

SERANDA s.r.l.



797  
URBANISTICA - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 5 MAG. 2012.  
FASC. N° 3

Ill.mo Sig. Sindaco  
del Comune di Genova  
Archivio Protocollo Generale  
Piazza Dante 10 - 1° piano  
16121 Genova

150701 SINDACO  
DIREZIONE URB.  
URBAN LAB.  
PONTUALE



ns. rif. BcSA  
Genova, 7 maggio 2012

Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 92 del 7 dicembre 2011.  
Presentazione di osservazioni.

La scrivente Società SERANDA s.r.l. nella persona del Legale Rappresentante Ing. Davide Zucca, domiciliato ai fini della presente presso la sede della Società, esaminato il progetto in oggetto, presenta ai sensi di Legge, le seguenti osservazioni.

Si espone anzitutto che:

1. fin dal febbraio 2004 veniva richiesta al Comune la disponibilità dell'area occupata dall'edificio di via Balleydier civ 7, collocata dalla zonizzazione del PUC in zona **distretto 38d sub-settore 3**, per configurare sull'area complessiva derivante dall'unione di quella qui richiesta, unita a quelle confinanti, un progetto unitario di sistemazione della zona.

Con determinazione dirigenziale n 133.2.0./208 del 6 novembre 2008, il Comune poneva in vendita mediante asta pubblica l'area ex civ 7 di 160 mq circa con 136,62 mq di capacità edificatoria, dando prelazione a Società operanti in Lungomare Canepa. All'asta partecipava anche la Società scrivente venendo preceduta nella graduatoria degli aggiudicatari da altre due Società.

Con determinazione dirigenziale 133.2.0.-244, del 29 dicembre 2010, il Comune, preso atto del mancato interesse dei precedenti aggiudicatari a procedere all'acquisto dell'area ex civ 7 di via Balleydier, ha comunicato alla Scrivente l'aggiudicazione definitiva a fronte della quale la Stessa ha versato le somme richieste, in attesa della formalizzazione definitiva

2. le originarie regole del PUC (2000), relativamente al trasferimento della Superficie Agibile, prevedevano sinteticamente che la SA potesse trasferirsi liberamente, indipendentemente dalla provenienza, per nuove costruzioni su lotti liberi delle zone BA e BB ovvero riconvertire zone RH o incrementare superficialmente ristrutturazioni edilizie in varie zone; inoltre non si faceva discriminazione tra i possibili produttori di SA privati o pubblico in quanto la SA una volta iscritta nell'apposito registro del Comune perdeva la propria provenienza. Per quanto riguarda il distretto 38 d sub-settore 3 in esame va ricordato che sono possibili demolizioni e ricostruzioni in sito a parità di SA mentre se la stessa viene trasferita, deve essere considerata al 50%
3. nel tempo si sono succedute alcune varianti al PUC, tutte tendenti a svilire il significato perequativo e il ruolo premiale del meccanismo della Superficie Agibile, nato per incentivare interventi di riqualificazione e realizzazione di servizi, sia nel sito di origine che di destinazione della S.A., attivando di fatto l'attuazione degli obiettivi del piano di miglioramento degli ambiti degradati e di rigenerazione urbana e ambientale delle aree dismesse., anche in contesti periferici della città.

SERANDA s.r.l. -



si rammenta anzitutto la variante n. 74 del 26 settembre 2006

successivamente a seguito di rinnovo politico della Città è stata varata una ulteriore variante delibera di adozione n 85 del 17 novembre 2009

successivamente all'approvazione definitiva della variante di cui al punto precedente, la scrivente, con lettera 2 novembre 2010 protocollata il 3, evidenziava la necessità di apportare una correzione ai contenuti della variante che limitava alla sola ricostruzione di edifici preesistenti in zona AS, l'impiego dalla SA derivante da demolizioni in zona AS. I contenuti della comunicazione venivano parzialmente accolti con delibera 53 del 26 luglio 2011. Analizzando però in modo più completo la portata di tale delibera si evidenzia che pur estendendo in misura modesta il campo di utilizzazione della SA accantonata dai privati, introduce a proprio vantaggio anche l'utilizzazione di SA proveniente da zone F del quale è principale possessore.

4. il progetto di PUC in oggetto svilisce definitivamente il titolo della Superficie Agibile penalizzando particolarmente gli operatori privati che hanno accantonato tale bene, per aver compiuto, o tentato di compiere, delle virtuose trasformazioni del tessuto urbano nelle periferie della Città.
5. Infatti l'articolo 10 paragrafo 2.3 del "progetto" prescrive che la Superficie Agibile accantonata nella vigenza del precedente PUC (quello attuale) *potrà essere utilizzata, con la stessa destinazione d'uso, esclusivamente nei Distretti o nei Settori di trasformazione in essi compresi.....* ; il successivo paragrafo 2.4 definisce le "opportunità" e le modalità di impiego della SA introducendo la previsione, *in alcuni casi, ...di un Indice di Massima Densificazione*. Dall'esame dei singoli Distretti o Settori appare evidente che questi prendono in esame importanti parti del tessuto cittadino, sia per collocazione che per dimensione superficiaria; è altrettanto evidente che queste zone sono già dotate di ampie capacità edificatorie proprie (I.U.I.) e non abbisognano facilmente di apporti esterni di SA per ottenere un indice IMD maggiore di quello I.U.I. Base o Massimo già assegnato e di difficile applicazione per problemi legati anche solo in relazione agli assetti fisici dei distretti così come individuati.

Ciò almeno pare certamente sostenibile al riguardo della SA accantonata dai privati che, per quanto risulta alla scrivente, è frazionata in quantitativi non grandi, tra un numero significativo di proprietari. Diverso potrebbe essere per il Comune che prevede negli altri paragrafi la possibilità di permutare discrezionalmente edificabilità (SA) con immobili necessari a funzioni pubbliche.

Appare evidente che il Comune attribuisce a sé una funzione arbitraria sulla natura e sull'opportunità di trasferimento della Superficie Agibile; ruolo che se da un lato può essere condivisibile dall'altro evidenzia una disparità di trattamento inammissibile; infatti penalizza la SA già accantonata dai privati e premia in ogni condizione e utilizzazione quella propria, anche se accantonata alle condizioni poste dal Piano previgente.

Si osserva come l'insieme delle modifiche imposte al meccanismo di trasferimento di S.A., come il mantenimento di destinazione d'uso della S.A. accantonata, la univoca destinazione nei soli distretti di trasformazione, non sembrano perseguire risultati di tipo qualitativo rispetto alla configurazione degli interventi sul territorio, ma solo limitare l'uso in determinati contesti o le modalità di utilizzo della Superficie Agibile accantonabile; la nuova disciplina illustrata nel Progetto Preliminare di PUC propone di fatto una riduzione di efficacia della norma di

## **SERANDA s.r.l.**

trasferimento nel suo complesso e con essa riduce la possibilità di attivare il meccanismo incentivante della perequazione per migliorare i processi di attuazione del piano e dei suoi obiettivi di riqualificazione della città, soprattutto nell'attuale quadro di recessione e di crisi economica nel quale risultano già difficili gli equilibri di singole operazioni e nel quale diventa essenziale individuare sempre più efficaci strumenti di perequazione e di governance tra i diversi soggetti pubblici e privati, per attivare risorse sempre più scarse e finalizzarle al recupero, alla rigenerazione urbana e ambientale del territorio.

Da quanto precede si evidenzia che il Comune ha introdotto nell'arco di soli sette/otto anni, ben quattro varianti significative del Piano Urbanistico Comunale, tutte a danno dell'operatore privato, concludendo con l'attuale progetto di PUC che determinerebbe, se così approvato, un definitivo rilevante danno, dato dalla quasi impossibilità di vendere la SA residua, accantonata con l'attuale normativa; in pratica l'azzeramento di una importante voce di bilancio che provoca una posizione finanziaria difficile se non insanabile, almeno nel caso in esame.

Con la normativa più recente il Comune attribuisce a sé un evidente ruolo arbitrale sulla natura e sull'opportunità di trasferimento della Superficie Agibile. Se il Comune deve o vuole avere questo ruolo particolare, fortemente limitativo per gli altri, lo assuma integralmente, ritirando dalla "circolazione", a condizioni di mercato dimostrabili, il bene che oggi disconosce: la Superficie Agibile accantonata dai privati e diventi Lui l'unico possessore di SA.

In alternativa il Comune ponga regole di perequazione urbanistica che consentano una più efficace attuazione del piano anche attraverso le risorse dei privati e che si configurino come concreti incentivi alla realizzazione di progetti che conseguano obiettivi del PUC anche attraverso una normativa con maggiori gradi di flessibilità e semplicità per accantonare e ridistribuire SA nel territorio secondo criteri di perequazione degli indici e/o di premialità in funzione di minore o maggiore attuazione di servizi pubblici connessi alla progetto di città espresso dalla Pubblica Amministrazione proprio negli specifici Municipi interessati dagli interventi di origine e destinazione della S.A.

Auspucando un positivo accoglimento dell'Amministrazione Comunale teso a modificare le norme in oggetto nel senso sopra indicato, la scrivente resta a disposizione per ogni chiarimento o approfondimento che si rendesse necessario.

Nel caso in cui Questa Amministrazione con l'introduzione della nuova norma rendesse impossibile o non conveniente la trasformazione dell'area come in precedenza ipotizzata, la Scrivente a tutela dei propri interessi si riserva di rinunciare all'acquisto ed intraprendere in ogni sede, ogni azione meglio vista.

Con osservanza



SERANDA s.r.l. -

T