



COMUNE DI GENOVA

VERBALE CONFERENZA DI SERVIZI REFERENTE

Il giorno 6 maggio 2016 alle ore 11,10 presso la sede del Comune di Genova in Via di Francia 1 – Genova - si svolge la seduta referente di Conferenza di Servizi, convocata dal Direttore Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti - ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge 241/90 con nota prot. n. 145752 del 27/4/2016.


Presiede il Dirigente Responsabile del Settore Urbanistica Arch. Ferdinando De Fornari.

E' presente l'Arch. Laura Marinato - Settore Urbanistica.

Si dà lettura dell'oggetto della Conferenza e sono aperti i lavori con la verifica delle presenze.

OGGETTO – CDS 06/16 Conferenza dei Servizi art. 14 della Legge 241/90 per l'approvazione di variante al progetto, approvato con DD 22 del 15/05/2014 esecutiva dal 20/05/2014, compreso nel **Settore 4** del P.U.O. Boero - approvato con D.D. n.81 del 23/12/2010 - finalizzato alla ristrutturazione urbanistica dell'area Boero a Molassana

<i>ENTE/AMMINISTRAZIONE</i>	<i>NOME E COGNOME</i>
REGIONE LIGURIA Difesa del Suolo Genova	Fabrizio Bricchetto
Vigili del Fuoco Comando Provinciale Via Albertazzi 2 16126 GENOVA fax 010/2441270	Nota mancata partecipazione prot. 7464 del 29/04/2016
ENEL	
A.M.I.U.	Luca Bonci con delega
SASTERNET	
TELECOM Via B. Bianco 1 3° piano	Claudio Bonica
IRETI	Giuseppe Manni con delega

Immobiliare Genova Molassana Nuova s.p.a. Via Macaggi 19 16121 Genova Fax 010/5500308	Giuseppe Carpi
IDeA Fimit sgr S.p.A. Via Mercadante 18 Roma	Andrea Giovannini
GRP Pellegrino Architetti Associati Via XX Settembre 30/10 16121 Genova fax 010/5702993	Giovanni Pellegrino
Arch. Gianandrea Barreca Via Tito Vignoli 9 20148 Milano	Gianandrea Barreca
Per il comune di Genova:	nota prot. 145722 del 27/4/2016
Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti - Ufficio Geologico	Claudio Falcioni
- Settore Urbanistica - Ufficio Procedimenti Concertativi - Ufficio Alta Sorveglianza - Ufficio Coordinamento Tutela Paesaggistica	Laura Marinato Gabriele Medelin Gianfranco Di Maio 
Direzione Ambiente Igiene - Ufficio Risanamento Acustico	Comunicata tramite mail mancata partecipazione per concomitanti riunioni
Energy Manager	Mario Rocca Corrado Conti
Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi - Ufficio Verde - Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche	Alessandra Bobbe Daniela Ghiglione
Direzione Mobilità	Gabriele Mazzei
Settore Politiche Attive per la Casa Ufficio programmi di edilizia residenziale sociale	Cristina La Fauci
Settore Protezione Civile, comunicazione operativa e polizia ambientale	Francesco Surace

Direzione Scuola e Politiche Educative	Maria Claudia Costanzi Paolo Romei Stefania Sorrenti
MUNICIPIO IV Val Bisagno	

Il Municipio IV Val Bisagno è stato informato dell'avvio della Conferenza ai sensi dell'art. 61 del Regolamento per il Decentramento e la Partecipazione Municipale, con nota prot. 145134 del 27/04/2016.

Su istanza della Boero Bartolomeo S.p.A. è stato approvato con la procedura di cui all'art. 59 della L.R. 36/97 il Progetto Urbanistico Operativo di riqualificazione urbana dell'Area Boero compresa nel Distretto Aggregato 58b Centro di Molassana - Colorificio Boero e gli inerenti progetti preliminari delle opere di urbanizzazione, comprendente aree ed immobili della Società stessa e di proprietà di terzi - CDS 22/10.

L'attuazione degli interventi di nuova edificazione e delle opere di urbanizzazione connesse è stata prevista per successive fasi di realizzazione, ciascuna delle quali riferita a settori omogenei di intervento, denominati rispettivamente Settore 1, Settore 2, Settore 3, Settore 4 e Settore 5.

Con procedura ai sensi dell'art. 18 L.R. 9/99 - Sportello Unico delle Imprese - S.U. 297/2009, è stata autorizzata la demolizione dei fabbricati esistenti, pratica rubricata con il n. 6217/2009 e i relativi lavori sono stati ultimati in data 21/12/2010.

Con Determinazione Dirigenziale n. 2010-118.18.0.-81 del 23 dicembre 2010 è stata assunta la Determinazione Conclusiva del procedimento di Conferenza di Servizi. Il Provvedimento è stato rilasciato alla "Immobiliare Genova MolassanaNuova S.p.A." divenuta nel contempo proprietaria dell'area in forza dell'atto a rogito notaio Voiello n. 86218/22891 stipulato in data 20/12/2010.

In data 23 dicembre 2010 - con atto a rogito Notaio Voiello rep. n. 85250 - è stata stipulata tra il Comune di Genova e l'"Immobiliare Genova MolassanaNuova Spa" la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del P.U.O.

Con procedura di cui all'art. 14 della legge 241/90 sono stati approvati gli interventi edilizi e opere di urbanizzazione connesse come di seguito meglio specificato:

BOERO SETTORE 1 - CDS 06/11 - Titolo abilitativo DD n. 87 del 27/12/2012 - volturato con DD n. 77 del 30/10/2013 a Sogegross S.p.A.; inizio lavori 1/10/2014; **CDS 12/14** Variante in corso d'opera approvata con procedura di Conferenza di Servizi DD n. 8 del 12/02/2015;

In particolare, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione legate al Settore 1, si segnala che con raccomandata Prot. T.16.0008 del 11/1/2016, è stata comunicata al competente Ufficio Territoriale di Genova per la Difesa del Suolo e delle Acque - Regione Liguria - l'avvenuta ultimazione delle opere di messa in sicurezza idraulica del Rio Cà dè Rissi.

BOERO SETTORE 2 - CDS 10/12 - Titolo abilitativo DD n. 23 del 15/05/2014 esecutiva dal 20/05/2014; **CDS 13/14** nuovo titolo abilitativo DD n. 7 del 12/02/2015; con DD n. 5 del 19/02/2016 rilasciata **proroga inizio lavori** nuovo termine fissato entro il 12 febbraio 2017;

BOERO SETTORE 3 - CDS 07/11 -- Titolo abilitativo DD n. 7 del 09/04/2013 - volturato con DD n. 90 del 29/11/2013 a Immobiliare Val Geirato s.r.l. - **termine inizio lavori prorogato di due anni** ai sensi della legge 98/2013; inizio lavori 06/08/2014; **CDS 14/2014 nuovo titolo** DD n. 9 del 12/02/2015, inizio lavori 19/06/2015;

BOERO SETTORE 4 - CDS 11/12 - Titolo abilitativo DD n. 22 del 15/05/14 esecutiva dal 20/05/14; con DD n. 23 del 22/05/2015 rilasciata proroga inizio lavori nuovo termine fissato al 22/05/2016.

Con la Legge 134/2012 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha predisposto un piano nazionale per le città, dedicato alla riqualificazione di aree urbane con particolare riferimento a quelle degradate (art. 12) e con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 3 agosto 2012 è stata istituita la Cabina di Regia per l'attuazione del piano.

Ai fini della predisposizione del predetto Piano Nazionale delle Città era previsto che i Comuni presentassero alla Cabina di Regia proposte di contratti di valorizzazione urbana ("CVU") costituite da un insieme coordinato di interventi aventi ad oggetto aree urbane degradate.

Nell'ambito di tale iniziativa con deliberazione di Giunta Comunale n. 247 del 2 ottobre 2012 il Comune di Genova ha approvato la proposta di Contratto di Valorizzazione Urbana denominata "Genova-Valbisagno" inserendo, tra gli altri interventi previsti, la realizzazione di edilizia residenziale sociale nei settori 2 e 4 del PUO Boero, da attuarsi mediante il sistema integrato dei fondi per l'housing sociale di cui al D.P.C.M. 16 luglio 2009. Nell'Ambito della Proposta si è dato atto della disponibilità, da parte del soggetto attuatore del PUO Boero, a trasferire l'attuazione di detto progetto, sotto la regia del Comune di Genova, a un fondo immobiliare per l'housing sociale, prevedendo a tale fine la cessione della proprietà delle relative aree.

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 1606 del 21 dicembre 2012 è stata disposta l'approvazione e la pubblicazione di un avviso pubblico di manifestazione d'interesse a partecipare a uno o più fondi immobiliari di *housing* sociale e, a seguito della pubblicazione di detto avviso, la Regione Liguria ha ricevuto quello di Immobiliare Genova MolassanaNuova, oggetto altresì della "Proposta di Contratto di Valorizzazione Urbana", approvato con la citata D.G.C. n. 247/2012.

Con deliberazione di Giunta Regionale n. 524 del 9 maggio 2014 si è conclusa la fase di accreditamento avviata con D.G.R. n. 1555/2013 ed è stato accreditato il "Fondo Sociale Liguria", istituito da IDEA FIMIT SGR S.p.A;

Immobiliare Genova MolassanaNuova S.p.A., dando conto dell'esito di una negoziazione intercorsa con IDEA FIMIT e delle preliminari verifiche sull'intervento effettuate da quest'ultima in qualità di soggetto gestore del Fondo HS Liguria, ha informato che IDEA FIMIT ha presentato una offerta non vincolante, funzionale all'insediamento di *housing* sociale, che indica, quale condizione per la realizzazione dell'intervento di *housing* sociale nei Settori 2 e 4 del P.U.O., in funzione della sua sostenibilità economico e finanziaria, l'ottenimento da parte di Immobiliare Genova MolassanaNuova S.p.A. di una modifica alla Convenzione in allora vigente, che obblighi il soggetto attuatore all'asservimento all'uso pubblico in luogo della cessione dell'opera di urbanizzazione secondaria prevista dall'art. 11, comma 2, della convenzione già sottoscritta costituita da una struttura da destinarsi ad asilo nido con area esterna di pertinenza.

Con deliberazione Giunta Comunale n. 57/2015 il Comune di Genova ha accettato e approvato l'atto di impegno/bozza di convenzione, sottoscritto in data 18 marzo 2015 con il quale Immobiliare Genova MolassanaNuova S.p.A. – Boero Bartolomeo S.p.A. - Banca CA.RI.GE. S.p.a. – Sogegross S.p.A. – Immobiliare Val Geirato S.p.A. - si sono obbligate a stipulare con il Comune di Genova la convenzione per la parziale modifica della convenzione del 2010.

La convenzione è stata sottoscritta in data 11 giugno 2015 n. rep. 127 num. Racc. 89 Notaio Lizza.

La modifica di convenzione, in particolare, prevede l'inserimento, dopo l'art.11, di un nuovo articolo, denominato 11 bis, il quale stabilisce che, nell'ipotesi in cui nei settori 2 e 4 del PUO, venga realizzato un intervento di edilizia residenziale destinata ad alloggi sociali, così come definiti dal D.M. 22 Aprile 2008, e al verificarsi delle condizioni di cui al comma 2) del medesimo articolo 11 bis (condizioni che dovranno verificarsi entro la data di collaudo delle opere di urbanizzazione), l'obbligo di cedere, senza corrispettivo, l'opera di urbanizzazione consistente in un asilo nido di superficie pari a mq. 615, con relativa area esterna di pertinenza di mq. 964, venga convertito in obbligo all'asservimento all'uso pubblico degli immobili medesimi. Al verificarsi delle condizioni indicate al comma 2) dell'art.11 bis il costo delle relative opere non sarà scomputato dal contributo afferente il permesso di costruire. La convenzione prevede, infine, le ulteriori puntuali precisazioni al testo della convenzione sottoscritta nel 2010, funzionali alle modifiche di cui sopra.

In forza degli indirizzi, approvati con D.G.C. n. 131/2014, che stabiliscono agevolazioni in ordine al contributo di costruzione dovuto, in caso di interventi di edilizia residenziale sociale, la riduzione degli oneri concessori, conseguente alla destinazione ad *housing* sociale di una significativa quota di superficie residenziale e la non ammissione a scomputo del valore dell'asilo, consentono di mantenere il complessivo equilibrio economico dell'intervento.

Con istanza datata 20/04/2016 immobiliare Genova Molassana Nuova S.p.A. in qualità di proprietario e IDeA Fimit sgr S.p.A. in qualità di promissario acquirente, hanno presentato istanza per l'approvazione, con procedura di Conferenza di Servizi, di una variante relativa al Settore 2 del P.U.O. di Boero.

I progettisti illustrano brevemente l'intervento:

"... in generale l'adeguamento del progetto esistente progettato per edilizia libera ad un progetto di Housing sociale. La configurazione generale di entrambi i settori rimane invariata ovvero caratterizzata da due edifici a pianta centrale di 11 piani e due edifici in linea di 4 piani posti attorno ad un'area centrale pubblica a verde.

Settore 4:

- I corpi di fabbrica rispettano gli allineamenti preesistenti.

- Modifiche al layout interno degli edifici in linea e a torre. Diversa distribuzione interna per creare tagli di alloggi di differenti tipologie, con preferenza per piccole e medie dimensioni, in conformità ad un progetto Housing Sociale.

- Modificazioni ai prospetti degli edifici, in particolare la sostituzione delle logge con balconi di diverse dimensioni, a seconda delle tipologie e degli spazi interni.

- Modificazioni delle S.A. residenziali da mq. 5.858 circa a 5.886 circa, di cui 115 mq. circa di SIA (Servizi Integrativi all'Abitare) posizionati al piano terra dell'edificio R4 (complessivamente le S.A. rispettano la S.A. massima del progetto presentato).

L'Arch. De Fornari specifica che, considerata la fattispecie descritta, la superficie agibile di residenza convenzionata dovrà essere oggetto di idoneo atto da definirsi con la Direzione Politiche

della Casa da concludersi in concomitanza della conferenza deliberante della procedura in essere. In particolare per la conferenza deliberante è necessaria la deliberazione dell'organo competente che approva la bozza di convenzione. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla relativa sottoscrizione tra Comune di Genova e Soggetto Proponente.

I Progettisti proseguono con la descrizione:

- Una parte degli Edifici R4 e R5 risulta porticata sulla base del progetto precedentemente approvato che permette il camminamento dal Settore 3 al Settore 4. Le caratteristiche dei percorsi pubblici così come le relative quote e pendenze rimangono invariate rispetto al progetto precedentemente approvato per quanto riguarda la verifica dell'abbattimento delle barriere architettoniche motorie e visuali.

- Il complesso è caratterizzato da alcune facciate, in particolare quelle rivolte verso il contesto esterno collocate sul perimetro delle aree stesse, presentano delle cornici, che riprendono il disegno delle precedenti facciate caratterizzate da logge e organizzate su un modulo quadrato. Le cornici sono progettate con profili scatolari che si ancorano direttamente ai balconi e alla facciata. La differente dimensione e disposizione dei balconi ai diversi piani, insieme all'uso di differenti materiali per i parapetti, alcuni in muratura (o con pannelli in lamiera forata se presenti le cornici) e in ringhiera, creano un particolare effetto dinamico all'interno di un più regolare e razionale disegno generale.

- La configurazione generale delle autorimesse rimane invariata rispetto al progetto precedentemente presentato.

- Il posizionamento del Nido d'Infanzia rimane invariato (al piano terra dell'edificio residenziale R5). La superficie agibile è prevista in 652 mq. garantendo i 615 mq. previsti dal PUO, così come l'area cintata verde di pertinenza risulta di circa 974 mq. garantendo i 964 mq. richiesti. Tali valori consentono di garantire il rispetto delle norme vigenti regionali e nazionali relative agli standard obbligatori per i nidi d'infanzia. La dotazione consentirà di prevedere l'accoglimento di 60 bambini."

L'Arch. La Fauci chiede che la documentazione venga integrata con una relazione specifica sulle diverse tipologie e utilizzo che caratterizzano l'operazione di "social housing".

Il Rappresentante di Telecom precisa che in corso di esecuzione il titolare dei lavori dovrà chiedere a Telecom idonea progettazione per indicare le infrastrutture necessarie funzionale a garantire i collegamenti con i vari palazzi. Precisa inoltre che la richiesta dovrà avvenire presso il dedicato numero verde.

L'Arch. Colombini Patrimonio chiede se il progetto comporta modifiche all'assetto patrimoniale delle opere di urbanizzazione connesse con l'intervento.

I progettisti specificano che l'unica modifica introdotta, ai sensi della convenzione urbanistica, riguarda l'asilo che consolidandosi le condizioni previste dalla richiamata convenzione, anziché essere ceduto al Comune sarà oggetto di servitù di uso pubblico (Settore 4).

L'Arch. De Fornari precisa che tale condizione, essendo già prevista dalla convenzione urbanistica oggetto di recente modifica, dovrà prevedere esclusivamente la definizione di un disciplinare di gestione con i competenti Uffici Comunali.

Costanzi Politiche Giovanili precisa che l'asilo, pur prevedendo un regime privato in uso pubblico, dovrà comunque essere oggetto da parte degli operatori di una puntuale verifica, con l'Ufficio comunale, finalizzata a garantire il soddisfacimento di tutti i requisiti necessari previsti dalla normativa anche funzionali agli aspetti inerenti le competenze regionali.

Il Signor Surace Francesco Rappresentante della Protezione Civile chiede chiarimenti e precisazioni in ordine al tracciato ed alla soluzione adottata per i lavori di messa in sicurezza idrogeologica del rio Ca de Rissi.

L'Arch. Pellegrino precisa che la tavola QU 02 indica il tracciato della tombinatura del Rio Ca de Rissi, già ultima e in funzione, oggetto di tutte le necessarie approvazioni dei competenti Enti in materia idraulica; tracciato dal quale si evince che l'immissione sul torrente Geirato è a favore di corrente e non contro, come peraltro in passato oggetto di segnalazioni. Il progetto ha tenuto necessariamente conto delle quote di raccolta e di immissione sul torrente avendo come obiettivo l'ottimizzazione tra le soluzioni possibili.


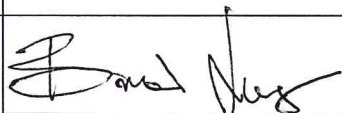
Il Rappresentante della Regione Liguria precisa che la normativa vigente, regolamento regionale 3/2011 consente, nel caso di tombinature esistenti, la realizzazione di strutture anche non in possesso dei franchi previsti dalla legge (anche se questo caso specifico non ha usufruito di questa possibilità di deroga), nel caso in cui le tombinature siano ubicate nel contesto urbano a condizione che vi sia un notevole miglioramento delle condizioni di sicurezza, come nel caso del rio Ca de Rissi.






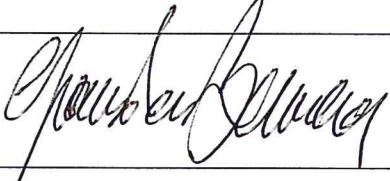
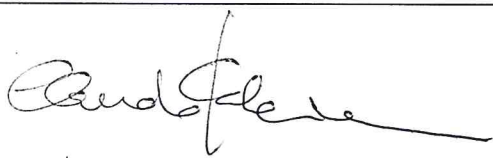
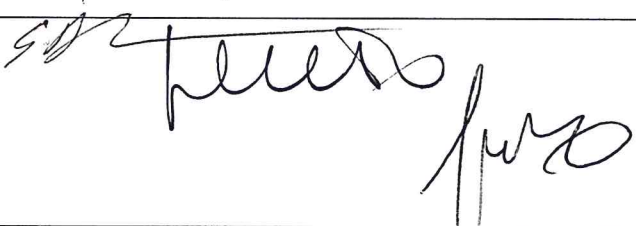
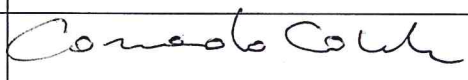
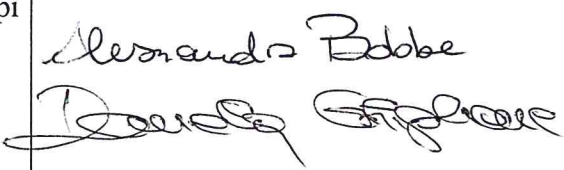
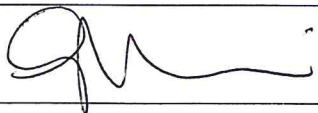
Gli elaborati grafico descrittivi redatti a cura dello Studio GRP Pellegrino Architetti Associati, sono stati consegnati in data odierna su supporto informatico.

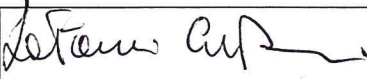
La durata del procedimento è fissata in 90 giorni, la seduta deliberante si terrà previa apposita convocazione.

I lavori della conferenza si concludono alle ore 11,30.

Letto, condiviso e sottoscritto.

ENTE/AMMINISTRAZIONE	NOME E COGNOME
REGIONE LIGURIA Difesa del Suolo Genova	
Vigili del Fuoco Comando Provinciale Via Albertazzi 2 16126 GENOVA fax 010/2441270	Nota mancata partecipazione prot. 7464 del 29/04/2016
ENEL	
A.M.I.U.	

SASTERNET	
Telecom Via B. Bianco 1 3° piano	
IRETI	MANUI 
Immobiliare Genova Molassana Nuova s.p.a. Via Macaggi 19 16121 Genova Fax 010/5500308	
IDeA Fimit sgr S.p.A. Via Mercadante 18 Roma	
GRP Pellegrino Architetti Associati Via XX Settembre 30/10 16121 Genova fax 010/5702993	
Arch. Gianandrea Barreca Via Tito Vignoli 9 20148 Milano	
Per il comune di Genova:	nota prot. 145722 del 27/4/2016
Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti - Ufficio Geologico	
- Settore Urbanistica - Ufficio Procedimenti Concertativi - Ufficio Alta Sorveglianza - Ufficio Coordinamento Tutela Paesaggistica	
Direzione Ambiente Igiene - Ufficio Risanamento Acustico	Comunicata tramite mail mancata partecipazione per concomitanti riunioni
Energy Manager	
Direzione Manutenzioni e Sviluppo Municipi - Ufficio Verde - Ufficio Abbattimento Barriere Architettoniche	
Direzione Mobilità	

Settore Politiche Attive per la Casa Ufficio programmi di edilizia residenziale sociale	
Settore Protezione Civile, comunicazione operativa e polizia ambientale	
Direzione Scuola e Politiche Educative	<i>Maria Claudia Corsini</i>
MUNICIPIO IV Val Bisagno	
Il Dirigente del Settore Urbanistica Arch. Ferdinando De Fornari	