COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 10/03/2022

Presiede: Il Sindaco Bucci Marco
Assiste: Il Segretario Generale Criscuolo Pasquale
Presente: Il Vice Segretario Generale Marino Cinzia

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Bucci Marco	Sindaco	P
2	Nicolo' Massimo	ViceSindaco	P
3	Bordilli Paola	Assessore	P
4	Campora Matteo	Assessore	P
5	Cenci Simonetta	Assessore	P
6	Gaggero Laura	Assessore	P
7	Garassino Stefano	Assessore	P
8	Grosso Barbara	Assessore	P
9	Maresca Francesco	Assessore	P
10	Piciocchi Pietro	Assessore	P
11	Rosso Lorenza	Assessore	P
12	Viale Giorgio	Assessore	P

DGC-2022-27

APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX OFFICINE GUGLIELMETTI" COMPRESO NELL'AMBITO CON DISCIPLINA SPECIALE N. 24 DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE E DEL CORRELATO ACCORDO PROCEDIMENTALE EX ART. 11 L. 241/90 E S.M.I., CONTENENTE PATTUIZIONI FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PU

Documento Firmato Digitalmente

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Progetti di Riqualificazione, Simonetta Cenci, di concerto con l'Assessore ai Lavori Pubblici, Pietro Piciocchi;

Premesso che:

- in data 2 agosto 2021 (prot. 0277704) la Direzione Urbanistica ed Edilizia Privata ha ricevuto la proposta di Progetto Unitario di cui trattasi su istanza della Soc. TALEA Spa la quale risulta proprietaria dell'intero compendio, localizzato in Valbisagno tra via Lungobisagno Dalmazia civ. 63A, 27R ,73, 75, P.le Bligny 5b e via Terpi 1, compresa l'area denominata "ex Chiarella";

- gli interventi previsti dal Progetto Unitario sono articolati in due lotti (lotto A e Lotto B), di cui il primo a destinazione commerciale, interessato dalla ristrutturazione del Centro Commerciale "Bisagno" ed il secondo alla realizzazione di un edificio a destinazione logistica/produttiva tramite la riattivazione dell'ex officina Guglielmetti, oltre la realizzazione di varie opere pubbliche, tra cui un parcheggio in copertura con accesso da via Terpi per 92 posti auto ed aree verdi;

Rilevato che:

-sotto il profilo urbanistico l'intervento è disciplinato dalla Norma Speciale n. 24 del Piano Urbanistico Comunale (PUC) vigente, che rinvia integralmente alla disciplina dell'Ambito Speciale di Riqualificazione Urbana n. 23h del PUC 2000;

- in base alla citata Norma Speciale n. 24, l'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario esteso a tutto l'ambito in ragione della prevalente natura pubblica delle opere da realizzare, da attuarsi anche per singoli lotti, con permesso di costruire convenzionato o strumenti/procedure equipollenti per i progetti di iniziativa pubblica;

- detto Progetto Unitario costituisce allo stato attuale uno schema di massima dell'intero compendio immobiliare, in coerenza alla disciplina urbanistica vigente relativa all'Ambito Speciale n. 23h;

- complessivamente le aree proposte dal P.U. quali standard pubblico risultano rispondenti alla quantità richiesta, fatta salva la possibilità di ricorrere alla monetizzazione qualora alcune proposte fossero giudicate da parte della Civica Amministrazione prive di interesse pubblico all'acquisizione, così come contemplato dall'articolo 9 delle Norme Generali del PUC;

- in particolare risultano in capo al lotto A alcune opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'adeguamento idraulico delle tombinature di due rivi minori che drenano le acque del versante convogliandole nel Torrente Bisagno, nonché la sistemazione di Piazzale Bligny mediante il rifacimento dell'asfaltatura, della segnaletica orizzontale e verticale e dell'arredo urbano;

- in capo al lotto A sono ricondotte alcune opere di urbanizzazione secondaria specificamente richieste dalle modalità di attuazione stabilite dalla disciplina di riferimento, rappresentata dalla scheda 23 h del PUC 2000, consistenti in nuovi spazi di parcheggi di interscambio e verde, sia pertinenziali che di uso pubblico;

- la documentazione relativa al Progetto Unitario di cui trattasi è stata trasmessa ai competenti Uffici comunali in data 3 settembre 2021 (prot. n. 0311778) ad opera della Direzione Urbanistica, per l'espressione dei rispettivi pareri, che sono stati acquisiti e sintetizzati nell'allegata SCHEDA PARERI;

Dato atto che:

- il Piano di Bacino del torrente Bisagno, approvato con delibera del Consiglio Provinciale di Genova n. 62 del 04/12/2001, ricomprende il perimetro della Disciplina Speciale n. 24 nell'ambito delle fasce di inondabilità caratterizzate da pericolosità media B;

- Regione Liguria, con Decreto n. 173 del 24.7.2017, ha approvato, con efficacia sospesa, la variante al sopracitato Piano di bacino del Torrente Bisagno, finalizzata all'aggiornamento delle fasce di inondabilità delle "ex officine Guglielmetti" con previsione del loro declassamento a fascia di inondabilità caratterizzata da pericolosità bassa C;

- a seguito del permesso di costruire n. 316 del 19/10/2017 sono iniziati i lavori di modifica morfologica che consentiranno di declassare l'area di che trattasi in coerenza alle previsioni attese dalla suddetta variante ad efficacia sospesa;

- nelle more dell'avvenuto collaudo attestante il completamento delle opere idrauliche su menzionate, alle condizioni indicate dall'articolo 110 bis della legge regionale 21 giugno 1999 n.19, i Comuni, ove siano in corso cantieri per l'attuazione di opere atte a condurre il livello di rischio finale di un comparto alle previsioni del Piano di bacino ivi vigente, possono per tale zona, previo parere favorevole dei competenti uffici regionali, rilasciare concessioni edilizie, comunque congruenti con gli strumenti urbanistici, subordinando il rilascio del certificato di agibilità della nuova struttura edilizia all'acquisizione, da parte dell'amministrazione comunale, del verbale di collaudo attestante la positiva conclusione delle opere idrauliche di messa in sicurezza;

Considerato altresì che:

- Il Progetto Unitario contempla la rifunzionalizzazione e il contestuale ampliamento della Grande Struttura di Vendita esistente attraverso la realizzazione di nuove superfici a destinazione commerciale proposte nelle forme, nonché nella quantità, conforme ai limiti indicati dalla disciplina Speciale n. 24;

- in considerazione dell'intervento di ampliamento unitamente alla classificazione commerciale, consistente in Grande Struttura di Vendita, in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 19 bis del Testo Unico del Commercio rappresentato dalla Legge Regionale n.1 del 2007 e smi, l'intervento è stato oggetto delle necessarie valutazioni di competenza di Regione Liguria;

- a tale scopo, con nota protocollo n. 350271 del 05.10.2021 la Direzione Sviluppo del Commercio, ha attivato la procedura finalizzata alla verifica preventiva di ammissibilità di cui all'articolo 19-bis, da effettuarsi sulla base delle condizioni urbanistico-territoriali e ambientali indicate all'Allegato A della legge Regionale stessa;

- con riferimento alle condizioni escludenti la compatibilità degli insediamenti di Grandi Strutture di Vendita, in particolare per gli insediamenti ricadenti in aree inondabili comprese nella Fascia A o nella Fascia B dei vigenti Piani di bacino, l'Allegato A alla Legge Regionale n.1 del 2007 e s.m.i. fa salvi gli interventi ove siano applicate le disposizioni del già citato articolo 110bis della legge regionale n.19 del 21 giugno 1999;

in data 26.11.2021, con nota assunta a prot. n. 427972, Regione Liguria ha trasmesso il Verbale di Conferenza di Servizi interna, ai fini della verifica di preventiva ammissibilità per Grandi Strutture di Vendita di cui all'articolo 19 bis della L.R. n.1/2007, il cui esito ha dato parere favorevole all'insediamento commerciale di che trattasi;

Dato atto ancora che:

- con riferimento alla funzione produttiva, gli interventi contemplati nel progetto Unitario interessano il lotto B costituito da parte del settore 2, nonché da un'area esterna al perimetro di Norma ricompresa in ambito AR-PU del Vigente PUC, proprietà della società TALEA Spa.

- il Progetto Unitario prevede la riorganizzazione dell'assetto attualmente esistente nel lotto B, secondo modalità attuative che consentano di organizzare i futuri interventi a destinazione produttiva, affinché gli stessi siano realizzabili in forma autonoma rispetto a quanto previsto per il lotto A a destinazione commerciale;

- il Comune di Genova ha manifestato interesse all'acquisizione di una parte del complesso delle Ex Officine Guglielmetti, al fine dell'insediamento di un deposito mezzi a servizio di AMT, ovvero di altre Aziende Partecipate;

- il possibile insediamento di tale deposito risulta compatibile con l'organizzazione funzionale dei lotti contemplati dal PU, essendo gli stessi funzionalmente autonomi sia in termini di superfici nonché in termini di modalità attuative, anche in ragione delle corrispettive obbligazioni da confermare in sede dei rispettivi titoli edilizi;

Considerato inoltre:

- che, in vista dello sviluppo degli interventi edilizi previsti, ed al fine di regolamentare le reciproche pattuizioni, è stato definito tra le parti un accordo, ai sensi art. 11 Legge n. 241-90 e s.m.i., il cui schema è allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, accordo che è riferito all'attuazione dei due lotti che lo compongono;
- che in particolare l'Accordo prevede:
  - la possibilità di attuare separatamente i lotti, associando a ciascuno le relative opere di urbanizzazione, da disciplinare con apposita convenzione urbanistica, individuando le aree a standard e consentendo la monetizzazione delle eventuali quote mancanti e/o non soddisfatte per non idoneità di spazi a tale scopo proposti;
  - l'esplicitazione degli obiettivi attesi dalle parti, consistenti nell'attuazione di un progetto di riqualificazione urbana, con recupero degli immobili e continuità delle attività commerciali, e in particolare, per quanto riguarda il Comune, promuovere le condizioni per individuare l'area dove realizzare una nuova struttura atta a ricoverare gli automezzi di trasporto pubblico in capo ad Aziende partecipate e favorire il processo di riordino e sviluppo dell'area urbana in esame;
  - le modalità attuative ed i reciproci impegni delle parti, preordinati al conseguimento degli obiettivi di completa riqualificazione, tramite organica sequenzialità degli interventi previsti;

Valutato che:

- le condizioni e prescrizioni acquisite nell'ambito dell'istruttoria stessa da parte dei competenti Uffici dovranno essere recepite e sviluppate nelle successive fasi di progettazione edilizia di dettaglio, ad opera della Soc. TALEA Spa;

- il Progetto Unitario, così come pervenuto ed esaminato, fornisce i contenuti e le indicazioni essenziali al fine di consentire lo sviluppo dei progetti definitivi in attuazione della disciplina urbanistica speciale e risponde agli obiettivi assegnati dalla Norma Speciale n. 24;

- l'istruttoria svolta fornisce inoltre indicazioni e condizioni che dovranno essere recepite e sviluppate nelle successive fasi di progettazione edilizia ad opera della Soc. TALEA Spa;

- sotto il profilo urbanistico la soluzione progettuale proposta è coerente con i contenuti della disciplina urbanistica speciale citata in premessa;

- l'Accordo Procedimentale ex art. 11 l. 241-90 e s.m.i. esplicita gli obiettivi e contiene le reciproche obbligazioni finalizzate alla piena riqualificazione dell'area ed al suo utilizzo in linea con le previsioni urbanistiche e con gli atti di programmazione della Civica Amministrazione;

Visto l'art. 11 della L. 241/90 e s.m.i.;

Visto il PUC del Comune di Genova;

Visti gli elaborati progettuali depositati presso la Direzione Urbanistica di cui all'allegato elenco e richiamate integralmente le raccomandazioni, condizioni e prescrizioni contenute nei pareri – nulla osta rilasciati dagli Uffici comunali e dagli Enti competenti;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso dal responsabile del servizio competente;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, c.2 D.LGS 267/2000;

La Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità
D E L I B E R A

1) di approvare, per le motivazioni esplicitate in premessa e nella "Relazione Urbanistica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, il Progetto Unitario per la riqualificazione del complesso denominato "Ex Officine Guglielmetti" compreso nell'Ambito con disciplina speciale n. 24 del PUC vigente, così come composto dagli elaborati tecnici, grafici e descrittivi meglio indicati in allegato elenco, costituenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Documento Firmato Digitalmente

2) di stabilire che i progetti definitivi dovranno recepire le condizioni, raccomandazioni e prescrizioni contenute nei pareri espressi nell'ambito dell'istruttoria;

3) di approvare altresì lo schema di Accordo, ai sensi art. 11 L. 241-90 e s.m.i., allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, finalizzato a disciplinare le pattuizioni per l'ulteriore sviluppo dei progetti edilizi in attuazione delle previsioni del Progetto Unitario in esame, dando atto altresì che il rilascio dei titoli abilitativi relativi a progetti edilizi di iniziativa privata dovrà essere preceduto dalla stipula della relativa convenzione;

4) di dare mandato alla Direzione Urbanistica per quanto necessario in ordine alla sottoscrizione dell'accordo, il cui schema è approvato ai sensi del precedente punto 3), apportando, se del caso, modifiche di carattere tecnico-giuridico al testo ed ai relativi allegati;

5) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;

6) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs n. 267/2000 ed smi.

Attesa l'urgenza di provvedere la Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Sindaco
Marco Bucci

Il Segretario Generale
Pasquale Criscuolo

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 0 0	**Proposta di Deliberazione N. 2022-DL-57 DEL 08/03/2022**

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX OFFICINE GUGLIELMETTI" COMPRESO NELL'AMBITO CON DISCIPLINA SPECIALE N. 24 DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE E DEL CORRELATO ACCORDO PROCEDIMENTALE EX ART. 11 L. 241/90 E S.M.I., CONTENENTE PATTUIZIONI FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PU

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:

- 01 RELAZIONE URBANISTICA
- 02 SCHEDA PARERI E PARERI ALLEGATI
- 03 VERBALE REGIONE CDS EX ART. 19 bis
- 04 ELABORATI DEL PU:
  - 04_01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
  - 04_02 RELAZIONE GEOLOGICA
  - 04_03 RELAZIONE TRASPORTISTICA
  - 04_04 RELAZIONE AGRONOMICA
  - 04_05 PROGETTO DEL VERDE
  - 04_06 FASCICOLO ELABORATI GRAFICI DEL PROGETTO UNITARIO
- 05 SCHEMA DI ACCORDO PROCEDIMENTALE

Il Dirigente
Dott. Paolo Berio

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

OGGETTO: **APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX OFFICINE GUGLIELMETTI" COMPRESO NELL'AMBITO CON DISCIPLINA SPECIALE N. 24 DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE E DEL CORRELATO ACCORDO PROCEDIMENTALE EX ART. 11 L. 241/90 E S.M.I., CONTENENTE PATTUIZIONI FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PU**

Si attesta che i files di cui al seguente elenco sono reperibili separatamente in procedura e-praxi e nell'archivio documentale dell'Ente in quanto la dimensione informatica dei files stessi non ha consentito la produzione di un unico documento:

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:

- 01 RELAZIONE URBANISTICA
- 02 SCHEDA PARERI E PARERI ALLEGATI
- 03 VERBALE REGIONE CDS EX ART. 19 bis
- 04 ELABORATI DEL PU:
  - 04_01 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
  - 04_02 RELAZIONE GEOLOGICA
  - 04_03 RELAZIONE TRASPORTISTICA
  - 04_04 RELAZIONE AGRONOMICA
  - 04_05 PROGETTO DEL VERDE
  - 04_06 FASCICOLO ELABORATI GRAFICI DEL PROGETTO UNITARIO
- 05 SCHEMA DI ACCORDO PROCEDIMENTALE

ALLEGATI PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA N. 27 DEL 10 MARZO 2022

La Segreteria Generale
16124 Genova - Via Garibaldi, 9

COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 118 0 0 N. 2022-DL-57 DEL 08/03/2022 AD OGGETTO:

APPROVAZIONE DEL PROGETTO UNITARIO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DENOMINATO "EX OFFICINE GUGLIELMETTI" COMPRESO NELL'AMBITO CON DISCIPLINA SPECIALE N. 24 DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE E DEL CORRELATO ACCORDO PROCEDIMENTALE EX ART. 11 L. 241/90 E S.M.I., CONTENENTE PATTUIZIONI FINALIZZATE ALLO SVILUPPO DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PU

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento. Si attesta l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi in ordine a quanto oggetto del parere stesso, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/1990 s.m.i.

09/03/2022

Il Dirigente Responsabile
Dott. Paolo Berio

Documento Firmato Digitalmente