66

All'Ill.mo Signor Sindaco
Comune di Genova
Ufficio Protocollo Generale
Piazza Dante 10 – 1° piano
16121 Genova

AFFARI GENERALI COMUNE DI GENOVA 04 MAG. 2012 - ARRIVO -

Alla Regione Liguria
Assessorato all'Urbanistica
P.zza de Ferrari 1
16121 Genova

Spett.le
Provincia di Genova
Direzione Pianificazione Generale
Piazzale Mazzini 2
16122 Genova

Osservazioni al PUC adottato con DGC 52/2011 ai sensi dell'art.38 comma 2 L.R. 36/97 e s.m.i.

relative all'edificio sito in via S. Vincenzo civ.129 A-B-C- Rossi.

Richiesta di riperimetrazione da zona AC-IU a zona AC-US

La società "SVEG DI MILONE GIOVANNI & ENZO SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO SIGLABILE SVEG S.N.C, che prende domicilio presso lo studio Ar.As. sito in Distacco di Piazza Marsala 1A 16122 Genova, ha acquistato recentemente dal comune di Genova la proprietà superficiaria della durata di novanta anni dell'edificio situato in via S. Vincenzo 129 A-B-C-Rossi (rogito del notaio Dottor Matteo Béranger, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, del 1 Febbraio 2012) e ritiene che l'immobile oggi in stato di parziale preesistenza volumetrica rispetto all'originario edificio, come da documentazione agli atti, debba essere coerentemente disciplinato con normativa adeguata onde consentirne la parziale ricostruzione per la riqualificazione del fronte edificato di via S. Vincenzo di cui fa parte.

- Visto tutti i documenti del P.U.C.;
- Vista la normativa di cui all'assetto urbanistico della zona AC-IU;
- Vista la normativa di cui al livello paesaggistico puntuale (PTCP):
    - Assetto Insediativo: SU;
    - Assetto Geomorfologico: MO-B
    - Assetto vegetazionale: COL-ISS;

COMUNE DI GENOVA PROTOCOLLO GENERALE 08 MAG 2012 N° 145474 SERV. 5 INV. AC

DIR. SVIL. URB. URBAN LAB

- Preso atto che l'edificio di cui all'osservazione è stato classificato nel progetto preliminare del P.U.C. all'interno della perimetrazione dell'ambito di conservazione dell'impianto urbanistico AC-IU di cui se ne riporta lo stralcio:

"***Interventi di ricostruzione e nuova costruzione***
Sostituzione edilizia
Consentita, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto.
Nuova costruzione
Consentita limitatamente a:

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE PRESA IN CARICO 09 MAG. 2012 FASC. N° 73

a) parcheggi privati esclusivamente interrati per le quantità eccedenti le quote minime pertinenziali;
b) nuovi edifici, mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell"ambito del lotto, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto, con incremento della S.A. esistente nel limite del 30% esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione, come disciplinato all"art. 10 delle Norme generali, fatta eccezione per gli edifici da destinare a strutture ricettive alberghiere da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d"uso che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.;
c) realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere nell"osservanza dei seguenti parametri edificatori:
- lotto minimo asservibile: mq 3.000;
- I.U.I. massimo: 0,50 mq/mq;
d) in applicazione della disciplina dell"AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PUNTUALE AR-UP;
e) in applicazione della disciplina dell"AMBITO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSI URBANI DI ATTRAVERSAMENTO DELLA CITTA".
I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all"altezza media degli edifici circostanti".;

- Considerato che la relativa norma di zona AC-IU non consentirebbe in tale ambito la ricostruzione di edifici preesistenti intendendo per tali, come definito dalle norme generali del P.U.C. , *"l'edificio che risulti da atti pubblici o da adeguata documentazione probante essere stato esistente"*;

- Considerato che l'edificio di cui all'osservazione in parte risulta essere "esistente" al piano terra ed in parte risulta essere "preesistente" nella parte soprastante;

- Considerato che risulta palese l'errore di perimetrazione dello "zoning" poiché tale edificio (allegato n. 3) e la relativa palazzata di cui fa parte, risulta essere con le stesse caratteristiche storiche, costruttive, tipologiche e architettoniche (allegato n.4) degli edifici riconsiderati all'interno dell'ambito AC-US (area lato sud via S. Vincenzo) **si ritiene che tale edificio esistente/preesistente debba essere ricompreso coerentemente all'interno della zonizzazione AC-US** (allegati n. 2-4) **che fa parte dell'impianto urbano storico.**

Sintesi dell'osservazione

Per quanto sopra esposto, considerando che l'edificio risulta essere "preesistente" ed in parte esistente e che per il corretto intervento di ricucitura e completamento dell'isolato risulta essere necessaria una normativa che consenta la ricostruzione e la definizione volumetrica della "testata" di schiera oggi in condizioni di totale degrado e di pericolo e viste le condizioni di precarietà delle murature verticali rimaste, si richiede la modifica della zonizzazione come indicato sull'ALLEGATO N. 2 da zona AC-IU a zona AC-US.

In tale ambito AC – US la relativa normativa di zona al capitolo riferito agli "Interventi di ricostruzione e nuova costruzione" paragrafo "nuova costruzione" recita:

"Consentita limitatamente a:"

b) "nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, anche con incremento di S.A. preesistente nel limite del 20%, ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato dall'art. 10 delle Norme generali".

Quanto sopra consentirebbe la necessaria ricostruzione dell'immobile oggetto di osservazione.

Pertanto la riperimetrazione richiesta dell'area indicata, oggetto di osservazione, si deve intendere come necessaria per la ricomposizione/ricucitura/ricostruzione dei volumi preesistenti onde definire e completare l'assetto prospettico e volumetrico della "testata" dell'impianto urbano storico, che ancora oggi presenta tracce di demolizioni, a causa di eventi bellici e/o di trasformazione urbana mai completati.

Si auspica che l'osservazione per tutte le ragioni esposte venga valutata positivamente e che possa essere accolta.

Con i più cordiali saluti.

Come già anticipato nelle premesse la società SVEG S.N.C. prende domicilio presso lo studio Ar.As. sito in Distacco di Piazza Marsala 1A 16122 Genova e pertanto si richiede di indirizzare qualsiasi genere di comunicazione all'indirizzo sopra indicato.

SVEG S.N.C

SVEG s.n.c.

[redacted]

SVEG s.n.c.

In Allegato:

Allegato 1: Estratto rilievo d'epoca con ingrandimento della zona in oggetto;

Allegato 2: Stralcio P.U.C. Preliminare con modifica alla zonizzazione;

Allegato 3: Foto stato attuale Edificio di cui all'osservazione;

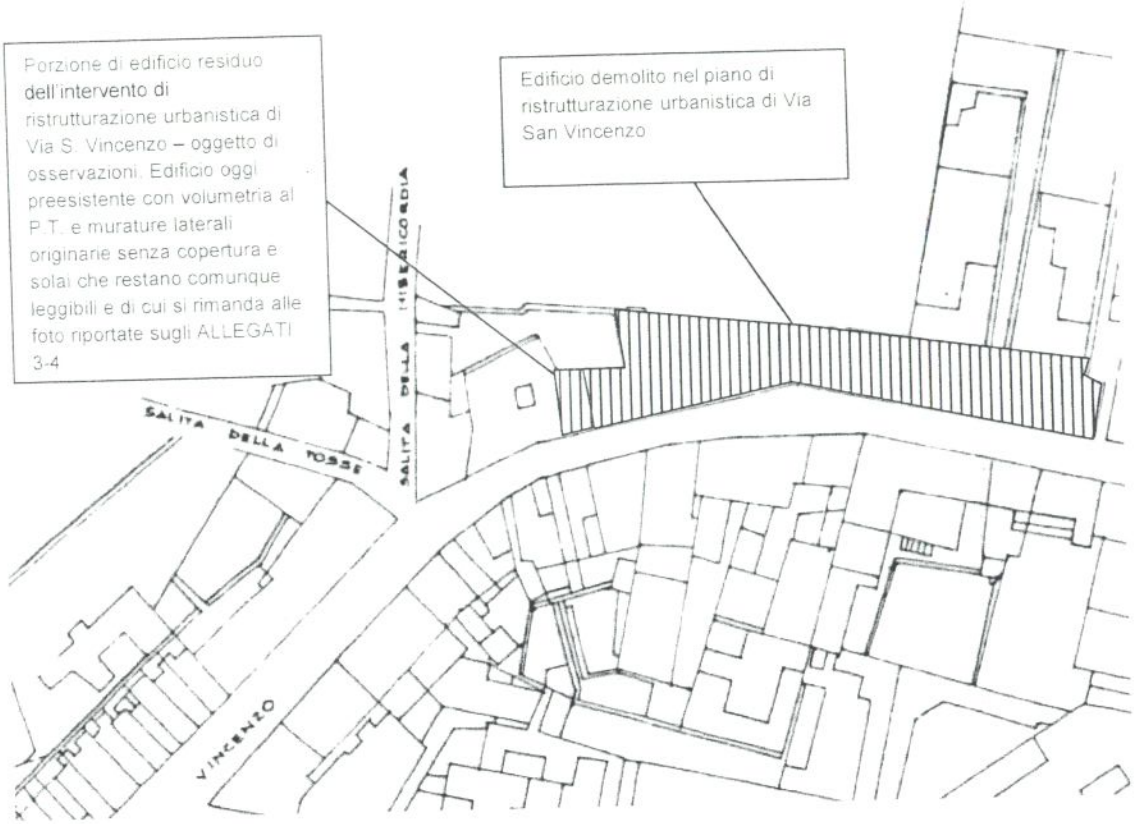
Allegato 4: Foto Palazzata di Via S. Vincenzo (lato sud e lato nord) con caratteristiche tipologiche;

Allegato 5: Stralcio perizia (patrimonio comune) con descrizione edificio oggetto di osservazione;

Allegato 6: Stralcio atto di acquisto dell'immobile.

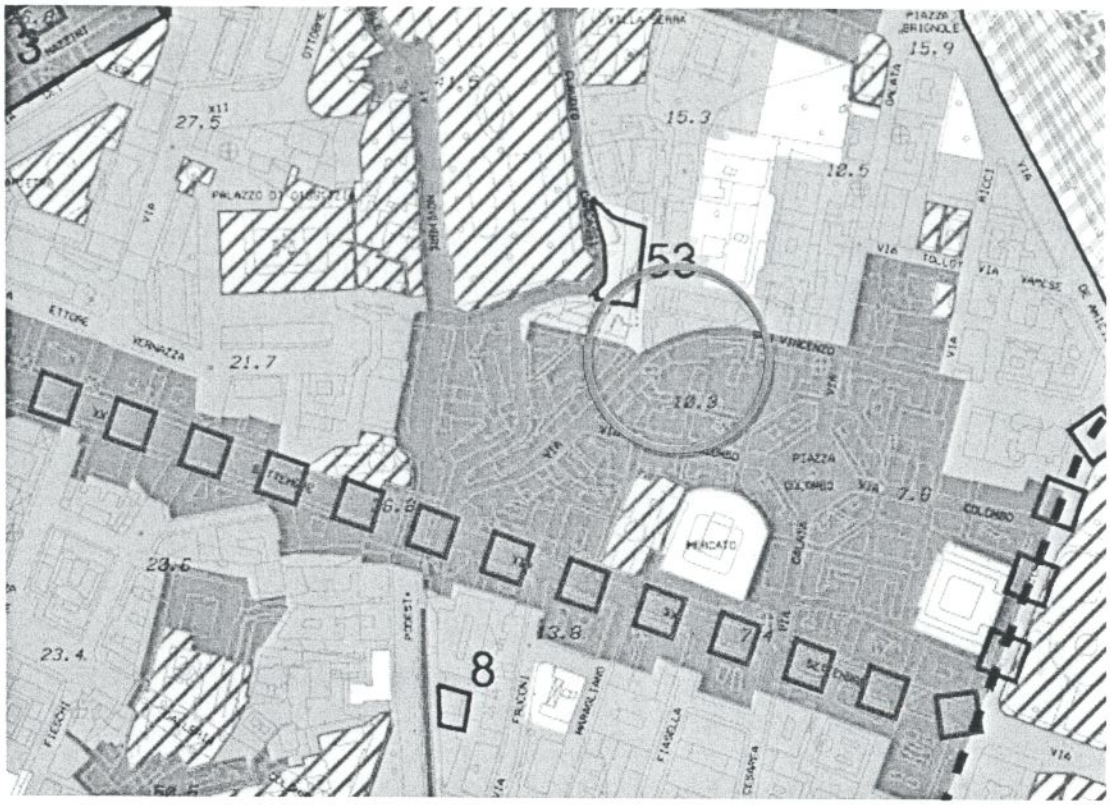
ALLEGATO N. 1 – Estratto Rilievo d'epoca di Via S. Vincenzo

Estratto di rilievo d'epoca a cura G. Pigafetta – 1907 con individuazione dell'area soggetta ad osservazioni



Ingrandimento dell'estratto di rilievo d'epoca a cura G. Pigafetta – 1907 con evidenziata l'area soggetta ad osservazioni

ALLEGATO N. 2 – Stralcio P.U.C. attuale (AC-IU) e riperimetrazione richiesta con l'osservazione (AC-US)



Stralcio PUC attuale – Via S. Vincenzo (AC- IU)

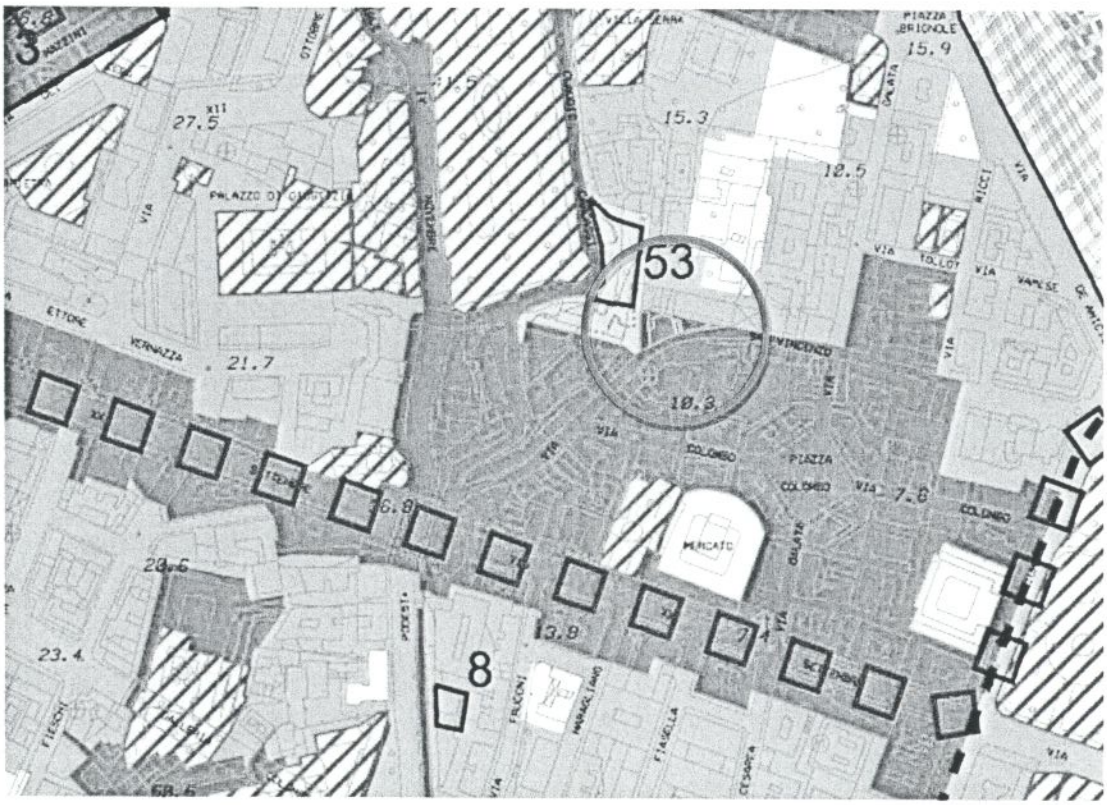
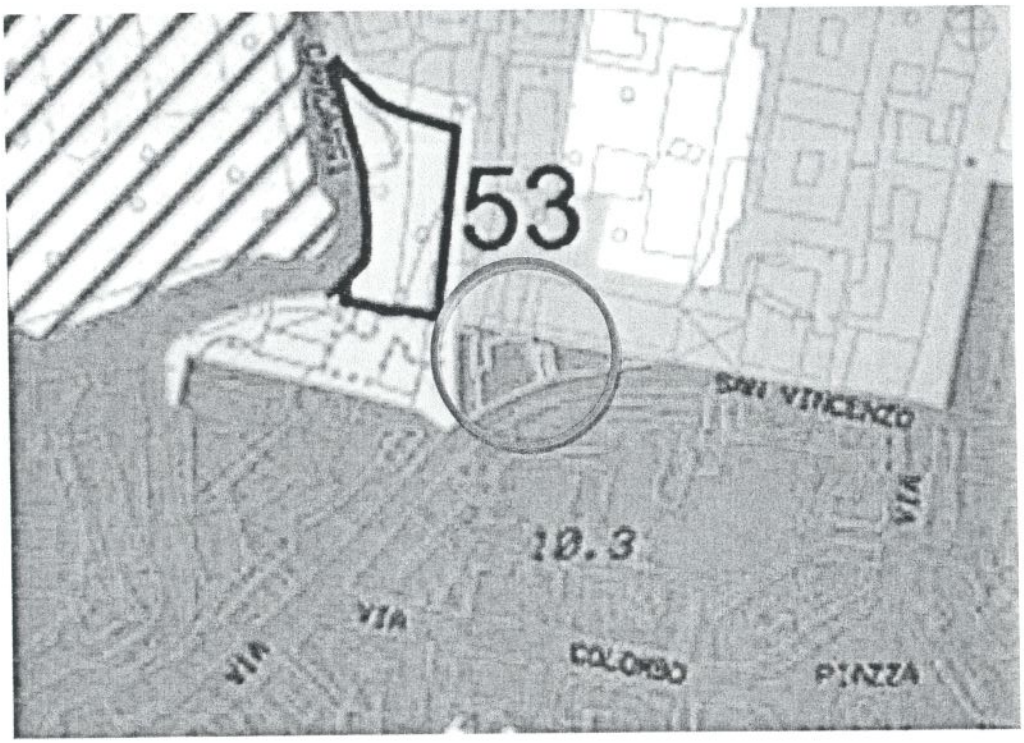


Tavola con modifica perimetrazione richiesta: via San Vincenzo (AC-US)

Ingrandimento Stralcio PUC attuale – Via S. Vincenzo (AC- IU)



Ingrandimento Stralcio P.U.C. con modifica perimetrazione richiesta: via San Vincenzo (AC-US)

FOTO EDIFICIO PREESISTENTE

ALLEGATO N. 3 - Foto stato attuale immobile oggetto di osservazione

Foto N. 1 stato attuale

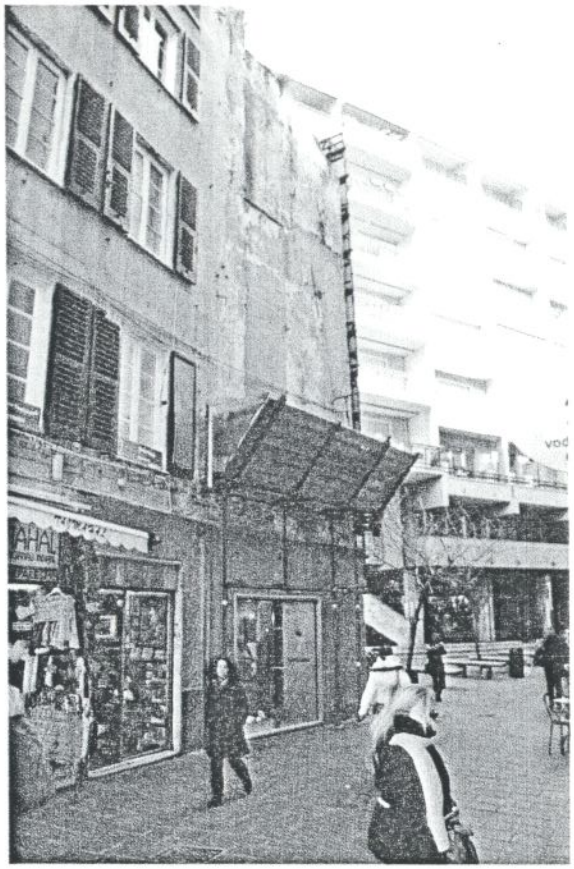


Foto N. 2 stato attuale

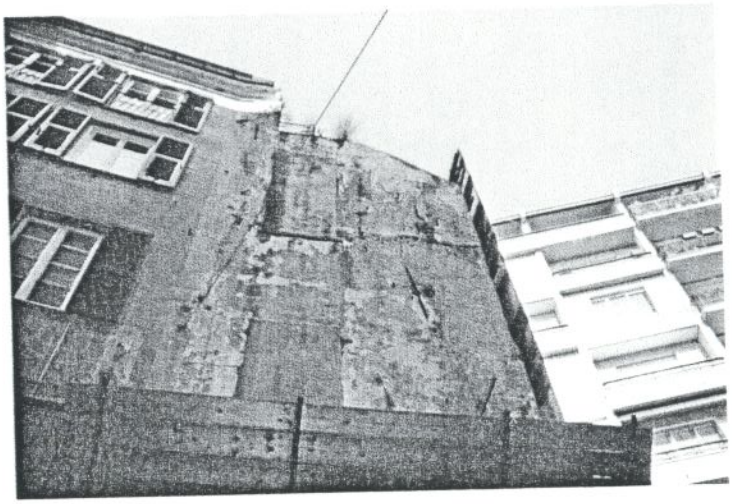


Foto N. 3 - 4 stato attuale

FOTO PROSPETTI EDIFICI VIA S. VINCENZO

ALLEGATO N. 4 – Foto edifici esistenti lato SUD e lato NORD di Via S. Vincenzo

Foto 1 - Palazzata esistente a SUD di Via San Vincenzo antistante l'edificio oggetto di osservazione

Foto 2 - Palazzata esistente a SUD di Via San Vincenzo antistante l'edificio oggetto di osservazione

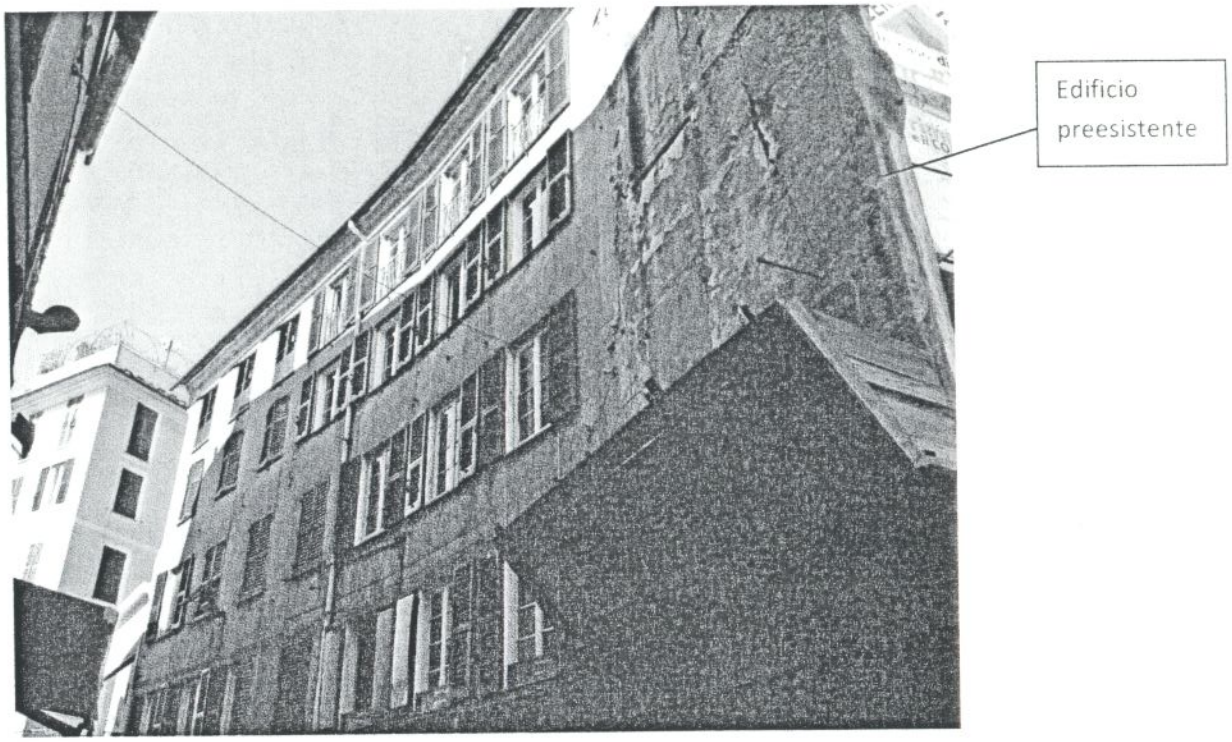


Foto 3 - Palazzata esistente a NORD di Via San Vincenzo adiacente all'edificio oggetto di osservazione

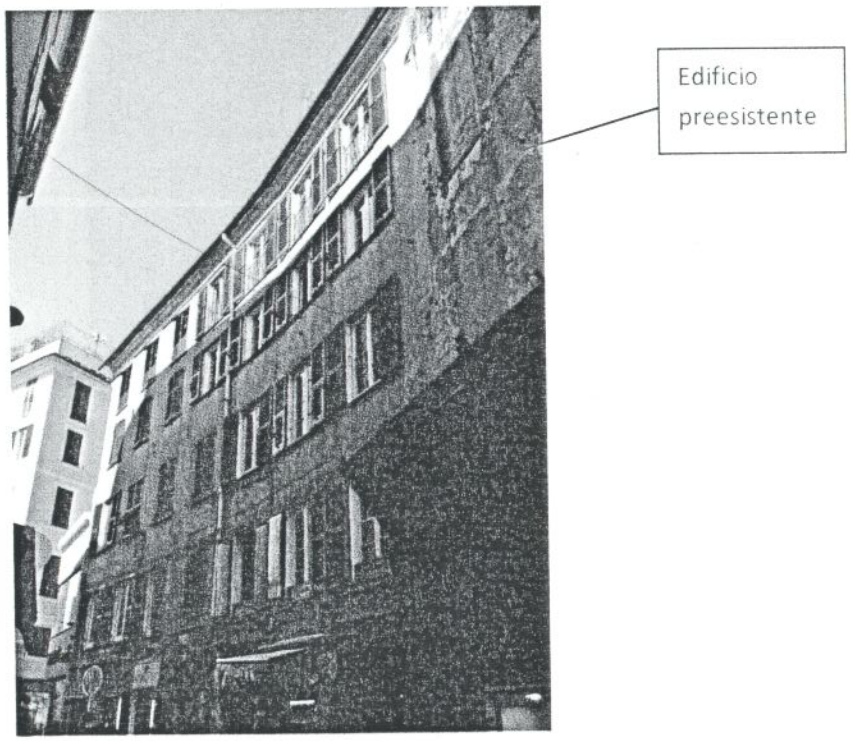
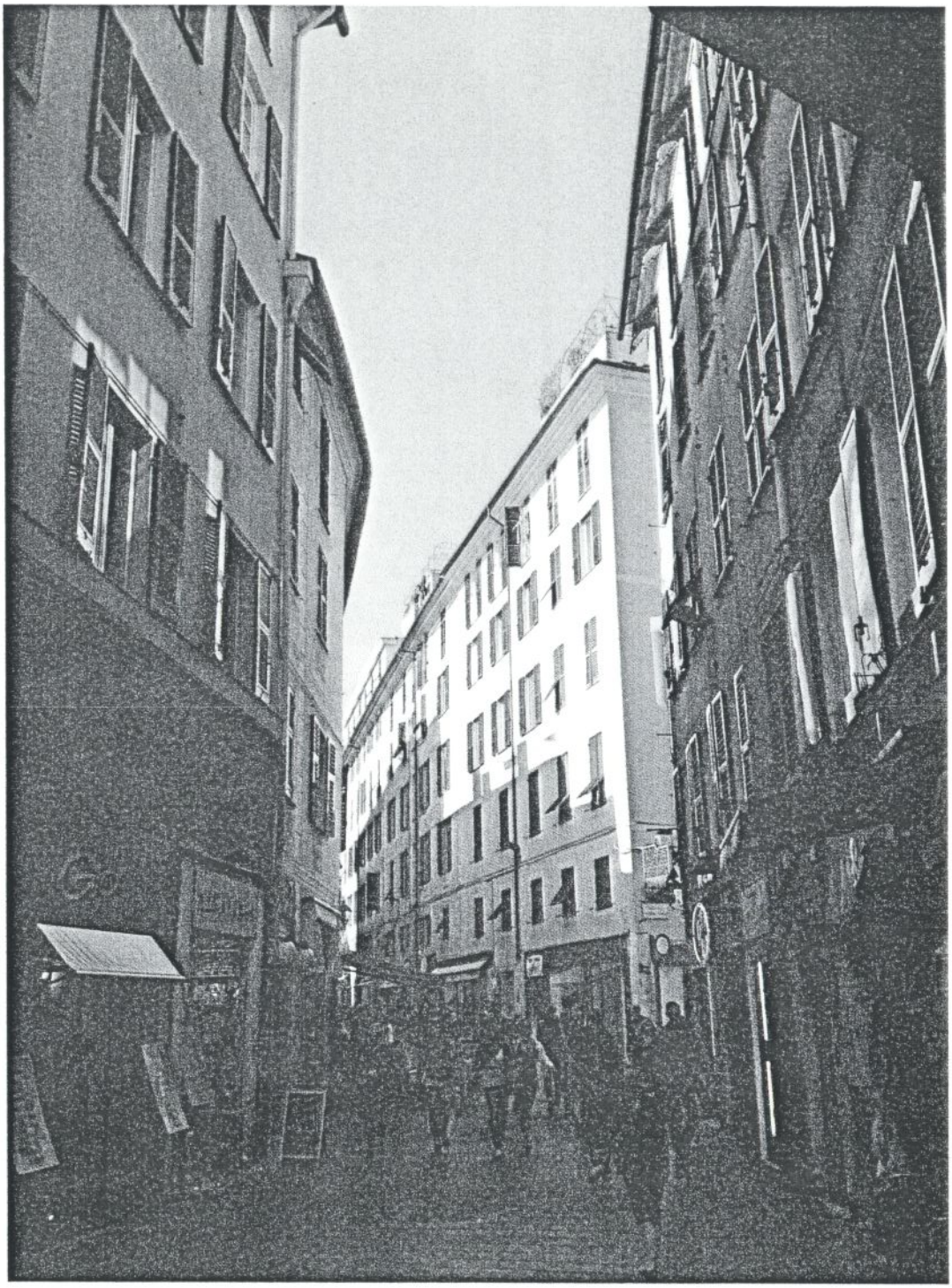


Foto 4 - Palazzata esistente a NORD di Via San Vincenzo adiacente all'edificio oggetto di osservazione



Vista d'insieme delle palazzate lato NORD e SUD esistenti in via S. Vincenzo

ALLEGATO N. 5 – Stralcio Perizia Estimativa dell'immobile

COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE PATRIMONIO, DEMANIO E SPORT

SETTORE TECNICO

PERIZIA ESTIMATIVA

Determinazione del valore del diritto di superficie per novant'anni del locale destinato a negozio in via San Vincenzo 129a, 129b e 129c rr. - GENOVA

PREMESSA

Oggetto della presente stima è il locale distinto dai civv. 129a, 129b e 129c rr di via San Vincenzo già oggetto di Relazione Tecnica Estimativa redatta dall'arch. Francesco Basso in data 28/11/2006.

La precedente valutazione estimativa, pur evidenziando la necessità dell'ottenimento del nullaosta di competenza della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici della Liguria, aveva avuto come obbiettivo l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene.

La Soprintendenza ha dichiarato di interesse archeologico l'area su cui insiste l'oggetto della stima e pertanto inalienabile il sedime dell'immobile in argomento.

Alla luce di tale dichiarazione è necessario procedere ad una nuova valutazione estimativa che preveda in luogo dell'alienazione del fabbricato una cessione del diritto di superficie per un periodo di anni novanta.

CARATTERISTICHE GENERALI

La proprietà in questione, costituita sostanzialmente da un piano terreno ad uso commerciale, è il residuato di un preesistente edificio demolito per interventi di trasformazione urbanistica della zona.

Della demolizione del preesistente edificio rimangono attualmente due muri perimetrali, su cui rimangono ben leggibili le partizioni delle bucature di facciata prospicienti l'arteria commerciale di Via San Vincenzo, che formano un vuoto al di sopra della copertura del manufatto oggetto della presente stima.

Parallelamente alla parte cieca del civ. n° 77 di Via San Vincenzo a chiusura del vuoto di cui sopra è attualmente collocato un grosso pannello pubblicitario.

ATTI DOCUMENTALI

Il fabbricato in oggetto è inserito negli elenchi patrimoniali della C.A. con la seguente consistenza metrica.

-	Superficie calpestabile	mq.	29,00
-	Superficie lorda	mq.	50,65
-	Superficie cortile di pertinenza	Mq	14,89

ALLEGATO N.6 – Stralcio Atto di Acquisto dell'Immobile

e confermato da formare parte integrante e sostanziale del presente atto ---------- si conviene e stipula quanto segue. ----------

---------- **CONSENSO E OGGETTO** ----------

Il Comune di Genova, in persona di cui sopra, vende e trasferisce con tutte le garanzie di legge alla Spettabile "SVEG DI MILONE GIOVANNI & ENZO SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO SIGLABILE SVEG S.N.C.", che, come sopra rappresentata accetta ed acquista, la proprietà superficiaria per la durata di novanta anni a far data dalla sottoscrizione del presente contratto, del seguente immobile in Comune di Genova (GE), e precisamente: ----------

locale commerciale ad uso negozio avente accesso dal civico 129 A-B-C-Rossi (centoventinove A-B-C Rossi) di Via San Vincenzo, posto al piano terra, della consistenza catastale di 30 (trenta) metri quadrati, con annessa parte soprastante composta dalla copertura del manufatto e da relativi muri perimetrali che la delimitano. Confini in corpo: muro perimetrale su Via San Vincenzo, muri perimetrali su civico numero 77 di Via San Vincenzo e su altra proprietà (sub 2). ----------

Quanto in oggetto risulta raffigurato nella planimetria depositata al Catasto Fabbricati del Comune di Genova in data 23 aprile 1998 e censito nello stesso Catasto Fabbricati (regolarmente intestato al nome di "COMUNE DI GENOVA") alla Sez. GEA - foglio 106 - particella 830 sub 1 in VIA SAN VINCENZO n. 129 (impreciso) - piano T zona cens. 1, Cat. C/1, classe 16, cons. 30 mq, Rendita Catastale Euro 3.496,93. ----------

Quanto in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui attualmente si trova, noto e gradito alla Parte Compratrice (anche con riferimento allo stato degli impianti), a corpo, con gli infissi, semifissi ed impianti esistenti, con ogni pertinenza ed accessione, passi ed accessi, diritti e ragioni, servitu' attive e passive, se e come esistono (nulla escluso o riservato alla Parte Venditrice che manleva la Parte Compratrice da evizioni e molestie, mentre la Parte Compratrice, a sua volta, manleva la Parte Venditrice dal consegnare la documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli impianti). ----------

Si fa constare che su uno dei muri perimetrali soprastanti il locale commerciale che corre parallelo alla parete cieca del civico numero 77 di Via San Vincenzo, è collocato un pannello pubblicitario per il quale il competente Ufficio comunale ha già avviato - a proprie esclusive cura e spese - la procedura di rimozione. ----------

A tal proposito, sino a quando il detto pannello non verrà rimosso, la Società Compratrice, in persona di cui sopra, assume per sè e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, l'obbligo di consentire - senza nulla avere a pretendere - al Comune e/o suoi aventi causa l'accesso alla copertura dell'immobile per la manutenzione e/o rimozione del pannello di cui sopra.

La Società Compratrice, in persona di cui sopra, si assume altresì l'obbligo di mantenere in perfetto stato di solidità i muri di perimetro e la pavimentazione dei locali oggetto di vendita nonchè la copertura degli stessi.

---------- **PREZZO** ----------

I Signori LOTTICI SIMONA, MILONE GIOVANNI e MILONE ENZO, da me Notaio resi edotti delle responsabilità penali per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ex artt. 3, 46, 47, 48 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N. 445, nonchè delle sanzioni previste dalla