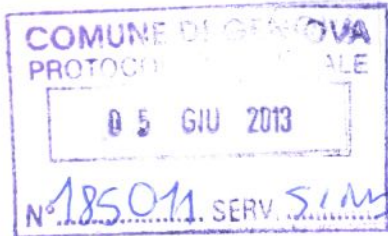
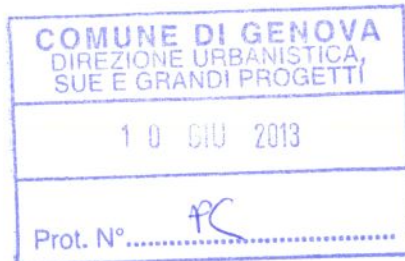


Roma, 28 maggio 2013

Prot. FIP/PZ/pz/13/0627



URBANISTICA E.p.c.  
ASS. BERLINI



Egr.

**Sig. Sindaco del  
Comune di Genova**  
Protocollo Generale  
Palazzo Tursi  
Via G. Garibaldi, 9  
**16124 GENOVA (GE)**  
(raccomandata A/R)

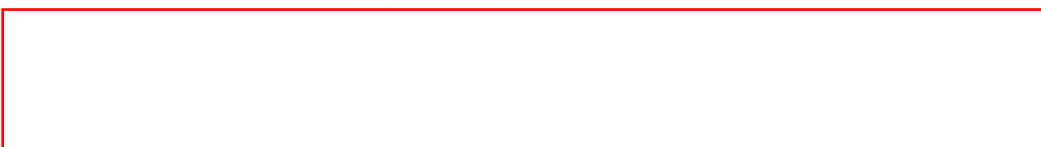
**Al Settore Pianificazione Urbanistica  
del Comune di Genova**  
Via di Francia 1  
**16149 GENOVA (GE)**  
(raccomandata A/R)

**Al Settore Urban Lab  
del Comune di Genova**  
Calata dei Mari  
**16124 GENOVA (GE)**  
(raccomandata A/R)

**OGGETTO: FONDO FIP - Genova Via Raffaele Rubattino, 6 / 8 / 10 - Osservazioni al Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato con DCC n.92 del 7 dicembre 2011.**

Egregi Signori,

Il sottoscritto arch. Paolo Zappa in qualità di Procuratore della Società Investire Immobiliare SGR S.p.A con sede legale in  Roma, Piazza del Gesù n.47 società di gestione del Fondo di investimento, denominato F.I.P. (Fondo Immobili Pubblici) quale proprietaria dell'immobile in oggetto, preso visione del Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale adottato ai sensi dell'art.38 della Legge Urbanistica regionale n.36/1997 e s.m., con Deliberazione del Consiglio Comunale n.92 del 7 dicembre 2011, in considerazione della decisione assunta dal Comune di Genova di consentire, nell'ambito



della nuova fase di consultazioni aperta con la cittadinanza e con tutti i soggetti interessati, la presentazione di ulteriori osservazioni allo strumento urbanistico in trattazione, rappresenta quanto segue:

L'immobile di proprietà del Fondo FIP per il quale si ritiene necessaria la presentazioni di osservazioni al Progetto Preliminare risulta essere quello sito Via Raffaele Rubattino Civ. 6, 8 e 10.

Si tratta di un complesso immobiliare riconducibile ai primi anni del '900, ubicato fra la sopraelevata e l'area portuale in prossimità del Porto Antico.

L'edificio è distinto al N.C.E.U. al Foglio GEP/75, particella 2 subalterno da 1 a 28.

L'immobile risulta assoggettato a vincolo monumentale ai sensi della Parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo n.42/2004 e s.m..

## **Inquadramento Urbanistico**

Secondo le previsioni dell'Assetto urbanistico del PUC adottato nel 2011 l'edificio in parola ricade nella categoria dei Distretti regolati non dalle Norme di Conformità ma da quelle di Congruenza.

In particolare il Distretto in cui è ubicato l'immobile in trattazione è quello contraddistinto dal N.1.12 Distretto speciale di concentrazione Fronte Mare-Porto Antico.

Il Distretto in questione è suddiviso in tre Settori e l'edificio in parola è ubicato nel Settore 2.

Invero questo Settore, che sostanzialmente coincide con l'immobile di Via Rubattino 1, risulta quello meno normato atteso che a differenza degli altri due Settori, a parte l'indicazione dell'unica funzione ammessa e cioè i Servizi Pubblici, non vengono fornite altre indicazioni.

Relativamente al Settore 2 infatti non vengono previsti neanche i parametri urbanistici né indice di Utilizzazione Insediativa(I.U.I.).



## Inquadramento proprietario.

L'immobile in oggetto risulta non più di proprietà pubblica ma di proprietà privata a seguito del Decreto, a cura del Ministro dell'Economia e delle Finanze, di Apporto, di diversi immobili ad uso diverso da quello residenziale dallo Stato al Fondo FIP gestito dalla Società Investire Immobiliare SGR S.p.A, in data 23 dicembre 2004.

A seguito di detto trasferimento è stata avviata e definita da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, la procedura di Intesa Stato - Regione ai sensi dell'art.2 - 3 del DPR n.383/1994 volta a sopperire la carenza di provvedimenti urbanistici ed edilizi ed alla conseguente regolarizzazione dell'immobile sotto detti profili.

Il verbale d'Intesa dell'accertamento di conformità redatto in data 20 giugno 2011 sancisce che la **destinazione ad uffici pubblici è equiparata alla destinazione, contenuta negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi, ad attività direzionali o allo svolgimento di servizi.**

## Osservazioni

Nel caso di specie agli effetti urbanistici, occorre rilevare la necessità di una maggiore puntualizzazione normativa e di previsione per il Settore 2.

In particolare si chiede una rivalutazione delle scelte operate in ordine alle funzioni ammesse.

Invero prevedere la sola destinazione a Servizi pubblici appare riduttivo soprattutto nell'ipotesi di una eventuale futura cessazione dell'attività oggi in atto e considerando il fatto che l'immobile risulta essere di proprietà privata e che, con il verbale d'Intesa Stato Regione, ci sia l'equiparazione Pubblico-Privato.

In tal senso si ritiene più corretto, anche sotto il profilo dei rapporti fra l'immobile ed il tessuto urbano circostante, non inibire la possibilità di altre funzioni fra cui la residenza, le strutture ricettive alberghiere, nonché commerciale ed uffici privati.

A motivo poi della eccessiva limitazione della disciplina relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente si chiede di consentire operazioni edilizie volte all'ampliamento della volumetria preesistente fino al 20%, e ciò allo scopo di favorire la razionalizzazione sia dell'attuale funzione che di quelle eventualmente insediabili in futuro.





Quanto sopra naturalmente nel rispetto degli obiettivi generali del Distretto in parola come indicati nella relativa Scheda del PUC con particolare riguardo alla necessità di completare il disegno urbano compreso fra il mare ed il centro storico. In merito si sottolinea come una pluralità di funzioni, nonché l'eventuale, contenuto, incremento di volumetria, possono risultare coerenti con l'esigenza di una complessiva risistemazione dell'area ormai sempre più legata all'espansione di attività di tipo turistico e commerciale funzioni sempre più rilevanti ai fini di un più stretto rapporto fruitivo con complesso espositivo limitrofo.


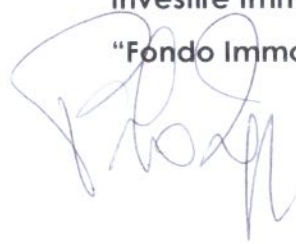
In tal senso appare evidente come una rivisitazione funzionale del tipo sopra accennato possa favorire una più adeguata integrazione dell'ambito in parola con il centro storico.

Si chiede pertanto che anche in ordine all'immobile sito in Via Rubattino civ.6 – 8 – 10 la specificazione da parte del Piano Urbanistico Comunale delle sue caratteristiche di proprietà privata a seguito del Decreto di Apporto del 23 dicembre 2004 e della raggiunta Intesa Stato-Regione del giugno 2011.

**Stante quanto sopra rappresentato si invita Codesta Civica Amministrazione a rivalutare le scelte effettuate in ordine all'immobile in parola accogliendo le osservazioni ed i rilievi in merito illustrati.**

Con osservanza

Investire Immobiliare SGR S.p.A.  
"Fondo Immobili Pubblici"



Allegati: scheda identificazione della proprietà



## Identificazione della proprietà



<b>Codice Decreto</b>
<b>GEB002301</b>
<b>Comune (PR)</b>
Genova (GE)
<b>Indirizzo principale</b>
Via Raffaele Rubattino, civ. 1
<b>Destinazione d'uso prevalente</b>
Uffici Pubblici
<b>Tipologia</b>
Intero Immobile

## Cartografia

