato nelle firme, con cui le predette società si sono impegnate a stipulare con il Comune di Genova convenzione relativa alle obbligazioni connesse al progetto S.U. 328/2016, per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Carnia 155R, in località Teglia, comportante aggiornamento del PUC vigente, riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i.;

4) di dare atto che Bozza di Convenzione, di cui al precedente punto 3) allegata al citato Atto di Impegno, in particolare prevede la realizzazione a cura e spese della parte privata, delle seguenti opere di urbanizzazione:

-parco pubblico, avente superficie di 3.515 mq -articolato in viali e percorsi di accesso pedonale attrezzati con panchine e zone di riposo, pista ciclabile e per il pattinaggio a ruote, area gioco/sport in materiale anti trauma, area di sosta ombreggiata con panchine e altri elementi di arredo, area per sgambatura cani - su cui insiste un fabbricato in muratura di circa 45 mq da destinare ad attività del quartiere (opera prevista in cessione al Comune e a scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire);

-parcheggio pubblico a raso, in fregio a via Carnia, per circa 23 posti auto e 13 posti moto, accessibile tramite viabilità di nuova realizzazione, nel distacco compreso tra i civici 71 e 73 di via Teglia, per una superficie complessiva di 1.585 mq (opera previste in cessione al Comune e a scomputo dal contributo per il rilascio del permesso di costruire);

nonché l'impegno a provvedere, per un periodo di 10 anni decorrenti dalla cessione al Comune di Genova delle aree medesime, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a verde, delle opere e degli impianti e manufatti su di esse realizzati, nonché del parcheggio pubblico a raso e della viabilità, assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.

5) di dare atto che la suddetta Bozza di Convenzione prevede inoltre:

-la rinuncia della Parini Real Estate s.r.l. alla restituzione, da parte del Comune di Genova, della somma versata al Comune di Genova, a titolo di oneri di urbanizzazione e prima rata del costo di costruzione in relazione al precedente progetto CDS 56/2006, approvato con determinazione dirigenziale n.2010-118.18.0.-17 del 15.04.2010, ed altresì la rinuncia espressa a ogni e qualsiasi pretesa nei confronti del Comune di Genova derivante e/o connessa al predetto progetto CDS n. 56/2006.

-che le parti dichiarano di essere a conoscenza ed espressamente accettare che la realizzazione dell'edificio a destinazione commerciale di cui al progetto S.U. 328/2016 esaurisce completamente la potenzialità edificatoria del lotto; di conseguenza la superficie agibile (S.A.) demolita in attuazione del precedente progetto CdS n. 56/06 e non utilizzata non potrà essere accantonata nell'apposito registro della S.A, in quanto trattasi di fattispecie non compresa tra quelle indicate all'art.10 delle Norme Generali del PUC;

- idonee garanzie fideiussorie a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui sopra;

6) di stabilire che il Permesso di Costruire che abiliterà l'esecuzione dell'intervento, potrà essere rilasciato successivamente al favorevole esito della conferenza di Servizi deliberante, che sostituisce

a tutti gli effetti le intese, i concerti, i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni o gli assensi comunque denominati delle amministrazioni pubbliche interessate, ai sensi dell'art. 10 comma 9 della L.R. 10/2012 e s.m.i. e subordinatamente alla acquisizione di deroga da parte del Ministero Infrastrutture e Trasporti, tramite il Provveditorato Interregionale OO.PP. Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria, in ordine alle caratteristiche tipologiche e dimensionali del nuovo tratto di Via Carnia;

7) di dare mandato allo Sportello Unico per le Imprese di curare gli adempimenti tecnico - procedurali per la conclusione del procedimento di approvazione del progetto, al fine del rilascio del pertinente titolo abilitativo edilizio, in esito alla Conferenza di Servizi Deliberante;

8) di dare mandato alla Direzione Stazione Unica Appaltante - Settore Gare e Contratti per gli adempimenti di competenza, ivi compresi eventuali opportuni adeguamenti di natura tecnico giuridica al testo della Convenzione;

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

10) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 18 0

Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-52 DEL 24/02/2017

OGGETTO: CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA COSTRUZIONI S.R.L.. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L., IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE "EUROSPIN ITALIA S.P.A." PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE, AL CIV. 155R DI VIA CARNIA - MUNICIPIO V VALPOLCEVERA, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, AI SENSI ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I (S.U. 328/2016)

PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, ASSENSO ALL'AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, RICONDUCEBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. ED APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO/BOZZA DI CONVENZIONE, SOTTOSCRITTO DALLA COSTRUZIONI S.R.L. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

- 1) Istanza
- 2) Verbale referente con allegati
- 3) Relazione istruttoria 23.2.2017
- 4) Parere Energia 03.11.2016
- 5) Parere Acustica 05.12.2016
- 6) Parere Geologico 20.12.2016
- 7) Parere Verde Pubblico 12.01.2017
- 8) Parere Ufficio Accessibilità 15.12.2016
- 9) Parere Spazi Urbani Pubblici 12.01.2017
- 10) Relazione Urbanistica del 23.02.2017
- 11) Lettera Direzione Patrimonio
- 12) Lettera Ufficio Alta Sorveglianza
- 13) Parere Mobilità del 24.11.2016
- 14) Parere Mobilità del 19.12.2016
- 15) Invio a Municipio, convocazione referente

- 16) Invio a Municipio Verbale Referente e Progetto
- 17) Invio a Municipio nuovi elaborati del verde
- 18) Verbale Commissione 2^ Municipio
- 19) Atto di Impegno-Bozza di Convenzione – Testo
- 20) Atto di Impegno-Bozza di Convenzione – Allegati
- 21) Elaborati PUC da modificare-stralci cartografici
- 22) Elaborati PUC da modificare – elenco
- 23) Invio Progetto a Provveditore OO.PP.

Il Dirigente
[Arch. Ferdinando De Fornari]

Cesca Coresi
12.08.2016



COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA SUE E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
< * * >

PORTELLO UNICO PER LE IMPRESE
Via di Francia, 1 - Genova -



OGGETTO: Istanza per attivazione di procedimento unico relativo alla REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE da destinare a MEDIA STRUTTURA DI VENDITA e contestuale SISTEMAZIONE delle aree limitrofe a GIARDINI E PARCHEGGI PUBBLICI **CON "RIPERIMETRAZIONE" AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.U.C. VIGENTE** - Via Carnia n° 155r - Genova - Municipio V Val Polcevera.

CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 10 L.R. 10/2012 E S.I.M.

- Il sottoscritto **Ing. Filippo Delle Piane** nella sua qualità di Legale Rappresentante della **COSTRUZIONI S.r.l.** con sede in Genova Via A.M. Maragliano n° 8/1 - CAP 16121 tel. 010.56.66.15 - fax 010.56.66.16 pec: srl.costruzioni@arubapec.it - C.F. - Partita IVA - Registro imprese: 00819060104 - R.E.A. n. GE-225080; che sottoscrive la presente istanza in qualità di RICHIEDENTE l'intervento;
- Il sottoscritto **Sig. Fabio Federighi** nella sua qualità di Legale Rappresentante della **PARINI REAL ESTATE S.r.l.** con sede in Genova Via Malta 4/10 - CAP 16121 tel. 010.540945- fax 010.5534730 pec parinirealestate@pec.it - C.F. - Partita IVA - Registro Imprese n. 01400690093 - R.E.A. n. GE-445907; che sottoscrive la presente istanza in qualità di PROPRIETARIO dell'area autorizzandone quindi la presentazione;

INDIRIZZO PRESSO IL QUALE DEBBONO ESSERE INVIATE TUTTE LE COMUNICAZIONI INERENTI LA PRESENTE ISTANZA:

- STUDIO CANEPA ASSOCIATI - 16121 Genova - Via D. Fiasella 16/22 - tel. 010.56.12.27 - fax. 010.58.50.64 - e-mail: associati@studiocanepa.it - pec: studiocanepa@pec.it

DOVENDO REALIZZARE

un nuovo edificio a destinazione commerciale per l'attivazione di una MEDIA STRUTTURA DI VENDITA con contestuale SISTEMAZIONE delle aree limitrofe a GIARDINI E PARCHEGGI PUBBLICI in Via Carnia n° 155r a Genova - Teglia - Municipio V - Val Polcevera in nome e per conto di:

EUROSPIN ITALIA S.P.A.
SEDE LEGALE E SEDE AMMINISTRATIVA:

Via Campalto, 3/d 37036
San Martino B.A. (VERONA)
Telefono: +39 045 8782222
Fax: +39 045 8782333

Partita IVA 02536510239
Codice Fiscale 01604530061
Capitale Sociale € 2.000.000 i.v.
Registro imprese di Verona 01604530061
REA VR244941

promissario acquirente ed utente finale dell'immobile.

DATI CATASTALI: l'area in argomento risulta attualmente censita al NCT di Genova: Sez. Ge/D, Foglio 24, Mappale 806.

**INTERVENTI ECCEDENTI QUELLI ELENCATI NEGLI
ALLEGATI 1 E 2 DELLA L.R. 10 APRILE 2015 N. 10 E.S.I.M.,**

in quanto consistenti in NUOVA COSTRUZIONE per RECUPERO di S.A. precedentemente demolita.

.....
.....
.....

VISTI

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

CHIEDE

attivazione di Procedimento, mediante convocazione di Conferenza di Servizi - ex art. 10 L.R. 10/2012 e s.i.m. - finalizzato a conseguire titolo all'esecuzione dei suddetti interventi, in conformità al progetto redatto dall' ARCH. MAURIZIO CANEPA iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1943 - C.F.: CNP MRZ 62S18 D969K con STUDIO CANEPA ASSOCIATI in 16121 Genova, Via D. Fiasella n° 16/22 - tel. 010.56.12.27 - 010.58.50.64 - e mail: *maurizio@studiocanepa.it* - pec: *studiocanepa@pec.it*;

**AI SENSI DELL'ART. 76 DEL D.P.R. 28.12.2000 N. 445
E ARTT. 483, 495 E 496 DEL CODICE PENALE**

DICHIARA

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

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

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

➤ che, per la stessa area:

1) la PARINI REAL ESTATE S.R.L. ha a suo tempo presentato un progetto per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale compresa autorimessa interrata con sistemazione superficiale a giardino pubblico e parcheggi;

- 2) con DD n. 2010-118.18.0-17 adottata dal Comune di Genova il 15 aprile 2010 è stato approvato il progetto in argomento volto in sostanza alla riconversione di un'area abbandonata con demolizione e recupero di superficie agibile;
- 3) con DD n. 2011-118.18.0.-37 è stata concessa proroga alla data di inizio dei lavori di un anno e quindi con decorrenza dal 20.04.2012;
- 4) con atto a rogito Notaio Luigi Francesco Rizzo di Genova in data 18 dicembre 2008 la Parini ha sottoscritto con il Comune di Genova una convenzione urbanistica con la quale, tra l'altro, è stata disciplinata l'attuazione delle opere di urbanizzazione relative al Progetto Residenziale, costituite dalla realizzazione di spazi a verde pubblico e viabilità con parcheggi pubblici per una superficie complessivamente stimata in ~ 5.048 mq.;
- 5) la Parini S.r.l. ha versato al Comune di Genova oneri di urbanizzazione per un importo complessivo di Euro 244.545,02;
- 6) in data 23.03.2012 è stata presentata la comunicazione di inizio dei lavori con conseguente demolizione degli edifici esistenti sull'area;
- A seguito della "stagnazione" del mercato immobiliare che in questi ultimi anni ha "paralizzato" l'edilizia in generale ed in particolare quella a destinazione residenziale, la Società ha deciso di non proseguire nell'attuazione dell'intervento di cui al citato progetto e quindi cambiare la strategia d'impresa.
- 7) in data 25.03.2016 la Parini R.E. S.r.l. ha stipulato con - COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Genova in via Maragliano 8/1 partita iva n. 00819060104 un CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI AREA EDIFICABILE finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio di più contenute dimensioni a destinazione commerciale per l'attivazione di una M.S.V. ferma restando l'originaria previsione di realizzazione di spazi pubblici per verde, parcheggi e viabilità;

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 69 categoria 2b 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;

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

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

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

Genova, **1 AGO. 2016**

Il Proprietario

PARINI REAL ESTATE S.R.L.

Fabio Federighi

PARINI REAL ESTATE s.r.l.

L'Amministratore Unico

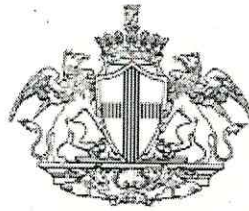


Il Richiedente

COSTRUZIONI S.R.L.

Filippo Delle Piane



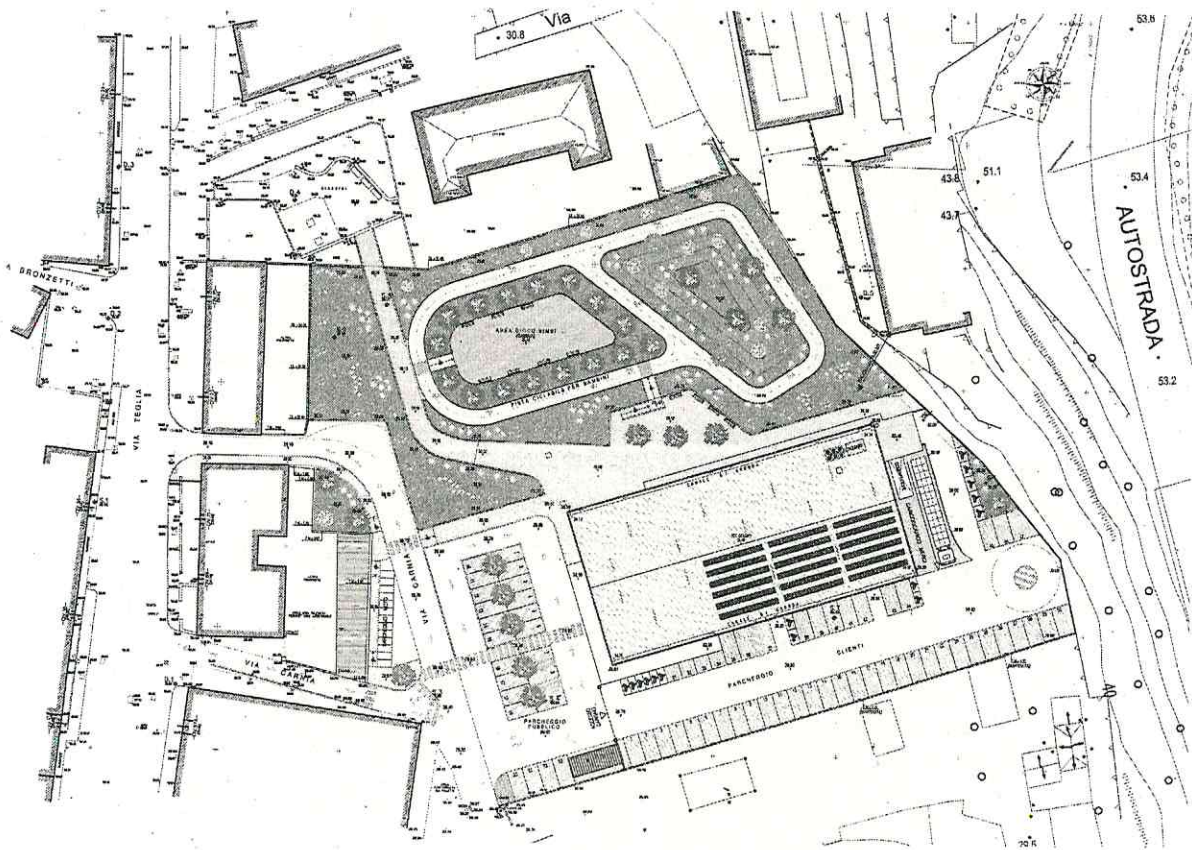


COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE

Conferenza di Servizi,
ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m.

Realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia, comportante aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)



Verbale Seduta Referente
del 31 ottobre 2016

Il giorno 31 ottobre 2016, alle ore 9.00 presso lo Sportello Unico per le Imprese, si è tenuta, in seduta referente, Conferenza di Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m., convocata con lettera prot. 353679 del 20.10.2016 (allegata), resa nota mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano IL SECOLO XIX nell'edizione domenicale del 30.10.2016 (allegato), relativa alla verifica della sussistenza delle condizioni per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto dell'utilizzatore "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)

Si procede alla lettura delle lettere prot. . 353679 del 20.10.2016 con cui è stata convocata l'odierna Conferenza di Servizi, prot.353686 del 20.10.2016 con cui le Società richiedenti sono state informate della convocazione di cui sopra e prot.353698 del 20.10.2016, con la quale si è provveduto a dare informativa al Presidente del Municipio V Valpolcevera, (lettere tutte allegate), dopodichè si procede alla verifica dei presenti (per la quale si fa riferimento al foglio firma).

Prima di dare la parola ai Progettisti, affinchè procedano all'illustrazione dell'intervento sotto i diversi profili, l'Arch De Fornari ritiene necessario fare una premessa e inquadrare l'intervento con riferimento alle indicazioni del PUC vigente.

Ad esito di procedimento concertativo ex art. 14 L.241/90 con Determinazione del Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica, 2010/118.18.0/17 del 15 aprile 2010, è stato approvato il progetto della Parini Real Estate s.r.l.- concernente la realizzazione di un complesso residenziale con Superficie Agibile di mq. 2.653,37 ed autorimessa interrata, con sistemazione superficiale a giardino pubblico e parcheggi, previa demolizione di fabbricati a diversa funzione con Superficie Agibile di mq .2.656,36 presenti sul lotto di intervento, posto a margine di via Carnia nel Municipio Val Polcevera. Intervento in ordine al quale - con atto a rogito Notaio Luigi Francesco Riso di Genova in data 18 dicembre 2008 - era stata sottoscritta tra la Parini Real Estate s.r.l. ed il Comune di Genova, convenzione urbanistica con la quale, tra l'altro, era stata disciplinata l'attuazione delle opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione di spazi a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici per una superficie di 5.048 mq;

Con successiva Determinazione Dirigenziale n. 2013-118-18.0.-36 del 17 giugno 2013 è stato assunto il provvedimento finale relativo ad una variante edilizia, comportante ridimensionamento del piano a parcheggi interrato ed una modesta redistribuzione degli spazi pubblici, in relazione a cui era stato precedentemente sottoscritto dalla Parini Real Estate s.r.l. Atto unilaterale d'obbligo approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2013.-118.18.0.-18 del 19 marzo 2013;

La Parini Real Estate s.r.l. ha provveduto alla sola demolizione dei fabbricati presenti sull'area, in quanto la "stagnazione del mercato immobiliare che in questi ultimi anni ha paralizzato l'edilizia in generale ed in particolare quella a destinazione residenziale " (cfr.

Su invito del Presidente, l'Arch. Maurizio Canepa, procede all'illustrazione del progetto con espresso riferimento alla Relazione Illustrativa Generale, ai contenuti della quale viene fatto espresso rinvio, riportandone di seguito sintesi delle salienti parti descrittive :

Stato Attuale

A seguito dell'avvenuta approvazione del progetto originale che prevedeva la realizzazione di edifici residenziali disposti a corona a racchiudere uno spazio verde centrale i manufatti esistenti - *privi di qualsivoglia interesse architettonico* - sono stati demoliti. Ad operazione ultimata i lavori di nuova costruzione non sono mai stati proseguiti. Siamo oggi di fronte ad un "buco" lasciato nel quartiere e nella città privo di funzioni ed interesse. Ad una diretta analisi appare evidente il progressivo abbandono dell' area., ove, ancora leggibile l'impronta degli edifici preesistenti, le specie arboree ed arbustive infestanti hanno avuto il sopravvento su limitate porzioni dei piazzali asfaltati.

Progetto Fabbricato a destinazione commerciale e sue pertinenze

Muove sostanzialmente dalla volontà di addivenire ad una integrale riqualificazione dell'area mantenendo sostanzialmente inalterate le dotazioni dei servizi pubblici prescritti. A fronte della realizzazione di un edificio a destinazione commerciale per l'attivazione di una Media Struttura di Vendita con S.N.V. pari a ~ 795 mq. il progetto prevede la sostanziale sistemazione di tutta l'area oggetto di intervento con realizzazione di aree verdi, viabilità e parcheggi pubblici. L'intervento proposto offre l'occasione di recuperare quindi un ambito fortemente degradato restituendo a Teglia un ampio spazio verde fruibile di compensazione. Il nuovo edificio si articola su una pianta rettangolare (dim. ~ 51,00 x 25.50 mt.) mono piano, con il lato lungo allineato al confine sud della proprietà ovvero con il muro esistente a delimitazione del lotto. Tale manufatto verrà realizzato ad una distanza di ~ 16,80 mt. e l'area di risulta sarà destinata a parcheggio pertinenziale all'attività. Tale ubicazione planimetrica è stata determinata dalla volontà di "liberare" il più possibile le aree retrostanti gli edifici residenziali e soprattutto antistanti la Villa Rosa. Questo garantirà infatti una "pluralità" di accessi sia al parco che ai parcheggi pubblici direttamente da Via Rivarolo-Teglia transitando anche attraverso il giardino pubblico (modeste dimensioni) posto nelle immediate adiacenze della villa medesima. L'ingresso alla MSV sarà rivolto verso Via Carnia, mentre l'area destinata all'approvvigionamento delle merci è stata prevista sul lato opposto ovvero nella posizione meno visibile.

Sistemazioni d'area

Oltre alla realizzazione del nuovo fabbricato a destinazione commerciale, il progetto riguarda anche un generale intervento di sistemazione delle aree residue interne al lotto di intervento, contribuendo a garantire il mantenimento delle superfici destinate a servizi così come prescritte dal P.U.C. e dalla convenzione che disciplina il precedente progetto. Fermo restando il rispetto della superficie complessiva (stimata in origine in mq. 5.048~ prevista a progetto mq. 5.100~) questa verrà solo ridistribuita su una diversa geometria migliorandone - a nostro avviso - anche la fruibilità generale. Il tutto grazie a tre interessanti soluzioni progettuali che verranno nel prosieguo rappresentate. Il nuovo "disegno" in base al quale sono state articolate le arre a servizi garantirà infatti:

Relazione Illustrativa del progetto S.U. 328/2016) ha indotto la Società a non proseguire nell'attuazione dell'intervento,.

In data 1.8.2016, è pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese istanza (allegata) con la quale la Real Estate s.r.l. e la promissaria acquirente del lotto, Costruzioni s.r.l. , in nome e per conto della utilizzatrice "Eurospin Italia S.p.A." hanno chiesto attivazione di un nuovo procedimento, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 es.i.m., finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per realizzare sulla medesima area, un fabbricato commerciale con S.A. di mq. 1.233,50, ove attivare una Media Struttura di Vendita di generi alimentari con SNV di mq. 795,00, e relativi parcheggi di pertinenza confermando, per quanto dimensionalmente prescritto dal PUC, la suddetta dotazione di spazi pubblici per verde, parcheggi e viabilità, come rappresentati su elaborati costituenti progetto definitive dell'intervento assunto a protocollo S.U. 328/2016)

Per quanto riguarda le indicazioni del vigente Piano Urbanistico Comunale, deve rilevarsi che il " Livello Locale di Municipio - con efficacia prescrittiva, recepisce la dotazione di aree standard, previste dal precedente progetto, nel Sistema dei Servizi (SIS-S) - ex D.M. 2.4.68 n. 1444 – individuando un'area identificata con il numero progressivo 5040, del Bilancio del Verde Pubblico di previsione del Municipio Val Polcevera, per una superficie reale mq. 5.042. La restata parte del lotto di intervento risulta invece essere classificata Ambito di Riqualficazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR) ove le medie strutture di vendita risultano essere elencate tra le funzioni principali ammesse. L'intervento di cui al progetto S.U. 328/2016, pur confermando dimensionalmente la suddetta dotazione di aree standard, ne prevede diversa articolazione, quale conseguenza della ricomposizione planivolumetrica del lotto. Infatti, in luogo di due fabbricati a destinazione residenziale posti ai lati estremi Est e Ovest si prevede la costruzione di un unico corpo di fabbrica mono piano a destinazione commerciale, nella parte Sud, senza realizzazione di parcheggi nel sottosuolo

Trattandosi di intervento per la realizzazione del quale si rende necessario provvedere ad adeguamento del PUC (ancorchè limitatamente alla ripermetrazione dell'area SIS-S senza ridurne la superficie) ad esito di istruttoria preliminare svolta dal Settore Urbanistica è stata redatta una "Scheda di valutazione Preliminare", sottoposta alla Giunta Comunale che, con Decisione n 9 del 20 ottobre u.s. (allegata) *"ha dato mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti, di attivare tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le Imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare il progetto presentato dalla PariniReal Estate s.r.l. e dalla promissaria acquirente del lotto, Costruzioni s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A., comportante aggiornamento del vigente PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m., necessario a consentire la ripermetrazione dell'area individuata dal Sistema dei Servizi (SIS-S), con il numero progressivo 5040, del Bilancio del Verde Pubblico di previsione del Municipio Val Polcevera senza determinare modifiche della dotazione di spazi per standard urbanistici, ex D.M. 2.4.68 n. 1444 "*

1) un miglioramento dello scorrimento veicolare su Via Carnia che con il nuovo "ramo" a senso unico previsto consentirà di fruire (ingresso/uscita) del previsto nuovo parcheggio pubblico, nei termini meglio evidenziati sulle specifiche elaborazioni e Valutazione Trasportistica a firma dell'Ing. Mastretta

2) l'incremento di parcheggi pubblici disponibili agli abitanti della zona grazie alla prevista realizzazione di un ampio parcheggio in fregio a Via Carnia avente una capacità di parcheggio stimata in ~ 23 posti auto e ~ 13 posti moto;

3) la realizzazione di un'area verde posta esattamente di fronte alla Villa Rosa, collegata al giardino pubblico esistente su Via Teglia, accessibile e fruibile da differenti assi di percorrenza ed immediatamente percepibile dall'immediato intorno. Offre occasione per restituire agli abitanti di Teglia un'area importante sia per estensione che per ubicazione ma soprattutto per sua destinazione. Come meglio evidenziato su specifico progetto del verde redatto dal Dott. Agronomo Umberto Bruschini di Genova, su una libera (attualmente in prevalenza pavimentata) superficie di ~ 3.578 mq. è prevista la realizzazione di un parco pubblico su terreno naturale (non su struttura come in origine) completo di percorsi pedonali ed aree sistemate a verde con giochi per i bimbi e spazi di sosta ombreggiati per le persone anziane. L'area verde, per sua conformazione e geometria risulta completamente "estranea" al traffico veicolare ed accessibile pedonalmente sia dal "giardino pubblico" prospiciente Villa Rosa sia da Via Rivarolo, Via Carnia e dal nuovo parcheggio pubblico. Sono di massima previste seguenti dotazioni: viali e/o percorsi di accesso pedonale attrezzati con panchine e zone di riposo; pista ciclabile per i bimbi (ml.200 circa) dotata di indicazioni stradali; area gioco bimbi su sabbia (mq. 240) attrezzata con giochi prefabbricati in legno; area di sosta ombreggiata arredata con panchine, porta rifiuti ed altri elementi di arredo urbano. **Trattandosi di un'area destinata ad assolvere funzione d'utilità pubblica, a prevalentemente uso dei Residenti della zona, si conferma la disponibilità già manifestata in occasione di un incontro pubblico presso il Municipio, a verificare la possibilità di rendere la sistemazione dell'area verde, maggiormente aderente alle esigenze di fruizione della Cittadinanza**

Il Geom Cortesia, ringraziato l'Arch. Canepa per l'illustrazione del progetto e precisa che, avuto riguardo alla tipologia di intervento ed al quadro di riferimento normativo, cui va ricondotta l'iniziativa, sono state invitate a partecipare all'odierna seduta le Strutture sotto elencate (alle quali si è provveduto ad inviare elaborazioni di progetto in formato digitale,) Strutture le cui valutazioni - unitamente a quelle che saranno formulate dagli Uffici della **Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti**, cui è data attribuzione di svolgere le necessarie verifiche finalizzate alla definizione della Relazione Urbanistica sottesa all'approvazione dell'aggiornamento del PUC - concorreranno alla predisposizione di Deliberazione del Consiglio Comunale con la quale sarà espresso il parere sul progetto, approvato il testo della Bozza di Convenzione ed adottato il correlato aggiornamento del PUC, ex art. 43 L.R. 36/97 e s.i.m.:

- **Ufficio Acustica**, in relazione a verifiche di ammissibilità dell'intervento in relazione alle indicazioni della classificazione acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 12/95, per le quali a corredo del progetto è stata prodotta

Valutazione Previsionale di Impatto Acustico a firma del T.C.A.A. Ing. Carlo Lo Monaco.

- **Settore Regolazione e Settore Spazi Urbani Pubblici**, al fine di valutare l'intervento, per gli aspetti di rispettiva competenza, ed esprimere parere in ordine alle modifiche alla viabilità della zona di intervento, ad illustrazione delle quali sono state prodotte specifiche elaborazioni riguardanti sia il progetto della viabilità sia Valutazione trasportistica, a firma dell'Ing. Mastretta
- **Ufficio Pianificazione Energetica**, al fine di acquisirne le valutazioni in ordine alla rispondenza puntuale dell'intervento:

- ai requisiti di risparmio energetico ai sensi del Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale, approvato con D.C.C. 67/2010, nonché quanto disposto dalla L.R. 22/2007 e suo regolamento di attuazione (RR 22.1.2009 n. 1) nonché dal D.Lgs 192/2005 e s.i.m. e dal DPR 59 art. 4;

- ai requisiti di risparmio energetico ed in particolare i contenuti della relazione tecnica di cui all'art. 28 della L.R. 10/1991 e s.i.m. (schema come da allegato E del D.Lgs. 192/2005 e s.i.m.);

Ufficio che prima dell'odierna seduta ha fatto pervenire **lettera prot. 356429/Energia del 24.10.2016 (allegata) con la quale viene richiesta la produzione di documentazione integrativa**, necessaria a consentire valutazioni ed espressione di parere. **Arch. Maurizio Canepa**, fornisce copia cartacea delle integrazioni già trasmesse per in formato digitale a mezzo posta certificata della quale viene fornita "Ricevuta di accettazione" in data 25.10.2016 (allegata)

- **Ufficio Verde Pubblico**, per valutazioni in merito alla sistemazione dell'area verde, costituente opera di urbanizzazione secondaria, in relazione alla quale saranno assunte misure sotto l'appetto patrimoniale ad esito dell'istruttoria, Area per la quale il progetto contiene proposta dell'Operatore di assumerne impegno al mantenimento e manutenzione per 10 anni. In merito alle modalità e termini per la sistemazione e gestione dell'area, la Giunta Comunale nell'ambito della Decisione assunta nella seduta del 20 ottobre u.s. ha auspicato siano definiti dagli Organi del Municipio attraverso un "percorso partecipato" che coinvolga le Associazioni presenti del territorio ed in generale e Residenti del Quartiere.

Dott. Pierpaolo Grignani dell'Ufficio Verde Pubblico, segnala opportunità che il progetto preveda la realizzazione di un'area per sgambatura dei cani che, in coerenza con le linee guida del Comune dovrà essere recintata, dotata di fontanella /abbeveratoio, non sistemata a prato ma in ghiaia o ciotoli di fiume, ed impianto idrico con funzione antipolvere. Per quanto riguarda il progetto del verde, precisa che ne dovrà esserne verificato il rispetto nei confronti del Regolamento del Verde, con particolare attenzione a distanze, modalità di impianto e presenza di essenze rilevanti sotto il profilo dell'allergenicità. Per quanto riguarda l'area gioco per bambini, è da escludere l'uso della sabbia (in quanto igienicamente non sostenibile la

manutenzione) ne dovrà invece essere prevista pavimentazione antitraumatica in linea con la vigente normative in materia di realizzazione di aree gioco.

- **Ufficio Geologico**, in relazione alle verifiche in ordine all' ammissibilità dell'intervento nei confronti delle Norme di Attuazione Geologica del PUC, comprese quelle inerenti verifiche circa il rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 14 comma 3 delle Norme Generali, in materia di "Permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli- Invarianza Idraulica" e di conformità nei confronti delle indicazioni del Piano di Bacino del Torrente Polcevera.

Il Dott. Diego Bruzzo dell'Ufficio Geologico, richiede che il progetto sia integrato mediante la produzione di verifica inerente la non interferenza con manufatti preesistenti, ed inoltre, avuto riguardo a quanto emerso in relazione ad adeguamenti del progetto del verde, conseguente rimodulazione della verifica della permeabilità, ex Art. 14 comma 3 Norme Generali del PUC

- **Ufficio Accessibilità** al fine di valutare l'intervento, con particolare riguardo alle verifiche inerenti le condizioni di accessibilità da parte di Soggetti con ridotte e/o impedito capacità motorie e sensoriali, degli spazi pubblici : viabilità, parcheggi e verde. In merito si ritiene dover precisare che nel " corpo" della specifica relazione in materia di superamento delle barriere architettoniche, il Progettista si riserva la produzione di ulteriori elaborazioni da concordare direttamente con detto Ufficio. **Ufficio che, prima dell'odierna seduta ha fatto pervenire comunicazione con la quale, nel giustificare assenza alla partecipazione all'odierna seduta, si dichiara disponibilità a quanto proposto.**

Si annota inoltre che il procedimento vede anche la partecipazione di **Ireti S.p.A.** alla quale in allegato alla lettera di convocazione dell'odierna seduta è stata inviata documentazione inerente gli Impianti e le reti di adduzione dalla rete idrica e di scarico, allo scopo di acquisirne parere.

Per quanto attiene la conformità del progetto ad ulteriori specifiche normative di settore, in materia di igiene, sicurezza e prevenzione incendi, sono depositati in atti del procedimento:

- autocertificazione di conformità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modifiche - sottoscritta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 dall'Ing. Giovanni Canepa attestante la conformità dell'intervento nei confronti delle vigenti **Norme di Sicurezza- Igienico Sanitarie** ed a tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere
- lettera in data 21.9.2016, assunta a prot.319959 del 23.9.2016, in allegato alla quale è stata prodotta prova dell'avvenuta presentazione presso il **Comando provinciale dei Vigili del Fuoco** in data 21.9.2016 di richiesta di Valutazione del progetto, ai sensi dell'art. 3 DPR 1.08.2011 n. 151
- lettera in data 19.10.2016, assunta a prot. 353093 del 20.10.2016, con la quale il Progettista in relazione alla prevista "Cabina Enel" precisa che la Società richiedente

in base alle effettive esigenze, provvederà in via autonoma a definire con e-distribuzione, le apparecchiature necessarie alla distribuzione dell'energia elettrica

L'Arch De Fornari, a sintesi di quanto emerso nel corso della seduta, conferma che si tratta di progetto convenzionato, per l'approvazione del quale si rende necessario procedere mediante aggiornamento del PUC vigente, nei termini indicati all'art. 43 della L.R. 36/97 e s.im., Si tratta infatti della ripermetrazione dell'area a servizi, a superficie invariata, non incidente sulla descrizione fondativa, sugli esiti della pronuncia regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica e neppure sugli obiettivi del PUC. Intervento che non si pone neppure in contraddizione con le indicazioni e con le prescrizioni dei Piani territoriali, ne' con quelli di settore e con quelli di livello sovraordinato. Il necessario aggiornamento del PUC/2015 è stato verificato non rientrare nel campo di applicazione della L.R. 32/2012, in materia di valutazione ambientale strategica, posto che la proposta non prevede incremento del carico urbanistico complessivo, costituendo mera ridefinizione planimetrica, senza riduzione dimensionale di un servizio di previsione.

Allo scopo di consentire conclusione del procedimento nei termini stabiliti all'art. 10 comma 7 della L.R. 10/2012 e s.i.m. e, considerato che il suddetto termine è comprensivo di quello necessario alla adozione da parte del Consiglio Comunale di Deliberazione concernente l'aggiornamento del PUC, e l'approvazione della Bozza di Convenzione, nei termini anzidetti, invita Tutti i partecipanti al procedimento a svolgere sollecita istruttoria del progetto, di intesa con i Progettisti, affinché gli Stessi possano, ove necessario, provvedere alla tempestiva produzione di integrazioni ed eventuali modifiche sottese alla espressione favorevoli valutazioni.

Non essendoci ulteriori interventi, il Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 10.00

L'Istruttore Servizi Tecnici
(Geom. Antonio Multari)

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Presidente
Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica
(Arch. Ferdinando De Fornari)



COMUNE DI GENOVA

Allegati.
Come da testo

Genova, 20 OTT. 2016
Prot. n. 353679

Ireti S.p.A.
Via Piacenza, 54
16138 GENOVA

Struttura di Staff Energy Manager
Ufficio Pianificazione Energetica

Direzione Ambiente e Igiene
Ufficio Acustica

Direzione Mobilità
Settore Regolazione
U.O.C. Trasporti, Sviluppo Viabilità e Pareri

Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi
- Ufficio Accessibilità
- Settore Spazi Urbani Pubblici
- Settore Parchi e Verde

Direzione Urbanistica S.U.E e Grandi Progetti
Ufficio Geologico
Ufficio Presidio Giuridico del PUC

LORO SEDI

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)

Gli Enti e le Strutture in indirizzo sono invitate a partecipare alla seduta referente del procedimento sopra indicato, convocata per il giorno **31 ottobre 2016, alle ore 9.00**, presso lo Sportello Unico per le Imprese - Via di Francia 1 - Piano 14 - Sala 9

In detta occasione si procederà alla illustrazione del progetto, del quale ad uso degli Uffici si unisce copia delle elaborazioni in formato digitale.

Cordiali saluti

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti |
Settore Urbanistica - Sportello Unico per le Imprese |
Via di Francia 1 - 14° piano | 16149 Genova |
Tel 0105577644/5573946/5573915/5577630/5577668 Fax 0105577631 |
sportimpres@comune.genova.it | www.visitgenoa.it |



COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE**

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)

Visto l'art. 10 - comma 5 della Legge Regionale 5 aprile 2012 n. 10 e s.m.i.

SI RENDE NOTO

1. che è convocata in seduta referente per il giorno 31 ottobre 2016 alle ore 9.00, presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XIV Piano, la Conferenza di Servizi sopra indicata;
2. che a decorrere dal 7 novembre 2016 per 15 giorni consecutivi, gli atti presentati nel corso della Conferenza di Servizi in seduta referente ed il relativo verbale, saranno depositati in libera visione al Pubblico presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XIV piano - tutti i giorni feriali escluso il sabato, dalle ore 9.00 alle ore 12.00;
3. che nei successivi 15 giorni chiunque vi abbia interesse potrà presentare eventuali osservazioni.

Genova, 21 ottobre 2016

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Dirigente
(Arch. Ferdinando De Fornari)

economia & mar


 COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICO SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Panni Real Estate s.r.l. - in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di Via Camilla - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016). Visto l'art. 10 - comma 5 della Legge Regionale 5 aprile 2012 n. 10 e s.m.i.

SI RENDE NOTO

1. che è convocata in seduta referente per il giorno 31 ottobre 2016 alle ore 9.00, presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XIV Piano, la Conferenza di Servizi sopra indicata;

2. che a decorrere dal 7 novembre 2016 per 15 giorni consecutivi, gli atti presentati nel corso della Conferenza di Servizi in seduta referente ed il relativo verbale, saranno depositati in libera visione al Pubblico presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XIV piano - tutti i giorni feriali escluso il sabato, dalle ore 9.00 alle ore 12.00;

3. che nei successivi 15 giorni chiunque vi abbia interesse potrà presentare eventuali osservazioni. Genova - 21 ottobre 2016.

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
Geom. Sergio Cortesia
Il Dirigente
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

Allegati: come da testo.

Genova, 20 OTT. 2016
Prot. n. 353686

Costruzioni s.r.l.
Parini Real Estate s.r.l.
Eurospin Italia S.p.A.

c/o Studio Canepa Associati
studiocanepa@pec.it

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)

Con riferimento a quanto in oggetto, si unisce copia della lettera con la quale è stata convocata per il giorno 31 ottobre p.v. alle ore 9.00 la seduta referente della Conferenza di Servizi, nonché copia del "Rende noto" che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 comma 5 della L.R. 10/2012 e s.i.m. dovrà essere pubblicato a cura di Codeste Società, sull'edizione di domenica 30 ottobre 2016, di almeno un giornale quotidiano a diffusione regionale.

Cordiali saluti.

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)



COMUNE DI GENOVA

Genova, 20 OTT. 2016.
Prot. n. 353698

Presidente
Municipio V Valpolcevera

p.c. Vice Sindaco ed Assessore all'Urbanistica

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)

Con riferimento a quanto in oggetto, la S.V. è invitata alla seduta referente della Conferenza di Servizi, convocata per il giorno **31 ottobre p.v. alle ore 9.00** presso lo Sportello Unico per le Imprese, Via di Francia 1 - Piano 14 - Sala 9

Cordiali saluti

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)



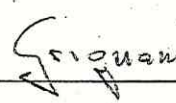
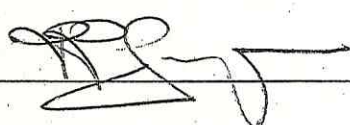



COMUNE DI GENOVA

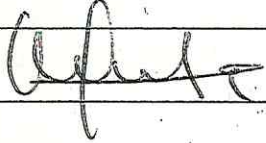
DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE

Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)

Seduta Referente del 31 ottobre 2016
(convocata con lettera prot. 353679 del 20.10.2016)

| CONVOCATE | RAPPRESENTANTE (nome e cognome leggibili) | FIRMA |
|---|---|---|
| Ireti S.p.A. | | |
| Struttura Staff Energy Manager Ufficio Pianificazione Energetica | ASSESENTE SU OFFICIO  | |
| Settore Igiene Ufficio Acustica | | |
| Settore Regolazione Sviluppo Viabilità e Pareri | | |
| Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi Ufficio Accessibilità | ASSESENTE GIUSTIFICATO  | |
| Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi Settore Parchi e Verde | Pierpaolo Frignani  |  |
| Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi Settore Spazi Urbani Pubblici | | |
| Direzione Urbanistica S.U.E e Grandi Progetti Ufficio Geologico | Diego Bruzzo |  |
| Direzione Urbanistica S.U.E e Grandi Progetti Ufficio Presidio GiuridicoPUC | | |
| Municipio V Val Polcevera | | |

ALTRI PRESENTI

| SOCIETA'/ENTE | RAPPRESENTANTE (nome e cognome leggibili) | FIRMA |
|-------------------|--|---|
| COSTROLOSA S.r.l. | Rauvo Carlo |  |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Il Segretario



Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio



Genova Capers

12.08.2016



COMUNE DI GENOVA
SEZIONE URBANISTICA SUE E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA



< * * >
PORTELLO UNICO PER LE IMPRESE
Via di Francia, 1 - Genova -

OGGETTO: Istanza per attivazione di procedimento unico relativo alla REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE da destinare a MEDIA STRUTTURA DI VENDITA e contestuale SISTEMAZIONE delle aree limitrofe a GIARDINI E PARCHEGGI PUBBLICI CON "RIPERIMETRAZIONE" AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.U.C. VIGENTE - Via Carnia n° 155r - Genova - Municipio V Val Polcevera.

CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 10 L.R. 10/2012 E S.I.M.

- Il sottoscritto **Ing. Filippo Delle Piane** nella sua qualità di Legale Rappresentante della **COSTRUZIONI S.r.l.** con sede in Genova Via A.M. Maragliano n° 8/1 - CAP 16121 tel. 010.56.66.15 - fax 010.56.66.16 pec: srl.costruzioni@arubapec.it - C.F. - Partita IVA - Registro imprese: 00819060104 - R.E.A. n. GE-225080; che sottoscrive la presente istanza in qualità di RICHIEDENTE l'intervento;
- Il sottoscritto **Sig. Fabio Federighi** nella sua qualità di Legale Rappresentante della **PARINI REAL ESTATE S.r.l.** con sede in Genova Via Malta 4/10 - CAP 16121 tel. 010.540945- fax 010.5534730 pec parinirealestate@pec.it - C.F. - Partita IVA - Registro Imprese n. 01400690093 - R.E.A. n. GE-445907; che sottoscrive la presente istanza in qualità di PROPRIETARIO dell'area autorizzandone quindi la presentazione;

INDIRIZZO PRESSO IL QUALE DEBBONO ESSERE INVIATE TUTTE LE COMUNICAZIONI INERENTI LA PRESENTE ISTANZA:

- STUDIO CANEPA ASSOCIATI - 16121 Genova - Via D. Fiasella 16/22 - tel. 010.56.12.27 - fax. 010.58.50.64 - e-mail: associati@studiocanepa.it - pec: studiocanepa@pec.it

DOVENDO REALIZZARE

un nuovo edificio a destinazione commerciale per l'attivazione di una MEDIA STRUTTURA DI VENDITA con contestuale SISTEMAZIONE delle aree limitrofe a GIARDINI E PARCHEGGI PUBBLICI in Via Carnia n° 155r a Genova - Teglia - Municipio V - Val Polcevera in nome e per conto di:

EUROSPIN ITALIA S.P.A.
SEDE LEGALE E SEDE AMMINISTRATIVA:

| | |
|---------------------------|--|
| Via Campalto, 3/d 37036 | Partita IVA 02536510239 |
| San Martino B.A. (VERONA) | Codice Fiscale 01604530061 |
| Telefono: +39 045 8782222 | Capitale Sociale € 2.000.000 i.v. |
| Fax: +39 045 8782333 | Registro imprese di Verona 01604530061 |
| | REA VR244941 |

promissario acquirente ed utente finale dell'immobile.

DATI CATASTALI: l'area in argomento risulta attualmente censita al NCT di Genova: Sez. Ge/D, Foglio 24, Mappale 806.

**INTERVENTI ECCEDENTI QUELLI ELENCATI NEGLI
ALLEGATI 1 E 2 DELLA L.R. 10 APRILE 2015 N. 10 E.S.I.M.,**

in quanto consistenti in NUOVA COSTRUZIONE per RECUPERO di S.A. precedentemente demolita.

.....
.....
.....

VISTI

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

CHIEDE

attivazione di Procedimento, mediante convocazione di Conferenza di Servizi - ex art. 10 L.R. 10/2012 e s.i.m. - finalizzato a conseguire titolo all'esecuzione dei suddetti interventi, in conformità al progetto redatto dall' ARCH. MAURIZIO CANEPA iscritto all' Albo degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1943 - C.F.: CNP MRZ 62S18 D969K con STUDIO CANEPA ASSOCIATI in 16121 Genova, Via D. Fiasella n° 16/22 - tel. 010.56.12.27 - 010.58.50.64 - e mail: *maurizio@studiocanepa.it* - pec: *studiocanepa@pec.it*;

**AI SENSI DELL'ART. 76 DEL D.P.R. 28.12.2000 N. 445
E ARTT. 483, 495 E 496 DEL CODICE PENALE**

DICHIARA

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

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

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

➤ che, per la stessa area:

1) la PARINI REAL ESTATE S.R.L. ha a suo tempo presentato un progetto per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale compresa autorimessa interrata con sistemazione superficiale a giardino pubblico e parcheggi;

2) con DD n. 2010-118.18.0-17 adottata dal Comune di Genova il 15 aprile 2010 è stato approvato il progetto in argomento volto in sostanza alla riconversione di un'area abbandonata con demolizione e recupero di superficie agibile;

3) con DD n. 2011-118.18.0.-37 è stata concessa proroga alla data di inizio dei lavori di un anno e quindi con decorrenza dal 20.04.2012;

4) con atto a rogito Notaio Luigi Francesco Rizzo di Genova in data 18 dicembre 2008 la Parini ha sottoscritto con il Comune di Genova una convenzione urbanistica con la quale, tra l'altro, è stata disciplinata l'attuazione delle opere di urbanizzazione relative al Progetto Residenziale, costituite dalla realizzazione di spazi a verde pubblico e viabilità con parcheggi pubblici per una superficie complessivamente stimata in ~ 5.048 mq.;

5) la Parini S.r.l. ha versato al Comune di Genova oneri di urbanizzazione per un importo complessivo di Euro 244.545,02;

6) in data 23.03.2012 è stata presentata la comunicazione di inizio dei lavori con conseguente demolizione degli edifici esistenti sull'area;

A seguito della "stagnazione" del mercato immobiliare che in questi ultimi anni ha "paralizzato" l'edilizia in generale ed in particolare quella a destinazione residenziale, la Società ha deciso di non proseguire nell'attuazione dell'intervento di cui al citato progetto e quindi cambiare la strategia d'impresa.

7) in data 25.03.2016 la Parini R.E. S.r.l. ha stipulato con - COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Genova in via Maragliano 8/1 partita iva n. 00819060104 un CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DI AREA EDIFICABILE finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio di più contenute dimensioni a destinazione commerciale per l'attivazione di una M.S.V. ferma restando l'originaria previsione di realizzazione di spazi pubblici per verde, parcheggi e viabilità;

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 69 categoria 2b 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;

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

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

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

Genova, 1 AGO. 2016

Il Proprietario

PARINI REAL ESTATE S.R.L.

Fabio Federighi

PARINI REAL ESTATE s.r.l.

L'Amministratore Unico



Il Richiedente

COSTRUZIONI S.R.L.

Filippo Delle Piane





COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SEGRETERIA ORGANI ISTITUZIONALI

DECISIONI DI GIUNTA

SEDUTA DEL 20/10/2016

Presiede: Il Sindaco Doria Marco
Assiste: Il Segretario Generale Mileti Pietro Paolo

Presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

| | | | |
|----|---------------------------|-------------|---|
| 1 | Doria Marco | Sindaco | P |
| 2 | Bernini Stefano | ViceSindaco | P |
| 3 | Boero Pino | Assessore | P |
| 4 | Crivello Giovanni Antonio | Assessore | P |
| 5 | Dagnino Anna Maria | Assessore | P |
| 6 | Fiorini Elena | Assessore | P |
| 7 | Fracassi Emanuela | Assessore | A |
| 8 | Lanzone Isabella | Assessore | P |
| 9 | Miceli Francesco | Assessore | P |
| 10 | Piazza Emanuele | Assessore | P |
| 11 | Porcile Italo | Assessore | A |
| 12 | Sibilla Carla | Assessore | P |

DEC-2016-9 AVVIO DI PROCEDIMENTO PER APPROVAZIONE DEL PROGETTO S.U. 328/2016, INERENTE LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE, E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE, IN VIA CARNIA - MUNICIPIO VALPOLCEVERA, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC, AI SENSI DELL'ART.43 DELLA L.R. 36/97 E S.I.M.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini;

Premesso che

ad esito di procedimento concertativo ex art. 14 L.241/90 con Determinazione del Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica, 2010/118.18.0/17, è stato approvato il progetto della Parini Real Estate s.r.l.- concernente la realizzazione di un complesso residenziale con Superficie Agibile di mq. 2.653,37 ed

Documento Firmato Digitalmente

autorimessa interrata, con sistemazione superficiale a giardino pubblico e parcheggi, previa demolizione di fabbricati a diversa funzione con Superficie Agibile di mq .2.656,36 presenti sul lotto di intervento, posto a margine di via Carnia nel Municipio Val Polcevera;

intervento in ordine al quale - con atto a rogito Notaio Luigi Francesco Riso di Genova in data 18 dicembre 2008 - era stata sottoscritta tra la Parini Real Estate s.r.l. ed il Comune di Genova, convenzione urbanistica con la quale, tra l'altro, era stata disciplinata l'attuazione delle opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione di spazi a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici per una superficie di 5.048 mq;

con determinazione dirigenziale n. 2013.-118.18.0.-18 del 19 marzo 2013 il Comune di Genova ha espresso parere favorevole alla variante edilizia , comportante ridimensionamento del piano a parcheggi interrato ed una modesta redistribuzione degli spazi pubblici previsti, in relazione a cui è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo autenticato nella firma in data 3 dicembre 2012, accettato ed approvato con la medesima determinazione dirigenziale;

con determinazione dirigenziale n. 2013-118-18.0.-36 del 17 giugno 2013 è stato assunto il provvedimento finale relativo alla citata variante;

la Real Estate s.r.l. ha quindi provveduto alla sola demolizione dei fabbricati presenti sull'area, in quanto la "stagnazione del mercato immobiliare che in questi ultimi anni ha paralizzato l'edilizia in generale ed in particolare quella a destinazione residenziale " ha indotto la Società a non proseguire nell'attuazione dell'intervento,.

in data 1.8.2016, è pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese istanza, corredata da elaborati grafici e descrittivi del progetto definitivo, con la quale la Real Estate s.r.l. e la promissaria acquirente del lotto, Costruzioni s.r.l. , in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." hanno chiesto attivazione di un nuovo procedimento, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10/2012 es.i.m., finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per realizzare sulla medesima area, un fabbricato commerciale con S.A. di mq. 1.233,50 ove attivare una Media Struttura di Vendita di generi alimentari con SNV di mq. 795,00, e relativi parcheggi di pertinenza confermando, per quanto riguarda la dotazione di aree standard, la prevista dotazione di spazi pubblici per verde, parcheggi e viabilità;

il vigente Piano Urbanistico Comunale - Liv. 3 " Livello Locale di Municipio- con efficacia prescrittiva " recepisce la localizzazione della suddetta dotazione di aree standard, nel Sistema dei Servizi (SIS-S) - ex D.M. 2.4.68 n. 1444 - individuando un'area identificata con il numero progressivo 5040, del Bilancio del Verde Pubblico di previsione del Municipio Val Polcevera, per una superficie reale mq. 5.042, classificando la restante parte del lotto Ambito di Riqualficazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR) ove le medie strutture di vendita risultano essere elencate tra le funzioni ammesse;

pur confermando la suddetta dotazione di aree standard, il nuovo progetto ne prevede diversa articolazione, quale conseguenza della ricomposizione planivolumetrica degli interventi previsti. Infatti, in luogo di due fabbricati a destinazione residenziale posti ai lati estremi Est e Ovest del lotto, si prevede la costruzione di un unico corpo di fabbrica mono piano a destinazione commerciale, nella parte Sud, senza realizzazione di parcheggi nel sottosuolo,

per la realizzazione del nuovo intervento, come rappresentato sulle elaborazioni del progetto S.U. 328/2016, si rende pertanto necessario provvedere ad adeguamento del PUC, limitatamente alla ripermetrazione, senza ridurre la superficie, dell'area a servizi, identificata con il numero progressivo 5040, del Bilancio del Verde Pubblico di previsione del Municipio Val Polcevera,

la legge regionale 10 aprile 2010 n. 12 e s.i.m. - anche in attuazione dell'art. 38 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazione, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive) nonché dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell'Unione Europea del 25 giugno 2008, - definisce la disciplina per l'esercizio delle attività produttive, il riordino dello sportello unico per le attività produttive e le procedure urbanistiche ed edilizie per l'apertura, la modifica e lo sviluppo di impianti produttivi;

le suddette disposizioni - come precisato al Titolo I della citata L.R. 10/2012 e s.i.m.- trovano applicazione anche per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali ed artigianali, le attività turistico-ricettive, i servizi resi dalle banche e dagli altri intermediari finanziari, le attività socio-assistenziali e sanitarie, le strutture sportivo-ricreative;

l'articolo 10 comma 3 della stessa legge regionale prevede espressamente la possibilità di fare ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, anche nel caso in cui i progetti presentati presso lo Sportello Unico per le Imprese, comportino l'approvazione di interventi urbanistici ed edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia;

Considerato che

per l'approvazione della proposta progettuale si rende necessario operare in aggiornamento del PUC, all'unico scopo di ripermetrate le aree già computate nel bilancio degli standard urbanistici, con riduzione del carico insediativo (preventivamente stimata diminuzione di circa 1400 mq. di Superficie Agibile) e rinuncia alla realizzazione dell'autorimessa interrata,

la nuova ipotesi di intervento, anche per effetto della sensibile riduzione dell'edificato, prefigura un inserimento equilibrato, tale da escludere contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento, ed offre occasione per eliminare lo stato di degrado rappresentato dal permanere di un'area di cantiere ove i lavori di costruzione del nuovo insediamento non sono mai di fatto iniziati, e non è più di interesse dell'Operatore portare a compimento gli stessi;

la realizzazione del nuovo intervento - conforme alle indicazioni del Livello Locale di Municipio-Assetto Urbanistico, che classifica la zona Ambito di Riqualficazione Urbanistica - Residenziale (AR-UR) - non produrrà ripercussioni negative nei confronti del sistema dei servizi pubblici e del relativo bilancio, con reale possibilità di renderé fruibili per il Quartiere, spazi che diversamente rimarrebbero nell'attuale stato di degrado;

per l'attuazione dell'intervento si rende necessario procedere mediante adeguamento del PUC vigente, nei termini previsti dall'art. 43 della L.R. 36/97 e s.im., in quanto per effetto della ripermetrazione dell'area a servizi, a superficie invariata, non si incide sulla descrizione fondativa, ne' sugli esiti della pronuncia regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica e neppure sugli obiettivi del PUC e non si ci si pone in contraddizione con le indicazioni e con le prescrizioni dei Piani territoriali, ne' con quelli di settore e neppure con quelli di livello sovraordinato.

Sussistono elementi per ritenere che l' adeguamento del PUC vigente non rientri neppure nel campo di applicazione della L.R. 32/2012, in materia di valutazione ambientale strategica, posto che la proposta non prevede incremento del carico urbanistico complessivo previsto dal PUC , in quanto costituisce mera ridefinizione planimetrica, senza riduzione dimensionale di un servizio di previsione, migliorandone la funzionalità, attraverso la separazione tra zone pedonali e zone dedicate alla percorrenza veicolare, integrando queste ultime con maggior numero di parcheggi pubblici

è volontà dell'Amministrazione, promuovere lo sviluppo di attività produttive, anche nel caso in cui per la loro realizzazione si renda necessario adeguare le indicazioni della strumentazione urbanistica comunale ove, come nel caso di specie, l'intervento non solo non risulti essere pregiudizievole del più ampio interesse della Collettività, ma offra anche occasione di positiva ricaduta, in termini di effettiva fruizione da parte della Collettività di spazi ad uso pubblico, per la definizione dei quali potrà essere attivato attraverso gli Organi del Municipio un " percorso partecipato " che coinvolga le Associazioni presenti del territorio ed in generale e Residenti del quartiere;

Vista

la Scheda Tecnica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Atto, concernente valutazione preliminare della Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti, in ordine alla proposta di intervento, presentata dalla Real Estate s.r.l. e dalla promissaria acquirente del lotto, Costruzioni s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A.";

LA GIUNTA
DECIDE

di dare mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti, di attivare tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le Imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare il progetto presentato dalla Real Estate s.r.l. e dalla promissaria acquirente del lotto, Costruzioni s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A.", come in premessa citato, comportante aggiornamento del vigente PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m., necessario a consentire la ripermetrazione dell'area individuata dal Sistema dei Servizi (SIS-S), con il numero progressivo 5040, del Bilancio del Verde Pubblico di previsione del Municipio Val Polcevera senza determinare modifiche della dotazione di spazi per standard urbanistici, ex D.M. 2.4.68 n. 1444.

Il Sindaco
Marco DORIA

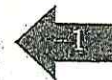
Il Segretario Generale
Pietro Paolo MILETI



COMUNE DI GENOVA



Relazione di valutazione preliminare per la convocazione della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 10, comma 3, della L.R. n. 10/2012 finalizzata all'approvazione di un progetto per la realizzazione di un fabbricato destinato ad ospitare una media struttura di vendita in via Carnia, in aggiornamento al P.U.C. vigente al fine della ripermetrazione degli spazi destinati a servizi pubblici.



OGGETTO:

- **Progetto:** SU 328/16
- **Richiedente:** COSTRUZIONI S.r.l.
- **Progettista:** arch. Canepa Maurizio
- **Localizzazione:** Via Carnia - Municipio V Valpolcevera
- **Tipologia di intervento:** nuova costruzione

PREMESSE

L'area oggetto della presente ipotesi di intervento è stata interessata dall'approvazione di un progetto convenzionato per la realizzazione di un insediamento residenziale in luogo degli edifici produttivi in disuso che vi insistevano.

Tale progetto è stato approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2010/118.18.0./17 in data 15 aprile 2010, la convenzione a rogito notaio L.F. Riso stipulata in data 18 dicembre 2008, parzialmente modificata con atto a rogito notaio L.F. Riso in data 3 dicembre 2012, definisce gli impegni urbanizzativi ad esso correlati.

Fatta eccezione per la demolizione degli edifici esistenti sull'area e del pagamento degli oneri di urbanizzazione, l'attuazione dell'intervento non ha avuto seguito a causa della crisi del mercato immobiliare ed in particolare del settore relativo all'edilizia ad uso residenziale.

La nuova ipotesi, pur a fronte della realizzazione di una minore quantità di SA rispetto a quella del progetto come sopra approvato, garantisce una dotazione di spazi standard superiore a quella originaria e la realizzazione gli interventi sulla viabilità atti a migliorare le connessioni con via Teglia.

DESCRIZIONE

L'intervento, di sostituzione edilizia, consiste nella realizzazione di un fabbricato monopiano a destinazione commerciale per una SA complessiva pari a 1.233,50 mq che risulta pari a meno della metà della S.A. autorizzata con l'approvazione del progetto originario (2.653,37 mq), in base ad un diritto edificatorio derivante dalla demolizione di fabbricati preesistenti la cui SA ammontava a 2.656,36 mq.

La SNV risulta pari a 795 mq ed è interamente destinata ad un'unica media struttura di vendita (catena EURO Spin).

I parcheggi pertinenziali sono previsti a raso nell'area esterna all'accesso della struttura commerciale pari a 1.654,00 mq e risultano superiori alla quantità minima prescritta pari a 1312 mq.

Le opere di urbanizzazione previste consistono nella sistemazione di un'area a verde attrezzato, di parcheggi a raso per auto e moto e di un tratto di viabilità che consente di organizzare la circolazione dei veicoli da e per via Teglia con due brevi tratti a senso unico.

La dotazione di spazi standard è costituita da un'area a verde alberata, attrezzata con panchine, spazio per il gioco dei bambini e pista ciclabile avente superficie pari a 3.578 mq e da un



COMUNE DI GENOVA

parcheggio a raso pari a 880 mq, oltre alla viabilità e ai parcheggi per i motocicli pari a 642 mq per un totale pari a 5.100 mq.

Gli impegni convenzionali assunti in relazione al progetto originario prevedevano interventi urbanizzativi per una superficie complessiva pari a 5.048 mq di cui 4499 mq per "un'area a verde pubblico, con spazi di sosta, percorsi e pista ciclabile, comprensiva di locali di supporto" e 549 mq di "spazi per parcheggio pubblico con viabilità di accesso".

ANALISI:

Per quanto concerne le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015, l'area interessata dal presente progetto è assoggettata alle previsioni di cui alla seguente **Tabella 1**.

| | |
|--|---|
| P.U.C. vigente | Assetto Urbanistico: parte servizi pubblici SIS-S e in parte minore Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR Sistema dei Servizi Pubblici: verde di previsione della superficie reale pari a 5.042 mq come indicato dalla scheda 5040 del relativo bilancio. Livello Puntuale: ininfluente Sistema dei Servizi Pubblici: ininfluente Rete Ecologica: ininfluente |
| Zonizzazione geologica e vincoli geomorfologici imposti dal P.U.C. adottato | Vincoli Morfologici e Idraulici: acquifero significativo. La maggior parte zona B Aree con suscettività uso parzialmente condizionata minime parti zona C Aree con suscettività uso limitata e zona D Aree con suscettività d'uso non limitata o condizionata all'adozione di specifiche cautele tutto il lotto ricade in area urbanizzata |

Stralcio P.U.C. vigente (tav. 27 assetto urbanistico):

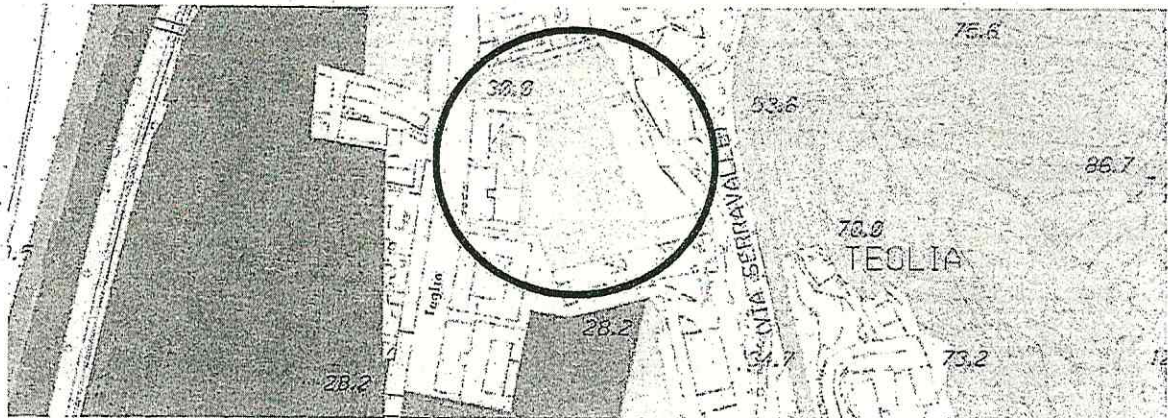


Tabella 2 (Piani sovracomunali generali e di settore)

| | |
|---------------------------|--|
| P.T.C.P. | Assetto insediativo: ID-MOA (art. 46) obbligo di SOI Assetto Geomorfologico: MO-B (art. 67) ininfluente Assetto Vegetazionale: COLL-ISS-MA (artt. 58-60) ininfluente |
| P.T.C. Provinciale | Ininfluente |



COMUNE DI GENOVA

| | |
|---|--|
| Piano di Bacino Torrente Polcevera | Suscettività al dissesto maggior parte Pg0 minime parti Pg1 e Pg2 no esondabile Ininfluyente anche la variante in corso di approvazione |
|---|--|



Tabella n. 3 (provvedimenti sovraordinati, vincoli e fasce di rispetto)

| | |
|---------------------------------|--|
| Zonizzazione acustica | Maggior parte Classe 5: aree prevalentemente industriali minima parte Classe 4: aree di intensa attività umana ininfluente |
| Reticolo idrografico | No |
| Eventi alluvionali | No |
| Vincolo cimiteriale | No |
| R.I.R. | No |
| Tutela ex D.Lgs. 42/2004 | No |
| Bonifica | No |
| Vincolo Aeroportuale | Quota di edificazione massima consentita tra 100 m. p=5% e 120 P=5% ininfluente |
| VAS | No vedi scheda allegata |

Come si evince dallo stralcio cartografico del PUC e dal progetto conservato agli atti, la destinazione urbanistica dell'area oggetto della presente proposta di intervento riproduce, nel contesto dell'ambito AR-UR, la dislocazione dei servizi pubblici in funzione dell'intervento che non ha trovato attuazione.

Per quanto concerne il S.O.I. prescritto dall'art 46 delle norme di attuazione del PTCP per le zone ID-MO-A, lo stesso potrà essere presentato nella fase istruttoria del procedimento concertativo.

Per l'attuazione dell'intervento si renderebbe necessario procedere mediante aggiornamento del PUC vigente, nei termini previsti dall'art. 43 della L.R. n. 36/97 in quanto il relativo adeguamento della zonizzazione del sistema dei servizi SIS-S non incide sulla descrizione fondativa, nè sugli esiti della pronuncia regionale in materia di VAS e neppure sugli obiettivi del PUC e non si pone in contraddizione con le indicazioni e con le prescrizioni dei piani territoriali, né con quelli di settore e neppure con quelli di livello sovraordinato (cfr. scheda allegata).

Inoltre l'adeguamento non rientra nel campo di applicazione della L.R. n. 32/2012, non genera incremento del carico urbanistico complessivo previsto dal PUC e costituisce mera redistribuzione degli spazi standard in sito che, rispetto al servizio di previsione ed al relativo bilancio, risultano di maggiore superficie.

VALUTAZIONI

L'ipotesi di intervento contiene elementi di interesse in quanto:

- consente di evitare il permanere dell'attuale situazione di abbandono dell'area;
- garantisce la realizzazione di servizi pubblici per il verde e per parcheggio incrementandone la quantità;
- consente di organizzare un sistema di accesso e uscita a senso unico che assicura un miglioramento dello stato attuale e la piena fruibilità dei parcheggi pubblici previsti.

CONCLUSIONI

L'operazione consente di giungere alla riconversione dell'area industriale dismessa, obiettivo del PUC previgente che avrebbe dovuto concretizzarsi con l'attuazione del progetto convenzionato; essa assume quindi valore in ragione della riqualificazione che consegue dallo



COMUNE DI GENOVA

sblocco dell'attuale situazione, posto che il vigente PUC, in ragione della presenza di un progetto convenzionato approvato, non poteva che limitarsi a confermare l'azzonamento derivante dagli impegni contrattualmente assunti.

Inoltre la nuova ipotesi progettuale, se da un lato, genera la necessità di modificare tale azzonamento, peraltro incrementando la superficie complessiva degli spazi standard, dall'altro, va a saturare le potenzialità edificatorie dell'area, attraverso la realizzazione di una quantità di SA inferiore al 50% di quella prevista in origine a fini residenziali.

Alla luce di quanto sopra esposto, ed alle condizioni poste, si ritiene che sussistano le condizioni per proporre l'attivazione un procedimento finalizzato alla realizzazione della struttura, commerciale attraverso un progetto che comporta l'approvazione di un aggiornamento al PUC vigente per il relativo adeguamento alla diversa dislocazione dei servizi pubblici.

Ottobre 2016

Il Dirigente Responsabile
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

Ceck – list degli elementi e componenti di riferimento contenuti nel “Rapporto preliminare” per la verifica di assoggettabilità a VAS.

Progetto SU 328/2016 – Via Carnia.

Premessa

Con D.D. n. 2010-118.18.0-17 del 15 aprile 2010 il Comune di Genova ha approvato il progetto finalizzato alla riconversione di un'area abbandonata mediante demolizione di capannoni esistenti, recupero di superficie agibile per la realizzazione di residenze e contestuale realizzazione di un'autorimessa interrata con sistemazione superficiale a verde pubblico.

Con D.D. n. 2013-118.18.-18 è stata approvata una variante in corso d'opera all'intervento che sostanzialmente riduceva la dimensione dell'autorimessa interrata.

Il suddetto progetto prevede, come detto, la realizzazione di spazi pubblici, la cui attuazione è regolata dalla convenzione stipulata in data 18 dicembre 2008 con atto a rogito Notaio Luigi Francesco Riso, rep. n. 25.620, racc. n. 14.225.

Tali spazi sono stati recepiti nel vigente Piano Urbanistico Comunale quale verde di previsione.

A causa della crisi del mercato immobiliare l'intervento in questione non è stato attuato, fatta eccezione per la demolizione degli edifici in allora esistenti sull'area.

Il progetto attualmente in esame rinuncia alla realizzazione degli edifici residenziali e delle autorimesse interrate proponendo, in sostituzione, la costruzione di una media struttura di vendita la cui S.A. è notevolmente inferiore a quella a suo tempo autorizzata. Non sono previsti inoltre locali interrati, fatta eccezione per le vasche di laminazione.

Viene, di contro, confermata la dotazione di spazi a standard i quali, tuttavia, vengono diversamente localizzati all'interno del lotto di proprietà dei proponenti.

La modifica al Piano che si intende proporre, pertanto, riguarda esclusivamente una diversa localizzazione degli spazi pubblici all'interno del lotto; in termini superficiali li stessi vengono confermati e, anzi, lievemente aumentati.

Valutazioni

Avuto riguardo alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 “disposizioni in materia di VAS...” e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto “Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS. Aggiornamenti a seguito della D.G.R. 223 del 28/02/2014” la modifica al Piano in oggetto non è riconducibile ai “casi sempre rientranti nella Verifica di Assoggettabilità” elencati al punto B1 della D.G.R. sopra menzionata.

Con riferimento ai “casi rientranti nella Verifica di Assoggettabilità sulla base dei criteri di specificazione” elencati al punto B2 della D.G.R. 223 del 28/02/2014, l'intervento:

- interessa un'area che il Piano di Bacino del torrente Polcevera, approvato con DCM n.26 del 25.06.2015, non classifica tra quelle inondabili. Analogamente l'area d'interesse non rientra tra quelle oggetto della variante al PdB adottata con DDG n. 91 del 09/05/2016.



- opera su un'area per la quale la suscettibilità al dissesto indicata è: molto bassa (PG0) e in parte residuale bassa (PG1);
- non riguarda aree umide, aree carsiche o siti di interesse comunitario (S.I.C.);
- non insiste su aree censite dalla Rete Ecologica Ligure (R.E.L.);
- pur essendo in parte interessato da un acquifero significativo non comporta il cambiamento di destinazione da agricola/presidio/territorio non insediato ad altri usi e non prevede attività artigianali/produuttive;
- non sottende variante al PTCP;
- non comporta incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa;
- non comporta l'introduzione di una nuova fonte di inquinamento per emissione diretta.

L'area d'intervento ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica A sia della ferrovia sia dell'autostrada; non sono tuttavia previste nuove localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili.

Sotto il profilo della classificazione acustica l'intervento ricade in zona V.

Con riferimento alla zona di rispetto dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile, pari a 200 metri, posto che l'area in esame risulta comunque ubicata a valle del punto di captazione più vicino, il professionista ha calcolato la distanza tra il pozzo ed il nuovo edificio in circa 202 metri.

Si deve inoltre rilevare che l'art. 94 comma 4 del DLgs n. 152/2006 vieta, nelle zone di rispetto, l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività, alle quali si ritiene di non ricondurre quanto in esame: a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade; e) aree cimiteriali; f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica; h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli; m) pozzi perdenti; n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per quanto concerne le valutazioni in merito all'inquinamento atmosferico da traffico indotto, si evidenzia che la D.G.R. 223 del 28/02/2014 fa riferimento nuovi grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive. Quanto in esame riguarda la mera redistribuzione degli spazi destinati a servizi all'interno del lotto di proprietà dei proponenti, peraltro aumentandone la dotazione.



COMUNE DI GENOVA

La media struttura di vendita prevista dal progetto risulta ammessa dalla disciplina del più ampio ambito AR-UR nel quale è compresa l'area d'intervento.

Avuto riguardo agli ulteriori aspetti elencati nella Check-List in argomento, si precisa che la modifica al Piano Urbanistico Comunale:

- consiste nella mera redistribuzione, all'interno del lotto, delle superfici destinate a verde pubblico o di uso pubblico. Non comporta di fatto l'individuazione di nuove aree per servizi pubblici.
- non prevede, nella sostanza, il passaggio da servizi pubblici ad insediamenti residenziali o produttivi per i motivi in precedenza esposti.
- non comporta un cambio di classificazione da area libera o scarsamente urbanizzata ad urbanizzata, non individua nuove infrastrutture di interesse comunale o sovracomunale.
- non interessa aree disciplinate dal Sistema del Verde a Livello Provinciale;
- non è collegata ad un aumento di suolo urbanizzato.

In conclusione, alla luce dei criteri introdotti della D.G.R. 223 del 28/02/2014" e dalla nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, si ritiene che la modifica al Piano in esame non comporti alcun effetto significativo sotto il profilo ambientale.

IL DIRIGENTE

Arch. Ferdinando De Fomari



COMUNE DI GENOVA

Corrado Conti

25 10 2016

Il Comune di Genova ha scelto



100% da fonti rinnovabili

Prot. n° 356429

/Energia

Genova, 24.10.2016

Oggetto: SU 328/2016 Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della Legge Regionale Liguria 5 aprile 2012 n. 10 e s.m.i., per l'approvazione del progetto relativo alla realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, sito in via Carnia nel Municipio Valpolcevera. Richiesta integrazioni.

Allo Sportello Unico per le Imprese
SEDE

In data 20 ottobre 2016 è stata trasmessa allo scrivente ufficio la pratica per l'approvazione del progetto relativo alla realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, sito in via Carnia nel Municipio Valpolcevera.

Dall'analisi della documentazione pervenuta, parrebbe rilevarsi la non completa conformità alla normativa vigente in tema di risparmio energetico:

- mancato rispetto al D.lgs. 28/2011 in tema di produzione di acqua calda sanitaria, che seppur marginale, va comunque verificato quanto stabilito dall'allegato 3 c.1 e c.2 del suddetto decreto.
- P.U.C. , indicazione e dimostrazione di quanto stabilito al capitolo 2 paragrafo 2.3 delle "Norme generali"

Relazione tecnica Tit.VI R.E.C.:

- occorre inserire nella relazione tecnica a titolo " Relazione di rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico" indicazione e dimensionamento della vasca di raccolta delle acque piovane per uso irriguo.

In attesa di riscontro, si rammenta che ai sensi delle "Norme Generali" del vigente P.U.C. l'edificio dovrà essere classificato in classe energetica A+.

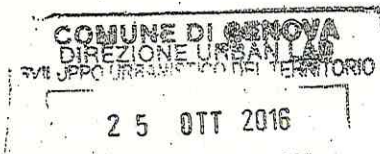
L'iter della pratica è da ritenersi sospeso.

Distinti saluti.

Il Responsabile Ufficio Gestione Territoriale
Corrado Conti

MaR/CoC

24/10/2016



BMS Studio

Da: posta-certificata@pec.aruba.it
Inviato: martedì 25 ottobre 2016 17:24
A: bms.studio@pec.bms-studio.it
Oggetto: ACCETTAZIONE: "legge10/91 Via Carnia 155 r Genova"
Allegati: daticert.xml
Firmato da: posta-certificata@pec.aruba.it

Ricevuta di accettazione

Il giorno 25/10/2016 alle ore 17:24:17 (+0200) il messaggio
""legge10/91 Via Carnia 155 r Genova"" proveniente da "bms.studio@pec.bms-studio.it"
ed indirizzato a:
c.conti@comune.genova.it ("posta ordinaria") s.cortesia@comune.genova.it ("posta ordinaria")
comunegenova@postamailcertificata.it ("posta ordinaria")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec282.20161025172417.06171.10.1.67@pec.aruba.it



Genova Genova
28/10/2016

Zimbra

scortesias@linuxmail1.comune.genova.it

Conferenza servizi via Carnia - S.U. 328/2016

Da : Daniela Ghiglione <dghiglione@comune.genova.it> gio, 27 ott 2016, 15:05

Oggetto : Conferenza servizi via Carnia - S.U. 328/2016

A : scortesias@comune.genova.it,
sportimprese@comune.genova.it

Cc : Nicoletta Cane <ncane@comune.genova.it>,
Simona Larosa <slarosa@comune.genova.it>

Come già anticipato verbalmente, si segnala l'impossibilità al partecipare alla seduta referente in oggetto, indetta per il giorno 31/10/2016 e si comunica la disponibilità dell'Ufficio ad un incontro con il progettista per concordare le scelte progettuali relative agli abbattimenti barriere, come da sua richiesta.

Si segnala inoltre che gli specifici elaborati grafici relativi alla verifica di conformità al D.M. 236/1989, adeguatamente quotati sia planimetricamente, che altimetricamente, ancora da redigere, dovranno pervenire all'Ufficio scrivente in formato cartaceo al fine di poter esaminare il progetto in Consulta Comunale e Provinciale per la tutela delle persone disabili.

Cordiali saluti

geom. Daniela Ghiglione



363730

----- Messaggio originale -----

Da: "Simona Larosa" <slarosa@comune.genova.it>

A: "Daniela Ghiglione" <dghiglione@comune.genova.it>

Cc: "Nicoletta Cane" <ncane@comune.genova.it>, "Carrara" <acarrara@comune.genova.it>, "Marco Pasini" <mpasini@comune.genova.it>

Inviato: Venerdì, 21 ottobre 2016 12:26:12

Oggetto: I: conferenza servizi via carnia

Ti invio l'indizione della conferenza in oggetto per tua partecipazione e ti consegno il dischetto con gli elaborati per il parere.

grazie ciao



STUDIO CANEPA ASSOCIATI

**AUTOCERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ DEL PROGETTO ALLE
NORME IGIENICO SANITARIE**
(ART. N° 47 DEL D.P.R. 28.12.2000 N° 445)

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA SUE E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE
Via di Francia, 1 - Genova -

Il sottoscritto **Ing. Giovanni Canepa** nato a Genova l' 11.06.1928 e residente a Genova in Via Zara n° 40/9 – tel. 010.31.12.01 – C.F.: CNP GNN 28H11 D969M, con STUDIO CANEPA ASSOCIATI in 16121 Genova, Via D. Fiasella n° 16/22 – tel-fax: 010.56.12.27 – 010.58.50.64 – e-mail: associati@studiocanepa.it, nella sua qualità di *“tecnico incaricato”*, sotto la propria responsabilità e consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445 del 28.12.2000 per ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di cui al c.2 dell'art. 20 del D.P.R. 6.6.01 n° 380 come modificato dal D.Lgs. 27.12.02 n° 301.

DICHIARA CHE

il progetto rubricato al n° S.U. 328/2016 relativo alla REALIZZAZIONE DI EDIFICIO AD USO COMMERCIALE PER L'ATTIVAZIONE DI NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA e contestuale sistemazione generale delle aree limitrofe a GIARDINI E PARCHEGGI PUBBLICI CON "RIPERIMETRAZIONE" AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.U.C. - Via Carnia n° 155r - GE - Teglia - Municipio V – Val Polcevera presentato da COSTRUZIONI S.r.l. con sede in - 16121 - Genova - Via A.M. Maragliano 8/1;

E' CONFORME

**A QUANTO DISPOSTO AL TITOLO V “NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO E
TECNOLOGICO” DEL R.E.C. VIGENTE**

Oltre a quanto sopra ne dichiara la **CONFORMITA'** anche a quanto disposto al **TITOLO VI “REQUISITI ECOLOGICI ED AMBIENTALI PER LA PROGETTAZIONE DELLE COSTRUZIONI** – ed in particolare per quanto relativo al rendimento energetico dell'edificio – (D.Lgs. 311/06).

Genova li, 26.10.2016

Il Tecnico incaricato

STUDIO CANEPA ASSOCIATI
Ing. Giovanni Canepa

N.B.: IN ALLEGATO FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO DI IDENTITÀ DEL DICHIARANTE



Ing. Giovanni Canepa - arch. Maurizio Canepa - Ing. Giovanni G. Canepa
16121 Genova - Via Domenico Fiasella, 16/22 - Tel. e Fax 010.561.227 - 010.585.064
web : <http://www.studiocanepa.it> - e-mail: associati@studiocanepa.it
Codice Fiscale 03783800109 - Partita IVA 03783800109

Sistema Certificato
UNI EN ISO 9001:2000
SC 06-880/EA 34

23 09 2016

#15

PROTOCOLLO n° T.16.0348
 COMMESSA n° C 00230



alla c.a.

Spett.le

COMUNE DI GENOVA

DIR. URBANISTICA SUE E GRANDI PROGETTI

- SETTORE URBANISTICA -

- SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE -

Via di Francia n° 1 - 14° Piano - Matitone

Geom. S. Cortesia

Genova li, 21.09.2016

OGGETTO: (PROG. S.U.: 328/2016) - Permesso di Costruire relativo alla REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE da destinare a MEDIA STRUTTURA DI VENDITA e contestuale SISTEMAZIONE delle aree limitrofe a GIARDINI E PARCHEGGI PUBBLICI CON "RIPERIMETRAZIONE" AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.U.C. VIGENTE
 - Via Carnia n° 155r - Genova - Municipio V Val Polcevera.

RICHIEDENTE: COSTRUZIONI S.R.L. - Via A.M. Maragliano n° 8/1 - 16121 Genova

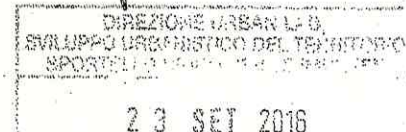
ARGOMENTO: - TRASMISSIONE RICEVUTA DEPOSITO VV.F -

Unitamente alla presente si trasmette copia della RICEVUTA di AVVENUTO DEPOSITO presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Genova del progetto di prevenzione incendi relativo a quanto in oggetto.

Nella speranza di essere stato esauriente, restando comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o aggiornamenti si rendessero necessari, colgo l'occasione per inviare distinti saluti.

STUDIO CANEPA ASSOCIATI

Maurizio Canepa



23 SET 2016

319959



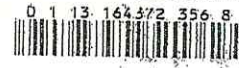
Rif. Pratica V.V.F. n.

201294

Spazio per protocollo

21 SET. 2016 01 58 35

Ministero del Turismo
delle Attività e del Patrimonio Culturale
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICE/BO
00004607 00005004 00208001
00242638 12/08/2016 07:37:29
4578-00888 265344828076E986
IDENTIFICATIVO 01131643723568



AL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FU

GENOVA

provincia

| | | | | |
|----------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| Il sottoscritto | Dellepiane | | Filippo | |
| | Cognome | | Nome | |
| domiciliato in | Studio di Ingegneria Benvenuto & Associati via Corsica | | 10 | 16128 |
| | indirizzo | | n. civico | c.a.p. |
| GE | 010543587 | C.F. | D L L F P P 7 4 D 1 0 D 9 6 9 W | |
| provincia | telefono | codice fiscale della persona fisica | | |
| 010562207 | associati@studiobenvenuto.com | studiobenvenuto.associati@pec.it | | |
| | fax | indirizzo di posta elettronica | | indirizzo di posta elettronica certificata |
| nella sua qualità di | Legale Rappresentante | | | |
| | qualifica rivestita (titolare, legale rappresentante, amministratore, etc.) | | | |
| della | Costruzioni S.r.l. | | | |
| | ragione sociale (ditta, impresa, ente, società, associazione, etc.) | | | |
| con sede in | via Maragliano | | 8 | 16121 |
| | indirizzo | | n. civico | c.a.p. |
| | Genova | GE | 010566615 | |
| | comune | provincia | telefono | |
| 010566616 | info@costruzionigenova.com | srl.costruzioni@arubapec.it | | |
| | fax | indirizzo di posta elettronica | | indirizzo di posta elettronica certificata |

responsabile dell'attività sotto indicata

CHIEDE

ai sensi dell'art. 3 del DPR 01/08/2011 n. 151 la

VALUTAZIONE DEL PROGETTO ALLEGATO

per i lavori di: nuovo insediamento modifica attività esistente
(barrare con il riquadro di interesse)

relativi all'attività principale: Media struttura di vendita
tipo di attività (albergo, scuola, etc.)

| | | | | |
|---------|------------|-----------|-----------|--------|
| sita in | via Carnia | | 155 r | 16161 |
| | indirizzo | | n. civico | c.a.p. |
| | Genova | GE | | |
| | comune | provincia | telefono | |

| | | | |
|--|----|---|---|
| La/e attività oggetto di valutazione sono individuate ¹ ai n./sotto classe/ cat.: | 69 | 2 | B |
|--|----|---|---|

La documentazione tecnico progettuale è sottoscritta da:

| | | |
|---|----------------------------------|--|
| Ing. | Cagno | Enrico |
| Titolo professionale | Cognome | Nome |
| iscritto all'Albo professionale dell'Ordine/Collegio di | Genova | n. iscrizione 7713 |
| | comune | provincia |
| con Ufficio in | via Corsica | |
| | indirizzo | |
| 16121 | Genova | GE |
| c.a.p. | comune | provincia |
| | | 010543587 |
| | | telefono |
| 010562207 | enrico.cagno@studiobenvenuto.com | enrico.cagno@ingpec.eu |
| fax | indirizzo di posta elettronica | indirizzo di posta elettronica certificata |

¹ Riportare il numero e la categoria corrispondente (B/C) individuata sulla base dell'elenco contenuto nell'Allegato I del DPR 01/08/2011 n.151 o la sottoclasse di cui al Decreto del Ministro dell'Interno del 7-8-2012.

Geom Cortesia
20 10 2016
#

PROTOCOLLO n° T.16.0392
COMMESSA n° C.00230



Spett.le

COMUNE DI GENOVA

DIR. URBANISTICA SUE E GRANDI PROGETTI

- SETTORE URBANISTICA -

- SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE -

Via di Francia n° 1 - 14° Piano - Matitone

Geom. S. Cortesia

alla c.a.

Genova li, 19.10.2016

OGGETTO: (PROG. S.U.: 328/2016) - Permesso di Costruire relativo alla REALIZZAZIONE DI NUOVO EDIFICIO COMMERCIALE da destinare a MEDIA STRUTTURA DI VENDITA e contestuale SISTEMAZIONE delle aree limitrofe a GIARDINI E PARCHEGGI PUBBLICI CON "RIPERIMETRAZIONE" AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.U.C. VIGENTE

- Via Carnia n° 155r - Genova - Municipio V Val Polcevera.

RICHIEDENTE: COSTRUZIONI S.R.L. - Via A.M. Maragliano n° 8/1 - 16121 Genova

ARGOMENTO: - NOTA DI CHIARIMENTO - CABINA ENEL -

Com'è noto, il progetto in argomento prevede tra l'altro la realizzazione di un manufatto di tipo prefabbricato destinato ad ospitare le apparecchiature ed attrezzature necessarie alla distribuzione di energia elettrica (Cabina Enel). Dimensioni e tipologia del manufatto verranno definite dalla Società direttamente con *e-distribuzione* in sede di sottoscrizione del contratto di fornitura stimato in base alle effettive esigenze di potenza richiesta dall'utente finale.

Nella speranza di essere stato esauriente, restando comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o aggiornamenti si rendessero necessari, colgo l'occasione per inviare distinti saluti.



STUDIO CANEPA ASSOCIATI
Maurizio Canepa





COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. e GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
SPORTELLINO UNICO PER LE IMPRESE

Conferenza di Servizi,
ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m.

Realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia, comportante aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)

Relazione istruttoria

Genova 23 febbraio 2017

Premesse

In data 31.10.2016 si è tenuta seduta referente di Conferenza di Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m., relativa alla verifica della sussistenza delle condizioni per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto dell'utilizzatore "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia – Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m.

Stato Attuale

Ad esito di procedimento concertativo ex art. 14 L.241/90 con Determinazione del Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica, 2010/118.18.0/17 del 15 aprile 2010, è stato approvato il progetto della Parini Real Estate s.r.l.- concernente la realizzazione di un complesso residenziale con Superficie Agibile di mq. 2.653,37 ed autorimessa interrata, con sistemazione superficiale a giardino pubblico e parcheggi, previa demolizione di fabbricati a diversa funzione con Superficie Agibile di mq. 2.656,36 presenti sul lotto di intervento, posto a margine di via Carnia, nel Municipio Val Polcevera. Intervento in ordine al quale - con atto a rogito Notaio Luigi Francesco Risso di Genova in data 18 dicembre 2008 - era stata sottoscritta tra la Parini Real Estate s.r.l. ed il Comune di Genova, convenzione urbanistica con la quale, tra l'altro, era stata disciplinata l'attuazione delle opere di urbanizzazione, consistenti nella realizzazione di spazi a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici per una superficie di 5.048 mq;

Con successiva Determinazione Dirigenziale n. 2013-118-18.0.-36 del 17 giugno 2013 è stato assunto il provvedimento finale relativo ad una variante edilizia, comportante il ridimensionamento del piano a parcheggi interrato in relazione a cui era stato precedentemente sottoscritto dalla Parini Real Estate s.r.l. Atto unilaterale d'obbligo approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2013.-118.18.0.-18 del 19 marzo 2013. La Parini Real Estate s.r.l. ha provveduto alla sola demolizione dei fabbricati presenti sull'area, in quanto la "stagnazione del mercato immobiliare che in questi ultimi anni ha paralizzato l'edilizia in generale ed in particolare quella a destinazione residenziale " (cfr. Relazione Illustrativa del progetto S.U. 328/2016) ha indotto la Società a non proseguire nell'attuazione dell'intervento. Siamo pertanto oggi di fronte ad un "buco" lasciato nel quartiere e nella città privo di funzioni ed interesse. Ad una diretta analisi appare evidente il progressivo abbandono dell' area., ove, ancora leggibile l'impronta degli edifici preesistenti, le specie arboree ed arbustive infestanti hanno avuto il sopravvento.

Progetto

Il progetto riferito alla realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione riguarda la sistemazione dell'intero lotto di proprietà della Parini Real Estate sr.l., avente superficie di mq. 8250. Il vigente Piano Urbanistico Comunale – Liv. 3 “ Livello Locale di Municipio - con efficacia prescrittiva “ recepisce la localizzazione della dotazione di aree standard, previste dal precedente progetto convenzionato, nel Sistema dei Servizi (SIS-S) - ex D.M. 2.4.68 n. 1444 – individuando un'area identificata con il numero progressivo 5040, del Bilancio del Verde Pubblico di previsione del Municipio Val Polcevera, per una superficie reale mq. 5.042. La restante parte del lotto è invece classificata Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR) ove le medie strutture di vendita risultano essere elencate tra le funzioni ammesse. Pur confermando la suddetta dotazione di aree standard, il nuovo progetto ne prevede diversa articolazione, quale conseguenza della ricomposizione planivolumetrica degli interventi previsti. Infatti, in luogo di due fabbricati a destinazione residenziale posti ai lati estremi Est e Ovest del lotto, si prevede la costruzione di un unico corpo di fabbrica mono piano a destinazione commerciale, nella parte Sud. Per la realizzazione del nuovo intervento, si rende pertanto necessario provvedere ad adeguamento del PUC, ex art. 43 L.R.36/97 e s.i.m., provvedendo alla ripermimetrazione, senza ridurne la superficie, dell'area a servizi.

Fabbricato a destinazione commerciale e sue pertinenze

Si prevede la realizzazione di un edificio monopiano con pianta rettangolare (circa 51,00 x 25.50 mt.), con Superficie Agibile di mq.1.233,50, funzionale alla attivazione di una Media Struttura di Vendita di Generi Alimentari, con Superficie Netta di vendita di mq. 795 e spazi esterni per la sosta in misura pari a 1.654,00 mq, di cui 126,50 riservati alla sosta di bici e moto.

Sistemazione aree a Servizi e Viabilità

Come in premessa fatto cenno, il progetto riguarda anche la sistemazione di tutti gli ulteriori spazi costituenti il lotto di intervento allo scopo di garantire il mantenimento della superficie a servizi, individuate dal PUC vigente. Fermo restando il rispetto della superficie complessiva (prevista in convenzione in mq. 5.048 , mentre nel nuovo progetto è pari a mq. 5.100) questa verrà solo ridistribuita su una diversa geometria e tipologia migliorandone la fruibilità generale. Su parte prevalente dell'area (circa 3.515 mq.) è prevista la realizzazione di un parco pubblico articolato in viali e/o percorsi di accesso pedonale attrezzati con panchine e zone di riposo; pista ciclabile/ per il pattinaggio a ruote; area gioco/ sport in materiale anti trauma; area di sosta ombreggiata arredata con panchine, porta rifiuti ed altri elementi di arredo urbano ed una zona delimitate riservata alla “ sgambatura cani”. Su richiesta del Municipio, ad esito di percorso partecipato, le suddette dotazioni dell'area verde sono state adeguate alle richieste del territorio, in accoglimento delle quali le dotazioni dell'area verde, sono state integrate con un piccolo fabbricato in muratura (circa 45 mq.) atto a favorire la socialità, in primis degli anziani del quartiere. Nella rimanente parte della zona a servizi, (circa 1.585 mq.) saranno realizzati un parcheggio pubblico, avente capienza di 23 posti auto ed uno per 13 posti moto, accessibili tramite viabilità di nuova realizzazione, sviluppata entro l'area di proprietà, tale da costituire una nuova immissione di via Carnia su via Teglia, nel distacco compreso tra i civici 71 e 73 di quest'ultima .

Pareri degli Uffici e del Municipio Val Polcevera

Per quanto riguarda la valutazione dell'intervento sotto i profili di competenza delle Strutture comunali che partecipano al procedimento, di seguito si riportano gli esiti dell'istruttoria svolta anche a seguito della produzione di elaborazioni in parte integrative e parte sostitutive, di quelle illustrate nel corso della sedura referente del 31.10.2016:

- **Struttura di Staff Energy Manger – Ufficio Energia** con lettera prot. 369881/ Energia del 3.11.2016 parere favorevole precisando che l'edificio dovrà essere distinto dalla classe energetica A+;
- **Settore Igiene e Acustica - Ufficio Risanamento Acustico**, con lettera prot. 406232/RA del 5.12.2016, parere favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera a fine del conseguimento del Decreto di Agibilità dell'immobile ;
- **Ufficio Geologico**, con lettera prot. 425819 del 20.12.2016, parere favorevole con indicazioni in ordine alla documentazione da produrre contestualmente alla fine dei lavori;
- **Direzione Mobilità- Sviluppo Infrastrutture**, con lettere prot.397073 del 24.11.2016, e successiva prot. 422548 del 19.12.2016, parere conclusivamente favorevole, subordinatamente alla acquisizione di deroga - ex dei DD.MM 6792/2001 e 1699/2006 - del Ministero Infrastrutture e Trasporti, attraverso il Provveditorato Interregionale OO.PP. Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria, relativamente al nuovo tratto stradale pubblico, per quanto attiene la previsione di un solo marciapiedi e le caratteristiche dimensionali dell'allargamento in curva
- **Direzione Manutenzione Sviluppo e Municipi :**
 - Ufficio Verde Pubblico** , con lettera prot. 10899 del 12.1.2017, parere favorevole, in ordine al progetto inerente la sistemazione dell'area verde
 - Ufficio Accessibilità** con lettera prot. 418745 del 15.12.2016, parere favorevole contenete prescrizioni cui dare adempimento in corso dell'esecuzione degli interventi
 - Settore Spazi Pubblici Urbani**, con lettera prot.11428 del 12.1.2017, parere favorevole, cui dare adempimento nel corso di esecuzione degli interventi.
- **Relazione Urbanistica** in data 23.2.2017 con la quale, nel dare atto della conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, vengono svolte considerazioni in ordine alla sussistenza delle condizioni per l'approvazione di " progetto convenzionato ex art. 49 L.R.36/97 e s.i.m.", inerente la realizzazione del fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia – Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della

L.R. 36/97 e s.i.m, concernente la diversa localizzazione e tipologia dei servizi pubblici.

- **Direzione Patrimonio Demanio ed Impiantistica Sportiva**, lettera prot 60600 del 21.2.2017, con la quale, con riferimento al disposto dall'art 38 comma 6 bis della LR n 16/2008 è stato verificato che, per effetto dell'aggiornamento al PUC, non si determina maggior valore del lotto di intervento;
- **Settore Urbanistica - Ufficio Alta Sorveglianza Opere di Urbanizzazione**, lettera prot. P/2017/255 del 23.2.2017, con la quale è stato comunicato che, sulla base degli elaborati del progetto definitivo e dei computi metrici estimativi l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, afferenti l'intervento, ammonta ad € 641.286,52, importo al quale dovrà essere applicato il ribasso medio ottenuto dal Comune, nelle gare di appalto di lavori pubblici nell'anno 2016, pari al 31,597%.
- **Municipio Val Polcevera,**

Con riferimento alle disposizioni contenuto del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale le modifiche da apportare al vigente PUC, non costituiscono "variante organica" del Piano Urbanistico Comunale, in quanto riferite ad una ridotta e puntuale redistribuzione delle aree facenti parte del bilancio dei servizi, in cui non risulta ridotta la dimensione complessiva degli spazi concorrenti alla formazione del bilancio stesso, ma al contrario contempla un lieve aumento ;

L'intervento di cui si tratta è riconducibile pertanto alla fattispecie indicata all'art. 61 comma 1 lettera g) "*progetti di permessi di costruire che interessano parti del territorio municipale*" per i quali è prescritto sia data comunicazione ai Municipi, territorialmente competenti, che attraverso la Giunta hanno facoltà di far pervenire propri valutazioni nel termine di 15 giorni dal ricevimento, osservazioni ai competenti Organi comunali.

In conformità con quanto sopra precisato, con lettera prot. 353698 del 20.10.2016, il Presidente del Municipio è stato invitato, alla Seduta Referente della quale, in allegato a lettera prot. 366699 del 2.11.2016 si è successivamente provveduto all'invio del Verbale, unitamente a copia delle elaborazioni di progetto. Con successiva lettera prot. 429295 del 23.12.2016, si è inoltre provveduto all'invio di elaborati di progetto relativi alla sistemazione dell'area verde, adeguati alle indicazioni fornite dalla Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi- Ufficio del Verde. In tale occasione si è inoltre ritenuto dover richiamare quanto posto in evidenza dalla Giunta Comunale che, nell'assumere determinazione in merito alla sussistenza delle condizioni per avviare il procedimento, ha sottolineato che il progetto offre occasione di positiva ricaduta, in termini di effettiva fruizione da parte della Collettività di spazi ad uso pubblico, per la definizione dei quali potrà essere attivato attraverso gli Organi del Municipio un "percorso partecipato" che coinvolga le Associazioni presenti del territorio ed in generale e Residenti del Quartiere;

In merito a quanto da ultimo rappresentato con nota prot. 45353 del 9.2.2017 è stata convocata per il 13 febbraio, presso la sede del Municipio Val Polcevera, seduta della Commissione Consiliare 2^ " Bilancio, assetto del territorio, sviluppo economico, tutela ambiente, interventi manutentivi, viabilità su base locale" nel corso della quale sono state svolte audizioni di Cittadini. Ha fatto seguito nota del Municipio in data 16 febbraio 2016, in allegato alla quale è stata inviata copia del Verbale della seduta medesima, con il quale si prendere atto di modifiche apportate al progetto, a sintesi di richieste formulate dal "territorio", ed in particolare:

1) l'area in origine destinata al posizionamento di giochi per bambini è stata ampliata e pavimentata in materiale anti trauma, così da poter essere adibita a gioco e sport. Spazio che, avendo una geometria regolare, potrà eventualmente essere in futuro coperto con una tensostruttura o altro analogo sistema di protezione stagionale e/o stabile dell'area;

2) la geometria, le caratteristiche ed il materiale della pavimentazione della pista ciclabile per bambini, ne consentiranno anche l'uso per il pattinaggio a rotelle in gomma;

3) è stata prevista la realizzazione di un locale atto a favorire la Socialità, in primis degli Anziani del quartiere. A tale scopo in un fabbricato di nuova realizzazione posto a margine dell'area verde, sarà disponibile un locale polifunzionale dotato di servizi igienici.

può pertanto essere dato atto della condivisione del progetto di sistemazione dell'area a verde a seguito di un " percorso partecipato", come era stato auspicato dalla Giunta Comunale nell'assumere determinazione in merito alla sussistenza delle condizioni per avviare il procedimento di approvazione del progetto.

Ulteriori valutazioni e verifiche

- il nuovo corpo di fabbrica e le pertinenti sistemazioni esterne, risultano essere per forma tipologia e dimensione coerente con gli obiettivi di qualità stabiliti dal Titolo VII - Norme Edilizie di Interesse Urbano ed Ambientale – del R.E.C. approvato con D.C.C. n. 67 del 27.7.2010; per quanto riguarda la conformità nei confronti delle indicazioni del Titolo VI “
- il progetto è conforme alle indicazioni delle vigenti disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, dovendosi comunque prescrivere – quale adempimento di fine lavori - la produzione di certificato di collaudo relativo, reso sotto forma di perizia asseverata da un tecnico abilitato che non abbia rivestito incarichi di Direttore dei Lavori e redatto su schema tipo approvato con deliberazione Giunta Regionale n.7665 del 4.11.94;
- la zona di intervento non è soggetta a vincoli la cui presenza - in relazione a quanto forma oggetto dell'intervento - richieda il rilascio di autorizzazione o nullavista di tutela paesistica, idrogeologica, idraulica, ambientale, naturalistica e del patrimonio storico, artistico ed archeologico,
- in conformità con quanto posto in evidenza dalla Direzione Mobilità, allo scopo di , acquisire deroga, per quanto attiene le caratteristiche tipologiche e dimensionali del nuovo tratto di via Cernia, in allegato a lettera prot 426271 del 21.12.2016, si è provveduto all'invio di copia delle pertinenti elaborazioni al Ministero Infrastrutture e Trasporti - Provveditorato Interregionale OO.PP. Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria

Per quanto attiene la conformità del progetto nei confronti di ulteriori specifiche normative di settore, sono depositati in atti del procedimento:

- autocertificazione di conformità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modifiche - sottoscritta ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 dall'Ing. Giovanni Canepa attestante la conformità dell'intervento nei confronti delle vigenti **Norme di Sicurezza- Igienico Sanitarie** ed a tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere
- lettera in data 21.9.2016, assunta a prot.319959 del 23.9.2016, in allegato alla quale è stato prodotta prova dell'avvenuta presentazione presso il **Comando provinciale dei Vigili del Fuoco** in data 21.9.2016 di richiesta di Valutazione del progetto, ai sensi dell'art. 3 DPR 1.08.2011 n. 151
- lettera in data 19.10.2016, assunta a prot. 353093 del 20.10.2016, con la quale il Progettista in relazione alla prevista “Cabina Enel” precisa che la Società richiedente in base alle effettive esigenze, **provvederà in via autonoma a definire con e-distribuzione, le apparecchiature necessarie alla distribuzione dell'energia elettrica**

Contributo di Costruzione

Art. 38 comma 1 della L.R. 16/2008 e s.i.m.

Si è provveduto (vedi scheda allegata in calce) alla determinazione del contributo di costruzione – ex art. 38 della L.R. 16/2008 e s.i.m.- applicando alla Superficie Agibile del nuovo fabbricato (mq. 1.233,50) la tariffa urbanistica vigente al momento della presentazione del progetto (DGC 33del 23.6.2016) per interventi di nuova costruzione di fabbricati ad uso commerciale. Importo pari ad € 260.342,51 di cui :

€ 199.913,35 - quota oneri di urbanizzazione

scomputabili dall'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, afferenti l'intervento, consistenti nella realizzazione e cessione al Comune di viabilità parcheggi e verde pubblico.

€ 60.429,16 - quota costo di costruzione

da versare secondo le modalità indicate all'art. 16 comma 5 lettera b) del Regolamento Edilizio Comunale

Si ritiene qui necessario annotare che in relazione al progetto, precedentemente approvato con D.D. 2010/118.18.0/17 del 15 aprile 2010 e successive variante di cui alla D.D. n. 2013.-118.18.0.-18 del 19 marzo 2013 la Parini Real Estate s.r.l. ha corrisposto al Comune di Genova, la somma di Euro 237.482,41, a titolo di oneri di urbanizzazione e prima rata del costo di costruzione, quest'ultima di importo pari ad € 50.263,92

Art 38 comma 6 bis della LR n 16/2008 e s.i.m.

Dovendo procedere alla approvazione del progetto in modifica del PUC vigente (seppur per operare semplice aggiornamento ex art. 43 della L.R.36/97 e s.im. necessario a consentire la ridefinizione del Sistema dei Servizi) trova applicazione quanto disposto dall'art 38 comma 6 bis della LR n 16/2008 (attuativo delle disposizioni di cui all'art 16 comma 4 lettera d-ter,del DPR 380/2001 e s.i.m, ove viene stabilito che, nel caso dell'approvazione di interventi urbanistici ed edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia, l'Operatore, in aggiunta al contributo di costruzione dovuto per la trasformazione dell'area, deve corrispondere al Comune un contributo straordinario nella misura del 50% del maggior valore della stessa eventualmente conseguito, da versare in apposito capitolo del Bilancio, da destinare ad interventi per la sistemazione idrogeologica del territorio comunale, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità ed edilizia residenziale pubblica.Con riferimento a quanto da ultimo rappresentato la Costruzioni s.r.l. in data 1.2.2017, ha prodotto la Relazione di Stima, prontamente sottoposta a valutazione della Direzione Patrimonio Demanio ed Impiantistica Sportiva che, con lettera prot.60600 del 21.2.2017, ha comunicato che, per effetto dell'aggiornamento al PUC, non si determina maggior valore del lotto di intervento;

Conclusioni

Per tutto quanto sopra esposto, nel rispetto delle condizioni e delle raccomandazioni contenute nei pareri prima citati, si ritiene che, per quanto riguarda gli aspetti di competenza del Comune, possa esprimersi parere favorevole all'intervento di cui al progetto S.U. 328/2016, mediante adozione di deliberazione con la quale il Consiglio Comunale,

- esprime parere favorevole alla "Realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia, comportante aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m."
- esprime assenso al correlato aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m., necessario a consentire la riperimetrazione del Sistema dei Servizi (SIS-S), del Municipio Val Polcevera, nei termini riportati sulla elaborazione grafica e pertinente tabella del Bilancio dei Servizi,
- approva i contenuti dell' Atto Unilaterale d'Obbligo, con il quale la Costruzioni.r.l. e la Parini Real Estate s.r.l., si impegnano a sottoscrivere Convenzione, assunto nei confronti del Comune di Genova le obbligazioni, relative alla progettazione esecutiva e realizzazione e cessione al Comune di opere di urbanizzazione primaria e secondaria riferita alla realizzazione di viabilità parcheggi e verde pubblico, nonché modalità e termini dello scomputo della quota oneri di urbanizzazione e versamento della quota per costo di costruzione.

Il Permesso di Costruire che abilita la "Realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia, comportante aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m.", potrà essere rilasciato - nel rispetto delle norme, prescrizioni e modalità previste dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 380/2001, della L.R. 16/2008 e s.i.m. e della L.R. 10/2012 e s.i.m. - favorevole esito della Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 10 comma 3 della L.R. 10/2012 e s.i.m e sia adeguato alle raccomandazioni, condizioni e prescrizioni risultanti dalle sopra richiamate forme di assenso acquisite nel corso dell'istruttoria, ed inoltre subordinatamente alla acquisizione di deroga da parte del Ministero Infrastrutture e Trasporti, tramite il Provveditorato Interregionale OO.PP. Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria, relativamente alla possibilità di realizzare il nuovo tratto di viabilità pubblica, ancorchè non del tutto corrispondente alla tipologia e geometria del tracciato, nei termini prima evidenziati. Tutto quanto sopra, subordinatamente all'avvenuto espletamento delle procedure di cui all'art. 10 comma 9 della più volte citata L.R. 10/2012 e s.i.m.

Genova 23.2.2017

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti
| Settore Urbanistica - Sportello Unico per le Imprese |
Via di Francia 1 - 14° piano | 16149 Genova |
Tel 0105577644/5573946/5573915/5577630/5577668
sportimpresa@comune.genova.it | www.visitgenoa.it | |

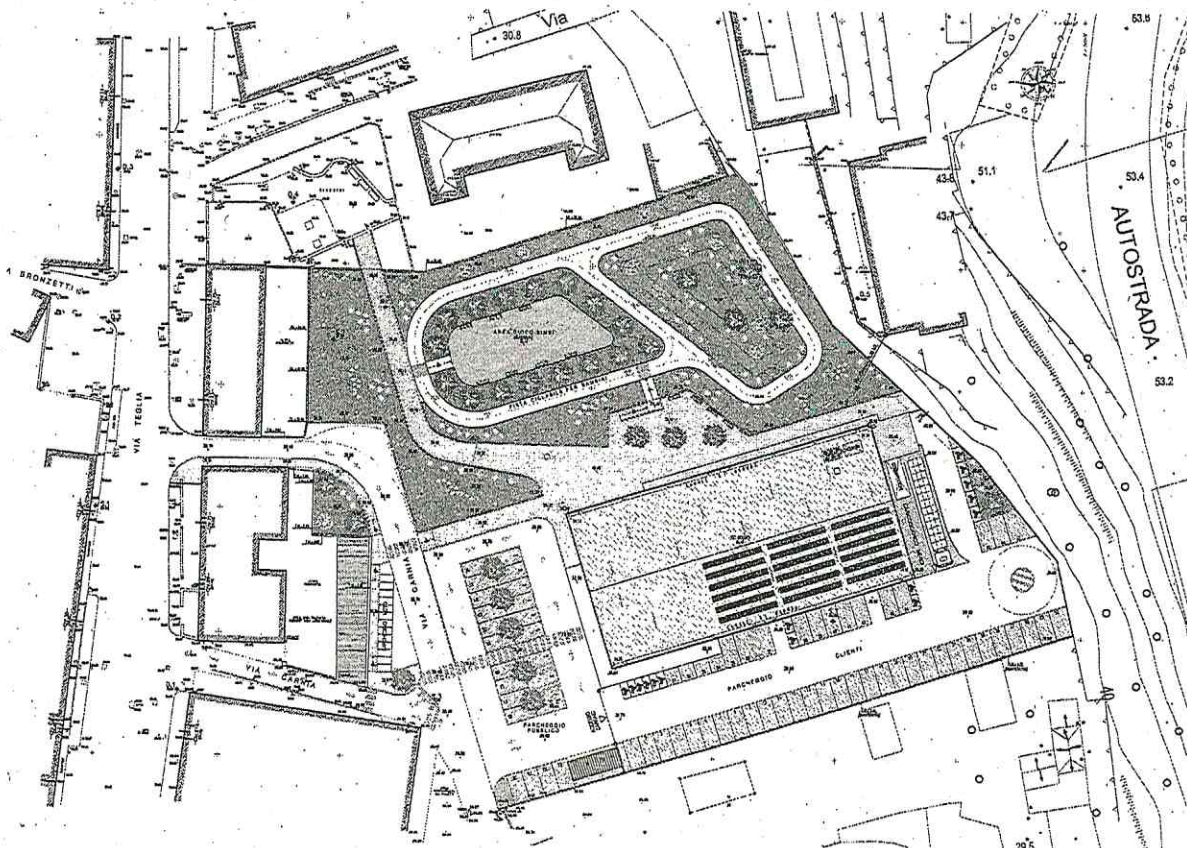


COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE

Conferenza di Servizi,
ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m.

Realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia, comportante aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)



Determinazione
Contributo di Costruzione

Superficie Agibile nuova costruzione di fabbricato ad uso commerciale mq. 1233,50

Applicata la Tariffa Urbanistica stabilita con D.G.C. n. 33 del 23.6.2016

CALCOLO DEL CONTRIBUTO

Interventi di nuova costruzione (*)

Interventi di sistemazione d'area (*)

| Categoria | Sup. mq. | TUB €/mq. | A €/mq. | B2 €/mq. | Quota Oneri | Quota Costo | Quota Interesse Generale |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------|-------------|--------------------------|
| Residenza | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| Turistico | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | € 0,00 | € 0,00 | € 0,00 |
| Turistico Conv. | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | | € 0,00 | € 0,00 | |
| Comm./Dir. | 1.233,50 | x € 162,07 | | | = € 199.913,35 | | |
| | 1.233,50 | x € 48,99 | | | = € 60.429,17 | | |
| | 1.233,50 | | x € 40,52 | | | | = € 49.981,42 |
| Industriale | <input type="text"/> | <input type="text"/> | | | € 0,00 | | |
| Smaltimento rifiuti S.L.G. = 10% della quota oneri | | | | | € 0,00 | | |
| Park - Depositi | <input type="text"/> | <input type="text"/> | | | € 0,00 | | |
| Servizi | <input type="text"/> | <input type="text"/> | | | € 0,00 | | |
| Servizi Turist. | <input type="text"/> | <input type="text"/> | | | € 0,00 | | |
| Posto auto su struttura | <input type="text"/> | <input type="text"/> | | | € 0,00 | | |

Totale quota Oneri

€ 199.913,35

Totale quota Costo Costruz.

€ 60.429,17

Totale quota Interesse Generale

€ 49.981,42

(*) nel caso si verificano entrambe le tipologie di intervento, compilare copia aggiuntiva del presente quadro

RIEPILOGO

| | Totale quota oneri urbanizzazione (*) | Totale quota costo costruzione (*) | Totale Generale (*) | Totale quota Interesse Generale |
|------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Nuova Costruzione | € 199.913,35 | € 60.429,17 | | di cui € 49.981,42 |
| | + | + | | + |
| Ristrutturazione | € 0,00 | € 0,00 | | di cui € 0,00 |
| | = | = | | = |
| Totale Generale | € 199.913,35 | € 60.429,17 | € 260.342,51 | di cui € 49.981,42 |

(*) riportare i valori indicati nel riepilogo nelle caselle del quadro successivo corrispondenti al tipo di versamento scelto

... 3 ...

ISTRUTTORE SERVIZI TECNICI
(Geom. Antonio MULTARI)

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
(Geom. Saverio COSTANTINI)



COMUNE DI GENOVA

Carlo Contini

04/11/2016

[Signature]

Il Comune di Genova ha scelto



100% da fonti rinnovabili

Prot. n° 369881

/Energia

Genova, 03.11.2016

Oggetto: SU 328/2016 Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della Legge Regionale Liguria 5 aprile 2012 n. 10 e s.m.i., per l'approvazione del progetto relativo alla realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, sito in via Carnia nel Municipio Valpolcevera. Parere.

**Allo Sportello Unico per le Imprese
SEDE**

In data 20 ottobre 2016 è stata trasmessa allo scrivente ufficio la pratica per l'approvazione del progetto relativo alla realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, sito in via Carnia nel Municipio Valpolcevera.

Con riferimento alla documentazione pervenuta, in data 24 ottobre 2016 si è evidenziato con lettera prot. 356429 che la pratica non consentiva appieno le valutazioni richieste dal vigente R.E.C. Titolo VI e dalle altre fonti normative e pertanto necessitava di chiarimenti e/o integrazioni.

In data 2 novembre 2016 è pervenuta la documentazione aggiornata di quanto già precedentemente presentato di cui si evidenziava per le vie brevi nuovamente la non correttezza rispetto a quanto richiesto con la nota di cui sopra.

Successivamente a seguito di contatti con i progettisti sono pervenute, seppur in tempi diversi le relazioni aggiornate e revisionate.

Ricordando che ai sensi delle "Norme Generali" del vigente P.U.C. l'edificio dovrà essere distinto da classe energetica A+. si esprime infine parere favorevole.

Distinti saluti.

**Il Responsabile Ufficio Gestione Territoriale
Corrado Conti**

Corrado Conti

MaR/CoC

03/11/2016





COMUNE DI GENOVA

Cecau Colbeari

07 12 2016

Prot. n° PG/2016/406232/RA Genova, 05.12.2016
Oggetto: Conferenza dei Servizi ex lege 241/90 - Legge n° 447/95 - L.R. n° 12/98 -
D.G.R. n°534/99 - Valutazione di impatto acustico -

Progetto presentato: S.U. n° 328/2016

REALIZZAZIONE EDIFICIO AD USO COMMERCIALE
IN VIA CARNIA 155 R

Pratica n°158_2016 (da citare nella corrispondenza).



Direzione Urbanistica, SUE e
Grandi Settore Urbanistica

- Sportello Unico per le Imprese

Via di Francia 1 - 14° piano

c/a Geom. Sergio Cortesia

Preso atto che:

- il Progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio monopiano con spazi destinati alla vendita di generi alimentari e locali necessari e propedeutici all'attività quali: depositi, celle frigorifere, spogliatoi, servizi igienici ecc.. Al piano della copertura sono installati gli impianti tecnologici a servizio del negozio, mentre gli spazi destinati a parcheggio pertinenziale all'attività, sono esterni e progettualmente ubicati a sud dell'edificio di vendita. L'area oggetto di intervento, accessibile direttamente da via Carnia, era già stata oggetto di interventi di demolizione di fabbricati esistenti, e in oggi risulta in stato di abbandono. Il progetto prevede oltre alla costruzione dell'edificio commerciale, anche la qualificazione dell'area, con realizzazione di aree verdi, viabilità e parcheggi pubblici;
 - la struttura ricade in Classe Acustica V (aree prevalentemente industriali).
- Esaminata la valutazione previsionale redatta dal T.C.A.A Dr. Ing. Carlo Lo Monaco con la quale il tecnico da atto che:
- il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche delle facciate, solai e partizioni ambienti conformi ai parametri del DPCM 05.12.1997 Categoria G "attività commerciali e assimilabili";
 - altresì, le emissioni acustiche degli impianti tecnici, risultano ininfluenti sul clima acustico della zona, pertanto non sono necessarie particolari opere di mitigazione del rumore.

Direzione Ambiente e Igiene
Settore Igiene e Acustica - U.O.C. Acustica -
Ufficio Risanamento Acustico

16149 Genova - Via di Francia 1 - Tel. +39 010 5573 418 Fax +39 010 5573197 - e-mail: acustica@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

Si da atto inoltre che:

- per il rispetto del DPCM 05.12.1997 "Categoria G: edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili" il valore dell'isolamento acustico di facciata dovrà essere \geq di 42 dB, indipendentemente dall'incidenza delle pareti finestrate e quindi tale parametro dovrà essere oggetto di verifica già in sede di progettazione esecutiva;

- le parti murarie, anche solo costituite da porzioni vetrate, dovranno garantire il minimo valore dell'isolamento acustico standardizzato ovvero pari almeno a 42 dB (A);

- dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare esuberi delle emissioni acustiche legate al funzionamento degli scarichi, degli impianti idraulici, degli ascensori etc, quali ad esempio il rivestimento con materiale morbido delle tubazioni, lo smorzamento delle curve, etc, non dovendo la rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici superare i seguenti limiti:

- 35 dB (A) $L_{A_{max}}$ con costante di tempo slow per i servizi a funzionamento discontinuo e 35 dB (A) L_{aeq} per i servizi a funzionamento continuo;

Sulla base della documentazione pervenuta e nel rispetto delle valutazioni tecniche in essa contenute, si ritiene di poter esprimere **parere favorevole in merito al progetto** in argomento sulla base dei seguenti presupposti tecnici:

1. rispettare nella scelta dei materiali e degli involucri architettonici e di ogni altra realizzazione i requisiti passivi minimi previsti dal DPCM 05/12/1997 e ogni prescrizione contenuta nella Valutazione previsionale del T.C.A.A in stato di progetto e successiva realizzazione;
2. effettuare un'opportuna scelta dei serramenti ed in generale delle superfici finestrate;
3. effettuare un'opportuna scelta dei materiali di finitura delle partizioni e pavimentazioni;
4. effettuare la corretta esecuzione degli impianti e la posa di adeguati materiali;
5. utilizzare per il gruppo frigo e per UTA attrezzature con prestazioni acustiche che garantiscano il rispetto dei previsti limiti di pressione sonora ;
6. provvedere, prima dell'inizio dei lavori, a richiedere agli uffici comunali apposita autorizzazione per attività rumorose temporanea per il cantiere edile;
7. provvedere, a fine lavori, alla consegna di apposito collaudo acustico del complesso con riferimento alla categoria G come individuata dal DPCM 5.12.1997, con particolare attenzione ai macchinari degli impianti al fine di evitare situazioni critiche prima dell'entrata in esercizio degli stessi;

Direzione Ambiente e Igiene

Settore Igiene e Acustica - U.O.C. Acustica -

Ufficio Risanamento Acustico

16149 Genova - Via di Francia 1 - Tel. +39 010 5573 418 Fax +39 010 5573197 - e-mail: acustica@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

8. ottenere il prescritto Nulla Osta Acustico in merito all'esercizio dell'attività.

Il Dirigente
Ing. Mario Merello

(documento sottoscritto digitalmente)

MT/mt/
GM

Direzione Ambiente e Igiene
Settore Igiene e Acustica – U.O.C. Acustica –
Ufficio Risanamento Acustico

16149 Genova - Via di Francia 1 - Tel. +39 010 5573 418 Fax +39 010 5573197 - e-mail: acustica@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

Geau Collesio

2812204

#B

Addi 20/12/16
Prot. N. 425810



Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti
Sportello Unico delle Imprese

OGGETTO: S.U. 328/16 – Progetto la realizzazione di fabbricato a destinazione commerciale e contestuale sistemazione delle aree limitrofe a giardini e parcheggi pubblici in via Carnia civ. 155 - Genova.
(Richiedente: Spett.le Costruzioni S.r.l.)
PARERE FAVOREVOLE

In relazione a quanto in oggetto, a seguito della Conferenza di Servizi referente del 31/10/2016 ed esaminati gli elaborati integrativi trasmessi allo scrivente Ufficio in data 07/12/2016, si rileva quanto segue:

- il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale e la sistemazione delle aree limitrofe in parte a parco pubblico con area sgambatura cani in parte area a parcheggio pubblico. L'intervento è rispettoso dell'art. 14 comma 4 "Tutela e sicurezza dei suoli" ed è compreso tra quelli per i quali deve essere garantito il miglioramento dell'efficienza idraulica dei suoli indicata all'art. 14 comma 3 delle Norme Generali Urbanistiche del PUC 2015 il cui procedimento si è concluso con D.D. 2015-118.0.00.-18 ed in vigore dal 3/12/2015;

- con riferimento alla carta di zonizzazione geologica del territorio del nuovo P.U.C. 2015 in vigore dal 3/12/2015, l'intervento ricade in area a suscettività d'uso parzialmente condizionata (**zona B**) urbanizzata;

- l'area risulta ricompresa interamente nel Piano di Bacino del T. Polcevera approvato con D.C.P. N° 14 del 02/04/2003 e successive modificazioni; con riferimento alle previsioni del suddetto P.d.B. Stralcio (cfr. Carta della Suscettività al Dissesto) si segnala che il sito ricade in **area a suscettività al dissesto molto bassa (Pg0)** per la quale risulta applicabile la normativa geologica dello strumento urbanistico comunale; mentre con riferimento alla variante adottata con D.D.G. n. 91 del 09/05/2016 e vigente in salvaguardia l'area d'intervento non rientra tra quelle oggetto di dissesto a seguito degli eventi alluvionali del 2014;

- il sito non risulta sottoposto a vincolo per scopi idrogeologici ai sensi dell'art. 35 comma 1 della L.R. 4/99;

- la documentazione progettuale fornita comprende:

a) elaborati grafici architettonici, stralci cartografici, relazione tecnica e documentazione fotografica a firma del progettista Dott. Arch. Maurizio Canepa;

b) una "relazione geologica", a firma della consulente geologo Dott. Elisabetta Barboro, redatta in data luglio 2016 ai sensi del D.M. 14/01/08, contenente, la definizione del modello geologico medio locale, la classificazione sotto il profilo sismico del suolo di fondazione (*categoria del suolo di fondazione*) sulla base delle indagini indirette (tromografie) eseguite in sito e sulla base di indagini pregresse eseguite sul sito di intervento ed in area limitrofa e reperite in



COMUNE DI GENOVA

bibliografia. L'elaborato contiene anche le prescrizioni esecutive per la salvaguardia idrogeologica da mettere in atto nell'esecuzione dell'intervento

c) nella relazione tecnica è presente il dimensionamento del sistema di laminazione delle portate necessario per il rispetto di quanto prescritto all'art. 14 comma 3 delle Norme Generali Urbanistiche del PUC 2015; l'elaborato è stato aggiornato con nota integrativa a firma del progettista basata sulla tav. 8B di progetto opportunamente modificata a seguito delle osservazioni emerse in sede di Conferenza dei Servizi referente;

d) ad integrazione è inoltre pervenuta la "relazione di verifica delle ripercussioni dell'intervento sul comportamento statico e sulla funzionalità dei manufatti adiacenti" datata dicembre 2016, a firma del Dott. Ing. Giovanni G. Canepa, nel quale viene attestata dal professionista sulla base delle verifiche esperite la compatibilità del progetto nel rispetto delle preesistenze al contorno;

Nel rappresentare l'opportunità che nell'atto autorizzativo siano richiamate le responsabilità e gli obblighi di cui all'art. 5 delle Norme Geologiche di Attuazione del PUC 2015, si esprime **parere favorevole**, per quanto di competenza, al progetto in esame.

Contestualmente alla **dichiarazione di fine lavori**, dovrà essere fornita allo scrivente Ufficio la seguente documentazione:

a) relazione geologica e geotecnica di fine lavori con indicazione:

- degli esiti degli eventuali ulteriori accertamenti geognostici eseguiti durante i lavori;
- delle problematiche riscontrate all'atto esecutivo;
- dei lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti;
- dei criteri fondazionali effettivamente messi in atto;
- delle risultanze dei monitoraggi qualora previsti;
- del tipo di opere speciali di tipo definitivo (non provvisori), eventualmente utilizzate;
- del corretto posizionamento ed allaccio alla rete del sistema di laminazione delle portate previsto;
- delle caratteristiche di aggressività dei terreni nei confronti delle opere speciali a carattere definitivo (non provvisori), se utilizzate;
- del piano di manutenzione delle opere speciali (non provvisori) e dei sistemi di drenaggio eventualmente messi in opera.

b) certificazione, a firma congiunta del consulente geologo incaricato delle indagini geognostiche, del progettista delle strutture e/o del direttore dei lavori, sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico della zona di intervento.

c) documentazione fotografica commentata, relativa alle fasi più significative dell'intervento (condizioni dell'area ad apertura cantiere, fronti di scavo, riempimenti, rilevati, opere speciali etc.).

Restando a disposizione, si porgono i migliori saluti.

Funzionario Servizi Tecnici
Dott. Geol. Diego Bruzzo

Il Responsabile dell'Ufficio
Dott. Geol. Claudio Falcioni

DB/CDS_16/1660ViaCarnia155_SU328_16



COMUNE DI GENOVA



Prot. n. 10829

Allegati: -



Clean Colosini

12 01 2017

#

Addi, 12 GEN. 2017

OGGETTO: Conferenza dei Servizi ex art. 10- c.3- L.R. 10/2012 e s.i.m per approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l. in nome e per conto di "Eurospin Italia s.p.a." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del P.U.C vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016).

Comune di Genova
Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti
Settore Urbanistica - Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia, 3

In riferimento a quanto in oggetto a seguito delle richieste esplicitate nel corso della seduta referente del 31 ottobre 2016, preso atto degli elaborati progettuali ricevuti di cui al prot. N.° 429336 del 23 dicembre 2016, con la presente, verificati i contenuti ed il recepimento delle indicazioni impartite nella precitata conferenza dei servizi, si esprime parere favorevole all'intervento di che trattasi.

Il Funzionario Tecnico
T.P.O.
Dott. For. Pierpaolo Grignani



COMUNE DI GENOVA

Geom Cortesia
19/12/2016
#B

Prot. n. 418754

Genova, 15/12/2016



Allo Sportello Unico per le Imprese

c.a. Geom. Sergio Cortesia
sede

Oggetto: Parere relativo all'accessibilità del progetto riguardante la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione in Via Carnia a Teglia (S.U. 328/2016).

Esaminato il progetto presentato in Seduta Referente il 31 ottobre 2016, alla luce degli incontri intercorsi con il progettista e visto il successivo approfondimento progettuale presentato in data 12 dicembre 2016, l'Ufficio, di concerto con la Consulta Comunale e Provinciale per la tutela delle persone disabili, esprime per quanto di competenza parere favorevole al progetto alle seguenti condizioni:

- pur prendendo atto della nota del progettista presentata in data 12/12/2016, essendo l'azienda proponente l'intervento soggetta alla normativa sul collocamento obbligatorio e trattandosi di un intervento di nuova costruzione, l'immobile dovrà essere accessibile ai sensi dell'art. 3.3 e 4.5 del D.M. n.236/1989, per cui anche gli spogliatoi e i servizi igienici del personale dovranno essere progettati accessibili;
- le pavimentazioni dei percorsi pedonali esterni devono essere complanari e di tipo antisdrucciolevole con fughe inferiori ai 5 mm e stilate con materiali durevoli (art. 8.2.2 D.M. n.236/1989), analogamente anche lo spazio dedicato al parcheggio dei veicoli per disabili dovrà avere una pavimentazione idonea ai movimenti in carrozzina;
- per quanto attiene il posto auto della clientela dedicato alle persone con difficoltà motorie deve essere previsto un percorso di accesso al supermercato protetto dal transito dei veicoli (art. 8.2.3 D.M. n.236/1989), per cui si richiede lo spostando dei carrelli lato corsia e la ricollocazione dei posti moto in altro sito al fine di permettere il transito su carrozzina in sicurezza in aderenza all'immobile;
- i percorsi pedonali dovranno essere trattati con differenze cromatiche rispetto alla pista ciclabile e alla sede stradale, in modo da rendere maggiormente percettibili gli spazi dedicati alle diverse funzioni e agevolare l'orientamento agli ipovedenti (art. 10 D.M. n.557/1999);
- al fine di non generare intralci ed ostacoli al percorso podotattile per ipovedenti e non vedenti si richiede di ricollocare gli stalli delle biciclette in altra posizione;
- per quanto attiene l'area gioco bimbi ad uso pubblico si richiede che almeno un gioco sia del tipo "accessibile a tutti", per cui dovrà essere garantito un percorso compatto che ne permetta la fruizione anche al bimbo in carrozzina.



COMUNE DI GENOVA

L'Ufficio resta a disposizione per qualsiasi delucidazione e successivo approfondimento, anche in relazione alla redazione della progettazione esecutiva a cui si rinvia parte delle prescrizioni sopra elencate.

Cordiali saluti

Il Tecnico
Geom. Daniela Ghiglione

La Responsabile dell'Ufficio
Dott.ssa Lidia Cane

Il Direttore
Dott. Marco Pasini

Gene Colada
17/01/2017

EF



COMUNE DI GENOVA

243 / 17 / 06

Prot. n° 11428

In data 11.2 GEN. 2017

OGGETTO: S.U. 328/2016

Realizzazione fabbricato a destinazione commerciale in Via Carnia 155r

Parere di competenza

Alla Direzione Urbanistica,
SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese
SEDE

Con riferimento al progetto in questione ed alla luce delle modifiche apportate a seguito del parere espresso dalla Direzione Mobilità, di cui alla nota prot. n°411638 in data 7.12.2016, si esprime il parere di competenza dello scrivente Settore:

- anzitutto si precisa che Via Carnia è strada classificata "comunale", da Via Celesia a Via Rivarolo, in forza di Deliberazione di Consiglio Comunale n°1600 in data 17.11.1975, tuttora vigente
- l'intervento in progetto è del tutto marginale rispetto al tracciato di Via Carnia, riguardando un'area delimitata verso Est dal tracciato dell'Autostrada A7 Genova - Milano
- il progetto attuale, rivisitazione di precedente progetto abbandonato a seguito della crisi del mercato immobiliare, propone di realizzare, a vantaggio non solo del nuovo fabbricato destinato a Media Superficie di Vendita, di cui all'attuale civico 155 rosso, ma anche dell'adiacente porzione di quartiere, un tratto di viabilità destinata a costituire il nuovo sbocco di Via Carnia su Via Rivarolo, in quanto per l'esistente tratto finale si propone di invertire il senso di marcia
- sulla base di tale presupposto, evidentemente il nuovo tratto finale della via dovrà essere realizzato con finiture e standard tali da poter essere acquisito regolarmente al demanio stradale comunale e conseguentemente si chiede che, al termine dell'operazione, tale tratto viario sia convenientemente inserito nelle mappe catastali e formalmente ceduto alla Civica Amministrazione, completo dei previsti marciapiedi e degli impianti di Pubblica Illuminazione e di rete bianca
- viceversa, si ritiene che le aree di parcheggio interne all'area dell'operatore debbano restare di proprietà privata con il solo eventuale asservimento all'uso pubblico, ma mantenendo se possibile gli obblighi manutentivi in capo al privato
- infine, si evidenzia che, a parere dello scrivente (senza che ciò induca ulteriori modifiche progettuali), la nuova soluzione della viabilità, proposta a seguito del parere della Mobilità, incentiverà un uso della stessa ben differente dagli scopi che ci si prefigge, in quanto il maggior calibro stradale (larghezza minima pari a 5,5 m) indurrà sicuramente la sosta aggiuntiva, pur se non autorizzata, di veicoli sulla banchina stradale prevista sul lato sinistro, esageratamente larga; sempre a modesto parere dello scrivente, dunque,

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi - Settore Spazi Urbani Pubblici |
Via di Francia 3 (Matitone, 3° piano) | 16149 Genova |
Tel 0105573371 - E-Mail: spaziurbanipubblici@comune.genova.it |
www.visitgenova.it |



COMUNE DI GENOVA

243 / 17 / 06

era migliore la soluzione progettuale originariamente studiata dal progettista, purché adeguata ai raggi di curvatura degli autotreni considerati

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

(Dott. Ing. Gian Luigi Gatti)

STAZ 10793-C:\GATTI\PARERI\SU 328_2016\PARERE.DOC



COMUNE DI GENOVA



Progetto per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Carnia e connesse opere di urbanizzazione, comportante aggiornamento del P.U.C. vigente ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n. 36/97 e s.m.i..

RELAZIONE URBANISTICA ILLUSTRATIVA

OGGETTO:

- **Progetto: S.U. 328/2016**
- **Richiedente: COSTRUZIONI S.R.L.**
- **Progettista: Arch. Canepa Maurizio**
- **Localizzazione: Via Carnia - Municipio V Valpolcevera**

PREMESSE

L'area interessata dalla realizzazione della media struttura di vendita di cui al presente progetto è stata interessata dall'approvazione di un progetto convenzionato per la realizzazione di un insediamento residenziale in luogo degli edifici produttivi in disuso che vi insistevano.

Tale progetto è stato approvato con Determinazione Dirigenziale n. 2010/118.18.0./17 in data 15 aprile 2010, la convenzione a rogito notaio L.F. Riso stipulata in data 18 dicembre 2008, parzialmente modificata con atto a rogito notaio L.F. Riso in data 3 dicembre 2012, definisce gli impegni urbanizzativi ad esso correlati.

Fatta eccezione per la demolizione degli edifici esistenti sull'area e per il pagamento parziale del contributo di costruzione, l'attuazione dell'intervento non ha avuto seguito a causa della crisi del mercato immobiliare ed in particolare del settore relativo all'edilizia ad uso residenziale.

La nuova ipotesi, relativa alla realizzazione di una struttura commerciale, pur a fronte della realizzazione di una minore quantità di SA rispetto a quella del progetto come sopra approvato, garantisce una dotazione di spazi standard superiore a quella originaria e la realizzazione degli interventi sulla viabilità atti a consentire l'accesso ai parcheggi pubblici previsti ai margini della stessa e a migliorare le connessioni con via Teglia.

LOCALIZZAZIONE

L'area interessata dal presente progetto, evidenziata dal cerchio nella foto sotto riportata, è situata all'altezza dell'incrocio tra via Teglia e via Carnia con la quale confina a ovest per una parte del suo ultimo tratto.



COMUNE DI GENOVA



VERIFICA DELLE PREVISIONI URBANISTICHE - COMPATIBILITA'

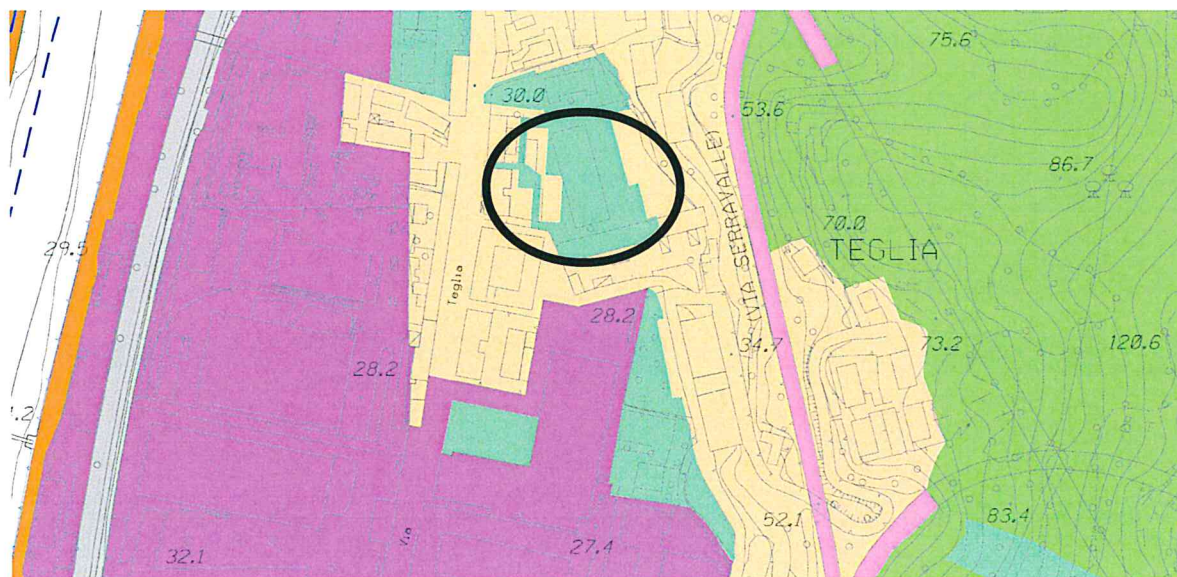
Per quanto concerne le previsioni del Piano Urbanistico Comunale, il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18, in vigore dal 3 dicembre 2015 e s.m., l'area interessata dal presente progetto è assoggettata alle seguenti previsioni.

Livello 3 – Livello locale di Municipio – con efficacia prescrittiva

I contenuti del livello 3 disciplinano gli interventi sul territorio sotto il profilo urbanistico-edilizio, idrogeologico, paesaggistico e ambientale.

Assetto Urbanistico

Stralcio tav. 27 assetto urbanistico:



L'area interessata dal presente progetto ricade in parte entro un Ambito di riqualificazione urbanistica-residenziale AR-UR e in parte entro i Servizi Pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici SIS-S in base ad una distribuzione delle aree per servizi, nel contesto dell'ambito AR-UR, che rispecchia le previsioni e le pattuizioni del progetto convenzionato di cui si è fatto cenno in premessa.



COMUNE DI GENOVA



L'ambito AR-UR è costituito da "Parti del territorio urbanizzato caratterizzate dall'inadeguatezza dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, nelle quali l'incremento del carico insediativo esistente, mediante interventi di completamento del tessuto edificato, costituisce occasione per il miglioramento dell'assetto urbanistico e della qualità architettonica e paesaggistica; in questi Ambiti possono essere effettuati interventi anche d'importante modificazione dell'edificato, a condizione che sia contestualmente rinnovato e migliorato l'impianto urbanistico, le dotazioni di pubblici servizi, segnatamente per il verde e gli spazi pedonali attrezzati ed in generale la qualità architettonica, di inserimento paesaggistico e di efficienza energetica delle nuove costruzioni ivi ammesse".

Per quanto concerne il SIS-S si rimanda al relativo paragrafo.

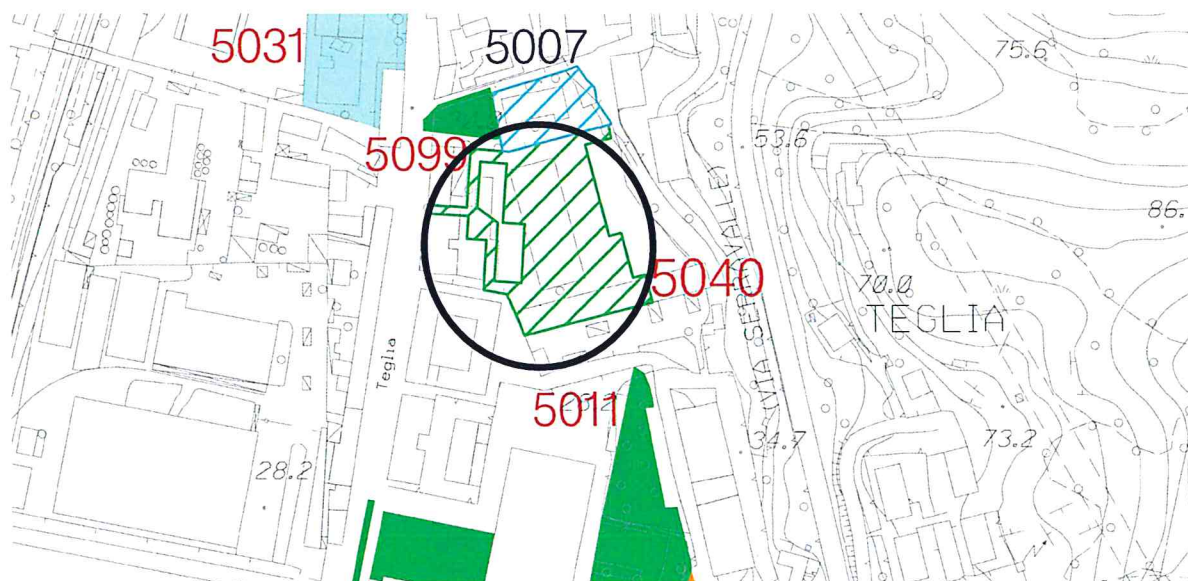
Compatibilità urbanistica

In ambito AR-UR, tra le principali funzioni ammesse, sono indicate le medie strutture di vendita per cui sotto il profilo della destinazione d'uso da insediare non emergono elementi di incompatibilità con il PUC vigente.

Sotto il profilo dell'assetto urbanistico si rende tuttavia necessario il ricorso ad un aggiornamento del PUC vigente, nei termini previsti dall'art. 43 della L.R. n. 36/97 e s.m., come argomentato nell'apposito paragrafo, per adeguarlo alla diversa distribuzione tra l'ambito AR-UR e il SIS-S che consegue dal presente progetto e dalla relativa impostazione planivolumetrica.

Sistema dei Servizi Pubblici

Stralcio tav. 27 del Sistema dei Servizi Pubblici



Come si vince dallo stralcio della cartografia di cui sopra, il Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S conferma l'ingombro delle aree per servizi indicate nell'assetto urbanistico, derivante dalle previsioni del citato progetto convenzionato che non è stato attuato, individuando, nel relativo bilancio, un servizio di previsione a livello di quartiere per il verde (giardino),



COMUNE DI GENOVA



identificato con il n. 5040, che comprende anche la viabilità e i parcheggi previsti dal citato progetto convenzionato, la cui superficie reale risulta indicata pari a 5.042 mq.

Pertanto l'aggiornamento del PUC risulta necessario anche per adeguare la cartografia del SIS-S ed il relativo bilancio posto che la superficie della zona destinata a servizi diventa pari a 5.100 mq una parte della quale è confermata a verde mentre una parte è destinata a parcheggi (auto e moto) integrati nel nuovo tratto di viabilità che ne garantisce l'accesso.

Livello Paesaggistico Puntuale

Stralcio tav. 27 livello paesaggistico puntuale



Per quanto concerne il livello paesaggistico puntuale del PUC tale complesso non è compreso tra le componenti del paesaggio di rilevante valore e non risulta assoggettato a specifica disciplina paesaggistica.

L'indicazione del "Percorso di origine storica presunto" individuato con linea rossa tratteggiata su via Carnia è esterna all'area oggetto di intervento.

Zonizzazione geologica del territorio - Vincoli geomorfologici e idraulici

Zonizzazione: la maggior parte zona B (aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata), minime parti zona C (aree con suscettività d'uso limitata) e zona D (aree con suscettività d'uso limitata e/o condizionata all'adozione di cautele specifiche)

Zona urbanizzata: si

Vincoli imposti: ricade in parte entro un "Acquifero significativo".

Si rinvia alle valutazioni del civico ufficio competente.

Livello 2 – Livello urbano di città – con efficacia direttiva

Sistema del verde



COMUNE DI GENOVA



L'aggiornamento del PUC comporta anche modifiche relative all'adeguamento della Tav. 2.1 "Sistema del Verde" relativamente all'indicazione "Verde di progetto (SIS-S)", posto che l'area perimetrata in via Carnia ricalca quella del Sistema dei Servizi.

Carta delle biodiversità

Ininfluyente per quanto concerne le indicazioni della rete ecologica (cfr. punto 5, art. 14 Norme generali del PUC).

L'aggiornamento del PUC comporta anche modifiche relative all'adeguamento della Tav. 2.3 "Carta della Biodiversità" relativamente all'indicazione "Verde urbano di previsione (da SIS-S e Distretti)", posto che l'area perimetrata in via Carnia ricalca quella del Sistema dei Servizi.

Sistema Sport e Tempo libero

L'aggiornamento del PUC comporta anche modifiche relative all'adeguamento della Tav. 2.10 "Sistema Sport e Tempo Libero" relativamente all'indicazione "Sport, verde pubblico e spazi pubblici attrezzati previsti", posto che l'area perimetrata in via Carnia ricalca quella del Sistema dei Servizi.

VERIFICHE RELATIVE ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA GENERALE E DI SETTORE

Il vigente P.T.C.P.

Con riferimento al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990 e s.m. e i., il complesso immobiliare interessato dall'intervento ricade entro un ambito classificato:

- sub assetto insediativo: come "Insediamenti Diffusi soggetti a regime normativo di modificabilità di tipo A – ID-MOA" disciplinato dall'art. 46 delle relative norme di attuazione;
- sub assetto vegetazionale: come "colture agricole impianti sparsi di serre - COL-ISS – MA" disciplinate dagli artt. 58 e 60 delle relative norme di attuazione;
- sub assetto geomorfologico: come "regime di modificabilità di tipo B - MO-B" disciplinato dall'art. 67 delle relative norme di attuazione.

Il richiamato art. 46 delle norme di attuazione del PTCP prescrive che gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso.

Nel merito dello S.O.I. allegato al progetto, si rinvia alle valutazioni svolte nel seguito.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Ininfluyente.

Piano Territoriale di Coordinamento della Costa



COMUNE DI GENOVA



Ininfluente.

Piano Regolatore Portuale

Ininfluente.

Piano di Bacino

Si rinvia alle valutazioni del civico ufficio competente.

VERIFICHE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE O PROVVEDIMENTI DI ENTI SOVRAORDINATI

Bonifica ambientale

Ininfluente.

Reticolo Idrografico

Ininfluente.

Aree interessate da inondazione perimetrate con D.G.R. n. 59/2015

Ininfluente

Mappe di vincolo aeroportuale

Quota di edificazione massima consentita compresa tra 100 m p=5% e 120 m p= 5%.

Ininfluente.

Zonizzazione acustica

Per quanto concerne la vigente zonizzazione acustica l'immobile in argomento ricade in massima parte in zona di classe acustica Classe V: aree prevalentemente industriali e per una minima parte in Classe IV: aree di intensa attività umana.

Ininfluente.

Rischio Incidente Rilevante (RIR)

Ininfluente.

Intervento soggetto a V.I.A

Non rientrante tra quelli soggetti alla procedura di VIA o di verifica-screening di cui agli allegati 1, 2, 3 della L.R. n. 38/1998.

VAS



COMUNE DI GENOVA

Avuto riguardo alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 "disposizioni in materia di VAS..." e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto "Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS. Aggiornamenti a seguito della D.G.R. 223 del 28/02/2014" la modifica al Piano in oggetto non è riconducibile ai "casi sempre rientranti nella Verifica di Assoggettabilità" elencati al punto B1 della D.G.R. sopra menzionata.

Con riferimento ai "casi rientranti nella Verifica di Assoggettabilità sulla base dei criteri di specificazione" elencati al punto B2 della D.G.R. 223 del 28/02/2014, l'intervento:

- interessa un'area che il Piano di Bacino del torrente Polcevera, approvato con DCM n.26 del 25.06.2015, non classifica tra quelle inondabili. Analogamente l'area d'interesse non rientra tra quelle oggetto della variante al PdB adottata con [DDG n. 91 del 09/05/2016](#).
- opera su un'area per la quale la suscettibilità al dissesto indicata è: molto bassa (PG0) e in parte residuale bassa (PG1);
- non riguarda aree umide, aree carsiche o siti di interesse comunitario (S.I.C.);
- non insiste su aree censite dalla Rete Ecologica Ligure (R.E.L.);
- pur essendo in parte interessato da un acquifero significativo non comporta il cambiamento di destinazione da agricola/presidio/territorio non insediato ad altri usi e non prevede attività artigianali/produttive;
- non sottende variante al PTCP;
- non comporta incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa;
- non comporta l'introduzione di una nuova fonte di inquinamento per emissione diretta.

L'area d'intervento ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica A sia della ferrovia sia dell'autostrada; non sono tuttavia previste nuove localizzazioni residenziali e/o acusticamente sensibili.

Sotto il profilo della classificazione acustica l'intervento ricade in massima parte in zona V e in minima parte in zona IV.

Con riferimento alla zona di rispetto dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile, pari a 200 metri, posto che l'area in esame risulta comunque ubicata a valle del punto di captazione più vicino, il professionista ha calcolato la distanza tra il pozzo ed il nuovo edificio in circa 202 metri.

Si deve inoltre rilevare che l'art. 94 comma 4 del DLgs n. 152/2006 vieta, nelle zone di rispetto, l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività, alle quali si ritiene di non ricondurre quanto in esame: a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati; b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi; c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche; d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade; e) aree cimiteriali; f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda; g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica; h) gestione di rifiuti; i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive; l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di



COMUNE DI GENOVA



autoveicoli; m) pozzi perdenti; n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per quanto concerne le valutazioni in merito all'inquinamento atmosferico da traffico indotto, si evidenzia che la D.G.R. 223 del 28/02/2014 fa riferimento nuovi grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive. Quanto in esame riguarda la mera redistribuzione degli spazi destinati a servizi all'interno del lotto di proprietà dei proponenti, peraltro aumentandone la dotazione.

La media struttura di vendita prevista dal progetto risulta ammessa dalla disciplina del più ampio ambito AR-UR nel quale è compresa l'area d'intervento.

Avuto riguardo agli ulteriori aspetti elencati nella Check-List in argomento, si precisa che la modifica al Piano Urbanistico Comunale:

- consiste nella mera redistribuzione, all'interno del lotto, delle superfici destinate a verde pubblico o di uso pubblico. Non comporta di fatto l'individuazione di nuove aree per servizi pubblici.
- non prevede, nella sostanza, il passaggio da servizi pubblici ad insediamenti residenziali o produttivi per i motivi in precedenza esposti.
- non comporta un cambio di classificazione da area libera o scarsamente urbanizzata ad urbanizzata, non individua nuove infrastrutture di interesse comunale o sovracomunale.
- non interessa aree disciplinate dal Sistema del Verde a Livello Provinciale;
- non è collegata ad un aumento di suolo urbanizzato.

In conclusione, alla luce dei criteri introdotti della D.G.R. 223 del 28/02/2014" e dalla nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, si ritiene che la modifica al Piano in esame non comporti alcun effetto significativo sotto il profilo ambientale.

L'area oggetto di intervento non è in regime di vincolo o tutela

- A. rispetto autostradale
- B. rispetto cimiteriale
- C. rispetto ferroviario
- D. artt. 136 e 142 del D.lgs n. 42/2004
- E. zona percorsa da incendi
- F. zona carsica

DESCRIZIONE INTERVENTO E VERIFICHE IN ORDINE AL RISPETTO DELLA DISCIPLINA DEL PUC

Il presente progetto riguarda un lotto pari a circa 8.250 mq sul quale insistevano edifici produttivi che sono stati demoliti, di consistenza pari a 2.656,36 mq di S.A.; rispetto a tale quantità, la S.A. ad uso residenziale realizzabile, in base al progetto convenzionato di cui alle premesse, ammontava a 2.653,37 mq.

Il nuovo intervento consiste nella realizzazione di un fabbricato mono piano con pianta rettangolare e destinazione commerciale per una SA complessiva pari a 1.233,50 mq che risulta pari a meno della metà della S.A. realizzabile in base al diritto edificatorio derivante dal richiamato progetto convenzionato.



COMUNE DI GENOVA

Peraltro, a mero fine esemplificativo, si segnala che a tale valore di SA corrisponde un IUI pari a circa 0,15 mq/mq il quale risulta decisamente inferiore a quello ammesso dalle norme di conformità per la nuova costruzione su aree libere derivante da anticipati interventi di demolizione, pari a 0,50 mq/mq (AR-UR2).

La SNV risulta pari a 795 mq ed è interamente destinata ad un'unica media struttura di vendita (catena EURO Spin).

I parcheggi pertinenziali sono previsti a raso nell'area posta tra il fabbricato e il confine sud del lotto, in misura pari a 1.654,00 mq, di cui 126,50 mq sono destinati alla sosta di bici e moto; tali valori risultano superiori alla quantità minima prescritta dalle disposizioni regionali in materia di commercio per le MSV di generi alimentari pari a 1.192,5 mq (1,5 mq per ogni mq di SNV) ed alla dotazione aggiuntiva prescritta dal PUC per bici e moto pari a 119,25 mq (ulteriore 10%).

Le opere di urbanizzazione previste consistono nella sistemazione di un'area a verde attrezzato, nella realizzazione di parcheggi a raso per auto e moto e di un tratto di viabilità che consente l'accesso diretto a tali parcheggi; il sistema della circolazione dei veicoli da e per via Teglia è previsto con due brevi tratti a senso unico.

Per quanto concerne il verde la dotazione di spazi standard è costituita da un'area alberata, avente superficie pari a 3.515 mq, nella quale è prevista la realizzazione delle seguenti opere:

- spazio pavimentato in materiale anti trauma da adibire a gioco e sport liberi;
- spazio per la sgambatura dei cani dotato di panchine;
- pista ciclabile idonea anche per il pattinaggio;
- fabbricato destinato ad ospitare un locale da adibire ad attività del quartiere e due servizi igienici, uno idoneo per l'uso da parte di persone diversamente abili.

Per quanto concerne il parcheggio la dotazione di spazi standard è costituita da un parcheggio a raso per automobili pari a 880 mq, oltre alla viabilità e ai parcheggi per i motocicli pari a 705 mq per un totale pari a 1585 mq.

Il totale degli spazi pubblici ammonta a 5.100 mq, risultando superiore a quanto previsto dal progetto originario e oltre 5 volte la dotazione prescritta dall'art. 7 delle Norme Generali per la realizzazione di nuove MSV pari a 987 mq (80% della SA).

Gli impegni convenzionali assunti in relazione al progetto originario prevedevano interventi urbanizzativi per una superficie complessiva pari a 5.048 mq di cui 4499 mq per "un'area a verde pubblico, con spazi di sosta, percorsi e pista ciclabile, comprensiva di locali di supporto" e 549 mq di "spazi per parcheggio pubblico con viabilità di accesso".

Rispetto a quanto sopra il sistema dei servizi pubblici del PUC ed il relativo bilancio, come illustrato nell'apposito paragrafo, indicano un'unica area verde della superficie di 5.042 mq.

La nuova soluzione della viabilità è migliorativa in quanto prevede un anello circolatorio a senso unico che garantisce l'accesso ai parcheggi pubblici in entrata da via Teglia, utilizzando il tratto esistente di via Carnia, e l'uscita su via Teglia attraverso il nuovo tratto stradale che vi si innesta attraverso il distacco tra i civv. 71 e 73 della stessa via, mentre il progetto originario prevedeva ingresso e uscita a doppio senso dallo stesso distacco il quale ha una larghezza pari a circa 5 m.



COMUNE DI GENOVA



Peraltro l'inserimento ex novo del parcheggio auto, oltre a migliorare la situazione a favore dei residenti, incrementa le potenzialità di fruizione dell'area verde, infatti la scelta di localizzare uno spazio dedicato pari a 880 mq in grado di ospitare 23 posti auto contro i 9 originariamente previsti in due aree separate, fornisce una più ampia risposta alle esigenze pregresse nonché a quelle connesse alla presenza dell'area verde, garantendo un più ampio utilizzo della stessa.

Per quanto concerne il rapporto di copertura, la superficie coperta (stimata dall'Ufficio), pari a circa 1475 mq, rapportata alla superficie del lotto pari a 8.250 mq evidenzia una percentuale pari a circa il 18% che risulta ampiamente inferiore al valore massimo pari al 50% prescritto dalle norme di conformità (AR-UR-2).

La consistente estensione dell'area da sistemare a verde pubblico attrezzato, pari a circa il 43% del lotto, assolve ampiamente a quanto prescritto dalle norme di conformità (AR-UR-2) in ordine alla richiesta minima del 30% di spazi sistemati a verde per incrementare la superficie del territorio permeabile.

La collocazione del fabbricato rispetta le distanze di m. 1,50 dai confini di proprietà e di m. 5,00 dalla strada (AR-UR-3) nonché il rispetto della distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, prescritta dall'art. 9 del D.M. 2.4.'68 n. 1444.

La zona di carico e scarico delle merci localizzata sul retro del fabbricato (prospetto est) è parzialmente coperta da un porticato, di superficie pari a circa 45 mq (stimata dall'Ufficio); tale porticato ha un'appendice, larga circa m. 1,20, che si estende per circa m. 40 lungo il prospetto nord, a cui corrisponde una superficie pari a circa 48 mq (dimensioni stimate dall'Ufficio).

Un ulteriore porticato, largo circa m. 2,40, è previsto a protezione della zona di accesso alla clientela, ai carrelli, ecc. e si sviluppa sui prospetti ovest e sud per una lunghezza pari a circa m. 20 per parte, a cui corrisponde una superficie pari a circa 96 mq (dimensioni stimate dall'Ufficio).

Posto che i porticati, a mente di quanto prescritto dal comma 3 dell'art. 67 della LR n. 16/2008 costituiscono Superficie Accessoria, si da atto che i 189 mq complessivi relativi ai porticati sopra descritti risultano inferiori al valore massimo ammesso pari a 386,05 mq (40% di 160 mq = 64 mq + 30% di 1.073,50 mq = 322,05 mq).

Conformemente alle indicazioni delle norme progettuali di livello puntuale del PUC (AR-UR-4), sulla copertura del fabbricato è prevista l'installazione di dotazioni per la produzione di energia da fonti rinnovabili; inoltre l'intervento garantisce la riqualificazione del lotto e un'emergenza limitata ad un solo piano.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono garantire la classe energetica A+ o equivalente, come prescritto dal punto 2.6 dell'art. 14 delle Norme Generali, nel merito ci si rimette alle valutazioni del civico Ufficio competente.

Per quanto concerne il prescritto miglioramento dell'efficienza idraulica (cfr. punto 3 dell'art. 14 delle Norme Generali) ci si rimette alle valutazioni del civico Ufficio competente.



COMUNE DI GENOVA



Lo Studio Organico d'Insieme presentato a corredo del progetto, prendendo spunto da considerazioni sul contesto ambientale, sull'evoluzione dei relativi insediamenti e sulle condizioni dell'area di intervento, definisce, nel contesto dell'obiettivo della riqualificazione dell'area in stato di degrado che deriva dalla demolizione dei capannoni produttivi che vi insistevano e dalla situazione di stallo che ne è seguita, le intenzioni progettuali sulle quali è stato impostato il progetto.

Tali intenzioni riguardano la necessità di riconnessione dell'area al contesto circostante tramite la riapertura dei varchi interclusi, la valorizzazione dell'edificio di villa Rosa che, a prescindere dal relativo risanamento non oggetto di questo intervento, caratterizza l'affaccio di maggior pregio da relazionare con il nuovo fabbricato e la diretta riqualificazione dell'area di intervento attraverso la dotazione di un'ampia area a verde attrezzata per la fruizione collettiva.

Il progetto risulta coerente con il S.O.I. avuto riguardo:

- alla nuova connessione stradale con via Teglia e al nuovo sistema di circolazione previsto;
- alla minore dimensione del nuovo fabbricato sia in termini di SA che di emergenza fuori terra, essendo lo stesso più basso di circa 8,5 m rispetto a villa Rosa e dalla stessa separato dalla zona a verde;
- alle dotazioni di spazi per servizi nell'ambito dei quali la realizzazione dell'area a verde pubblico assume significativa valenza ai fini della riqualificazione.

MODIFICHE DA APPORTARE AL P.U.C. VIGENTE E CLASSIFICAZIONE DELL'AGGIORNAMENTO

L'aggiornamento al vigente P.U.C. comporta modifiche conseguenti alla diversa tipologia dell'insediamento da realizzare in luogo di quello previsto dal progetto convenzionato rimasto inattuato, il cui nuovo assetto planivolumetrico genera una differente localizzazione degli spazi per servizi ed una parziale diversificazione della loro tipologia.

Come già detto in precedenza tali modifiche riguardano:

- il nuovo assetto degli spazi per servizi rispetto all'ambito AR-UR;
- la diversa conformazione ed estensione dell'area a verde attrezzato che si riduce, essendo integrata da un parcheggio a raso per automobili;
- il tracciato del nuovo tratto di viabilità per via Teglia e la diversa conformazione dell'area che residua a ovest dello stesso in cui è confermato, ancorché in diversa posizione, un parcheggio per moto.

La nuova configurazione dei servizi pubblici che ne deriva genera un incremento complessivo degli stessi pari a 58 mq, per una superficie complessiva che ammonta a 5.100 mq rispetto agli attuali 5042 mq e una differenziazione tra spazi a verde e parcheggio, posto che l'attuale servizio, identificato con il n. 5040, è riferito soltanto al verde di previsione a livello di quartiere.

Le superfici parziali sono costituite da 3515 mq da conteggiare nel verde e da 1585 mq da conteggiare nel parcheggio; quest'ultimo risulta composto da 880 mq relativi al parcheggio



COMUNE DI GENOVA



auto e 705 mq relativi al parcheggio moto e alla viabilità, posto che attualmente l'intera superficie (5.042 mq) è computata nel verde.

Conseguentemente dovrà essere attribuito il numero identificativo del nuovo parcheggio da inserire nella cartografia del SIS-S e nel relativo bilancio.

Tali modifiche costituiscono aggiornamento al P.U.C. vigente, ai sensi del comma 3, lettera a), dell'art. 43 della L.R. n. 36/97, in quanto non incidono sulla descrizione fondativa, nè sugli obiettivi del PUC, risultano coerenti con le indicazioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato e rispettano le indicazioni in materia di VAS di cui alla L.R. n. 32/2012 e s.m. e i e delle relative indicazioni applicative.

Inoltre tali modifiche non generano incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC, ma costituiscono una mera redistribuzione in sito con modesto incremento di superficie di un servizio di previsione e con parziale modifica della tipologia.

L'aggiornamento comporta l'adeguamento di alcune tavole della cartografia e di alcune parti della documentazione costituente parte integrante del PUC come risulta dal successivo elenco.

Tav. n. 27 Livello 3 Assetto Urbanistico;

Tav. n. 27 Livello 3 Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S);

Volume "Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci -Elenchi";

Volume "Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo" capitolo Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard;

Tav. 2.1 "Carta del Sistema del Verde Urbano e Territoriale" (tavola a corredo) Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città;

Tav. 2.3 "Carta della Biodiversità" - Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città;

Tav. 2.10 "Carta del Sistema Sport e tempo libero" (tavola a corredo) Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città.

CONCLUSIONI

Sulla scorta di quanto emerso dall'analisi istruttoria l'intervento di cui al presente progetto, oltre a prevedere una consistente riduzione di SA rispetto a quanto previsto dal progetto a cui non è stata data attuazione, risulta conforme alle Norme di conformità del Piano Urbanistico Comunale vigente per l'ambito AR-UR ed evidenzia aspetti migliorativi sul fronte degli impegni urbanizzativi da assumere attraverso la necessaria convenzione.

L'attuazione degli interventi previsti consentirà di giungere alla riconversione dell'area industriale dismessa, obiettivo del PUC previgente che avrebbe dovuto concretizzarsi con l'attuazione del progetto convenzionato; essa assume quindi valore in ragione della riqualificazione che consegue dallo sblocco dell'attuale situazione, posto che il vigente PUC, in ragione della presenza di un progetto convenzionato approvato, non poteva che limitarsi a confermare l'azzonamento derivante dagli impegni contrattualmente assunti.

Inoltre la nuova ipotesi progettuale, se da un lato, genera la necessità di modificare tale azzonamento, peraltro incrementando la superficie complessiva degli spazi standard, dall'altro, va a saturare le potenzialità edificatorie dell'area, attraverso la realizzazione di una quantità di SA inferiore al 50% di quella prevista in origine a fini residenziali.



COMUNE DI GENOVA

Alla luce di quanto sopra esposto, sotto il profilo urbanistico generale, si ritiene che sussistano le condizioni per proporre l'approvazione del presente progetto, previa stipula della convenzione che definisca i relativi impegni urbanizzativi, finalizzato alla realizzazione di una media struttura di vendita, e dell'aggiornamento al PUC vigente ad esso correlato, ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/97, per il relativo adeguamento alla diversa localizzazione dei servizi pubblici e in parte alla diversa tipologia.

23 Febbraio 2017

Il Funzionario
Geom. Luca Frescia



COMUNE DI GENOVA

Leonora Cabrera

22.02.2017

~~16~~

Prot. n° 60600

Addi 22/2/2017

Fascicolo 2017/IV.9.1/49

Allegati:

Responsabile del Procedimento:

OGGETTO: Aree via Carnia 155 R

Direzione Urbanistica
SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico delle Imprese
SEDE



In riferimento a quanto richiesto con nota prot. n. 36484 del 2 febbraio 2017 in merito all'aggiornamento del PUC vigente ed al conseguente eventuale contributo straordinario da corrispondersi al Comune per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale sito in via Carnia civ. 155R si comunica quanto segue.

L'ipotesi progettuale iniziale prevedeva la realizzazione di un complesso residenziale con una SA di mq. 2.653,37 e di una autorimessa interrata con sistemazione di superficie a giardino pubblico e parcheggio per mq. 5.048 previa demolizione di fabbricati a diversa destinazione con una superficie agibile di mq. 2.656,36.

Nell'agosto 2016 è stata inviata dal soggetto realizzatore dell'intervento allo Sportello Unico per le Imprese un'istanza per un nuovo procedimento per la realizzazione nella stessa area, liberata dai fabbricati demoliti, un immobile a destinazione commerciale con una SA di mq. 1032,5 nel quale realizzare una MSV di generi alimentari con SNV di mq. 795 e relativi parcheggi di pertinenza per mq. 1.654.

Si precisa che entrambe le soluzioni ipotizzate confermano invariata la dotazione di aree standard e quelle previste per spazi pubblici a verde parcheggi e viabilità.

Al fine di rispondere al quesito posto, e cioè di valutare se il secondo intervento comporti un accrescimento del valore del sedime, lo scrivente ha ipotizzato una determinazione di massima del più probabile valore di mercato di quanto realizzabile nelle due diverse ipotesi

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova |
Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva
Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari |
Via di Francia 1 - 17° piano | 16149 Genova |
Tel 0105577034/5577029 - Fax 0105577154 |



COMUNE DI GENOVA

considerato che, come uso di piazza, il valore di un'area dipende dalla sua potenzialità edificatoria.

Quali valori di riferimento per dette valutazioni si sono adottati quelli indicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per immobili in zona aventi analoghe destinazioni d'uso.

Inoltre, per quanto riguarda la seconda ipotesi, il valore unitario della superficie commerciale a destinazione alimentare è stata aumentata, in via cautelativa, del 10%

Per quanto riguarda le consistenze, essendo nota sola la superficie agibile, si è ritenuto di moltiplicarla per 1,3 al fine di determinare con una certa approssimazione la superficie lorda vendibile.

1^a ipotesi

| | |
|-------------------------|--|
| Superficie residenziale | mq. 2.653,37 x 1,3 = mq. 3.449,38 mq. 3.449,38 x €/mq 1.300,00 = € 4.484.194,00 |
| Autorimessa interrata | 66 box x €36.000,00 cadauno = € 2.376.000,00 |
| | Totale = € 6.870.194,00 |

2^a ipotesi

| | |
|-----------------------------------|--|
| Superficie commerciale alimentare | mq. (795 x 1,3) x €/mq. 1.200,00 + 10% = = € 1.364.220,00 |
| Superficie commerciale | mq (438,5 x 1,3) x €/mq. 1.200,00 = € 684.060,00 |
| Parcheggio di pertinenza | mq. 1.650 x €/mq. 1.050,00 = € 1.732.500,00 |
| | Totale = € 3.780.780,00 |



COMUNE DI GENOVA

Come si evince da quanto sopra il secondo intervento prevede la realizzazione di un' opera di minor valore commerciale rispetto a quella prevista nella prima ipotesi progettuale e conseguentemente non si ravvisa un incremento di valore dell'area oggetto di intervento.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
(Geom. Cesare Giaccone)

IL DIRETTORE
(Dott. Arch. Roberto Tedeschi)

ml/staz11258/doc/lettereuff.i.im.s.17/carnia



COMUNE DI GENOVA

Prot. n. NP/2017/255

Genova, 23/02/2017

Allo Sportello Unico
per le Imprese

SEDE

OGGETTO: S.U. 328/2016. Progetto per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, in via Carnia 155 r., con opere di urbanizzazione (presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A."), comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R.36/97 e s.m.i.

Verifica congruità c.m.e. "opere di Urbanizzazione".

Si comunica che in attuazione a quanto richiesto, l'Operatore ha provveduto a consegnare in data 23/02/2017 la documentazione tecnica di progetto relativa alle opere di urbanizzazione comprese nell'intervento di cui trattasi e costituite da:

- Area destinata a "Parco pubblico" (ivi compreso un fabbricato in muratura di circa 45 mq. da adibire ad attività sociali di quartiere) di circa 3.515 mq;
- Area sistemata a parcheggio pubblico a raso, in fregio a via Carnia, per circa 1.585 mq.

Sulla base del computo metrico estimativo, l'importo a preventivo delle opere di urbanizzazione di cui trattasi è stato valutato pari ad € 641.286,52 al netto dell'IVA.

A detto importo dovrà essere applicato il ribasso medio ottenuto dal Comune di Genova, nelle gare di appalto di lavori pubblici nell'anno 2016, pari al 31,597%.

Si osserva che il C.M.E. dovrà essere modificato/integrato, secondo le indicazioni dell'Ufficio Alta Sorveglianza, nella successiva fase di sviluppo progettuale.

All'atto della presentazione della progettazione esecutiva delle opere in questione – da presentarsi secondo termini e modalità indicati in Convenzione – si provvederà all'accertamento in via definitiva, cui dovrà corrispondere l'adeguamento delle prevista garanzia fideiussoria.

Per quanto attiene la fideiussione a garanzia, della puntuale e completa esecuzione delle obbligazioni assunte a carico della parte privata proponente, il sopraccitato importo andrà maggiorato del 10%.

Si precisa infine che la prescritta progettazione esecutiva delle opere, dovrà essere redatta tenendo conto delle prescrizioni comunicate da Enti, aziende e/o Uffici, in sede di approvazione del progetto.

Cordiali saluti.

Il Funzionario Responsabile
dott. Giacomo Tagliavini



COMUNE DI GENOVA

Genova,

PG 2016/ 394043 CM/BF/gm
Fascicolo 2016/
Risposta a nota prot. 353679 del 26/10/2016
Allegati: /

24 NOV. 2016

Alla Direzione Urbanistica, SUE
e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese
Matitone 14° piano

Oggetto: Conferenza di Servizi ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155R di via Carnia.
S.U. 328/2016

Esaminata la documentazione progettuale si pongono le seguenti evidenze.

- 1) La conformazione del parcheggio pubblico e delle adiacenti viabilità ipotizzate a progetto, fa sì che i veicoli provenienti dall'attuale ramo di via Carnia si troverebbero a dover percorrere un breve tratto contromano poiché avrebbero di fronte i veicoli in uscita dal parcheggio pubblico (o di uso pubblico) posto sul piazzale a quota 28,60. Inoltre si ritiene che possa essere problematica la svolta a sinistra (di 180°) per l'uscita dall'anello circolatorio del parcheggio pubblico (o di uso pubblico). Per tali motivazioni si richiede una rivisitazione delle geometrie per le aree/viabilità pubbliche a progetto.
- 2) Le verifiche di ingombro veicolare illustrate in relazione tecnica si riferiscono ad un "Bilico Standard" di dimensioni 12,90*2 metri. Si ritiene che la larghezza sia stata sottodimensionata rispetto alle reali dimensioni dei veicoli autoarticolati che normalmente presentano larghezze di 2,50 metri. La medesima verifica condotta da questo Ufficio ha messo in evidenza criticità nell'affrontare la curva della nuova viabilità, tali da suggerire l'istituzione di limiti di sagoma (larghezza e lunghezza) all'imbocco del nuovo sistema circolatorio. Peraltro il previsto ampliamento sulla sinistra della curva costituirebbe uno spazio esterno alla carreggiata di difficile gestione e verosimilmente utilizzato per il parcheggio abusivo.
- 3) I raggi di raccordo dei marciapiedi a margine dell'attestazione della nuova viabilità su via Carnia andrebbero ad insistere su aree oggi delimitate quali proprietà privata. Si richiede di approfondire a livello progettuale la disponibilità di tali aree anche in relazione ad eventuali diritti di terzi.

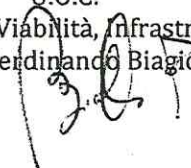
GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Mobilità | Settore Regolazione |
U.O.C. Trasporti, Sviluppo Viabilità, Infrastrutture e Pareri |
Via Di Francia, 1 - "Matitone", XI piano | 16149 Genova |
Tel 0105577022 | Fax 0105577852 | direzionemobilita@comune.genova.it |
www.comune.genova.it |

- 4) Il modulo di corsia per il tratto rettilineo della nuova viabilità dovrebbe essere ricalibrato inserendo una banchina in sinistra di larghezza opportuna (min. 50) in modo da ridurre la banchina in destra che altrimenti potrebbe essere interpretata come una fascia di sosta.
- 5) Come da relazione tecnica dovranno essere chieste deroghe ai sensi dei DD.MM. 6792/2001 e 1699/2006.
- 6) Il progetto rivisitato secondo le indicazioni di cui sopra e contenente anche un elaborato progettuale inerente la segnaletica stradale e la disciplina della circolazione, sarà valutato anche dalla Polizia Municipale e dal Municipio ai fini della redazione della futura Ordinanza dirigenziale.

Distinti saluti.

U.O.C.
Trasporti, Sviluppo Viabilità, Infrastrutture e Pareri
Geom. Ferdinando Biagiotti



Il Dirigente
Ing. Carlo Merlino



P:\2016\SU_328-16_via Carnia.doc





COMUNE DI GENOVA

Genova, 17 DIC. 2016

PG 2016/ 422598 CM/BF/gm
Fascicolo 2016/
Risposta a nota prot. 353679 del 26/10/2016
Allegati: /

Clon Corses

20/12/2016

FD



Alla Direzione Urbanistica, SUE
e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese
Matitone 14° piano

Oggetto: Conferenza di Servizi ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato della Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l. in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155R di via Carnia.
S.U. 328/2016 - Integrazioni del 7/12/2016.

Con riferimento ai punti del precedente parere prot. 397073 del 24/11/16, esaminata la documentazione integrativa si riscontra:

- 1) la nuova soluzione risulta risolutiva;
- 2) la verifica è stata condotta in conformità alle richieste di questo Ufficio e la modifica apportata al tracciato stradale sembrerebbe garantire la corretta inscrivibilità in curva di un autoarticolato di 2,50 metri di larghezza e 13 metri di lunghezza;
- 3) si prende atto della dichiarazione della disponibilità delle aree utilizzate per ampliamento stradale (raggi di raccordo) all'attestazione della nuova viabilità su via Carnia;
- 4) le banchine sono state dimensionate diversamente da quanto richiesto da questo Ufficio in particolare a fronte di una banchina in sinistra di 0,50 m necessaria per ridurre quella in destra proposta di 1,75, è stata ridotta la carreggiata a 3,25 metri ed ampliata la banchina in sinistra a 1,75. Si chiede di dimensionare la piattaforma con 0,50 - 3,50 - 1,25 (banchina sinistra - carreggiata - banchina destra). Tale modifica potrà essere rimandata alla successiva fase di progettazione stradale e di richiesta deroga al Provveditore OO.PP. (seguenti punti 5 e 6)
- 5) Si conferma la prescrizione;

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Mobilità | Settore Regolazione |
U.O.C. Trasporti, Sviluppo Viabilità, Infrastrutture e Paresi |
Via Di Francia, 1 - "Matitone", XI piano | 16149 Genova |
Tel 0105577022 | Fax 0105577852 | direzionemobilita@comune.genova.it |
www.comune.genova.it |

- 6) Il parere del Municipio acquisito all'interno dell'istruttoria della presente Conferenza di Servizi sarà utilizzato ai fini dell'Ordinanza di regolamentazione della circolazione. Il parere della Polizia Municipale verrà richiesto dal nostro ufficio una volta ottenuta la deroga di cui al punto 5). A tal fine il Richiedente dovrà disporre un progetto di segnaletica stradale da concordare con questo Ufficio in modo da poter procedere con detta richiesta di parere.

Distinti saluti.

U.O.C.
Trasporti, Sviluppo Viabilità, Infrastrutture e Pareri
Geom. Ferdinando Biagiotti

Il Dirigente
Ing. Carlo Merlino

P:\2016\SU_328-16-2_via Carnia_bis.doc



COMUNE DI GENOVA

Genova, 20 OTT. 2016.
Prot. n. 353698

Presidente
Municipio V Valpolcevera

p.c. Vice Sindaco ed Assessore all'Urbanistica

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)

Con riferimento a quanto in oggetto, la S.V. è invitata alla seduta referente della Conferenza di Servizi, convocata per il giorno **31 ottobre p.v. alle ore 9.00** presso lo Sportello Unico per le Imprese, Via di Francia 1 - Piano 14 - Sala 9

Cordiali saluti

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)



COMUNE DI GENOVA



Allegati.
Come da testo

Genova, 02 NOV. 2016

Prot. n. 366699

Presidente
Municipio V Valpolcevera
SEDE

p.c. Vice Sindaco ed Assessore all'Urbanistica
SEDE

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l.; in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)

Con riferimento a quanto in oggetto, si unisce copia del verbale della Seduta Referente tenutasi il giorno 31 ottobre u.s. avendo cura di allegare :

- copia completa del progetto in formato digitale (su CD)
- copia cartacea del Progetto del Verde.

Si ritiene anche utile richiamare quanto posto in evidenza dalla Giunta Comunale che, nell'assumere determinazione in merito alla sussistenza delle condizioni per avviare il procedimento, ha sottolineato che il progetto offre occasione di positiva ricaduta, in termini di effettiva fruizione da parte della Collettività di spazi ad uso pubblico, per la definizione dei quali potrà essere attivato attraverso gli Organi del Municipio un " percorso partecipato " che coinvolga le Associazioni presenti del territorio ed in generale e Residenti del Quartiere;

L'Ufficio è a disposizione per tutto quanto possa essere ritenuto necessario.

Un cordiale saluto

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)



COMUNE DI GENOVA



Allegati.
Come da testo

Genova, 23 DIC. 2016

Prot. n. 429295

Presidente
Municipio V Valpolcevera
SEDE

p.c. Vice Sindaco ed Assessore all'Urbanistica
SEDE

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)

Con riferimento a quanto in oggetto, richiamato quanto posto in evidenza dalla Giunta Comunale che, nell'assumere determinazione in merito alla sussistenza delle condizioni per avviare il procedimento, ha sottolineato che il progetto offre occasione di positiva ricaduta, in termini di effettiva fruizione da parte della Collettività di spazi ad uso pubblico, per la definizione dei quali potrà essere attivato attraverso gli Organi del Municipio un "percorso partecipato" che coinvolga le Associazioni presenti del territorio ed in generale e Residenti del Quartiere, si unisce copia degli elaborati di progetto, come risultano essere stati adeguati alle indicazioni fornite dalla Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipali-Ufficio del Verde.

Considerata la necessità di concludere il procedimento nel termine stabilito all'art. 10 comma 7 della L.R. 10/2012 e s.i.m., comprensivo di quello necessario alla adozione da parte del Consiglio Comunale di Deliberazione concernente l'aggiornamento del PUC, e l'approvazione della Bozza di Convenzione, si richiama l'applicabilità al caso di quanto indicato all'art. 61 comma 2 del vigente Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale.

Un cordiale saluto

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti |
Settore Urbanistica- Sportello Unico per le Imprese |
Via di Francia 1 - 14° piano | 16149 Genova |
Tel 0105577644/5573946/5573915/5577630/5577668
| sportimpres@comune.genova.it | www.visitgenoa.it |

Alema Codacci
16 02 2017 #5

Zimbra

scortesias@linuxmail1.comune.genova.it

Esito audizione di cittadini su realizzazione di un nuovo edificio commerciale da destinare a media struttura di vendita e contestuale sistemazione e destinazione aree limitrofe- TEGLIA

Da : municipio 5 <municipio5@comune.genova.it>

gio, 16 feb 2017, 10:48

Oggetto : Esito audizione di cittadini su realizzazione di un nuovo edificio commerciale da destinare a media struttura di vendita e contestuale sistemazione e destinazione aree limitrofe- TEGLIA

2 allegati

A : 'vicesindaco' <vicesindaco@comune.genova.it>, fdefornari@comune.genova.it, scortesias@comune.genova.it, maurizio@studiocanepa.it

Cc : federico-romeo@libero.it, municipio5presidente@comune.genova.it

Su indicazione della competente commissione si invia atto di verbale della seduta del 13/2 ore 16.00

Cordiali saluti.

Manca Alessandra

SEGRETERIA MUNICIPIO V VALPOLCEVERA
VIA RETA 3
16161 GENOVA
TEL 0105578634 - FAX 0105578631
E-MAIL municipio5@comune.genova.it



 **DETTAGLIO (1).pdf**
2 MB

 **verbale commissione 2°.pdf**
785 KB



Municipio V Valpolcevera
Commissione II
Presidenza

OGGETTO: Esito audizione di cittadini su realizzazione di un nuovo edificio commerciale da destinare a media struttura di vendita e contestuale sistemazione e destinazione aree limitrofe- TEGLIA

ATTO DI VERBALE

Visto:

- la richiesta dei cittadini e delle associazioni del territorio di una audizione per presentare proposte al progetto in oggetto;
- la richiesta del Vice Sindaco Assessore all'Urbanistica che in una precedente seduta di Commissione aveva presentato la necessità di affinare un percorso partecipativo al progetto in oggetto;

Preso atto che:

- il progetto in oggetto ricade su una area posta in Via Carnia nella zona di Teglia e che esso è urbanisticamente conforme alle previsioni normative del Piano Urbanistico Comunale;

Il giorno 13 febbraio 2017 alle ore 16.00 nei locali municipali, si è riunita la Commissione seconda alla presenza del Vice Sindaco, dei tecnici del Comune di Genova e dei progettisti per raccogliere le ultime istanze venute dalla cittadinanza ivi presente. A tal fine la cittadinanza ha presentato alcune proposte che sono allegate all'atto di verbale e che sono state presentate e consegnate ai tecnici.

Rispettivamente ad esse, la Commissione in base ad una analisi delle istanze ricevute ha richiesto di inserire a progetto le seguenti indicazioni:

- 1) si chiede di eliminare l'area con giochi per bimbi, procedendo invece ad un ampliamento della suddetta di circa 300 mq e pavimentandola in materiale anti trauma per adibirla a gioco e sport liberi. Tale intervento consente di avere una superficie libera che può consentire alla Civica Amministrazione di poter prevedere in un futuro alla realizzazione di una

tensostruttura al fine di rispondere alla richiesta della cittadinanza di realizzare un manufatto da adibire ad attività sportive;

2) consentire la possibilità di utilizzare la pista ciclabile anche come pista di pattinaggio in orari diversi;

3) si chiede di realizzare un locale da adibire ad attività e realtà del quartiere avente una superficie agibile di circa 45 mq così composto: un locale polifunzionale oltre ai servizi igienici (separati) ed il disimpegno.

Preso atto :

- che in seduta di Commissione i tecnici hanno raccolto le seguenti indicazioni sopra espresse;
- che in data 14.02.2017, come da richiesta del Presidente di Commissione, il progettista Arch. Canepa ha inviato una bozza che indica il recepimento dei punti sopra richiamati e che si allega come parte integrante l'atto di verbale;

Sentite le valutazioni espresse dal Vice Presidente di Commissione e dai Commissari presenti.

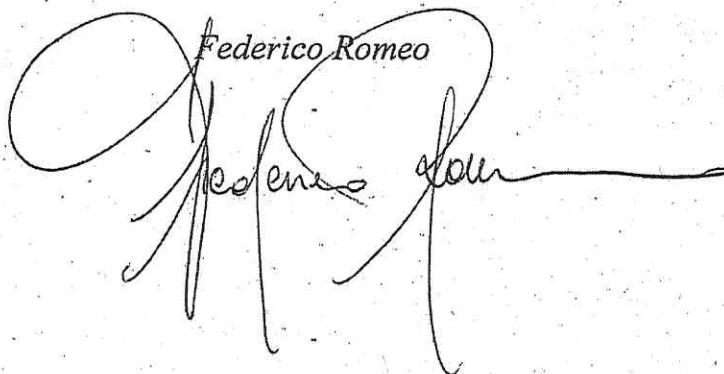
La Commissione II

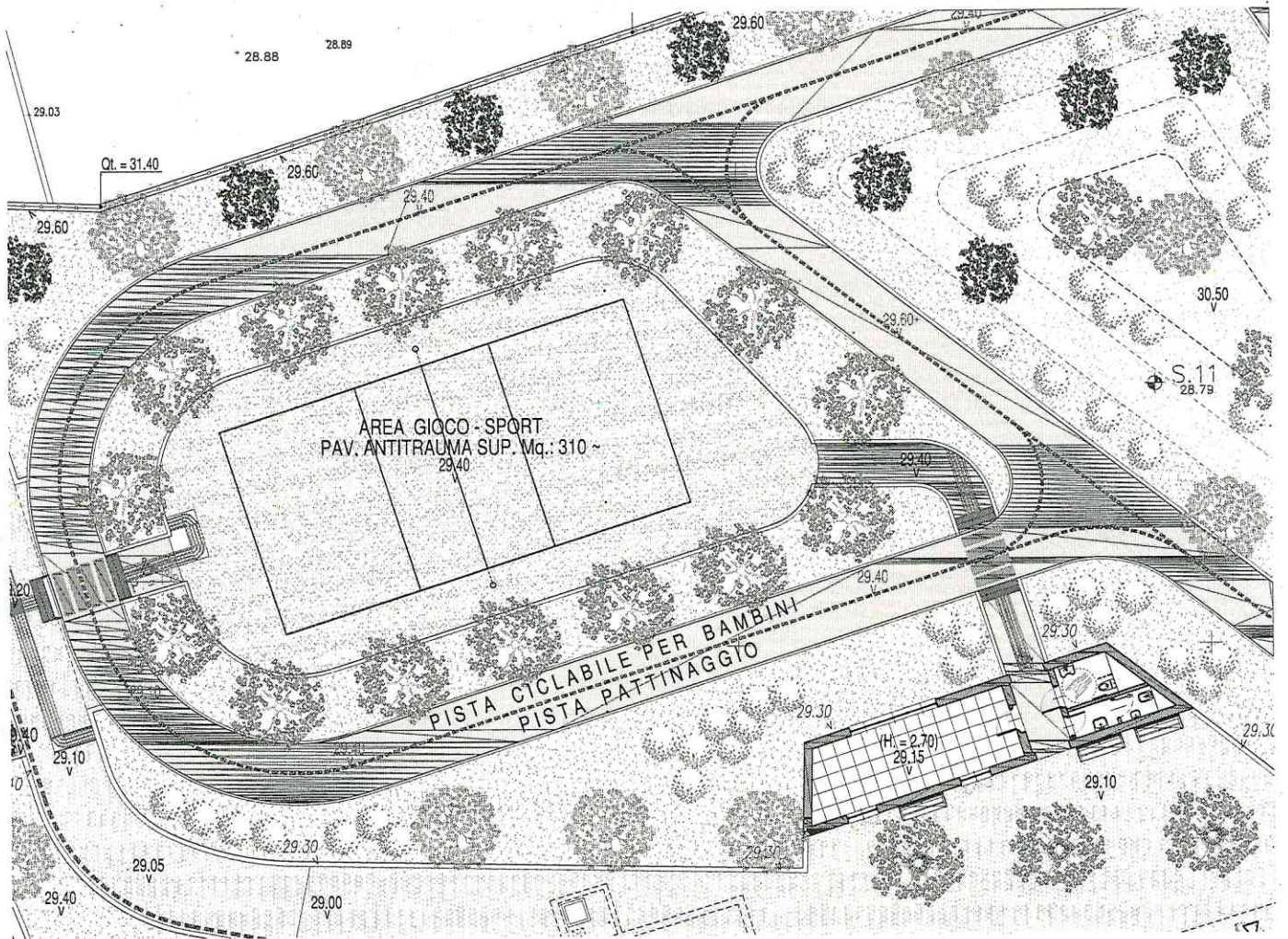
ritiene esaustivo e concluso l'iter partecipativo con le risultanze recepite.

Genova 15.02.2017

Il Presidente

Federico Romeo

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Federico Romeo', written over the printed name.





Angelo Noli
NOTAIO

--- ATTO DI IMPEGNO A SOTTOSCRIVERE CONVENZIONE ---
URBANISTICA RELATIVA ALLE OBBLIGAZIONI CONNESSE
AL PROGETTO S.U. 328/2016 PER LA REALIZZAZIONE DI UN
--- FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VIA ---
----- CARNIA N. 155R, GENOVA -TEGLIA, MUNICIPIO V -----
VALPOLCEVERA, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL -
----- PUC VIGENTE -----

--- ai sensi dell'art. 43 della Legge Regione Liguria n. 36/97 e s.m.i. ---
I sottoscritti: -----

Ing. DELLEPIANE STEFANO, nato a Rapallo (GE) il 12 dicembre 1943, domiciliato per la carica a Genova (GE), Via Anton Maria Maragliano n. 8/1, -----

il quale dichiara di agire ed intervenire nel presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed Amministratore Delegato -e quindi in nome e per conto- della Spettabile: -----

"COSTRUZIONI S.R.L." con sede in Genova (GE), Via Anton Maria Maragliano n. 8/1, capitale sociale Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00), Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova 00819060104, R.E.A. N. GE-225080, munito per quanto infra munito dei necessari poteri in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 29 giugno 2015, regolarmente iscritta presso il Registro Imprese di Genova; -----

FEDERIGHI FABIO, nato a Genova (GE) il 13 settembre 1966, domiciliato per la carica a Genova (GE), Via Malta n. 4/10, -----
il quale dichiara di agire ed intervenire nel presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico - e quindi in nome e per conto - della Spettabile: -----

"PARINI REAL ESTATE S.R.L." con sede in Genova (GE), Via Malta n. 4/10, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila/00), Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova 01400690093, R.E.A. N. GE-445907, munito per quanto infra dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale, -----

----- IMPEGNANO -----

----- le società da loro rappresentate e/o loro aventi causa -----
a stipulare con il Comune di Genova la Convenzione conforme alla bozza che si allega (unitamente ai relativi allegati) al presente atto sotto la lettera "A", ed a far fronte a tutti gli oneri ed obbligazioni che da essa deriveranno, subordinatamente all'approvazione della stessa da parte dei competenti Organi Comunali, precisandosi che tutti gli obblighi facenti carico alla "Parte Privata" devono intendersi assunti dalla sola "COSTRUZIONI S.R.L.", ad eccezione di quanto previsto dall'Art. 5, che -viceversa- si intendono assunti sia dalla "PARINI REAL ESTATE S.R.L." che, per quanto possa occorrere, dalla "COSTRUZIONI S.R.L.". La stessa "PARINI REAL ESTATE S.R.L.", come sopra rappresentata, esprime inoltre il proprio consenso affinché la Spettabile "COSTRUZIONI S.R.L." possa eseguire tutti gli interventi che dovessero rendersi necessari e/o opportuni, pro-tempore, sino alla sottoscrizione del contratto di vendita degli immobili de quibus in capo alla "COSTRUZIONI S.R.L.". -----

F.to: Stefano Dellepiane -----

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI GENOVA 1

Registrato il 23 febbraio 2017

al N. 3208 Serie 1T

Esatti Euro 245,00

di cui Euro 45,00

per Bollo



- " - Fabio Federighi -----
NUMERO 63921 di REPERTORIO -----
NUMERO 24624 di RACCOLTA -----

----- AUTENTICA DI FIRME -----

Certifico io sottoscritto Dottor Angelo Noli Notaio alla residenza di Genova, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, che i Signori: -----

- DELLEPIANE STEFANO, nato a Rapallo (GE) il 12 dicembre 1943, domiciliato per la carica a Genova (GE), Via Anton Maria Maragliano n. 8/1, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società: -----

"COSTRUZIONI S.R.L." con sede in Genova (GE), Via Anton Maria Maragliano n. 8/1, capitale sociale Euro 500.000,00 (cinquecentomila/00), Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova 00819060104, R.E.A. N. GE-225080, -----

- FEDERIGHI FABIO, nato a Genova (GE) il 13 settembre 1966, domiciliato per la carica a Genova (GE), Via Malta n. 4/10, ----- nella sua qualità di Amministratore Unico della Società: -----

"PARINI REAL ESTATE S.R.L." con sede in Genova (GE), Via Malta n. 4/10, capitale sociale euro 10.000,00 (diecimila/00), Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova 01400690093; R.E.A. N. GE-445907 -----

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno apposto la loro firma a' vista ed in presenza mia in calce alla scrittura che precede, nonché sull'allegato "A". -----

Si fa constare che della scrittura che precede io Notaio ho dato lettura ai predetti Signori DELLEPIANE STEFANO e FEDERIGHI FABIO, essendo stato viceversa dispensato dagli stessi dal dare lettura dell'allegato "A". -----

Genova, addì ventitrè febbraio duemiladiciassette, in Via XX Settembre civico numero uno interno sei, essendo le ore 18,30 (diciotto e minuti trenta). -----

F.to: Angelo Noli Notaio (Sigillo del Notaio) -----



BOZZA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Genova, la Società Parini Real Estate s.r.l. e la società Costruzioni s.r.l. relativa alle obbligazioni connesse al progetto S.U. 328/2016 per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Carnia 155 R – Genova Teglia, Municipio V Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art.43 della L.R. n.36/1997 e s.m.i..

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno..., il giorno... del mese di..., in Genova, via Garibaldi n 9.

Innanzi a me...

Sono comparsi

Per una parte:

Il Comune di Genova con sede in Genova, via Garibaldi n 9, CF 00856930102, in persona del... nato a... il..., domiciliato presso la sede comunale, nella sua qualità di... munito degli idonei poteri a quanto infra in forza di deliberazione... che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "... " nonché in forza del vigente Statuto dell'Ente.

Per l'altra parte:

Il Signor, nato a il, residente in..., via..., CF..., in qualità di Amministratore Unico della società Parini Real Estate s.r.l., con sede a, via, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di..., al n..., Registro Società n..., Fascicolo n..., CF e Partita IVA....., debitamente autorizzato con...

Il Signor, nato a il, residente in..., via..., CF..., in qualità di Amministratore Unico della società Costruzioni s.r.l., con sede a, via, iscritta alla Cancelleria del Tribunale di..., al n..., Registro Società n..., Fascicolo n..., CF e Partita IVA....., debitamente autorizzato con

in seguito, per brevità, indicato come la "parte privata" e/o la "Società".

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

premesse che

- 1 la Società Parini Real Estate s.r.l. è proprietaria di un complesso immobiliare sito in Genova, via Carnia 155 R, della superficie catastale di 8.471 mq, iscritto presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova N.C.T. sez.4, foglio 24, mappale 806 delimitato con tinta rossa nello stralcio planimetrico del Nuovo Catasto Terreni che si allega al presente atto sotto il numero romano "I";
- 2 tale complesso immobiliare è attualmente in piena, libera e assoluta proprietà della Società Parini Real Estate s.r.l. essendole pervenuto per atto a rogito Notaio Domenico Manuti in data 5 maggio 2005 rep. n. 140907 racc. n. 19750, registrato e trascritto a Genova il 14 maggio 2005 al numero 13714;
- 3 la Società Parini Real Estate s.r.l., relativamente al complesso immobiliare sopra descritto, in data 19 gennaio 2006 ha presentato istanza di accesso alla procedura di Conferenza di Servizi finalizzata all'approvazione di un progetto, che prevedeva la demolizione di tutti i fabbricati insistenti sul lotto di intervento, aventi Superficie

- Agibile pari a 2.656,70 mq con recupero sul posto di circa 2.654 mq di Superficie Agibile, la bonifica dell'area industriale, la realizzazione di un'autorimessa interrata, la costruzione di 3 unità residenziali per complessivi 33 alloggi oltre alle relative opere di urbanizzazione, costituite dalla realizzazione di spazi a verde pubblico, viabilità e parcheggi pubblici per una superficie complessiva di 5.048 mq;
- 4 con deliberazione della Giunta Comunale n. 377 del 24 ottobre 2008 è stato espresso parere favorevole allo Studio Organico d'Insieme ed al progetto edilizio suindicato ed è stato accettato ed approvato l'atto di impegno/bozza di convenzione sottoscritto in data 11 settembre 2008 dalla società "Parini Real Estate s.r.l.", relativo alle opere di urbanizzazione connesse al progetto di cui ante;
- 5 con atto a rogito Notaio Luigi Francesco Riso in data 18 dicembre 2008, rep. n.25620, è stata stipulata tra il Comune di Genova e la predetta società la convenzione urbanistica, conforme alla bozza approvata con la citata D.C.C. n.377/2008;
- 6 con determinazione dirigenziale n.2010-118.18.0.-17 del 15 aprile 2010 è stato assunto il provvedimento finale di cui al comma 9 dell'art.14 ter della L.n.241/1990;
- 7 con determinazione dirigenziale n.2010-118.18.0.-37 dell'8 aprile 2011 è stato prorogato di un anno il termine di inizio dei lavori, che sono, pertanto, stati avviati in data 26 marzo 2012;
- 8 con determinazione dirigenziale n. 2013-118.18.0.-18 del 19 marzo 2013 il Comune di Genova ha espresso parere favorevole alla variante edilizia comportante ridimensionamento del piano a parcheggio interrato ed una modesta redistribuzione degli spazi pubblici previsti, in relazione a cui è stato sottoscritto atto unilaterale d'obbligo, autenticato nella firma in data 3 febbraio 2012, accettato ed approvato con la medesima determinazione dirigenziale;
- 9 con determinazione dirigenziale n.2013-118.18.0.-36 del 17 giugno 2013 è stato assunto il provvedimento finale di cui al comma 9 dell'art.14 ter della L.n.241/1990 relativo alla succitata variante edilizia;
- 10 la Parini Real Estate s.r.l. ha provveduto alla sola demolizione dei fabbricati presenti sull'area, in quanto la stagnazione del mercato immobiliare ha indotto la stessa a non proseguire nell'attuazione dell'intervento ed il relativo titolo è decaduto;
- 11 in data 1 agosto 2016 Parini Real Estate s.r.l. e Costruzioni s.r.l., promissaria acquirente del compendio immobiliare di cui al precedente punto 1), hanno presentato allo Sportello Unico per le Imprese, in nome e per conto di Eurospin Italia S.p.A., istanza di attivazione di un nuovo procedimento, ai sensi dell'art. 10 della L.R. n.10/2012 e s.m.i., finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per realizzare, sull'area di che trattasi, un fabbricato commerciale, ove attivare una Media Struttura di Vendita di generi alimentari e relativi parcheggi di pertinenza, confermando dimensionalmente la dotazione di spazi pubblici per verde, parcheggi e viabilità prevista dal precedente progetto ma prevedendone una diversa articolazione;
- 12 in data 1 settembre 2016 è pervenuta allo Sportello unico per le Imprese lettera con cui la Parini Real Estate s.r.l. ha comunicato di rinunciare alla realizzazione dell'intervento in precedenza assentito sullo stesso lotto;
- 13 il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con D.C.R. n. 6/1990, come modificato con D.P.G.R. 44/2000, classifica l'area di intervento come "Insediamenti Diffusi soggetti a regime normativo di modificabilità di tipo A-ID-MOA", disciplinato dall'art.46 delle relative norme di attuazione;
- 14 il PUC vigente, in vigore dal 3 dicembre 2015, Livello 3 "Livello locale di Municipio con efficacia prescrittiva" recepisce la localizzazione della dotazione di aree standard, previste dal precedente progetto, nel Sistema dei Servizi (SIS-S) ex D.M. 2.4.68 n.1444 - individuando un'area indentificata con il numero progressivo 5040 del Bilancio del verde Pubblico di Previsione del Municipio Valpolcevera, per una superficie reale di mq 5.042;



 2

- 15 il PUC vigente, inoltre, include la restante parte del lotto di intervento in Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale (AR-UR), ove le medie strutture di vendita sono comprese tra le funzioni ammesse;
- 16 per la realizzazione del progetto di cui al precedente punto 11) si rende pertanto necessario provvedere alla ripermimetrazione, senza ridurne la superficie, dell'area a servizi, identificata con il numero progressivo 5040, del Bilancio del Verde Pubblico di previsione del Municipio Valpolcevera, con conseguente aggiornamento del PUC vigente;
- 17 in particolare il progetto, come evidenziato nella tavola n. 14 che si allega al presente atto sotto il numero romano "II", prevede, su un lotto pari a circa 8.250 mq, sul quale insistevano edifici produttivi che sono stati demoliti, di consistenza pari a circa 2.656 mq di Superficie Agibile, la realizzazione di un fabbricato monopiano a destinazione commerciale avente S.A. complessiva di 1.233, 50 mq, da destinare a media struttura di vendita di generi alimentari con S.N.V. di 795 mq oltre alle relative opere di urbanizzazione, consistenti in aree verdi, viabilità e parcheggi pubblici per una superficie complessiva di 5.100 mq;
- 18 il progetto è stato illustrato ed esaminato nel corso della seduta di Conferenza di Servizi ex art. 10 comma 3 della L.R. n.10/2012 e s.m.i in data 31 ottobre 2016;
- 19 nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. del

Visti

- il D.P.R.n 380/2001 e s.m.i.;
- la legge Regione Liguria n 36/1997 e s.m.i.;
- la legge Regione Liguria n. 10/2012 e s.m.i.;
- la legge Regione Liguria 25/1995 e le deliberazioni del Consiglio Comunale n.29/96 e successive modifiche per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione della legge medesima;
- il P.U.C. del Comune di Genova, in vigore dal 3 dicembre 2015;
- il D. Lgs. n.50 del 18 aprile 2016;

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

Articolo 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- 1.1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'adempimento delle obbligazioni connesse al progetto S.U. 328/2016 per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale in via Carnia-155 R – Genova Teglia, Municipio V Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art.43 della L.R. n.36/1997 e s.m.i., in conformità al progetto menzionato nelle premesse, premesse che, con gli elaborati grafici e descrittivi sopra indicati, devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 1.2. Per effetto della rinuncia di cui al precedente punto 12) delle premesse nonché della stipulazione del presente atto, si intendono superate e non più efficaci le obbligazioni derivanti dalla convenzione a rogito Notaio Luigi Francesco Riso in data 18 dicembre 2008, rep. n.25620.

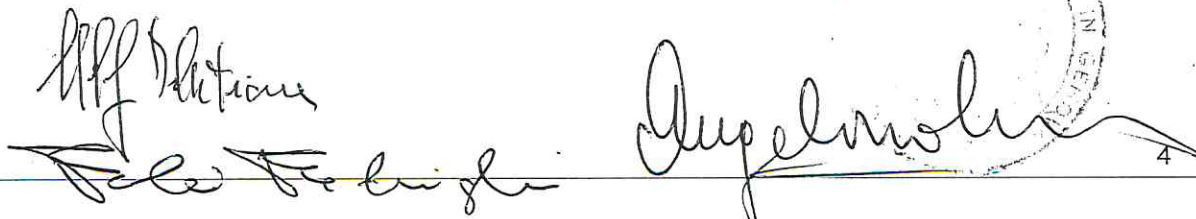
Articolo 2. OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 2.1. **Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

- 2.1.1. La parte privata si impegna a realizzare, a propria cura e spese, in attuazione del citato progetto, le seguenti opere di urbanizzazione, come meglio definite nella tavola n. 14, allegata al presente atto sotto il numero romano "II":
- 2.1.1.1. Parco pubblico, evidenziato in tinta verde e avente superficie di 3.515 mq, (articolato in viali e percorsi di accesso pedonale attrezzati con panchine e zone di riposo, pista ciclabile e per il pattinaggio a ruote, area gioco/sport in materiale anti trauma, area di sosta ombreggiata con panchine e altri elementi di arredo, area per sgambatura cani), su cui insiste un fabbricato in muratura di circa 45 mq da destinare ad attività del quartiere;
- 2.1.1.2. parcheggio pubblico a raso, in fregio a via Carnia, per circa 23 posti auto e 13 posti moto, accessibile tramite viabilità di nuova realizzazione, nel distacco compreso tra i civici 71 e 73 di via Teglia, per una superficie complessiva di 1.585 mq, evidenziati in tinta gialla.
- 2.1.2. La parte privata si impegna a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, entro tre mesi dal rilascio del titolo abilitativo relativo al presente intervento, la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione sopra elencate, completa di tutta la documentazione richiesta dall'ufficio Alta Sorveglianza ai fini del rispetto della vigente normativa in materia di opere pubbliche, nonché del computo metrico - estimativo necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui ai successivi articolo 6 (scomputo dal contributo di concessione edilizia) e 14 (garanzie).
- 2.1.3. La documentazione, di cui al precedente punto 2.1.2., dovrà, inoltre, essere corredata da un cronoprogramma, relativo ai tempi di realizzazione dei lavori.
- 2.1.4. La documentazione di cui sopra dovrà essere ritenuta idonea dai competenti settori tecnici comunali e dagli enti ed aziende erogatori di servizi ed essere conforme alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto.
- 2.1.5. La parte privata si obbliga, per sé e/o aventi causa, ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente richieste dai settori tecnici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi.
- 2.1.6. Le opere di urbanizzazione saranno complete delle necessarie opere di smaltimento delle acque bianche e dell'impianto di illuminazione, secondo le prescrizioni tecniche da concordarsi con i competenti settori tecnici comunali. In particolare l'impianto di illuminazione dovrà essere a circuiti separati distinguendo la parte pubblica da quella privata; l'impianto relativo al pubblico uso dovrà essere a circuito indipendente e dovrà comprendere l'allaccio alla rete comunale esistente nonché l'adeguamento circuitale necessario.

2.2. Cessione delle aree, degli impianti e dei manufatti

- 2.2.1. La parte privata, subordinatamente alla realizzazione dell'intervento previsto dal progetto, si impegna a cedere, senza corrispettivo, al Comune di Genova, le seguenti aree, le opere, gli impianti e manufatti su di esse realizzati, come meglio definiti nella tavola n. 14, allegata al presente atto sotto la lettera "...":
- 2.2.1.1. Parco pubblico, evidenziato in tinta verde e avente superficie di 3.515 mq, (articolato in viali e percorsi di accesso pedonale attrezzati con panchine e zone di riposo, pista ciclabile e per il pattinaggio a ruote, area gioco/sport in materiale anti trauma, area di sosta ombreggiata con panchine e altri elementi di arredo, area per sgambatura cani), su cui

The bottom of the page features several handwritten signatures in black ink. On the left, there are two overlapping signatures. In the center, there is a signature that appears to be 'Felice Felighi'. On the right, there is a larger, more prominent signature that looks like 'Angelo Molteni'. To the right of this signature is a circular official stamp with some illegible text inside. At the bottom right corner, there is a small number '4'.

- insiste un fabbricato in muratura di circa 45 mq da destinare ad attività del quartiere;
- 2.2.1.2. parcheggio pubblico a raso, in fregio a via Carnia, per circa 23 posti auto e 13 posti moto, accessibili tramite viabilità di nuova realizzazione, nel distacco compreso tra i civici 71 e 73 di via Teglia, per una superficie complessiva di 1.585 mq, evidenziati in tinta gialla.

2.3. **Manutenzione delle opere di urbanizzazione**

- 2.3.1. La parte privata si impegna a provvedere, per un periodo di 10 anni decorrenti dalla cessione al Comune di Genova delle aree medesime, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a verde, delle opere e degli impianti e manufatti su di esse realizzati, di cui al precedente punto 2.1.1.1., nonché del parcheggio pubblico a raso, di cui al precedente punto 2.1.1.2., assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.
- 2.3.2. A tale fine individuerà, in applicazione della vigente normativa e nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica, un soggetto incaricato della gestione e manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti 2.1.1.1 e 2.1.1.2, in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D. Lgs. N. 50/2016; in tale caso le aree di cui la parte privata si è obbligata a garantire la manutenzione non passeranno in consegna al Comune dopo la stipula dell'atto di cessione delle stesse.
- 2.3.3. In particolare, per quanto riguarda gli spazi verdi, al fine di mantenere il livello qualitativo previsto dal progetto e dai pareri espressi dal competente Ufficio tecnico comunale, la parte privatasi impegna, per sé e/o aventi causa, a garantire:
- 2.3.3.1. operazioni periodiche sui manti erbosi
 - 2.3.3.2. mantenimento in efficienza dell'impianto di irrigazione
 - 2.3.3.3. potature,
 - 2.3.3.4. concimazioni,
 - 2.3.3.5. pulizia dell'area,
 - 2.3.3.6. sostituzione delle piante morte o deperite.
- 2.3.4. E' facoltà del Comune di Genova vigilare sulla gestione delle aree di cui al punto 2.1.1.1. e 2.1.1.2, compiere gli accertamenti necessari sul loro stato di manutenzione e comminare le eventuali sanzioni amministrative in caso di inadempienza.
- 2.3.5. In alternativa a quanto sopra, è ammessa la possibilità, su istanza della parte privata e fatta salva favorevole valutazione ed intesa con Il Comune, che l'obbligazione, di cui al precedente punto 2.3.1., venga assolta tramite versamento al Comune di una somma, commisurata all'onere che la parte privata si è assunta, ai sensi del precedente punto 2.3.1., da corrispondersi nei modi eventualmente concordati tra Comune e parte privata prima della stipulazione dell'atto di cessione delle aree.
- 2.3.6. Le aree, di cui la parte privata si è impegnata ad assumere la manutenzione verranno riconsegnate al Comune dopo 10 anni dalla stipula dell'atto di cessione, in buono stato di manutenzione e libere da persone e/o cose, previa redazione di apposito verbale di consegna, e fatti in ogni caso salvi diversi accordi tra le parti.

Articolo 3. . CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

- 3.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto S.U. 328/2016, il contributo per oneri di urbanizzazione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001, definito sulla base della legge Regione Liguria 07.04.1995 n 25, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

Articolo 4. CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

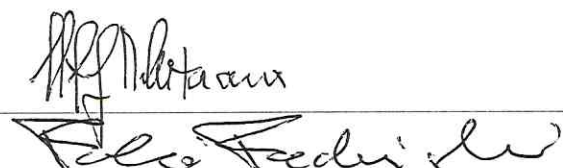
- 4.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo relativo al progetto S.U. 328/2016, la quota del contributo concernente il costo di costruzione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001, definito sulla base della legge Regione Liguria 07.04.1995 n 25, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.
- 4.2. Dall'importo dovuto, ai sensi del precedente punto 4.1., sarà detratta la somma già corrisposta per la medesima voce di costo in relazione al progetto assentito con determinazione dirigenziale n.2010-118.18.0.-17 del 15 aprile 2010, non attuato per rinuncia, come ante esplicitato.
- 4.3. A norma dell'articolo 12, terzo comma, della legge Regione Liguria 07.04.1995 n 25, la quota di contributo concernente il costo di costruzione non è mai scomputabile.

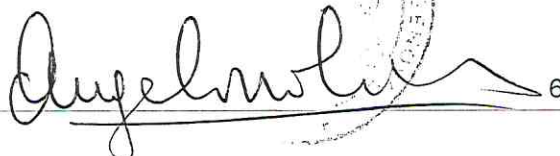
Articolo 5. RINUNCIA DELLA SOCIETA' PARINI REAL ESTATE S.R.L. ALLA RESTITUZIONE ONERI ED ESAURIMENTO DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL LOTTO.

- 5.1. Con la sottoscrizione del presente atto la società Parini Real Estate s.r.l. rinuncia espressamente alla restituzione, da parte del Comune di Genova, della somma di Euro 237.482,41, versata al Comune medesimo a titolo di oneri di urbanizzazione e prima rata del costo di costruzione in relazione al precedente progetto CDS 56/2006 (ammesse e fatte salve le compensazioni di cui al precedente 4.2), approvato con determinazione dirigenziale n.2010-118.18.0.-17 del 15 aprile 2010, rinunciando espressamente altresì a ogni e qualsiasi pretesa nei confronti del Comune di Genova derivante e/o connessa al predetto progetto CDS n. 56/2006.
- 5.2. Con la sottoscrizione del presente atto, inoltre, le parti dichiarano di essere a conoscenza ed espressamente accettare, così come accettano che la realizzazione dell'edificio a destinazione commerciale di cui al progetto S.U. n. 328/2016 esaurisce completamente la potenzialità edificatoria del lotto; di conseguenza la superficie agibile (S.A.) demolita in attuazione del precedente progetto CdS n. 56/06 e non utilizzata non potrà essere accantonata nell'apposito registro della S.A, in quanto trattasi di fattispecie non compresa tra quelle indicate all'art.10 delle Norme Generali del PUC.

Articolo 6. SCOMPUTO DAL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 6.1. Dal contributo afferente il permesso di costruire commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente articolo 3, sarà scomputato, al momento del rilascio del titolo abilitativo, con le prescrizioni e le modalità vigenti, il costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si è impegnata a realizzare, elencate al precedente articolo 2.


Felice Fedri


Angelina

- 6.2. Il costo delle opere, di cui al precedente punto 6.1., determinato in via preliminare dalla parte privata, con riferimento ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale – Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria, e valutato dall'Ufficio Alta Sorveglianza, come da nota in data 23 febbraio 2017, ammonta a Euro 641.286,52.
- 6.3. Il Comune di Genova, ai fini degli scomputi, assumerà i costi delle opere di urbanizzazione, come determinati ai sensi del precedente punto 6.2., soltanto a titolo provvisorio; l'importo definitivo sarà quello risultante dal computo metrico estimativo, parte integrante della documentazione di cui al precedente art. 2.1.2., al netto dell'IVA, scontato del più elevato tra il ribasso conseguito, a seguito della procedura di aggiudicazione che la parte privata si impegna a svolgere nel rispetto della vigente normativa, e il ribasso medio ottenuto dal Comune relativo a procedure di gara per opere assimilabili (definito nella percentuale del 31,597%, come da citata nota dell'ufficio Alta Sorveglianza).
- 6.4. La parte privata si impegna in ogni caso a completare le opere di urbanizzazione assunte a proprio carico, elencate al precedente articolo 2, e a cedere le aree e gli impianti relativi, anche se il costo complessivo delle opere stesse dovesse risultare superiore all'importo del contributo afferente il permesso di costruire, restando quindi a suo carico la differenza ed essendo escluso qualsiasi diritto a conguaglio.
- 6.5. La parte privata, se il costo complessivo delle opere risulterà invece inferiore all'importo del contributo medesimo, corrisponderà al Comune, nei termini e modi di legge, la differenza a suo debito.
- 6.6. In ogni caso, all'atto del collaudo sarà definito l'esatto importo delle opere ammesse a scomputo, e l'eventuale differenza a debito dovrà essere corrisposta al Comune.

Articolo 7. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

- 7.1. La parte privata si obbliga a richiedere agli Enti ed Aziende, che gestiscono i pubblici servizi di rete e le infrastrutture viarie e tecnologiche, le prescrizioni tecniche necessarie ad assicurare la corretta esecuzione delle opere ed a conformarvisi.
- 7.2. Detti soggetti si intendono soggetti terzi rispetto al Comune di Genova, anche se costituiti o partecipati dallo stesso Comune.

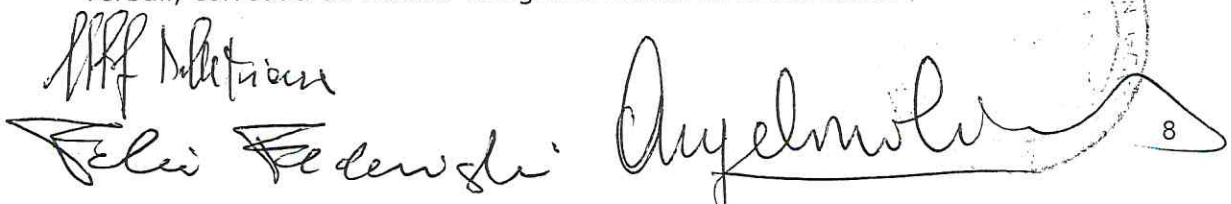
Articolo 8. DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

- 8.1. La superficie del comprensorio interessato dall'intervento sarà destinata agli usi specificati nel progetto.
- 8.2. Tutte le aree, gli edifici, gli impianti e i manufatti destinati ad opere di urbanizzazione resteranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto.
- 8.3. Le domande per il rilascio del permesso di costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizione di legge vigenti in materia.

Articolo 9. ATTUAZIONE DEL PROGETTO

- 9.1. La parte privata, individuata quale stazione appaltante ai sensi dell'art.3, comma 2, lettera o) del D.Lgs. n. 50/2016, si obbliga ad affidare la progettazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art.2, nel rispetto della vigente normativa, nonché a garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del

- presente atto; a tale fine procederà a quanto previsto dall'art. 31, comma 10, del D. Lgs. n. 50/2016.
- 9.2. In ogni caso la stazione appaltante non potrà partecipare alla procedura di selezione, neanche in forma indiretta, attraverso soggetti con i quali sussistano rapporti di controllo ex art. 2359 c.c. o tali da configurare un unico centro decisionale.
- 9.3. La parte privata si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, ritenuta congrua ed approvata dall'Ufficio Alta Sorveglianza, ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento e ad inserire, nel contratto con l'impresa/e individuata/e per lo svolgimento dei lavori, l'assunzione, in modo integrale e senza riserve, degli obblighi, relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dal presente atto, ivi compreso il rispetto dei tempi di realizzazione, come definiti in base al cronoprogramma approvato contestualmente al progetto esecutivo delle opere.
- 9.4. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a informare tempestivamente il Comune della pubblicazione dell'avviso/bando di gara, ai sensi dell'art. 36, comma 3, del D. Lgs. N. 50/2016, e a consegnare al Comune medesimo, a semplice richiesta, documentazione relativa allo svolgimento del procedimento di selezione dell'impresa ai fini dell'esecuzione dei lavori; si impegna, inoltre, a comunicare, all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima dell'inizio dei lavori, l'impresa/e individuata/e per l'esecuzione degli stessi, il nominativo del Direttore dei Lavori e del Coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione.
- 9.5. La parte privata si impegna ad affidare e a far realizzare le opere, oggetto del presente atto, da soggetti che posseggano e mantengano, per tutta la durata dei lavori, i requisiti necessari per l'esecuzione degli stessi, requisiti da dimostrare, a semplice richiesta, con idonea documentazione (D.U.R.C., attivazione di copertura antinfortunistica, documentazione di Piano della Sicurezza, polizze assicurative per i rischi di esecuzione, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo).
- 9.6. L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli 14 (garanzie) e 15 (inadempienze), dall'Ufficio Alta Sorveglianza.
- 9.7. La disciplina definitiva di regolazione del traffico dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Pianificazione della Mobilità e gli oneri derivanti dalla realizzazione, integrazione, rifacimento della segnaletica verticale, orizzontale ed eventualmente luminosa saranno tutti a carico della parte privata.
- 9.8. La realizzazione di tutte le opere dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni dell'Ufficio Geologico.
- 9.9. Possibili priorità nella esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune di Genova in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.
- 9.10. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, la parte privata si impegna a richiedere preventivamente ad Aster ed alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali prescrizioni e condizioni dagli stessi espressi dovranno essere ottemperati in fase esecutiva.
- 9.11. La parte privata si impegna, inoltre, al perfetto ripristino finale dello stato dei luoghi, garantendo la riproposizione accurata di tutti gli elementi e manufatti costitutivi dell'area manomessa, che risultavano prima dell'installazione del cantiere (pavimentazione, segnaletica verticale ed orizzontale, impianti luce e semafori, aiuole, alberature etc.): a tal fine si obbliga a redigere, a inizio e fine lavori, in collaborazione con ASTER S.p.A per quanto di sua competenza, appositi verbali, corredati da dossier fotografici e stati di consistenza.


Felice Federschi Angelino

- 9.12. La parte privata assume a suo carico tutti gli obblighi ed oneri relativi all'attuazione delle opere previste dal presente atto, manlevando la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità in merito, ivi compresi i rapporti con l'impresa/e individuata/e in relazione alla regolare esecuzione delle opere.

Articolo 10. TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE DELLE AREE RELATIVE

- 10.1. Fermo restando quanto indicato al precedente art.9, la parte privata si impegna a garantire il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione nel termine massimo stabilito dall'articolo 34 della legge Regione Liguria n.16/2008 e s.m.i.
- 10.2. Ai fini di cui sopra, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori degli edifici si dovrà provvedere ad analoga dichiarazione per le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 2; sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui ai successivi articoli 11 (esecuzione dei lavori e responsabilità relative) e 12 (modalità per la cessione delle aree e delle relative opere ed impianti).

Articolo 11. ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE

- 11.1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 2 saranno coordinati e controllati dall'Ufficio Alta Sorveglianza nel rispetto delle specifiche competenze tecniche dei vari Uffici Comunali; i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.
- 11.2. La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata al Settore Urbanistica, al Settore Sportello Unico per l'Edilizia ed all'Ufficio Alta Sorveglianza a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.
- 11.3. Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera, in conformità alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, da parte di un professionista individuato dalla parte privata, nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 31, comma 8 del D.Lgs. n.50/2016, d'intesa con la Civica Amministrazione.
- 11.4. Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.
- 11.5. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico della parte privata.
- 11.6. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato in conformità alla vigente normativa.
- 11.7. La parte privata si impegna a fornire la massima collaborazione ed assistenza al collaudatore i termini di consegna e/o produzione della documentazione eventualmente richiesta dallo stesso e al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.
- 11.8. La parte privata manleva il Comune di Genova da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'affidamento ed esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto per intero assunte dalla parte privata.

Articolo 12. MODALITÀ PER LA CESSIONE DELLE AREE E DELLE RELATIVE OPERE ED IMPIANTI

- 12.1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 10 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative), il contratto definitivo e/o gli atti necessari per la cessione delle opere di urbanizzazione, come previsto al precedente articolo 2, saranno stipulati ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste e, in ogni caso, subordinatamente all'intervenuto collaudo di tutte le opere a carico della parte privata, di cui al richiamato art. 2.
- 12.2. La superficie delle aree in cessione di cui al precedente articolo 2 ha valore indicativo dovendosi fare rinvio, per la loro esatta definizione e misura, al tipo di frazionamento catastale e/o ai necessari accatastamenti degli immobili, da redigersi a cura e spese della parte privata, e da consegnare al Comune all'atto del collaudo, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree e/o consistenza degli immobili.
- 12.3. La parte privata si impegna alla rettifica dei confini e/o delle consistenze degli spazi da cedere al Comune, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, assumendo a suo carico tutti gli oneri conseguenti.
- 12.4. Gli immobili, oggetto di cessione, che dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgomberi da persone o cose e con le più ampie garanzie da evizione, passeranno in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione (ovvero a conclusione del periodo di manutenzione a carico della parte privata, ai sensi del precedente punto 2.3) e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti. Tuttavia il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti nel caso che ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione degli immobili stessi per i fini previsti dalla presente convenzione.

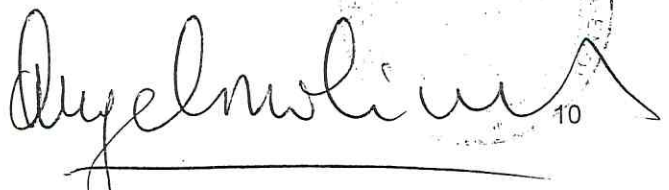
Articolo 13. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

- 13.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, la parte privata si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligata in solido con gli stessi, fino all'accertato adempimento delle obbligazioni di esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.
- 13.2. Con riguardo alla fase successiva alla conclusione e al collaudo delle opere di urbanizzazione, eventuali subentri di terzi restano subordinati alla costituzione di un unico soggetto giuridico, di cui sarà data tempestiva comunicazione al Comune di Genova, che sarà responsabile del rispetto degli impegni derivanti dalla presente convenzione.

Articolo 14. GARANZIE

- 14.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle obbligazioni assunte a carico della parte privata con il presente atto, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo, idonea fideiussione (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile


Paolo Pedersoli


Angelo Molteni 10

da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.

- 14.2. La fideiussione sarà prestata per un importo pari al costo delle opere che la parte privata si impegna a realizzare, risultante dal computo metrico - estimativo riferito ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale - Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria"; l'importo delle opere a carico della parte privata è stato determinato pari a Euro 641.286,52, come da nota dell'Ufficio Alta Sorveglianza in data 23 febbraio 2017.
- 14.3. L'importo delle fideiussioni sarà altresì maggiorato del 10%, in misura atta a garantire la Civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposte, previo incameramento delle garanzie, in conseguenza dell'inadempimento della parte privata; pertanto l'importo della fideiussione sarà pari ad Euro 705.415,18.
- 14.4. La parte privata dovrà aggiornare l'importo delle fideiussioni, in ragione dell'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione, come definitivamente calcolato a seguito dell'elaborazione del computo metrico - estimativo di cui al precedente punto 2.1.2.
- 14.5. L'importo della fideiussione potrà altresì essere aggiornato annualmente d'ufficio, rispetto al valore iniziale, da parte dell'Ufficio Alta Sorveglianza, qualora il medesimo risultasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi come sopra determinata.
- 14.6. Le garanzie di cui sopra saranno, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotte parzialmente fino alla misura del 70%, in relazione al compimento delle singole opere e/o porzioni funzionali cui si riferiscono, da farsi constare da apposita certificazione, con l'obbligo comunque per la parte privata di integrare la garanzia medesima, qualora essa venisse utilizzata, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.
- 14.7. Il residuo 30% della garanzia sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e contestualmente alla stipulazione degli atti di cessione/asservimento delle opere e delle relative aree di sedime.
- 14.8. A garanzia dell'obbligazione di cui al precedente punto 2.3., la parte privata si impegna a presentare, al momento della stipulazione dell'atto di cessione delle aree, da sistemarsi ai sensi del precedente punto 2, idonea fideiussione, avente le caratteristiche di cui al precedente punto 14.1., di importo commisurato agli oneri manutentivi posti a carico della parte privata, ai sensi del richiamato punto 2.3.; la fideiussione potrà essere utilizzata, in tutto o in parte, in caso di inadempienza, e sarà svincolata decorsi 10 anni dalla stipulazione dell'atto di cessione medesimo.
- 14.9. Le fideiussioni dovranno abilitare il Comune di Genova ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento, a semplice richiesta, senza eccezioni, formalità e senza preventiva pronuncia del Giudice, restando esclusi sia il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 C.C., sia l'eccezione di cui al primo comma dell'articolo 1957 dello stesso codice.
- 14.10. Le polizze dovranno inoltre riportare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore.
- 14.11. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, di cui al precedente art.2, esse sono prestate per tutte le obbligazioni, connesse all'attuazione del presente atto, per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre

altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della parte privata

Articolo 15. INADEMPIENZE

- 15.1. In caso di inadempienza della parte privata a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, il Comune di Genova, previa diffida secondo i termini di legge, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.
- 15.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R., nei seguenti casi:
 - 15.2.1. gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente art. 9 (Attuazione del Progetto).
 - 15.2.2. mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata;
 - 15.2.3. esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - 15.2.4. rifiuto a stipulare gli atti di cessione degli immobili come previsto dalla presente convenzione;
 - 15.2.5. mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 14 (garanzie);
 - 15.2.6. mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 13 (trasferimento degli immobili a terzi);
 - 15.2.7. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

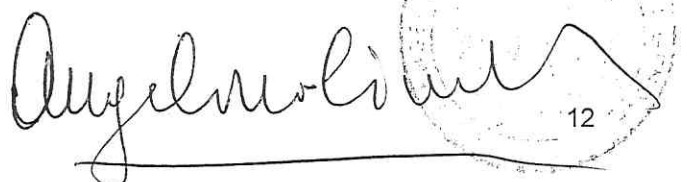
Articolo 16. TRASCRIZIONE

- 16.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, a cura e spese della parte privata, così come gli atti, di cui al successivo punto 16.2.
- 16.2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli atti o contratti necessari per il trasferimento al Comune delle proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista la cessione nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.
- 16.3. L'esecuzione resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del titolo abilitativo nonché alla realizzazione, da parte della parte privata o suoi aventi causa, del programma edificatorio previsto, secondo le modalità ed i termini specificati ai precedenti articoli 9 (attuazione del progetto) e 10 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree relative).

Articolo 17. SPESE

- 17.1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico della parte privata, che chiede le agevolazioni fiscali in materia.
- 17.2. Resteranno altresì a carico della parte privata i compensi e le spese, gli oneri tributari e fiscali conseguenti all'attuazione della presente convenzione, ivi compresi quelli derivanti dall'acquisizione di opere e manufatti da parte del


Felice Redonchi


Angelino

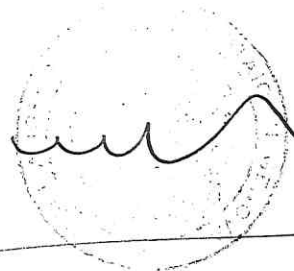
Comune, nonché le spese relative agli atti pubblici di cessione previsti in convenzione.

Articolo 18. RINVIO AL CAPITOLATO GENERALE DEL COMUNE

18.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme e procedure del vigente Capitolato Generale d'Appalto dei Lavori Pubblici approvato con decreto ministeriale dei Lavori Pubblici n 145 del 19.04.2000, di cui la parte privata dichiara di essere a conoscenza.

Alf. M. ...
F. Fedrigli

Angelmo

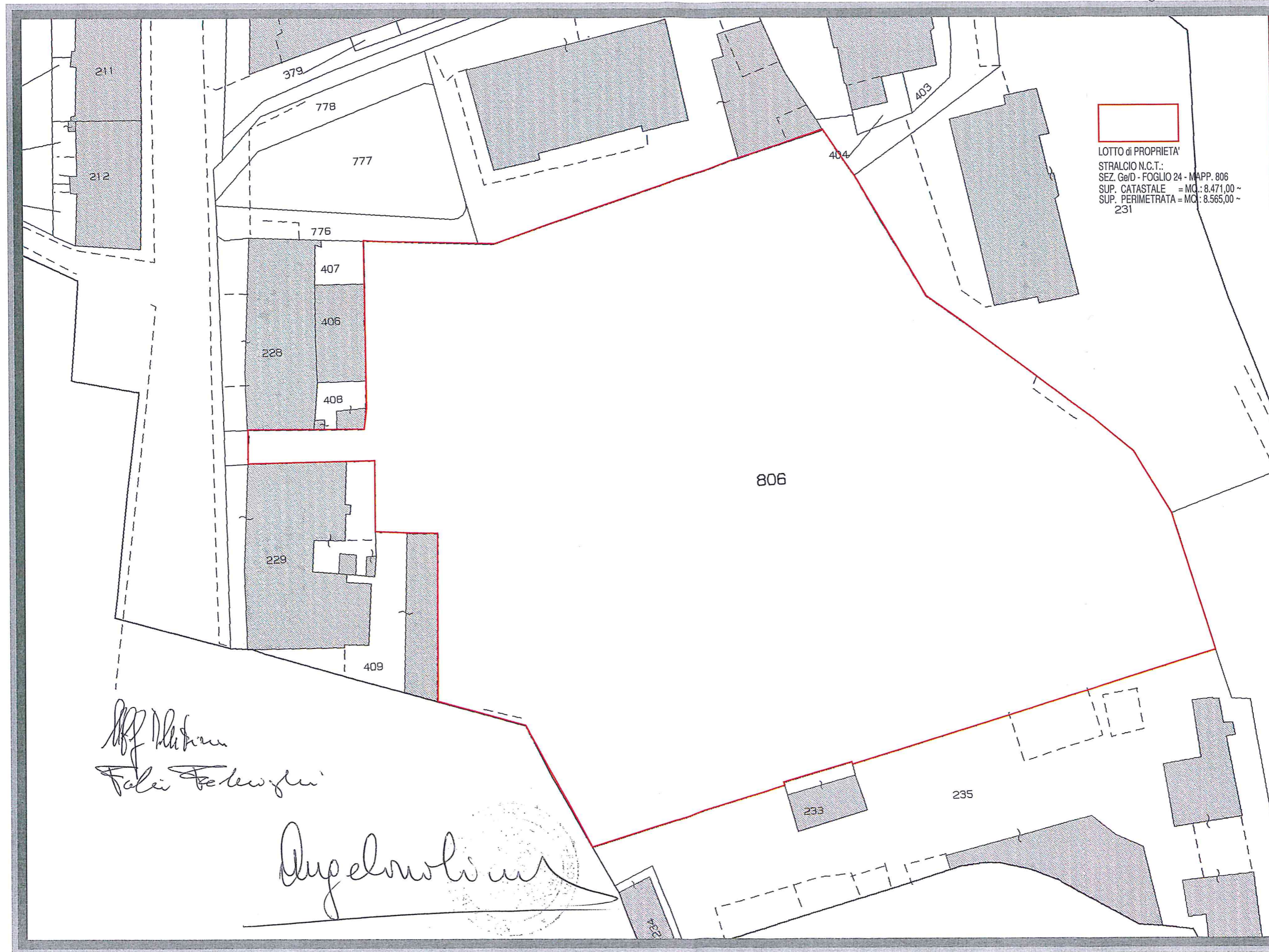



[Large handwritten flourish]

[Handwritten signature]

PAGINA ANNULLATA

Allegato I




 LOTTO di PROPRIETA'
 STRALCIO N.C.T.:
 SEZ. GeD - FOGLIO 24 - MAPP. 806
 SUP. CATASTALE = MQ.: 8.471,00 ~
 SUP. PERIMETRATA = MQ.: 8.565,00 ~
 231

F. Fellegara
F. Fellegara

D. Fellegara

COMMITTENTE:
KERMIT S.r.l.
 con
COSTRUZIONI S.P.A.
via S. Felice, 1 - 00187 Roma (RM) - Tel. 06/5250688

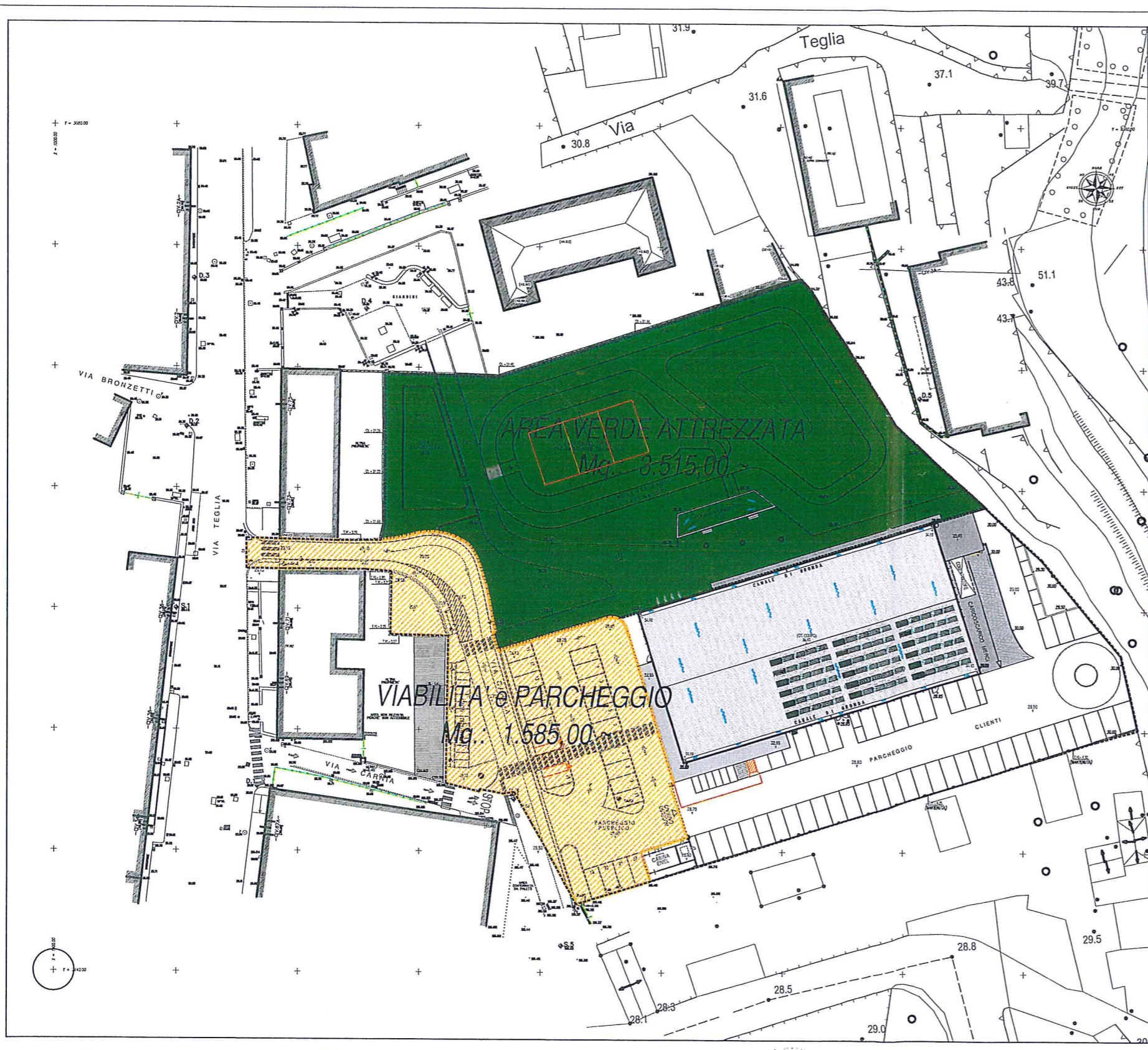
PROGETTO:
 STUDIO DI FATTIBILITA' PER LA REALIZZAZIONE
 DI UN NUOVO EDIFICIO DESTINATO AD OSPITARE
 LA "M.S.V. ALIMENTARE" - Via Carnia 155r - GE-

OGGETTO
 STATO DI PROGETTO - B -
 STRALCIO CATASTALE

DATA
 23.03.2016
 SCALA
 1:500~

S.T.U.D.I.O C.A.N.E.P.A. A.S.S.O.C.I.A.T.I.
 Ing. Giovanni Canepa - arch. Maurizio Canepa - Ing. Giovanni G. Canepa
 16121 Genova - Via D. Filadelfo, 16/22 - Tel/Fax 010.561.227 - 010.561.064
 e-mail: estudio@studiocanepa.it - Collez. Placca a Perforazione
 DISCIPLINARE: **010101SICDISISARCI01019** - ANNO 9

Allegato II



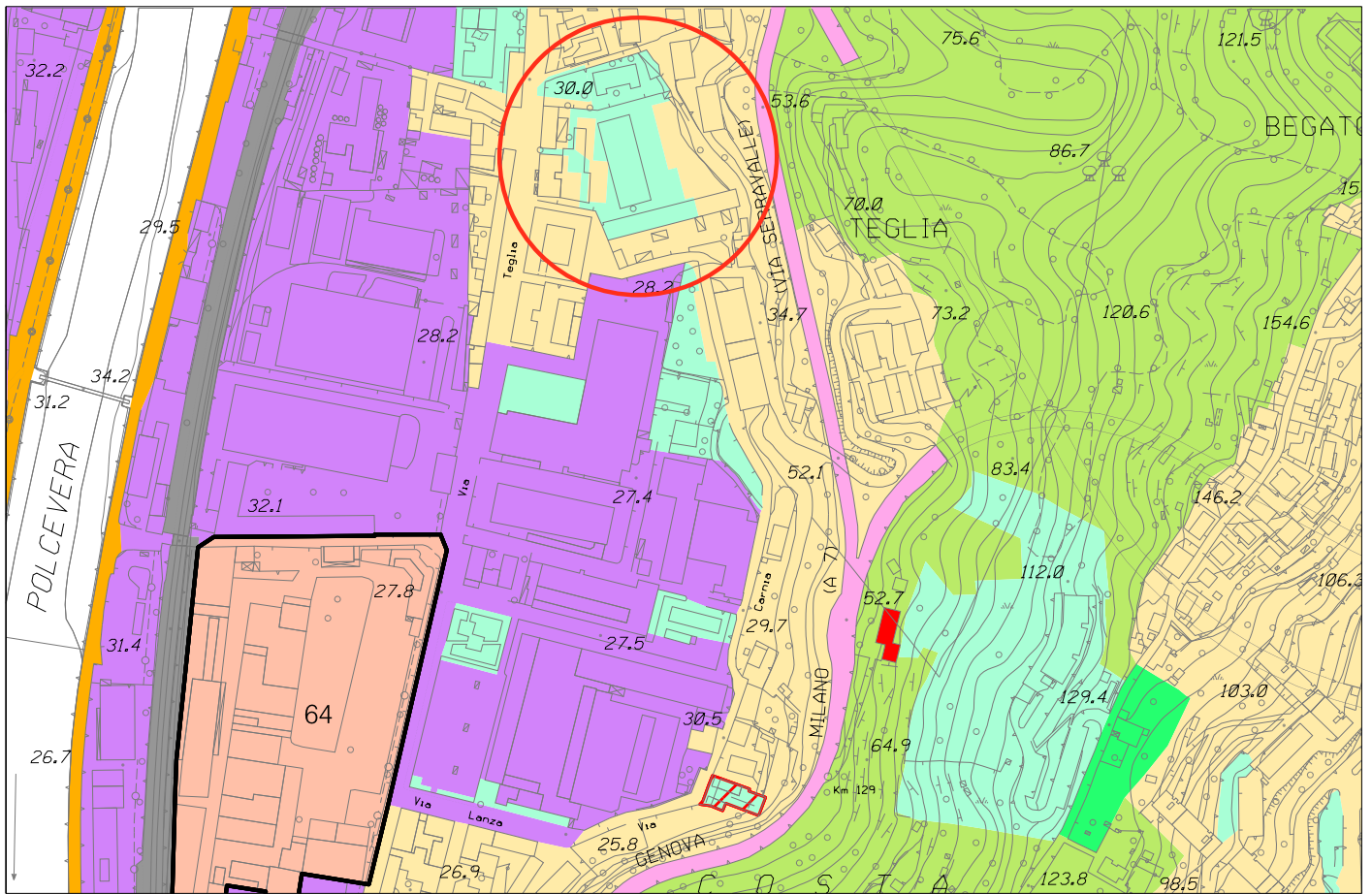
RIEPILOGO SUPERFICI A SERVIZI OGGETTO DI RIPERIMETRAZIONE

| | | |
|--|---|------------------------|
| | SUP. LOTTO INTERVENTO | Mq.: 8.250,00 ~ |
| | SUP. A SERVIZI PREVISTA DA P.U.C. | Mq.: 5.048,00 ~ |
| | SUP. A SERVIZI PREVISTA A PROGETTO DI CUI: | Mq.: 5.100,00 ~ |
| | AREA VERDE ATTREZZATA | Mq.: 3.515,00 ~ |
| | PARCHEGGIO PUBBLICO | Mq.: 1.585,00 ~ |
| | TOTALE | Mq.: 5.100,00 ~ |

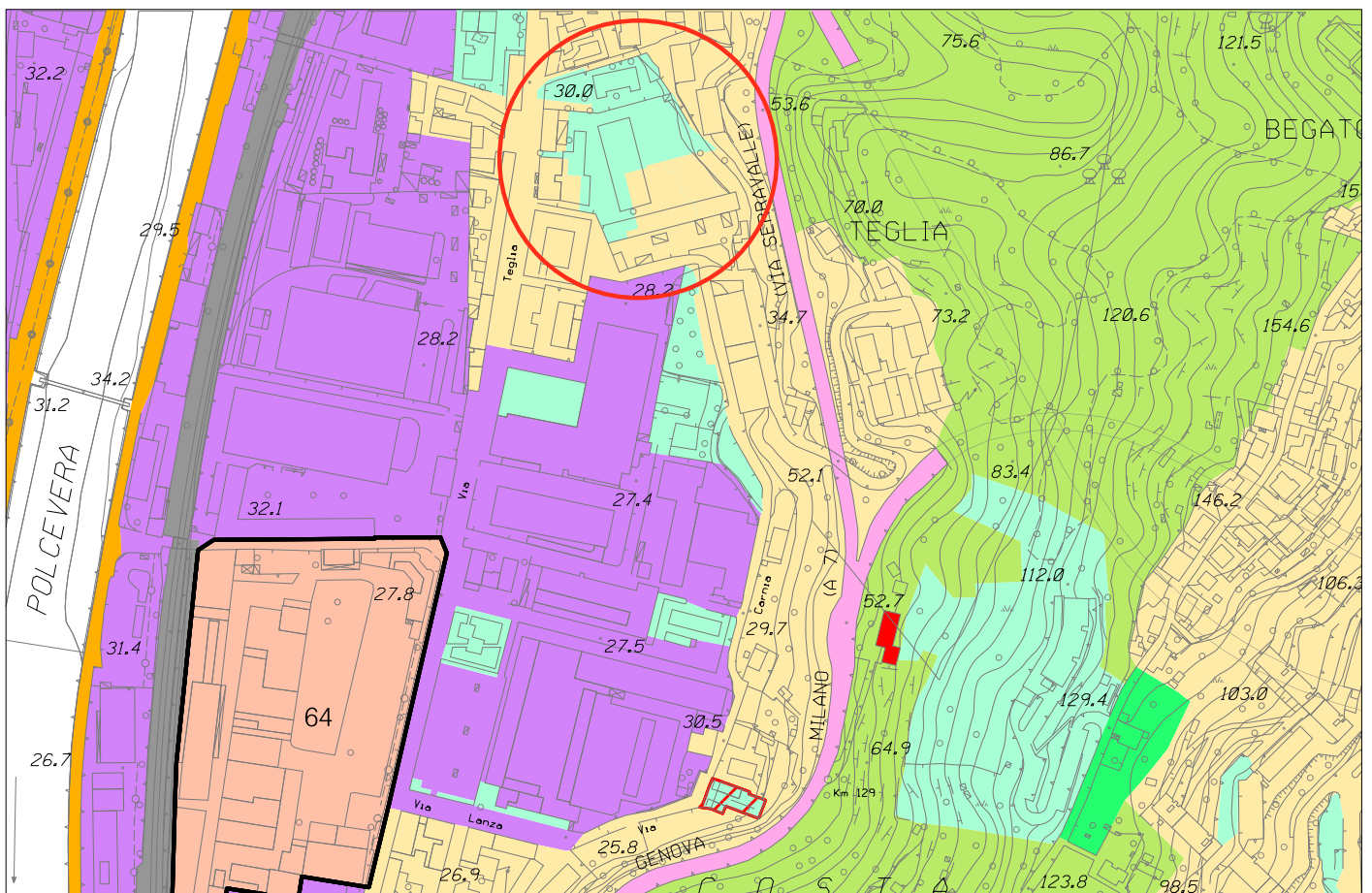
| | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|----------------|
| -C- INSERITI AGGIORNAMENTI RICHIESTI - MUNICIPIO V - | | 14.02.2017 | MAU |
| modifiche | | data | firma |
| STUDIO CANEPA ASSOCIATI Ing. Giovanni Canepa - arch. Maurizio Canepa - Ing. Giovanni G. Canepa 16121 Genova - Via D. Flasella, 16/22 - Tel/Fax 010.561.227 - 010.585.064 e-mail: associati@studiocanepa.it - Codice Fiscale e Partita IVA 03783800109 | | | |
| COMMITTENTE COSTRUZIONI S.r.l. Via A. M. Maragliano, 8 - 16121 - GENOVA | | | |
| LAVORO PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO "EDIFICIO COMMERCIALE" DA DESTINARE A MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI ALIMENTARI Via Carmia n° 155r - Genova - Municipio V - Val Polcevera - CON "RIPERIMETRAZIONE" AREE A SERVIZI PREVISTE DAL P.U.C. VIGENTE | | CO.NI PROGETTO DEFINITIVO | |
| OGGETTO STATO di PROGETTO | | disegno n. | |
| VERIFICA DELLE DOTAZIONI STANDARD | | 14C | |
| progettatore ERA | C 0 2 3 0 S C D I S D A R C 0 1 4 C | data GENNAIO 2017 | scala 1:500 |
| | | tipo elaborato ARCHITETTONICO | |

Alf. Maltoni
Felice Feltrinigi

Angelo...












































Stralcio P.U.C. vigente - Assetto Urbanistico



Stralcio P.U.C. modificato - Assetto Urbanistico

LEGENDA

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

Municipio V Valpolcevera




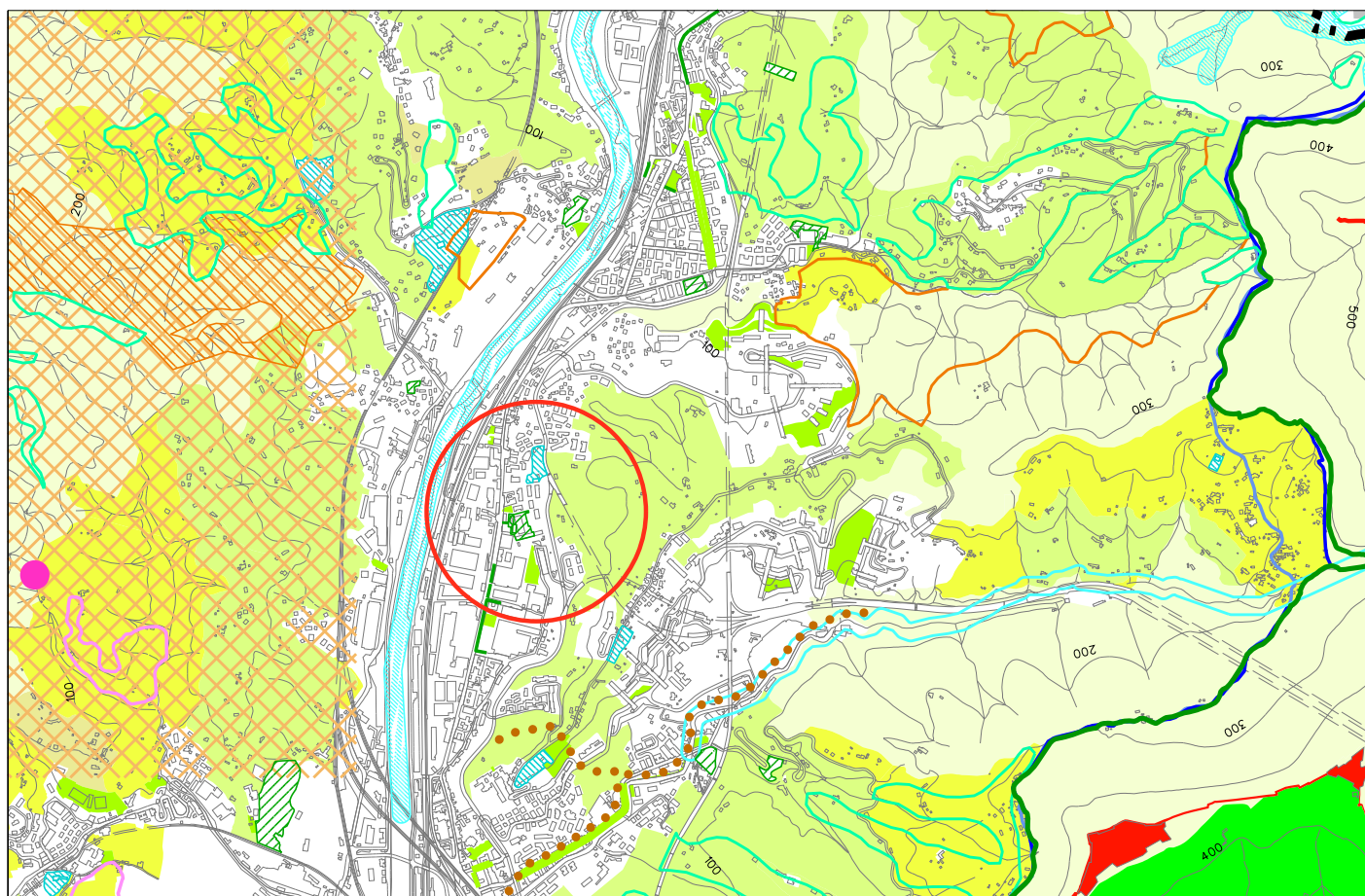
Stralcio P.U.C. vigente - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)



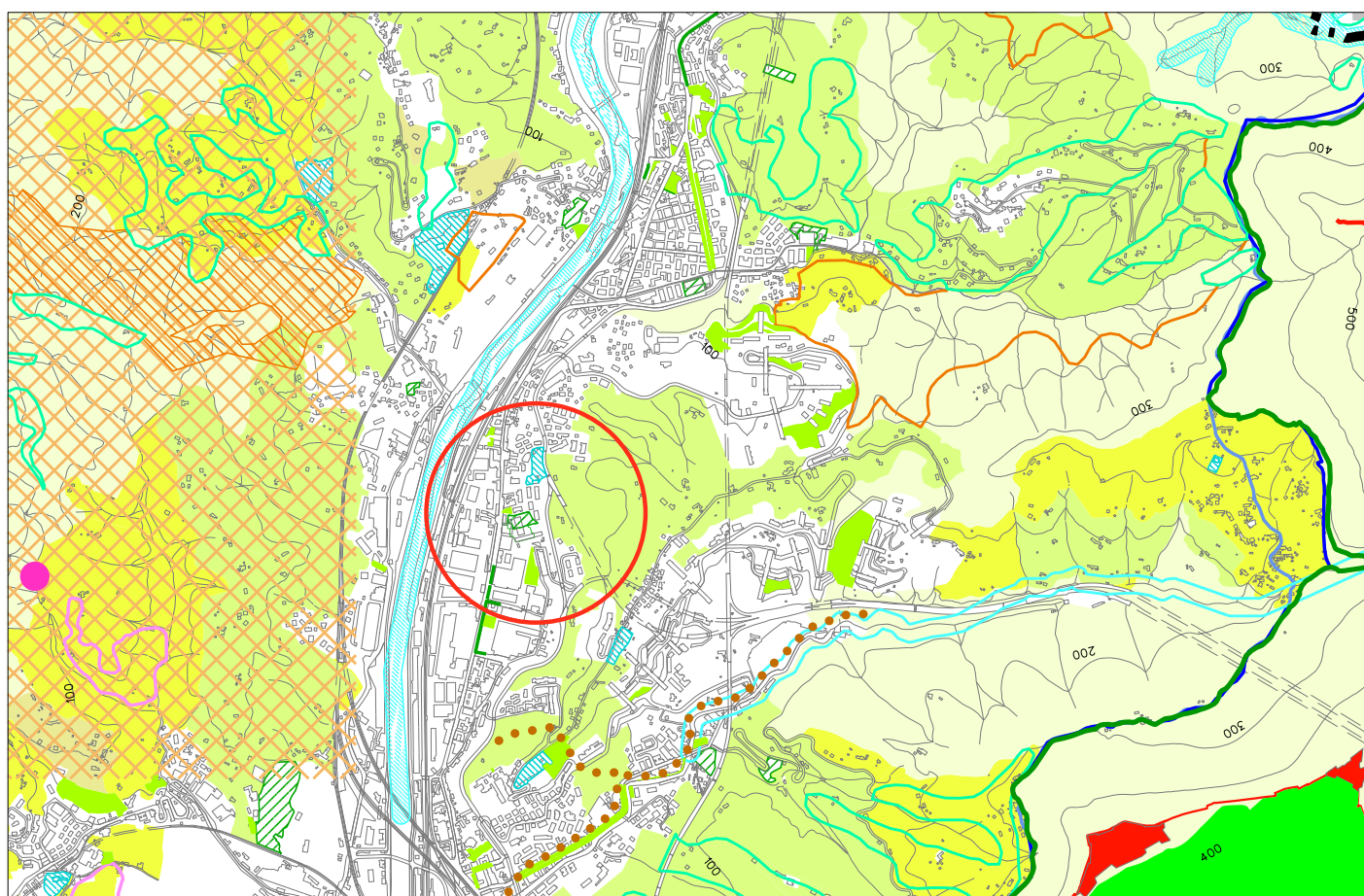
Stralcio P.U.C. modificato - Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)

LEGENDA

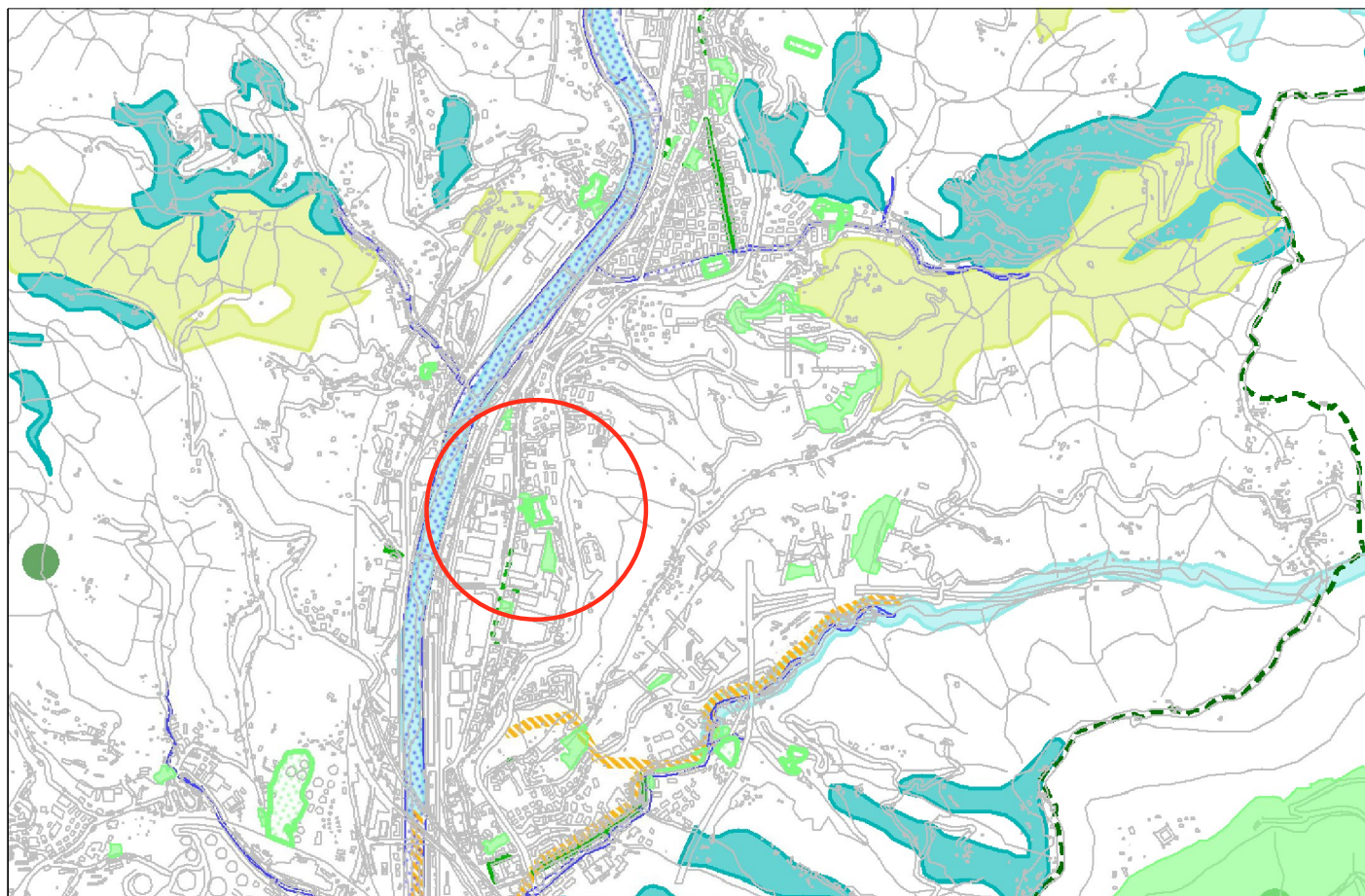
| | | | |
|---|--|---|---|
|  | SERVIZI DI ISTRUZIONE ESISTENTI |  | PREVISIONI INIZIATIVE IN ITINERE |
|  | SERVIZI DI ISTRUZIONE PREVISTI |  | PARCHEGGI CON SERVIZI IN COPERTURA il numero superiore indica il servizio posto in copertura il parcheggio e' indicato dal numero inferiore |
|  | SERVIZI DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI |  | SERVIZI A LIVELLO DI QUARTIERE |
|  | SERVIZI DI INTERESSE COMUNE PREVISTI |  | SERVIZI A LIVELLO TERRITORIALE |
|  | CIMITERI |  | SERVIZI PRIVATI NON COMPUTATI |
|  | SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI ESISTENTI |  | RETE DI COMPLETAMENTO DEI VIALI |
|  | SERVIZI DI VERDE PUBBLICO GIOCO SPORT E SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI PREVISTI |  | RETE DEI PICCOLI PROGETTI |
|  | PARCO NATURALE REGIONALE DEL BEIGUA |  | CONFINE MUNICIPIO |
|  | PARCHEGGI ESISTENTI |  | LIMITE DI CENTRO ABITATO |
|  | PARCHEGGI PREVISTI |  | CONFINE DI COMUNE |
|  | SISTEMA SPECIALE DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI | | |



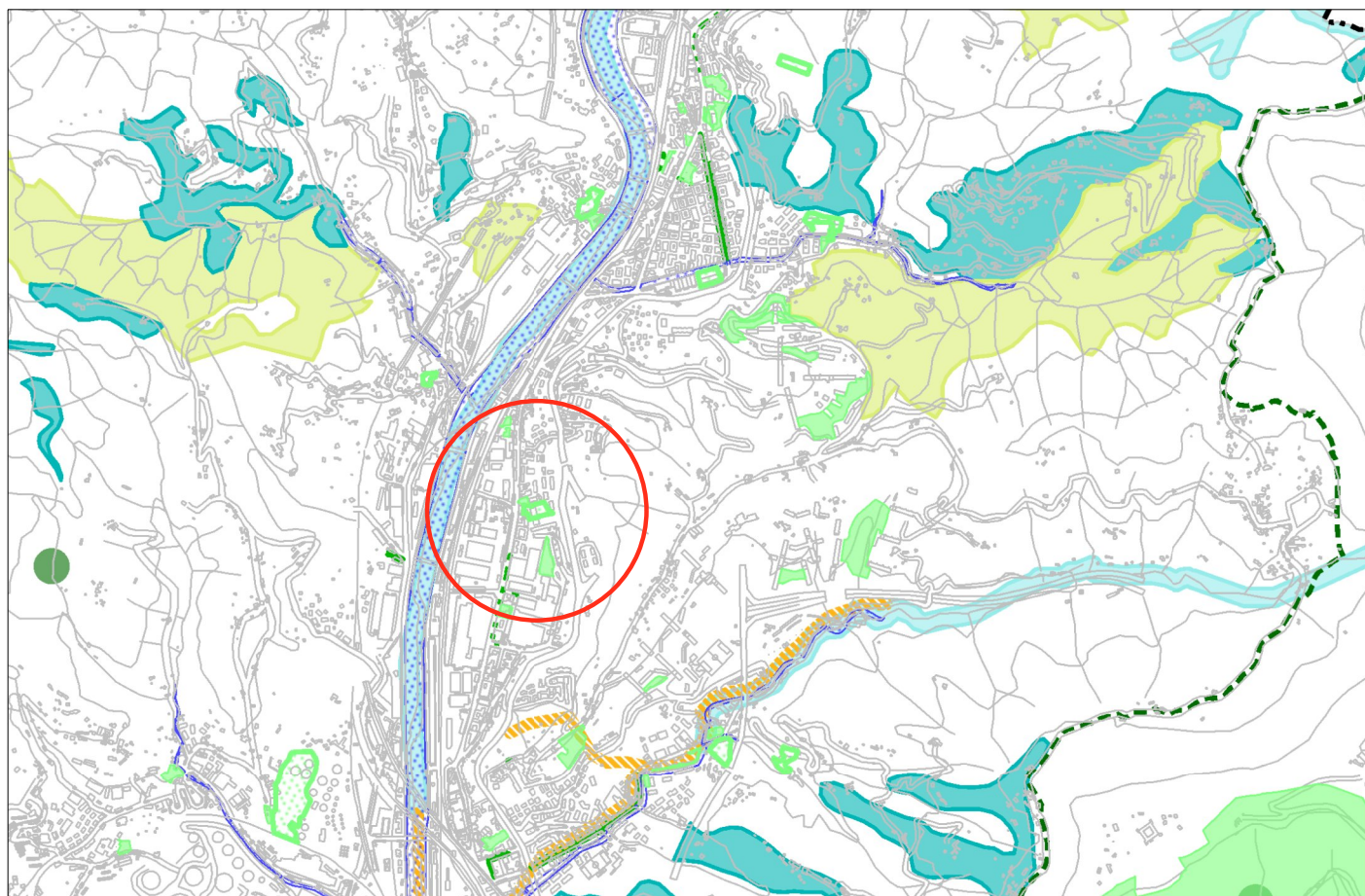
Stralcio P.U.C. vigente - Tavola 2.1 Sistema del Verde (tavola a corredo)



Stralcio P.U.C. modificato - Tavola 2.1 Sistema del Verde (tavola a corredo)

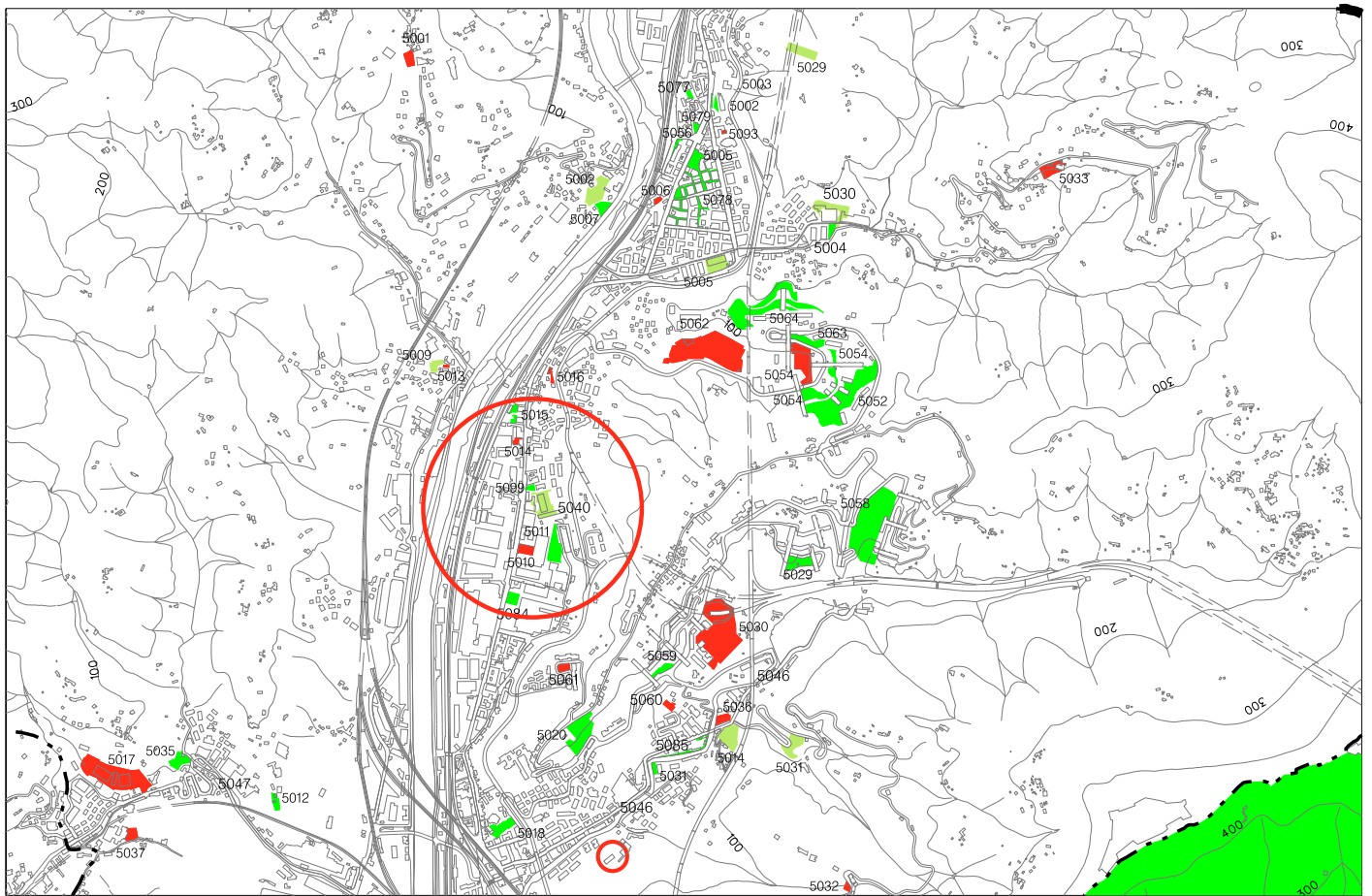


Stralcio P.U.C. vigente - Tavola 2.3 - Carta della Biodiversità

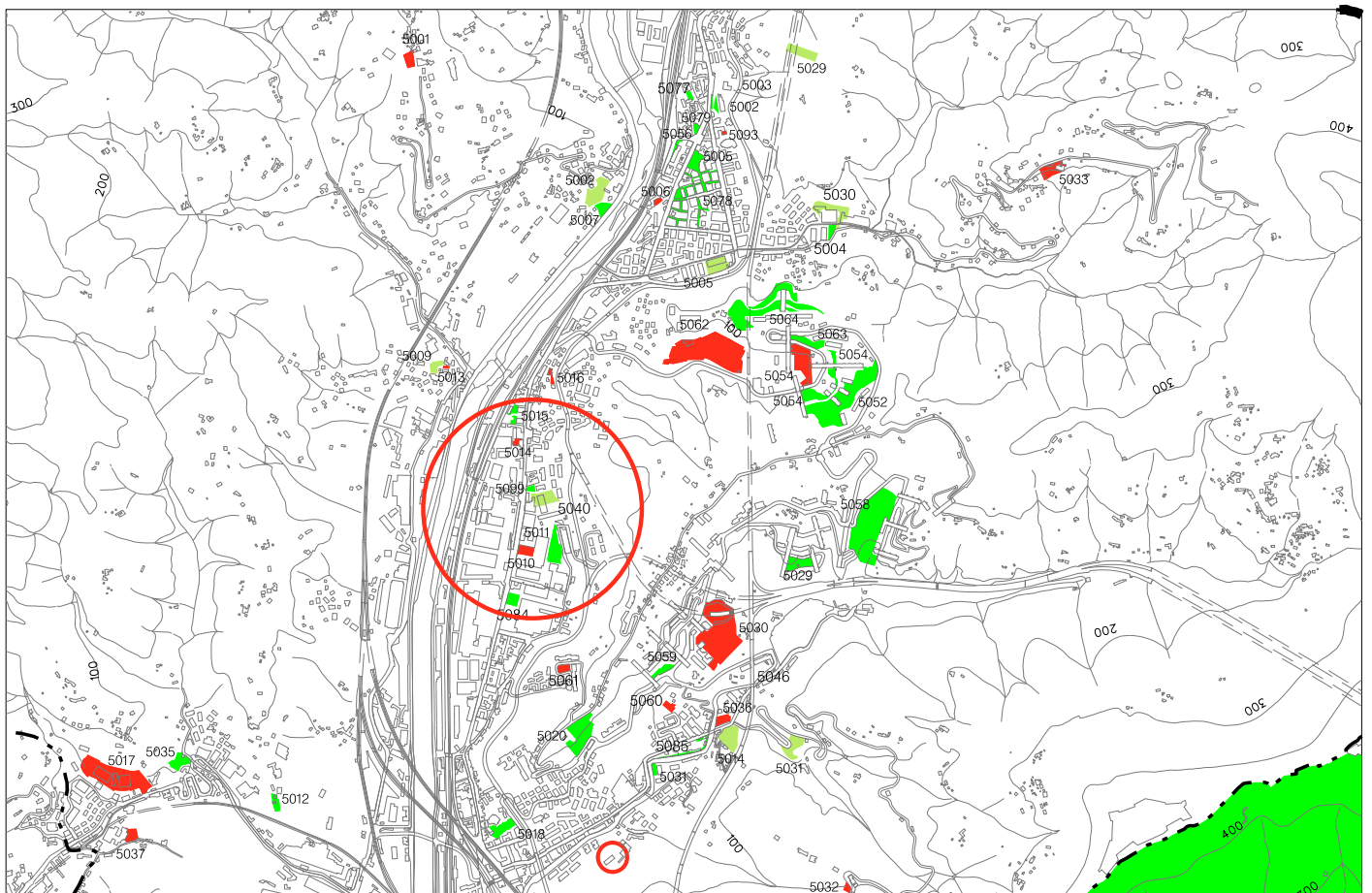


Stralcio P.U.C. modificato - Tavola 2.3 - Carta della Biodiversità

Livello 2, Urbano di Città



Stralcio P.U.C. vigente - Tavola 2.10 - Sistema Sport e Tempo libero (tavola a corrido)



Stralcio P.U.C. modificato - Tavola 2.10 - Sistema Sport e Tempo libero (tavola a corrido)

scala 1 : 25.000



COMUNE DI GENOVA

GENOVA
MORE THAN THIS

PIANO URBANISTICO COMUNALE



STRUTTURA DEL PIANO - Livello 3
Livello Locale di Municipio

SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI (SIS-S)
BILANCI ELENCHI

AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE
(Stralcio)

L'aggiornamento del Bilancio dei Servizi tiene conto delle modifiche apportate da provvedimenti già assunti dall'Amministrazione.

Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti

**BILANCIO SERVIZI MUNICIPI
INTERO TERRITORIO COMUNALE**
(con indicazione delle modifiche)

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

18 mq. x abitante X 607.103 abitanti mq. 10.927.854

SERVIZI ESISTENTI:

| | | | |
|------------------|----|-------------------|--|
| Interesse comune | mq | 2.865.128 | |
| Istruzione | mq | 1.548.252 | |
| Parcheggi | mq | 1.368.664 | |
| Verde pubblico | mq | 6.933.842 | |
| | mq | 12.715.886 | |

SERVIZI DI PREVISIONE:

| | | | |
|------------------|----|----------------------|------------------|
| Interesse comune | mq | 191.662 | |
| Istruzione | mq | 57.462 | |
| Parcheggi | mq | 290.394 | 293.564 |
| Verde pubblico | mq | 2.691.821 | 2.688.767 |
| | mq | 3.231.339 | 3.231.455 |

| | | |
|--------|----|-------------------|
| TOTALE | mq | 15.947.341 |
| | mq | 15.947.225 |
| SALDO: | mq | 5.019.371 |
| | mq | 5.019.487 |

SERVIZI RELIGIOSI - Indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4
30% dei servizi di interesse comune esistente

| | | |
|---------------------------------|----|-----------|
| servizi religiosi esistenti | mq | 1.139.250 |
| servizi religiosi di previsione | mq | 0 |

| | | |
|---------|----|-----------|
| Totale: | mq | 1.139.250 |
| Saldo: | mq | 279.712 |

Il Bilancio dei Servizi, riferito all'intero territorio Comunale, tiene conto delle modifiche apportate da provvedimenti già assunti dall'Amministrazione.

MUNICIPIO 5 VALPOLCEVERA

(con indicazione delle modifiche)

RIVAROLO
BOLZANETO
PONTEDECIMO

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

18 mq. x abitante X 63.208 abitanti mq. 1.137.744

SERVIZI ESISTENTI:

| | | | |
|------------------|----|------------------|--|
| Interesse comune | mq | 371.380 | |
| Istruzione | mq | 159.640 | |
| Parcheggi | mq | 242.170 | |
| Verde pubblico | mq | 799.210 | |
| | mq | 1.572.400 | |

SERVIZI DI PREVISIONE:

| | | | |
|------------------|----|--------------------|----------------|
| Interesse comune | mq | 9.536 | |
| Istruzione | mq | 7.327 | |
| Parcheggi | mq | 72.603 | 75.773 |
| Verde pubblico | mq | 151.238 | 148.184 |
| | mq | 240.704 | 240.820 |

| | | |
|--------|----|----------------------|
| | mq | 1.813.220 |
| TOTALE | mq | 1.813.104 |
| SALDO: | mq | 675.360 |
| | mq | 675.476 |

SERVIZI RELIGIOSI - Indicazioni L.R. 24/1/85 n. 4
30% dei servizi di interesse comune esistente

| | | |
|---------------------------------|----|---------|
| | mq | 111.414 |
| servizi religiosi esistenti | mq | 106.414 |
| servizi religiosi di previsione | mq | 0 |
| Totale: | mq | 106.414 |
| Saldo: | mq | -5.000 |

Il Bilancio dei Servizi, riferito al Municipio, tiene conto delle modifiche apportate da provvedimenti già assunti dall'Amministrazione.

..... omissis

Descrizione: **parcheggi previsione**

| NUMERO | SIGLA | INDIRIZZO | TIPO | PROPRIETA' | SUP REALE | SUP VIRTUALE |
|-------------------------|-----------|-----------------------------|------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| 5003 | PR | VIA GIRO DEL VENTO | PARCHEGGIO | PUBB | 487 | 974 |
| 5010 | PR | VIA LINNEO | PARCHEGGIO | PUBB | 1.240 | 2.479 |
| 5019 | PR | VIA VEZZANI | PARCHEGGIO | PUBB | 1.240 | 2.481 |
| 5023 | PR | VIA MONTE CIMONE | PARCHEGGIO | PUBB | 997 | 1.994 |
| 5024 | PR | CIMITERO BIACCA | PARCHEGGIO | PUBB | 4.908 | 9.816 |
| 5025 | PR | VIA SANT'AMBROGIO DI FEGINO | PARCHEGGIO | PUBB | 2.371 | 4.743 |
| 5026 | PR | VIA PAOLO ANFOSSI | PARCHEGGIO | PUBB | 25.058 | 50.116 |
| 5027 | PR | VIA CARNIA | PARCHEGGIO/VIABILITA' | PUBB | 1.585 | 3.170 |
| Totale superfici | | | | | 36.304 | 72.603 |
| | | | | | 37.886 | 75.773 |

..... omissis

Descrizione: **verde previsione - Q**

| NUMERO | SIGLA | INDIRIZZO | TIPO | PROPRIETA' | SUP REALE | SUP VIRTUALE |
|-------------------------|-------|-----------------------|---|-------------|---------------|----------------|
| 5002 | G | SALITA INF. MURTA | | PUBB | 4.392 | 8.784 |
| 5005 | G | VIA GIRO DEL VENTO | | PUBB | 3.358 | 6.716 |
| 5009 | G | VIA FONTANA DI TRASTA | | ECCL | 1.229 | 2.459 |
| 5014 | G | VIA VEZZANI | VERDE | PUBB | 4.200 | 8.399 |
| 5018 | G | LOCALITA' CESINO | | ECCL | 3.295 | 6.589 |
| 5019 | G | VIA CONI ZUGNA | | PUBB | 2.483 | 2.483 |
| 5022 | G | VIA DA SERRO A MOREGO | VERDE | PUBB | 3.434 | 6.868 |
| 5025 | G | MOREGO | | ECCL | 2.652 | 5.305 |
| 5027 | G | LOC. S.BIAGIO | | ECCL | 4.446 | 8.892 |
| 5029 | G | EX CIMITERO BRASILE | | PUBB | 3.095 | 3.095 |
| 5030 | G | VIA GEMINIANO | | PRIV | 4.098 | 8.195 |
| 5031 | G | VIA AL GARBO | | PRIV | 3.060 | 3.060 |
| 5032 | G | VIA CAMPOMORONE | | PUBB | 14.588 | 29.176 |
| 5036 | G | VIA ROMAIRONE | | PUBB | 10.914 | 21.828 |
| 5037 | G | VIA ROMAIRONE | | PUBB | 627 | 1.254 |
| 5040 | G | VIA CARNIA | GIARDINO AREA VERDE ATTREZZATA | PRIV | 5.042 | 10.085 |
| | | | | PUBB | 3.515 | 7.031 |
| 5050 | G | VIA MOREGO | | PUBB | 9.025 | 18.050 |
| Totale superfici | | | | | 79.938 | 151.238 |
| | | | | | 78.411 | 148.184 |



PIANO URBANISTICO COMUNALE



AGGIORNAMENTO CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE (pagg. 13-14)

L'aggiornamento del Bilancio dei Servizi tiene conto delle modifiche apportate da provvedimenti già assunti dall'Amministrazione.

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti

RELAZIONE DESCRITTIVA
DELL'APPARATO NORMATIVO

- corrispondenza di 1 addetto per il settore alberghiero per 200 mq di Superficie agibile realizzabile;
 - corrispondenza di 1 addetto per il settore terziario, commerciale, connettivo urbano e servizi privati, per 40 mq di Superficie agibile realizzabile;
- (4) La capacità insediativa ricettiva in termini di posti letto, è stata quantificata assumendo la corrispondenza di 1 posto letto per ogni 25 mq di Superficie agibile realizzabile.

8. Come rappresentato nella seguente tabella, il fabbisogno di spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC indotto dagli abitati esistenti e di previsione ammonta a 11.705.688 mq.

| abitanti esistenti (1) | abitanti insediabili (2) | totale | servizi mq/abitante | fabbisogno (mq) |
|------------------------|--------------------------|---------|---------------------|-----------------|
| 607.103 | 42.797 | 649.900 | 18 mq (3) | 11.698.195 |

(1) popolazione residente al 31/12/2011

(2) abitanti teorici potenzialmente insediabili nei distretti e grandi trasformazioni in atto e derivante dall'utilizzo del 30% delle abitazioni non occupate

(3) fabbisogno D.M. 1444/68: 18 mq/abitante

9. Come rappresentato nella seguente tabella, il fabbisogno di spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC indotto dagli addetti e posti letto esistenti e di previsione ammonta a 3.662.567 mq.

| | | totale | standard prescritto DM 1444/68 | fabbisogno | totale fabbisogno |
|-------------------------------|---------|---------|--------------------------------|---------------|-------------------|
| addetti insediati (1) | 284.464 | 316.981 | 11,5 | 3.645.284 (5) | 3.677.325 |
| addetti insediabili (2) | 32.517 | | | | |
| posti letto esistenti (3) | 8.347 | 12.816 | 2,5 | 32.041 (6) | |
| posti letto di previsione (4) | 4.469 | | | | |

(1) fonte: Annuario Statistico 2012 del Comune di Genova addetti alle unità locali Censimento industria e servizi 2001 (inclusi addetti all'agricoltura, caccia e silvicoltura).

(2) fonte: elaborazioni popolazione insediabile nei distretti e grandi trasformazioni in atto

(3) fonte: Annuario Statistico 2012 del Comune di Genova

(4) fonte: elaborazioni posti letto insediabili nei distretti e grandi trasformazioni in atto

(5) il calcolo del fabbisogno è calcolato su base art.3 D.M. 1444/68: 11,5 mq/abitante (mq 9 verde gioco e sport + mq 2,5 parcheggi).

(6) il fabbisogno è calcolato su base art. 3 D.M. 1444/68: 2,5 mq/abitante (parcheggi) in quanto il Piano prevede espressamente un'ampia dotazione di servizi turistici.

10. Gli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC sul territorio comunale ammontano a **15.947.225** **15.947.341** mq (rif. Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilancio - Elenchi).

11. Il Bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione individuati dal PUC si avvale della facoltà prevista dall'art. 4 del DM. 1444/68, che stabilisce che le aree individuate nelle zone A e B possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte, in misura doppia di quella effettiva.

Nel Bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde

pubblico o a parcheggi non sono computate le quantità di aree per servizi derivanti dall'attuazione dei Distretti di trasformazione.

12. Confrontando il fabbisogno di servizi pubblici indotto dal peso insediativo esistente e di previsione del PUC (pari alla somma di 11.698.195 mq e di 3.677.325 mq e cioè 15.375.521 mq) con il bilancio degli spazi pubblici destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi esistenti o di previsione (pari a mq ~~15.947.225~~ **15.947.341**), il Bilancio urbanistico di PUC è verificato.

13. Gli standard urbanistici necessari a corrispondere i fabbisogni generati dai nuovi carichi insediativi nei Distretti di trasformazione sono stabiliti dalle norme generali del PUC nel rispetto delle quantità minime previste dalle vigenti disposizioni legislative per le diverse funzioni insediabili. Le norme di congruenza individuano, inoltre, nelle schede normative dei singoli Distretti di trasformazione, i casi nei quali sono previste all'interno degli stessi o limitatamente ai singoli, maggiori quote di standard, rispetto alle quantità minime richieste, in virtù dei differenti assetti di previsione, delle particolari condizioni e delle caratteristiche dei relativi contesti territoriali di appartenenza.

Articolazione del territorio e disciplina normativa

1. Il territorio comunale é suddiviso in Ambiti di conservazione e di riqualificazione e in Distretti di trasformazione.

Ciascun Ambito é dotato di una disciplina che definisce le funzioni ammesse, principali e complementari, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, gli interventi di sistemazione degli spazi liberi e quelli consentiti sulla viabilità pubblica e relativi accessori.

Sono definite per ogni Ambito le norme progettuali di livello puntuale del PUC, che costituiscono espressamente disciplina paesistica.

Sono inoltre indicati nella cartografia di PUC perimetri che individuano aree, infrastrutture o immobili soggetti a discipline specifiche.

2. Per tutto il territorio comunale nella cartografia di livello paesaggistico puntuale del PUC, sono individuate la Struttura Urbana Qualificata (SUQ), le componenti del paesaggio di rilevante valore, gli archi costieri, i nuclei storici, le emergenze paesaggistiche e i sistemi di paesaggio,

che possono anche avere disciplina paesistica specifica.

3. Per l'intero territorio comunale il PUC contiene prescrizioni relative agli aspetti geologici, geomorfologici, idrogeologici e geotecnici, indicati nelle cartografie relative alla "zonizzazione geologica del territorio", ai "vincoli geomorfologici ed idraulici" e nelle relative Norme Geologiche.

4. Tabella di relazione D.M. 02.04.68 n. 1444 / PUC

In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 27 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii. (Struttura del Piano), è definita la seguente correlazione tra le zone omogenee, di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e gli Ambiti di conservazione e riqualificazione individuati dal Piano ai sensi dell'art. 28 della L.R. 36/1997:

| D.M. 2.4.68 | AMBITI PUC | SIGLA |
|----------------|---|-------|
| A | Ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico | AC-VP |
| | Ambito di conservazione del verde urbano strutturato | AC-VU |
| | Ambito di conservazione del Centro Storico Urbano | AC-CS |
| | Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico | AC-US |
| | Ambito di Conservazione della via Antica Romana | AC-AR |
| | Ambito complesso per la valorizzazione del litorale | ACO-L |
| B | Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico | AC-IU |
| | Ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale | AR-UR |
| D | Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-urbano | AR-PU |
| | Ambito di riqualificazione urbanistica produttivo-industriale | AR-PI |
| E | Ambito di conservazione del territorio non insediato | AC-NI |
| | Ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale | AR-PR |
| | Ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola | AR-PA |
| F | Sistema delle infrastrutture e dei servizi | SIS |

VIA CARNIA Elaborati PUC da modificare

Elaborati cartografici

Tav. n. 27 Livello 3 **Assetto Urbanistico** in cui viene rappresentata la modifica del servizio;

Tav. n. 27 Livello 3 **Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S)**, riordino e modifica della tipologia del servizio "Verde di previsione" VP 5040 e inserimento di un nuovo servizio di previsione a Parcheggio con codice identificativo PKP 5027;

Tav. 2.1 "**Carta del Sistema del Verde Urbano e Territoriale**" (tavola a corredo) Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città, modifica della dimensione del Verde di progetto (SIS-S) in funzione del riordino del Servizio di previsione di Via Carnia;

Tav. 2.3 "**Carta della Biodiversità**" - Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città, modifica della dimensione del Verde urbano di previsione (da SIS-S e Distretti), in funzione del riordino del Servizio di previsione di Via Carnia;

Tav. 2.10 "**Carta del Sistema Sport e tempo libero**" (tavola a corredo) Livello 2 Struttura del Piano - Livello urbano di Città, modifica della dimensione dell'area rappresentata come sport, verde pubblico e spazi pubblici attrezzati previsti 5040, in funzione del riordino del Servizio di previsione di Via Carnia.

Elaborati descrittivi

Volume "**Sistema dei Servizi Pubblici (SIS-S) Bilanci – Elenchi**", modifica al Bilancio Servizi Municipi - Intero Territorio Comunale - Parcheggi e Verde pubblico di previsione (pag. 5 del documento .pdf), modifica al bilancio Municipio 5 Valpolcevera - Rivarolo, Bolzaneto, Pontedecimo - Parcheggi e Verde pubblico di previsione (pag. 45 del documento .pdf), inserimento nuovo Parcheggio di previsione/viabilità – Q (pag. 51 del documento .pdf) numero 5027 sigla PR - Via Carnia di Superficie reale mq. 1.585 e Superficie virtuale di mq. 3.170, modifica del servizio di Verde di previsione – Q (pag. 54 del documento .pdf) con l'identificativo VP 5040 sigla G - Via Carnia, Tipo: Area Verde Attrezzata di Superficie reale mq. 3.515 e Superficie virtuale di mq. 7.031; Volume "**Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo**" capitolo Capacità insediativa di Piano e verifica degli standard (pag. 13 del documento .pdf), comma 10, sostituzione della quantità 15.947.225 mq., con la quantità 15.947.341mq., comma 12 (pag. 14 del documento .pdf), sostituzione della quantità pari a mq 15.947.225, con la quantità pari a 15.947.341 mq.;



COMUNE DI GENOVA

FB

Allegati. Come da testo

Genova, 21 DIC. 2016
Prot. n. 42621

Ministero Infrastrutture e Trasporti,
Provveditorato Interregionale OO.PP.
Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria,
SEDE

p.c Direzione Mobilità
Settore Regolazione
U.O.C. Trasporti, Sviluppo Viabilità e Pareri

Studio Canepa Associati
studiocanepa@pec.it

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 10 - comma 3 - L.R. 10/2012 e s.i.m. per l'approvazione del progetto presentato dalla Costruzioni s.r.l. e dalla Parini Real Estate s.r.l., in nome e per conto della "Eurospin Italia S.p.A." per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale, e connesse opere di urbanizzazione, al civ. 155r di via Carnia - Municipio Valpolcevera, comportante aggiornamento del PUC vigente, ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.i.m. (S.U. 328/2016)

Nell'ambito del procedimento sopra indicato, la Direzione Mobilità dello scrivente Comune, nel formulare parere in ordine agli interventi riferiti a modifiche alla viabilità, ha ritenuto porre in evidenza la necessità di conseguire deroghe, ai sensi dei DD.MM 6792/2001 e 1699/2006, nei termini desumibili dalla Relazione a firma dell'Ing. Mistretta che, unitamente a copia delle pertinenti elaborazioni grafiche, si invia per le valutazioni del caso.

Ringraziando per l'attenzione che vorrà essere riservata, porgo un Cordiale saluto, non senza dichiarare disponibilità per tutto quanto possa essere ritenuto ulteriormente necessario a valutare la sussistenza delle condizioni per il rilascio del provvedimento di specie.

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova | Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti |
Settore Urbanistica - Sportello Unico per le Imprese |
Via di Francia 1 - 14° piano | 16149 Genova |
Tel 0105577644/5573946/5573915/5577630/5577668
| sportimprese@comune.genova.it | www.visitgenoa.it |



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2017-DL-52 DEL 24/02/2017 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E
S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO
DALLA COSTRUZIONI S.R.L.. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.,
IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE "EUROSPIN ITALIA
S.P.A." PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A
DESTINAZIONE COMMERCIALE E CONNESSE OPERE DI
URBANIZZAZIONE, AL CIV. 155R DI VIA CARNIA - MUNICIPIO V
VALPOLCEVERA, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC
VIGENTE, AI SENSI ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I (S.U. 328/2016)
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, ASSENSO
ALL'AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL
CASO DI CUI ALL'ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. ED
APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO/BOZZA DI
CONVENZIONE, SOTTOSCRITTO DALLA COSTRUZIONI S.R.L. E
DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.**

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

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

24/02/2017

Il Dirigente Responsabile
[Arch. Ferdinando De Fornari]



COMUNE DI GENOVA

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

| | |
|--|---|
| CODICE UFFICIO: 118 18 0 | DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE URBANISTICA |
| Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-52 DEL 24/02/2017 | |

OGGETTO: CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA COSTRUZIONI S.R.L.. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L., IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE "EUROSPIN ITALIA S.P.A." PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE E CONNESSE OPERE DI URBANIZZAZIONE, AL CIV. 155R DI VIA CARNIA - MUNICIPIO V VALPOLCEVERA, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, AI SENSI ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. (S.U. 328/2016)

PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, ASSENSO ALL'AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, RICONDUCEBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. ED APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO/BOZZA DI CONVENZIONE, SOTTOSCRITTO DALLA COSTRUZIONI S.R.L. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.

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, 24/02/2017

Il Dirigente
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2017-DL-52 DEL 24/02/2017 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E
S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO
DALLA COSTRUZIONI S.R.L.. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.,
IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE "EUROSPIN ITALIA
S.P.A." PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A
DESTINAZIONE COMMERCIALE E CONNESSE OPERE DI
URBANIZZAZIONE, AL CIV. 155R DI VIA CARNIA – MUNICIPIO V
VALPOLCEVERA, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC
VIGENTE, AI SENSI ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I (S.U. 328/2016)
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, ASSENSO
ALL'AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL
CASO DI CUI ALL'ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. ED
APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO/BOZZA DI
CONVENZIONE, SOTTOSCRITTO DALLA COSTRUZIONI S.R.L. E
DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

28/02/2017

Il Dirigente Responsabile
[Dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2017-DL-52 DEL 24/02/2017 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E
S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO
DALLA COSTRUZIONI S.R.L.. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.,
IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE "EUROSPIN ITALIA
S.P.A." PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A
DESTINAZIONE COMMERCIALE E CONNESSE OPERE DI
URBANIZZAZIONE, AL CIV. 155R DI VIA CARNIA – MUNICIPIO V
VALPOLCEVERA, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC
VIGENTE, AI SENSI ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I (S.U. 328/2016)
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, ASSENSO
ALL'AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL
CASO DI CUI ALL'ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. ED
APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO/BOZZA DI
CONVENZIONE, SOTTOSCRITTO DALLA COSTRUZIONI S.R.L. E
DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.**

| |
|---|
| ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000) |
|---|

| |
|----------------|
| Non necessita. |
|----------------|

28/02/2017

Il Direttore di Ragioneria
[Dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2017-DL-52 DEL 24/02/2017 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 10 - COMMA 3 - L.R. 10/2012 E
S.I.M. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO
DALLA COSTRUZIONI S.R.L.. E DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.,
IN NOME E PER CONTO DELL'UTILIZZATORE "EUROSPIN ITALIA
S.P.A." PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A
DESTINAZIONE COMMERCIALE E CONNESSE OPERE DI
URBANIZZAZIONE, AL CIV. 155R DI VIA CARNIA – MUNICIPIO V
VALPOLCEVERA, COMPORTANTE AGGIORNAMENTO DEL PUC
VIGENTE, AI SENSI ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I (S.U. 328/2016)
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, ASSENSO
ALL'AGGIORNAMENTO DEL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL
CASO DI CUI ALL'ART. 43 DELLA L.R. 36/97 E S.M.I. ED
APPROVAZIONE DELL'ATTO DI IMPEGNO/BOZZA DI
CONVENZIONE, SOTTOSCRITTO DALLA COSTRUZIONI S.R.L. E
DALLA PARINI REAL ESTATE S.R.L.**

| |
|--|
| <p align="center">PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE (Ordinanza Sindaco n. 419 del 1.12.2016)</p> |
|--|

| |
|---|
| <p>Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento</p> |
|---|

02/03/2017

Il Segretario Generale
[Avv. Luca Uguccioni]