

539

Roma, 27 aprile 2012  
Prof. FIP/MP/pz/12/576



PIU SUL URB.  
URBAN LAB.



Egr.  
**Sindaco della Città di Genova**  
Protocollo Generale  
Via Garibaldi, 9  
**16124 - GENOVA**

e p.c.  
**Settore Pianificazione Urbanistica**  
del Comune di Genova  
Via di Francia, 1  
**16149 - GENOVA**

**Settore Urban Lab**  
del Comune di Genova  
Calata de Mari,  
**16124 - GENOVA**

**OGGETTO: Osservazione al progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n° 92 del 7 dicembre 2012 – Fondo F.I.P - GENOVA Via Gabriele D'Annunzio Civ. 80 .**

Investire Immobiliare SGR S.p.A cor [redacted] uffici  
a [redacted] qualità di società di gestione del Fondo di  
investimento di tipo chiuso denominato "F.I.P. Fondo Immobili Pubblici", quale intestatario  
dell'immobile sito nel Comune di Genova via Gabriele d'Annunzio, civ. 80, attualmente locato  
all'I.N.A.I.L. quale sede di servizi d'istituto, avendo presa visione del progetto preliminare del  
Piano Urbanistico Comunale adottato con D.C.C. n° 92 del 7 dicembre 2012.e posto in  
pubblicazione a far data dal giorno 8 febbraio 2012 espone quanto segue nella forma  
dell'osservazione ai sensi del secondo comma , lettera d) dell'art 38 della L.R. n° 36/1997 e .m. e  
int..

L'immobile di proprietà della scrivente società è posto nel centro di Genova e fa parte di  
un più vasto coacervo edilizio, esito di un rilevante intervento di integrale riconversione  
urbanistica di antico quartiere cittadino che ha avuto come esito la formazione di un articolato  
sistema di nuova viabilità, spazi verdi ed edifici compresi tra la piazza Dante ed la via litoranea  
(c.so Saffi).





La assimilazione dell'intero sistema dei servizi sotto l'unica categoria delle "infrastrutture" con la conseguente comprensione tra le stesse delle vere e proprie infrastrutture viarie ed i loro snodi funzionali ed i servizi connessi, rende in effetti di complessa interpretazione la disciplina attribuita dal testo normativo, soprattutto laddove al capoverso relativo alla disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente viene definita da un lato l'ammissibilità della "ristrutturazione edilizia" limitandola agli "edifici esistenti funzionali all'esercizio dell'infrastruttura", mentre viene operato un mero rinvio alla disciplina dell'ambito prevalente posto al contorno dell'infrastruttura per tutti gli interventi che pur compresi all'interno della zona SIS afferiscono a "immobili o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall'infrastruttura...".

L'insieme del quadro disciplinare richiamato sopra, che indubbiamente incide sensibilmente sulla disponibilità degli immobili di proprietà privata ricompresi nella zona, siano essi o meno attualmente utilizzati per funzioni di pubblico interesse, merita a giudizio della Società scrivente di una adeguata riconsiderazione in sede di valutazione della definizione del progetto definitivo del PUC per i motivi che, quanto meno in via principale e sintetica, di seguito si enumerano:

- l'apparente irrigidimento della disciplina previgente, con l'estensione, quanto meno nominalistica, del vincolo a pubblici servizi (definiti esistenti) di un intero comparto edificato in cui coesistono sin dalla sua costruzioni funzioni pubbliche con attività private non appare motivato da effettive esigenze di conservazione in esercizio di tali servizi tali da comprimere la disponibilità delle proprietà interessate ad attribuire funzioni d'uso, anche di tipo privato, ma pienamente conformate alla originaria attribuzione direzionale, propria dell'attuale disciplina urbanistica comunale;
- Tale irrigidimento impedirebbe nella sostanza l'utilizzo di spazi esistenti, quali quelli di proprietà della Società scrivente, attualmente destinati a funzioni riconducibili al pubblico interesse e pertanto tendenzialmente non fruente della facoltà ammessa dal terzo ed ultimo comma della disposizione SIS 1-2- riquadro "Interventi sul patrimonio edilizio esistente", laddove, anche per motivi del tutto indipendenti dalla volontà della proprietà, l'Ente di interesse pubblico, attuale locatore dell'immobile, decidesse per proprie autonome motivazioni di dismettere la locazione, e non emergesse la disponibilità, di altro Ente consimile a surrogare il primo nel rapporto locatizio. In tale caso, certamente non improbabile sarebbe evidente il danno patrimoniale per la proprietà che non potrebbe non richiedere adeguato ristoro alla stessa Amministrazione Comunale;
- In ogni caso la disposizione che viene proposta nel progetto preliminare, sempre relativamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e delle relative funzioni d'uso consentite che costituiscono l'oggetto della presente osservazione, si presenta aperta a interpretazioni non definite, in relazione alla nozione della "indipendenza funzionale" degli immobili nei confronti della "infrastruttura pubblica", con conseguenti problematiche applicative.



Al riguardo la scrivente Società ritiene che nella zona oggetto della presente osservazione, eventualmente fatti salvi gli edifici che da terra a cielo sono già interamente destinati a funzioni direttamente riconducibili alla pubblica amministrazione (interesse comune di cui al D.M. 2 aprile 1968) quali gli uffici della Regione Liguria o che sono già nella proprietà di Enti Pubblici, debba essere riprodotta, nella stesura definitiva del progetto, una disciplina tale da richiamare la originaria disposizione del vigente PUC, volta a confermare l'ammissibilità all'interno di tutte le funzioni della destinazione direzionale, indipendentemente dalla loro natura pubblica o privata, particolarmente idonei per localizzazione e caratteristiche degli immobili interessati, e tali da rappresentare comunque un elevato interesse pubblico.

In via subordinata si propone che quanto meno in via specificativa della disposizione prevista ove sia nell'elencare le funzioni complementari ammesse e nel conseguente quarto comma del quadro relativo al patrimonio edilizio esistente dalla dizione "funzionalmente indipendenti dalla infrastruttura" venga sostituita da "in cui al momento non è presente una infrastruttura pubblica in esercizio, anche a seguito di precedente dismissione della stessa".

Confidando nell'attenzione dell'Amministrazione su quanto proposto si sottoscrive con osservanza.

Distinti saluti.

**Investire Immobiliare SGR S.p.A.**

