

STUDIO LEGALE GERBI - MASSA

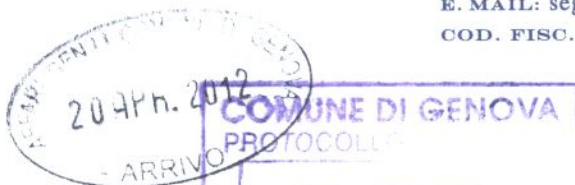
VIA ROMA, 11/1 - 16121 GENOVA

URTOLEAT - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 25.04.2012
FASC. N° 73

AVV. GIOVANNI GERBI
AVV. FRANCESCO MASSA

AVV. ILARIA DELUIGI
AVV. ILARIA GRECO
AVV. LUCA SAGUATO
AVV. CARLO BILANCI
AVV. ELISABETTA CAORSI
AVV. GIANLUCA PETRUZZELLI
AVV. EMANUELE GERBI
AVV. LUCA LEONARDI

GENOVA, 13 aprile 2012
TEL. 010 5958327 (R.A.) - FAX 010 591817
E. MAIL: segreteria@studiogerbimassa.it
COD. FISC. E PART. IVA 01809550997



24 APR 2012

132424

SIMACO

DIN. SULL. URB.

URBAN LAB.

Urban Portuale
UR. 21

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

Osservazioni

della Società **Euroimmobiliare Finanziaria s.n.c. di Marina De Franceschini & C.** con sede in persona del legale rappresentante Dott.ssa Marina De Franceschini, formulate con l'assistenza dell'Avv. Giovanni Gerbi,

nei confronti

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

* * *

- La Società Euroimmobiliare Finanziaria s.n.c. è proprietaria del compendio in Genova-Sturla -Via dei Mille 1 e 9- sede, da anni e precisamente dal 1975, del Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria in forza di contratto di locazione scaduto il 31 dicembre 2011.
- Nel PUC in vigore, approvato nel 2000, il compendio è incluso in zona F, sottozona FF, ambito speciale FFa, nel quale la funzione caratterizzante è *servizi pubblici* con possibilità di alcune altre limitate funzioni (parcheggi pubblici e viabilità secondaria funzionali al servizio o marginali; residenza di tipo specialistico; residenza di tipo specialistico assimilabile alla funzione dei servizi; limitate quote di pubblici esercizi ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con esso; locali di pubblico spettacolo, pubblici o funzionalmente connessi al servizio principale; parcheggi privati interrati esclusivamente se realizzati contestualmente all'attuazione del

servizio pubblico soprastante).

Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono elencati all'art. 71 FF2 e, salvo errore, in nessun caso è consentito il ripristino della destinazione d'uso originaria, residenziale, tutti imponendo -con riguardo alle costruzioni *adibite* a servizi- il mantenimento della destinazione del servizio.

- Nel progetto preliminare di PUC, adottato il 7 dicembre 2011, la maggior parte della proprietà, compreso l'edificio-villa oggi sede del Tribunale Amministrativo, è colpita dal vincolo a "*servizi territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico*".

La funzione principale è a "*servizi pubblici, parcheggi pubblici*" mentre quelle complementari sono connettivo urbano ed esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili "*con le limitazioni previste dalla disciplina di settore*".

Sono possibili parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

La disciplina dettata per la zona SIS-S precisa che "*negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno*" e "*laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m.i. le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno*". "*Nel caso di ricollocazione o cessazione di Servizi Territoriali, qualsiasi altro assetto sostitutivo non deve costituire ulteriore carico insediativo previa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanistica estesa al contesto territoriale in cui l'area è collocata, da definirsi, ove previsto, in sede di formazione di apposito Accordo di Programma*".

I^a osservazione o richiesta

Alla luce della trascritta disciplina, e salvo quanto infra, **si chiede**:

- a) che sia chiarito che i fabbricati esistenti e di proprietà (Via dei Mille 1 e fabbricati a margine della *villa*, attuale sede del Tribunale) sono assoggettati, in quanto non utilizzati per le funzioni giudiziarie, all'ambito "*prevalente al contorno*";
- b) che sia chiarito che cosa si intenda per ambito "*prevalente al contorno*" (è quello di

- maggior superficie o quello di maggior perimetro a confine con la zona SIS-S?);
- c) che sia chiarito che trattandosi di reiterazione di previsione a servizio pubblico su edificio privato, le funzioni principali e complementari **sono** quelle dell'ambito "*prevalente al contorno*" (da specificare, come sopra quale esso sia);
 - d) che sia chiarito che, conseguentemente, allorchè il T.A.R. sarà ricollocato altrove, si applica la disciplina dell'ambito "*prevalente al contorno*" **e non quella della zona SIS-S** con conseguente possibilità di ripristinare la destinazione d'uso residenziale originaria. La villa è stata infatti costruita come residenza privata e lo è stata fino all'insediamento del Tribunale Amministrativo.

* * *

Preso atto che il PUC calcola la **capacità insediativa** (ai fini della verifica e della determinazione degli standards urbanistici) comprendendo nel peso insediativo esistente "*abitanti*", "*posti letto*" e "*addetti*" e che si avrebbero in tal modo complessivamente 903.913 unità, il *sistema* di calcolo **non risulta conforme alla legge** che parametrizza la capacità insediativa agli "*abitanti*" (insediati o da insediare) e alla volumetria/superficie (in tal senso dovendosi correttamente interpretare l'art. 33 L.R. 36/1997).

Calcolare "*addetti*" che siano anche "*abitanti*" significa calcolare **due volte** il medesimo addendo ai fini della determinazione degli standards.

Gli "*spazi pubblici di previsione*" sono indicati nel progetto preliminare di PUC in mq. 17.170.345. Quelli esistenti in mq. 11.917.225. La previsione è quindi di un **aumento superiore al 40%** calcolato sulla base di un "*peso insediativo*" di per se già sovradimensionato. Non si rinviene una adeguata motivazione di tale sovradimensionamento.


II^a osservazione o richiesta

si chiede che la dotazione di aree a servizi venga parametrata **ad un corretto peso insediativo** e che quindi la loro ampiezza venga coerentemente ridotta.

Con osservanza.

Euroimmobiliare Finanziaria s.n.c.

di Marina De Franceschini


Avv. Giovanni Gerbi