

642

Fondazione Conservatorio di
Nostra Signora del Rifugio ed
Opere Pie Riunite



Genova, 7 maggio 2012



MIN. SUL CURB.
URBAN LAB.

Ill.ma Signora
Sindaco del Comune di Genova
Dott.ssa Marta VINCENZI
Via Garibaldi civ. 9
16124 Genova

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 10 MAG. 2012
FASC. N. 73

Oggetto: Osservazioni in ordine alle previsioni introdotte dal progetto preliminare del nuovo P.U.C. adottato con Deliberazione C.C. n. 92 del 07.12.2011 pertinenti l'area censita al Catasto Terreni del Comune di Genova – Sezione 1^a, foglio 40, mappale 827, già interessata da istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione di autorimessa interrata con copertura destinata a servizi pubblici (area compresa tra via Gavoglio e via del Capriolo – Bassa Valbisagno).
Progetto rubricato al n. 2844/2009 – Rich. Fondazione Conservatorio N.S. del Rifugio ed Opere Pie Riunite.

Il sottoscritto Avv. Giovanni MUSSO PIANTELLI, in qualità di Presidente e legale rappresentante della Fondazione Conservatorio di Nostra Signora del Rifugio ed Opere Pie Riunite con sede in Genova, Via Garibaldi civ. 9, tel. 010/55222122017, quale Ente proprietario del sedime di cui in oggetto, con la presente

P R E M E S S O

- Che la Fondazione Conservatorio di Nostra Signora del Rifugio ed Opere Pie Riunite, in data antecedente al 04.12.1961 risultava proprietaria di ampie aree denominate "Aree Brignoline" ubicate nel quartiere di Marassi;
- Che con Atto a rogito Vice Segretario Generale in data 04.12.1961, ampia parte dei citati sedimi sono stati ceduti al Comune di Genova come meglio specificato con Deliberazione del C.C. n. 261 del 11.11.1995 ad oggetto "Acquisto dall'Opera Pia Conservatorio di N.S. del Rifugio e delle Figlie di S. Bernardo e delle Figlie di S. Gerolamo di un'area in zona Marassi e meglio nota come Aree Brignoline", unita in copia alla presente per comodità di consultazione ed individuata come "Allegato A";
- Che nelle premesse del citato provvedimento è esplicitamente richiamato e riconosciuto l'intendimento della Fondazione di porre in essere un intervento edificatorio sulla residua porzione di proprietà del medesimo Ente (rif. Mappale 827 citato in oggetto), ove chiaramente si legge:

" – Ai fini dell'accesso alle diverse quote della residua proprietà dell'Opera Pia venditrice, il confine Nord-Est verso il mappale n. 827, nel tratto A-D, è considerato nella posizione virtuale A-B-C-, come identificato nella planimetria allegata. Ciò anche in considerazione del fatto che l'Opera Pia venditrice manifesta al Comune la volontà di realizzare due corpi di box in struttura (per presumibili n. 200 box) nell'area di sua proprietà contraddistinta dal suddetto mappale n. 827, per quanto compatibile con le norme di attuazione del vigente P.R.G."



- Che tale espresso intendimento è puntualmente richiamato e circostanziato nel documento tecnico – peritale, predisposto dai competenti Uffici comunali ai fini della determinazione del corrispettivo economico del compendio oggetto di acquisizione da parte del Comune di Genova, allegato quale parte integrante e sostanziale della predetta Deliberazione C.C. n. 261 del 11.11.1995, unito in copia alla presente quale “Allegato B”;
- Che tale documento tecnico – peritale, nella parte ove è trattata la “Descrizione dell’immobile”, chiaramente riporta per essenziali punti, le articolate vicende che fin dall’inizio degli anni 60 hanno interessato le aree in questione, sia per quanto attiene agli impegni assunti dal Comune di Genova (peraltro disattesi) che in ordine all’intendimento della Fondazione di poter concretizzare un’attività edificatoria (intendimento chiaramente espresso nel periodo corrente tra l’anno 1982 ed il 1995 mediante la presentazione di tre progetti a firma dell’Ing. B. Rosselli, finalizzati all’utilizzo dei sedimi in argomento);
- Che a perfezionamento degli accordi tesi al riconoscimento dei rispettivi interessi, il Comune di Genova e la Fondazione hanno nel tempo assunto determinazioni che hanno portato in un primo momento alla concessione in comodato gratuito delle cosiddette “Aree Brignoline” al Comune di Genova e da questo utilizzate, ancor prima di formalizzare la definitiva cessione dei beni, per la realizzazione dei pubblici “Giardini Lamboglia”;
- Che successivamente, con Deliberazione C.C. n. 264 del 14.12.1995 avente ad oggetto “Adozione di variante parziale al P.R.G. 80 per la limitazione quantitativa delle previsioni in zone di espansione residenziale” il Comune di Genova, nel formalizzare le intenzioni tese alla limitazione dell’attività edificatoria precedentemente consentita dalle previsioni urbanistiche e nello specifico, al raggiungimento di obiettivi connessi con nuove scelte pianificatorie tali da:
 - a) non compromettere ulteriormente con pesanti urbanizzazioni ed insediamenti i delicati equilibri territoriali per non pregiudicare programmi di difesa del suolo;
 - b) valorizzare la potenzialità del centro storico urbano e dei nuclei storici antichi per favorirne il recupero;
 - c) riequilibrare le zone residenziali esistenti con dotazioni effettive e qualificate di servizi, di infrastrutture e di spazi liberi diffusi;
 - d) completare con modeste integrazioni alcuni nuclei insediativi esistenti anche al fine di confermare la presenza di servizi primari altrimenti destinati alla cessazione;
 - e) superare le situazioni di scarsa compatibilità ambientale, perseguendo la eliminazione della commistione tra residenza e attività produttive, con l’allontanamento e la ricollocazione di quelle incompatibili;
 - f) delineare un riassetto infrastrutturale complessivo e perseguire un livello di qualità urbana ed ambientale mediante una riorganizzazione dell’attività produttiva diversificata e qualificata;

chiaramente recepisce e salvaguarda la possibilità di concretizzare un intervento edificatorio nell’ambito del terreno di proprietà della Fondazione (rif. Mappale 827) specificando puntualmente:

“ 91.01.016 ZONA XVI: parcheggio privato in struttura fuori suolo: l’area indicata come parcheggio in struttura nella cartografia del P.R.G. è destinata alla realizzazione di un parcheggio ad uso privato che potrà emergere rispetto al profilo del terreno naturale fino alla quota della soprastante via Gandin”;

- Che successivamente alle vicende di cui sopra, le quali riassumono solo sinteticamente la prolungata, intensa e faticosa attività occorsa per addivenire alla definizione delle proprie

aspettative, la Fondazione in data 22.05.2009 ha presentato al Comune di Genova istanza tesa all'ottenimento del permesso di costruire per la realizzazione nell'ambito dell'area in argomento, un'autorimessa interrata con copertura destinata a servizi pubblici;

- Che a distanza di circa tre anni, non essendo ancora stato definito l'iter relativo all'approvazione del medesimo progetto, stante l'adozione del progetto preliminare del nuovo P.U.C. recepito con Deliberazione C.C. n. 92 del 07.12.2011, alla scrivente Fondazione, con nota della Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti del Comune di Genova (rif. Prot. 55937 del 17.02.2012) è stato sostanzialmente comunicato che il progetto in questione non potrà trovare approvazione in quanto **l'intervento si pone in contrasto con l'art. 17 punto 8 (salvaguardia idrogeologica) delle Norme Generali del PUC adottato, che vieta in presenza di dissesti quiescenti la realizzazione di interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia;**

TUTTO CIO' PREMESSO

Lo scrivente nella predetta qualità, chiede siano riviste le previsioni formulate in relazione al terreno in oggetto, sulla scorta delle seguenti considerazioni:

- 1) Risulta del tutto evidente che le previsioni formulate in sede di predisposizione del progetto preliminare del nuovo P.U.C. non hanno tenuto in alcuna considerazione le intese negli anni condivise tra la Fondazione Conservatorio di Nostra Signora del Rifugio ed Opere Pie Riunite e la civica Amministrazione per quanto attiene l'ambito in parola;
- 2) Nell'ambito dell'iter istruttorio del progetto assunto a protocollo del Comune di Genova col n. 2844/2009, il competente Ufficio Geologico in data 28.12.2010 aveva reso parere favorevole all'approvazione del progetto poiché coerente con le disposizioni di cui alle Norme Geologiche di Attuazione del P.U.C. 2000;
- 3) In ordine al regime normativo recentemente introdotto, che individua per il sito in questione una "*presenza di dissesti quiescenti*" la Fondazione Conservatorio di Nostra Signora del Rifugio ed Opere Pie Riunite conferma fin d'ora il proprio intendimento ad individuare congiuntamente ai competenti Uffici Tecnici comunali ed al Municipio territorialmente competente, opportuni interventi finalizzati alla eliminazione delle criticità rilevate, nel caso da attuarsi congiuntamente all'intervento previsto dal progetto n. 2844/2009, pure eventualmente rivisto per meglio determinare e raggiungere l'obiettivo di riqualificazione del sito in questione.

Si allegano:

- A) Deliberazione del C.C. n. 261 del 11.11.1995;
- B) Documento tecnico – peritale, predisposto dai competenti Uffici comunali ai fini della determinazione del corrispettivo economico del compendio immobiliare denominato "Aree Brignoline" oggetto di acquisizione da parte del Comune di Genova, allegato della predetta Deliberazione C.C. n. 261 del 11.11.1995



Fondazione Conservatorio di N.S.
del Rifugio ed Opere Pie Riunite
Il Presidente

Avv. Giovanni Musso Piantelli