603

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
07 MAG 2012
142795 SINDACO
DIR. SUL URB.
URBAN LAB

AFFARI GENERALI COMUNE DI GENOVA
03 MAG. 2012
ARRIVO

Al Signor SINDACO
del Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10
1° piano
16121 GENOVA GE

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

OGGETTO: Osservazione, ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d), della L.R. n. 36/1997 e s.m., al Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7/12/2011, inerente il cambio di destinazione urbanistica dell'immobile e relativa area esterna pertinenziale siti in Genova-Rivarolo, Via Vezzani, civ.42M e 236 rosso, dalla destinazione prevista **SIS-S-1** - Servizi Pubblici - alla zona **AR-UR** - Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale

Il sottoscritto Enzo Livraghi nato a Genova il [redacted] a [redacted] in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società "Mazzoni e Gigli [redacted] civ. 42M (come da Visura storica Camerale della Società -

Livraghi Enzo

All. 1), proprietaria dell'immobile in oggetto e relativa area pertinenziale siti in Via Vezzani civ. 42M, Genova-Rivarolo, Municipio V-Valpolcevera, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Sez. RIV col foglio n. 26, mapp. 699, sub. 1 e sub. 2 (in virtù dell'acquisto dalla società Genova Sport s.r.l., di cui all'atto allegato - **All. 2**)

PREMESSO CHE

- l'immobile in oggetto, sito in Genova-Rivarolo, Via Vezzani 42M, ricade, secondo le indicazioni del vigente P.U.C., approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n.44/2000, in zona F, sottozona FF - Servizi;
- tale destinazione urbanistica è stata determinata mediante l'accoglimento della richiesta di Variante presentata dal sig. Walter Muzzi, titolare della precedente proprietà soc. Genova Sport s.r.l., e adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale, n. 87/2002 del 9/4/2002 (**All. 3** alla presente);
- prima della suddetta variante, l'area in oggetto era inserita, unitamente all'adiacente capannone industriale e relativa area esterna, nell'ambito speciale delle sottozone BB, denominato **BBu**;
- in data 7 dicembre 2011 il Consiglio Comunale di Genova ha adottato con delibera n.92/2001 il Progetto Preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 36/1997;

Livraghi Enrico

- il suddetto nuovo P.U.C. prevede per l'area in oggetto la destinazione urbanistica **SIS-S-1** - Servizi pubblici - territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici;

CONSIDERATO CHE

- le quote di proprietà della società Genova Sport s.r.l. sono state successivamente cedute dal titolare, sig. Walter Muzzi, alla sig.ra Giovanna Livraghi;
- in data 27/3/2009 l'immobile in oggetto è stato ceduto dalla società Genova Sport s.r.l. alla società Mazzoni e Gigli s.r.l. con atto a firma del Notaio Angelo Noli, registrato e trascritto il 30/3/2009, R.G.N. 10362, R.P.n. 7389 (**All. 2** alla presente);
- la suddetta società acquirente opera, secondo il proprio statuto, nell'ambito immobiliare (**All. 1** alla presente) e pertanto non è interessata e non ha mai sviluppato l'attività ad uso sportivo;
- tale utilizzo ad uso sportivo era previsto da parte del sig. Walter Muzzi, titolare della precedente proprietà, Società Genova Sport s.r.l., ma mai messo in atto, avendo avuto serie difficoltà economiche e ceduto le quote della società stessa, come sopra descritto, pochi mesi dopo la variante urbanistica approvata dal C.C. il 9/4/2002, alla sig.ra Giovanna Livraghi, la quale non ha mai dato corso alla funzione ad uso sportivo, né mai ha avuto tale

intenzione;

- pertanto il servizio pubblico, previsto nella sopracitata variante approvata nel 2002, non si è mai concretizzato e, come sopra indicato, non è intenzione dell'attuale proprietà attivarlo, né adesso, ne in futuro;
- in questo va evidenziato che la delibera sopra descritta rimandava l'efficacia della variante alla stipula di una convenzione per l'attivazione del Servizio Pubblico; convenzione, che non è mai stata stipulata e pertanto, mancando tale elemento, è possibile considerare decaduta la variante stessa e quindi l'immobile in oggetto e l'area esterna pertinenziale sono da considerarsi ancora ricadenti, secondo le previsioni del vecchio P.U.C., in zona ambito speciale BBu;
- in riferimento a quanto sopra, è inoltre importante rilevare che, non essendo il servizio esistente, la scheda del nuovo PUC "Verifica analitica dei servizi" parte da un presupposto errato;
- l'ambito urbano circostante ed antistante l'immobile in oggetto è classificato dal nuovo P.U.C. adottato in zona AR-UR Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale;
- l'edificio industriale adiacente, inserito dal precedente P.U.C. vigente nell'ambito speciale BBu, che, in un primo tempo, comprendeva anche l'immobile in oggetto, è anch'esso classificato dal nuovo P.U.C. in zona AR-UR, come sopra

Lei Vrest Enzo

descritto;

- la destinazione urbanistica **SIS-S-1** Servizi Pubblici del nuovo P.U.C., prevede come funzioni ammesse principali: Servizi pubblici, parcheggi pubblici; come funzioni complementari: Connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso con le limitazioni previste dalla disciplina di settore per l'ambito di riqualificazione o di conservazione prevalente al contorno; come parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento; sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e, salvo eccezioni, interventi di sostituzione edilizia, demolizione e nuova costruzione;
- la destinazione urbanistica **AR-UR** del nuovo P.U.C. vigente prevede come funzioni ammesse principali: residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore; come funzioni complementari: depositi di cui all'art. 12 punto 8.3 delle Norme generali, attività produttive e artigianali di cui all'art. 12, punto 7.3, lettera a) delle Norme Generali, ad esclusione della logistica; come parcheggi privati: parcheggi pertinenziali, parcheggi liberi da asservimento e parcheggi "fai da te"; sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione

edilizia e, salvo eccezioni, interventi di sostituzione edilizia, demolizione e nuova costruzione;

- tenuto conto dell'attuale destinazione a Servizi e delle funzioni e tipologie d'intervento edilizio ammesse dalle norme del nuovo P.U.C., non è interesse ed intenzione della attuale proprietà porre in atto interventi di riqualificazione o di semplice manutenzione ordinaria e straordinaria, fatto salvo quelli strettamente necessari affinché non vengano pregiudicati la stabilità ed il pubblico decoro dell'immobile; di conseguenza l'edificio resterebbe nei prossimi anni nelle attuali condizioni di inutilizzo e quindi di progressivo ed inesorabile degrado, senza dare alcun valore aggiunto e contributo positivo alla comunità, oltreché alla proprietà;
- l'eventuale variazione della destinazione urbanistica con assegnazione della zona di P.U.C. caratterizzante l'area circostante, AR-UR, consentirebbe una maggiore e più interessante possibilità di riutilizzo e valorizzazione dell'immobile, con la riqualificazione edilizia ed urbanistica dell'area in oggetto e del suo intorno, con una positiva ricaduta per tutta la comunità, connessa sia alla fase di svolgimento dell'eventuale attività edilizia, in termini di investimento e di lavoratori impiegati, che al risultato finale;
- la suddetta variazione non andrebbe ad inficiare il

conteggio degli standard e dei servizi pubblici del nuovo P.U.C., in quanto, come sopra indicato, l'inserimento in detto conteggio dell'immobile in oggetto parte da un presupposto errato e quindi non andava comunque inserito nella Verifica Analitica dei Servizi;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

RICHIEDE

di prendere cortesemente atto della non appropriata destinazione urbanistica prevista per l'immobile e relativa area pertinenziale in oggetto e di accogliere pertanto la presente osservazione, modificando la destinazione urbanistica prevista dal P.U.C. adottato, da **SIS-S-1 SERVIZI PUBBLICI** a zona **AR-UR Ambito di Riqualificazione Urbanistica-Residenziale**, tenuto conto, come sopra indicato, che detta destinazione e quella prevista per l'area residenziale circostante ed antistante ed è pertanto in linea ed assolutamente compatibile con quelle ammesse in tale ambito urbano.

Allo scopo di visualizzare nel modo più corretto ed esauriente la suddetta richiesta, si allega stralcio del P.U.C. della zona interessata (**all. 4**), in cui è stata evidenziata l'area in oggetto e la nuova destinazione urbanistica auspicata, che costituisce quindi parte integrante della presente.

Si fa rispettosamente presente che la Società Mazzoni e

Gigli s.r.l., qualora non fosse accolta la presente richiesta, verrebbe a trovarsi in gravi difficoltà, tali da pregiudicarne la continuità operativa, in quanto al momento attuale ed in futuro non ha e non avrebbe alcuna possibilità di riqualificare e valorizzare l'immobile in oggetto, considerati i limiti imposti dalla suddetta destinazione a Servizi Pubblici, né di rivenderlo, vista la scarsa appetibilità sul mercato immobiliare, tenuto conto inoltre dell'attuale situazione recessiva del mercato ed economica.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

A disposizione per eventuale audizione personale, qualora ciò venisse giudicato utile in sede di esame delle presenti osservazioni, l'esponente, con osservanza si sottoscrive.

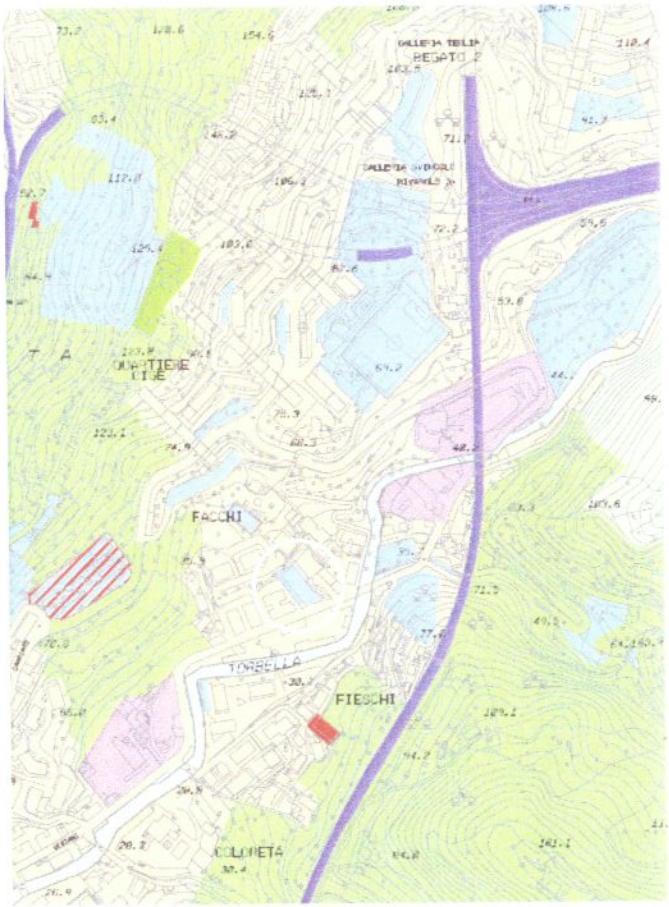
Genova li, 2 Maggio 2012

(Sig. ENZO LIVRAGHI)

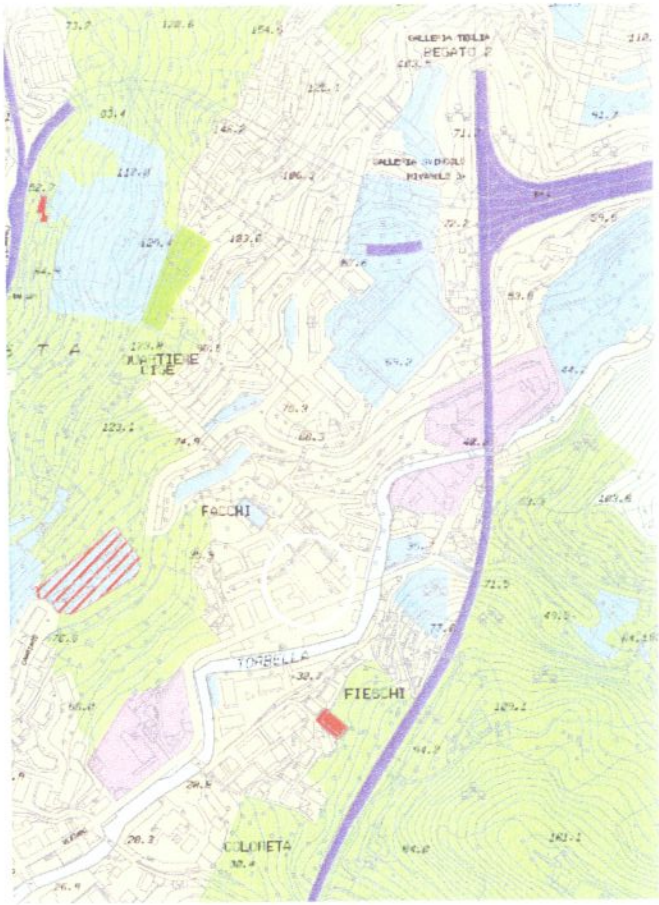
Allegati c.s.

ALL. 4

P.U.C. GENOVA 2012
TAVOLA 27



Situazione attuale



Situazione richiesta

Agenzia del Territorio

Data: 25/06/2012 - Ora: 14.43.18 Segue

Visura storica per immobile

Visura n.: T300810 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2012

Dati della richiesta	**Comune di GENOVA (Codice: D969R)**
	Sezione di SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA)
Catasto Fabbricati	**Sez. Urb.: RIV Foglio: 26 Particella: 699 Sub.: 1**

INTESTATO

1	MAZZONI E GIGLI S.R.L. con sede in GENOVA	01542790991*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliare dal 15/01/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	**RIV**	**26**	**699**	**1**	**4**		**D/1**				**Euro 7.850,14 L. 15.200.000**	VARIAZIONE del 15/01/1999 n . A00016/1999 in atti dal 15/01/1999 SOSTITUISCE LA PORZIONE DI CUI ALLA D .V .N .6004/77 E N . 11660/86 NON REPERITE AGLI ATTI E ATTR . SUB .1

Indirizzo	VIA FALIERO VEZZANI n. 42M piano: T;				
Notifica	-	**Partita**	1018676	**Mod.58**	-

Mappali Terreni Correlati
Sezione D - Foglio 26 - Particella 2048

Situazione degli intestati dal 27/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MAZZONI E GIGLI S.R.L. con sede in GENOVA	01542790991	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/03/2009 Nota presentata con Modello Unico n . 7389 .1/2009 in atti dal 31/03/2009 Repertorio n .: 59338 Rogante: NOLI ANGELO Sede: GENOVA COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dal 14/09/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GENOVA SPORT S.R.L con sede in GENOVA	03854910100	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 27/03/2009
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/09/2000 Voltura n . 98212 .1/2000 in atti dal 15/10/2001 (protocollo n . 317793) Repertorio n .: 50917 Rogante: NOT CANEPA Sede: GENOVA VENDITA		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2012

Situazione degli intestati dal 14/09/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GENOVA SPORT S.R.L con sede in GENOVA	03854910100	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 14/09/2000
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/09/2000 Trascrizione n . 16923 .1/2000 in atti dal 22/03/2001 Repertorio n .: 50917 Rogante: CANEPA CLAUDIO Sede: GENOVA COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)		

Situazione degli intestati dal 15/01/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FANTINO Elisabetta nata a GENOVA il 03/04/1952	FNTLBT52D43D969Y*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 14/09/2000
2	FANTINO Mario nato a GENOVA il 01/07/1918	FNTMRA18L01D969T*	fino al 14/09/2000
3	FANTINO Roberto nato a TORINO il 28/11/1945	FNTRRT45S28L219N*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 14/09/2000
4	USUFRUTTUARI GENERALI		fino al 14/09/2000
5	VANNER Minnie nata a TORINO il 09/11/1922	VNNMNN22S49L219O*	fino al 14/09/2000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 15/01/1999 n . A00016/1999 in atti dal 15/01/1999 SOSTITUISCE LA PORZIONE DI CUI ALLA D .V .N .6004/77 E N . 11660/86 NON REPERITE AGLI ATTI E ATTR . SUB .1		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/01/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	**RIV**	**26**	**699**		**4**		**D/1**				**L. 15.200.000**	VARIAZIONE del 15/01/1999 n . A00016 .1/1999 in atti dal 15/01/1999 PLANIMETRIA NON IN ATTI
Indirizzo	VIA FALIERO VEZZANI n. 42M piano: T;											
Notifica	-				**Partita**	1018676		**Mod.58**	-			
Annotazioni	classamento proposto (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	**RIV**	**26**	**699**		**4**		**D/1**				**L. 15.342.800**	VARIAZIONE NEL REDDITO del 04/12/1998 n . 160/2 .1/1998 in atti dal 11/01/1999 D .M .20/01/90
Indirizzo	, VIA FELIERO VEZZANI n. 42M piano: T;											
Notifica	-				**Partita**	1018676		**Mod.58**	-			

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/06/2012

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	
1	**RIV**	**26**	**699**		**4**		**D/1**				**L. 13.948**	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	, VIA FELIERO VEZZANI n. 42M piano: T;				
Notifica	-	**Partita**	32376	**Mod.58**	-

Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/10/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FANTINO Elisabetta nata a GENOVA il 03/04/1952	FNTLBT52D43D969Y*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/01/1999
2	FANTINO Mario nato a GENOVA il 01/07/1918	FNTMRA18L01D969T*	fino al 15/01/1999
3	FANTINO Roberto nato a TORINO il 28/11/1945	FNTRRT45S28L219N*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 15/01/1999
4	USUFRUTTUARI GENERALI		fino al 15/01/1999
5	VANNER Minnie nata a TORINO il 09/11/1922	VNNMNN22S49L219O*	fino al 15/01/1999
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/10/1982 Voltura n . 14445 .1/1982 in atti dal 11/01/1999 Repertorio n .: 3150 Rogante: NOT . DE FELICE Sede: GENOVA Registrazione: PU Sede: GENOVA n: 17653 del 25/10/1982 COMPRAVENDITA		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SOCIETA` COMMERCIO METALLI E FERRAMENTA C . FANTINO DI MARIO FANTINO E C . - SOCIETA` IN ACCOMANDITA S		fino al 04/10/1982
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria