LiguriaGas S.r.l.
17014 CAIRO MONTENOTTE (SV) Via della Resistenza, 34

600

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
07 MAG 2012
N. 142754

MIN. SUL CHB.
URBAN LAB
SINDACO

03 MAG. 2012 ARRIVO

Genova, lì 3 maggio 2012

AL COMUNE DI GENOVA
ARCHIVIO PROTOCOLLO GENERALE
Piazza Dante n. 10
16121 GENOVA

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 8 MAG. 2012
FASC. N° 73

Oggetto: Osservazioni alla Delibera C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011 di adozione del Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale

La Società Liguria Gas S.r.l. (c.f. e p. iva 00187970090), con sede legale a Cairo Montenotte (SV), Via Resistenza n. 34, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore*, Dott. Rinaldo Ginocchio,

premesso che

- l'istante è proprietaria dell'immobile "Ex Officine Fiat" ubicato nel Comune di Genova, in via Piave nn. 3, 5 e 7, catastalmente individuato al CATASTO FABBRICATI di Genova Sez. GEB - Foglio n. 68 - mapp. n. 69-70 sub. 1, n. 69 sub. 2 e 3, n. 69-72 sub.4; ed al CATASTO TERRENI di Genova Sez. 1 - Foglio n. 89 - mapp. n. 84 - 85 - 86 - 87 - 11 - 317
- tramite Permesso di Costruire n. 636 dell'11 giugno 2010 codesta Amministrazione ha già assentito la realizzazione di un progetto di adeguamento tecnologico e funzionale dell'immobile suddetto;
- inoltre, per dar corso all'apertura di una grande struttura di vendita di generi alimentari con superficie netta pari a 2.600 mq, in data 18 luglio 2011 la Società ha presentato allo Sportello Unico per le Imprese un'istanza di variante, volta a consentire il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile suddetto, in quanto il P.U.C. vigente, approvato con D.P.G.R. n. 44/2000, classifica il predetto comparto immobiliare come area destinata agli insediamenti produttivi, sottozona DM, in cui "*la funzione caratterizzante è l'assistenza alla mobilità veicolare*" e dove sono, altresì, ammesse le "*seguenti funzioni: parcheggi pubblici e viabilità secondaria, pubblici esercizi esclusivamente se integrati con impianti di distribuzione dei carburanti; parcheggi privati solo se integrati con la funzione caratterizzante e non prevalenti rispetto alla stessa; servizi e impianti produttivi speciali compatibili sotto il profilo ambientale ed attinenti la funzione caratterizzante; industria e artigianato, limitatamente alle piccole attività tipicamente locali che, pur non risultando pienamente compatibili con il tessuto urbano, necessitano di una distribuzione capillare sul territorio*";

Tel. 019 50.41.86 Fax 019 50.02.81 - Capitale Sociale € 374.400,00 - Iscr. Trib. SV Reg. Soc. n. 5129 C.C.I.A.A. SV 65545 Cod. Fisc./Part. IVA 00187970090

- detta istanza è stata tuttavia ritenuta non accoglibile dal Comune, per asserito contrasto con i criteri di programmazione commerciale dettati dalla Regione Liguria in relazione alle aree classificate dal P.T.C.P. come "SU", malgrado la tavola 43 del P.U.C. vigente

  concernente la disciplina paesistica di livello puntuale delle previsioni locali del P.T.C.P. - attribuisca alle Ex Officine Fiat la diversa classificazione "*TU - Tessuto urbano*";

rilevato che

- con delibera C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011, il Comune di Genova ha adottato il progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale;
- sulla scorta del nuovo P.U.C. l'area di proprietà della scrivente Società è stata classificata come zona "*AC-IU Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico*", la cui scheda d'ambito include, tra le destinazioni principali, l'insediamento di "*esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore*", vale a dire nei limiti indicati dall'art. 17 punto 3.4 delle Norme generali del P.U.C. adottato, il quale per le aree AC-IU consente l'apertura di medie strutture di vendita (alimentari e non) aventi superficie netta non superiore a 1.500 mq, salve le eventuali ulteriori prescrizioni limitative contenute nella relativa disciplina d'Ambito ovvero imposte dalla disciplina regionale con riferimento all'attuazione delle previsioni del P.T.C.P.;
- la tavola 43, recante la disciplina di livello paesaggistico puntuale del P.U.C. adottato, tuttavia, parrebbe non aver confermato la precedente determinazione del Comune di Genova di stralciare, ai sensi dell'art. 76 della l.r. n. 36/1997, dal regime di tutela SU del P.T.C.P. l'immobile in questione;
- pertanto, per effetto del nuovo P.U.C. adottato - che pure riconosce e conferma la storica vocazione delle Ex Officine Fiat all'insediamento di ogni tipologia di attività produttiva, ivi comprese quelle commerciali - nell'immobile in questione non risultano oggi attivabili esercizi commerciali (per la tipologia alimentare) aventi superficie netta di vendita maggiore di 150 mq, siccome assoggettato al regime di tutela proprio degli ambiti paesistici SU;

tutto ciò premesso, la Società Liguria Gas S.r.l. formula le seguenti

OSSERVAZIONI

1. La determinazione dell'Amministrazione comunale di non confermare, tramite il P.U.C. adottato, la previsione di cui alla vigente disciplina paesistica di livello puntuale delle previsioni locali del P.T.C.P. (disciplina che, come sopra ricordato,

Tel. 019.50.41.86 Fax 019.50.02.81 - Capitale Sociale € 374.400,00 - Iscr. Trib. SV Reg. Soc. n. 5129 - C.C.I.A.A. SV 65545 - Cod. Fisc./Part. IVA 00187970090

stralcia le Ex Officine Fiat dal regime di tutela di "*mantenimento*" dettato dal P.T.C.P. per le zone SU) comporta l'applicazione all'immobile in questione delle prescrizioni in tema di programmazione commerciale regionale di cui alla D.C.R. n. 18/2008, che escludono, con riguardo alle zone SU del P.T.C.P., "*l'apertura di nuove o il trasferimento di grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari*", mentre l'insediamento di medie strutture incontra nelle medesime zone il limite (per il settore merceologico alimentare) di 150 mq.

Da ciò consegue che, malgrado il pieno riconoscimento, ad opera del nuovo P.U.C., della naturale vocazione produttivo/commerciale dell'immobile in questione e della sua idoneità

- sul piano urbanistico, territoriale ed infrastrutturale - all'insediamento di esercizi commerciali (segnatamente di medie strutture di vendita), nei fatti l'attuazione delle prescrizioni di cui alla relativa scheda d'ambito viene ad essere sostanzialmente preclusa dalla immotivata reintroduzione, nella disciplina paesistica di livello comunale, di un regime di tutela particolarmente restrittivo al quale, invece, sin dal 2000 l'Amministrazione comunale aveva ritenuto di poter derogare, tramite il procedimento di variante del P.T.C.P. di cui all'art. 76 della l. r. n. 36/1997 attivato in occasione dell'approvazione del P.U.C. tuttora vigente.

2. Trattandosi di una disciplina che incide in senso peggiorativo su un'aspettativa dell'istante ormai consolidata, senza che tra il 2000 ed oggi siano sopravvenuti fatti nuovi idonei a giustificare il "ripensamento" di codesta Amministrazione in ordine al valore paesaggistico delle Ex Officine Fiat e, anzi, malgrado la stessa disciplina del P.U.C., in una prospettiva di sviluppo certamente più adeguata all'attuale contesto economico sociale, riconosca appieno l'idoneità del fabbricato ad essere utilizzato per tutte le funzioni produttive, ivi comprese quelle connesse alla vendita al dettaglio, con la presente osservazione si richiede a codesta Amministrazione di voler ripristinare, nella tavola 43 del P.U.C. concernente la disciplina paesistica di livello puntuale delle previsioni locali del P.T.C.P., la dicitura "TU" con riferimento all'immobile in questione.

3. In subordine, qualora, come adombrato dagli uffici in sede di esame dell'istanza di SUAP sopra menzionata, residuassero dubbi circa la portata vincolante della classificazione "TU" risultante dalla tavola 43 del P.U.C. vigente, si richiede che con riferimento al solo immobile Ex Officine Fiat codesta Amministrazione dia avvio al procedimento di variante al P.T.C.P. previsto dall'art. 69 della l.r. n. 36/1997, onde sottrarre, per le "motivate ragioni" di seguito esposte, l'immobile medesimo al

Tel. 019 50 41 86 - Fax 019 50 02 81 - Capitale Sociale € 374.400,00 - Iscr. Trib. SV Reg. Soc. n. 5129 - C.C.I.A.A. SV 65545 - Cod. Fisc./Part. IVA 00187970090

regime di tutela di "*mantenimento*" previsto per gli ambiti SU del P.T.C.P. ed attribuire allo stesso la più coerente classificazione "TU", la sola idonea a consentire l'attuazione delle prescrizioni d'ambito del P.U.C. adottato.

Al riguardo si consideri che la funzione del regime di "mantenimento" previsto dal P.T.C.P. per le zone SU (ossia per l'ambito territoriale circostante il fabbricato in esame) è quella di "*di tutelare le situazioni di particolare pregio paesistico presenti alla scala territoriale*" o, comunque, "*di evitare ulteriori compromissioni del quadro paesistico-ambientale quali sarebbero indotte da nuovi consistenti insediamenti*".

Sennonché l'applicazione di tale regime - rigidamente limitativo della possibilità di insediamento della funzione commerciale, in ragione di quanto disposto dalla D.C.R. n. 18/2008 - ad un immobile di per sé privo di qualsiasi valore paesistico e storicamente destinato ad attività produttivo/commerciali, oltre a costituire un'ingiustificata compromissione delle facoltà dominicali, di fatto impedisce un riuso del fabbricato coerente con quella che già oggi è la sua attuale destinazione di zona, giacché la destinazione commerciale altro non è che una specificazione della attuale funzione produttiva del fabbricato.

Il che contrasta sia con gli obiettivi sottesi all'inserimento delle Ex Officine Fiat in un ambito territoriale (AC-IU) caratterizzato dalla presenza di "*edifici di valore architettonico e da impianto urbano progettato unitariamente*" da conservare, in relazione ai quali è dunque vietata qualsiasi trasformazione urbanistica, sia con le stesse finalità proprie del regime di "mantenimento" del P.T.C.P., giacché le sole funzioni insediabili che, in forza del P.U.C. adottato, non incontrano limitazioni di sorta sono quella residenziale o ricettiva, vale a dire destinazioni estranee alla storica vocazione produttiva che, invece, da sempre caratterizza il fabbricato in questione.

4. Non ultimo, si richiede infine che in relazione agli esercizi commerciali attivabili nell'ambito AC-IU-1 di interesse, venga espunto dall'art. 17.3 delle norme generali del P.U.C. adottato il limite massimo di superficie netta di vendita autorizzabile pari a mq 1.500 ed il divieto di apertura di nuove grandi strutture di vendita.

L'idoneità delle "Ex Officine Fiat" ad accogliere un esercizio avente superficie netta di vendita pari a 2.600 mq emerge, come del resto chiarito nell'istanza di SUAP presentata in data 16 luglio 2011, oltre che dalle dimensioni e dalle peculiarità tipologiche dell'organismo edilizio esistente, pure dalle specifiche caratteristiche territoriali dell'area medesima, giacché detta area:

- è di estensione adeguata anche al fine di garantire le necessarie dotazioni di parcheggi dell'esercizio commerciale;

- l'ubicazione è tale da non creare problematiche di tipo viabilistico;
- la localizzazione prevista garantirebbe per una vasta parte del territorio comunale un servizio di alta qualità, il cui interesse generale appare indubbio.

In ragione di ciò pare, insomma, alla scrivente che le limitazioni previste dal P.U.C. adottato in relazione alle dimensioni degli esercizi commerciali insediabili sull'area *de qua*

- riferite, per di più, ad un ambito territoriale che pure aveva, già sulla scorta della disciplina del P.U.C. vigente, una consolidata vocazione all'insediamento delle attività produttive - non conseguano ad alcuna oggettiva e documentata valutazione di natura territoriale od urbanistica, ma derivino unicamente da scelte di politica economica dell'Amministrazione comunale volte a disincentivare l'insediamento nel territorio comunale di esercizi commerciali di maggiori dimensioni, quali chiaramente enunciate nella relazione fondativa del P.U.C. adottato.

Sennonché, stante la prevalenza del diritto comunitario, deve escludersi che finalità di natura socio-economica perseguite dagli strumenti di pianificazione generale concretino "*motivi imperativi di interesse generale*" idonei a giustificare, ai sensi della Direttiva 2006/123/CE, limitazioni al principio della libertà di stabilimento.

Come noto, la Direttiva suddetta, al fine di dare concreta attuazione alle libertà fondamentali sancite dagli artt. 43 e 49 del Trattato e di "*agevolare l'esercizio della libertà di stabilimento dei prestatori nonché la libertà di circolazione dei servizi, assicurando nel contempo un elevato livello di qualità dei servizi stessi*", impone agli Stati membri di eliminare ogni misura incidente sulla competitività del mercato avente effetti protezionistici e di salvaguardia delle posizioni di vantaggio dei prestatori nazionali.

In particolare, la Direttiva in parola sancisce il principio generale secondo cui l'accesso, la localizzazione e l'esercizio di un'attività economica non possono essere subordinati ad alcun provvedimento autorizzatorio, salvo che quest'ultimo risulti giustificato da un motivo imperativo di interesse generale.

In questo caso, il regime autorizzatorio dovrà comunque fondarsi su criteri "*a) non discriminatori; b) giustificati da un motivo di interesse pubblico; c) commisurati all'obiettivo di interesse generale; d) chiari ed inequivocabili; e) oggettivi; f) resi pubblici preventivamente; g) trasparenti ed accessibili*", tali da assicurare che il potere di valutazione spettante alle Autorità competenti non sia esercitato arbitrariamente (art. 10).

Tel. 019 50.41.86 - Fax 019 50.02.81 - Capitale Sociale € 374.400,00 - Iscr. Trib. SV Reg. Soc. n. 5129 - C.C.I.A.A. SV 65545 - Cod. Fisc./Part. IVA 00187970090

Solo l'esistenza dei predetti motivi di interesse generale consente insomma di giustificare limitazioni al principio di liberalizzazione dei settori testé citati, motivi che il legislatore comunitario si è preoccupato di individuare in quelli "*riconosciuti come tali dalla giurisprudenza della Corte di Giustizia, tra i quali: l'ordine pubblico, la sicurezza pubblica, l'incolumità pubblica, la sanità pubblica, il mantenimento dell'equilibrio finanziario del sistema di sicurezza sociale, la tutela dei consumatori, dei destinatari dei servizi e dei lavoratori, l'equità delle transazioni commerciali, la lotta alla frode, la tutela dell'ambiente, incluso l'ambiente urbano, la salute degli animali, la proprietà intellettuale, la conservazione del patrimonio nazionale storico ed artistico, gli obiettivi di politica sociale e di politica culturale*" (art. 4, punto 8).

L'ordinamento italiano ha recepito i summenzionati principi mediante il d.lgs. n. 59/2010, applicabile "*a qualunque attività economica, di carattere imprenditoriale o professionale, svolta senza vincolo di subordinazione, diretta allo scambio di beni o alla fornitura di altra prestazione anche a carattere intellettuale*" (art. 1).

In particolare, quale "*espressione della libertà di iniziativa economica*", "*l'accesso e l'esercizio delle attività di servizi ... non possono essere sottoposti a limitazioni non giustificate o discriminatorie*" od al rispetto di requisiti che non risultino funzionali alla salvaguardia dei riferiti motivi imperativi di interesse generale espressamente individuati.

Per quanto qui interessa, il Decreto in parola vieta "*l'applicazione caso per caso di una verifica di natura economica che subordina il rilascio del titolo autorizzatorio alla prova dell'esistenza di un bisogno economico o di una domanda di mercato, o alla valutazione degli effetti economici potenziali o effettivi dell'attività o alla valutazione dell'adeguatezza dell'attività rispetto agli obiettivi di programmazione economica stabiliti*", specificando che "*tale divieto non concerne i requisiti di programmazione che non perseguono obiettivi economici, ma che sono dettati da motivi imperativi d'interesse generale*", in siffatta ipotesi essendo al più consentito disporre "*restrizioni quantitative o territoriali sotto forma, in particolare, di restrizioni fissate in funzione della popolazione o di una distanza geografica minima tra prestatori*", nel rispetto dei "*principi di proporzionalità e non discriminazione*" dell'azione amministrativa (artt. 11 e 12).

Anche la normativa nazionale attuativa ha dunque abolito ogni forma di contingentamento dell'offerta commerciale non giustificata da ragioni di tutela di preminenti interessi pubblici

Tel. 019 50.41.86 Fax 019 50.02.81 - Capitale Sociale € 374.400,00 - Iscr. Trib. SV Reg. Soc. n. 5129 C.C.I.A.A. SV 65545 - Cod. Fisc./Part. IVA 00187970090

I più recenti interventi legislativi hanno poi ulteriormente specificato la portata applicativa dei suddetti principi di liberalizzazione.

Tra questi, in particolare, il d.l. n. 201/2011 convertito dalla l. n. 214/2011 - ponendosi nel solco della "*disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi*" - codifica quale "*principio generale dell'ordinamento nazionale, la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali*" **ed assegna alle Regioni ed agli Enti locali il termine sino al 30 settembre 2012 per l'adeguamento dei propri ordinamenti alle riferite linee programmatiche**.

Come statuito dalla sentenza 24 marzo 2011 resa nella causa C-400/08, (Commissione c. Regno di Spagna), da tale quadro normativo consegue che anche le eventuali restrizioni alla libertà di stabilimento degli esercizi commerciali introdotte dalle previsioni degli strumenti urbanistici in tanto sono legittime, in quanto **a)** sussistano motivi imperativi di interesse generale che impongono tali restrizioni; **b)** le restrizioni imposte siano in ogni caso idonee e proporzionate rispetto allo scopo perseguito, **c)** sia stata fornita adeguata dimostrazione che la restrizione è opportuna e necessaria per il raggiungimento dell'obiettivo legittimo perseguito.

La stessa sentenza sopra citata precisa, in ogni caso, che "*finalità di natura puramente economica non possono costituire un motivo imperativo di interesse generale*".

Orbene, alla luce delle considerazioni sopra svolte, la società istante ritiene che codesta Amministrazione sia tenuta a procedere all'adeguamento della strumentazione urbanistica *in itinere* alla sopravvenuta disciplina di derivazione comunitaria sopra citata, rimuovendo, in particolare con riguardo all'ambito AC-UI-1 ove è ubicato l'immobile di proprietà della scrivente, il limite dimensionale massimo di 1500 m di superficie netta di vendita insediabile ed il divieto di apertura di nuove grandi superfici di vendita.

CONCLUSIONI

Alla luce delle surriferite considerazioni, si chiede che codesta Amministrazione, in accoglimento delle presenti osservazioni, voglia provvedere:

1. a ripristinare, nella tavola 43 del P.U.C. concernente la disciplina paesistica di livello puntuale delle previsioni locali del P.T.C.P., la dicitura "TU" con riferimento all'immobile di proprietà della scrivente o, in subordine, ad avviare il

Tel. 019 50.41.86 Fax 019 50.02.81 - Capitale Sociale € 374.400,00 - Iscr. Trib. SV Reg. Soc. n. 5129 - C.C.I.A.A. SV 65545 - Cod. Fisc./Part. IVA 00187970090

LiguriaGas S.r.l.
17014 CAIRO MONTENOTTE (SV) Via della Resistenza, 34

procedimento di variante al P.T.C.P. previsto dall'art. 69 della l.r. n. 36/1997, onde sottrarre, per le "motivate ragioni" sopra esposte, l'immobile medesimo al regime di tutela di "*mantenimento*" previsto per gli ambiti SU del P.T.C.P. ed attribuire allo stesso la più coerente classificazione "TU";

2. ad eliminare dall'art. 17.3 delle norme generali del P.U.C. adottato il limite massimo di superficie netta di vendita autorizzabile pari a mq 1.500 ed il divieto di apertura di nuove grandi strutture di vendita con riferimento agli esercizi commerciali attivabili nell'ambito AC-IU-1.

Con osservanza.

Liguria Gas S.r.l.
L'Amministratore Unico
Rinaldo Ginocchio

LIGURIA GAS S.r.l.
L'Amministratore Unico
GINOCCHIO RINALDO

Tel. 019 50.41.86 Fax 019 50.02.81 - Capitale Sociale € 374.400,00 - Iscr. Trib. SV Reg. Soc. n. 5129 - C.C.I.A.A. SV 65545 - Cod. Fisc./Part. IVA 00187970090