

273

COMUNE DI GENOVA  
PROT. CO.  
24 APR 2012  
N° 132408 SIMBACO

PLANIFICAZIONE  
25.04.2012  
73

20 APR. 2012  
- ARRIVO -

On.le  
Comune di Genova - Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante, 10  
16121 Genova

DIN. SULL'URB.  
URBAN LAB.

Urban Lab  
118 21

**Osservazioni**

della Società **GADOLLA S.p.a.**, con sede [redacted]

[redacted], in persona del legale rappresentante Signor Sergio Gadolla,

formulate con l'assistenza dell'Avv. Giovanni Gerbi,

**nei confronti**

del progetto preliminare di PUC adottato con deliberazione del Consiglio comunale di Genova 7 dicembre 2011 n. 92, in pubblicazione dal giorno 8 febbraio 2012.

\*\*\*

- La esponente Società Gadolla S.p.a. (nel seguito, la Società) è proprietaria, in Genova, dell'ex **Cinema Augustus** (ora *Sala Bingo*) in Corso Buenos Aires tra i civici 5 e 7; dell'ex **Cinema Universale** (oggi Mondadori) nell'ex atrio in Via XX Settembre n. 210 R ed oggi Megastore Feltrinelli nell'ex multisala Universale in Via Ceccardi nn. 20-22 rossi e dell'ex **Cinema Rivoli** (oggi negozio Conbipel) in Via XII Ottobre 18 R e 30 R.
- Nel PUC in vigore i locali dell'ex Cinema Augustus sono in zona BB-CE (l'atrio in DU), quelli dell'ex Multisala Universale (in Via Ceccardi) sono in DU e quelli dell'ex Cinema Rivoli in DU.  
L'ex atrio del Cinema Universale, oggi Mondadori, è incluso invece in AS-DU.
- Con il progetto preliminare del PUC, adottato il 7 dicembre 2011, tre dei quattro locali di proprietà -e precisamente l'ex Cinema Augustus, l'ex Multisala

Universale e l'ex Cinema Rivoli- sono stati inseriti nell'Ambito **AC-IU**.

L'atrio dell'ex Cinema Universale, oggi Mondadori, in Via XX Settembre, è stato invece inserito nell'Ambito **AC-US**.

- **Con riguardo all'Ambito AC-IU** la disciplina adottata indica come funzioni principali "*Residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, connettivo urbano **escluso** le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, bingo e simili, uffici, artigianato minuto, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei limiti previsti dalla disciplina di settore*".

#### **I<sup>a</sup> richiesta**

Si chiede di chiarire quali funzioni siano **escluse** e quindi se il participio passato "*escluso*" riguardi solo le sale da gioco polivalenti od anche tutti i locali elencati nel seguito della norma *per generi*, ricompresi nel connettivo urbano ai sensi dell'art. 12.5.2 delle Norme Generali.

#### **II<sup>a</sup> richiesta**

Si chiede, per l'ipotesi in cui siano vietate non solo le sale da gioco polivalenti ma anche le sale scommesse, bingo e simili, **di modificare la disciplina** perchè non si vede ragione per discriminare aprioristicamente funzioni che l'ordinamento considera **lecite** e che non determinano, sul piano urbanistico, effetti deteriori, ad esempio, rispetto ad un albergo (all'interno del quale una *sala giochi* ben può essere ammessa), ad uffici, ad attività artigianali, a m.s.v. e, addirittura, ad attività produttive.

#### **III<sup>a</sup> richiesta**

Per l'ipotesi in cui si voglia mantenere nell'Ambito AC-IU il divieto generalizzato di sale da gioco polivalenti, di sale scommesse, bingo e simili (soluzione che appare poco logica, per quanto sopra), si chiede che -preso atto che nell'ex Cinema

Augustus è da anni regolarmente attiva una *Sala Bingo*- **venga modificato l'ultimo comma dell'art. 12** delle Norme Generali a tenore del quale: "*Le funzioni non ammesse già insediate alla data di adozione del PUC possano essere adeguate sotto il profilo tecnologico, funzionale e igienico-sanitario, fino alla cessazione dell'attività anche mediante interventi edilizi fino al risanamento conservativo*".

Poichè la destinazione d'uso del locale, in senso giuridico, **è oggi a sala gioco** non si vede come possa giustificarsi il divieto di attivare una eventuale diversa sala gioco il che **non** comporterebbe alcun mutamento di destinazione d'uso.

#### **IV<sup>a</sup> richiesta**

In ogni caso gli interventi edilizi ammessi dovrebbero comprendere la ristrutturazione edilizia.

#### **V<sup>a</sup> richiesta**

L'art. 7 delle Norme generali indica le quantità **di aree** da destinare all'uso pubblico per gli interventi ammessi negli Ambiti e le parametrizza alla S.A. dell'oggetto dell'intervento.

L'art. 9 delle medesime Norme consente la monetizzazione di tali aree nel caso "*dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard*".

Non è chiaro in relazione a quali interventi sull'esistente siano necessarie (**se lo sono**) aree di standard. Si chiede pertanto un chiarimento sul punto. In ogni caso si chiede di eliminare la necessità di aree se vi sia "*assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi di standard*".

**Se non vi è interesse pubblico** ad acquisire spazi di standard, occorre ritenere che tali spazi **non** siano necessari.

#### **VI<sup>a</sup> richiesta**

**relativa all'Ambito AC-US**

L'ex atrio del Cinema Universale, oggi Mondadori, in Via XX Settembre, è incluso -come anticipato- nell'Ambito di Conservazione dell'Impianto urbano storico AC-US.

Poichè è dettata la disciplina di divieto della funzione connettivo urbano se costituito da sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili, si formula la richiesta di inclusione (e non di esclusione) anche di tali funzioni, **lecite**, per le ragioni di cui alla **II<sup>a</sup> richiesta** di cui sopra.

Con riguardo alle Norme progettuali di livello puntuale, per l'Ambito AC-US è disposto che "*ai piani terra, i fronti adibiti ad attività commerciali e a pubblici esercizi devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni*".

Si chiede che tale disposizione venga modificata ampliandosi la possibilità di utilizzo dei piani terra posto che -così come è attualmente formulata la norma- un locale a piano terra "*adibito ad attività commerciale*" non potrebbe mai essere modificato neppure per introdurre (ad esempio) una azienda alberghiera o cinematografica o teatrale o un pubblico esercizio in genere. Attività tutte certamente compatibili e *gradite*.

\* \* \*

La esponente resta a disposizione, con i propri tecnici, per ogni chiarimento che fosse ritenuto necessario e confida nell'accoglimento delle formulate richieste.

Genova, 18 aprile 2012

Gadolla S.p.a.

  
**AVV. GIOVANNI GERBI**