



COMUNE DI GENOVA

118 18 0 - DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE
URBANISTICA

Proposta di Deliberazione N. 2014-DL-409 del 03/12/2014

CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10 COMMA 3 L.R. 10/2012) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA IKEA ITALIA RETAIL S.R.L., PER L'AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI NON ALIMENTARI AI CIVICI 5 E 7 DI VIA L. PERINI (S.U.117/2011), IN VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R. 36/97

PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, VARIANTE AL VIGENTE PIANO URBANISTICO COMUNALE - RICONDUCIBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R. 36/97. APPROVAZIONE DEGLI ATTI DI IMPEGNO SOTTOSCRITTI DA IKEA ITALIA RETAIL S.R.L. E DALLA SVILUPPO GENOVA S.P.A. A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE COOPERATIVE DETTAGLIANTI

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta al Consiglio Comunale n. 55 in data 12 dicembre 2014.

Su proposta del Vicesindaco Assessore all'Urbanistica Stefano Bernini, di concerto con l'Assessore allo Sviluppo Economico ed allo Sportello Unico delle Attività Produttive;

Premesso che :

in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997 n. 59, il Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112 ha conferito funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali;

in particolare, il Capo IV del sopraccitato Decreto Legislativo 112/98 conferisce ai Comuni "le funzioni amministrative concernenti la realizzazione, l'ampliamento, la cessazione, la riattivazione, la localizzazione e la rilocalizzazione di impianti produttivi, ivi incluso il rilascio delle concessioni o autorizzazioni edilizie", mediante l'istituzione di uno Sportello Unico;

in attuazione dei principi organizzativi previsti dal citato Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 112, il Consiglio Regionale della Liguria ha approvato la Legge 24 marzo 1999 n. 9, concernente “Attribuzione agli enti locali e disciplina generale dei compiti e delle funzioni amministrative, conferiti alla Regione dal Decreto Legislativo 31.3.1998 n. 112, nel settore ‘sviluppo economico e attività produttive’ e nelle materie ‘istruzione scolastica e formazione professionale.’”;

il Capo V della citata L.R. 9/99 prevede che nei Comuni un’unica struttura sia responsabile dei procedimenti autorizzativi relativi alla localizzazione, realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, rilocalizzazione, riconversione, cessazione e riattivazione di impianti produttivi, intendendosi tali le costruzioni od impianti destinati ad attività industriali, artigianali o commerciali, ivi comprese quelle turistico-ricettive, dirette alla produzione o allo scambio di beni o alla prestazione di servizi individuando procedure semplificate per l’approvazione di progetti inerenti impianti produttivi;

la legge regionale 10 aprile 2010 n. 12 e s.i.m. - anche in attuazione dell’art. 38 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, per la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito, con modificazione, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, del decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010 n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive) nonché dei principi individuati nella comunicazione della Commissione dell’Unione Europea del 25 giugno 2008, - definisce la disciplina per l’esercizio delle attività produttive, il riordino dello sportello unico per le attività produttive e le procedure urbanistiche ed edilizie per l’apertura, la modifica e lo sviluppo di impianti produttivi;

le suddette disposizioni - come precisato al Titolo I della citata L.R. 10/2012 e s.i.m.- trovano applicazione anche per le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali ed artigianali, le attività turistico-ricettive, i servizi resi dalle banche e dagli altri intermediari finanziari, le attività socio-assistenziali e sanitarie, le strutture sportivo-ricreative;

l’articolo 10 comma 3 della stessa legge regionale prevede espressamente la possibilità di fare ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi, ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modificazioni ed integrazioni, anche nel caso in cui i progetti presentati presso lo Sportello Unico per le Imprese comportino l’approvazione di interventi urbanistici ed edilizi in variante agli atti di pianificazione territoriale ed agli strumenti urbanistici vigenti od operanti in salvaguardia;

ai sensi dell’art. 15 (Norme Transitorie) della L.R. 10/2012 e s.i.m. “ le disposizioni della stessa legge si applicano, in quanto più favorevoli e su richiesta dell’interessato, anche nei confronti delle istanze presentate ai sensi del Capo VI della legge regionale 24 marzo 1999 n.9, il cui procedimento alla data di entrata in vigore della presente legge non sia ancora giunto a conclusione”;

Ikea Italia Retail S.r.l. non ha inoltrato la predetta richiesta e pertanto trovano applicazione le disposizioni della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9 e s.i.m., in vigore della quale è stato attivato il procedimento di cui al presente atto;

Preso atto che :

Ikea Italia Retail S.r.l., con sede in Carugate, Strada Provinciale 208 (MI) iscritta al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Milano al numero MI-1476140, in data 19.5.2011, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese progetto, assunto a prot. n. S.U.117/2011, inerente l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di Via L. Perini, su lotto contiguo, di proprietà della Sviluppo Genova S.p.A. della quale è stato prodotto assenso, in variante al PUC vigente, nei termini descritti nella Relazione Urbanistica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

la realizzazione del suddetto intervento è finalizzata all'ampliamento dell'esistente Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari per la quale la Ikea Italia Retail S.r.l., in data 27.5.2011, ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese anche istanza finalizzata a conseguire la pertinente autorizzazione commerciale;

con delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 7.12.2011 è stato adottato il progetto preliminare di P.U.C. ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/97 e s.i.m., che nell'Ambito di Riquilificazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU) della zona di Campi, relativamente al lotto di intervento, ha individuato l'Ambito Speciale n. 52 ove "è ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività di Ikea Italia S.r.l., sino a una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di vendita di generi non alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V. comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari"

allo scopo di favorire lo sviluppo economico della Città, anche attraverso il consolidamento e potenziamento di Aziende che, come quella di cui è caso, da anni operano sul territorio, con lettera prot. 13258 del 16.1.2012, il Sindaco ha convocato per il giorno 13.2.2012 Conferenza di Servizi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 - 3 comma - della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9, come modificato dall'art. 2 della L.R. 6 agosto 2001 n. 27, per l'avvio del procedimento per l'approvazione del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail S.r.l., per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentare ai civici 5 e 7 di Via L. Perini, in variante al vigente P.U.C., allo scopo di allinearne le indicazioni al contenuto del progetto preliminare di PUC adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 7.12.2011;

della convocazione di Conferenza di Servizi è stata data pubblicità secondo le modalità ed i tempi stabiliti dall'art. 18 - 4 comma della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9, mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio, richiesta con nota prot. n. 27690 del 25.1.2012 e mediante affissione all'albo pretorio dei Municipi richiesta con nota prot. n. 23246 del 23.1.2012 nonché pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano IL SECOLO XIX, nell'edizione del 5.2.2012;

il giorno 13.2.2012 si è tenuta in seduta pubblica Conferenza di Servizi in sede istruttoria per l'avvio del procedimento di approvazione del suddetto progetto presentato dalla Ikea Italia Retail S.r.l., per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentare ai civici 5 e 7 di Via L. Perini, in variante al vigente P.U.C., allo scopo di allinearne le indicazioni, al contenuto del progetto preliminare di PUC adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 7.12.2011;

nel termine stabilito dall'articolo 18 - 4 comma della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9 non sono pervenute osservazioni avverso il progetto di intervento;

in data 15.5.2012, pertanto oltre il suddetto termine, è pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese lettera assunta a prot. 153921, con la quale la Confesercenti Genova ha formulato osservazioni avverso l'approvazione del progetto - riguardanti prevalentemente le indicazioni pianificatorie del progetto preliminare del nuovo PUC sul tema della localizzazione, nel contesto dell'ambito AR-PU di Campi, dell' Ambito con disciplina urbanistica speciale n.52", finalizzato al consolidamento della struttura di IKEA - chiedendo che in accoglimento delle stesse l'Amministrazione voglia respingere il progetto per le motivazioni contenute in documento allegato alla stessa;

in merito al contenuto della suddetta osservazione, seppur pervenuta oltre il termine, stabilito dall'art. 18 comma 4 della L.R. 9/99 e riguardante prevalentemente le indicazioni pianificatorie del progetto preliminare del nuovo PUC sul tema della localizzazione, nel contesto dell'ambito AR-PU di Campi, dell' Ambito con disciplina urbanistica speciale 52, si ritiene comunque contro dedurre considerando la stessa quale partecipazione attiva al procedimento da parte dell'Associazione di categoria:

-la scelta pianificatoria operata dal Consiglio Comunale con l'adozione del progetto preliminare del PUC attraverso la previsione di un ambito soggetto a disciplina urbanistica speciale, ha tenuto conto proprio della specificità dei luoghi e del contesto, dello spazio che residuava dalla definitiva progettazione delle aree destinate alla logistica, peraltro successivamente rilevatesi difficilmente percorribili, nonché della situazione infrastrutturale viaria il cui assetto sarà suscettibile di un ulteriore e definitivo miglioramento attraverso l'ottimizzazione degli accessi tra la nuova viabilità lungo l'argine destro del Polcevera e la strada di scorrimento a mare.

-il quadro generale di compatibilità delle funzioni, di cui alla relazione descrittiva dell'apparato normativo del progetto preliminare del nuovo PUC, individua l'ambito AR-PU come unico ambito idoneo all'insediamento di grandi strutture di vendita, avvalorando la coerenza e la logicità di tale scelta pianificatoria.

-lo scenario complessivo, relativo all'ampia area sulla quale è sorto il polo produttivo-commerciale di Campi a seguito della riconversione post industriale, è caratterizzato da una nuova struttura insediativa, realizzata sulla scorta delle indicazioni del PTC IP ACL e delle indicazioni urbanistiche di dettaglio, che hanno definito l'organizzazione delle reti infrastrutturali, delle destinazioni d'uso e degli spazi pubblici; si tratta di un ambito all'interno del quale non sono presenti operatori commerciali preesistenti, contrariamente a quanto sostenuto nelle osservazioni.

-per quanto concerne gli effetti negativi sull'assetto infrastrutturale e viabilistico indotti dal nuovo insediamento, si evidenzia che le valutazioni e le simulazioni effettuate nello studio relativo all'impatto sul sistema viabilistico hanno avuto riscontri favorevoli e sono stati positivamente valutati nella fase istruttoria del procedimento concertativo, mentre per i paventati effetti di esaurimento del contingente di superficie commerciale il problema non sussiste, per effetto dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni in materia di commercio approvate con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 in data 17/12/2012.

- il quadro generale risulta quindi del tutto compatibile e adeguato a supportare la scelta pianificatoria operata, nell'individuare l'ambito assoggettato a disciplina urbanistica speciale; infatti è diffi-

cilmente riscontrabile sull'intero territorio cittadino una situazione maggiormente idonea sotto il profilo urbanistico per giustificare la destinazione d'uso impressa, avuto riguardo alla relativa localizzazione e alle possibili ripercussioni sull'intorno trattandosi di una zona defilata rispetto ai nuclei storici e alle parti del tessuto urbano caratterizzate da consistente presenza di esercizi di vicinato.

- per quanto concerne i rilievi formulati in riferimento alla programmazione, alla VAS e agli elementi fondativi, in relazione ai quali si sottolinea che non vengono previsti grandi ampliamenti per la grande distribuzione, ed al documento degli obiettivi ove viene evidenziato che il tema del sistema commerciale non trova specifiche indicazioni, nel ribadire che tali argomenti implicano necessariamente valutazioni pertinenti alla procedura di approvazione del nuovo PUC, si segnala innanzitutto che nella Descrizione Fondativa sul tema del commercio viene dato espressamente atto che "le Grandi Strutture di Vendita alimentari e non alimentari sono prevalentemente situate nelle aree di Campi, municipio Medio Ponente", confermando la vocazione della zona per la grande distribuzione e le scelte di localizzare in sito tali strutture.

- dall'analisi degli elementi fondativi del Piano non emergono indicazioni volte ad escludere previsioni di grandi strutture di vendita o possibili ampliamenti di quelle esistenti e, coerentemente, il Sistema Commerciale di cui al livello 2 (cfr. tav. 2.8 del P.U.C. adottato) riporta le localizzazioni delle grandi strutture di vendita esistenti e previste tra le quali compare espressamente Ikea.

- la coerenza della scelta operata con l'individuazione di ambito soggetto a norma speciale con lo scenario delineato dagli obiettivi del nuovo P.U.C. e dalla relativa disciplina trova conferma nel parere espresso dalla Regione, ai sensi dell'art. 39, 1° comma della L.R. n. 36/1997 e s. m, in merito al progetto preliminare, posto che la stessa, esaminati gli obiettivi del Piano e la relativa Descrizione Fondativa, non ha posto condizioni né ha rilevato contraddizioni nei confronti della scelta pianificatoria operata dal Comune sugli ambiti speciali contestati dagli esponenti.

- il Dipartimento Ambiente della stessa Regione Liguria in merito all'intervento di cui al presente atto, con lettera prot. 65690 del 3.5.2012, ha comunicato che "la variante sottesa non presenta elementi di significatività ambientale tali da richiedere l'applicazione delle procedure di VAS di cui al D.Lgs n. 152/2006 e smi.", pertanto anche sotto questo profilo di merito e procedimentale le osservazioni formulate si sono rilevate infondate.

- avuto comunque riguardo alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 "disposizioni in materia di VAS..." e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto "Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS" a cura del Settore Urbanistica è stato verificato che la variante in oggetto non è riconducibile ai "casi sempre rientranti nella Verifica di Assoggettabilità" elencati al punto B1 D.G.R. sopra menzionata e pertanto anche alla luce dei criteri introdotti della D.G.R. 223 del 28/02/2014" e dalla nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, trovano conferma le valutazioni in precedenza formulate dalla Regione Liguria -Dipartimento Ambiente, con lettera prot. 65690 del 3.5.2012.

in data 8.5.2012 era altresì pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese lettera assunta a prot. 144512, con la quale la Associazione Nazionale Cooperative Dettaglianti nel produrre in allegato copia dello "Studio Tecnico Urbanistico del Progetto", prodotto dalla Confesercenti Genova, pur non chiedendo espressamente all'Amministrazione di respingere il progetto, ha tuttavia formulato osservazioni, riguardanti prevalentemente le indicazioni pianificatorie del progetto preliminare

del nuovo PUC sul tema della localizzazione, nel contesto dell'ambito AR-PU di Campi, di ambiti con urbanistica speciale;

osservazione in merito alla quale, per quanto riguarda gli aspetti attinenti in quanto riconducibili al progetto presentato dalla Ikea Italia Retail S.r.l., per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentare ai civici 5 e 7 di Via L. Perini, si richiamano integralmente le contro deduzioni formulate nei confronti dell'osservazione presentata dalla Confesercenti Genova in data 15.5.2012, con la quale, per le stesse motivazioni, è stato espressamente richiesto di respingere il progetto;

Rilevato che:

con lettera pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese in data 31.7.2012 assunta a protocollo 238799, Ikea Italia Retail S.r.l. e Sviluppo Genova S.p.A. hanno prodotto elaborati sostitutivi, concernenti soluzione progettuale - rivisitata rispetto a quella precedentemente presentata – necessaria a consentire la continuazione dello svolgimento dell'attività commerciale dell'esistente punto vendita, nella fase di realizzazione degli interventi edilizi previsti per l'ampliamento della struttura commerciale;

secondo quanto desumibile dai suddetti elaborati, la nuova soluzione si è altresì resa necessaria allo scopo di rivedere al ribasso il costo dell'intervento, incrementare la percentuale delle aree permeabili - in coerenza con le Prestazioni di Sostenibilità Ambientale introdotte in sede di adozione del Progetto preliminare di PUC - rendere congruente lo studio viabilistico con la previsione di ulteriori insediamenti nelle zone adiacenti, rivedendo, anche in termini di fluidità e scorrevolezza, il sistema di circolazione delle auto sia all'interno delle aree di parcheggio nel sistema di entrate e uscite e definire lo spostamento di una canalizzazione acque bianche presente sul lotto di intervento;

il giorno 19.9.2012, debitamente convocata con lettera prot. 262869 del 31.8.2012, si è tenuta una ulteriore seduta istruttoria di Conferenza di Servizi, nel corso della quale si è provveduto alla illustrazione del progetto a tutti i Soggetti che partecipano al procedimento;

con lettera prot. 263254 del 31.8.2012, della convocazione della seduta di Conferenza di Servizi è stata data comunicazione anche alle Società Sogegross S.p.A., AMT S.p.A. ed ILVA S.p.A., in qualità di Proprietarie di aree confinanti ovvero, come nel caso di ILVA S.p.A., titolari dell'esercizio di servitù;

le suddette Società, hanno partecipato ai lavori della Conferenza di servizi, direttamente e/o mediante la produzione di memorie:

- ILVA S.p.A. in sede di Conferenza di Servizi ha confermato che, con autonomo procedimento, avrebbe provveduto allo spostamento dei pozzi di emungimento presenti sull'area di intervento, confermando quindi il parere in precedenza espresso con lettera del 19.7.2012;

- AMT S.p.A. con lettera del 30.8.2012, ha espresso la propria disponibilità ad autorizzare, per quanto di competenza, lo spostamento del "canale acque bianche" secondo la soluzione progettuale

proposta, in quanto la sua presenza non preclude limitazioni nell'uso dell'area di proprietà AMT ed ha espresso parere favorevole alla realizzazione dell'intervento;

- Sogegross S.p.A., con lettera del 18.9.2013, assunta a protocollo 277300, riferendosi alla servitù di passaggio gravante su area di sua Proprietà, a favore del lotto di intervento di proprietà della Sviluppo Genova S.p.A., osserva che il diritto reale è stato costituito a favore di un'area industriale e di una superficie limitata, con la conseguenza che non potrebbe considerarsi conforme al titolo un passaggio che fosse anche a favore della Clientela dell'esercizio e quindi più intenso di quello stabilito dal titolo, in ragione della diversa destinazione d'uso commerciale e non industriale;

in merito al contenuto della nota della Sogegross S.p.A. si rileva che, come risulta dallo Studio Viabilistico e dalla Tavola 13 di progetto "Planimetria generale flussi veicolari" (Aggiornamento del 15.4.2013), la proprietà di detta Società gravata da servitù di passaggio a favore dell'immobile di proprietà della Sviluppo Genova S.p.A, interessato dall'intervento, sarà utilizzata esclusivamente quale percorso di uscita dei mezzi conferenti e non quindi a favore della Clientela dell'esercizio;

Considerato che:

il Comune, nell'ambito della Conferenza di Servizi, è chiamato ad esprimere parere in ordine al progetto presentato dalla Ikea Italia Retail S.r.l., approvare la correlata variante al vigente P.U.C., allo scopo di allinearne le indicazioni, al contenuto del progetto preliminare di PUC adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 7.12.2011, formulare contro deduzioni alle osservazioni presentate dalla Confesercenti Genova e dalla Associazione Nazionale Cooperative Detta-glianti, ed approvare gli Atti sottoscritti dalla Ikea Italia Retail S.r.l. e dalla Sviluppo Genova S.p.A. con i quali le suddette Società si impegnano alla stipula di convenzione con il Comune di Genova;

come descritto nella Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese del 22.7.2014, sono state acquisite in atti del procedimento le valutazioni ed i pareri di competenza delle Strutture infra citate che, anche alla luce di documentazione integrativa prodotta in corso di istruttoria, hanno formulato pareri favorevoli, come di seguito elencati:

- Ufficio Geologico in data 30.5.2013;
- Direzione Mobilità- Sviluppo Infrastrutture, prot. 15511 del 15.1.2013 e prot. 176943 del 20.5.2013;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica prot. 332767 del 6.11.2012;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Ufficio Pianificazione Energetica prot. 277144 del 18.9.2012;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Settore Ambiente prot.. 288090 del 27.9.2012;
- Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti – Settore Urbanistica - Ufficio Alta Sorveglianza prot. 22991 del 17.7.2013;
- Relazione Urbanistica in data 27.6.2013 e pertinente elaborato cartografico, con la quale il Settore Urbanistica, nel dare atto della conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, per le motivazioni nella

stessa esplicitate, ha ritenuto che sussistano le condizioni per proporre al Consiglio Comunale l'approvazione di variante al vigente P.U.C, riconducibile al caso di cui all'art. 44 della L.R. 36/87, in quanto compatibile con la descrizione fondativa e non comportante sostanziali mutamenti degli obiettivi relativi al contesto interessato, prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. DD10 nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle pertinenti Norme di Attuazione:

Norma speciale (71)

E' ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari.

per quanto rileva a fine di valutazione del progetto per i profili di competenza del Comune, sono state altresì acquisite favorevoli valutazioni dell'Azienda Servizi Territoriali Genova S.p.A., lettera prot. 7245 del 6.11.2012;

il Municipio VI Medio Ponente, con lettera prot. 47437 del 7.2.2013, ha comunicato che la Giunta Municipale riunitasi in data 24.1.2013, per valutare il progetto di ampliamento della grande struttura di vendita dell'Ikea Italia Retail S.r.l., non ha, nel merito progettuale, osservazioni da proporre, ritenendo tuttavia necessario cogliere l'occasione per evidenziare le difficoltà della circolazione veicolare, della piana di Campi;

con il suddetto parere il Municipio ha altresì inteso impegnare l'Amministrazione a vincolare i fondi derivanti dagli oneri di urbanizzazione per il finanziamento di Opere Pubbliche di interesse locale, inserite nel Programma Triennale degli investimenti 2011-2012 e 2013, con particolare riferimento alla necessità di prevedere la realizzazione del collegamento viario tra via Rolla e via Bagnasco, la cui realizzazione risulta essere stata approvata dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. 33 del 11 febbraio 2010;

in merito a quanto formulato dal Municipio Medio Ponente, in ordine alla circolazione veicolare della zona di Campi, si richiamano i contenuti dello Studio Viabilistico prodotto a corredo del progetto e delle conseguenti favorevoli valutazioni svolte dalla Direzione Mobilità, allegate quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

in merito a quanto proposto dal Municipio Medio Ponente, in ordine al reperimento di risorse per il finanziamento del collegamento viario tra via Rolla e via Bagnasco, si ritiene dover precisare quanto segue :

- applicazione di quanto disposto dall'art. 5 del D.M. 2.4.68 ed in adempimento delle prestazioni indicate dall'art. 7 delle Norme Generali del Progetto Preliminare di PUC, a fronte dell'intervento di ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, deve essere prevista dotazione di spazi standard per verde e parcheggi pubblici pari a mq 10.698;

- considerata l'assenza di aree libere di adeguate dimensioni e con caratteristiche idonee all'assolvimento in toto della suddetta prescrizione è possibile operare in parte prevalente mediante il reperimento effettivo di aree da destinare a parcheggio pubblico (destinando a tale funzione l'attuale parcheggio antistante il fabbricato IKEA per una superficie di mq. 9.379) ed in parte residuale (mq. 1.319) mediante ricorso alla monetizzazione, ai sensi dell'art. 53 delle Norme di Attuazione del P.U.C., secondo le indicazioni di cui alla D.C.C. 20/2009;

- in applicazione del combinato disposto delle summenzionate norme, per effetto della mancata cessione dell'area standard, Ikea Italia Retail S.r.l. dovrà corrispondere, al Comune di Genova la somma di € 217.635,00 quale importo afferente la monetizzazione delle aree non cedute, ovvero, nel caso in cui, prima del rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento di che trattasi, si proceda, in attuazione del punto 6) del dispositivo della citata D.C.C. n.20/2009, all'aggiornamento dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute, l'importo determinato in base al valore aggiornato e vigente all'atto del rilascio del permesso di costruire;

- per l'utilizzo del suddetto importo il punto 9) della parte dispositiva della D.C.C. 20/2009, ne prevede l'utilizzo in via prioritaria destinato alla riqualificazione degli spazi verdi pubblici, mediante un programma di interventi da concordare con i Municipi, in attuazione delle programmazioni triennale ed annuale dei LL.PP. del Comune;

Dato atto altresì che:

in data 6.8.2013 è pervenuta nota integrativa corredata da planimetria esplicitiva di progetto, con la quale Ikea Italia Retail S.r.l. - pur confermando che il piano di sviluppo degli investimenti prevede la realizzazione dell'intervento nel suo complesso - avuto riguardo "alle recenti difficoltà economiche che hanno investito l'economia mondiale e italiana con una contrazione della domanda", ha rappresentato l'esigenza di considerare l'investimento sullo "store" di Genova in due fasi temporali distinte;

in merito alla coerenza delle suddette fasi temporali, come descritte nella Relazione Istruttoria integrativa dello Sportello Unico per le Imprese del 7.12.2013, sono state acquisite nuove valutazioni delle Strutture infra citate che, hanno confermato le precedenti favorevoli valutazioni:

- Ufficio Geologico in data 23.9.2013;
- Direzione Mobilità, prot. 338091 in data 6.11.2013;

in ordine all'ipotesi di intervento articolata su due fasi temporali, sono state altresì acquisite favorevoli valutazioni del Settore Urbanistica formulate con nota del gennaio 2014;

Considerato inoltre che:

il progetto preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92 del 7.12.2011, nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU) della zona di Campi, relativamente al lotto di intervento ha individuato l'Ambito Speciale n. 52 ove "è ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività di Ikea Italia Retail S.r.l., sino a una S.A. massima di mq.

33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di vendita di generi non alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V. comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari”;

in ordine a suddetta indicazione, la Regione Liguria, in sede di espressione di parere ex art. 39 della L.R. n. 36/97, di cui al Voto del CTR- Adunanza Generale n. 77/2012, recepito nella relativa deliberazione della Giunta Regionale n. 1468 del 30.11.2012, non ha rilevato elementi di contrarietà all'intervento specificatamente disciplinato dalla citata norma che disciplina gli interventi nell'Ambito Speciale n. 52 né sotto gli altri profili tra i quali risulta determinante quello commerciale e quello di impatto sulla viabilità, in relazione al quale il progetto risulta essere stato corredato da Valutazione di Impatto Trasportistico, che ne ha dimostrato la sostenibilità, nei termini favorevolmente valutati dalla Direzione Mobilità con pareri in data 15.1.2013 e 6.11.2013;

con riferimento alle disposizioni introdotte dal Decreto legislativo 152 del 3 aprile 2006, come successivamente modificato con decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008, trattandosi di intervento soggetto a disciplina di screening - ai sensi della L.R. 30 dicembre 1998 n. 38 e s.i.m. - sussiste competenza della Regione Liguria Dipartimento Ambiente Ufficio Valutazione Impatto Ambientale, che partecipa alla Conferenza di Servizi, e che con riferimento alle verifiche in materia di assoggettamento della variante a Valutazione Ambientale Strategica, con nota prot. 65690 del 3.5.2012, ha comunicato che la variante sottesa all'intervento non presenta elementi di significabilità ambientale tali da richiedere l'applicazione delle suddette procedure di VAS;

con riferimento a quanto da ultimo rappresentato, avuto comunque riguardo alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 “disposizioni in materia di VAS...” e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto “Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS”, a cura del Settore Urbanistica é stato verificato che la variante in oggetto non è riconducibile ai “casi sempre rientranti nella Verifica di Assoggettabilità” elencati al punto B1 D.G.R. sopra menzionata e pertanto anche alla luce dei criteri introdotti della D.G.R. 223 del 28/02/2014” e dalla nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, trovano conferma le valutazioni in precedenza formulate dalla Regione Liguria -Dipartimento Ambiente, con lettera prot. 65690 del 3.5.2012.

la Civica Amministrazione ritiene dover anticipare gli effetti dell'applicazione del P.U.C. adottato con D.C.C. 92/2011, ove tale azione risulti essere finalizzata alla promozione dello sviluppo di attività produttive, ipotesi che nel caso di specie avviene attraverso l'ampliamento di una struttura commerciale, annoverabile tra quelle di maggior richiamo ubicate in sito e sull'intero territorio genovese, perseguendo inoltre la conclusiva definizione dell'assetto urbano della zona di Campi;

il progetto riferisce a soluzione che, sotto il profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato, garantisce un inserimento equilibrato che esclude contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento, ancorché da attuarsi per fasi, posto che già in concomitanza con la realizzazione della prima, relativa alla realizzazione di un parcheggio a raso di pertinenza dello “store” Ikea, l'attuale area di parcheggio di circa mq. 9.379, sarà gravata di ser-

vitù d'uso pubblico e, come tale, fruibile dalla generalità degli Utenti del comprensorio di Campi, impegno oggetto di specifica disciplina nella bozza di convenzione che le Società Ikea Italia Retail S.r.l. e Sviluppo Genova S.p.A. si sono impegnate a sottoscrivere;

con riferimento alla sistemazione superficiale di suddetto parcheggio d'uso pubblico e, più in particolare, all'aiuola che lo definisce verso via Greto di Cornigliano, la relativa attuazione, senza ridurne la funzionalità e dimensione (anche in termini di soddisfacimento della quantità di aree permeabili), non costituisce impedimento alla realizzazione di un nuovo marciapiede, ove in futuro si prospettino le condizioni e le esigenze per procedere all'allargamento della strada di scorrimento in sponda destra del Polcevera che nel tratto assume il toponimo di via Greto di Cornigliano) su aree già nella disponibilità pubblica, comprese tra l'attuale tracciato e la proprietà Ikea;

vanno richiamati inoltre gli indirizzi normativi in materia di attività commerciali introdotti con la c.d. direttiva Bolkenstein (2006/123/CE), volti a favorire la liberalizzazione delle attività economiche, a tale fine imponendo l'eliminazione di ogni misura con effetti protezionistici e sancendo in particolare il principio generale secondo cui "l'accesso, la localizzazione e l'esercizio di un'attività economica non possono essere subordinati ad alcun provvedimento autorizzatorio, a meno che quest'ultimo non risulti giustificato da un motivo imperativo di interesse generale...";

nel merito del progetto, le valutazioni compiute ed esplicitate negli atti istruttori non evidenziano elementi ostativi, dal punto di vista tecnico-urbanistico, tali da costituire motivo di interesse generale prevalente sugli indirizzi sopra citati, volti ad agevolare l'esercizio delle attività economiche, in sintonia con quanto previsto nella normativa settoriale e nella disciplina ante richiamata;

quanto al profilo commerciale - per il rilascio della conseguente pertinente Autorizzazione Commerciale - per la quale in data 27.5.2011, Ikea Italia Retail S.r.l. ha presentato istanza presso lo Sportello Unico per le Imprese - in data 13.2.2012, si è tenuta seduta istruttoria di Conferenza di Servizi ex art. 21 della L.R.1/2007;

alla suddetta Conferenza di Servizi partecipa il Dipartimento Sviluppo Economico Settore Politiche di Sviluppo Commercio della Regione Liguria, competente ad esprimersi in ordine all'ammissibilità dell'intervento, avuto riguardo al combinato disposto della L.R. 1/2007 e della D.C.R. 18/2007, con cui sono stati approvati i criteri gli indirizzi ed i criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa;

come risulta dal verbale della seduta istruttoria della suddetta Conferenza di Servizi il rappresentante del Dipartimento Sviluppo Economico Settore Politiche di Sviluppo Commercio della Regione Liguria, competente ad esprimersi in ordine all'ammissibilità dell'intervento, avuto riguardo al combinato disposto della L.R. 1/2007 e della D.C.R. 18/2007, sopra citate, ha sottolineato che il caso in esame - vale a dire il rilascio di autorizzazione di grande struttura di vendita, subordinata alla preventiva approvazione di un progetto edilizio in variante al P.U.C.- concreta l'ipotesi formulata all'art. 21 - comma 5 della legge regionale 1/2007, che prevede lo svolgimento contemporaneo dei due procedimenti, rimanendo sospeso quello di natura commerciale sino alla conclusione di quello avviato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 9/99 e s.i.m., finalizzato al rilascio del prescritto titolo abilitativo sotto il profilo edilizio;

peraltro dal medesimo verbale si evince che, per quanto riguarda la programmazione regionale di cui alla D.C.R. 18/2007, ed in coerenza con quanto stabilito all'art. 52 della L.R. n. 23/2011 (di modifica della L.R. 1/2007), la superficie di vendita disponibile per le Grandi Strutture di vendita non alimentari risulta essere pari a mq. 7765, quindi sufficiente a soddisfare la richiesta di IKEA, pari a mq. 6962;

i criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa indicati dalla D.C.R. 18/2007, per quanto riguarda il progetto di cui è caso, sono fatti salvi dalla Norma Transitoria della D.C.R. n. 31 in data 17 dicembre 2012, avente ad oggetto "Disciplina relativa alla programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, dopo le liberalizzazioni – Legge Regionale 2 gennaio 2007 n. 1 e s.i.m.", la quale al Paragrafo 13 prevede espressamente che "ai sensi di quanto stabilito dall'art. 52 (Disposizioni transitorie in materia di commercio al dettaglio in sede fissa) della L.R. 1/2007 e s.i.m., sono fatti salvi i procedimenti di autorizzazione commerciale e/o urbanistico edilizi già iniziati o per i quali si siano svolte le Conferenze di Servizi in seduta referente, ai sensi degli artt. 19, 20, 21 e 22 della L.R. 1/2007 e s.m.e i. ed ai sensi dell'art. 18 della L.R. 9/99 e s.i.m.", sempre che tali procedimenti fossero assentibili sotto il profilo commerciale ai sensi della deliberazione del Consiglio regionale 8 maggio 2007 n. 18;

Rilevato che:

con Atto di impegno/bozza di convenzione sottoscritto dalla Sviluppo Genova S.p.A. in data 25.6.2014, autenticato nella firma dal Notaio Piero Biglia di Saronno, e con Atto di impegno/bozza di convenzione sottoscritta dalla Ikea Italia Retail S.r.l. in data 15.9.2014, autenticato nella firma dal Notaio Giovanni Nai, le suddette Società si sono impegnate a stipulare con il Comune di Genova la convenzione relativa agli impegni connessi all'attuazione del progetto, in variante al PUC ex art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.i., per ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari in via Perini a Genova Campi;

in particolare con la succitata bozza di convenzione, che prevede l'attuazione dell'intervento in due distinte fasi temporali, la parte privata si è impegnata, tra l'altro, nei confronti del Comune di Genova:

- a costituire servitù d'uso pubblico sul parcheggio esterno antistante lo "store", avente una superficie di 9.379 mq, garantendone la pubblica fruibilità a titolo gratuito 24 ore su 24 con modalità da stabilire con idoneo disciplinare di gestione (prima fase);
- a riqualificare lo spazio, come sopra asservito, con opere di ridefinizione della geometria dell'area, asfaltatura e segnaletica e revisione impiantistica (seconda fase);
- a corrispondere al Comune di Genova l'importo, corrispondente alla mancata dotazione di spazi pubblici, preliminarmente quantificati in mq 1.319 (seconda fase);
- a cedere senza corrispettivo al Comune di Genova, a semplice richiesta del medesimo, un'area di proprietà Ikea, attualmente sistemata a verde di contorno al parcheggio destinato all'uso pubblico, area che consentirebbe di realizzare la continuità del marciapiede lato monte della strada di scorrimento in sponda destra del Polcevera;

con modello depositato in atti in data 20.5.2013 Ikea Italia Retail S.r.l. ha determinato - nella misura e con le modalità previste dalla deliberazione C.C. n. 29 del 27.2.96 e successive modificazioni ed integrazioni, in applicazione della L.R. n. 25 del 7.4.95, in € 2.767.185,37 di cui € 2.153.899,59 per oneri di urbanizzazione ed € 613.285,78 per costo di costruzione (quota di interesse generale € 538.500,09) - il contributo di costruzione dovuto per l'intervento, applicando la tariffa urbanistica vigente al momento della presentazione del progetto, per interventi di nuove edificazioni di fabbricati destinati ad attività commerciale;

come posto in evidenza nella Relazione Istruttoria del 22.7.2013, il suddetto contributo risulta essere stato correttamente determinato anche con riferimento alla maggiorazione prevista dal dispositivo della D.C.C. 20/2009, per quanto riguarda il versamento della quota per oneri di urbanizzazione riferita a mq. 1648,85 di S.A. corrispondente alla quota di standard non corrisposto e per il quale è stato verificato sussistere le condizioni per procedere alla monetizzazione dello standard urbanistico;

Vista l'istanza presentata presso lo Sportello Unico per le Imprese dalla Ikea Italia Retail S.r.l. in data 19 maggio 2011, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il verbale della seduta Istruttoria di Conferenza di Servizi - ai sensi dell'art. 18 - 3 comma della L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 6 agosto 2001 n. 27 - tenutasi in data 13.2.2012, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese in data 31.7.2012 assunta a protocollo 238799, con la quale Ikea Italia Retail S.r.l. e Sviluppo Genova S.p.A., hanno prodotto elaborati che riferiscono a soluzione progettuale, per l'illustrazione della quale si è ritenuto procedere mediante convocazione di una ulteriore seduta istruttoria della Conferenza di Servizi, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il verbale della seduta Istruttoria di Conferenza di Servizi tenutasi in data 19.9.2012, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese in data 22.7.2013, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione Istruttoria Integrativa dello Sportello Unico per le Imprese in data 7.12.2013, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Viste le valutazioni ed i pareri espressi dai sopra elencati Settori ed Uffici, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Viste le Relazioni Illustrative e gli elaborati cartografici e normativi, concernenti la proposta di variante al vigente Piano Urbanistico Comunale, riconducibile al caso di cui all'art. 44 comma lettere b) e c) della L.R. 36/97- predisposte dal Settore Urbanistica in data 27.6.2013 e in data gennaio 2014, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la Relazione del Settore Urbanistica, in data 1.12.2014, con la quale avuto riguardo alla L.R. 10.8.2012, vengono confermate le valutazioni formulate dalla Regione Liguria-Dipartimento Ambiente che, con lettera prot. 65690 del 3.5.2012, ha ritenuto che “la variante sottesa all’approvazione del progetto non presenta elementi di significatività ambientale tali da richiedere l’applicazione delle procedure di VAS di cui al D.Lgs n. 152/2006 e smi.”;

Visto l’Atto d’Impegno sottoscritto in data 25.6.2014, dalla Sviluppo Genova S.p.A., autenticato nella firma dal Notaio Piero Biglia di Saronno, registrato a Genova 1 il giorno 4.7.2014 al n. 9516, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto l’Atto di impegno sottoscritto in data 15.9.2014 dalla Ikea Italia Retail S.r.l., autenticato nella firma dal Notaio Giovanni Nai, registrato a Milano 4 il giorno 25.9.2014 al n. 21700, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera pervenuta in data 15.5.2012, assunta a prot. 153921 con la quale la Confesercenti Genova nel produrre in allegato “Studio Tecnico Urbanistico del Progetto”, ha formulato osservazioni avverso l’approvazione del progetto, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Vista la lettera pervenuta in data 8.5.2012 assunta a prot. 144512, con la quale la Associazione Nazionale Commercianti Dettaglio, nel produrre in allegato “Studio Tecnico Urbanistico del Progetto”, ha formulato osservazioni, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Visto il parere espresso dal Municipio VI Medio Ponente, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Ritenuto che ricorrano le condizioni per:

a) esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all’approvazione del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail S.r.l., per l’ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di Via L. Perini, in variante al PUC vigente, riconducibile al caso di cui all’art. 44 comma 1 lettere b) e c) della L.R. 36/97, progetto che risulta composto dalla seguente documentazione tecnico, grafica e descrittiva:

Relazione tecnica

Documentazione fotografica

Relazione Barriere Architettoniche

Relazione di ottemperanza alle norme del REC in materia di produzione di energie alternative

Valutazione previsionale di impatto acustico

Legge 10

Relazione di fattibilità sotto il profilo geologico, redatta in conformità a quanto previsto dalle Norme Geologiche di Attuazione del PUC

Relazioni e Studio finalizzato alla verifica delle ripercussioni dell’intervento e sulla compatibilità funzionale dei manufatti adiacenti

Studio Viabilistico

Nota allo Studio Viabilistico

Relazione/Dichiarazione utilizzo terre da scavo

Allegato alla tavola 14 certificato di prova per la determinazione della capacità drenante della pavimentazione in cls

Indicazione a progetto degli impianti energetici e dei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane (con tavola allegata)

Opere di Urbanizzazione – Relazione Tecnica

Opere di Urbanizzazione – Computo metrico estimativo

Opere di Urbanizzazione – Planimetria di progetto e dettagli costruttivi

Opere di Urbanizzazione – Planimetria reti

Tav. 1 – Stralci Cartografici

Tav. 2 – Stato attuale - Planimetria generale, proprietà , vincoli e fasce di rispetto

Tav. 3 - Stato attuale - Pianta piano interrato

Tav. 4 - Stato attuale - Pianta piano terra stralcio 1

Tav. 5 - Stato attuale - Pianta piano terra stralcio 2

Tav. 6 - Stato attuale - Pianta piano primo

Tav. 7 - Stato attuale - Pianta piano coperture

Tav. 8 - Stato attuale – Sezioni

Tav. 9 - Stato attuale – Prospetti

Tav. 10 - Progetto - Planimetria generale

Tav. 11 - Progetto - Calcolo Superficie netta di vendita

Tav. 11 B - Progetto - Calcolo SA e Superficie Accessoria

Tav. 12 - Progetto - Planimetria generale - Standard e parcheggi pertinenziali

Tav. 13 - Progetto - Planimetria generale - Flussi veicolari e pedonali

Tav. 14 - Progetto - Planimetria generale - Verifica superfici drenanti

Tav. 15 - Progetto - Planimetria generale - Reti defluenze bianche e nere

Tav. 16 - Progetto - Planimetria generale - Sistemazioni a verde

Tav. 17 - Progetto - Pianta piano interrato

Tav. 18 - Progetto - Pianta piano terra stralcio 1

Tav. 19 - Progetto - Pianta piano terra stralcio 2

Tav. 20 - Progetto - Pianta piano primo, secondo e terzo

Tav. 21 - Progetto - Pianta piano coperture

Tav. 22 - Progetto – Sezioni

Tav. 23 - Progetto – Prospetti

Tav. 24 - Raffronto - Pianta piano interrato

Tav. 25 - Raffronto - Pianta piano terra stralcio 1

Tav. 26 - Raffronto - Pianta piano terra stralcio 2

Tav. 27 - Raffronto - Pianta piano primo, secondo e terzo

Tav. 28 - Raffronto - Pianta piano coperture

Tav. 29 - Raffronto – Sezioni

Tav. 30 - Raffronto – Prospetti

Tav. 31 - Progetto - Planimetria generale - Verifica accessi carrai

Tav. 32 - Progetto - Planimetria generale - Verifica schema viabilità lungo periodo

Tav. 2 E B – Progetto esecutivo spostamento canale di drenaggio urbano area Ikea Genova Campi (con tavole allegate)

Tav. 2 X A - Prima fase - Note integrative (6.8.2013)

Tav. 2 X B - Prima fase - Note integrative (19.9.2013)

Tav. 35 - Progetto - Prima fase - Planimetria generale - Verifica superfici drenanti
Tav. 36 - Progetto - Planimetria generale – individuazione marciapiede

b) approvare ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 24 marzo 1999 n. 9 e s.i.m. (oggi art.10 comma 3 della L.R. 5 aprile 2012 e s.i.m.) la variante al vigente P.U.C. riconducibile al caso di cui all'art. 44 comma 1 lettere b) e c) della L.R. 36/97, prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. DD10 nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle pertinenti Norme di Attuazione :

Norma speciale (71)

E' ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari.

c) approvare ed accettare:

- l'Atto d'Impegno sottoscritto in data 25.6.2014, dalla Sviluppo Genova S.p.A., autenticato nella firma dal Notaio Piero Biglia di Saronno, registrato a Genova 1 il giorno 4.7.2014 al n. 9516;

- l'Atto di impegno sottoscritto in data 15.9.2014, dalla Ikea Italia Retail S.r.l., autenticato nella firma dal Notaio Giovanni Nai, registrato a Milano 4 il giorno 25.9.2014 al n. 21700;

d) formulare contro deduzione alle osservazioni presentate dalla Confesercenti Genova in data 15.5.2012, e dalla Associazione Nazionale Cooperative Dettaglianti in data 8.5.2012, nei termini di cui alle premesse del presente provvedimento;

Visto l'art. 18 - comma 3 della L.R. 24 marzo 1999. n 9 e s.i.m,

Visto l'articolo 10 – comma 3 della L.R. 5 aprile 2012 n 10 es.i.m.;

Visto l'articolo 15 della L.R. 5 aprile 2012 n 10 e s.i.m.;

Visti inoltre:

- il D.P.R. n.380/2001 e s.i.m.;
- la Legge Regionale n.25/1995 e s.i.m.;
- la circolare Regione Liguria n. 59132/1047 del 17/05/1995;
- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia, approvato con D.C.P.1/02 e s.i.m.;
- la Legge Regionale n. 1/2007 e s.i.m.

- la D.C.R. 18 del 8.5.2007
- la D.C.R. 31 del 17.12.2012
- la Legge Regionale n.16/2008 e ss.mm.ii.;
- il vigente PUC, approvato con D.P.G.R. n.44 del 10/03/2000 e successive varianti.;
- il Progetto Preliminare di PUC, adottato con Delibera del Consiglio Comunale numero 92 del 7.12.2011.

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

la Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

1) di esprimere, sulla base dei pareri formulati dagli Uffici ed alle condizioni in essi contenute, parere favorevole all'approvazione del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail S.r.l., per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di Via L. Perini, in variante al PUC vigente, riconducibile al caso di cui all'art. 44 comma 1 lettere b) e c) della L.R. 36/97;

2) di approvare ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 24 marzo 1999 n. 9 e s.i.m. (oggi art.10 comma 3 della L.R. 5 aprile 2012 e s.m.i.) la variante al vigente P.U.C. riconducibile al caso di cui all'art. 44 comma 1 lettere b) e c) della L.R. 36/97, prevedendo l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. DD10 nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle pertinenti Norme di Attuazione:

Norma speciale (71)

E' ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari.

3) di approvare ed accettare, per i motivi espressi in premessa:

- l'Atto d'Impegno sottoscritto in data 25.6.2014, dalla Sviluppo Genova S.p.A., autenticato nella firma dal Notaio Piero Biglia di Saronno, registrato a Genova il giorno 4.7.2014 al n. 9516;

- l'Atto di impegno sottoscritto in data 15.9.2014, dalla Ikea Italia Retail S.r.l., autenticato nella firma dal Notaio Giovanni Nai, registrato a Milano il giorno 25.9.2014 al n. 21700;

4) di formulare contro deduzione alle osservazioni presentate dalla Confesercenti Genova in data 15.5.2012, e dalla Associazione Nazionale Cooperative Dettaglianti in data 8.5.2012, nei termini di cui alle premesse del presente provvedimento;

5) di stabilire che i titoli abilitativi edilizi, inerenti la realizzazione degli interventi, come previsti in attuazione per fasi, saranno rilasciati qualora si raggiunga il consenso unanime degli Enti e delle Amministrazioni che partecipano alla Conferenza di Servizi, convocata ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 24 marzo 1999 n. 9 e s.i.m. (oggi art.10 comma 3 della L.R. 5 aprile 2012 e s.i.m.) e sia adeguato alle raccomandazioni, condizioni e prescrizioni risultanti dalle forme di assenso dagli Stessi manifestati, nell'ambito dell'espletamento delle procedure della Conferenza di Servizi;

6) di dare mandato allo Sportello Unico per le Imprese di curare gli adempimenti relativi alla conclusione del procedimento di approvazione del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail S.r.l., per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di Via L. Perini a Genova Campi;

7) di dare mandato al Settore Stazione Unica Appaltante - Gare e Contratti per gli adempimenti di competenza, ivi compresi eventuali opportuni adeguamenti di natura tecnico giuridica al testo della Convezione;

8) di dare mandato alla Direzione Mobilità per la predisposizione del disciplinare per la gestione del parcheggio di uso pubblico previsto dal progetto;

9) di demandare a successivo provvedimento dirigenziale l'accertamento della somma che sarà corrisposta a titolo di monetizzazione aggiuntiva afferente le aree non cedute al cap. 73326 c.d.c. 2220.8.06 "Gestione del Territorio – Monetizzazione Aggiuntiva";

10) di dare mandato all'Area Tecnica per l'utilizzo dei proventi, da introitarsi a titolo di monetizzazione del valore delle aree non cedute, in conformità a quanto stabilito ai punti 8 e 9 del dispositivo della D.C.C. n. 20/2009;

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

12) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n.267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 18 0

Proposta di Deliberazione N. 2014-DL-409 DEL 03/12/2014

OGGETTO: CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10 COMMA 3 L.R. 10/2012) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA IKEA ITALIA RETAIL S.R.L., PER L'AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI NON ALIMENTARI AI CIVICI 5 E 7 DI VIA L. PERINI (S.U.117/2011), IN VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCEBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R. 36/97
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, VARIANTE AL VIGENTE PIANO URBANISTICO COMUNALE - RICONDUCEBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R. 36/97.
APPROVAZIONE DEGLI ATTI DI IMPEGNO SOTTOSCRITTI DA IKEA ITALIA RETAIL S.R.L. E DALLA SVILUPPO GENOVA S.P.A. A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE COOPERATIVE DETTAGLIANTI

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

Istanza presentata da Ikea Italia Retail S.r.l. in data 19.5.2011
Verbale della Seduta Istruttoria di Conferenza di Servizi in data 13.2.2012
Lettera prot. n. 238799 del 31.7.2012 di Ikea Italia Retail S.r.l. e Sviluppo Genova S.p.A.
Verbale della Seduta Istruttoria di Conferenza di Servizi in data 19.9.2012
Relazione Istruttoria Sportello Unico per le Imprese in data 22.7.2013
Relazione Istruttoria Integrativa Sportello Unico per le Imprese in data 7.12.2013
Parere Ufficio Geologico in data 30.5.2013
Parere Direzione Mobilità Sviluppo Infrastrutture prot. 15511 del 15.1.2013
Parere Direzione Mobilità Sviluppo Infrastrutture prot. 176943 del 20.5.2013
Parere Direzione Ambiente Igiene Energia – Ufficio Acustica prot. 332767 del 6.11.2012
Parere Direzione Ambiente Igiene Energia – Ufficio Pianificazione Energetica prot. 277144 del 18.9.2012
Parere Direzione Ambiente Igiene Energia – Settore Ambiente prot. 288090 del 27.9.2012
Parere Direzione Urbanistica S.U.E. e Grandi Progetti – Settore Urbanistica – Ufficio Alta Sorveglianza prot. 22991 del 17.7.2013
Parere A.S.Ter. S.p.A. prot. 7245 del 6.11.2012
Parere Ufficio Geologico in data 23.9.2013
Parere Direzione Mobilità, prot. 338091 in data 6.11.2013
Relazione Illustrativa del Settore Urbanistica ed elaborati cartografici e normativi concernenti proposta di variante al vigente PUC del 27.6.2013
Relazione Illustrativa integrativa del Settore Urbanistica del gennaio 2014
Relazione Urbanistica VAS in data 1.12.2014
Atto d'Impegno sottoscritto in data 25.6.2014, dalla Sviluppo Genova S.p.A e relativi allegati
Atto di impegno sottoscritto in data 15.9.2014 dalla Ikea Italia Retail S.r.l. e relativi allegati
lettera pervenuta in data 15.5.2012, assunta a prot. 153921 della Confesercenti Genova
lettera pervenuta in data 8.5.2012 assunta a prot. 144512, della Associazione Nazionale Commercianti Dettaglio
Parere Municipio VI Medio Ponente prot. 47437 del 7.2.2013

Il Dirigente
Arch. Ferdinando De Fornari

Direzione Sviluppo Urbanistico
e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese
via di Francia, 1 Genova



Oggetto :

Permesso di costruire relativo a:
Ampliamento IKEA Genova

Procedimento mediante Conferenza di Servizi

(Art. 18 legge Regione Liguria 24 marzo 1999 n. 9 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/2001).

Il sottoscritto .Arch. Agostino Gamba nella sua qualità di Procuratore della società
IKEA ITALIA RETAIL S.r.l.

con sede in Carugate Strada Provinciale 208 civ. 3 CAP 20061

recapito telefonico 02/929271 fax 02/92927260

c.f./p.i. 02992760963

iscritta alla C.C.I.A.A. di Milano con il n MI-1476140

**indirizzo presso il quale debbono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la
presente istanza** Strada Provinciale 208, n° 3 Carugate (MI)

**numero fax presso il quale possono essere inviate tutte le comunicazioni inerenti la
presente istanza** 02/92927260

dovendo :

- realizzare
- ristrutturare
- ampliare
- cessare
- riattivare
- localizzare
- riconvertire

l'impianto produttivo relativo all'attività di .vendita al dettaglio di arredi per la casa, oggetti
per la casa ed illuminazione

situato in via/piazza Luigi Perini...civ. 5-7 Municipio 2 Centro Ovest

dati catastali N.C.T. sezione 3 foglio 78, mappale 951

anche utilizzando un lotto di terreno adiacente di proprietà di Sviluppo Genova S.p.A., dati
catastali N.C.T. sezione 3 foglio 78, mappale 1122 / 1067 , di cui si allega assenso alla
presentazione del progetto

(se il Richiedente è persona diversa dal Proprietario dell'immobile è necessario produrre una dichiarazione di
quest'ultimo da cui risulti che è a conoscenza della presentazione della presente istanza, allegando fotocopia del
documento di identità del Proprietario medesimo)

visto

il Decreto Legislativo 112/98 recante norme in materia di trasferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti Locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997 n. 59

Considerato

l' articolo 18 della Legge Regionale 24 marzo 1999 n. 9

chiede

rilascio di Permesso di Costruire, per l'esecuzione delle opere necessarie per l'Ampliamento del negozio IKEA di Genova
in conformità al progetto redatto dall'arch. Emilio Morasso
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Genova con il n. 734
c.f. MRSMLE51C07D969Y con Studio in Genova via Alla Torre dell'Amore 18 / 1
CAP 16146
recapito telefonico 010/363956 fax 010/367510 e-mail studio@morasso.it

In relazione alla applicazione della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L.13/89 e relativo regolamento di attuazione D.M. 236/89 e successive integrazioni e modifiche) dichiara che l'Impresa:

- è soggetta a collocamento obbligatorio pertanto allega documentazione atta a dimostrare che è soddisfatto il requisito della accessibilità;
- svolge attività aperta al pubblico pertanto allega documentazione atta a dimostrare che è soddisfatto il requisito della visitabilità
- le opere previsto sono tali da non rientrare nel campo di applicazione della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;

dichiara

che l'immobile e/o le porzioni dello stesso oggetto di intervento, nonché l'attuale destinazione d'uso, discende dai seguenti titoli abilitativi (riportare estremi completi):

- Concessione edilizia, n. .219. in data .20/06/1996 e successiva Variante con DIA in data 06/08/1998
- condono edilizio n. assentito con Provvedimento n. in data
- preesistenza dell'immobile nelle sue attuali caratteristiche alla data del 17.10.1942, opportunamente certificata;

che la tipologia di intervento in oggetto, in quanto relativa a
....., è tale da non richiedere alcuna dimostrazione di legittimità giuridica dell'immobile;

che per lo stesso immobile non sono state presentate altre istanze o comunicazioni relative ad interventi edilizi aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente;

che, per lo stesso immobile è stata presentata altra istanza o comunicazione (prot. n.
in data) relativa ad interventi edilizi non aventi rapporto di funzionalità con quelli oggetto della presente, in quanto relativi a
.....
.....

Con riferimento al contenuto dell'art. 43 delle Norme di Attuazione del P.U.C. approvato con D.P.G.R. 44/2000 risulta:

Destinazione d'uso attuale:

Categoria 4.6 Distribuzione al dettaglio funzione 4.6e – grande struttura di vendita

Destinazione d'uso progetto:

Categoria 4.6 Distribuzione al dettaglio funzione 4.6e – grande struttura di vendita

**dichiara inoltre
che**

l'approvazione del progetto non comporta varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nè è soggetta a procedure d'impatto ambientale o di screening ai sensi della L.R. 38/98 (art. 18 - comma 2 L.R. 9/99);

l'approvazione del progetto comporta aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 43 della L.R. 4 settembre 1997 n. 36;

l'approvazione del progetto comporta varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica anche al di fuori dei casi previsti dagli artt. 59 e 84 della L.R. 4 settembre 1997 n. 36 (art. 18 - comma 3 L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/2001 e art. 16 - comma 4 L.R. 19/99);

il progetto riguarda attività soggetta alla disciplina di Screening e/o di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Legge Regionale 30 dicembre 1998 n. 38 (art. 18 - comma 7 L.R. 9/99), si allega pertanto prova dell'avvenuta presentazione presso la Regione Liguria dell'istanza per l'avvio della relativa procedura;

**dichiara infine
che**

l'attività non è compresa nell'elenco di cui al DM: 16/2/1982 e pertanto non è soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi;

l'attività, in quanto relativa a vendita ed esposizione al dettaglio con superficie superiore a 400 mq è individuata al punto 87 del DM. 16/2/1982 e comprende anche le seguenti attività secondarie 92 / 95 / 91 / 64 ed è soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi, pertanto:

allega ricevuta della avvenuta presentazione presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della domanda per parere di conformità antincendio protocollo n..... in data .19/05/2011.;

- allega parere di conformità antincendio rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, protocollo n. in data
- prima del rilascio del Permesso di Costruire sarà prodotto parere di conformità antincendio;

pur trattandosi di attività soggetta a visite e controlli di prevenzione incendi le opere previste sono tali da non rientrare nel campo di applicazione della suddetta normativa ;

provvederà/ha provveduto autonomamente ad ottenere i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni e gli assenti comunque denominati delle Amministrazioni competenti in materia di

Relativamente alla corresponsione del contributo di costruzione, qualora dovuto, ai sensi della legislazione vigente

intende procedere autonomamente mediante ricorso alla autodeterminazione secondo le modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27/2/96 e successive modificazioni;

non intende valersi della facoltà di procedere mediante autodeterminazione secondo le modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 27/2/96 e successive modificazioni, pertanto allega elaborati grafici relativi alla individuazione delle misure e dello sviluppo dettagliato del calcolo delle superfici aventi rilevanza al fine della determinazione del contributo.

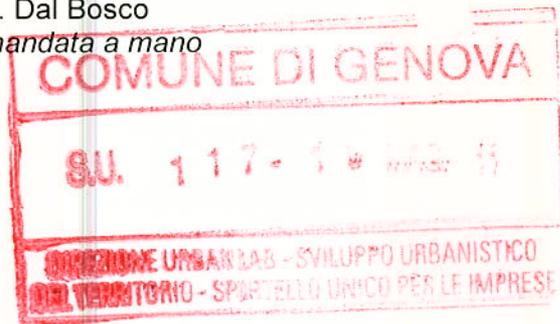
Genova, 19 Maggio 2011

Per la Società Richiedente
Il procuratore
Arch. Agostino Gamba

IKEA Italia Property Srl
Strada Provinciale 208 n.3
20061 CARUGATE (MI)
Partita IVA 02928610969
Cod. Fisc. 02928610969

Spett. le
Ikea Italia Retail S.r.l.
Strada Provinciale 208, n. 3
20061 Carugate (MI)

c.a.
Dott. A. Dal Bosco
raccomandata a mano



Prot. n. 582 MM/DMP/fc

Genova, 19 maggio 2011

Oggetto: complesso immobiliare in Genova Campi – Corso Ferdinando Maria Perrone 15.

Con la presente Sviluppo Genova S.p.A. autorizza codesta società a presentare, presso lo Sportello Unico per le Imprese del Comune di Genova, il progetto definitivo a firma dell'arch. Emilio Morasso relativo alle opere di ampliamento del punto vendita Ikea sulle aree attualmente di nostra proprietà in forza del rogito notaio Biglia stipulato in data 18 maggio u.s. in corso di trascrizione del quale si allega alla presente la dichiarazione di avvenuta stipula.

Resta inteso che le opere comprese nel suddetto progetto potranno essere realizzate solo dopo l'effettivo passaggio in capo a Ikea Italia Retail della proprietà di tali aree e che nulla è dovuto dalla scrivente a Ikea per le attività progettuali fin qui svolte.

Distinti saluti.

Il Direttore Amministrativo
Dott. Maurizio Manzini

Il Direttore Tecnico
Ing. Domenico Muccio Palma

Allegati c.s.



Avv. PIERO BIGLIA DI SARONNO
NOTAIO

16121 GENOVA
P.ZZA DELLA VITTORIA, 4/4
Tel. 010 5958167
Fax. 010 5957054
P.I. 03733480101
e-mail: pbiglia@notariato.it



DICHIARAZIONE

Dichiaro io sottoscritto Avvocato Piero Biglia di Saronno, Notaio alla residenza di Genova, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, che il "Comune di Genova" con sede in Genova (GE), Via Garibaldi n. 9, Codice Fiscale 00856930102, in forza di atto stipulato mio tramite in data odierna ha venduto alla Spettabile "SVILUPPO GENOVA S.p.A." Società di nazionalità italiana, costituita in Italia, con sede in Genova (GE), Via Martin Piaggio n. 17/7, Codice Fiscale e numero di iscrizione 03669800108 al Registro delle Imprese di Genova, che ha acquistato i seguenti immobili, in Comune di Genova e precisamente:

complesso immobiliare costituito da area edificabile della superficie di 8.247 (ottomiladuecentoquarantasette) metri quadrati, sulla quale attualmente insistono ancora due fabbricati, che saranno demoliti come infra precisato, costituiti da porzione dall'ex locale mensa dell'ILVA Laminati Piani e fabbricato ex magazzino, avente una S.L.U. di 4.000 (quattromila) metri quadrati, oltre a circa 1.000 (mille) metri quadrati di seminterrato; a confini, unico corpo: mappali 1121, 834, 1068 e 951 del foglio 78 Sez. 3 del Catasto Terreni del Comune di Genova.

Quanto in oggetto risulta censito:

- al Catasto dei Fabbricati del Comune di GENOVA Sezione di PEGLI VOLTRI (Provincia di GENOVA) Sezione Urbana COR foglio 78 mappali:

1122 in CORSO FERDINANDO MARIA PERRONE n. 15 - piano T-1-2-3 Zona 3 Categ. D/8 senza classe e consistenza, Rendita Catastale Euro 8.114,40;

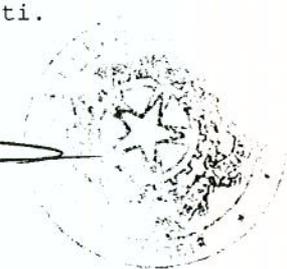
1067 in CORSO FERDINANDO MARIA PERRONE n. 15 - piano S1-T-1-2-3 Zona 2 Categ. D/8 senza classe e consistenza, Rendita Catastale Euro 23.757,02;

- al Catasto dei Terreni del Comune di GENOVA Sez. 3 (Provincia di GENOVA) foglio 78 mappali:

1122 - a. 61 ca. 50 ENTE URBANO senza classe e redditi;

1067 - a. 20 ca. 97 ENTE URBANO senza classe e redditi.

Genova, addì 18/5/2011





COMUNE DI GENOVA

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

Conferenza di Servizi,
-ex art. 18 - comma 3 L.R. 9/99, come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01-
per l'approvazione - in variante al P.U.C. vigente
- ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 -

OGGETTO:

Ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai
civici 5 e 7 di Via L.Perini

Progetto: S.U.117/2011
Richiedente: Ikea Italia Retail S.r.l.
Progettista: Arch. Emilio Morasso

Verbale della seduta istruttoria

13 febbraio 2012

Il giorno 13 febbraio 2012, alle ore 9.00, presso la Sala Riunioni, sita in Genova, via di Francia 1 - XXIV piano, sotto la Presidenza del Dott. Arch. Ferdinando De Fornari, Dirigente della Struttura di Staff di Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti, si è tenuta, in seduta istruttoria, Conferenza di Servizi convocata dal Sindaco, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 18 - comma 3 della Legge Regionale 24 marzo 1999 n. 9, come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01, con lettera prot. n. 13258 del 16.1.2012 (allegata), resa nota mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Genova, mediante pubblicazione all'Albo Pretorio, richiesta con lettera prot. n. 27690 del 25.1.2012 e mediante affissione all'albo pretorio dei Municipi con lettera prot. n. 23246 del 23.1.2012 (lettere allegate) ed ulteriormente pubblicizzata mediante pubblicazione di "rende noto" sul quotidiano IL SECOLO XIX, nell'edizione del 5.2.2012 (allegato), relativa a:

ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L.Perini

Progetto: S.U.117/2011

Richiedente: Ikea Italia Retail S.r.l.

Progettisti: Arch. Emilio Morasso

Il Segretario, Dott.ssa Lorena Casarino, procede alla lettura della sopraccitata lettera con cui la Sindaco di Genova ha convocato l'odierna Conferenza di Servizi e delle comunicazioni dello Sportello Unico per le Imprese prot. n. 33819 del 31.1.2012, con cui sono stati invitati a partecipare alla seduta i Settori ed Uffici Comunali che dovranno esprimere pareri in ordine all'iniziativa e prot. n. 30006 del 27.1.2012, con cui la Società richiedente è stata informata della convocazione di cui sopra (lettere allegate), dopodiché procede alla verifica dei presenti (per la quale si fa riferimento al foglio firma e relative deleghe, allegati).

Il Geom. Cortesia procede all'illustrazione del progetto che riguarda l'ampliamento in variante al P.U.C. vigente della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (da mq. 13.030 a 20.000 di S.N.V.), mediante la costruzione di un nuovo volume edilizio (in aderenza all'esistente) su area di proprietà della Sviluppo Genova S.p.A., della quale è stato prodotto assenso, nonché la realizzazione di una struttura pluripiano sul sedime dell'attuale parcheggio privato antistante il fabbricato. Con riferimento alle indicazioni del P.U.C. vigente, deve rilevarsi che l'area di intervento è parte residuale del Distretto Logistico 23 b ove, per effetto dell'approvazione del progetto di costruzione della nuova rimessa AMT, residua un'area libera di circa mq. 8250, posta a confine con la proprietà Ikea, parte del Distretto Aggregato 24 c, ove l'intervento proposto non è ammesso.

Per l'approvazione del progetto, che comporta pertanto necessità di adeguare il P.U.C. vigente, la Ikea Italia Retail S.r.l. ha richiesto attivazione della procedura prevista dall'art. 18 comma III della L.R. 9/99, come modificato dall'art. 2 della legge regionale n. 27 del 6 agosto 2001, in applicazione della quale "qualora l'approvazione del progetto presentato comporti varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, anche al di fuori dei casi previsti dagli articoli 59 e 84 della L.R. 36/97, il Sindaco, su richiesta della Struttura, può motivatamente convocare la Conferenza di Servizi".

Il progetto preliminare di P.U.C. adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 7.12.2011, nell'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU) della zona di Campi, individua alcuni ambiti con disciplina urbanistica speciale, tra questi l'Ambito n. 52 via Perini-via Greto di Cornigliano *ove "è ammesso l'ampliamento del*

complesso immobiliare riconducibile all'attività di Ikea Retail Italia S.p.A., sino a una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di vendita di generi non alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V. comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari “

Considerato quanto sopra, allo scopo di favorire lo sviluppo economico della Città, anche attraverso il consolidamento e potenziamento di Aziende che, come quella di cui è caso, da anni operano sul territorio e che a fronte di nuovi investimenti potranno contribuire alla creazione di nuovi posti di lavoro, si ritiene di operare allineando le indicazioni del PUC vigente, al contenuto del progetto preliminare di PUC recentemente adottato dal Consiglio Comunale.

Considerato quanto sopra, la Sindaco, visto quanto disposto dell'articolo 18 - comma 3 - della Legge Regionale 24 marzo 1999 n. 9, come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01, ricorrendone le condizioni, ha convocato l'odierna seduta di Conferenza di Servizi per l'avvio del procedimento di approvazione del progetto, in variante al P.U.C. vigente, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97, prevedendo l'individuazione di una zona soggetta a norma Speciale, tale da consentire la realizzazione dell'intervento in parola.

Si dà atto che:

- in allegato all'istanza è stata prodotta relazione con allegati grafici e pertinente dichiarazione di conformità - ai sensi art. 1 comma 4 della L.R. 13/89 - sottoscritta dal Progettista circa la conformità dell'intervento nei confronti della vigente normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- in data 24.5.2011 è stata prodotta copia dell'istanza presentata presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in data 3.8.2009, per il rilascio del parere di conformità antincendio;
- in data 31.5.2011 è stato prodotto elaborato relativo a relazione di impatto trasportistico.

Sono stati invitati a partecipare all'odierna seduta le Strutture di seguito elencate in quanto competenti ad esprimere valutazioni:

- **Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino** cui competono - in quanto attribuite dalla L.R. 36/97 - verifiche sulla legittimità del procedimento, trattandosi di variante al vigente Piano Urbanistico Comunale, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97, nonché eventuali verifiche in ordine alla compatibilità dell'intervento nei confronti delle indicazioni del P.T.C. Provinciale e del Piano di Bacino del Torrente Polcevera;
- **Regione Liguria Dipartimento Ambiente Ufficio Valutazione Impatto Ambientale**, trattandosi di intervento che - per quanto desumibile dalla documentazione prodotta e con riferimento particolare alla realizzazione del parcheggio pluripiano con oltre 500 posti auto, riguarda attività soggetta disciplina di screening - ai sensi della L.R. 30 dicembre 1998 n. 38 e s.i.m. Allo stesso modo si è individuata competenza della suddetta Struttura regionale in ordine a verifiche nei confronti delle disposizioni introdotte dal Decreto legislativo 152 del 3 aprile 2006,

come successivamente modificato con decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008, in materia di assoggettamento della variante a Valutazione Ambientale Strategica;

- **Mediterranea delle Acque S.p.A.**, al fine di condurre verifiche ed esprimere parere in ordine agli allacci alla rete nera e bianca comunale degli scarichi provenienti dall'insediamento;
- **U.O. Igiene Edilizia della ASL n. 3 Genovese**, in relazione a verifiche di ammissibilità dell'intervento nei confronti delle vigenti norme igienico sanitarie rinvenibili nel Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. 20.3.2007 n. 20, nonché nel Regolamento Igiene Suolo Abitato e diverse ulteriori normative disciplinante la materia sotto tali profili, trattandosi di intervento la cui approvazione comporta valutazioni discrezionali in ordine alla conformità nei confronti delle vigenti Norme Igienico Sanitarie;
- **A.s.ter. Sistema Strade** al fine di verificare l'ammissibilità dell'intervento in relazione alle modifiche previste per l'accesso carrabile sulla strada pubblica e fornire elementi circa la necessità di prescrivere a carico della parte Privata eventuali interventi a garanzia della stabilità dei manufatti stradali.

Per quanto riguarda valutazione del progetto ed espressione di parere del Comune di Genova, nell'ambito del procedimento concertativo che si avvia in questa sede - che dovrà trovare conclusione nel termine indicato all'art. 18 comma 12 della L.R. 9/99 - sono stati invitati a partecipare all'odierna seduta di Conferenza di Servizi gli Uffici sotto elencati, le cui valutazioni concorreranno alla formulazione del suddetto parere che sarà formalizzato con Deliberazione del Consiglio Comunale con la quale sarà espresso il parere sul progetto ed approvata la correlata variante al P.U.C.vigente

Per quanto riguarda gli Uffici comunali, le cui valutazioni sono necessarie ai fini della formulazione del parere del Comune di Genova, che sarà formalizzato tramite deliberazione del Consiglio Comunale, partecipano:

- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica**, in relazione a verifiche di ammissibilità ed al fine di prescrivere eventuali accorgimenti da adottare in fase esecutiva dell'intervento, in relazione a quanto disposto in materia dalla L. 447/95 e della L.R. 12/95;
- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Settore Energia**, al fine di acquisirne le valutazioni in ordine alla conformità degli impianti alla normativa vigente in materia, avuto riguardo anche a quanto disposto in materia dal Regolamento Edilizio Comunale;
- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia – Ufficio Suolo e Rifiuti**, in relazione a verifiche in ordine agli adempimenti connessi con le procedure di bonifica dell'area oggetto di intervento anche al fine di stabilire criteri e modalità per lo smaltimento delle terre provenienti dagli scavi, soprattutto in relazione a quelli che riguardano l'area ove si prevede la nuova edificazione la quale comporta escavazione profonda per realizzare quota parte del parcheggio di pertinenza ed altri locali a servizio della soprastante struttura commerciale;
- **Direzione Mobilità** al fine di verificare la ammissibilità dell'intervento, in relazione alla viabilità della zona di intervento, nonché verifica dei contenuti e

dell'adeguatezza del sistema di accessibilità e della dotazione di parcheggi, come risultanti dalla relazione di impatto trasportistico;

- **Ufficio Geologico**, allo scopo di consentire verifiche di ammissibilità dell'intervento nei confronti delle Norme di Attuazione Geologica del vigente P.U.C., nonché in relazione alle Norme Generali del progetto preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92/2011, avuto particolare riguardo al contenuto dell'art. 14 "Prestazioni di sostenibilità ambientale", il quale al comma 5 reca indicazioni in ordine alla "permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli".

L'Arch. Emilio Morasso, Progettista incaricato, procede alla descrizione del progetto, relativo all'ampliamento e ristrutturazione del punto vendita Ikea a Genova Campi che, nella sua sostanziale semplicità, presenta due aspetti di una qualche complessità progettuale e di interpretazione delle norme vigenti. Se infatti da un lato si tratta di una "aggiunta" di un nuovo corpo di fabbrica in aderenza e fusione con l'esistente (e, naturalmente una revisione degli spazi interni) con facile conformità alla normativa vigente e in salvaguardia, dall'altro l'estensione a 33.000 mq. di superficie complessiva comporta un'implementazione significativa degli spazi di sosta e una conseguente ricaduta sulle linee di accesso e, in generale, sulla viabilità di Campi. L'acquisizione di una porzione d'area a confine nord, in carico a Sviluppo Genova, cofirmataria del progetto, permette di proporre un importante incremento della superficie complessiva del punto vendita, con indubbio vantaggio sotto il profilo commerciale, in termini di offerta espositiva, oggi carente, e di adeguamento allo standard internazionale della Società. E' opportuno segnalare che l'aumento di superficie espositiva permetterà, a fronte di un sostanziale mantenimento delle referenze, una importante possibilità espositiva dei prodotti a catalogo. Importante pare anche sottolineare l'ovvio aumento di posti di lavoro legati all'estensione e al rinnovamento del negozio. L'estensione porta con sé un'utile revisione anche dei prospetti, dell'immagine del negozio, che prende visibilità e risulterà conforme a quella che è diventata un'icona, visibile in tutto il paese. La costruzione della struttura di parcheggio, insistente sull'area scoperta, antistante l'entrata attuale, sarà inglobata nel volume del negozio stesso, con analogo trattamento coloristico, di articolazione dei volumi e riconoscibilità delle funzioni. Il "viale" di accesso naturalmente rimane e si trasforma in "strada" tra due corpi di fabbrica armonizzati e complementari. Il piano esistente di parcheggio interrato si estenderà sotto alla nuova porzione di edificio in progetto, avvantaggiandosi di un nuovo ingresso/uscita posto sul retro, verso nord-ovest, sulla viabilità comune agli interventi in corso di approvazione di Sogegross e Amt. Si consideri che il tratto di questa strada che stacca da C.so Perrone, costituisce un importante elemento di accumulo di auto in entrata, senza interferenze sulla viabilità pubblica. Nei circa 15 anni di "vita" del centro si sono evidenziati alcuni aspetti cui il presente progetto si propone con correttivi adeguati. Gli 800 posti auto disponibili si sono dimostrati insufficienti sia in numero che in sistema di ingressi e uscite, in particolari nei giorni di punta del fine settimana. Il sistema standard di Ikea della gestione dell'area di parcheggio, aperto e senza limitazioni, ha permesso l'utilizzo di posti auto, in teoria dedicati ai clienti, anche da parte di visitatori e spesso anche impiegati e lavoratori delle aziende vicine, che insistono su via Renata Bianchi e su via Luigi Perini. Questo secondo aspetto a dimostrare che gli spazi di sosta previsti a suo tempo dal Piano, sia in Ikea sia intorno, sono comunque insufficienti. I correttivi proposti riguardano, come ovvio, il numero di posti auto che si incrementerebbe fino a 1500 posti, un sistema più articolato di accessi e uscite per una maggiore fluidità di utilizzo e la previsione di una parte di piazzale in quota alla strada pubblica come sosta prevista per utenti terzi. Il proporzionamento del numero di posti è misurato sulla base di esperienze che ormai riguardano tutt'Italia e che hanno evidenziato come ogni punto vendita necessiti di 1400/1600 posti, con fluttuazioni ulteriori, che possono dipendere dalla localizzazione territoriale, dalla regione e dalla morfologia dell'area

disponibile (si veda per questo la tabella allegata al progetto). Nel caso in Conferenza, la soluzione per offrire una così ingente superficie di spazi di sosta aggiuntivi ha portato ad una soluzione in struttura pluripiano, assorbita dal volume e dalla facciata del negozio stesso, con un sistema di entrate e uscite che permettano la massima semplicità di percorso, senza rallentamenti artificiali o di funzionamento. In questo si è rilevato un primo elemento di attenzione sul piano normativo. E' infatti evidente che la dotazione di sosta necessaria a Ikea supera di gran lunga la richiesta normativa standard: troviamo infatti che a fronte dei circa 15.000 mq. richiesti, il progetto ne prevede circa 45.000 mq. Questo comporterebbe, secondo un'interpretazione rigida della norma, la computazione dei 30.000 mq. eccedenti come Superficie Agibile aggiuntiva. Nel corso di diversi confronti con gli Uffici, in proposito, è stato dimostrato come l'insieme delle superfici sono strettamente pertinenti alla vita del punto vendita e non certo pensati per una qualsiasi forma di commercializzazione, che giustificerebbe appunto il dettato della norma. Ikea infatti offre il parcheggio ai clienti e in sostanza un po' a tutti, a titolo gratuito. La stessa tabella sopraccitata riporta le quantità di posti auto di cui sono dotati i principali punti vendita in Italia, a ulteriore dimostrazione dello "standard" Ikea su questo argomento. Trattandosi quindi di evidente e specifica necessità della Società, tesa all'ottimizzazione sia del funzionamento del negozio sia al servizio della clientela e, inoltre, assolutamente priva di un qualsiasi vantaggio economico, eventualmente suscettibile di "tassazione preventiva", come gli oneri relativi ad una eccedenza di S.A., pare acclarata, anche secondo l'interpretazione degli uffici, come il parcheggio di progetto non sia da assoggettarsi al calcolo di nuova Superficie Agibile. Si ritiene inoltre che la proposta messa a disposizione, con vincolo permanente d'uso pubblico, di una porzione di area del parcheggio in prossimità dell'ingresso tradizionale, sia da considerarsi utile alle aziende circostanti per coprire carenze di sosta che oggi finiscono per gravare sulla viabilità o, di fatto, sugli spazi di proprietà Ikea. Se si considera inoltre che comunque tutti gli altri spazi sono aperti e gratuiti, si scioglie anche il limite stesso dell'area pubblica, offrendo una flessibilità importante che adegua l'opportunità di sostare alle esigenze collettive. I circa 2000 mq. di piazzale proposti come standard sono, a mio parere, da considerarsi come tali a pieno titolo.

In proposito, anche il Dott. Gamba, rappresentante di Ikea Italia Retail S.r.l., interviene spiegando che dallo studio viabilistico effettuato per verificare la possibilità di sopportare l'incremento di traffico della zona, è emerso che l'accumulo di automezzi in accesso alla struttura è dovuto proprio alle limitate capacità di parcheggio attuali.

I rappresentanti della Direzione Mobilità, Geom. Ferdinando Biagiotti e Ing. Irma Fassone, rilevano che, essendo stato avviato anche il procedimento per l'approvazione del progetto presentato da Sogegross S.p.A. per la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari, nel fabbricato, attualmente produttivo, in area prossima a quella dell'intervento in oggetto, la relazione trasportistica deve necessariamente tener conto di entrambi gli interventi. E' pertanto necessario che sia presentato uno studio che tenga conto del doppio scenario che potrebbe venire a crearsi, in quanto la presenza di due insediamenti nella stessa zona influisce in maniera significativamente diversa dalla presenza di uno solo.

Il Presidente del Municipio Medio Ponente, Stefano Bernini, condivide la necessità posta in evidenza dagli uffici in ordine alla presentazione di una relazione di impatto trasportistico che tenga conto dei due interventi, valutazione che dovrà essere a suo giudizio svolta con riferimento sia all'attuale assetto viabilistico, sia a quello come risultante dagli interventi programmati dal Comune per il completamento della viabilità sino alle connessioni con la cosiddetta strada a mare. Valutazioni che debbono tenere in giusta considerazione anche il

traffico che sarà indotto per effetto della realizzazione della nuova rimessa A.M.T. in area adiacente a quella oggetto di intervento.

Il Presidente, Arch. De Fornari, a seguito di quanto osservato dai rappresentanti della Direzione Mobilità e dal Presidente del Municipio Medio Ponente e di quanto già emerso nella seduta istruttoria di Conferenza di Servizi relativa all'avvio del procedimento di approvazione del progetto presentato da Sogegross S.p.A., rileva la necessità di non considerare i due interventi decontestualizzati l'uno dall'altro, in quanto le valutazioni in merito alla viabilità sono di primaria importanza, infatti il discorso andrebbe ampliato considerando, oltre che la rete viaria attuale, anche quella in divenire e/o in programmazione. A tal fine invita l'Arch. Morasso a contattare l'Arch. Gattorna, progettista incaricata di Sogegross S.p.A.

L'Arch. Morasso specifica che, per quanto riguarda il problema relativo all'insieme del sistema viabilistico della zona, è stato allegato al progetto uno studio redatto da TRM Engineering di Milano, che è andata ad esplorare diversi scenari possibili di organizzazione degli snodi circostanti. Lo studio è competente e articolato, offre un'analisi accurata dei dati rilevati e soluzioni differenti per facilitare l'insieme del sistema di movimento dell'area. Le soluzioni vanno confrontate con le opinioni degli uffici preposti e selezionate in base anche all'interpretazione ritenuta più corretta. In considerazione poi dell'avvenuta presentazione recente in seduta referente di Conferenza di Servizi dei progetti adiacenti di Sogegross e Amt, si ritiene molto opportuna la richiesta degli Uffici di armonizzare tutte le analisi di traffico allegate ai diversi progetti, in modo da migliorare l'intreccio di traffici diversi che andranno a insistere, incrementati, sulla zona di Campi nord. L'Arch. si impegna, quindi, a mettere in contatto i diversi consulenti coinvolti per incontri e riunioni di confronto, al fine di presentare all'esame degli Uffici un quadro complessivo di soluzioni adeguate.

L'Ing. Sergio Righeschi dell'Ufficio Pianificazione Energetica, prende atto che il progetto è corredato di documentazione inerente gli aspetti di competenza ed in merito si riserva di far pervenire eventuale formale richiesta di documentazione integrativa, ove necessaria a fini istruttori.

La Dott.ssa Eliana Botti dell'Ufficio Acustica, prende atto che il progetto è corredato di documentazione inerente gli aspetti di competenza ed in merito si riserva di far pervenire eventuale formale richiesta di documentazione integrativa, ove necessaria a fini istruttori.

Il Geom. Cortesia comunica ai rappresentanti della Società richiedente che, trattandosi di intervento la cui approvazione comporta valutazioni discrezionali in ordine alla conformità nei confronti delle vigenti Norme Igienico Sanitarie, è **necessario sia prodotta prova dell'avvenuto versamento a favore della A.S.L. dei diritti di istruttoria**, affinché nell'ambito del procedimento concertativo ne sia acquisito parere.

Infine, comunica che, considerata la necessità di concludere il procedimento nel termine di 150 giorni dalla data odierna, così come stabilito dall'art. 18 comma 12 della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9, fatta salva l'interruzione di termini dovuta alla richiesta di integrazioni, è necessario che gli Uffici facciano pervenire quanto prima le loro conclusive valutazioni, analogo invito sarà rivolto agli Uffici i cui rappresentanti non sono intervenuti in questa seduta di Conferenza di Servizi. Infine, chiede che eventuali ulteriori richieste di integrazioni pervengano direttamente allo Sportello Unico per le Imprese, affinché lo stesso possa darne comunicazione alla Società richiedente e precisa che sarà cura dell'Ufficio inviare copia del verbale dell'odierna seduta di Conferenza di Servizi a tutti i Soggetti che partecipano al

procedimento. E' di tutta evidenza che, al fine del rispetto del termine di cui sopra, la Società richiedente dovrà produrre con la massima sollecitudine la documentazione integrativa sopra elencata, necessaria al fine di consentire le valutazioni di competenza da parte delle Strutture che ne hanno fatto richiesta ed in tal senso, considerato le richieste di integrazioni formulate in questa sede, i termini previsti dalla sopracitata L.r. 9/99, risultano già sospesi

Il Presidente, non essendoci altri interventi, dichiara chiusa la seduta alle ore 10.20.

Il Funzionario Servizi Amministrativi
(Dott.ssa Lorena Casarino)



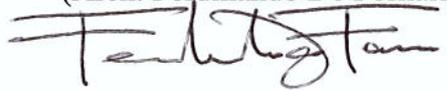
L'Istruttore Servizi Tecnici
(Geom. Antonio Multari)



Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)



Il Presidente
Dirigente dello Staff di Direzione
(Arch. Ferdinando De Fornari)





COMUNE DI GENOVA

16 GEN. 2012
Genova,
Prot. n. 13253.....

Provincia di Genova
Direzione Pianificazione Generale
e di Bacino
Largo F. Cattanei 3
16147 GENOVA

Regione Liguria
Dipartimento Ambiente
Ufficio Valutazione Impatto Ambientale
Via Gabriele d'Annunzio 111
16121 GENOVA

A.S.L. n. 3 Genovese
Via Bertani, 4
16121 GENOVA

Mediterranea delle Acque S.p.A.
Via SS Giacomo e Filippo 7
16124 GENOVA

A.S.Ter. Sistema Strade
Via XX Settembre 15
16121 GENOVA

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 18 - comma 3 - L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 per l'approvazione in variante al P.U.C. - ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 - del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail. S.r.l. per ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L.Perini (S.U.117/2011).

La Ikea Italia Retail S.r.l., ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese, il progetto sopra indicato, che prevede l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, mediante la costruzione di un nuovo volume edilizio (in aderenza all'esistente) e pertinente dotazione di parcheggi, chiedendo attivazione di procedimento per l'approvazione in variante al vigente P.U.C. in quanto l'immobile è compreso in zona ove tale funzione non è ammessa.

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimpres@mail.comune.genova.it

Il progetto preliminare di P.U.C. adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 7.12.2011, nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU) della zona di Campi, individua alcuni ambiti con disciplina urbanistica speciale, tra questi l'Ambito n. 52 via Perini-via Greto di Cornigliano ove " è ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività di Ikea Retail Italia S.p.A., sino a una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di vendita di generi alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V. comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari "

Considerato quanto sopra, allo scopo di favorire lo sviluppo economico della Città, anche attraverso il consolidamento e potenziamento di Aziende che, come quella di cui è caso, da anni operano sul territorio e che a fronte di nuovi investimenti potranno contribuire alla creazione di nuovi posti di lavoro, si ritiene di operare allineando le indicazioni del PUC vigente, al contenuto del progetto preliminare di PUC recentemente adottato dal Consiglio Comunale.

Gli Enti e Strutture in indirizzo sono pertanto invitati a partecipare alla seduta istruttoria della Conferenza di Servizi, convocata per il **giorno 13 febbraio 2012, alle ore 9.00**, presso **la Sala Riunioni del 24° piano del Matitone in via di Francia 1.**

In detta occasione si procederà alla illustrazione del progetto che nella stessa sede sarà consegnato ai Partecipanti.

Cordiali saluti.

La Sindaco
(Marta Vincenzi)



Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

Allegati come da testo.

Genova, 25 GEN. 2012
Prot. n. 27690

Segreteria Generale
Ufficio Atti Esecutività Albo
Pretorio Informatizzazione
S E D E

OGGETTO: Pubblicazione di Convocazione Conferenza di Servizi
(ai sensi dell' art. 18-4° comma L.R. 24 marzo 1999 n. 9)

Si trasmette copia della convocazione di Conferenza di Servizi in seduta istruttoria, prot. n. 13258 del 16.1.2012, affinché, ai sensi dell'art. 18 - 4° comma - legge regionale 24 marzo 1999 n. 9, si proceda alla sua pubblicazione sul sito internet, ai sensi della legge n. 69/2009, art. 32 comma 1, art. 32 comma 5, come modificato dal D.L. n. 194 del 30/12/2009, convertito con modificazioni in legge 26/02/2010, n. 25 nonché mediante affissione all'Albo Pretorio, per 15 giorni consecutivi.

Si rende noto che il relativo progetto è depositato a libera visione del pubblico, presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1 - XIV piano, nei giorni martedì e giovedì dalle 9.00 alle 12.00 e che, nel termine di 15 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione, chiunque vi abbia interesse potrà presentare eventuali osservazioni direttamente ed unicamente allo Sportello Unico per le Imprese.

Distinti saluti.

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

IL FUNZIONARIO SERVIZI AMMINISTRATIVI
(Dott.ssa Lorenza CASARINO)

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

Allegati: come da testo.

Genova, 23 GEN. 2012
Prot. n. 23846

Ai Signori Presidenti
dei Municipi

Centro Est
Via Polleri 11/1

Centro Ovest
Via Sampierdarena 34

Bassa Valbisagno
Piazza Manzoni 1

Media Valbisagno
Via Molassana 71

Valpolcevera
Via C. Reta 3

Medio Ponente
Via Sestri 7

Ponente
Piazza Gaggero 2

Medio Levante
Via Mascherpa 34

Levante
Via Pinasco 7

L O R O S E D I

OGGETTO: Pubblicazione di Convocazione Conferenza di Servizi
(ai sensi dell' art. 18- 4° comma L.R. 24 marzo 1999 n. 9)

Si trasmettono le copie delle convocazioni di Conferenze di Servizi in seduta istruttoria, prot. nn. 13234, 13258, 13272, 13398 e 13564 del 16.1.2012, affinché, ai sensi dell'art. 18 - 4° comma legge regionale 24 marzo 1999 n. 9, si proceda alla pubblicazione mediante affissione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

**Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese**

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it

Si rende noto che i relativi progetti sono depositati in libera visione del pubblico, presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1 - XIV piano, nei giorni martedì e giovedì dalle 9.00 alle 12.00 e che, nel termine di 15 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione chiunque vi abbia interesse potrà presentare eventuali osservazioni direttamente ed unicamente allo Sportello Unico per le Imprese.

Scaduto il termine di pubblicazione si prega di restituire le convocazioni in argomento, munite di referto di avvenuta pubblicazione.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Sergio Cortesia)

IL FUNZIONARIO SERVIZI AMMINISTRATIVI
(Dott.ssa Lorena CASARINO)

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it

IL SECOLO XIX
DOMENICA
5 FEBBRAIO 2012

21



DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE

Conferenza di Servizi, ex art. 18 - comma 3 - L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 per l'approvazione in variante al P.U.C. - ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 - del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail. S.r.l. per ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L.Perini (S.U.117/2011).

Visto l'art. 18 - comma 4° della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9

SI RENDE NOTO

1. che è convocata per il giorno 13 febbraio 2012 alle ore 9.00, in seduta pubblica, presso la Sala Riunioni, sita in Genova, via di Francia 1 - XXIV piano, la Conferenza di Servizi sopra indicata;
2. che a decorrere dal 13.2.2012, per 15 giorni consecutivi, il progetto sarà depositato in libera visione al pubblico presso lo Sportello Unico per le Imprese - via di Francia 1, XIV piano - tutti i giorni feriali escluso il sabato, dalle ore 9.00 alle ore 12.00;
3. che nei successivi 15 giorni chiunque vi abbia interesse potrà presentare eventuali osservazioni.

Genova 25.1.2012

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Direttore Generale d'Area
(Dott. Ing. Paolo Tizzoni)



COMUNE DI GENOVA

Allegati: copia del progetto.

Genova, 31 GEN. 2012
Prot. n. 33818

Direzione Ambiente Igiene Energia
- Ufficio Energia
- Ufficio Acustica
- Suolo e Rifiuti

Direzione Mobilità

Ufficio Geologico

e p.c. Assessore allo Sviluppo Economico ed
allo Sportello Unico delle Attività
Produttive
Dott. Giovanni Vassallo

LORO SEDI

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 18 - comma 3 - L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 per l'approvazione in variante al P.U.C. - ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 - del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail. S.r.l. per ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di via L. Perini (S.U.117/2011).

Si comunica che, con nota prot. n. 13258 del 16.1.2012, la Sindaco ha convocato per il **giorno 13 febbraio**, alle **ore 9.00**, presso la **Sala Riunioni in via di Francia 1 ("Matitone") 24° piano**, la **seduta istruttoria di Conferenza di Servizi** in oggetto indicata, alla quale le Strutture in indirizzo sono invitate partecipare.

Cordiali saluti.

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

Allegati: come da testo.

Genova, 27 GEN. 2012
Prot. n. 30006

Ikea Italia Retail S.r.l.
Strada Provinciale 208 civ. n. 3
20061 Carugate (MI)

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 18 - comma 3 - L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 per l'approvazione in variante al P.U.C. - ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 - del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail S.r.l. per ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L.Perini (S.U.117/2011).

Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art 21 L.R. 1/2007 e s.m.i., inerente l'istanza presentata dalla **Ikea Retail Italia s.r.l.**, per ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari (da mq 13.038 a mq 20.200) ai civici 5 e 7 di Via Luigi Perini (S.U.117/2011).

Con riferimento a quanto in oggetto, si uniscono copie delle lettere con sono state convocate per il giorno **13 febbraio p.v.**, rispettivamente alle ore **9.00** ed alle ore **10.30**, le sedute istruttorie delle Conferenze di Servizi, nonché copie dei "Rende noto" che dovranno essere pubblicati a cura di Codesta Società sull'edizione del Secolo XIX di **domenica 5 febbraio p.v.**

Ai sensi e per gli effetti della Legge 241/1990 e s.i.m., si comunica che l'intera documentazione inerente i procedimenti è depositata presso lo Sportello Unico per le Imprese, in via di Francia 1 - 14° piano, ove potrà esserne presa visione nei giorni di martedì e giovedì dalle 9 alle 12.

Cordiali saluti.

Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Sergio Cortesia)

IL FUNZIONARIO SERVIZI AMMINISTRATIVI
(Dot.ssa Lorena CASARINO)

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it



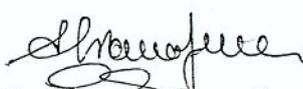
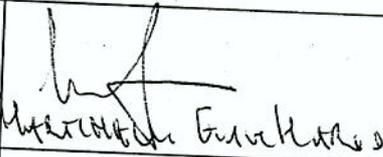
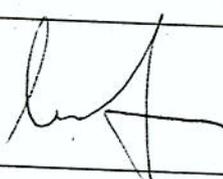
COMUNE DI GENOVA

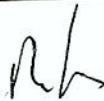
DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI
Sportello Unico per le Imprese

Oggetto: Conferenza dei servizi
(ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale 24 marzo 1999 n. 9,
come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01).

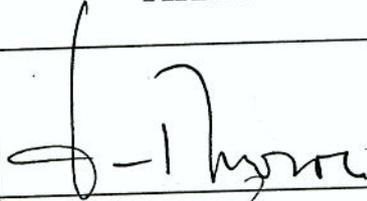
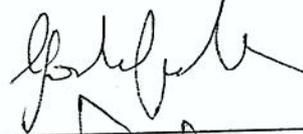
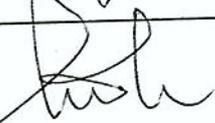
SEDUTA ISTRUTTORIA DEL 13.2.2012

In data 16.1.2012, con nota prot. n. 13258, è stata convocata, per il giorno 13.2.2012, Conferenza dei Servizi per l'approvazione in variante al P.U.C. - ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 - del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail. S.r.l. per ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L. Perini (S.U.117/2011).

CONVOCATE	RAPPRESENTANTE qualifica cognome nome	FIRMA
Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino Serv. Pianificaz. Generale	GERINI ELIANA BOSIO ELISABETTA	 
Regione Liguria Dipartimento Ambiente Ufficio Valutazione Impatto Ambientale		
A.S.L. n. 3 Genovese		
Mediterranea delle Acque S.p.A.	 MEDITERRANEA ACQUE	
A.S.Ter. Sistema Strade		
Ufficio Geologico	F.S.F. BRUZZO DIEGO	
Direzione Mobilità	FDT FASSONE IRMA F. BIACIONI FERDINANDO	 

Direzione Ambiente Igiene Energia Ufficio Acustica	ELIANA BOTTI	
Direzione Ambiente Igiene Energia Ufficio Energia	RIGHESCHI	
Direzione Ambiente Igiene Energia Ufficio Suolo e Rifiuti		
Sottoseg. P. Imp. URBINI SICS	LUCA FRESCUA	

ALTRI SOGGETTI

SOCIETA'/ENTE	RAPPRESENTANTE (nome, cognome e qualifica)	FIRMA
PROGETTISTA IKEA	EMILIO MORRIS	
Responsabile IKEA ITALIA PTD. 2 Srl	RAFFAELLE LABONIA RESPONSABILE SVILUPPO	
IKEA ITALIA	AGOSTINO GAMBÀ ENGINEERING DIR.	
Sviluppo GENOVA SPA	ING. MUCCIO PALMA DIRETTORE TECNICO	
MUNICIPIO VI N.P.	PRESIDENZA STEFANO DE ANNA	

IL SEGRETARIO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO



Provincia di Genova
 Direzione Pianificazione Generale e di Bacino
 Servizio Pianificazione Generale
 Ufficio Strumenti Urbanistici e Procedimenti Concertativi dell'Urbanistica

Genova, 13 febbraio 2012

Il sottoscritto Arch. Andrea Pasetti, Dirigente del Servizio Pianificazione generale della Direzione 3 - Pianificazione generale e di bacino, agli effetti della partecipazione alla Conferenza di Servizi indetta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 9/1999, e convocata in seduta referente dal Comune di Genova in data 13.02.2012, relativa al seguente intervento:

Approvazione progetto di ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari IKEA ITALIA RETAIL Srl. Di via Perini 5 e 7, comportante Variante al PUC ex art. 4 della L.R., 36/1997

DELEGA

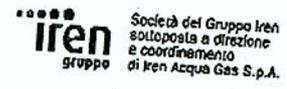
L'arch. Elisabetta Bosio, funzionario tecnico del Servizio pianificazione generale - Ufficio Urbanistica e Procedimenti Concertativi, a partecipare alla Conferenza di Servizi per assistere alla presentazione ed illustrazione del progetto ed acquisire i relativi atti ed elaborati, fermo restando che l'eventuale richiesta di chiarimenti, di atti ed elaborati tecnici sarà inoltrata a codesto Comune successivamente alla Conferenza di Servizi, a seguito dello svolgimento dell'istruttoria preliminare al fine della predisposizione dei Provvedimenti di competenza.

Il Dirigente

Arch. Andrea Pasetti

M:\direzione3\ServizioPGI\StrumentiUrbanistici\2.0_Procedimenti concertativi\Deleghe\Genova\art 18 sportato Genova var al PUC_IKEA.doc

AGS 699



Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi
Progetti Sportello Unico per le Imprese
Fax 010-5577631

Genova, 25.1.12

OGGETTO: Conferenze sedute istruttorie del 13.02.2012 ore 9, 9,30, 10,
S.U. 117/2011 - progetto ampliamento struttura V. L. Perini 5-7
S.U. 176/2010 - progetto ristrutturazione fabbricato civico 9 V. Perini
S.U. 274/2011 - progetto complesso immobiliare civ. 13 V. Malenchini
Vs. 13258 AGS 472 del 18.1.12; Vs. 13272 AGS 470 DEL 18.1.12;
Vs. 13234 AGS 469 del 18.1.12

In riferimento all'oggetto, si delega a presenziare il Geom. Gian Mario Martinelli.
Distinti saluti.

DIREZIONE URBAN LAB,
SVILUPPO URBANISTICO DEL TERRITORIO
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE

25 GEN 2012

Protocollo N. 26376

Il Direttore Aria Gestione Servizio
Ing. G. Gnocchi

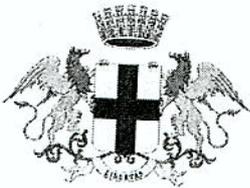
/i.c.

Sede Legale
Via SS. Giacomo e Filippo, 7
16122 Genova
Tel. 010.558.115
Fax 010.558.6327

Sede Operativa
Via Piacenza, 54
16138 Genova
Tel. 010.558.115
Fax 010.558.6403

Mediterranea delle Acque S.p.A.
Capitale sociale interamente versato Euro 19.203.420,00
Iscritta nel Registro delle Imprese di Genova
Codice Fiscale e Partita IVA n. 01965360991
www.mediterraneadelleacque.it





Provincia di Genova

Direzione Pianificazione Generale e di Bacino
Servizio Controllo e Gestione del Territorio

Prot. N. 17923
Prot. Prec. N.
Allegati

Al
Comune di Genova
Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi
Progetti
Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia 1
16149 Genova (GE)

Genova, 10 FEB. 2012

Oggetto: CS02048 Delega per rappresentanza Conferenza di Servizi. Progetto per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari di Via L. Perini 5 - 7 Genova - Richiedente Ikea Italia Retail S.r.l.

Il sottoscritto Dott. Geol. Agostino Ramella, in qualità di Dirigente della Direzione 03 - Pianificazione Generale e di Bacino - delega l'ing. Gerini Eliana a partecipare, nei limiti delle competenze dell'Ente, alla conferenza tra i rappresentanti delle Amministrazioni interessate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 - 6° comma - della legge 24 novembre 2000 n° 340, convocata per il giorno 13/02/2012 alle ore 9,00 presso Comune di Genova - Via di Francia 1.

Il Dirigente
(Dott. Geol. Agostino Ramella)

RML
ZZN
PRS
BRC
GDA
SGN
19/04/11
Documento15

Mod. COM. 05 Rev. 0

Largo F. Cattanei, 3 - 16147 Genova Quarto

Tel. 010.5499.1 Fax 010.5499861

CF 80007350103 - PI 00949170104 www.provincia.genova.it;

e-mail PEC protocollo@cert.provincia.genova.it; e-mail: serviziocontrolloterritorio@provincia.genova.it;

Sistema di gestione della qualità ISO 9001:2008 - RINA Certificato n. 6556/02

Genova, 31 Luglio 2012

Sportello Unico Imprese

c.a. Geom. Sergio Cortesia

Oggetto: Progetto SU 117 del 19/05/2011 - Ampliamento e ristrutturazione IKEA
Genova

Trasmettiamo in allegato n°6 copie dei documenti/tavole sostitutivi datati
25/07/2012 come da elenco unito.

Cordiali saluti

Arch. Emilio Morasso



Arch. Agostino Gamba
IKEA Italia Retail s.r.l.
Strada Provinciale 203 n°3
20061 CARUGATE (MI)
Partita IVA 02352760993
Cod. Fisc. 11574560154



Ing. Muccio Palma
Sviluppo genova S.p.A.
SVILUPPO GENOVA S.p.A.
IL DIRETTORE TECNICO
Ing. Domenico Muccio Palma



COMUNE DI GENOVA

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

Conferenza di Servizi, ex art. 18 - comma 3 L.R. 9/99,
come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 (oggi art. 10 L.R. 10/12)
per l'approvazione in variante al P.U.C. vigente
- ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97-.

OGGETTO:

Ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari,
ai civici 5 e 7 di Via L.Perini

Progetto: S.U.117/2011
Richiedente: Ikea Italia Retail S.r.l.
Progettista: Arch. Emilio Morasso

Verbale della seduta istruttoria

19 settembre 2012

Il giorno 19.9.2012, alle ore 9.00, presso la Sala Riunioni, sita in Genova, via di Francia 1 - XXIV piano, sotto la Presidenza del Dott. Arch. Ferdinando De Fornari, Dirigente della Struttura di Staff di Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti, si è tenuta, in seduta istruttoria, Conferenza di Servizi convocata con lettera prot. n. 262838 del 31.8.2012 (allegata), inerente il progetto relativo a:

ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L.Perini

Progetto: S.U.117/2011

Richiedente: Ikea Italia Retail S.r.l.

Progettisti: Arch. Emilio Morasso

Il Segretario, Dott.ssa Lorena Casarino, procede alla lettura della sopraccitata lettera con cui è stata convocata l'odierna Conferenza di Servizi e delle comunicazioni dello Sportello Unico per le Imprese prot. n. 262869 e n. 263254 del 31.8.2012 con cui sono state informate della convocazione di cui sopra la Società richiedente, la Società proprietaria dell'area di intervento e le Società proprietarie di aree confinanti ovvero titolari di esercizio di servitù (lettere allegate), dopodiché procede alla verifica dei presenti (per la quale si fa riferimento al foglio firma e relative deleghe, allegati).

Il Geom. Cortesia, richiamato il contenuto del verbale della seduta istruttoria di Conferenza di Servizi tentasi in data 13.2.2012, nel corso del quale è stato avviato il procedimento di approvazione del progetto presentato da Ikea Retail Italia S.r.l. per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari di via Perini, in variante al vigente P.U.C., procedimento in parallelo al quale è stato attivato anche quello relativo alla procedura ex art. 21 della L.R. 1/2007, finalizzata al rilascio dell'autorizzazione commerciale per l'attivazione della Grande Struttura di vendita di generi non alimentari.

L'odierna seduta di Conferenza di Servizi è stata convocata allo scopo di illustrare a tutti i Soggetti che partecipano al procedimento la soluzione progettuale prodotta da Ikea Retail Italia S.r.l. in data 31.7.2012 che, come meglio sarà illustrato dal rappresentante della Società e dal Progettista, prevede:

- a) rinuncia alla realizzazione del parcheggio di pertinenza pluripiano sull'area antistante l'odierno punto vendita, che viene proposta quale parcheggio d'uso pubblico;
- b) diversa articolazione degli spazi costituenti lo store e servizi connessi, prevedendo in particolare la realizzazione del parcheggio di pertinenza in prevalente parte utilizzando lo spazio oggi destinato al reparto self-service;
- c) riorganizzazione degli accessi veicolari per pubblico e merci, in conseguenza della suddetta diversa riorganizzazione, ubicazione e funzionalità dei parcheggi;
- d) spostamento della canalizzazione presente nell'area di intervento per la quale, pur rilevando che la stessa non è indicata sul reticolo idrografico del Piano di Bacino del Torrente Polcevera, la Direzione Pianificazione Generale e di Bacino Provincia di Genova ha segnalato la necessità che il Comune chiarisca, in accordo con Regione Liguria, se l'impianto cui riferisce possa essere annoverato nei "canali di drenaggio urbano, fognatura e similari" e come tale, allo stesso non applicabili le disposizioni introdotte dal "Regolamento Regionale

n. 3 del 14.7.2001". Ikea, allo scopo di poter realizzare gli interventi previsti per l'ampliamento del proprio insediamento commerciale, in pendenza delle suddette verifiche, ha ritenuto di procedere mediante lo spostamento della condotta al fine di rendere il progetto di nuova costruzione coerente con le indicazioni contenute nel citato Regolamento, prevedendo tra la canalizzazione e la nuova edificazione distanza maggiore da quella nello stesso indicata.

Deve inoltre segnalarsi che, a parziale integrazione e/o rettifica della documentazione pervenuta in data 31.7.2012 (comprensiva anche di nuova valutazione di impatto trasportistico), Ikea Italia Retail S.r.l., in allegato a lettera pervenuta in data 6.9.2012 (allegata), ha prodotto:

- Autorizzazione di AMT allo spostamento del suddetto "canale di raccolta acque bianche", in quanto lo stesso interessa sottosuolo di area di proprietà;
- Carteggio intercorso tra Ikea Italia Retail S.r.l. e Sogegross S.p.A., relativamente al coordinamento del progetto viabilistico;
- Progetto Esecutivo "spostamento canale di drenaggio urbano" che sostituisce il corrispondente elaborato prodotto in data 31.7.2012;
- Relazione/dichiarazione "terre e rocce da scavo", che sostituisce il corrispondente elaborato prodotto in data 31.7.2012.

Documentazione che, in copia, sarà inviata alle Strutture ed Enti che partecipano al procedimento, in allegato a copia del verbale dell'odierna seduta alla quale, come in premessa dato conto, sono stati invitati a partecipare, in quanto Proprietarie di aree confinanti ovvero Titolari dell'esercizio di servitù:

- Sogegross S.p.A. che, prima dell'odierna seduta, ha fatto pervenire la nota allegata;
- A.M.T. Genova, presente all'odierna seduta;
- I LVA S.p.A. , presente all'odierna seduta.

si tratta, in breve sintesi, della presenza di servitù attive e passive inerenti l'accesso all'area di intervento attraverso viabilità di proprietà AMT e Sogegross, verso Corso F.M. Perrone e della presenza di pozzi di ILVA per emungimento di acque dalla falda del Polcevera, dei quali si prevede lo spostamento per il quale è stato attivato, direttamente dalla parte privata, autonomo procedimento.

Si ritiene dover annotare che, ad esito di preventiva istruttoria svolta in ordine alla soluzione progettuale illustrata nella seduta di Conferenza di Servizi del 13.2.2012, sono pervenute comunicazioni di:

- **Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino**, lettera prot. n. 43397 del 3.4.2012 (allegata) con cui sono state formulate prime osservazioni in ordine all'intervento, riferendo al contenuto del parere reso dal competente Servizio Gestione e Controllo del Territorio in ordine alla presenza della sopra citata canalizzazione per la quale, pur rilevando che la stessa non è indicata sul reticolo idrografico del Piano di Bacino del Torrente Polcevera, è stata segnalata la necessità

che il Comune chiarisca, in accordo con Regione Liguria, se l'impluvio cui riferisce possa essere annoverato nei "canali di drenaggio Urbano, fognatura e similari" e come tale, allo stesso non applicabili le disposizioni introdotte dal "Regolamento Regionale n. 3 del 14.7.2001";

- **Regione Liguria Dipartimento Ambiente Ufficio Valutazione Impatto Ambientale**, lettera prot. n. PG/2012/65690 del 3.5.2012 (allegata), con la quale, nel precisare che la variante sottesa non presenta elementi di significatività ambientale tali da richiedere l'applicazione delle procedura di VAS di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., ha comunicato che, ai fini dell'attivazione della necessaria procedura di screening di cui all'art. 10 della L.R. 38/98, occorre verificare la presenza di elementi del reticolo idrografico, come da parere della Provincia di Genova e del rispetto dei vincoli di inedificabilità;
- **Mediterranea delle Acque S.p.A.**, nota prot. n. 124/AL del 27.2.2012, con la quale ha espresso favorevole valutazione dell'intervento, pur tuttavia, considerate le modifiche progettuali del 31.7.2012, si ritiene dover acquisire nuova valutazione ed allo scopo copia degli elaborati pervenuti in data 31.7.2012 è stata inviata a detta Società in allegato alla lettera di convocazione dell'odierna seduta;
- **A.S.Ter. Sistema Strade**, nota prot. n. 1054/2012/GEN del 15.2.2012, con la quale ha espresso favorevole valutazione dell'intervento, pur tuttavia, considerate le modifiche progettuali del 31.7.2012, si ritiene dover acquisire nuova valutazione ed allo scopo copia degli elaborati pervenuti in data 31.7.2012 è stata inviata a detta Società in allegato alla lettera di convocazione dell'odierna seduta;
- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica** lettera prot. n. 62379 del 22.2.2012, con la quale è stata richiesta la produzione di documentazione integrativa. Considerata la soluzione progettuale pervenuta in data 31.7.2012, in allegato alla quale è stata fornita anche nuova documentazione inerente valutazione dell'intervento sotto il profilo acustico, copia delle pertinenti elaborazioni sono state inviate all'Ufficio Acustica in allegato alla lettera di convocazione dell'odierna seduta, allo scopo di consentire l'espressione di ulteriori valutazioni;
- **Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Settore Energia** lettera prot. n. 48584 del 13.2.2012, con cui è stata richiesta la produzione di documentazione integrativa. Considerata la soluzione progettuale pervenuta in data 31.7.2012, in allegato alla quale è stata fornita anche nuova documentazione inerente valutazione dell'intervento sotto tale profilo, copia delle pertinenti elaborazioni è stata inviata all'Ufficio Pianificazione Energetica in allegato alla lettera di convocazione dell'odierna seduta, allo scopo di consentire l'espressione di ulteriori valutazioni.

Si rammenta inoltre che:

- la **Direzione Mobilità** nel corso della seduta istruttoria del 13.2.2012 - considerato il contestuale avvio di procedimento per l'approvazione del progetto presentato da Sogegross S.p.A. per la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita di generi alimentari nel fabbricato, attualmente produttivo, in area prossima a quella dell'intervento in oggetto - aveva ritenuto necessaria la produzione di uno studio di Impatto Trasportistico che tenesse conto del doppio scenario che potrebbe venire a crearsi, in quanto la presenza di due insediamenti nella stessa zona influisce in maniera significativamente diversa dalla presenza di uno solo. A tal fine, in data

31.5.2012, la Società ha provveduto al deposito in atti di una nuova valutazione che tiene conto di entrambi gli interventi, nonché dello scenario derivante dalla futura messa in esercizio della nuova rimessa AMT. In occasione delle elaborazioni pervenute in data 31.7.2012, si prende atto che Ikea ha provveduto alla produzione di un'ulteriore Relazione di Impatto Trasportistico, riferita alla nuova soluzione progettuale. Documentazione tutta messa a disposizione della Direzione Mobilità per le valutazioni del caso;

- **l'Ufficio Geologico**, nel corso dell'istruttoria svolta in ordine alla soluzione progettuale illustrata nella seduta di Conferenza di Servizi del 13.2.2012 e in un successivo momento di confronto con i Progettisti, aveva rilevato la necessità di disporre di integrazioni documentali necessarie a condurre verifiche di ammissibilità dell'intervento nei confronti delle Norme di Attuazione Geologica del vigente P.U.C., nonché in relazione alle Norme Generali del progetto preliminare di P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011, avuto particolare riguardo al contenuto dell'art. 14 "Prestazioni di sostenibilità ambientale", il quale al comma 5 reca indicazioni in ordine alla "permeabilità ed efficienza idraulica dei suoli".

Il Dott. Gamba, per conto di Ikea Italia Retail S.r.l., comunica che sono stati svolti studi concernenti l'impatto viabilistico, inoltre la contingente situazione economica costringe a rivedere sostanzialmente l'impostazione del progetto, prevedendone anche riduzione degli spazi commerciali. Si ribadisce la volontà di rilanciare lo store, subordinatamente ai nuovi elementi intervenuti. La priorità per IKEA è di definire una soluzione progettuale condivisa da tutti i Soggetti interessati e rendere l'operazione immediatamente fattibile, nei termini di seguito illustrati dal Progettista Arch. Morasso:

- significativa riduzione della superficie commerciale di circa 5000 mq.
- mantenimento del piazzale esistente di parcheggio libero da nuove costruzioni, rendendolo standard strategico a disposizione per parcheggi pubblici;
- contenimento dell'estensione del fabbricato alla sola area acquisita da Sviluppo Genova;
- programma di intervento elaborato in modo da mantenere funzionante la parte centrale dell'edificio esistente, garantendo la non interruzione dell'attività commerciale del negozio;
- creazione di un parking deck multipiano, lungo la via L. Perini, per completare la dotazione dei 1150 posti auto di pertinenza, all'interno del sedime del fabbricato esistente;
- estensione del parcheggio interrato nella nuova area, completato da un nuovo magazzino di supporto;
- radicale riprogettazione di tutti gli impianti della struttura.

le motivazioni delle citate modifiche possono essere così individuate: rivedere al ribasso il costo dell'intervento; ridurre drasticamente l'eccedenza di parcheggi proposti come pertinenziali e quindi evitare possibili interpretazioni diverse; rendere possibile la percentuale di permeabilità richiesta anche dal nuovo PUC; soddisfare la manifestata esigenza di rendere

congruente lo studio viabilistico con le altre realtà adiacenti (Sogegross e Amt) e rivedere in termini di fluidità e scorrevolezza il sistema di circolazione delle auto sia all'interno delle aree di park, sia nel sistema di entrate e uscite. Altri obiettivi della revisione sono anche: l'approfondimento del progetto, verificandone la fattibilità rispetto allo spostamento dei sottoservizi esistenti, quali tra i più significativi i pozzi ILVA; il canale di scolo acque meteoriche con eventuale fascia di inedificabilità; modifica del flusso clienti, limitato alla sola zona antistante lo store, precisando che il collegamento diretto con Corso Perrone attraverso la strada di proprietà Sogegross e AMT sarà utilizzata solo per il traffico in uscita dei mezzi conferenti le merci.

In merito a quest'ultimo punto, viene data lettura della nota di Sogegross S.p.A., pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese in data 18.9.2012 ed assunta a prot. n. 277300 (allegata), con la quale si segnalano profili soggettivi e di legittimazione dell'intervento connessi alla disciplina della viabilità di accesso al comprensorio, in termini di diritti reali esistenti a favore dell'area industriale di proprietà Sviluppo Genova della quale si prevede vendita ad IKEA. Il lotto beneficia infatti di servitù di passaggio fino a via Perrone, attraverso la strada privata di proprietà per parte Sogegross S.p.A. e per parte AMT.

L'Ing. Muccio Palma, rappresentante di Sviluppo Genova S.p.A., ritiene che la questione esuli dalla legittimità del progetto. Sviluppo Genova S.p.A. chiede formalmente di acquisire la lettera per attivarsi nei confronti di Sogegross S.p.A. ed intende precisare che il Consorzio citato nella suddetta nota in realtà non è mai stato costituito.

L'Ing. Galbiati, consulente per la viabilità di Ikea Italia Retail S.r.l., illustra le modifiche apportate al progetto originario in merito alla viabilità sia interna che nel contesto della viabilità del comparto di Campi, con flussi di traffico da e verso il negozio. In particolare, i punti di accesso e la circolazione interna di accesso ai parcheggi sono stati gli elementi affrontati, considerando le necessità di AMT. Altro tema sviluppato riguarda l'approvvigionamento delle merci, prevedendo allo scopo l'utilizzo di via Perini. Lo spostamento dell'area merci semplifica le code di accumulo dei mezzi merci, riducendo l'ingombro su via Perini. Per effetto della nuova articolazione dei parcheggi per la clientela, la nuova soluzione prevede una via di ingresso e uscita su via Perini, un'uscita su via Greto di Cornigliano, ed un ulteriore punto di accesso e uscita, in modo da garantire tre punti, di cui due bidirezionali ed uno mono direzionale. Le soluzioni adottate sono state verificate con AMT. Il sistema degli accessi è anche stato studiato prevedendo significative corsie di accumulo, lontane da via Perini. Le correnti veicolari e in uscita sono fisicamente separate. Tali soluzioni rendono sostenibile l'incremento del numero di posti auto e addirittura risultano migliorative rispetto all'attuale assetto. Le suddette verifiche sui nodi e sugli assi tengono conto dell'impatto viabilistico connesso al progetto SOGEGROSS S.p.A.

Il rappresentante della Direzione Mobilità, Geom. Ferdinando Biagiotti chiede se i criteri seguiti per la redazione dello studio di impatto trasportistico sono conformi a quelli indicati dalla Normativa Regionale D.C.R. 18/2007 ed inoltre occorre verificare se i dati di traffico di Sogegross S.p.A. e di Ikea sono coerenti e confrontabili. Per quanto concerne il parcheggio di uso pubblico, dovranno essere svolte verifiche con il Settore Pianificazione Urbanistica, anche in relazione agli aspetti convenzionali. Sarebbe comunque opportuno che l'intera valutazione fosse orientata ai criteri regionali in precedenza richiamati.

Il rappresentante della Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino Servizio Controllo e Gestione del Territorio, Ing. Gerini, ribadisce che nel progetto reticolo della Provincia il corso d'acqua di cui si è fatto in presenza cenno non è mappato, quindi la

Provincia non dovrebbe esprimersi qualora si dovesse trattare di canale di drenaggio urbano. Se, al contrario, si tratta di corso d'acqua, allora dovrebbe essere soddisfatta una fascia di rispetto di 3 m. Nel merito si riserva di verificare gli elaborati prodotti da Ikea in data 31.7.2012, relativi allo spostamento del canale.

L'Arch. Morasso precisa che, proprio allo scopo di non correre eventuali rischi di incompatibilità, la nuova soluzione progettuale, come meglio precisato sugli elaborati del 31.7.2012, considera l'ipotesi del mantenimento della fascia di inedificabilità rispetto alla presenza del canale nella nuova posizione proposta, con le precisazioni contenute negli elaborati del 6 settembre 2012.

Il rappresentante di A.M.T., Ing. Gregorio, comunica che, per le valutazioni di competenza, deve essere valutata la situazione all'intorno. Non hanno avuto l'ultima copia dello studio viabilistico, ivi compresa la parte di spostamento del canale. Chiede quindi di poter disporre di una copia delle pertinenti elaborazioni su supporto informatico. E' altresì necessario poter disporre delle elaborazioni del progetto Sogegross, tali da consentire unitaria valutazione in ordine all'uso dell'accesso diretto su corso Perrone attraverso la strada di Proprietà AMT, per la quale le parti dovranno altresì affrontare e definire il tema della revisione delle spese di manutenzione della stessa.

Il Dott. Geol. Diego Bruzzo, rappresentante dell'Ufficio Geologico, fa presente che, da un primo esame della documentazione pervenuta, pare doversi trarre necessità di svolgere alcuni approfondimenti e verifiche in ordine alla permeabilità del suolo ed in tal senso dichiara disponibilità ad un incontro con i Tecnici per definire la questione.

L'Ing. Cassano, in rappresentanza di ILVA S.p.A., nel confermare che con autonomo procedimento si procederà allo spostamento dei pozzi di emungimento presenti sull'area di intervento, chiede all'Arch. Morasso se la nuova soluzione progettuale tiene in debito conto la necessità di accesso carrabile ai pozzi, per eventuali interventi manutentivi e di controllo.

L'Arch. Morasso precisa che l'articolazione dei flussi carrabili previsti dal progetto tiene anche conto di quanto posto in evidenza e, pertanto, conferma la possibilità di accesso carrabile ai nuovi pozzi per interventi di manutenzione e controllo.

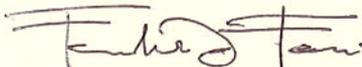
Il Presidente, non essendoci altri interventi, dichiara chiusa la seduta alle ore 10.50.

L'Istruttore Servizi Tecnici
(Geom. Antonio Multari)

Il Funzionario Servizi Amministrativi
(Dott.ssa Lorena Casarino)

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

Il Presidente
Dirigente dello Staff di Direzione
(Arch. Ferdinando De Fornari)





COMUNE DI GENOVA

Allegato : copia progetto

Genova, 31 AGO. 2012
Prot. n. 262838.....

Provincia di Genova
Direzione Pianificazione Generale e di Bacino
Largo F. Cattanei 3
16147 GENOVA

Regione Liguria
Dipartimento Ambiente
Ufficio Valutazione Impatto Ambientale
Via Gabriele d'Annunzio 111
16121 GENOVA

Mediterranea delle Acque S.p.A.
Via SS Giacomo e Filippo 7
16124 GENOVA

A.S.Ter. Sistema Strade
Via XX Settembre 15
16121 GENOVA

Direzione Ambiente Igiene Energia
Ufficio Energia
Ufficio Acustica
Ufficio Bonifiche

Direzione Mobilità - Settore Pianificazione
Sviluppo Infrastrutture Ufficio Progettazione

p.c Direttore Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Dott. Arch. Laura Per tacchi

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 18 - comma 3 - L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 (oggi art. 10 L.R. 10/2012) per l'approvazione in variante al vigente P.U.C. - ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 - del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail. S.r.l. per ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L.Perini (S.U.117/2011).

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it

Nel rispetto dei limiti dimensionali previsti dal progetto sopra indicato, Ikea Italia Retail S.r.l. in data 31.7.2012 ha prodotto la soluzione progettuale che si allega ed i cui contenuti saranno illustrati nel corso di seduta istruttoria di Conferenza di Servizi, convocata per il giorno **19 Settembre p.v. alle ore 9.00** presso la Sala Riunioni del 24° piano del Matitone in via di Francia 1.

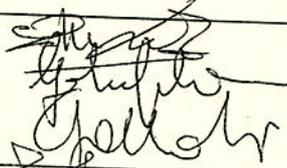
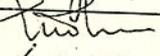
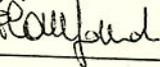
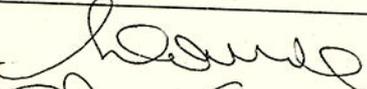
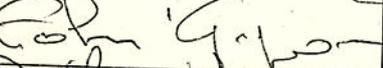
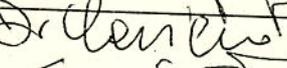
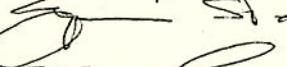
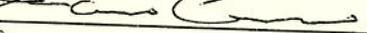
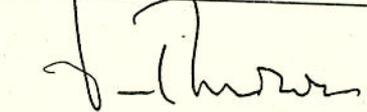
Cordiali saluti

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

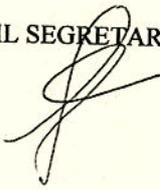
Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it

ALTRI SOGGETTI

SOCIETA'/ENTE	RAPPRESENTANTE (nome, cognome e qualifica)	FIRMA
Ikea Italia Retail S.r.l.	RAFFAELLA BOBIA PROCURATORS AGOSTINO GATTA PROCURATORS PAOLO GALBIATI CONSULETTE VIGILANTE	
Sviluppo Genova S.p.A.	NUCCIO PALMA D. DIR. TEC RISSE FRANCO CAMPANARO FRANCESCA	  
Sogegross S.p.A.		
A.M.T. Genova S.p.A.	CANZVA MAURO FABIO GREGORIO	 
ILVA S.p.A.	DOMENICO CARRIERO LEGNANI STEFANO MARIO CASSANO	  
Municipio VI Medio Ponente	BOMMARA FERRUCCIO	
PROGETTISTA	EMILIO TRAILLO	

IL SEGRETARIO



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO





COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SVILUPPO URBANISTICO E GRANDI PROGETTI
Sportello Unico per le Imprese

Oggetto: Conferenza dei servizi
(ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale 24 marzo 1999 n. 9,
come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01- oggi art. 10
L.R.10/2012).

SEDUTA DEL 19.9.2012

CONVOCATE	RAPPRESENTANTE qualifica cognome nome	FIRMA
Provincia di Genova Direzione Pianificazione Generale e di Bacino	SERVIZIO CONTROLLO E GESTIONE DEL TERRITORIO imp. ELIANA GERIN	
Regione Liguria Dipartimento Ambiente Ufficio Valutazione Impatto Ambientale		
Mediterranea delle Acque S.p.A.		
A.S.Ter. Sistema Strade		
Ufficio Geologico	F.S.T. BRUZZO DIEGO	
Direzione Mobilità Settore Pianificazione e Sviluppo Infrastrutture	Bianchi F.	
Direzione Ambiente Igiene Energia Ufficio Acustica	Botti ELIANA	
Direzione Ambiente Igiene Energia Ufficio Energia		
Direzione Ambiente Igiene Energia Ufficio Suolo e Rifiuti	Paoletti DI GIOVANNI	



COMUNE DI GENOVA

Genova, 31 AGO. 2012
Prot. n. 262869.....

Ikea Italia Retail S.r.l.
Strada Provinciale 208 civ. n. 3
20061 Carugate (MI)
Anticipata fax 0292927260

Sviluppo Genova S.p.A.
Via Martin Piaggio 7/17
16122 Genova
Anticipata fax 01064851333

pc. Assessore Sviluppo Economico e Commercio
Dott. Francesco Oddone

Presidente Municipio VI Medio Ponente
Dott. Giuseppe Spatola

LORO SEDI

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 18 - comma 3 - L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 (oggi art. 10 L.R. 10/2012) per l'approvazione in variante al vigente P.U.C. - ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 - del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail. S.r.l. per ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L.Perini (S.U.117/2011).

Con riferimento a quanto è caso, si unisce copia della lettera con la quale è stata convocata per il giorno **19 Settembre p.v. alle ore 9.00** presso la Sala Riunioni del 24° piano del Matitone in via di Francia 1, seduta istruttoria di conferenza di servizi alla quale le Società in indirizzo sono invitate a partecipare.

Cordiali saluti

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10-5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

ATTI

31 AGO. 2012

Genova,
Prot. n. 263254.....

Sogegross S.p.A.
Via Lungo Torrente Secca 3 A
16163 GENOVA

A.M.T. Genova
Azienda Mobilità e Trasporti
di Genova S.p.A.
via Montaldo 2
16137 GENOVA

ILVA S.p.A.
Via Pionieri e Aviatori d'Italia 8
16154 GENOVA

e p.c. Ikea Italia Retail S.r.l.
Strada Provinciale 208 civ. n. 3
20061 Carugate (MI)
inviata fax 0292927260

Sviluppo Genova S.p.A.
Via Martin Piaggio 7/17
16122 Genova
inviata fax 01064851333

OGGETTO: Conferenza di Servizi, ex art. 18 - comma 3 - L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 (oggi art. 10 L.R. 10/2012) per l'approvazione in variante al vigente P.U.C. - ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 - del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail. S.r.l. per ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L.Perini (S.U.117/2011).

Con riferimento a quanto è caso, si unisce copia della lettera con la quale è stata convocata per il giorno **19 Settembre p.v. alle ore 9.00** presso la Sala Riunioni del 24° piano del Matitone in via di Francia 1, seduta istruttoria di conferenza di servizi alla quale le Società in indirizzo sono invitate a partecipare, in quanto Proprietarie di aree confinanti ovvero Titolari dell'esercizio di servitù.

Cordiali saluti

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
e-mail sportimprese@mail.comune.genova.it



Provincia di Genova

Direzione Pianificazione Generale e di Bacino
Servizio Controllo e Gestione del Territorio

Prot. N. 113359

Prot. Prec. N. 0108432 del 05/09/2012

Allegati

Al
Comune di Genova
Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi
Progetti
Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia 1
16149 Genova (GE)

Genova, 18 SET. 2012

Oggetto: CS02048 Delega per rappresentanza Conferenza di Servizi. Progetto per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari di Via L. Perini 5 - 7 Genova - Richiedente Ikea Italia Retail S.r.l. - 2° Seduta referente.

Il sottoscritto Dott. Geol. Agostino Ramella, in qualità di Dirigente della Direzione 03 - Pianificazione Generale e di Bacino - delega l'ing. Gerini Eliana a partecipare, nei limiti delle competenze dell'Ente, alla conferenza tra i rappresentanti delle Amministrazioni interessate, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 - 6° comma - della legge 24 novembre 2000 n° 340, convocata per il giorno 19/09/2012 alle ore 9,00 presso la sala riunioni del 24° piano del Matitone in Comune di Genova - Via di Francia 1.

Il Dirigente
(Dott. Geol. Agostino Ramella)

RML/GRN

M:\direzione3\Generali\ProcedimentiConcertativi\ConferenzeDeiServizi\Genova\CS02048\CS02048_delega.doc

Mod. COM. 05 Rev. 0

Largo F. Cattanei, 3 - 16147 Genova Quarto

Tel. 010.5499.1 Fax 010.5499861

CF 80007350103 - PI 00949170104 www.provincia.genova.it,

e-mail PEC protocollo@cert.provincia.genova.it, e-mail: serviziocontrolloterritorio@provincia.genova.it;

Sistema di gestione della qualità ISO 9001:2008 - RINA Certificato n. 6556/02

AMT Genova

Azienda Mobilità e Trasporti SpA
Via L. Montaldo, 2
16137 Genova, Italia
Cap. Soc. € 11.426.013 i.v.
Reg. Imp./P.IVA/CF 03783930104
T > [+39] 010 558114
F > [+39] 010 5582400
E > amt.spa@amt.genova.it
W > www.amt.genova.it

Genova, 17/09/2012

Comune di Genova
Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi
Progetti – Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia 1
16149 Genova

Oggetto: Conferenza dei Servizi Ex Art. 18 – comma 3 – LR 9/99 come modificato dall'art. 2 della LR 27/01 (oggi art. 10 della LR 10/2012) per la approvazione in variante del vigente PUC ai sensi dell'art. 34 della LR 36/97 del progetto presentato dalla IKEA Italia Retail Srl per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di Via L. Perini (S.U. 117/2011)

Il sottoscritto Dott. Stefano Pesci, in qualità di Direttore Generale dell'Azienda Mobilità e Trasporti S.p.A. di Genova, delega il geom. Fabio Gregorio a rappresentare l'Azienda stessa alla Conferenza di Servizi Referente che si terrà il giorno 19 settembre 2012 alle ore 09.00 presso la Sala riunioni 24° piano – Matitone..

Distinti saluti.

Il Direttore Generale
(Dott. Stefano Pesci)





Sede Legale e Amministrativa:
IKEA Italia Retail Srl
Strada Provinciale 208 n° 3
20061 Carugate (MI)
Tel 39 02 929271 Fax 39 02 92927330

Capitale Sociale € 7.800.000,00 socio unico
Registro Imprese C.C.I.A.A. Milano n. 11574560154
REA Milano n. 1476140
Codice Fiscale 11574560154
Partita IVA 02992760963



Spett.le
Comune di Genova
Direzione Sviluppo Urbanistico
e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia, 1
16149 Genova

Alla c.a.
Geom. Sergio Cortesia

Genova, 06 Settembre 2012

Oggetto: Conferenza dei Servizi per l'approvazione in variante al PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 del progetto presentato da **IKEA Italia Retail SRL** per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di via L. Perini - progetto S.U. 117 del 19/05/2011.

In riferimento alla documentazione protocollata in data 31 Luglio 2012, siamo rispettivamente ad integrare i seguenti documenti ricevuti da Sviluppo Genova nei giorni scorsi :

- formale autorizzazione pervenuta da parte di AMT allo spostamento del "canale di raccolta acque bianche" da allegarsi al frontespizio del documento GEXXYCV2SA;
- carteggio intercorso con la società Sogegross relativamente al coordinamento del progetto viabilistico, da integrarsi al documento GEXXYCV2SA;

ed a sostituire i seguenti documenti a causa della presenza, in quelli consegnati il 31 Luglio 2012, di alcuni refusi non congrui con la restante documentazione e, comunque, non interferenti con il contenuto degli altri elaborati progettuali:

- GEXXYCV2EA "Progetto esecutivo spostamento canale di drenaggio urbano area IKEA Genova Campi" revisionandolo a seguito del sopralluogo ed ai rilievi effettuati con Mediterranea Acque;
- GEXXYCV2RA "Relazione/dichiarazione terre da scavo" in quanto erroneamente non aggiornato alla revisione progettuale effettuata.

Ringraziando porgiamo i nostri migliori saluti.



Agostino Gamba
Agostino Gamba
(Engineering Manager *Ikea Italy*)

IKEA Italia Retail Srl
Strada Provinciale 208 n°3
20061 CARUGATE (MI)
Partita IVA 02992760963
Cod. Fisc. 11574560154



Provincia di Genova

Direzione Pianificazione Generale e di Bacino
Ufficio Strumenti Urbanistici
Servizio Controllo e Gestione del Territorio

Prot. n. 43397

Genova, 03.04.2012



Al Responsabile del procedimento
Geom. Sergio Cortesia
"Sportello Unico per le Imprese"
del Comune di Genova
via di Francia, 1
16149 Genova
PEC: comunegenova@postemailcertificata.it

Dipartimento Pianificazione Territoriale
Urbanistica
della Regione Liguria
Via Fieschi, 15 - GENOVA
PEC: protocollo@pec.regione.liguria.it

Regione Liguria
Dipartimento Ambiente
Ufficio Valutazione Impatto ambientale
Via G. D'Annunzio, 111
16100 Genova
P.E.C. protocollo@pec.regione.liguria.it

COMUNE DI GENOVA

Conferenza di Servizi, art. 18, 3° comma, della L.R. 9/1999, come modificato dall'art.2 della L.R. 27/01 per l'approvazione - in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 - del progetto presentato dalla IKEA Italia Retail S.r.l. per ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L. Perini. Richiesta integrazioni. (S.U. 141/2012_ CS02048).

In riferimento alla Conferenza di Servizi in oggetto indicata e agli elaborati progettuali consegnati nella Seduta Referente del 13.02.2012, riscontrata la qualificazione delle varianti al P.U.C. di codesto Comune, introdotte ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.e.i., si rappresenta quanto segue.

Per quanto attiene agli aspetti di competenza dell'**Ufficio Strumenti Urbanistici**, esaminati gli atti e gli elaborati, al fine dell'espressione del parere di competenza si rileva la necessità dei seguenti chiarimenti ed integrazioni in merito alla variante introdotta con il progetto in parola:

- l'invio della D.C.C. di espressione dell'assenso alla variante sottesa dal progetto in oggetto e della versione definitiva del verbale della Seduta Referente, comprensivo dei pareri allegati, ad oggi non ancora pervenuti;
- la trasmissione della "**relazione tecnica urbanistica**" esplicativa dei contenuti della variante in esame, sia in termini normativi che cartografici (stralcio del PUC vigente e stralcio del PUC variato) inerente la modifica al Piano Urbanistico Comunale introdotta con il progetto proposto;
- bozza della convenzione, in particolare riferita alle pattuizioni inerenti l'articolazione dei parcheggi pubblico/privati citata all'interno degli atti ed elaborati;
- inquadramento cartografico e relazione trasportistica che verifichi e tenga conto degli effetti derivanti dal progetto proposto in oggetto contestualmente a quello oggetto di separato procedimento concertativo relativo al complesso della confinante Sogegross sulle infrastrutture esistenti dell'ambito e su quelle in via di

Largo F. Cattanei, 3 - 16147 Genova Quarto

Tel. 010.5499.1 Fax 010.5499950

CF 80007350103 - PI 00949170104 www.provincia.genova.it,

e-mail PEC protocollo@cert.provincia.genova.it; e-mail: direzione3@provincia.genova.it.

Sistema di gestione della qualità ISO 9001:2008 - RINA Certificato n. 6556/02

- programmazione parte della Civica Amministrazione e/o legate ad altri progetti in corso (AMT), così come riportate nella bozza del verbale della seduta referente;
- integrazione della relazione urbanistica con esplicitazione della coerenza della previsione in argomento con la disciplina del commercio, già resa efficace da questa Provincia con Provvedimento Dirigenziale 5937/118180 del 8.10.2009 e facente parte del PUC vigente;
 - comunicazione degli esiti di cui alla procedura di VAS e di screening attivate ai sensi del D.lgs 152/2006 e della L.R. n. 38/1998.

Per quanto attiene agli aspetti di conformità al Piano di Bacino del Torrente Polcevera, si riporta di seguito il parere reso dal competente **Servizio Gestione e Controllo del Territorio** di questa Direzione:

"In relazione alla Conferenza dei Servizi di cui in oggetto, tenutasi in seduta referente in data 13.02.2012, si comunica che lo scrivente Servizio ha proceduto alle verifiche in merito alla presenza di corsi d'acqua nell'area interessata dall'intervento in progetto. Dalla verifica è emerso che, in base alla cartografia del Piano di Bacino del Torrente Polcevera, non sono mappati rii significativi nell'ambito della "Carta del reticolo idrografico e della rete idrografica significativa". Tuttavia, si segnala che in base al "Progetto reticolo" inserito negli "Strati Prioritari" elaborato dalla Regione Liguria, e al "Reticolo idrografico regionale" in corso di approvazione dalla stessa Regione, nell'area di intervento è disegnato un corso d'acqua.

Si ritiene necessario che il Comune chiarisca, in accordo con Regione Liguria, se l'impluvio possa essere annoverato nei "canali di drenaggio urbano, fognature e similari."

Si rappresenta che lo scrivente Servizio non è tenuto all'emissione di parere ai sensi del "Regolamento Regionale n° 3 del 14.07.2011" né in ordine all'impluvio, qualora definito come "canale di drenaggio urbano, fognatura e similari", né in ordine al T. Polcevera in quanto l'intervento è ubicato in area non inondabile limitrofa ad un tratto del T. Polcevera indagato nell'ambito del Piano di bacino.

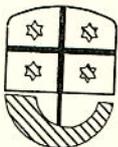
Qualora l'impluvio sia considerato "corso d'acqua", il progetto deve essere rivisitato nel rispetto del "Regolamento Regionale n° 3 del 14.07.2011", e conseguentemente risulterebbe necessaria una relazione idraulica in merito alla capacità di deflusso della piena duecentennale del corso d'acqua, corredata dalla perimetrazione del bacino imbrifero e il relativo calcolo della superficie, una planimetria contenente il tracciato del corso d'acqua e l'intervento in progetto, sezioni del corso d'acqua con indicazione dell'edificio in progetto e le eventuali opere di sistemazione del rio stesso.

Si ricorda che ai sensi del "Regolamento Regionale n° 3 del 14.07.2011" nel caso in cui il bacino imbrifero abbia superficie superiore a 0.1 kmq, non sono ammesse deviazioni del corso d'acqua."

Si resta pertanto in attesa di quanto sopra richiesto, al fine dell'espressione dei pareri di competenza della scrivente Direzione in merito alle varianti introdotte con il progetto in parola, ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97, ed alla fattibilità degli interventi rispetto alla disciplina del Piano di Bacino del Torrente Polcevera, da rendersi in Conferenza di Servizi in sede Deliberante.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE
arch. Andrea Pasetti



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO AMBIENTE

Settore: **VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**

Geom. Cortina
15/09/12

CA

Genova, 03/05/2012

Prot. n.: *Pa/2012/65690*
Allegati:

G13.17.1/16/2012

Pratica: S512

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA E SVILUPPO TERRITORIO
14 MAG 2012
PRESA IN CARICO

UFFICIO DEL COMUNE DI GENOVA
08 MAG 2012
ARRIVATO

Comune di Genova *MB*
Direzione Sviluppo urbanistico e grandi progetti - SUAP
Via di Francia, 1
16149 Genova

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA E SVILUPPO TERRITORIO
16 MAG 2012
SPORTELLO UNICO IMPRE

IKEA Italia Srl
Strada Provinciale 208 civ. 3
20061 Carugate (MI)

Oggetto: comunicazione

Si comunica che ai fini dell'attivazione della necessaria procedura di screening di cui all'art. 10 della l.r. n. 38/98, in merito all'ampliamento della struttura di vendita IKEA a Genova, occorre verificare la presenza nell'area interessata di elementi del reticolo idrografico, come da parere della Provincia di Genova, e del rispetto dei relativi vincoli di inedificabilità.

La variante sottesa non presenta elementi di significatività ambientale tali da richiedere l'applicazione delle procedure di VAS di cui al D. Lgs. n. 152/2006 smi. Il responsabile del procedimento è la dott.ssa Paola Solari.

Si ricorda inoltre che è comunque necessaria la trasmissione di copia completa della documentazione su CD, in formato pdf(A), attestandone la corrispondenza con il cartaceo già in possesso dello scrivente settore ovvero con il nuovo assetto progettuale derivante dal riscontro dei vincoli idraulici di cui sopra.

Distinti saluti

11 MAG 2012
149330
Alex. Sulepp
Urbanistico e grandi progetti
Dirigente
(Ing. Roberto Boni)

SOGEGROSS spa

DIREZIONE TERRITORIO SVILUPPO URBANISTICO E IMPRESE SPORTELLO UNICO IMPRESE
18 SET 2012
Protocollo N. 277300

SOGEGROSS S.p.A.
Via S. Pietro 10, 16121 Genova
Tel. 010/5577631
Fax 010/5577631
E-mail: sportimprese@comune.genova.it

Preg.mo Signor
Geom. Sergio Cortesia
Responsabile Ufficio SUAP
Comune di Genova
Via di Francia, 1
16149 Genova

sportimprese@mail.comune.genova.it
Fax 010/5577631

Oggetto: Conferenza dei Servizi per l'approvazione in variante al P.U.C., ex art. 44 L. reg. 36/97, del progetto presentato da Ikea Italia Retail S.r.l. per ampliamento grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di Via Perini (SU 117/2001, Vs. nota 31 agosto 2012 prot. 263254)

In vista della prossima Conferenza istruttoria del 19 settembre prossimo, la scrivente Società, visto il progetto in discussione, mentre nulla ha ovviamente da obiettare in ordine alla realizzazione del progettato ampliamento dell'esercizio Ikea, intende tuttavia rappresentare anticipatamente quanto segue a tutela dei suoi diritti e ai fini della legittima approvazione del progetto.

I profili, soggettivi e di legittimazione all'intervento, attengono alla disciplina della viabilità di accesso al comprensorio Campi Nord nel quale ricade (lotto 4) l'intervento progettato da Ikea.

Il lotto in questione beneficia infatti di servitù di passaggio fino alla viabilità ordinaria di accesso (Via Perrone) attraverso la strada privata di proprietà per parte Sogegross e per parte AMT (i quali soggetti sono altresì titolari di reciproco diritto di servitù sulle porzioni di rispettiva proprietà).

Il diritto reale è stato tuttavia costituito a favore di un'area industriale e di una superficie limitata (quella del suddetto lotto 4, appunto).

Con la conseguenza che non potrebbe considerarsi conforme al titolo un passaggio che fosse anche a favore della clientela dell'esercizio (e quindi più intenso di quello stabilito dal titolo, in ragione della diversa destinazione d'uso, commerciale e non industriale), ovvero che, ancorché limitato ai mezzi dei

SOGEGROSS S.p.A.
Lungoriviera, Sestri Levante
Tel. 010 23061
Fax 010 23061
www.sogegross.it
C.F. 015000010
P.IVA 015000010
Cod. Fisc. 015000010
R.E.A. 015000010

fornitori, riguardasse l'intero esercizio commerciale Ikea e quindi anche la parte -di gran lunga prevalente ed insistente su aree esterne al lotto 4 oggetto di ampliamento- che costituisce il lotto 1 del comprensorio, a favore del quale non sussiste alcuna servitù di passaggio attraverso la suddetta strada privata.

Del resto il regolamento del comprensorio Campi Nord, proprio al fine di evitare l'insorgere di contestazioni e liti, ha stabilito all'art. 5 che ciascun proprietario di immobili nel comprensorio *"prima di intraprendere all'interno della sua proprietà l'esecuzione di opere e lavori che possano interessare l'uso delle cose e dei servizi comuni (come indicati nel precedente art. 2, relativo anche alla suddetta strada privata ed al relativo cancello, n.d.r.) deve darne notizia all'assemblea ed ottenere il preventivo benestare"*.

La scrivente quindi, nel ribadire di nulla avere ad opporre, nella sostanza, alla approvazione del progetto Ikea, ritiene tuttavia che l'approvazione non possa prescindere dall'assenso dell'assemblea del comprensorio e comunque anche dall'assenso del proprietario (Sogegross) della strada gravata da diritto di servitù, ove l'uso oggetto della servitù venga aggravato (nei sensi di cui sopra, come pare inevitabile) dalla realizzazione dell'intervento.

Tanto doverosamente anticipato, invia distinti saluti.

Genova, 18 settembre 2012

Sogegross S.p.a.

Il legale rappresentante





COMUNE DI GENOVA

**DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
SPORTELLINO UNICO PER LE IMPRESE**

Progetto: S.U.117/2011

Richiedente: Ikea Italia Retail S.p.A.

Progettista: Arch. Emilio Morasso

Oggetto: Ampliamento in variante al vigente P.U.C. della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L. Perini, mediante la costruzione di un nuovo volume edilizio (in aderenza all'esistente) su area di proprietà della Sviluppo Genova S.p.A.,

Località: Via Renata Bianchi

Relazione istruttoria

In data 19.5.2011, la Ikea Italia Retail S.p.A ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese, ove è stato assunto a prot. S.U. 117/2011, progetto inerente l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L. Perini, chiedendo attivazione di procedimento in variante al PUC in quanto nell'area di intervento - in parte prevalente compresa nel Distretto Logistico 23 b e parte nel Distretto Aggregato 24 c - tale tipologia di intervento non è tra quelle ammesse. Per l'approvazione del progetto, che comportava pertanto necessità di adeguare le indicazioni del P.U.C. vigente, la Ikea Italia Retail S.r.l. ha richiesto attivazione della procedura prevista dall'art. 18 comma III della L.R. 9/99, come modificato dall'art. 2 della legge regionale n. 27 del 6 agosto 2001, in applicazione della quale "qualora l'approvazione del progetto presentato comporti varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, anche al di fuori dei casi previsti dagli articoli 59 e 84 della L.R. 36/97, il Sindaco, su richiesta della Struttura, può motivatamente convocare la Conferenza di Servizi". Detta norma, ancorché superata dall'entrata in vigore della legge regionale 5 aprile 2012 n. 10, risulta applicabile ai sensi dell'art. 15 della stessa.

Successivamente, con delibera del Consiglio Comunale n. 92 del 7.12.2011 è stato adottato, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/1997 e s.i.m., il progetto preliminare di P.U.C. che, nell'Ambito di Riquilificazione Urbanistica Produttivo Urbano (AR-PU) della zona di Campi, relativamente alla zona di intervento ha individuato l'Ambito Speciale n. 52 *ove "è ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività di Ikea Retail Italia S.p.A., sino a una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) ol-*

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it

tre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di vendita di generi non alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V. comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari “

Considerato quanto sopra, allo scopo di favorire lo sviluppo economico della Città, anche attraverso il consolidamento e potenziamento di Aziende che, come quella di cui è caso, da anni operano sul territorio e che a fronte di nuovi investimenti potranno contribuire alla creazione di nuovi posti di lavoro, il Sindaco, ha convocato per il giorno 13.2.2012, in seduta istruttoria Conferenza di Servizi per l'avvio del procedimento di approvazione del progetto, in variante al vigente P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97, allo scopo di allinearne le indicazioni, al contenuto del progetto preliminare di PUC adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 7.12.2011,

In epoca successiva, allo scopo di contemperare il programma di intervento in modo da mantenere funzionante la parte centrale dell'edificio, garantendo la continuità dell'attività commerciale, rivedere al ribasso il costo dell'intervento anche attraverso la sensibile riduzione dell'eccedenza di parcheggi pertinenziali in un primo momento proposti, incrementare la percentuale delle aree permeabili, in coerenza con le Prestazioni di Sostenibilità Ambientale introdotte in sede di adozione del Progetto preliminare di PUC, nonché soddisfare la manifestata esigenza di rendere congruente lo studio viabilistico con le altre realtà adiacenti (*progetto presentato dalla Sogegross per la realizzazione di una GSV di generi non alimentari e progetto di AMT per la realizzazione di una nuova autorimessa*) e rivedere in termini di fluidità e scorrevolezza il sistema di circolazione delle auto sia all'interno delle aree di parcheggio, sia nel sistema di entrate e uscite, Ikea Retail Italia S.p.A. ha provveduto a rielaborare il progetto, depositando presso la scrivente Struttura le pertinenti elaborazioni in data 31.7.2012.

A seguito di quanto sopra, è stata convocata per il giorno 19.9.2012, una ulteriore seduta istruttoria della Conferenza di Servizi, allo scopo di illustrare a tutti i Soggetti che partecipano al procedimento, sia i contenuti della nuova soluzione progettuale, sia gli interventi previsti per lo spostamento di una canalizzazione acque bianche presente nell'area, al fine di rendere il progetto di nuova costruzione coerente con le indicazioni contenute nel “Regolamento Regionale n. 3 del 14.7.2012”, prevedendo tra la canalizzazione e la nuova edificazione distanza maggiore di metri 3 metri.

Come rappresentato sugli elaborati illustrati nel corso della seduta di Conferenza di Servizi, in coerenza ed entro i limiti dimensionali previsti per l'attuazione delle previsioni insediative dell'“Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttivo Urbano Speciale n 52 “ del Progetto Preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2011, si prevede - conservandone la configurazione tipica del format aziendale- ampliamento dello “store”, realizzato dalla Ikea a fine degli anni 90, nell'ambito degli interventi di riconversione dell'area industriale di Campi-.

Ingresso ed uscita carrabili per gli utenti ed il personale di servizio, sono confermati nelle posizioni attuali, rispettivamente su Via Perini e su Via Greto di Cornigliano, con alcune integrazioni conseguenti la previsione di assolvere interamente le necessità di parcheggi pertinenziali all'interno dell'edificio e riservare nel contempo all'uso pubblico l'attuale area di parcheggio a raso antistante il piano terra. Il compartimento unico di autorimessa in

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it

struttura, costituito dal piano interrato e dal deck in elevazione, ha accessi e uscite oltre che dal parcheggio a raso (mediante rampa a doppio senso di circolazione) anche direttamente da Via Perini, in corrispondenza del retro del fabbricato. L'ingresso e l'uscita dei veicoli merci risultano confermati nella posizione attuale, ancora in fregio al retro dell'edificio, un'ulteriore viabilità di servizio dedicata ai soli veicoli merci è prevista a senso unico in uscita dall'area per operazioni carico e scarico retrostante il fabbricato verso Corso F.M. Perrone, utilizzando un'esistente viabilità privata, gravata di servitù di passo a favore del lotto di intervento. Gli accessi pedonali, seppur quasi inutilizzati dalla clientela che accede usualmente al negozio con propri mezzi di trasporto, affiancano le posizioni di accesso carrabile.

Nell'esecuzione dell'intervento sarà confermata la tipologia costruttiva che caratterizza l'attuale fabbricato, mediante l'utilizzo di elementi prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso integrati con la messa in opera di tamponamenti perimetrali costituiti da pannellature sandwich metalliche ancorate ai solai. I prospetti, pur modificati, manterranno sostanzialmente il linguaggio architettonico del negozio esistente, che richiama lo stile e la filosofia aziendale in ogni realizzazione ed in tutto il mondo. Per quanto riguarda la parte di edificio corrispondente al parcheggio, per motivi di ventilazione connessi anche al rispetto della normativa in materia di prevenzione incendi, i prospetti saranno invece lasciati completamente aperti, prevedendo a margine dei solai la posa in opera di fioriere continue prefabbricate in calcestruzzo, per arredare con una cortina di piante ricadenti / rampicanti le strutture a vista. La rampa elicoidale, che disimpegna ai diversi livelli del parcheggio, sarà rivestita in pannelli di lamiera forata colore blu mentre il blocco scale-ascensori sarà rivestito con analoghi pannelli di colore giallo, normalmente impiegati nei negozi IKEA per segnalare i punti di ingresso agli edifici.

Di seguito si riportano in estrema sintesi i dati quantitativi dell'intervento, come risultanti per effetto di alcuni affinamenti progettuali, condivisi con gli Uffici, e che si sono resi necessari per adeguare il progetto a reali esigenze di gestione commerciale e logistico funzionale dello "store", e come rappresentati su elaborati in parte integrativi e parte sostitutivi pervenuti in data 20.5.2013 :

Lotto attuale mq.26.523

Superficie Agibile di Stato Attuale : mq. 17. 358,63 di cui :

- Piano Terra mq 10.253,80
- Piano Primo mq. 7.104,83

Lotto di progetto mq. 34.770 (mq. 26.523 + mq. 8.247)

Superficie Agibile di Progetto : mq. 30.731,99 di cui:

- Piano Interrato mq. 5.440,42
- Piano Terra mq. 15.384,56
- Piano Primo mq. 9.907,01

i suddetti valori determinano I.U.I. pari a 0,88 mq/mq (30.731,99 / 34.770) in applicazione del quale, a fronte di un incremento della S.A. di mq. 13.373, 36 il lotto teorico di riferimento, da assumere quale parametro di anche per le successive valutazioni di conformità, risulta essere di mq 15.197.

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpresa@comune.genova.it

Rispetto all'attuale configurazione si prevede diversa articolazione degli spazi di vendita per una S.N.V. complessiva di mq. 19.754,59 per la Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari (con incremento di quest'ultima di mq. 5.716,59 rispetto a quella attualmente autorizzata di mq. 13.038) e mq. 200 di S.N.V. dedicati ai generi alimentari, quest'ultima riferita allo spazio dedicato alla " bottega svedese" localizzata al Piano Terra in adiacenza al banco bar e bistrot per i quali, seppur in diversa ubicazione, viene proposta analoga articolazione degli spazi.

Per quanto riguarda la dotazione di spazi pertinenziali per la sosta, il progetto ne prevede il totale reperimento pari a mq. 24.286,88 entro l'involuppo del fabbricato, ove risultano essere così articolati :

- Piano Interrato mq. 12.268,92 corrispondenti a 356 p.a.
- Piano Terra mq. 1.653,84 corrispondenti a 53 p.a.
- Piano Primo mq. 2.591,03 corrispondenti a 99 p.a.
- Piano Secondo mq. 2.591,03 corrispondenti a 99 p.a.
- Piano Terzo mq. 2.591,03 corrispondenti a 99 p.a.
- Piano Copertura mq. 2.591,03 corrispondenti a 104 p.a.

La suddetta dotazione, come ben posto in evidenza e chiarito nella Relazione Urbanistica, infra citata, soddisfa le prestazioni richieste dalle Norme di Attuazione sia del PUC vigente sia dell'adottato Progetto Preliminare di PUC, i quali per quanto riguarda la nuova edificazione prescrivono il reperimento di parcheggi di pertinenza in ragione del 35% della Superficie Agibile e che , per quanto riguarda invece in particolare, il soddisfacimento della prestazione dei parcheggi di pertinenza di grandi strutture di vendita, fanno riferimento alla disciplina regionale di settore in materia di commercio che , per quelle di generi non alimentari, stabilisce dotazione minima di 0,75 mq di parcheggio ogni mq. di S.N.V.

In applicazione di quanto disposto dall'art. 5 del D.M. 2.4.68 " Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione de nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 " ed in adempimento delle prestazioni indicate all'art.Dst6 comma 2 delle Norme di Attuazione del PUC vigente e dell'art. 7 delle Norme Generali del Progetto Preliminare di PUC, a fronte dell'intervento di nuova costruzione , da realizzare attraverso procedura comportante variante urbanistica, si rende necessario il reperimento di aree standard per parcheggio e verde pubblico, nei termini di seguito indicati :

- ai sensi dell'art. Dst6 comma 2 delle Norme di Attuazione del PUC vigente, in ragione del 20% della superficie del lotto e pertanto a fronte di un lotto teorico di mq. 15.197 , mq. 3.039 di area standard
- ai sensi dell'art. 7 delle Norme generali di Attuazione dell'adottato Progetto Preliminare di PUC adottato, in ragione del 80% della superficie agibile e pertanto a fronte di un incremento di mq. 13.373,36 della S.A. 10.698 di area standard

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpres@comune.genova.it

Trattandosi di intervento comportante variante al PUC vigente, per il suo allineamento alle indicazioni del progetto preliminare di PUC, adottato con D.C.C. 92/2011, deve assumersi come dotazione di area standard per verde e parcheggio pubblico, quella conseguente l'applicazione della norma operante in via di salvaguardia e pertanto mq.10.698.

Considerata l'assenza di aree libere di adeguate dimensioni e con caratteristiche idonee all'assolvimento in toto della suddetta prescrizione (riferita al reperimento di aree standard per mq. 10.698) è possibile operare in parte prevalente mediante il reperimento effettivo di aree da destinare a parcheggio pubblico ed in parte residuale ricorrendo all'istituto della monetizzazione, secondo i criteri e gli indirizzi stabiliti dalla D.C.C. 20/2009 con la quale sono state approvate " direttive e linee guida per l'applicazione della monetizzazione, di cui all'art 53 comma 3, delle Norme di attuazione del PUC " .

Per quanto riguarda il reperimento di area di parcheggio pubblico, il progetto prevede di destinare a tale funzione tutto il piazzale esterno per una superficie di mq. 9.379, comprensivi delle sistemazioni a verde limitrofe la viabilità pubblica per una capacità di parcheggio di 274 posti auto. Tale previsione, oltre che soddisfare in termini quantitativi prevalenti la dotazione di standard prescritti, corrisponde anche alla reale esigenza di incrementare significativamente la dotazione di spazi pubblici per la sosta, in un ambito ove la concentrazione di attività produttive e commerciali, ne rende di attualità il reperimento. Allo scopo tale parcheggio sarà gravato di servitù di uso pubblico, con assunzione a carico della parte Privata degli oneri di realizzazione manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, delle opere e degli impianti e manufatti su di esse realizzati, assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti, nonché i corretti termini della gestione, da definirsi con i competenti Uffici della Direzione Mobilità prima del rilascio del decreto di agibilità della nuova struttura commerciale - A fini di cui sopra, è prevista la sistemazione superficiale dell'area, anche allo scopo di migliorare l'efficienza idraulica del suolo, aumentando sia in termini qualitativi che dimensionali le superfici permeabili, sino a raggiungere il soddisfacimento delle " Prestazioni di sostenibilità ambientale " prescritte all'art. 14 delle Norme Generali di attuazione del PUC adottato. Norme che, per interventi di nuova costruzione in ambito di Riqualificazione Produttiva Urbano (AR-PU) stabiliscono il rispetto del rapporto di permeabilità minimo del 20% del lotto, con possibilità - ove sussistano come nel caso di specie oggettivi impedimenti - di poter contenere tale rapporto entro la soglia del 10%, prevedendo sistemi di ritenzione temporanea proporzionati al contenimento delle captazioni delle acque meteoriche.

Per la parte residua di aree standard per parcheggio e verde , pari a mq. 1.319, ricorrono le condizioni per poter procedere mediante ricorso alla monetizzazione , ai sensi dell'art. 53 delle Norme di Attuazione del P.U.C., secondo le indicazioni di cui alla D.C.C. 20/2009, in quanto non sussiste interesse pubblico alla individuazione entro l'area di proprietà privata di ulteriori spazi destinati a standard a verde e/o parcheggio pubblici ed inoltre, avuto riguardo alla tipologia dell'intervento ed alla prevista destinazione d'uso dell' immobile, i parcheggi previsti dal progetto, risultano essere comunque direttamente funzionali alle attività da insediare e conseguentemente di scarsa utilità collettiva al di fuori di tale funzione .Per quanto riguarda la quantificazione economica della monetizzazione deve farsi riferimento alla Determinazione Dirigenziale 2011-245.0.0-13 la quale, con riferimento al criterio dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione dell'area, per l'ambito territoriale interessato, compreso entro i limiti amministrativi delle ex Circoscrizione Cornigliano ha individuato € 165,00 a mq. il valore unitario che deve essere corrisposto al Comune. A fronte della mancata cessione di mq. 1.319 di aree standard, la Società dovrà corrispondere, al Comune

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpres@comune.genova.it

di Genova la somma di € 217.635,00 (mq. 1.319 x 165,00 € / mq.) secondo le modalità previste dalla D.C.C. n. 20 del 31.3.2009. La Società dovrà inoltre riconoscere ed accettare che il pagamento della quota di contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione - con applicazione delle maggiorazioni per interventi in area non urbanizzata se, ed in quanto dovuta, come indicato sub D2 nella tabella approvata con L.R. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta di Permesso di Costruire - assolve l'obbligazione economica a carico del Privato attuatore, per la parte relativa al valore delle opere non realizzate, in caso di ricorso alla monetizzazione aggiuntiva.

Per quanto riguarda valutazione dell'intervento per i profili di competenza degli altri Uffici comunali, che partecipano al procedimento, sono stati acquisiti i seguenti pareri :

- Ufficio Geologico in data 30.5.2013, favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera dell'intervento;
- Direzione Mobilità- Sviluppo Infrastrutture prot. 176943 del 20.5.2013 favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera dell'intervento;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Acustica prot. 332767 del 6.11.2012 favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera dell'intervento;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Ufficio Pianificazione Energetica prot. 277144 del 18.9.2012 favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera dell'intervento;
- Direzione Ambiente, Igiene, Energia - Settore Ambiente prot. 288090 del 27.9.2012 favorevole con prescrizioni cui dare adempimento in corso d'opera dell'intervento;

Inoltre, si richiama il contenuto della Relazione Urbanistica in data 27.6.2013 con la quale, nel dare atto della conformità dell'intervento nei confronti delle indicazioni della strumentazione urbanistica e territoriale sovra ordinata, per le motivazioni nella stessa svolte ed alle quali si fa espresso rinvio, si ritiene sussistano le condizioni per proporre alla Civica Amministrazione, l'approvazione del progetto in variante al vigente P.U.C., ai sensi dell'art. 44 comma 1, lettere b) e c) della L.R. 36/97, allo scopo di allinearne i contenuti al progetto preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011

Ad esito di ulteriore istruttoria del progetto svolta dall'Ufficio, sulla base delle elaborazioni in parte integrative e parte sostitutive pervenute in data 20.5.2013, a fini della favorevole valutazione dell'intervento, si ritiene dover porre in evidenza quanto segue :

- in relazione alle verifiche idrauliche, relative allo spostamento del canale acque bianche, presente nel lotto di intervento il procedimento concertativo vede la partecipazione del Servizio Gestione del Territorio della Provincia di Genova che con lettera prot. 1022 del 7.1.2013, nell'esprimere parere favorevole all'esecuzione dello spostamento, ha trasmesso il pertinente Nulla Osta Idraulico rilasciato con Provvedimento Dirigenziale 104/2013
- la realizzazione degli interventi nel loro complesso previsti sono tali da risultare non interferenti con la presenza di fascia di rispetto e/o inedificabilità assoluta, nei con-

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpres@comune.genova.it

fronti sia della canalizzazione acque bianche di cui sopra, sia del tracciato, metanodotto SNAM il cui tracciato interessa aree prossime a quelle di intervento

- il nuovo corpo di fabbrica e le pertinenti sistemazioni esterne, risultano essere per forma tipologia e dimensione coerente con gli obiettivi di qualità stabiliti dal Titolo VII - Norme Edilizie di Interesse Urbano ed Ambientale – del R.E.C. approvato con D.C.C. n. 67 del 27.7.2010; per quanto riguarda la conformità nei confronti delle indicazioni del Titolo VI “ Requisiti ecologici ed ambientali per la progettazione delle costruzioni “ si richiamano le favorevoli valutazioni svolte dalla Direzione Ambiente Igiene Energia con parere prot. 277144 del 18.9.2012
- il progetto è conforme alle indicazioni delle vigenti disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, dovendosi comunque prescrivere – quale adempimento di fine lavori - la produzione di Perizia Giurata redatta da un Tecnico abilitato, nella quale venga attestato - ai sensi dell’art. 11 - comma 3 della L.R. 15/89 - che le opere sono state realizzate nel rispetto della L 13/89, del relativo decreto di attuazione - D.M. 236/89 - e delle citate L.L.R.R. 15/89 e 11/94;
- la zona di intervento non è soggetta a vincoli la cui presenza - in relazione a quanto forma oggetto dell’intervento - richieda il rilascio di autorizzazione o nullaosta di tutela paesistica, idrogeologica, idraulica, ambientale, naturalistica e del patrimonio storico, artistico ed archeologico,
- per quanto riguarda la realizzazione di interventi finalizzati alla sistemazione superficiale del parcheggio esterno da gravare di servitù d’uso pubblico Ikea Italia Retail S.p.A. in data 1.7.2013, ha prodotto progetto definitivo - comprensivo di computo metrico estimativo delle opere occorrenti - in merito al quale è stata acquisita valutazione dell’Ufficio Alta Sorveglianza Opere di Urbanizzazione che, con nota prot.,22991 del 17.7.2013, ha ritenuto essere congruo l’importo delle suddette opere quantificato in € 708.132,46, comunicando che il ribasso medio di riferimento, per le gare espletate dal Comune nell’anno 2012 è pari a 24,807%
- per quanto riguarda la sistemazione superficiale di suddetto il parcheggio d’uso pubblico e, più in particolare, l’aiuola che lo definisce verso via Greto di Cornigliano, è stato verificato che il progetto senza ridurne la funzionalità e dimensione (anche in termini di soddisfacimento della quantità di aree permeabili, come sopra considerate) non costituisce impedimento alla realizzazione di un nuovo marciapiedi, ove in futuro si prospettino le condizioni e le esigenze per procedere all’allargamento della strada di scorrimento in sponda destra del Polcevera (che nel tratto assume il toponimo di via Greto di Cornigliano) su aree già nella disponibilità pubblica, comprese tra l’attuale tracciato e la proprietà Ikea
- con riferimento alle disposizioni introdotte dal Decreto legislativo 152 del 3 aprile 2006, come successivamente modificato con decreto legislativo n. 4 del 16 gennaio 2008, si da atto che , trattandosi di intervento soggetto a disciplina di screening - ai sensi della L.R. 30 dicembre 1998 n. 38 e s.i.m. - sussiste competenza della Regione Liguria Dipartimento Ambiente Ufficio Valutazione Impatto Ambientale, che partecipa alla Conferenza di Servizi, e che con riferimento alle verifiche in materia di assog-

Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -

Settore Urbanistica

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631

sportimpres@comune.genova.it

gettamento della variante a Valutazione Ambientale Strategica, con nota prot. PG/2012/65690 del 3.5.2012, ha comunicato che la variante sottesa all'intervento non presenta elementi di significabilità ambientale tali da richiedere l'applicazione delle suddette procedure di VAS

- con modello depositato in atti in data 20.5.2013 Ikea Italia Retail S.p.A ha determinato - nella misura e con le modalità previste dalla deliberazione C.C. n. 29 del 27.2.96 e successive modificazioni ed integrazioni, in applicazione della L.R. n. 25 del 7.4.95, in € 2.767.185,37 di cui € 2.153.899,59 per oneri di urbanizzazione ed € 613.285,78 per costo di costruzione (quota di interesse generale € 538.500,09) il contributo di costruzione dovuto per l'intervento, applicando la tariffa urbanistica vigente al momento della presentazione del progetto, per interventi di nuova edificazioni di fabbricati destinati ad attività commerciale. Il suddetto contributo risulta essere stato correttamente determinato anche con riferimento alla maggiorazione prevista dal dispositivo della D.C.C. 20/2009, per quanto riguarda il versamento della quota per oneri di urbanizzazione riferita a mq. 1648,85 di S.A. corrispondente alla quota di standard non corrisposto (mq 1319 di area standard non corrisposta / 0,80) e per il quale è stato verificato sussistere le condizioni per procedere - come in precedenza meglio descritto - alla monetizzazione dello standard urbanistico,
- in merito all'utilizzo dell'importo afferente la monetizzazione delle aree non cedute , si ritiene utile richiamare il contenuto del punto 9) della parte dispositiva della richiamata Delibera Consiglio Comunale n. 20/2009, che prevede l'utilizzo di considerevoli quote da destinare in via prioritaria alla riqualificazione degli spazi verdi pubblici, mediante un programma di interventi da concordare con i Municipi, in attuazione delle programmazione triennale ed annuale dei LL.PP. del Comune e, dunque, in tal modo in applicazione delle istruzioni di cui alla Circolare regionale n. 59132 del 17 maggio 1995, sub punto 8, esplicativa della L.R. 25/1995, in materia di determinazione di un onere finanziario equivalente alle prestazioni di opere di urbanizzazione secondaria dovute e non direttamente realizzabili da parte del soggetto attuatore, atteso che sono, comunque, garantiti sia il requisito dell'onere aggiuntivo che quello della destinazione d'impiego della somma così ottenuta a fini di realizzazione di pubblici servizi per l'attuazione della ridetta programmazione dei LL.PP.
- con riferimento all'ampliamento della grande struttura di vendita, si annota che in data 13.2.2012 si è tenuta Seduta istruttoria di Conferenza di Servizi - ex art. 21 della legge regionale 1/2007 e s.i.m - per l'avvio del procedimento finalizzato al rilascio in capo alla Ikea Italia S.p.A. di autorizzazione che abiliti l'ampliamento anche sotto il profilo commerciale. Procedimento che, ai sensi di quanto previsto al comma 5 del citato art. 21, potrà essere concluso solo a seguito della favorevole conclusione di quello avviato ai sensi dell'art. 18 - 3 comma - della legge regionale 24 marzo 1999 n. 9, come modificato dall'art. 2 della L.R. 6 agosto 2001 n. 27 (oggi art. 10 L.R. 10/2012) ed la quale la presente relazione riferisce.

Per tutto quanto sopra - per quanto riguarda gli aspetti di competenza del Comune - subordinatamente alla approvazione della variante al vigente P.U.C. allo scopo di allinearne le indicazioni, al contenuto del progetto preliminare di PUC, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/97 e

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese**

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpresa@comune.genova.it

s.i.m., adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 92 del 7.12.2011, e della accettazione da parte del Consiglio Comunale dell'Atto di Impegno a sottoscrivere la Convenzione che sarà sottoscritto da Ikea Italia Retail S.p.A. in qualità di Soggetto proponente e Sviluppo Genova S.p.A. in qualità di attuale proprietario di parte dell'area di intervento, con la quale assumo a proprio carico e per gli eventuali successivi aventi causa, le seguenti obbligazioni:

- realizzazione delle opere per la sistemazione dell'area a parcheggio pubblico, in conformità con il progetto definitivo sottoposto a validazione dell'Ufficio Alta Sorveglianza Opere di urbanizzazione;
- prestare prima del rilascio del titolo che abilita l'esecuzione degli interventi, nel complesso previsti dal progetto S.U. 117/2011, fideiussione di € 778.945,71 a garanzia della corretta esecuzione delle suddette opere (importo corrispondente al sopra richiamato valore determinato dall'Ufficio Alta Sorveglianza maggiorato del 10%)
- costituzione di servitù d'uso pubblico sull'area di parcheggio esterna, ed assunzione di tutti gli oneri e le spese conseguenti, nonché i corretti termini della gestione, da definirsi con i competenti Uffici della Direzione Mobilità prima del rilascio del decreto di agibilità della nuova struttura commerciale;
- corrispondere, al Comune di Genova a titolo di monetizzazione aggiuntiva, afferente le aree non cedute la somma di € 217.635,00 (mq. 1.319 x 165,00 € / mq.) secondo le modalità previste dalla sopra richiamata D.C.C. n. 20 del 31.3.2009, precisando che il versamento dell'importo suddetto potrà essere versato in unica soluzione al momento del rilascio del Permesso di Costruire, ovvero in due rate di pari importo, di cui la prima al momento del rilascio del Permesso di Costruire e la seconda entro sei mesi dal rilascio dello stesso;
- accettare che il pagamento della quota di contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione - con applicazione delle maggiorazioni per interventi in area non urbanizzata se, ed in quanto dovuta, come indicato sub D2 nella tabella approvata con L.R. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta di Permesso di Costruire - assolve l'obbligazione economica a carico del privato attuatore, per la parte relativa al valore delle opere non realizzate, in caso di ricorso alla monetizzazione aggiuntiva, ai sensi dell'art. 53 delle Norme di Attuazione del P.U.C. e del punto 5) del dispositivo della deliberazione C.C. n. 20/2009;
- cessione al Comune di Genova a semplice richiesta, di un'area di proprietà della Ikea Italia Retail S.p.A. come meglio identificata su planimetria di progetto, la cui disponibilità alla mano pubblica consentirà di realizzare la continuità del marciapiedi lato monte della strada di scorrimento in sponda destra del Polcevera (che nel tratto assume il toponimo di via Greto di Cornigliano) ove si prospettino le condizioni e le esigenze per procedere all'allargamento della stessa su aree già nella disponibilità pubblica, comprese tra l'attuale sedime stradale e la proprietà Ikea;

sussistono le condizioni, nel rispetto delle norme, prescrizioni e modalità previste dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R.

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese**

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpresa@comune.genova.it

6 giugno 2001 n. 380, e con L.R. 16/2008 e s.i.m. e della L.R. 10/2012- per il rilascio di permesso di costruire che abilita gli interventi nel complesso previsti dal progetto S.U. 117/2011, subordinato, alla corresponsione di contributo di costruzione, nei termini sopra indicati.

Genova 22.7.2013

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica**

Sportello Unico per le Imprese

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpres@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE URBANISTICA, S.U.E. E GRANDI PROGETTI
SETTORE URBANISTICA
SPORTELLINO UNICO PER LE IMPRESE

Progetto: S.U.117/2011

Richiedente: Ikea Italia Retail S.p.A.

Progettista: Arch. Emilio Morasso

Oggetto: Ampliamento in variante al vigente P.U.C. della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L. Perini, mediante la costruzione di un nuovo volume edilizio (in aderenza all'esistente) su area di proprietà della Sviluppo Genova S.p.A.,

Località: Via Renata Bianchi

Relazione istruttoria - integrativa

In data 6.8.2013 Ikea Italia Retail S.p.A., ha fatto pervenire una nota integrativa corredata da planimetria esplicativa di progetto, con la quale - pur confermando che il piano di sviluppo degli investimenti prevede la realizzazione dell'intervento, descritto nella Relazione istruttoria del 22.7.2013 - avuto riguardo alle recenti difficoltà economiche che hanno investito l'economia mondiale e italiana con una contrazione della domanda, ha rappresentato l'esigenza di considerare l'investimento sullo "store" di Genova in due fasi temporali distinte:

prima fase

acquisizione del lotto nella attuale proprietà di Sviluppo Genova (consistenza catastale di mq. 8247)ove, in conformità con Segnalazione Certificata di inizio Attività S.U. 72 / 2013, sono in corso interventi per la demolizione dei fabbricati esistenti e successiva esecuzione degli interventi di seguito descritti :

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese**

16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimpres@comune.genova.it

- spostamento sottoservizi consortili compreso canale interrato;
- spostamento pozzi n° 4 e 7 ILVA;
- delimitazione area di proprietà sviluppo Genova;
- realizzazione parcheggio a raso con capacità di parcheggio di 237 posti auto, in ampliamento della dotazione pertinenziale dello store IKEA, costituita dall'esistente parcheggio interrato
- costituzione di vincolo di asservimento all'uso pubblico del parcheggio frontistante l'edificio IKEA

seconda fase

(temporalmente legata alla ripresa dell'economia e dei consumi ed in ogni caso entro il termine che sarà definito dalla Convenzione Attuativa che disciplinerà le fasi di intervento) finalizzata all'esecuzione di tutti gli interventi previsti dal progetto S.U. 117/2011, come in precedenza descritto, secondo le seguenti modalità operative :

- demolizione parcheggio realizzato nella prima fase e riutilizzo provvisorio quale dotazione di pertinenza (sino a conclusione della seconda fase) del parcheggio frontistante l'edificio IKEA;
- realizzazione ampliamento complessivo store IKEA esistente, come da progetto;
- sistemazione ed asservimento all'uso pubblico definitivo del parcheggio frontistante l'edificio IKEA.

Con lettera prot. 252628 del 8.8.2013, la suddetta documentazione è stata inviata alle Strutture infra citate che, a seguito di integrazioni documentali prodotte da Ikea Italia Retail S.p.A., hanno fatto pervenire loro favorevoli valutazioni :

- Ufficio Geologico in data 23.9.2013-11-08
- Direzione Mobilità in data 6.11.2013

Considerato quanto sopra, si ritiene possano sussistere le condizioni per proporre alla C.A. di approvare il progetto articolato in due distinte fasi temporali, le cui modalità e tempi di attuazione potranno essere definire nell'ambito della convenzione riguardante la monetizzazione degli standard urbanistici e l'asservimento all'uso pubblico dell'esistente parcheggio a raso. Parcheggio per il quale, pur ritenendo sussistere le condizioni per prevederne la definitiva sistemazione nell'ambito degli interventi di seconda fase, debba essere invece perseguita la necessità di assoggettamento a servitù d'uso pubblico, non appena sarà disponibile all'uso di Ikea Italia Retail S.p.A., il parcheggio pertinenziale a raso, previsto in prima fase.

Genova 7.12.2013

Il Funzionario Responsabile dell'Ufficio
(Geom. Sergio Cortesia)

**Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti -
Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese**

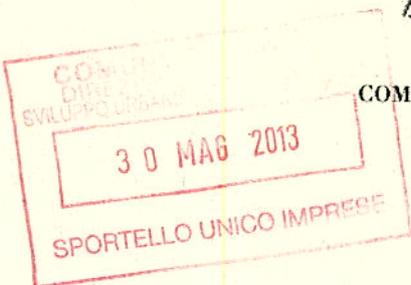
16149 Genova via di Francia 1 (Matitone) tel. 0039 10 5573946/7629/7630 fax n. 0039 10 5577631
sportimprese@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

Genova,

30 MAG. 2013



Al Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese

Oggetto: S.U. 117/2011 – Conferenza di Servizi, ex art. 18 – comma 3- L.R. 9/99 come modificato dall'art.2 della L.R. 27/01 per l'approvazione di variante al P.U.C. – ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97- del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail per l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di via L. Perini.
(Richiedente: Ikea Italia Retail S.r.l.)
PARERE FAVOREVOLE A CONDIZIONE

In relazione a quanto in oggetto, a seguito della Conferenza di Servizi referente del 13/02/2012 e delle successive integrazioni, presa visione degli elaborati progettuali e degli ultimi elaborati integrativi presentati in data 20/05/2013, si rileva quanto segue:

- il progetto prevede l'ampliamento del negozio IKEA di Genova Campi attraverso l'acquisizione di un lotto di terreno confinante, attualmente edificato, previa demolizione delle strutture esistenti; l'ampliamento valutato in termini di S.A. risulta pari a 13.373 mq e porterebbe ad una S.A complessiva pari a 30.732 mq. Con riferimento alle sistemazioni di superficie il progetto prevede il mantenimento di una percentuale di superficie permeabile maggiore del 25% della superficie del lotto nonostante non vengano realizzate nuove superfici impermeabili rispetto alla situazione esistente (cfr. art. 1.5.1 delle Norme geologiche del PUC 2000); mentre con riferimento al PUC 2011 adottato e in particolare con quanto previsto all'art. 14 comma 5 delle Norme Generali Urbanistiche (permeabilità dei suoli) per l'ambito urbanistico in cui l'intervento ricade (**AR-PU**) il progetto si avvale dell'obiettivo impedimento garantendo un rapporto di permeabilità superiore al 10% attraverso il mantenimento di una superficie permeabile a terreno naturale per circa 1918 mq (Rp = 12.6%) su un lotto teorico (pari a 15.197 mq) calcolato per l'ampliamento in base ad un I.U.I pari a 0.88 mq/mq e facendo ricorso a sistemi di ritenzione temporanea dei deflussi (vasche di compensazione) proporzionati al contenimento delle acque meteoriche per le superfici permeabili non corrisposte (pari a circa 1121 mq);

- l'area oggetto di intervento ricade, in riferimento alla carta di suscettività d'uso del territorio del P.U.C. del Comune di Genova, approvato con D.P.G.R. N°44 del 10/3/2000, in **area urbanizzata a suscettività d'uso parzialmente condizionata (zona Bβ)**; con riferimento alla carta di zonizzazione geologica del territorio del nuovo P.U.C. adottato con D.C.C. n° 92 del 07/12/2011 l'intervento ricade in **area a suscettività d'uso parzialmente condizionata (zona B) urbanizzata**;

- l'area risulta ricompresa interamente nel Piano di Bacino del T. Polcevera approvato ai sensi della Legge 183/89 con D.C.P. N°38 del 30/09/2004 e successive modificazioni; con riferimento alle previsioni del suddetto P.d.B. Stralcio (cfr. Carta dei Regimi Normativi) l'intervento di completamento proposto ricade nel regime normativo **FVU-MA** (Fondovalle e Versante Urbano – Mantenimento) non in area di attenzione e, a giudizio dello scrivente Ufficio, l'intervento proposto non risulta in contrasto con l'art. 21 delle N.d.A del P.d.B; si segnala inoltre che il progetto prevede lo spostamento di una tombianatura esistente (rio senza nome/canale di drenaggio) che scorre lato est del lotto di intervento e confluisce direttamente nel T. Polcevera; per tale aspetto occorre acquisire la necessaria autorizzazione idraulica ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Regionale n°3/2011 "Recante disposizioni in materia di tutela dei corsi d'acqua" presso la Provincia di Genova;

- il sito non risulta inoltre sottoposto a **Vincolo Idrogeologico** ai sensi dell'art. 36 comma 1 Legge Regionale n° 4/1999;

- il progetto pervenuto contiene, oltre agli elaborati grafici e alla documentazione del progetto urbanistico edilizio, anche la seguente documentazione: **a) relazione geologica di fattibilità** (datata 25/07/2012) a firma del Dott. Geol. Paolo Mazzoni dello Studio Geotecnico Italiano redatta ai sensi del D. M. 14/01/08 e comprensiva del modello geologico e della caratterizzazione sismica dei terreni di fondazione basata sui dati della campagna di indagine eseguita in sito; **b) studio finalizzato**

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti - Ufficio Geologico

16149 Genova - Via di Francia 1- Piano 12 Settore 6-7 - Tel. ++39 10 55 73891-2 (Segreteria), Fax ++39 10 55 73896

alla verifica delle ripercussioni dell'intervento e sulla compatibilità funzionale dei manufatti adiacenti, datato 25/07/2012, a firma del Dott. Ing. Marco Medeghini; **c) elaborati grafici (tav. 014 e 015 di progetto)**, presentati in data 15/04/2013, a firma del Dott. Arch. Sabrina Caviglia, che illustrano la verifica delle superfici permeabili, il dimensionamento e posizionamento della vasca di compensazione ed infine il suo schema di allaccio alla rete esistente; **d) certificato di prova per la determinazione della capacità drenante della pavimentazione in masselli di cls** tipo "Idro-drain" della Italcementi, datato 15/03/2012 e rilasciato dal Laboratorio Sperimentale Stradale del Politecnico di Milano; detto elaborato costituisce allegato della tav. 014 di progetto sopra richiamata;

la suddetta documentazione risulta rispondente sia a quanto prescritto dalle Norme Geologiche del P.U.C. vigente che di quello adottato.

Sulla base di quanto pervenuto, nel rappresentare l'opportunità che nell'atto autorizzativo siano richiamate le responsabilità e gli obblighi di cui al punto 1.4 delle Norme Geologiche di Attuazione del PUC vigente, si esprime **parere favorevole**, per quanto di competenza, all'ulteriore iter approvativo di quanto in oggetto **a condizione che venga riconosciuto l'oggettivo impedimento** come previsto dall'art. 14 comma 5 per l'ambito urbanistico AR-PU.

Prima dell'inizio lavori di sbancamento, tenuto conto che nella relazione geologica di fattibilità (cfr. cap. 17) è prevista una ulteriore campagna di indagini geognostiche per affinare le conoscenze stratigrafiche, geotecniche e sismiche degli orizzonti individuati nel modello geologico ricostruito in prima analisi, **dovrà essere fornita allo scrivente Ufficio la documentazione geologica-geotecnica contenente le risultanze di dette analisi, le ulteriori prescrizioni esecutive di carattere geologico-geotecnico, la definizione esecutiva del piano dei controlli della falda freatica corredata di apposita planimetria illustrativa del posizionamento della strumentazione di misura prevista nella relazione geologica di fattibilità. Copia delle risultanze dei controlli strumentali dovrà essere conservata tra la documentazione di cantiere e periodicamente aggiornata.**

Contestualmente alla **dichiarazione di fine lavori**, dovrà essere fornita allo scrivente Ufficio la seguente documentazione:

a) relazione geologica e geotecnica di fine lavori con indicazione:

- degli esiti degli ulteriori accertamenti geognostici prescritti in fase esecutiva;
- delle problematiche riscontrate all'atto esecutivo;
- dei lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti;
- dei criteri fondazionali effettivamente messi in atto;
- delle risultanze degli eventuali monitoraggi messi in opera;
- del tipo di opere speciali di tipo definitivo (non provvisionali), eventualmente utilizzate;
- delle caratteristiche di aggressività dei terreni nei confronti delle opere speciali a carattere definitivo (non provvisionali), se utilizzate;
- del piano di manutenzione delle opere speciali (non provvisionali) e dei sistemi di drenaggio eventualmente messi in opera;
- della corretta esecuzione ed installazione del sistema di compensazione delle portate, del relativo scarico di fondo opportunamente tarato in base alla normativa e dei relativi allacci alla rete di smaltimento;

b) certificazione, a firma congiunta del consulente geologo incaricato delle indagini geognostiche, del progettista delle strutture e/o del direttore dei lavori, sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo a garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico della zona di intervento.

c) documentazione fotografica commentata, relativa alle fasi più significative dell'intervento (condizioni dell'area ad apertura cantiere, fronti di scavo, riempimenti, rilevati, opere speciali etc.).

Restando a disposizione, si porgono i migliori saluti.

Il Funzionario Servizi Tecnici

Dott. Geol. Diego Bruzzo

DB\CDS\CDS13\1465IKEA\ViaPerini_SU117_11

Il Responsabile dell'Ufficio

Dott. Geol. Claudio Falcioni

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti - Ufficio Geologico

16149 Genova - Via di Francia 1- Piano 12 Settore 6-7 - Tel. ++39 10 55 73891-2 (Segreteria), Fax ++39 10 55 73896



COMUNE DI GENOVA

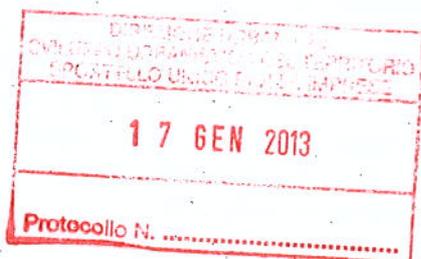
Prot. N. 15521/2013 /bf/BF

Genova,

15/01/2013

Risposta a nota prot. del

Allegati: progetto + prot. 336650/11



Alla Direzione Sviluppo Urbanistico
e Grandi Progetti
Sportello Unico delle Imprese
Matitone 14° piano

Oggetto: Conferenza di Servizi ex art. 18 – 3 comma – L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 (oggi art. 10 L.R. 10/12) per l'approvazione in variante al vigente P.U.C. – ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 – del progetto presentato dalla Ikea Retail S.r.l. per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di Via L. Perini. S.U. 117/2011.

L'ufficio ha esaminato anche la documentazione tecnica integrativa presentata nelle date del 31/7/2012 e 15/11/2012. In particolare lo studio viabilistico del 15/11/2012 annulla e sostituisce i precedenti studi datati 31/5/2011 e 31/7/2012.

Tale studio, condotto ai sensi della L.R. 1/2007 e relativa D.G.R. 8/5/2007, n. 18 e che tiene conto anche del traffico indotto da ulteriori due interventi attigui all'area Ikea ("progetto So.Ge.Gross." e "progetto A.M.T.") evidenzia la compatibilità della rete stradale a contorno anche grazie alle previsioni progettuali che relativamente agli accessi ai parcheggi Ikea prevedono doppi sensi di circolazione e lunghe corsie di accumulo all'interno dell'area e l'introduzione di un nuovo accesso bidirezionale su Via Perini complementare a quelli già esistenti. Lo stesso studio, al fine di migliorare il livello di servizio delle intersezioni formate dalle strade: G. Perlasca/Ponte sul torrente/Greto Cornigliano/T. Benedetti/R. Bianchi, propone di ottimizzare i relativi cicli semaforici. Tali eventuali interventi, i cui approfondimenti si rimandano alla fase di attuazione dell'intervento, qualora necessari si intendono con totali oneri a carico della società richiedente.

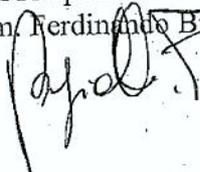
Ancora sul tema dell'impatto trasportistico, l'ufficio ha esaminato la nota della "Confesercenti Genova" datata 4/5/2012 (pervenuta e assunta a prot. 153921 in data 9/1/2013) ed evidenzia che i rilievi in essa contenuti sono stati affrontati, studiati ed esplicitati nel già citato studio del 15/11/2012. Per quanto attiene i riferimenti al D.M. 5/11/2001, si rileva che l'intervento proposto non origina nuovi archi e nodi stradali e che pertanto il citato D.M., nonché il D.M. 1699/06, non trovano applicazione nel caso di specie.

I nuovi accessi carrabili che il progetto origina e quelli già esistenti che le previsioni progettuali prevedono di modificare in termini di dimensioni e posizioni (vedi i contenuti dell'elaborato "progetto - planimetria generale - verifica accessi carrai" datato 15/11/2012) dovranno essere autorizzati dall'ente proprietario della strada ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 285/92 e degli artt. 44-46 del D.P.R. 495/92.

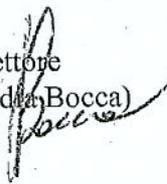
Il progetto propone (vedere relazione tecnica ed elaborato "progetto - planimetria generale - standard e parcheggi pertinenziali") che il piano terra del parcheggio scoperto avente superficie di mq. 9679,92 assuma la configurazione di parcheggio pubblico e la conseguente cessione di tale area al Comune di Genova. Nel demandare la scelta definitiva sulla questione agli uffici deputati alla stipula degli atti convenzionali, si ritiene utile suggerire che il parcheggio, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici divenga di uso pubblico mantenendo la proprietà in capo all'operatore, escludendo comunque la possibilità di scomputo degli oneri contributivi. L'elaborato "progetto - planimetria generale - standard e parcheggi pertinenziali" nella rappresentazione grafica dei parcheggi di standard annota: "spazio per carrelli". Considerato il futuro uso pubblico del parcheggio tale dicitura è impropria e deve essere eliminata. In avanzato stato di realizzazione delle opere dovrà essere presentato un progetto esecutivo di segnaletica stradale del parcheggio, utile anche alla redazione dell'Ordinanza Sindacale di disciplina della sosta. La pavimentazione dell'area dovrà consentire la tracciatura della segnaletica orizzontale con i criteri stabiliti dal Codice della Strada e dalla Delibera di G.C. numero 352 del 20/12/2012. I relativi oneri progettuali e realizzativi della segnaletica stradale si intendono a carico dell'operatore richiedente.

Cordiali saluti.

Il Responsabile S.I.
(Geom. Ferdinando Biagiotti)



Il Direttore
(Dott.ssa Lidia Bocca)



P:\2011\SU_117-11 IKEA via L Perini.doc



COMUNE DI GENOVA

Geom Corlenis
29.05.2013
E

Prot. N. PG/2013/176943/bf/BF Genova, 29 MAG, 2013

Risposta a nota prot. 168672 del 22-5-2013

Allegati:



Alla Direzione Sviluppo Urbanistico
e Grandi Progetti
Sportello Unico delle Imprese
Matitone 14° piano

Oggetto: Conferenza di Servizi ex art. 18 – 3 comma – L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 (oggi art. 10 L.R. 10/12) per l'approvazione in variante al vigente P.U.C. – ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 – del progetto presentato dalla Ikea Retail S.r.l. per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di Via L. Perini. S.U. 117/2011.

Si richiamano tutti i contenuti della ns. precedente nota prot. 15511 del 15/01/2013. La nuova soluzione progettuale datata 20/05/2013 evidenzia essenzialmente, per gli aspetti di competenza, una nuova posizioni di due degli accessi carrabili alla struttura di vendita e la ricalibratura dei parcheggi di pertinenza che ora risultano 1057 anzichè 1046. Il lieve incremento dei parcheggi risulta ininfluenza ai fini della verifica trasportistica già analizzata con la versione progettuale precedente, per quanto attiene i nuovi accessi carrabili che il progetto origina e quelli già esistenti che le previsioni progettuali prevedono di modificare in termini di dimensioni e posizioni (vedi i contenuti dell'elaborato "progetto – planimetria generale – verifica accessi carrai – 031 B) datato 20/05/2013), si prescrive che gli stessi siano autorizzati dall'ente proprietario della strada ai sensi dell'art. 22 del D. Lgs. 285/92 e degli artt. 44-46 del D.P.R. 495/92.

Cordiali saluti.

Il Responsabile S.I.
(Geom. Ferdinando Biagiotti)

Il Direttore
(Dott. Francesco Pellegrino)



COMUNE DI GENOVA

Prot. n° 332767/SF

Genova,

- 6 NOV. 2012

Oggetto: Conferenza dei Servizi ex lege 241/90 - L.R. n° 9/99, art. 18 - Legge n° 447/95 - L.R. n° 12/95 - D.G.R. n°534/99 - Valutazione di Impatto Acustico - S.U. 117/2011 - Ampliamento della Grande Struttura di Vendita di Generi non Alimentari - Via Luigi Perini 5, 7 - Parere.
Pratica n° 2525 (da citare nella corrispondenza).



Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese
Via di Francia 1 - 14° piano
C/a Geom. Sergio Cortesia

Con riferimento al **Progetto S.U. 117/2011** relativo **Via Luigi Perini 5, 7**, relativo a quanto descritto in oggetto, si esprime il seguente parere per quanto di competenza in materia acustica.

Vista la documentazione tecnica relativa al progetto di cui sopra ed in particolare la previsione di impatto acustico predisposta dal T.C.A.A. Ing. Sara Zatelli, si evidenzia che:

- Il progetto prevede l'ampliamento del negozio IKEA, tramite l'acquisizione di un lotto di terreno confinante, da adibire a vendita, a magazzino e a parcheggio clienti (308 posti auto);
- Il progetto prevede che l'ingresso e l'uscita carrabili siano confermate nelle posizioni attuali, rispettivamente su Via Perini e Via Greto di Cornigliano, con qualche integrazione conseguente per assolvere interamente le necessità di parcheggi pertinenziali mediante l'autorimessa in struttura;
- Il progetto prevede l'ampliamento dell'attuale accesso veicolare da Via Perini, con l'introduzione del doppio senso di marcia;
- Il progetto prevede che i prospetti del park deck siano realizzati in struttura prefabbricata, e saranno lasciati completamente aperti per garantire una facile e abbondante ventilazione;
- Il progetto prevede che i muri perimetrali della struttura di vendita sia analoga all'esistente, confermando l'adozione di elemento prefabbricati e tamponamenti perimetrali con pannellature sandwich metalliche ancorate ai solai, per migliorare le caratteristiche termiche;
- L'area oggetto di intervento è classificata come area esclusivamente industriale - Classe IV, mentre i recettori ricadono in aree prevalentemente residenziali - Classe II;
- I recettori più prossimi alla struttura risultano essere a circa 110 m;
- Il progetto prevede che sul lato retrostante l'ingresso principale (su Corso Perrone), sia presente al piano terra la zona di carico e scarico dei camion, mentre al primo piano sarà collocato il vano tecnico in cui si trovano la centrale termica e quella tecnologica,
- Il progetto prevede la collocazione in copertura (ad una quota di 22.8 m) di 2 gruppi frigoriferi e 6 Unità di Trattamento Aria e 2 gruppi di condizionamento a pompa di calore;

Direzione Ambiente Igiene Energia
Settore Ambiente

U.O.C. Acustica - Ufficio Attività Sorgenti Fisse

16149 Genova - Via di Francia 1 - Tel. +39 010 5573 263 - Fax +39 010 5573197 - e-mail: ebotti@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

- L'utilizzo di detti impianti è limitato al solo periodo diurno;
- Per lo studio del clima acustico ante operam sono stati eseguiti rilievi fonometrici durante il periodo di riferimento diurno;
- Sono stati effettuati calcoli per verificare il rispetto dei limiti presso i recettori;
- Dati riportati e dalle misure e dai calcoli eseguiti parrebbero rispettati i limiti di legge in materia acustica per il periodo di riferimento diurno.

Visti:

- v la L.R. 20 marzo 1998 n° 12
- v la D.G.R. n° 534 del 28/05/1999,
- v la Legge n° 447/1995 - artt. 6 - comma 1.d) e 8,
- v i Decreti attuativi della legge n° 447/95;

Sulla base della documentazione pervenuta e nel rispetto delle valutazioni tecniche in essa contenute si ritiene di poter esprimere **parere favorevole**, in merito al progetto in argomento alle seguenti condizioni:

- **Prima di utilizzare quest'ultimo campo occorre ampliare il Nulla Osta Acustico relativo all'attività. Pertanto, dovrà pervenire presso lo scrivente ufficio idonea documentazione acustica, contenente i rilievi dei macchinari presenti ed installati.**
- **Per l'ottenimento del Provvedimento di agibilità dei locali di cui in Progetto, se necessario, dovranno essere effettuati i necessari Collaudi, atti a verificare il rispetto dei limiti indicati dal citato D.P.C.M. 5/12/1997, comprensivi delle Prove di tutti gli impianti tecnici installati.**

p. Il Dirigente
Il Responsabile dell'Ufficio
Arch. Grazia Mangili

EB/eb
06/11/2012

Direzione Ambiente Igiene Energia
Settore Ambiente

U.O.C. Acustica - Ufficio Attività Sorgenti Fisse

16149 Genova - Via di Francia 1 - Tel. +39 010 5573 263 - Fax +39 010 5573197 - e-mail: ebotti@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

Prot. n° 277/114

/Energia

Genova,

18 SET. 2012

Oggetto: SU 117/2011 Conferenza dei Servizi ai sensi ex art. 18 c.6 della Legge Regionale 9/99 come modificato dall'art. 2 della Legge Regionale 27/01 per l'approvazione in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L. R. 36/97, per l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari in via L. Perini civv. 5 e 7- Municipio VI Medio Ponente. Parere.

**Allo Sportello Unico per le Imprese
SEDE**

In data 13 febbraio 2012 è stata trasmessa allo scrivente ufficio la pratica per **l'approvazione dell'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari in via L. Perini civv. 5 e 7- Municipio VI Medio Ponente.**

Con riferimento alla documentazione pervenuta si è evidenziato con lettera prot. 48584 del 13 febbraio 2012 che la pratica non consentiva le valutazioni richieste dal vigente R.E.C. (Titolo VI) sia dalle altre fonti normative e pertanto necessitava di chiarimenti e/o integrazioni.

In data 4 settembre 2012 è stata inoltrata la documentazione integrativa e l'aggiornamento della documentazione già precedentemente presentata.

Ricordando il necessario rispetto anche in fase esecutiva delle norme ricomprese nel Titolo VI del Regolamento Edilizio Comunale, si esprime infine parere favorevole.

Distinti saluti.

**Il Responsabile
Ufficio Pianificazione Energetica
Ing. Sergio Righeschi**

S. Righeschi



MaR/SeR
17/09/2012



COMUNE DI GENOVA

Prot. n. 88090

/BF

Addi

27 SET. 2012

OGGETTO: CDS SU area IKEA



SU Imprese
14° Piano
c.a. geom. Cortesia

Relativamente all'ampliamento IKEA si è visionata la documentazione "Relazione/dichiarazione utilizzo terre e rocce da scavo", con timbro SU117/11 del 6/9/12, acquisita durante la Conferenza dei Servizi svoltasi in data 19 settembre 2012.

In essa si prevede il riutilizzo in sito, ai sensi dell'art. 185 comma 1 lettera c), del materiale di scavo.

Come disposto dall'O.S. Ing. Tizzoni PG/2011/240886 del 26/07/11 (che si allega per pronto riscontro), per tale fattispecie, che esula dall'applicazione dell'art. 186, non occorre venga richiesta alcuna autorizzazione.

Tuttavia, in considerazione della passata destinazione industriale della zona, visto quanto riportato nella summenzionata Relazione circa analisi svolte e confrontate con limiti della DR3011/97 e viste le successive modifiche normative intervenute, si reputa opportuno che il professionista incaricato supporti l'attestazione dei requisiti richiesti all'art. 185 comma 1 lettera c ("suolo non contaminato...") anche con verifiche analitiche sui terreni, indicandone responsabilmente numero, tipologia e localizzazione.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

Il Dirigente
dr. Mario Carli

Area Territorio, Sviluppo Urbanistico ed Economico e Grandi Progetti Territoriali
Direzione Ambiente Igiene Energia - Settore Ambiente
U.O.C. Suolo e Rifiuti
Via di Francia, 1 - 15° piano - Tel. 010 5573269/195 - Fax 010 5573197
e-mail: pdigiovanni@comune.genova.it





COMUNE DI GENOVA

5

Addi, 17 LUG 2013
Prot. n. 22981

OGGETTO: Conferenza di servizi, EX art. 18 – comma 3 – L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 (oggi art. 10 L.R. 10/2012) per l'approvazione in variante al vigente P.U.C. ai sensi dell'art.44 della L.R. 36/97 – del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail. S.r.l. per ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di via L.Perini (S.U: 117/2011). Congruità importo parcheggio di uso pubblico

Allo Sportello Unico per le Imprese
SEDE

Si fa riferimento al progetto di risistemazione dell'area adibita a parcheggio antistante la struttura di vendita citata in oggetto, parcheggio destinato ad essere asservito all'uso pubblico pur restando di proprietà privata, con conseguenti oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della parte privata compreso l'onere di illuminazione del piazzale.

Dall'esame del progetto definitivo e del computo metrico presentato si comunica che l'importo dei lavori a preventivo è pari ad € 708.732,46¹³²; si comunica altresì che il ribasso medio di riferimento, per le gare espletate dal comune nell'anno 2012 è pari al 24,807%

€ 708.132,46

Con i migliori saluti.

Il Responsabile
Ufficio Alta Sorveglianza
ing. Laura Gamaleri



Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Ufficio Alta Sorveglianza

16149 GENOVA – Via di Francia, 1 - Tel. ++39 10 55 73253 - Fax ++39 10 55 73169- e-mail:mgamaleri@comune.genova.it

Prot. N° 7845/2012/GEN

Genova 06 NOV. 2012

Rif. prot. n. 262838 del 31/08/2012



COMUNE DI GENOVA
Direzione Sviluppo Urbanistico
e Grandi Progetti
Settore Pianificazione Urbanistica
Via di Francia 1
16149 Genova

Oggetto: Conferenza di Servizi ex art.18 comma 3 – L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 (oggi art.10 L.R. 10/2012) per l'approvazione in variante al vigente P.U.C. – ai sensi dell'art.44 della L.R. 36/97 – del progetto presentato dalla IKEA Italia Retail . S.r.l. per l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di Via L. Perini (S.U.117/2011)

Parere in merito alle sistemazioni stradali –

Si esprime parere favorevole, per quanto di competenza e fatti salvi i diritti di terzi, a condizione che:

- l'intera opera sia realizzata mediante strutture rigorosamente indipendenti e staccate rispetto alle opere di sostegno dei manufatti stradali;
- sia richiesto il permesso di rottura suolo pubblico;
- la cordolatura del marciapiede sia mantenuta, ancorché abbassata, per evidenziare il percorso pedonale;
- prima dell'utilizzo dei passi carrabili ne siano richiesti le concessioni, o la modifica delle esistenti, se già possedute;
- le aree interne carrabili siano pavimentate in materiale antipolvere e siano posti in opera un numero adeguato di pozzetti doppi sifonati, per la raccolta delle acque meteoriche, con invio a rifiuto mediante regolare allaccio;
- l'area scoperta oggetto dell'intervento in progetto, sia dotata d'adeguato sistema per la raccolta delle acque meteoriche superficiali, con invio a rifiuto mediante regolare allaccio;
- il richiedente abbia l'obbligo di provvedere a sua cura e spesa alla realizzazione di specifiche opere atte a captare e smaltire in idonei corpi recettori le acque piovane eventualmente



Rev. 04



provenienti dal corpo stradale antistanti i passi carrabili stessi, mantenendo indenne la C.A. nei confronti di eventuali danni arrecati;

- gli allacci fognari siano realizzati previa autorizzazione dei competenti uffici; nel caso sia interessata la strada pubblica, sia preventivamente ottenuto anche il permesso di rottura suolo;
- la viabilità pubblica sia raccordata con una livelletta piana o pianeggiante;
- tutte le opere siano realizzate rispettando le prescrizioni tecniche previste dalla vigente normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche;
- eventuali spostamenti, manomissioni od interferenze con manufatti d'interesse pubblico o privato, quali cunette, chiusini, pozzetti d'ispezione, caditoie, cavi, impianti per l'illuminazione, impianti d'irrigazione, tubazioni, paline, intercapedini, ecc., siano eseguiti a cura e spese del richiedente, secondo quanto impartito preventivamente dai soggetti proprietari e/o gestori, per tempo contattati;
- in particolare, l'eventuale spostamento e/o manomissione d'impianti per l'illuminazione pubblica, impianti d'irrigazione od alberature pubbliche, sia preventivamente concordato ed approvato dalla scrivente;
- la segnaletica orizzontale e verticale sia ripristinata e adeguata, ove necessario, a cura e spese del richiedente secondo quanto impartito dai competenti Uffici comunali;
- eventuali modifiche della segnaletica orizzontale, necessarie per il cantiere, siano realizzate con elementi in laminato elastoplastico tipo rimovibile, o similare, al fine d'evitare successivi interventi invasivi sulla pavimentazione stradale;
- siano comunicate preventivamente ad A.S.Ter. le date di effettivo inizio e fine lavori.

Infine, in merito alla modifica dell'esistente disciplina della viabilità, determinata dalla realizzazione delle opere in progetto, si demanda ogni valutazione ai competenti uffici comunali.

Il Tecnico
Geom. Alberto Amadei



Parere in merito agli impianti di illuminazione pubblica -

Per quanto riguarda la progettazione definitiva qui pervenuta per il parere alla variante in approvazione ed in relazione alla interferenza della nuova viabilità con la rete I.P. esistente, si esprime parere favorevole con prescrizioni.

Considerato che l'intervento proposto interferisce con gli impianti I.P. presenti sulla via Perini, impianti posizionati nel sottosuolo in apposito cavidotto, si rammenta che l'eventuale

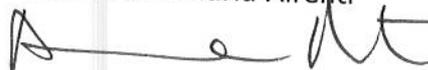
spostamento e/o manomissione di impianti esistenti deve essere preventivamente concordato ed approvato dalla scrivente, con oneri conseguenti per spostamenti , riparazione danni e/o messa fuori esercizio, a carico del richiedente.

Si raccomanda di attenersi a quanto sopra anche per motivi di sicurezza in quanto gli impianti I.P. sono da considerarsi normativamente "sempre in tensione".

Il Tecnico
Per.Ind. A. Mazzei

Lo scrivente ufficio rimane sempre disponibile al fine di concordare eventuali aggiustamenti di dettaglio che dovessero rendersi utili in corso d'opera.

Il Dirigente
Servizi alla Produzione
Arch. Annamaria Airenti





COMUNE DI GENOVA

Gean Coltero

26.09.2013

5

23 SET. 2013

Genova,

23

Al Settore Urbanistica
Sportello Unico per le Imprese

Oggetto: S.U. 117/2011 – Conferenza di Servizi, ex art. 18 – comma 3- L.R. 9/99 come modificato dall'art.2 della L.R. 27/01 per l'approvazione di variante al P.U.C. – ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97- del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail per l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, ai civici 5 e 7 di via L. Perini. **(Attuazione intervento in due distinte fasi)**

(Richiedente: Ikea Italia Retail S.r.l.)

CONFERMA PARERE FAVOREVOLE

In relazione a quanto in oggetto, successivamente al rilascio del parere favorevole, da parte dell'Ufficio scrivente con nota del 30/05/2013, all'intervento presentato in sede di Conferenza di Servizi in data 13/02/2012, la richiedente IKEA Italia Retail S.r.l. ha presentato in data 06/08/2013 documentazione e relativa nota di istanza con la quale viene richiesto di procedere in due distinte fasi nell'esecuzione del progetto di conferenza; in particolare si rileva quanto segue:

- rispetto alla configurazione definitiva prevista negli elaborati già esaminati dall'Ufficio, la soluzione in due fasi esecutive prevede una prima fase di intervento sul previsto lotto di espansione con la quale si procede alla demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti sull'area di proprietà di Sviluppo Genova S.p.A.(lotto di ampliamento) e la sistemazione delle aree liberate dalle demolizioni a parcheggio a raso di pertinenza dello "STORE IKEA" in attesa della realizzazione completa del progetto secondo quanto previsto negli elaborati di Conferenza dei Servizi del 13/02/2012 e nelle successive modifiche ed integrazioni del 20/05/2013;

- dalla documentazione grafica presentata unitamente all'istanza sopra richiamata (cfr. Tav. 035-A - Verifica superfici drenanti) e dalle note integrative allegate, risulta che la sistemazione intermedia proposta rispetta comunque i rapporti di permeabilità delle aree previsti sia dal PUC vigente che da quello adottato; non sono inoltre previste opere di scavo particolari se non quelle strettamente necessarie alla sistemazione superficiale a parcheggio del lotto di ampliamento.

Sulla base della ulteriore documentazione esaminata, si esprime **parere favorevole**, per quanto di competenza, all'esecuzione del progetto in oggetto in due distinte fasi secondo quanto indicato nella nota integrativa, alle medesime condizioni già espresse dall'Ufficio nella nota del 30/05/2013.

Al completamento della fase 1, si richiede inoltre la presentazione di una "certificazione di corretta esecuzione delle opere" secondo quanto illustrato nella tav. 035- A, a firma della direzione lavori, corredata di idonea documentazione fotografica commentata delle fasi maggiormente significative.

Restando a disposizione, si porgono i migliori saluti.

Il Funzionario Servizi Tecnici
Dott. Geol. Diego Bruzzo

Il Responsabile dell'Ufficio
Dott. Geol. Claudio Falcioni

DB\CDS\CDS13\1465IKEAViaPerini_SU117_11_FASE1



COMUNE DI GENOVA

Geom. Cortesi
06.11.2013
B

Prot. N. 338091 /bf/BF Genova, 06 NOV. 2013
Risposta a nota prot. 252628 del 08/08/2013
Allegati:

Alla Direzione Sviluppo Urbanistico
e Grandi Progetti
Sportello Unico delle Imprese
Matitone 14° piano

Oggetto: Conferenza di Servizi ex art. 18 – 3 comma – L.R. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01 (oggi art. 10 L.R. 10/12) per l'approvazione in variante al vigente P.U.C. – ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 – del progetto presentato dalla Ikea Retail S.r.l. per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di Via L. Perini. S.U. 117/2011.

In riscontro alla nota indicata e ad ulteriori elaborati tecnici presentati in data 23/09/2013 si esamina una soluzione progettuale che prevede la realizzazione di una sola quota parte dell'intero progetto già a suo tempo visionato e per il quale era stato rassegnato parere con nota prot. 176943 del 29/05/2013.

A causa di una contrazione della domanda legata alle difficoltà economiche che hanno investito l'economia mondiale, rispetto alla configurazione definitiva è prevista una prima fase di intervento, relativa alla demolizione dei fabbricati e manufatti presenti sull'area di proprietà di Sviluppo Genova S.p.A., allo scopo di realizzare un parcheggio di pertinenza dello "Store Ikea" per il tempo necessario al maturare delle condizioni per l'attuazione della seconda e definitiva fase d'intervento.

La prima fase non contempla l'ampliamento della struttura di vendita e nemmeno la realizzazione del nuovo "ingresso-uscita parcheggio clienti" su Via Perini.

Le integrazioni alla verifica di impatto viabilistico presentate il 06/08/2013 e 23/09/2013 prefigurano che il nuovo accesso di cui non è prevista la realizzazione in 1° fase, avrebbe assorbito una quantità di accessi particolarmente contenuta rispetto ai movimenti veicolari generati nella sua interezza e che l'incremento dei parcheggi pertinenziali da 777 a 1014 non inficiano i risultati già maturati con la verifica trasportistica datata 15/12/2012.

Si auspica comunque nell'attuazione dell'intervento globale che contempli entrambe le fasi dotate di tutti gli accessi veicolari come previsto nella configurazione definitiva.

Cordiali saluti.

Il Responsabile S.I.
(Geom. Ferdinando Biagiotti)

- 7 NOV 2013

SPORTELLO

Il Direttore
(Dott. Francesco Pellegrino)



COMUNE DI GENOVA

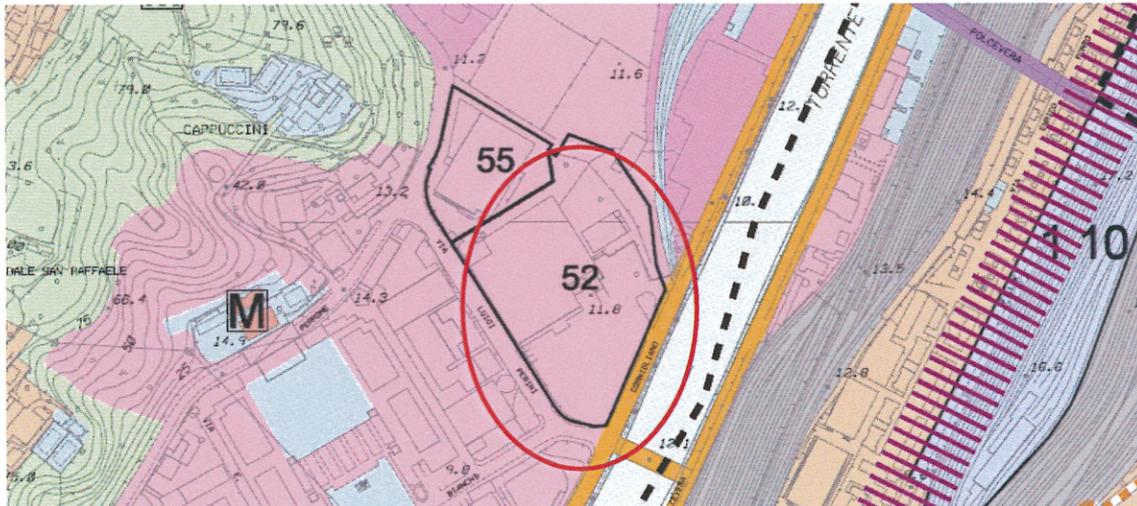
Variante al vigente P.U.C., ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n. 36/97 e s.m., finalizzata all'approvazione del progetto presentato da Ikea Italia Retail S.r.l. per la realizzazione dell'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ubicata in via L. Perini civv. 5 e 7, ai sensi dall'art. 18 – 3° comma – L.R. n. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. n. 27/2001 (oggi art. 10 della L.R. n. 10/2012).

RELAZIONE URBANISTICA ILLUSTRATIVA SULLA VARIANTE E PARERE SULL'INTERVENTO

Progetto presentato allo Sportello Unico per le Imprese S.U. 117/2011
Richiedente : IKEA Italia Retail S.r.l.
Progettista : Arch. Emilio Morasso

1) Premesse

Il progetto preliminare del nuovo P.U.C, adottato con deliberazione del consiglio comunale n. 92 in data 7 dicembre 2011, nel contesto del più vasto ambito di riqualificazione urbanistica produttivo – urbano AR-PU, ha introdotto, per l'area interessata dal presente progetto, un ambito con disciplina urbanistica speciale (cfr. AR-PU-5) individuato in cartografia con il n. 52 (segue stralcio tav. 3.6 assetto urbanistico).



A tale ambito corrisponde la seguente disciplina:

"E ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari."

Quanto sopra rappresenta un'evoluzione del quadro pianificatorio rispetto alle previsioni urbanistiche del P.U.C. vigente in cui la prioritaria esigenza di garantire idonea



COMUNE DI GENOVA

sistemazione alla logistica di AMT aveva ridotto i margini per l'espansione delle attività economiche poste al contorno.

La nuova disponibilità in termini di superficie territoriale rispetto all'attuale configurazione del lotto di Ikea rende possibile il relativo ampliamento, quale diretta conseguenza dell'avvenuta definizione del comparto necessario alla riorganizzazione della logistica.

Pertanto l'assetto delle aree determinato sulla scorta delle reali necessità della rimessa AMT e le esigenze di sviluppo aziendale manifestate da IKEA hanno indotto il pianificatore a garantire specifica operatività al progetto di ampliamento della sede genovese della stessa azienda con la norma speciale sopra richiamata.

La presa d'atto di tale situazione e dell'opportunità di consentire l'ampliamento della struttura di IKEA sulla scorta dell'ipotesi di sviluppo tradotta nel progetto in esame, rende opportuna l'approvazione di una variante al P.U.C. vigente in termini di riallineamento a quello operante in salvaguardia.

2) Localizzazione e descrizione delle modifiche alla zonizzazione del vigente P.U.C.

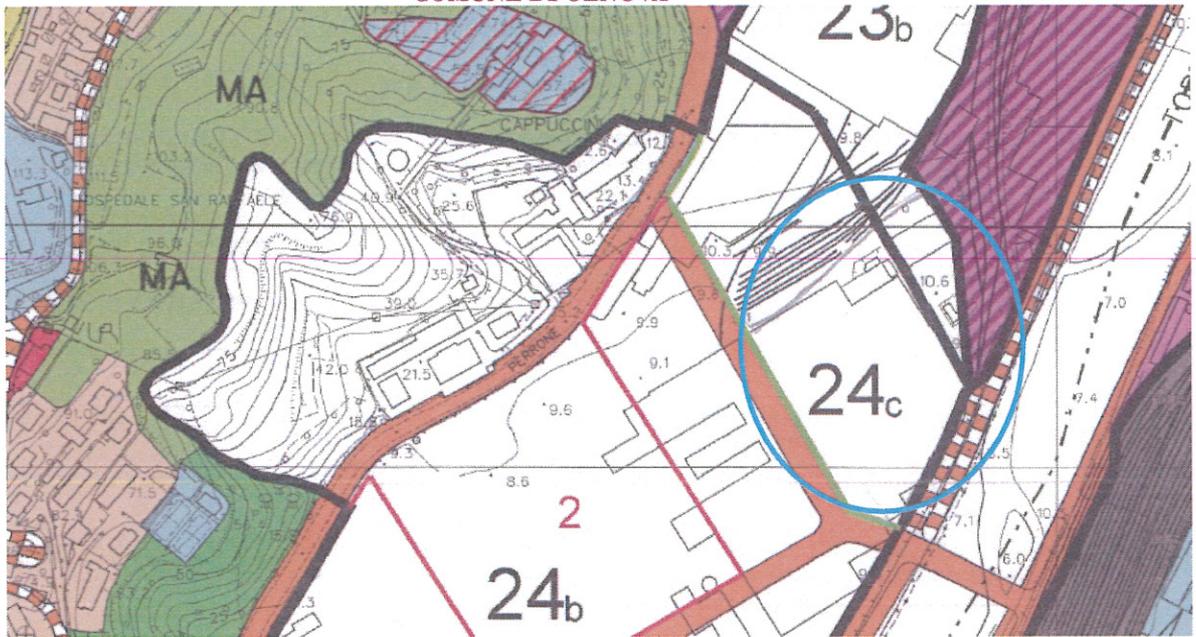
L'area interessata dal progetto di ampliamento della struttura commerciale di Ikea è situata a monte della viabilità di scorrimento in sponda destra del torrente Polcevera all'altezza dell'intersezione con via L. Perini che ne delimita il confine verso sud (segue foto).



Per quanto concerne il P.U.C. vigente tale area ricade per la maggior parte nel Distretto Aggregato n. 24c di CAMPI e, in parte minore, nel Distretto Logistico 23b di CAMPI NORD e nella sottozona DT (artigianale e industriale, segue stralcio scheda distretto).



COMUNE DI GENOVA



La nuova configurazione del lotto in disponibilità di IKEA (vedi aspetti patrimoniali esplicitati nel seguito), conseguente, come accennato in premessa, alla definizione delle necessità di spazio connesse alla logistica, aveva già indotto, nella fase di predisposizione del nuovo P.U.C, a ritenere che la destinazione d'uso più logica e confacente da attribuire all'area residuale dovesse essere quella per gli usi commerciali per la grande distribuzione non alimentare come naturale completamento del contiguo insediamento della Società IKEA.

Come già detto il perimetro del Distretto aggregato 24c, che comprende l'attuale fabbricato di IKEA, tendeva a comprimere il relativo lotto proprio a vantaggio delle aree destinate alla rimessa AMT, nell'incertezza sulle reali necessità che sarebbero emerse soltanto successivamente all'approvazione del relativo progetto.

Quanto sopra è evidenziato dal fatto che già oggi IKEA utilizza una parte dell'area che costituisce tale lotto per il proprio fabbisogno di parcheggio con una sistemazione a raso ricadente nel contiguo Distretto Logistico 23b e nella sottozona DT.

Pertanto il nuovo assetto urbanistico ridefinisce la situazione in modo tale da corrispondere alle reali esigenze del progetto della nuova autorimessa AMT, ormai approvato (cfr. prog. SU 11/2010), aggregando le aree residuali, costituite da un fabbricato in disuso della stessa Azienda e dal terreno circostante, al lotto di IKEA.

La parte del compendio immobiliare di cui sopra è di proprietà di Sviluppo Genova che, nelle more della compravendita a favore di IKEA, ha controfirmato la documentazione progettuale.

Alla luce delle previsioni pianificatorie del nuovo P.U.C. l'originario distretto aggregato 24C perde definitivamente la connotazione originaria in ragione di un'ulteriore previsione specifica sul tema della conversione a fini commerciali della struttura di SO.GE.GROSS posta nel lotto contiguo a monte (cfr. disciplina urbanistica speciale n. 55 AR-PU-5).



COMUNE DI GENOVA

Peraltro il quadro normativo del P.U.C. vigente, riferito al distretto è ancora disciplinato sulla scorta delle indicazioni che discendono dal P.T.C. - A.C.L., risultando superato anche in ragione della trasformazione ormai avvenuta che ha definito l'assetto attuale; ciò fa escludere l'utilità di fare riferimento al parametro della S.L.U., alla funzione AE5 e di confermare l'obbligo di ricorso a S.A.U..

A questo proposito si segnala che già in sede di approvazione del vigente P.U.C. sono state stralciate dal P.T.C. - A.C.L. la maggior parte delle Aree di Intervento collocate in Valpolcevera tra le quali quella di Campi.

Inoltre il mantenimento di tale modalità attuativa farebbe assumere allo stesso S.A.U. un significato meramente formale, in quanto:

- lo stesso risulterebbe teso a confermare un assetto urbanistico ormai consolidato;
- l'intervento riguarda una modifica circoscritta alla riconfigurazione del lotto di intervento e all'ampliamento della capacità di vendita;
- tale modalità attuativa è riferita ad un ambito in cui la trasformazione pianificata con l'ausilio di altri S.A.U. ha già dato luogo ad una specifica struttura insediativa ed alle relative connessioni con il contesto.

A questo proposito si fa rilevare che, in termini più generali, il tema connesso al superamento del P.T.C - A.C.L., è stato affrontato dal progetto Preliminare del nuovo P.U.C., laddove nella Relazione descrittiva dell'Apparato Normativo (cfr. pag. 7 rapporto con il P.T.C.-A.C.L.) viene esplicitato quanto segue: *"Il Piano, in applicazione del combinato disposto degli artt. 76 e 69 della L.R. 36/1997, comporta variante al P.T.C. - A.C.L. della Regione Liguria, approvato con D.C.R. n. 95 del 31.07.1992 e s.m. e i., al fine del definitivo superamento della relativa disciplina e per l'assoggettamento delle Aree di Intervento da esso previste alla disciplina del P.U.C.."*

A questo proposito si richiama quanto indicato nel parere conclusivo espresso dalla Regione sul progetto preliminare del nuovo P.U.C. ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 36/97: *"...il progetto preliminare del PUC di Genova si pone in coerenza con le indicazioni e gli indirizzi della pianificazione e della programmazione regionale, ferma restando la necessità di apportare i correttivi e le integrazioni sopra indicati e di conseguire, nei termini sopra evidenziati, il necessario nulla osta regionale per le varianti al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e al Piano Territoriale di Coordinamento per gli insediamenti dell'area Centrale Ligure."*

Nel merito si ribadisce che nel caso della zona di Campi il P.T.C. - A.C.L. risulta già stato superato dalle indicazioni del P.U.C. vigente.

3) Aspetti progettuali

L'attuale fabbricato si sviluppa su due piani per una S.A. complessiva pari a 17.359 mq a cui corrispondono 13.038 mq di S.N.V. non alimentare e 30 mq di S.N.V. alimentare.

Il lotto su cui si sviluppa l'attuale struttura ha un'estensione pari a 26.523 mq (consistenza catastale).

Gli attuali accessi carrabili alla struttura sono garantiti esclusivamente da via L. Perini, sia quelli al servizio della clientela, sia quelli riservati alla movimentazione ed alla



COMUNE DI GENOVA

sosta dei veicoli commerciali, mentre l'uscita per i veicoli della clientela è garantita esclusivamente dal parcheggio a raso attraverso una corsia che si innesta su via al Greto di Cornigliano.

Sotto il profilo tipologico l'aspetto innovativo è rappresentato dall'arretramento del negozio di circa 36 mt rispetto al fronte rivolto su via Perini in ragione dell'inserimento di una struttura a parcheggio articolata su un piano interrato e cinque livelli fuori terra (quattro piani oltre alla copertura), che si integra nella nuova sagoma del fabbricato caratterizzandone l'affaccio sulla stessa via.

In termini di accessibilità carrabile per la clientela le modifiche riguardano uno sdoppiamento degli ingressi e delle uscite su via Perini, uno dei quali, quello posto più a sud in posizione molto prossima a quello attuale, consente l'ingresso e l'uscita al/dal parcheggio a raso e da questo a quello interrato, mentre quello posto circa 70 mt più a nord, consente l'ingresso e l'uscita al/da l'autorimessa in struttura il cui piano interrato si estende per una parte sotto la proiezione del negozio con uscita anche attraverso il parcheggio a raso; l'uscita su via al Greto di Cornigliano è confermata.

Si tratta di una soluzione migliorativa anche e soprattutto in ragione delle più ampie possibilità di accumulo per i veicoli in entrata al parcheggio a raso, posto che l'attuale configurazione ha evidenziato criticità, soprattutto nelle ore di maggior afflusso al negozio.

Sul fronte della movimentazione delle merci viene confermato l'ingresso su via Perini, mentre l'uscita è prevista su Corso Perrone attraverso una strada privata gravata di servitù di passo (vedi paragrafo aspetti patrimoniali).

L'ampliamento del fabbricato ai fini commerciali si sviluppa verso est andando a saturare il lotto attualmente parzialmente occupato da un fabbricato in disuso di cui è prevista la demolizione.

L'ingombro fuori terra della parte di fabbricato in ampliamento, rispetta le distanze minime di m. 10,00 nei confronti dei fabbricati esistenti e di m. 5,00 dalla linea di confine della proprietà; analogamente l'ingombro delle parti interrate in ampliamento (comprese le intercapedini) rispettano la distanza minima di m. 3,00 dal confine di proprietà.

Per quanto concerne il corpo scale previsto ex novo sullo spigolo sud dell'edificio, il cui posizionamento è stato allineato all'esistente filo di fabbricazione della struttura portante che si sviluppa su via Perini, non si rilevano motivi ostativi in tema di distanze sotto il profilo urbanistico, in quanto non ne derivano ripercussioni al consolidato assetto stradale della stessa via; tale considerazione vale anche per la porzione della rampa circolare di accesso all'autorimessa che risulta posizionata dalla parte opposta sulla tangente del ridetto filo di fabbricazione.

Complessivamente la nuova struttura si sviluppa su un lotto pari a 34.770 mq costituito dall'aggregazione a quello attuale, pari a 26.523 mq, di un lotto pari a 8.247 mq.

Sotto il profilo della potenzialità edificatoria, trattandosi di una disciplina speciale che indica la S.A. massima realizzabile (33.000 mq), ai fini della determinazione dell'I.U.I. utilizzato e del relativo lotto teorico si è provveduto a rapportare la S.A. complessiva di progetto (30.732 mq) alla superficie del lotto complessivo desunto dai dati catastali assunti a riferimento (34.770 mq), come si evince dalla seguente tabella.



COMUNE DI GENOVA

Stato attuale			Stato di progetto				
Lotto attuale	S.A. attuale	I.U.I. mq/mq	Lotto aggiuntivo	Lotto complessivo	S.A. aggiuntiva	S.A. complessiva	I.U.I. mq/mq
26.523 mq	17.359 mq	0.65	8.247 mq	34.770 mq	13.373 mq	30.732 mq	0,88

La tabella sopra riportata evidenzia l'utilizzazione di un indice pari a 0,88 mq/mq che risulta inferiore a quello massimo ammesso dalla disciplina speciale del nuovo P.U.C. ($33.000/34.770 = 0,95$ mq/mq) e inferiore alla soglia di 1 mq/mq, che ha rappresentato un valore di riferimento significativo nel contesto della riconversione della zona di Campi.

Il lotto teorico, che desume dal rapporto tra la S.A. aggiuntiva di progetto pari a 13.373 mq e l'IUI 0,88 mq/mq come sopra determinato, risulta pari a 15.197 mq..

Quanto sopra documenta che gli effetti dell'operazione di accorpamento del lotto residuale con quello di IKEA, finalizzati all'intervento di nuova costruzione disciplinato dalla norma speciale del nuovo PUC e tradotto (in riduzione) dal progetto in esame, risultano coerenti in termini di densità fondiaria, generando un ingombro plani-volumetrico il cui inserimento non snatura i rapporti con l'assetto circostante.

Per quanto concerne le prestazioni di sostenibilità ambientale ed in particolare quelle riferite alla permeabilità ed efficienza dei suoli di cui alla lettera d) dell'art. 14, punto 5, delle Norme Generali del nuovo P.U.C., si ritiene necessario che le relative verifiche in tema di rapporto di permeabilità siano riferite al lotto teorico come sopra determinato, in quanto lo stesso rappresenta realisticamente la superficie fondiaria corrispondente alla dimensione dell'ampliamento, mentre quella riferita al lotto di espansione (8.247 mq), non si ritiene coerente con il concetto di rapporto tra la costruzione e il fondo su cui insiste.

In relazione a tale aspetto, nel prendere atto che il progetto è stato adeguato sulla scorta della tabella e delle considerazioni sopra esposte (cfr. tav. 011-B), per le verifiche in ordine al rispetto del rapporto di permeabilità minimo del 20%, riducibile al 10% in caso di oggettivo impedimento, ci si rimette tuttavia alle valutazioni del civico Ufficio competente.

A questo proposito si precisa che nel caso specifico si riconosce la sussistenza dell'oggettivo impedimento, in ragione delle caratteristiche morfologiche del lotto di intervento e del fatto che si interviene sostanzialmente con una operazione di ampliamento di un edificio esistente in un contesto già pressoché impermeabilizzato.

Per quanto concerne la S.N.V. del negozio (Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari) dai conteggi di cui alla tav. 011-A la consistenza afferente alla nuova configurazione di progetto risulta pari a 19.754,59 mq distribuita su tre piani (interrato 3.361,34 mq, piano terra 10.561,22 mq e piano primo 5.832,03 mq), oltre a 200 mq per la vendita di generi alimentari al piano terra.

Per quanto concerne i parcheggi privati si rileva che le quantità minime richieste sono state calcolate, applicando i parametri del PUC vigente ancorchè la variante consista nel riallineamento di quest'ultimo con il nuovo PUC.

Quanto sopra si ritiene corretto in quanto coerente con il concetto dell'applicazione della norma più restrittiva tra quella vigente e quella operante in salvaguardia che per le MSV non alimentari prescrive anche una quantità minima di posti auto pari a 0,03 posti auto x S.N.V.



COMUNE DI GENOVA

Per quanto concerne l'area di sosta e movimentazione merci, prescritta per le grandi strutture di vendita superiore a 500 mq, quella prevista ancorchè non quantificata viene stimata di dimensioni superiori ai 500 mq.

Pertanto a fronte di una S.N.V. pari a circa 19.755 mq è prescritta una dotazione di parcheggio per la clientela pari a 14.816 mq (75%) con capacità di parcheggio di almeno 593 posti auto, oltre a 3.842 mq calcolati in base al 35% della S.A. che residua (10.977 mq) detraendo la S.N.V. dalla S.A. complessiva (30732 mq – 19.755), per un totale pari 18.658 mq.

Al fine del soddisfacimento della quantità sopra richiamata e in considerazione delle esigenze connesse agli standard di esercizio di Ikea che, alla luce di quanto documentato (cfr. tabella pag. 15 della relazione tecnica), assumono un rapporto tra posti auto e S.A. mediamente più ampio di quello prescritto per le grandi superfici di vendita non alimentari, il progetto prevede un'autorimessa fuori terra, integrata nella struttura commerciale, pari a 12.018 mq che, unitamente ai parcheggi previsti al piano interrato, pari a 12.269 mq, garantisce una dotazione complessiva pari a circa 24.287 mq a cui corrispondono 810 posti auto.

Tale dotazione, oltre a soddisfare la quantità sopra indicata, risponde alle necessità che emergono dal confronto con gli altri negozi Ikea sul territorio nazionale, attraverso una soluzione che, garantendo parzialmente le dotazioni minime richieste con l'autorimessa fuori terra, con la parte interrata compensa la differenza (18.658 mq – 12.018 mq = 6.640 mq) e assicura un'ulteriore quantità (5.629 mq) connessa alle esigenze specifiche della struttura commerciale ai fini del relativo standard di esercizio.

Tale esigenza, che era già stata manifestata da Ikea nelle prime ipotesi di ampliamento della struttura, ha indotto il pianificatore a definire, in sede di adozione del progetto preliminare del nuovo P.U.C., una disciplina urbanistica speciale che, da un lato, stabilisce precisi limiti alla S.A. e alla S.N.V. massime ammissibili e, dall'altro, rinvia al progetto "l'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati".

Avuto riguardo a quanto prescritto dal comma 7 dell'art. 19 della L.R. N. 16/2008: "La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia", la richiamata disposizione legislativa, ferme restando le dotazioni minime prescritte dalle disposizioni regionali in materia di commercio, lascia quindi al P.U.C. la possibilità di incrementare o rinviare al progetto, come in questo caso, tali dotazioni.

La soluzione progettuale proposta, alla luce della disciplina del nuovo P.U.C., risponde quindi ai requisiti minimi prescritti dalle disposizioni sovraordinate ed a quelli funzionali riferiti alla nuova struttura commerciale di Ikea, escludendo correttamente dal conteggio della S.A. l'autorimessa fuori terra sia in ragione di quanto prescritto dalla disciplina urbanistica speciale introdotta dal nuovo P.U.C., sia in ragione della consistenza della stessa che risulta ampiamente inferiore al fabbisogno minimo prescritto, posto che dalla lettura dell'art. 67 della citata LR. 16/2008 non emergono condizioni connesse al conteggio nella S.A. delle autorimesse fuori terra non eccedenti il fabbisogno minimo degli edifici a destinazione commerciale, fermo restando l'obbligo di assoggettare le stesse a vincolo di pertinenzialità.



COMUNE DI GENOVA

Per quanto concerne gli spazi standard, richiesti, in base all'applicazione della norma più restrittiva tra quella vigente e quella operante in salvaguardia (cfr. art. 7 Norme Generali nuovo P.U.C.), nella misura minima dell'80% dell'incremento di S.A. (13.373 mq), corrispondenti a 10.698,40 mq, la dotazione proposta, costituita dal parcheggio a raso esistente e dal verde di arredo modificati in relazione alle esigenze funzionali alla nuova posizione della rampa di accesso al parcheggio interrato, risulta pari a 9.379,32 mq.

La proposta si ritiene accettabile in quanto idonea e utile per la funzione attribuita nell'ottica del relativo asservimento all'uso pubblico, sia alla luce delle crescenti esigenze generate dall'ampliamento sia in ragione della carenza pregressa generata da alcune strutture commerciali circostanti con dotazioni rivelatisi non ottimali, posto che già nella attuale configurazione il parcheggio esistente è aperto al pubblico gratuitamente e senza alcun tipo di limitazione, condizione questa che si ritiene da confermare (parcheggio gratuito a rotazione).

Tuttavia si esclude la possibilità di scomputare tale parcheggio dagli oneri dovuti, mentre si ritiene condivisibile il ricorso alla monetizzazione richiesto da Ikea, per la carenza che ne consegue, pari a 1.319,08 mq, in quanto ricorre una delle condizioni prescritte dall'art. 9 delle Norme Generali del nuovo P.U.C.; infatti gli ulteriori parcheggi previsti presentano caratteristiche di uso prevalentemente funzionali alla struttura di Ikea e quindi di scarsa utilità collettiva.

La superficie accessoria, afferente ad alcuni passaggi comuni posti al primo piano, ammonta a 478,10 mq e risulta ampiamente inferiore al massimo consentito, pari al 20% della S.A. di progetto.

Sempre in relazione alla disciplina del nuovo P.U.C. (art. 14 delle Norme Generali) si segnala che il progetto contiene un fascicolo contenente l'illustrazione dell'adozione di sistemi e accorgimenti che privilegiano il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico rispetto al quale si rinvia alle valutazioni del civico Settore competente.

- Aspetti patrimoniali

Nel richiamare quanto già accennato in ordine alle intese intercorse tra IKEA e Sviluppo Genova S.p.A. in ragione del titolo di proprietà di quest'ultima sull'area che costituisce il lotto di ampliamento dell'attuale attività di vendita, si precisa quanto segue per gli aspetti che rivestono importanza sotto il profilo urbanistico:

- IKEA ITALIA RETAIL è proprietaria del terreno censito al NCT di Genova Sez. C, fg. 78, mapp. n. 951 e dei fabbricati che vi insistono;
- Sviluppo Genova S.p.A. è proprietaria degli immobili (fabbricato e terreni) confinanti con il terreno di cui sopra, censiti al NCT di Genova Sez. C, fg. 78, mapp. 1067 e 1122;
- il lotto di proprietà di Sviluppo Genova S.p.A. fruisce di una servitù di passo pedonale e carrabile sulla strada privata, in parte di proprietà di SO.GE.GROSS e in parte di AMT (sez. C, fg. 78, mapp. 1066 e 834), che garantisce l'accesso da Corso Perrone;



COMUNE DI GENOVA

- il lotto di cui sopra è gravato da servitù a favore di ILVA S.p.A. connessa alla presenza di due Pozzi (nn. 4 e 7) e da una fascia di inedificabilità di 6 mt per lato rispetto all'asse della tubazione SNAM presente lungo il perimetro nord-est dello stesso.

In relazione allo spostamento dei due pozzi sopra citati, connesso all'ampliamento di Ikea, è stato allegato al progetto il parere favorevole di ILVA S.p.A. e la documentazione tecnica contenente le relative condizioni poste.

In relazione agli aspetti patrimoniali si segnala che l'intercapedine relativa al corpo scale previsto ex novo sullo spigolo sud dell'edificio, tracciata quale prolungamento di quella già esistente lungo via Perini, ricade anch'essa parzialmente nel sottosuolo del marciapiede della stessa via, risultando conseguentemente soggetta a concessione amministrativa, in applicazione di quanto prescritto dall'art. 65 del vigente Regolamento Edilizio Comunale (Norme per il collocamento delle intercapedini, grigli o simili lungo le vie o piazze pubbliche).

- Aspetti connessi al sistema viario

Per quanto riguarda le verifiche connesse al sistema viario, dei trasporti e della rete di accesso, prescritto dalle disposizioni in materia di commercio oltreché dalle norme generali del nuovo P.U.C., lo studio viabilistico allegato al progetto (cfr. versione datata 15.11.2012 e nota allo studio viabilistico datata 20.05.2013) tiene conto, come richiesto in sede di conferenza dei servizi, anche dell'aggravio indotto dal progetto presentato da SO.GE.GROSS per trasformare il deposito confinante a nord in una grande struttura di vendita nonché della movimentazione dei mezzi di AMT conseguente al progetto della nuova rimessa di Campi sull'area confinante a est.

La valutazione si riferisce al giorno di picco massimo a livello di transito veicolare registrato sulla viabilità esistente e contiene conclusioni che attestano la compatibilità dell'intervento con lo schema viabilistico di riferimento.

Quanto sopra tiene conto dello scenario di intervento complessivo (IKEA + SOGEGROSS + AMT) e delle proposte progettuali connesse all'ampliamento del negozio di IKEA che, oltre a ipotizzare un'ottimizzazione degli impianti semaforici in prossimità delle vie al greto di Cornigliano e Perlasca, considerano gli effetti positivi indotti da una serie di correttivi agli ingressi ed alle uscite carrabili da e per IKEA ed all'accumulo dei veicoli in entrata su via Perini tramite apposita corsia.

Le simulazioni sono state effettuate senza applicare coefficienti di riduzione, cioè in condizioni maggiormente gravose, e l'analisi del livello di servizio evidenzia un buon funzionamento (A/B) fatta eccezione per l'intersezione tra via Perlasca e via Bianchi (C) tenendo conto di una scala che va, in ordine decrescente di prestazioni, dalla A alla F.

Pertanto, fatte salve le valutazioni del civico Settore competente in materia, pare da escludere la necessità di apportare modifiche e/o integrazioni all'attuale sistema viario.

Nell'ottica di un eventuale miglioramento del sistema viario, comunque da valutare in altra sede, ottenibile mediante la realizzazione di un sottopasso, specularmente a quello esistente sulla sponda sinistra (Via Perlasca), posto che la struttura dello stesso risulta essere già stata predisposta all'epoca della realizzazione della viabilità lungo l'argine destro



COMUNE DI GENOVA

del Polcevera, è stata verificata la disponibilità di IKEA a garantire la cessione gratuita al Comune, nel momento in cui se ne rilevasse la necessità ed a semplice richiesta dello stesso, di porzioni dell'area sistemata a verde di contorno al parcheggio a raso destinato all'uso pubblico, confinante con via al Greto di Cornigliano.

Quanto sopra ai fini dell'eventuale adeguamento del marciapiede conseguente alla realizzazione dell'allargamento della corsia stradale necessaria al transito dei mezzi di trasporto (a carattere eccezionale) utilizzati dallo stabilimento di Ansaldo posto più a monte per il trasporto delle turbine dirette al porto, che non potrebbero fruire del sottopasso.

Pertanto tale disponibilità dovrà essere formalmente manifestata in sede di stipula dell'atto convenzionale.

- Aspetti Urbanistico commerciali

Sotto il profilo urbanistico la scelta pianificatoria del nuovo P.U.C., prendendo spunto dalla lettura di ciò che è stato prodotto dalla trasformazione delle aree industriali di Campi, in cui si rileva la presenza di insediamenti produttivi maggiormente compatibili con le funzioni urbane e di strutture commerciali caratterizzate da grandi superfici di vendita con funzioni di notevole richiamo a livello urbano, tende a consolidare la funzione attrattiva della zona di aggregazione commerciale sorta con la riconversione.

Tale consolidamento, nel caso di Ikea, introduce l'opzione connessa all'ampliamento di una delle strutture commerciali di maggior richiamo ubicate in sito e sull'intero territorio genovese, prefigurando un'evoluzione insediativa del tutto coerente con la densità fondiaria che caratterizza l'assetto insediativo della zona di Campi e in presenza di un sistema viabilistico adeguato e suscettibile di ulteriori miglioramenti, alcuni in fase di realizzazione.

Si ribadisce che l'attuale dimensione del "negoziò" era connessa alla compressione del lotto attuale in ragione dell'incertezza sulle reali necessità della rimessa di AMT; ciò ha dato origine ad un insediamento dimezzato (S.A. pari a 17.532 mq) rispetto allo standard di esercizio della stessa società come si evince dalla tabella riportata a pag. 15 della Relazione Tecnica, corrispondente a tagli decisamente superiori, mediamente pari al doppio della superficie attuale (c.a. 34.150 mq).

Con l'approvazione del presente progetto di ampliamento la struttura commerciale in argomento può quindi assumere una connotazione più confacente alle esigenze di esercizio della società ma anche una migliore funzionalità.

L'approccio positivo con il tema dello sviluppo commerciale di IKEA, manifestato in prima battuta dalle scelte operate in sede di adozione del progetto preliminare del nuovo P.U.C., ha tenuto conto della particolare tipologia della relativa struttura, esclusiva nel suo genere e ormai consolidata sul territorio nazionale, nonché dell'esperienza maturata nella nostra città, posto che ciò ha evidenziato il grande ritorno che la stessa esercita nei confronti della clientela e, aspetto di primaria importanza, lo sbocco a livello occupazionale che ne è conseguito.

Tale approccio ha considerato altresì le potenzialità del sito (spazi residuali, assetto dei servizi e sistema viabilistico) e la possibilità di coniugare le esigenze di ampliamento manifestate da IKEA in termini di operatività, ma anche in termini logistici, posto che il



COMUNE DI GENOVA

consolidamento esclude possibili scenari di sviluppo alternativi a quello sul territorio comunale.

Alla luce di tali considerazioni e degli ulteriori sviluppi occupazionali che potranno derivare dall'ampliamento richiesto, nella prospettiva di potenziamento di un'attività che fa parte del panorama commerciale cittadino da oltre 10 anni, il riallineamento del P.U.C. vigente con quello adottato consente di attribuire immediata operatività all'opzione introdotta dal nuovo P.U.C. al fine di garantire il consolidamento della struttura commerciale di IKEA sul territorio comunale pur attraverso una complessa e più onerosa gestione del cantiere in concomitanza con l'esercizio del negozio, escludendo in tal modo il rischio di strategie alternative da parte dell'azienda.

4) Contenuti delle modifiche da apportare al vigente P.U.C. e classificazione della variante

Relativamente agli interventi di cui al presente progetto, orientati al consolidamento delle attività di vendita della soc. IKEA, avuto riguardo alle disciplina introdotta dal Progetto preliminare di nuovo P.U.C., la variante urbanistica al vigente P.U.C. comporta:

- l'eliminazione dell'obbligo di ricorso a S.A.U.
- l'attribuzione di una potenzialità edificatoria specifica quantificata dalla S.A. massima ammissibile a cui corrisponde una quantità di S.N.V. alimentare e non alimentare;
- la specifica destinazione a grande struttura di vendita di generi non alimentari;
- il rinvio al progetto edilizio per la definizione delle quantità di parcheggio pubblico e privato;
- i necessari adeguamenti cartografici.

Tale variante al P.U.C. vigente, ai sensi del comma 1, lettera c) dell'art. 44 della L.R. n. 36/97, è finalizzata a concretarne il riallineamento con quello adottato, pur nel contesto della relativa zonizzazione, con l'obiettivo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di IKEA Italia Retail S.r.l. in sito.

Nello specifico, il lotto, meglio individuato nell'allegato stralcio cartografico dei fogli 27 e 37 del P.U.C. vigente, ricade per la maggior parte nel Distretto Aggregato n. 24c di CAMPI e, in parte minore, nel Distretto Logistico 23b di CAMPI NORD e nella sottozona DT, viene individuato con apposito perimetro e rinviato alla norma speciale n. 71, al fine di consentire la realizzazione degli interventi previsti dal progetto in esame.

Alla luce delle modifiche grafiche da apportare al vigente PUC, connesse alla variante di che trattasi è inoltre emersa la necessità di procedere all'adeguamento della posizione della sottozona XV, indicata tra il Distretto aggregato 24b e il Distretto aggregato 24c, con la rettifica del tracciato della sede stradale compreso il ponte di attraversamento del torrente Polcevera.

Si chiede alla Provincia di Genova, peraltro già informata, di prendere atto dell'opportunità di correggere tale errore di trasposizione grafica anche al fine di far coincidere sullo stesso limite il confine tra la sede stradale e il lotto di proprietà di IKEA.



COMUNE DI GENOVA

A questo proposito si precisa che tale correzione non comporta modifiche alla disciplina nè alla fabbricabilità dei due Distretti Aggregati 24b e 24c e per facilitare la comprensione di quanto modificato si è provveduto ad inserire tra gli stralci oggetto di variante quello relativo a tale errore di trasposizione.

Per quanto concerne la variante connessa al progetto di ampliamento si propone l'inserimento della seguente Norma Speciale nell'art. DD10 nell'elenco delle Aree soggette a Norma Speciale delle Norme di Attuazione del P.U.C.:

art. DD10) Sottozona DD: Ambiti speciali

omissis

6. Norma speciale (71)

E' ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari.

Il ricorso alla variante rappresenta una modalità per abbreviare i tempi di attuazione di quanto esplicitamente e specificatamente ammesso dalle nuove previsioni pianificatorie adottate dal Consiglio Comunale, tenendo conto dell'opportunità di favorire l'ampliamento di un'attività perfettamente integrata entro una zona urbanizzata, caratterizzata da un compiuto assetto della viabilità e dei servizi e da un tessuto edificato che non è posto a diretto contatto con zone residenziali.

Nella Descrizione Fondativa del nuovo P.U.C. sul tema del commercio viene dato espressamente atto che "le Grandi Strutture di Vendita alimentari e non alimentari sono prevalentemente situate nelle aree di Campi, municipio Medio Ponente", confermando la vocazione della zona per la grande distribuzione.

Inoltre dall'analisi degli elementi fondativi del Piano non emergono indicazioni volte ad escludere previsioni di grandi strutture di vendita nè ampliamenti di quelle esistenti e, coerentemente, il Sistema Commerciale di cui al livello 2 (cfr. tav. 2.8 del P.U.C. adottato) riporta le localizzazioni di grandi strutture di vendita esistenti e previste.

Peraltro lo scenario delineato dal nuovo P.U.C. e dalla relativa disciplina, al quale si intende adeguare in toto il P.U.C. vigente attraverso l'approvazione della variante correlata al presente progetto, trova conferma nel parere espresso dalla Regione, ai sensi dell'art. 39, 1° comma della L.R. n. 36/1997 e s. m, in merito al progetto preliminare del nuovo P.U.C., posto che la stessa, esaminati gli obiettivi del stesso Piano e la relativa Descrizione Fondativa, non ha posto condizioni né ha rilevato incoerenze nei confronti della scelta pianificatoria operata dal Comune sul tema del consolidamento di IKEA in sito, con la disciplina speciale ivi prevista.



COMUNE DI GENOVA

Si segnala infine che il Dipartimento Ambiente della stessa Regione Liguria in merito all'ampliamento della struttura di vendita di Ikea ha comunicato che "la variante sottesa non presenta elementi di significatività ambientale tali da richiedere l'applicazione delle procedure di VAS di cui al D.Lgs n. 152/2006 e smi."

5) Verifiche relative alla pianificazione sovraordinata generale e di settore

Il vigente P.T.C.P.

Con riferimento al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990 e s.m., il complesso immobiliare è classificato come segue:

- sub assetto insediativo: come "Tessuto Urbano - TU" disciplinato dall'art. 38 delle relative norme di attuazione e confermato dal P.U.C. nel relativo livello puntuale;
- sub assetto vegetazionale: come "colture agricole impianti sparsi di serre - COL-ISS" disciplinati dagli artt. 58 e 60 delle relative norme di attuazione;
- sub assetto geomorfologico: come "regime di modificabilità di tipo B - MO-B" disciplinato dall'art. 67 delle relative norme di attuazione.

Ininfluente

Per quanto concerne il livello paesistico puntuale del P.U.C. vigente lo stesso indica aree soggette a trasformazione (TR), indicazione che non si ritiene necessario modificare in quanto l'assetto della vasta zona soggetta a trasformazione risulta di fatto già modificato ed appartenente al tessuto urbano come risulta dal livello locale del P.T.C.P., tenuto anche conto dell'intervenuta disciplina di livello puntuale del progetto preliminare del nuovo P.U.C..

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Ininfluente

Piano Territoriale di Coordinamento della Costa

Ininfluente

Piano Regolatore Portuale

Ininfluente

Piani di Bacino

Con riferimento al vigente piano di bacino del torrente Polcevera l'area interessata dal progetto in variante è soggetta alle seguenti disposizioni:

- Carta dei regimi Normativi: FVU-MA fondovalle e versante urbano mantenimento;
- Carta delle Fasce Fluviali: influente;
- Carta della Rete Idrografica: influente (vedi reticolo idrografico regionale).

Si rinvia alle valutazioni del civico ufficio competente.



COMUNE DI GENOVA

Reticolo Idrografico Regionale

La presenza di un rivo che scorre lungo il confine est del lotto di ampliamento impone il rispetto della distanza minima di 3 mt da valutare in base alle dimensioni del bacino imbrifero, tuttavia il progetto ne prevede lo spostamento al fine di garantire la presenza di idonea fascia di rispetto.

Nel merito ci si rimette alla valutazione della Provincia di Genova.

Eventi alluvionali

Ininfluente

Intervento soggetto a V.I.A

La L.R. n.38/1998 allegato 3 punto 10b) definisce tra le opere e gli impianti soggetti a procedura di verifica screening i progetti di riassetto urbano concernenti: centri ospedalieri, centri fieristici o direzionali, complessi alberghieri con ingombro superiore a 40.000 mc in volume edificato o superficie trasformata superiore a 3 ha, parcheggi con posti auto superiori a 500, centri commerciali con ingombro superiore a 30.000 mc in volume edificato o superficie trasformata superiore a 2 ha.

Ci si rimette alla valutazioni del competente Settore Regionale in materia.

Zonizzazione acustica

Per quanto concerne la vigente zonizzazione acustica l'immobile in argomento ricade in zona di classe acustica 4: aree di intensa attività umana.

ininfluente

Regime di vincolo

Ininfluente

Non è in regime di vincolo o tutela

rispetto autostradale
rispetto cimiteriale
rispetto ferroviario
sito Bioitaly
beni culturali ex art.10 D.lgs 42/2004
zona a rischio frana
zona percorsa da incendi
zona a protezione speciale (ZPS)
zona carsica

Rischio Incidente Rilevante (RIR)

Ininfluente



COMUNE DI GENOVA

Atti ed elaborati da approvare riferiti alla variante

Stralci cartografici del P.U.C. e delle schede dei distretti 23b e 24c nella versione vigente e nella versione modificata per effetto della variante.

Al mero scopo di chiarire la citata traslazione della viabilità indicata tra il Distretto Aggregato 24b e il Distretto Aggregato 24c, in ragione dell'effettiva posizione della sede stradale, tali stralci contengono anche una versione intermedia relativa all'adeguamento della posizione della sottozona XV, indicata a confine tra i due Distretti aggregati, con la correzione della sottozona, compreso il ponte di attraversamento del torrente Polcevera.

6) Valutazioni generali e conclusive

Il progetto edilizio, alla luce delle verifiche svolte, risulta conforme alla disciplina del P.U.C. adottato con D.C.C. n. 92/2011 e, per gli aspetti segnalati in precedenza, alle disposizioni più restrittive tra quelle vigenti e quelle operanti in salvaguardia, generando la necessità di approvare la descritta variante urbanistica ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/97.

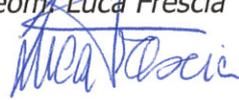
Tale variante, come meglio specificato nelle premesse e nel corpo della presente relazione, concretizza l'allineamento del P.U.C. vigente alle previsioni del progetto preliminare operante in salvaguardia, attraverso l'approvazione del progetto di ampliamento della struttura commerciale di IKEA sulla scorta di una specifica scelta pianificatoria volta a garantirne il consolidamento sull'area di Campi, alla luce delle potenzialità che residuano e del compiuto assetto urbanistico della zona.

Si evidenzia che le modifiche alla zonizzazione del vigente P.U.C. riguardano una zona del P.T.C.P. non assoggettata a specifica ed autonoma disciplina paesistica e si ribadisce che la Regione Liguria nell'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 39 1° comma della L.R. n. 36/97 non ha rilevato elementi di contrarietà all'intervento specificatamente disciplinato dalla citata norma speciale n. 52, né sotto gli altri profili tra i quali risulta determinante quello commerciale.

Alla luce di quanto argomentato nella presente relazione, coerentemente con gli atti assunti sul fronte pianificatorio, si ritiene di proporre alla Civica Amministrazione la variante al P.U.C. vigente connessa al presente progetto di ampliamento della Grande Struttura di Vendita di IKEA Italia Retail S.r.l., nei limiti e nei contenuti sopra descritti.

Si ribadisce infine la richiesta alla Provincia di Genova, di prendere atto dell'opportunità di correggere l'errore di trasposizione grafica della sottozona XV compresa tra i Distretti Aggregati 24b e 24c.

27 giugno 2013

Il Funzionario
Geom. Luca Frescia




COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.3.2000

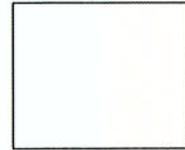
Variante al vigente P.U.C., ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n. 36/97 e s.m., finalizzata all'approvazione del progetto presentato da Ikea Italia Retail S.r.l. per la realizzazione dell'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ubicata in via L. Perini civv. 5 e 7, ai sensi dall'art. 18 – 3° comma – L.R. n. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. n. 27/2001 (oggi art. 10 della L.R. n. 10/2012).

Giugno 2013

scala 1:5000



FOGLIO

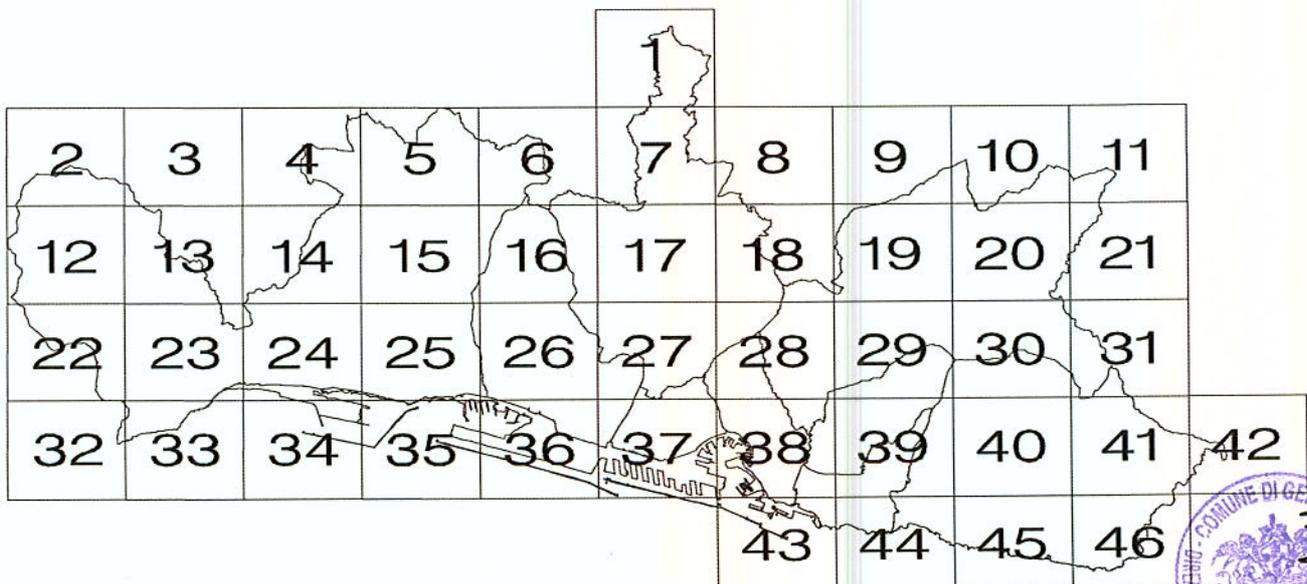


COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

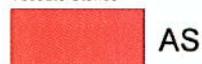
Approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000

SCALA 1:5000



LEGENDA

Tessuto Storico



AS



AC



AV



AE

Tessuto Urbano



BA



BB-CE



BB-RQ



BBu



BBp



BC

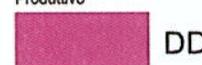


BCpc



BE

Produttivo



DD



DT



DTc



DM



DMf

Produttivo

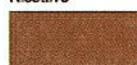


DU



DUa

Ricettivo



RH



RHa

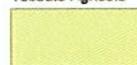


RC



RCe

Tessuto Agricolo



EE



EM



EB



EP

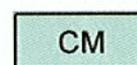
Servizi



FF



FFa



FFc



FP



FPa



FPf



FU

Servizi



FUa

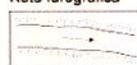


FUe



FB

Rete Idrografica



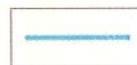
H



Hh



Hd



Hr

Infrastrutture



XV



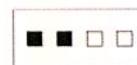
XVm



XA



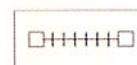
XF



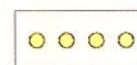
XTm



XTt

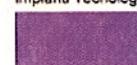


XTf



XVp

Impianti Tecnologici



T



Td

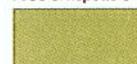


Tdb



Tf

Aree di rispetto e di salvaguardia

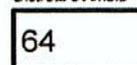


W



We

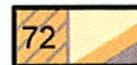
Distretti e Ambiti



64 Dst
Dst agg
Dst Log



Confine settore di Dst agg e Dst Log contigui



72 AmbU
AmbA
AmbC



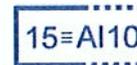
Confine di settore di AmbU o AmbA, o confine di sub settore di Dst agg o Dst Log



Aree con progetti già approvati

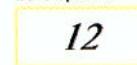


M.S.V.
G.S.V.



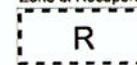
15=A10 Aree disciplinate dal P.T.C. I.P. A.C.L.

Zone Speciali



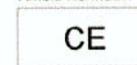
12 Zone soggette a norme speciali

Zone di Recupero

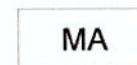


R Recupero

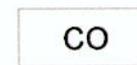
Ambiti Normativi



CE Conservazione



MA Mantenimento

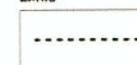


CO Consolidamento



MO Modificabilità

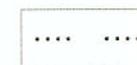
Limiti



Centro abitato



Circoscrizione



Comune



Tda

COMUNE DI GENOVA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

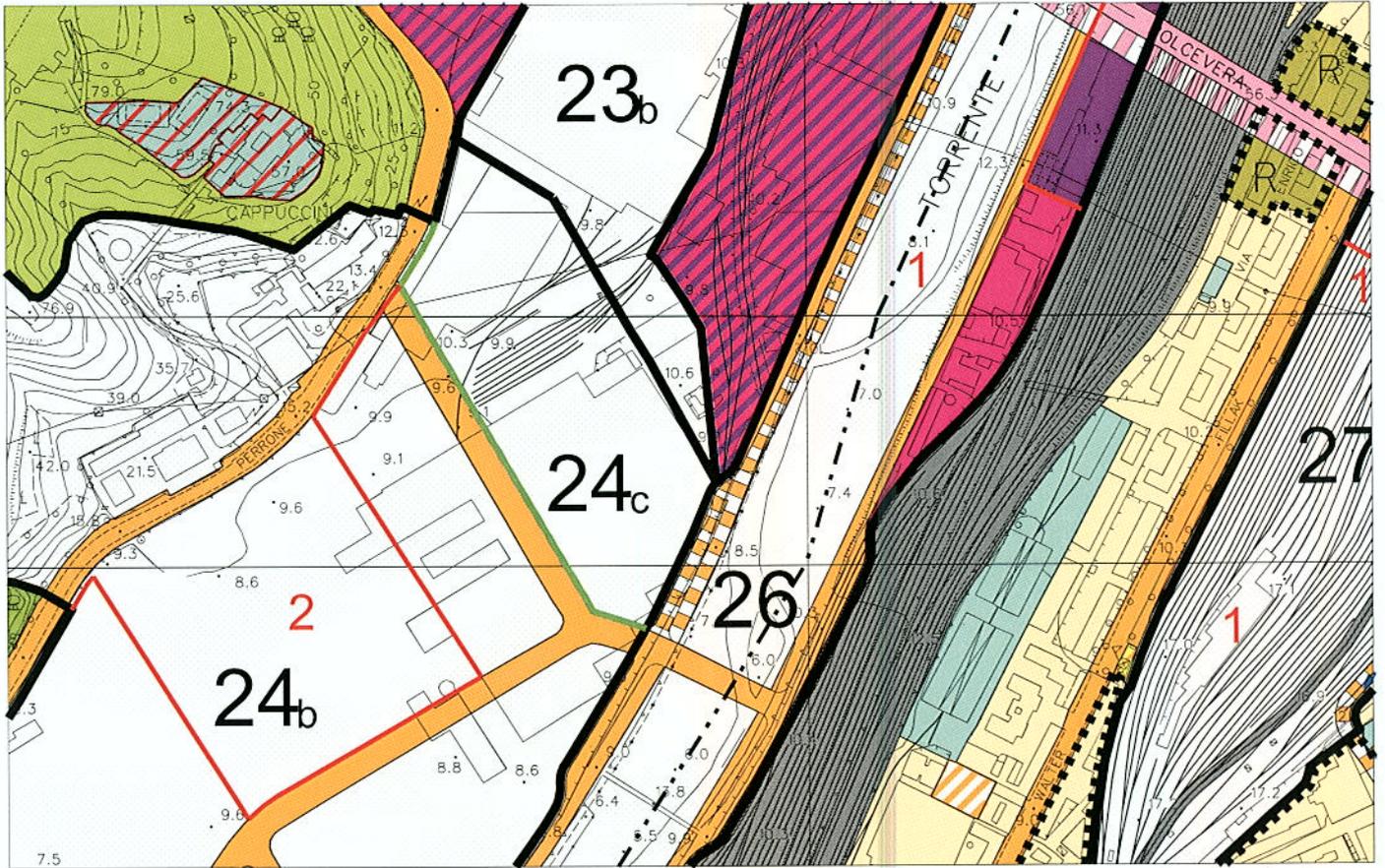
Approvato con D.P.G.R. n° 44 del 10/03/2000

Informatizzazione: Direzione Sistemi Informativi - Settore Sistemi Applicativi e Informativi Territoriali
Direzione Urban Lab, Sviluppo Urbanistico del Territorio - Settore Urban Lab

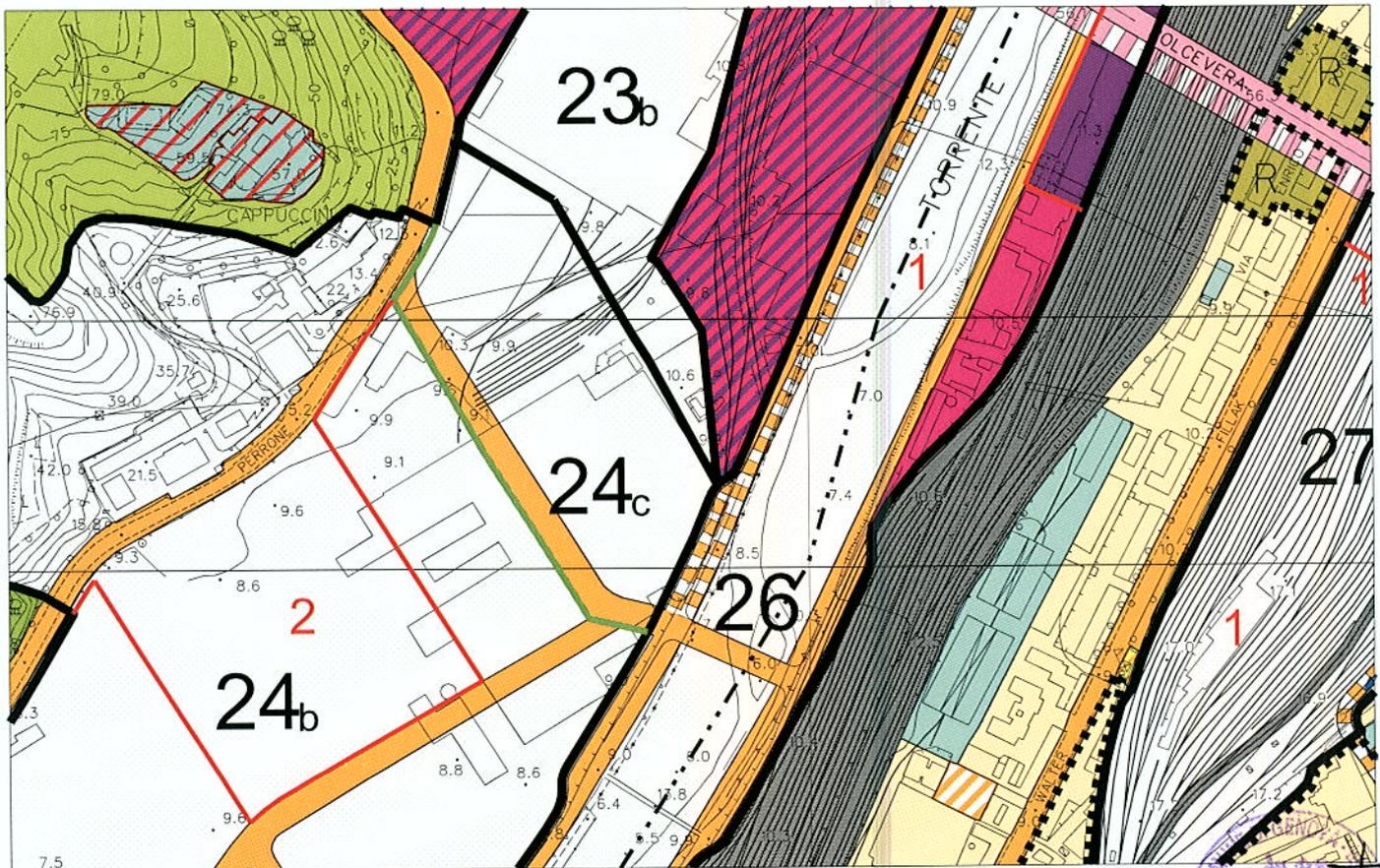
Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)

Individuazione varianti





Piano Urbanistico Comunale vigente

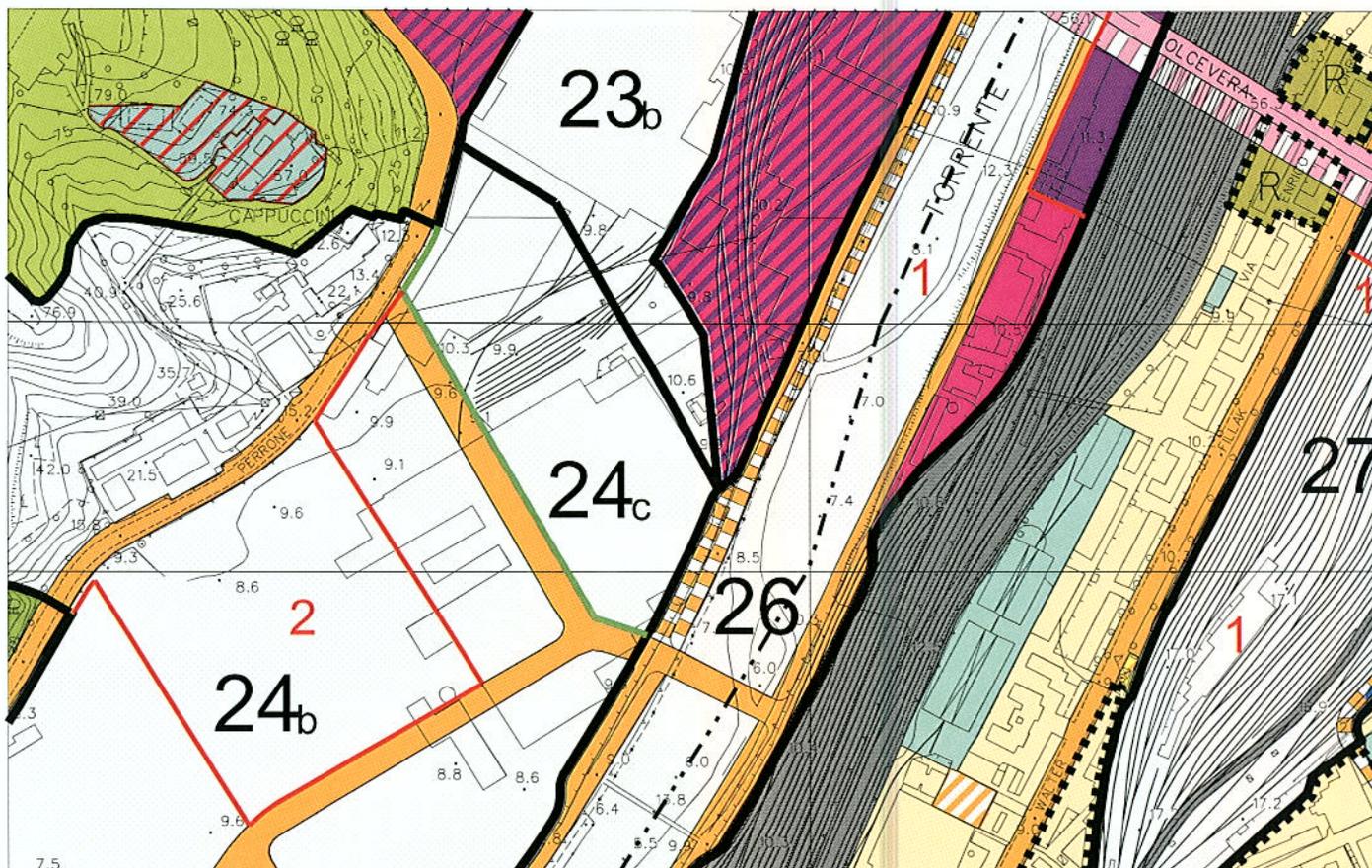


Piano Urbanistico Comunale in adeguamento

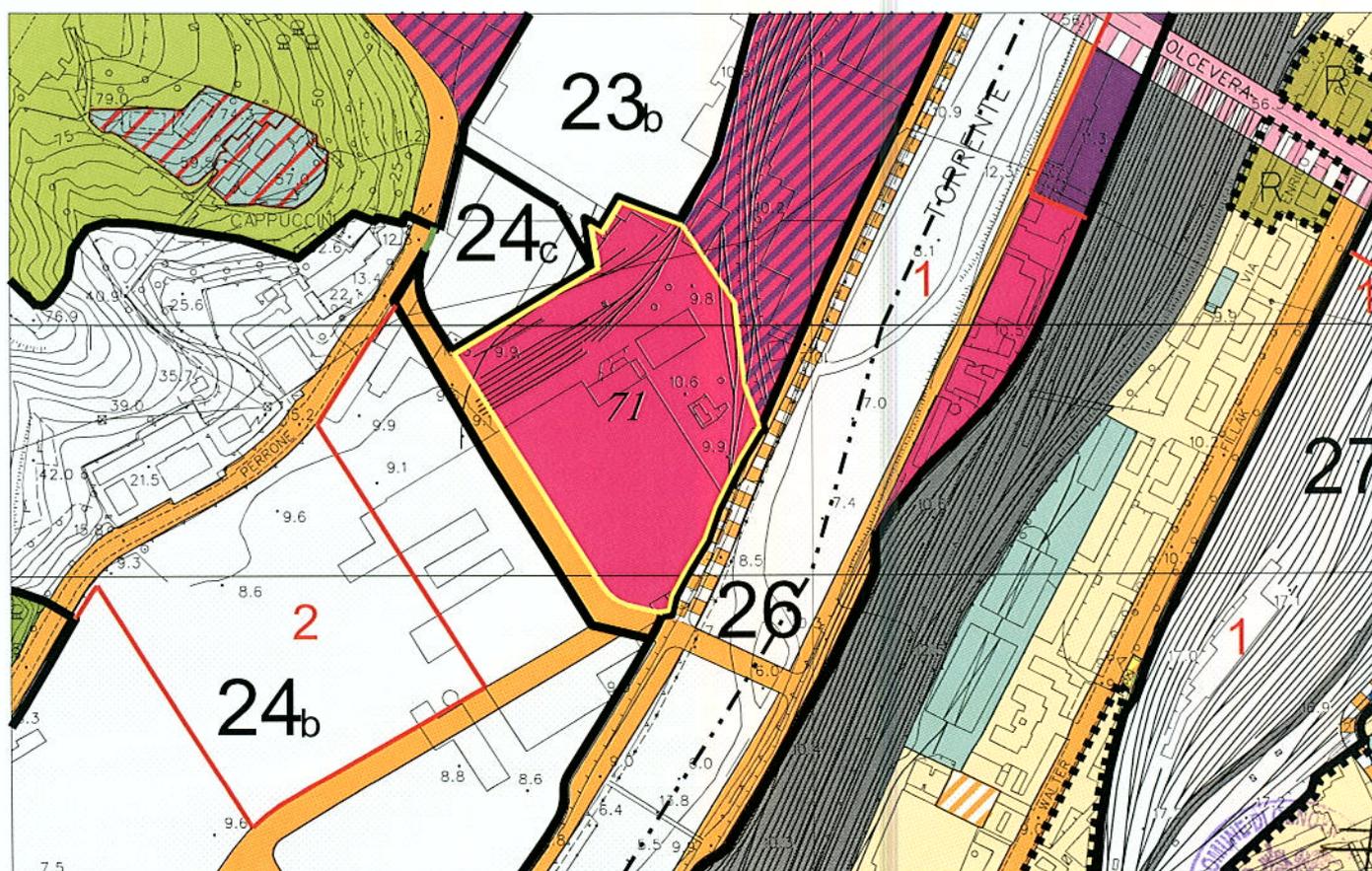
area IKEA

fogli 27 - 37 - scala 1 : 5.000





Piano Urbanistico Comunale vigente



Piano Urbanistico Comunale in variante

area IKEA

fogli 27 - 37 - scala 1:5.000



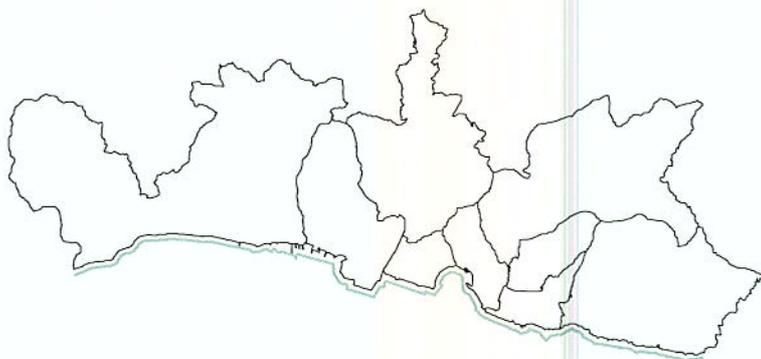


COMUNE DI GENOVA

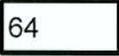
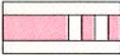
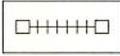
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Approvato con D.P.G.R. n°44 del 10.3.2000

Ambiti speciali di riqualificazione urbana e ambientale e Distretti di trasformazione



LEGENDA

	Dst Dst agg Dst Log		Viabilità esistente e di previsione
	Confine settore di Dst agg e Dst Log contigui		Autostrade esistenti e di previsione
	AmbU AmbA		Ferrovie esistenti e di previsione
	Confine di settore di AmbU o AmbA, o confine di sub settore di Dst agg o Dst Log		Impianti di risalita
	Aree con progetti già approvati		Metropolitana
	Numero di settore		Tramvia
	Parcheggi sotterranei		Nuove arginature
	Percorsi pedonali		Nuove reti di deflusso
	Viabilità locale di previsione		Tombinature e adeguamenti

COMUNE DI GENOVA
Direzione Gestione del Territorio

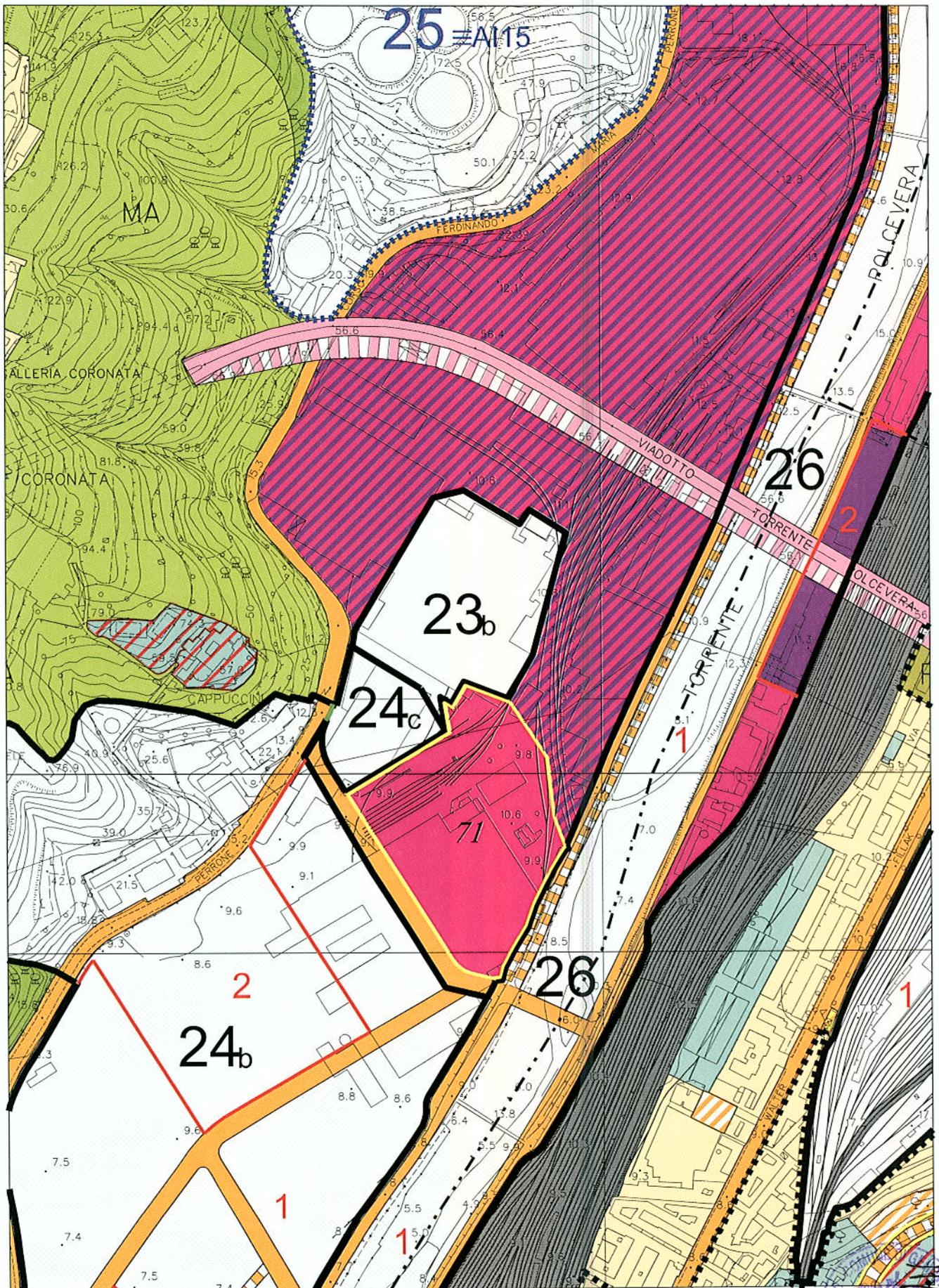
PIANO URBANISTICO COMUNALE

Elaborazione: Ufficio Attuazione P.R.G.

Informatizzazione e stampa: Direzione Sistemi Informativi - Settore S.I.T.

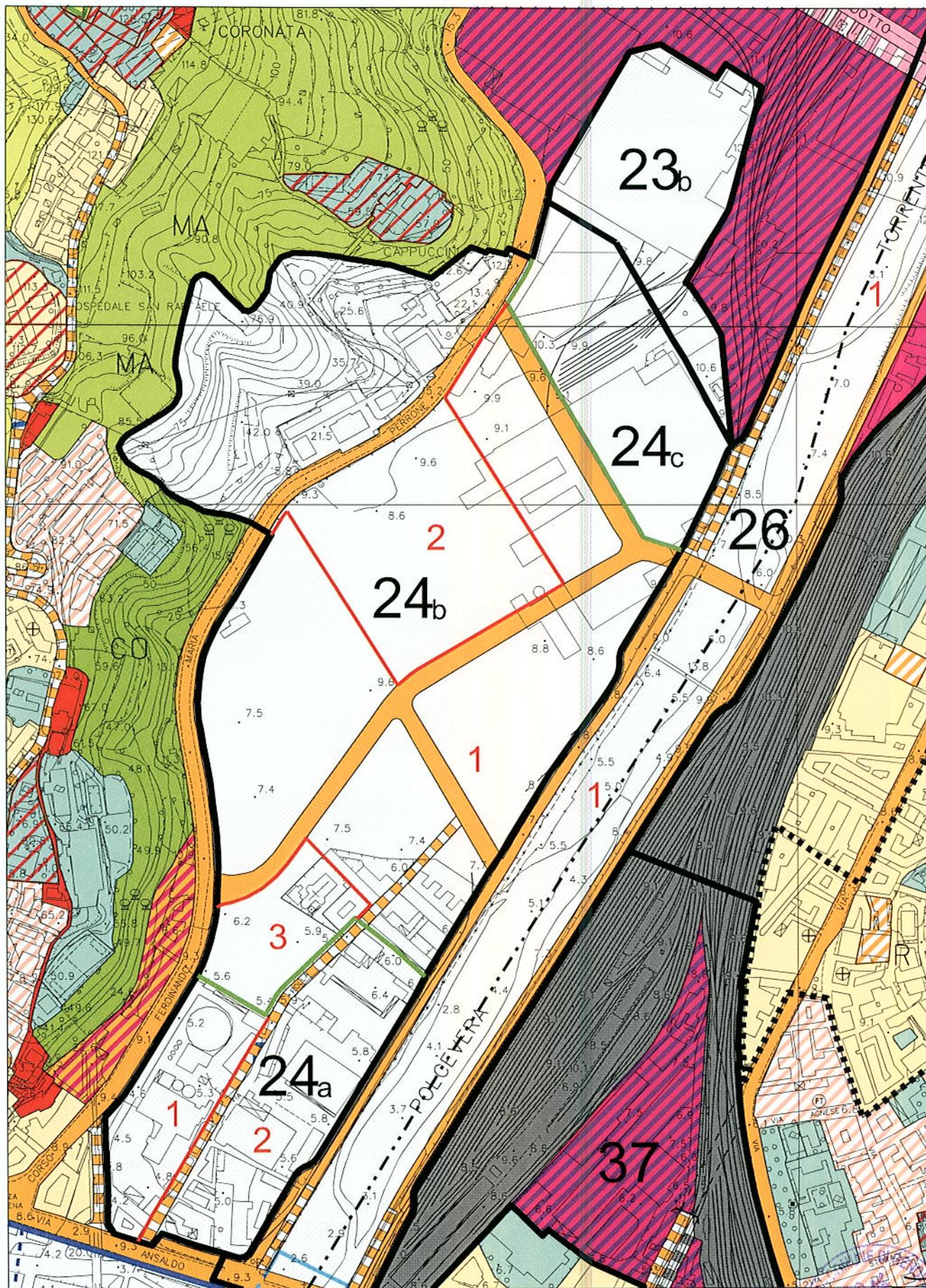
Rilievo base: Carta Tecnica Regione Liguria (Nulla osta dell' I.G.M. n.410 del 20-11-1992)





CAMPI

CIRCOSCRIZIONE: VI MEDIO PONENTE (Cornigliano)



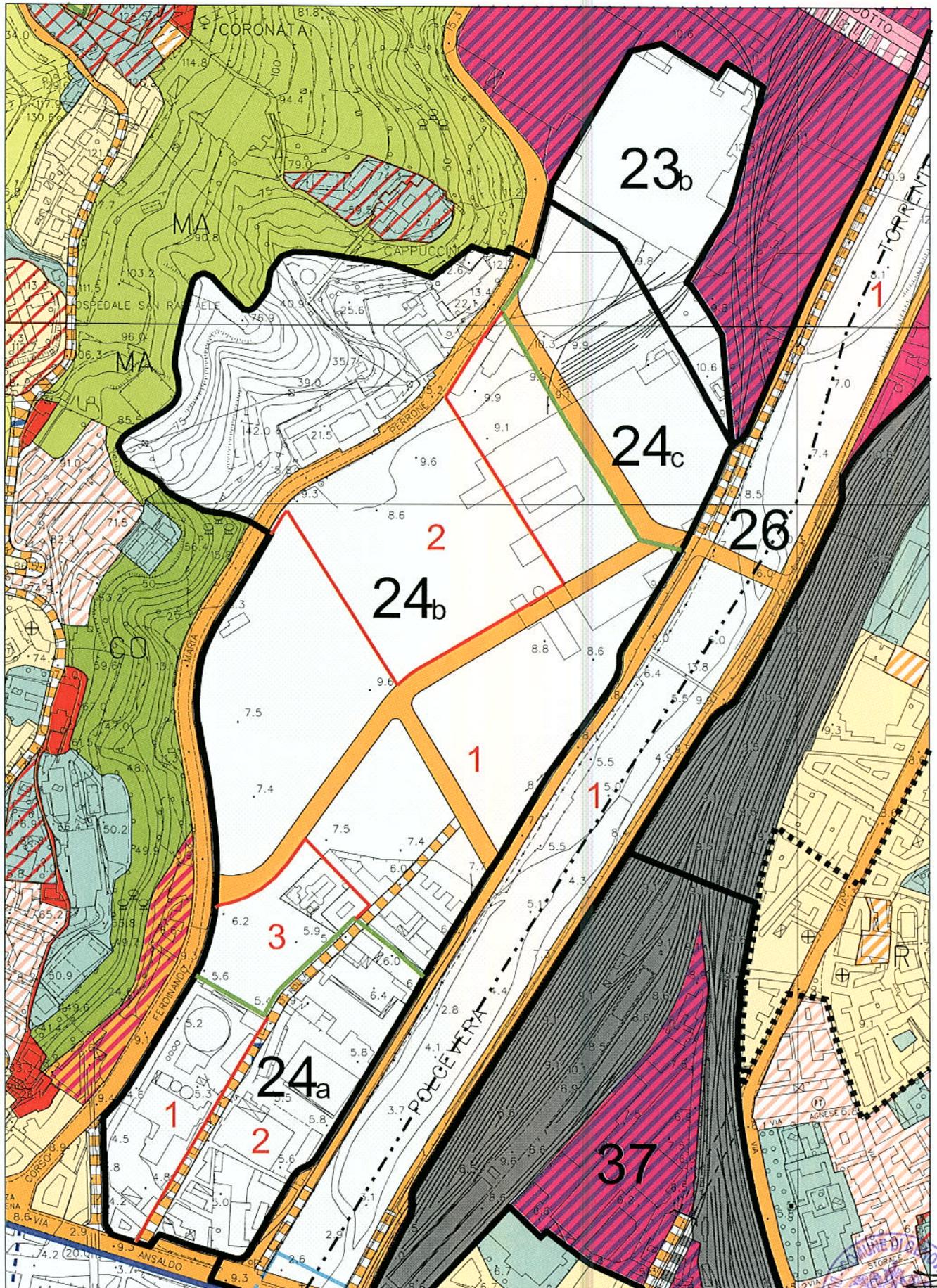
DISTRETTO AGGREGATO

CAMPI

CIRCOSCRIZIONE: VI MEDIO PONENTE (Cornigliano)

ASSETTO URBANISTICO CON ADEGUAMENTO
ALL'EFFETTIVO TRACCIATO VEICOLARE
DI VIA PERINI

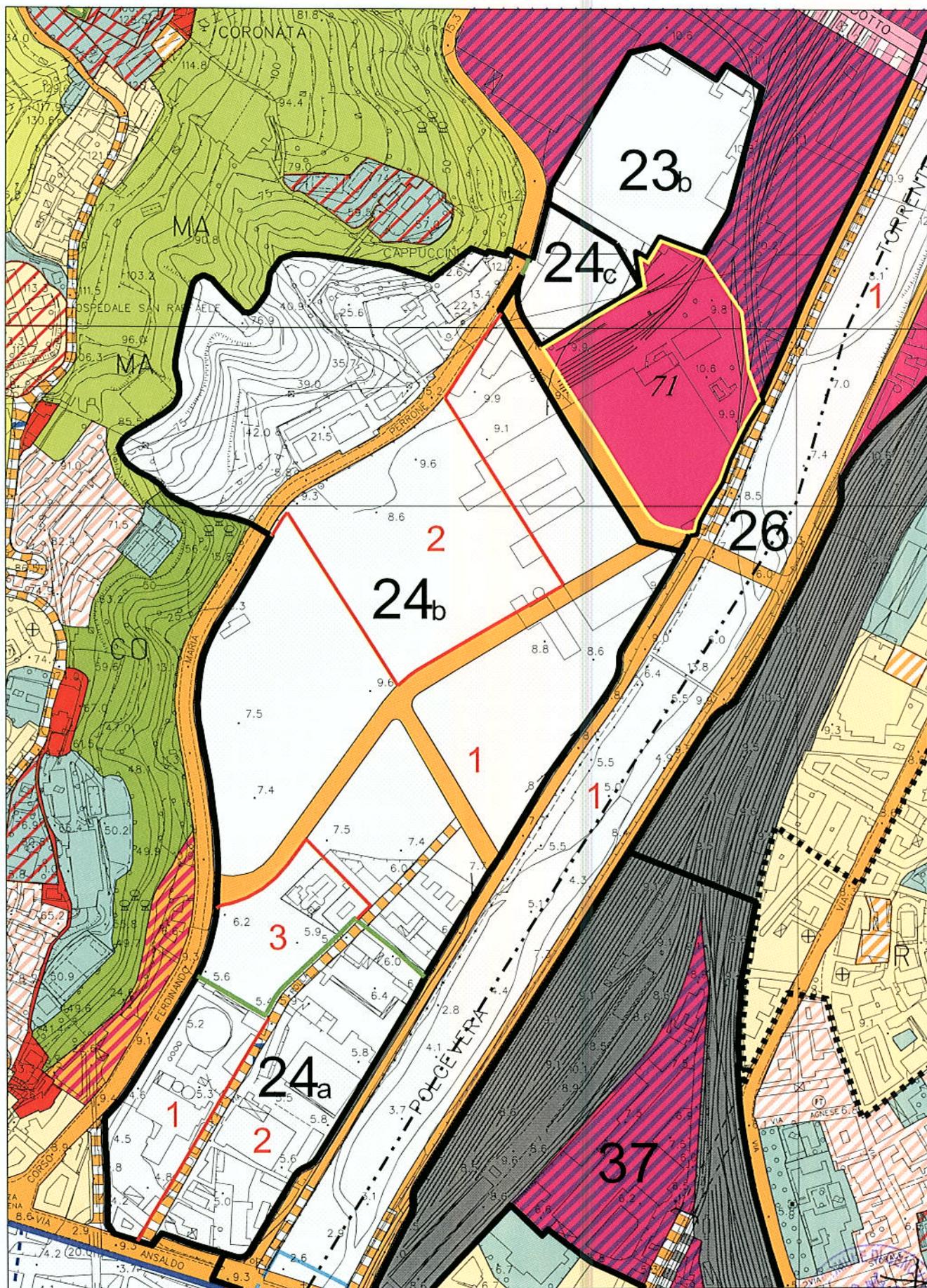
24



Rif. fogli PUC: 27-37

SCALA 1 : 5000







COMUNE DI GENOVA

Variante al vigente P.U.C., ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. n. 36/97 e s.m., finalizzata all'approvazione del progetto presentato da Ikea Italia Retail S.r.l. per la realizzazione dell'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari ubicata in via L. Perini civv. 5 e 7, ai sensi dall'art. 18 – 3° comma – L.R. n. 9/99 come modificato dall'art. 2 della L.R. n. 27/2001 (oggi art. 10 della L.R. n. 10/2012).

PARERE IN ORDINE ALL'IPOTESI DI INTERVENTO ARTICOLATA SU DUE FASI TEMPORALI

Progetto presentato allo Sportello Unico per le Imprese S.U. 117/2011
Richiedente : IKEA Italia Retail S.r.l.
Progettista : Arch. Emilio Morasso

In data 6 agosto 2013 la IKEA Italia Retail S.r.l. ha presentato una proposta di modifica al progetto di cui alla relazione urbanistica datata 27 giugno 2013 che consiste nella proposta di attuazione dell'intervento di ampliamento della struttura commerciale, attraverso la stipula di una convenzione che disciplini l'attuazione dell'intervento in due fasi temporali.

Si tratta di una necessità operativa connessa al piano di sviluppo dell'azienda, già pianificato, ma condizionato dall'attuale situazione congiunturale che ha indotto la stessa a ritenere preferibile realizzare, nell'immediato, la demolizione dei fabbricati che insistono sul lotto di ampliamento (proprietà di Sviluppo Genova), riqualificando la relativa area attraverso una sistemazione provvisoria a parcheggio di pertinenza dell'attuale negozio, integrata da verde di arredo al contorno.

La prima fase consiste quindi nella sistemazione sopra descritta e nell'immediato asservimento all'uso pubblico del parcheggio a raso di proprietà di IKEA nella sua attuale configurazione; inoltre viene previsto lo spostamento dei sottoservizi e del canale interrato, lo spostamento dei pozzi nn. 4 e 7 di ILVA e l'allargamento dell'accesso da via Perini per consentire, oltre a quella esistente su via Greto di Cornigliano, anche l'uscita sulla stessa via Perini.

La seconda fase consiste nell'ampliamento del fabbricato come da progetto con conseguente eliminazione del parcheggio a raso realizzato in via transitoria e l'asservimento all'uso pubblico del parcheggio a raso nella sua configurazione definitiva.

Sotto il profilo urbanistico l'ipotesi di sistemazione a parcheggio a raso, fatte salve le valutazioni del competente Ufficio Geologico, risulta ammissibile in quanto, oltre ad essere di natura provvisoria, assume la connotazione pertinenziale sostitutiva di quella svolta attualmente dal parcheggio da asservire all'uso pubblico, escludendo quindi l'obbligo di utilizzare aree già impermeabilizzate; peraltro l'area risulta già impermeabilizzata per la presenza degli edifici da demolire e delle relative sistemazioni al loro contorno in conformità con quanto prescritto dal comma 1 dell'art. 17 delle norme Generali.

Pertanto con l'attuazione della prima fase temporale risulta possibile garantire, in prima battuta, l'uso pubblico della dotazione a raso attualmente esistente, mentre in origine era prevista ad intervento ultimato, e l'utilizzazione dello stesso anche in funzione delle



COMUNE DI GENOVA

esigenze generate da alcune strutture commerciali circostanti che hanno evidenziato carenze in tal senso.

Alla luce di quanto illustrato, si esprime parere favorevole all'attuazione dell'intervento nelle due fasi temporali sopra descritte.

Gennaio 2014

Il Funzionario
~~Geom. Luca Frescia~~



CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10 COMMA 3 L.R. 10/2012) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA IKEA ITALIA RETAIL S.R.L., PER L'AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI NON ALIMENTARI AI CIVICI 5 E 7 DI VIA L. PERINI (S.U.117/2011), IN VARIANTE AL PUC VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 44 COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R. 36/97

La Regione Liguria -Dipartimento Ambiente - con propria nota prot. n. 65690 del 3 maggio 2012, nelle more della procedura connessa alla Valutazione di Impatto Ambientale , ha ritenuto che la variante sottesa all'intervento "non presenta elementi di significatività ambientale tali da richiedere l'applicazione delle procedure di VAS di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e smi".

Avuto comunque riguardo alla L.R. 32 del 10 agosto 2012 "disposizioni in materia di VAS..." e ai contenuti della nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, avente ad oggetto "Indicazioni per la formazione di piani urbanistici, loro varianti e programmi comunali da sottoporre alla valutazione dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 5 della legge regionale 32/2012 e s.m.i. in materia di valutazione ambientale strategica VAS. Aggiornamenti a seguito della D.G.R. 223 del 28/02/2014" la variante in oggetto non è riconducibile ai "casi sempre rientranti nella Verifica di Assoggettabilità" elencati al punto B1 D.G.R. sopra menzionata.

A giudizio dell'Ufficio, inoltre, la variante in esame, costituente allineamento alla previsioni del nuovo P.U.C. in itinere, non è neanche riconducibile ai "casi rientranti nella Verifica di Assoggettabilità sulla base dei criteri di specificazione" elencati al punto B2 della D.G.R. 223 del 28/02/2014, in quanto riferita ad uno specifico intervento, disciplinato da norma speciale, che:

- non interessa aree inondabili;
- opera su un'area per la quale la suscettibilità al dissesto indicata è: Bassa (PG1);
- non riguarda aree umide, aree carsiche o siti di interesse comunitario (S.I.C.);
- non insiste su aree censite dalla Rete Ecologica Ligure (R.E.L.) e non ricade in zona di tutela assoluta e di rispetto da punti di captazione acque, superficiali e sotterranee. Non sono interessate aree agricole;
- è compreso dal P.T.C.P. regionale nel regime normativo di tessuto urbano (TU);
- non comporta incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa;
- non comporta una nuova localizzazione residenziale all'interno della fascia di pertinenza acustica A ovvero il peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe;
- non comporta l'introduzione di una nuova fonte di inquinamento per emissione diretta.

Per quanto concerne le valutazioni in merito all'inquinamento atmosferico da traffico



indotto, si evidenzia che la D.G.R. 223 del 28/02/2014 fa riferimento nuovi grandi attrattori quali concentrazioni di spazi commerciali o di terziario avanzato, ospedali, grandi strutture sportive. La variante in esame riguarda l'ampliamento di una grande struttura di vendita che è presente nel panorama commerciale della città da diversi anni e che insiste su un'area già sufficientemente dotata di infrastrutture veicolari.

Il progetto è corredato da uno studio viabilistico che, alla luce delle previsioni progettuali relative ai nuovi accessi ai parcheggi Ikea, evidenzia la compatibilità della rete stradale a contorno, tenuto conto sia dell'ampliamento in esame sia delle ulteriori trasformazioni previste nelle aree limitrofe.

Tale studio è stato valutato dalla competente Direzione Mobilità del Comune di Genova che non ha ravvisato la necessità di richiedere particolari interventi di integrazione o modifica sul sistema viabilistico delle aree circostanti.

Avuto riguardo agli ulteriori aspetti elencati nella Check-List in argomento, si precisa che:

- Avuto riguardo al Piano Urbanistico Comunale l'aggiornamento proposto non comporta un cambio di classificazione da libera o scarsamente urbanizzata ad urbanizzata, da servizi pubblici ad insediamenti residenziali o produttivi, non individua nuove aree per servizi pubblici, nuove infrastrutture di interesse comunale o sovracomunale.
- non sono interessate aree disciplinate dal Sistema del Verde a Livello Provinciale;
- non è previsto alcun aumento di suolo urbanizzato o di superficie impermeabilizzata.

In conclusione, anche alla luce dei criteri introdotti della D.G.R. 223 del 28/02/2014" e dalla nota della Provincia di Genova prot. n. 46733 del 9 maggio 2014, si ritiene di confermare le valutazioni già formulate dalla Regione Liguria -Dipartimento Ambiente, ritenendo che la variante in esame non comporti alcun effetto significativo sotto il profilo ambientale.

Genova 1 dicembre 2014

Il Dirigente Responsabile
(Arch. Ferdinando De Fornari)



ATTO DI IMPEGNO

a sottoscrivere la convenzione relativa agli impegni connessi all'attuazione del progetto, in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., per l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di Generi non Alimentari in Via Perini civv. 5 e 7 a Genova Campi, Municipio VI Medio Ponente

Reg. a GENOVA 1
il 4-7-2014
al n. 9516/S. 15
esatte € 200,00

La sottoscritta

PESCATORE GIOVANNA, nata a Genova (GE) il 30 gennaio 1974, domiciliata per la carica in Genova (GE), Via Martin Piaggio n. 17/7,

la quale dichiara di agire e di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Consigliere della Spettabile:

"SVILUPPO GENOVA S.p.A.", con sede in Genova, Via Martin Piaggio n. 17/7, Codice fiscale e numero di iscrizione 03669800108 al Registro Imprese di Genova; capitale sociale Euro 5.164.500,00 (cinque milioni centosessantaquattromila cinquecento virgola zero zero),

a quanto infra autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 13 giugno 2014, quale delibera, per estratto certificato conforme dal Libro Verbali Consiglio della Società, eseguito dal Notaio Piero Biglia di Saronno alla residenza di Genova in data 25 giugno 2014 N. 39768 di Repertorio, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

si impegna, per la Società da lei rappresentata e/o suoi aventi causa

a stipulare con il Comune di Genova, la convenzione conforme alla bozza che si allega al presente atto sotto la lettera "B" ed a far fronte a tutti gli oneri ed obbligazioni che da essa deriveranno, subordinatamente all'approvazione della stessa da parte dei competenti organi comunali.

La presente scrittura privata verrà trattenuta in originale negli atti del Notaio autenticante le firme, ai sensi dell'art. 72 della legge 16 febbraio 1913 n. 89.

F.to: Giovanna Pescatore

NUMERO 39769 di REPERTORIO

NUMERO 28611 di RACCOLTA

AUTENTICA DI FIRMA

Senza l'assistenza dei testimoni perchè non richiesti dalla comparente che ha i requisiti di legge, nè da me Notaio, certifico io sottoscritto Avvocato Piero Biglia di Saronno, Notaio alla residenza di Genova, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, che la Signora:

PESCATORE GIOVANNA, nata a Genova il trenta gennaio millenovecentosettantaquattro, domiciliata per la carica in Genova, Via Martin Piaggio civico numero 17 interno 7,

della cui identità personale io Notaio sono certo, ha apposto la sua firma a vista ed in presenza mia in calce alla scrittura che precede e sugli allegati "A" e "B" facendosi constare che la Signora PESCATORE GIOVANNA ha dichiarato di agire e di

AVV. PIERO BIGLIA DI SARONNO NOTAIO - 16121 GENOVA - PIAZZA DELLA VITTORIA 4/4
TEL. 010.595.81.67 - FAX 010.595.70.54 - E-MAIL: pbiglia@notariato.it



intervenire nell'atto che precede nella sua qualità di Consigliere della Spettabile:

"SVILUPPO GENOVA S.p.A.", con sede in Genova, Via Martin Piaggio n. 17/7, Codice fiscale e numero di iscrizione 03669800108 al Registro Imprese di Genova; capitale sociale Euro 5.164.500,00 (cinque milioni centosessantaquattromila cinquecento virgola zero zero),

a quanto sopra autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 13 giugno 2014, quale delibera, per estratto certificato conforme dal Libro Verbali Consiglio della Società, eseguito da me Notaio in data 25 giugno 2014 N. 39768 di Repertorio, trovasi allegato all'atto che precede sotto la lettera "A".

Certifico altresì di aver dato lettura alla parte dell'atto che precede, con dispensa ricevuta dalla parte stessa dal darle lettura degli allegati dello stesso atto.

Genova, addì venticinque giugno duemilaquattordici, in Piazza della Vittoria civico numero quattro, essendo le ore diciassette e minuti trenta.

FIRMATO: PIERO BIGLIA DI SARONNO NOTAIO

Allegato "A" all'atto

N. 3976 Rep. N. 2861 Racc.

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DI SVILUPPO GENOVA S.p.A. DEL 05.06.2014

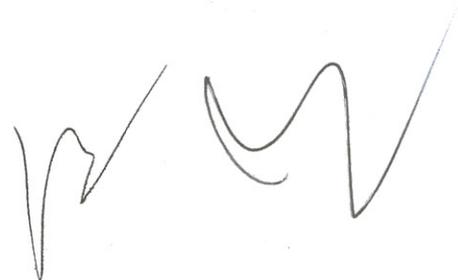
Il Consiglio di Amministrazione di Sviluppo Genova S.p.A. si riunisce, previa regolare convocazione, il giorno 13.06.2014, alle ore 14.30 nella sede di Genova, via Martin Piaggio n. 17/7, con il seguente

Ordine del giorno

~~OMISSIS~~

- 6) Sottoscrizione bozza di Convenzione Urbanistica relativa all'ampliamento dello store Ikea.

~~OMISSIS~~



OMISSIS

**Punto 6) all'O.d.g. - Sottoscrizione bozza di Convenzione Urbanistica
relativa all'ampliamento dello store Ikea.**

Il Segretario ricorda che nell'ambito delle attività previste dal contratto preliminare condizionato di compravendita stipulato con Ikea, restano ancora da svolgere le ultime fasi procedurali necessarie per attivare la Conferenza dei Servizi che approverà il progetto di ampliamento dello store.

Affinché il permesso a costruire sia rilasciato è necessaria la stipula di una Convenzione Urbanistica che regolamerà i rapporti tra Ikea e il Comune di Genova per ciò che riguarda la cessione di aree ad uso pubblico e il versamento degli oneri di urbanizzazione.

Il procedimento approvativo prevede, però, che, per addivenire alla convocazione della seduta deliberante del procedimento, sia Ikea che Sviluppo Genova, in qualità di soggetti proponenti, sottoscrivano fin d'ora, presso un notaio, l'atto di impegno alla stipula di tale Convenzione Urbanistica - già esaminata e condivisa da Ikea e Sviluppo Genova con gli uffici comunali - che verrà allegata e sottoscritta come bozza.



La sottoscrizione dell'atto di impegno risulta funzionale e indispensabile alla conclusione dell'iter approvativo del progetto nonché all'avveramento delle Condizioni Sospensive, già discusse ed approvate in precedenti Consigli, previste dal contratto in essere.

Si chiede, pertanto, di dare mandato alla sottoscrizione di tale atto di impegno.

Il Consiglio, preso atto di tutto quanto sopra descritto, all'unanimità

delibera

di sottoscrivere "l'atto di impegno alla stipula della Convenzione Urbanistica" ed autorizza fin d'ora, dando per rato e valido il suo operato, l'avv. Giovanna Pescatore alla formalizzazione presso notaio dell'atto in questione.

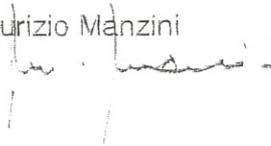
OMISSIS



Esaurita la trattazione di tutti gli argomenti all'ordine del giorno, e non essendovi più nulla da esaminare, la riunione ha termine alle ore 16.15.

IL SEGRETARIO

Maurizio Manzini

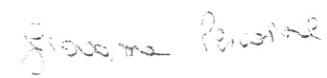


I CONSIGLIERI

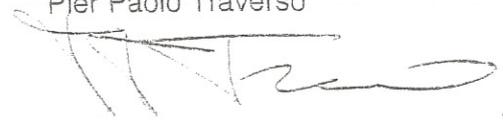
Roberta Ferrari



Giovanna Pescatore



Pier Paolo Traverso



4210254
MSS 108

NUMERO 39768 di REPERTORIO

ESTRATTO

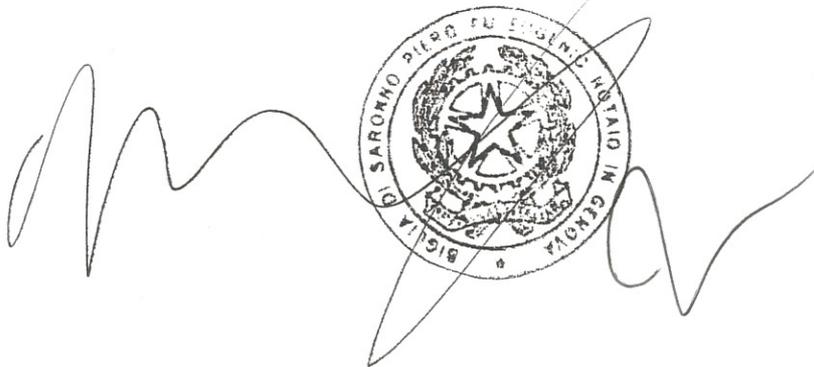
Certifico io sottoscritto Avvocato Piero Biglia di Saronno, Notaio alla residenza di Genova, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, che le presenti fotocopie riproducono fedelmente quanto trovasi alle pagine 55 (cinquantacinque), 64 (sessantaquattro), 65 (sessantacinque) e 73 (settantatre) del Libro Verbali del Consiglio di Amministrazione ad uso della Spettabile:

"SVILUPPO GENOVA S.P.A.", Società di nazionalità italiana, costituita in Italia, con sede in Genova (GE), Via Martin Piaggio n. 17/7, Codice fiscale e numero di iscrizione 03669800108 al Registro Imprese di Genova, capitale sociale Euro 5.164.500,00 (cinque milioni centosessantaquattromila cinquecento virgola zero zero),

validato inizialmente nelle forme di legge dalla C.C.I.A.A. di Genova in data 26 giugno 2013 N. 3399/2013 di Prot.

Certifico altresì che le parti omesse non alterano né modificano quanto sopra riportato.

Genova, addì venticinque giugno duemilaquattordici.



The image shows a handwritten signature in black ink, which is somewhat stylized and cursive. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text "PIERO BIGLIA" around the top edge and "NOTAIO IN GENOVA" around the bottom edge. In the center of the seal, there is a coat of arms or emblem, which appears to be the coat of arms of the Liguria region, featuring a cross and other heraldic symbols.

BOZZA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Genova IKEA ITALIA RETAIL s.r.l. e Sviluppo Genova S.p.A., relativa agli impegni connessi all'attuazione del progetto, in variante al P.U.C. ai sensi dell'art.44 della L.R. n.36/1997 e s.m.i., per l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di Generi non Alimentari in Via Perini civv. 5 e 7 a Genova Campi, Municipio VI Medio Ponente.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno..., il giorno... del mese di..., in Genova, via Garibaldi n 9.

Innanzi a me...

Sono comparsi

Per una parte:

Il Comune di Genova con sede in Genova, via Garibaldi n 9, CF 00856930102, in persona del... nato a... il..., domiciliato presso la sede comunale, nella sua qualità di... munito degli idonei poteri a quanto infra in forza dell'art.107, comma 3, e dell'art.109, comma 2, del D. Legislativo n.267 del 18 agosto 2000, il quale stipula il presente atto in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n....del.....

Per l'altra parte:

IKEA ITALIA RETAIL s.r.l., con sede a Carugate (MI) Strada Provinciale 208, civ 3, C.F. e P.IVA 02992760963, in persona del sig....., in qualità di....., nato a....., il.....C.F.....

Sviluppo Genova S.p.A., con sede in Genova, Via Martin Piaggio 17/7, C.F. e N. Iscrizione al registro delle Imprese di Genova 03669800108, in persona del sig....., in qualità di....., nato a....., il.....C.F.....

in seguito, per brevità, indicati anche come la "parte privata" e/o le "Società".

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciando all'assistenza dei testimoni a questo, mediante il quale:

premesse che

- 1 con atto a rogito Notaio Lodovico Barassi di Milano in data 27 dicembre 2000, rep. n.84874, registrato a Milano il 16 gennaio 2001, è stato conferito in piena ed esclusiva proprietà alla società Habitat Italia s.r.l. (la cui denominazione sociale è stata modificata in "IKEA ITALIA RETAIL s.r.l". con effetto dal 1 gennaio 2001, come risulta da verbale dell'assemblea del 19 dicembre 2000 della società Habitat Italia s.r.l.) il ramo dell'azienda commerciale di proprietà di IKEA ITALIA S.p.A., ivi compresi i beni immobili di proprietà, tra cui il fabbricato commerciale con posteggio seminterrato e area scoperta esterna adibita a posteggio e circolazione veicolare, siti nel Comune di Genova, via Perini n.5, dettagliatamente descritti nella scheda "F" allegata all'atto medesimo;
- 2 in particolare i beni immobili di cui al precedente punto 1) risultano censiti, quanto al fabbricato, al N.C.E.U. del Comune di Genova, sez. COR, foglio 78, mappale 951,



Giovanna Pescatore

- e, quanto all'area di pertinenza, al N.C.T. del Comune di Genova, sez.3, foglio 78, mappale 951, di mq 26.730;
- 3 con atto a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno in data 18 maggio 2011, n. rep. 34781, registrato a Genova il 13 giugno 2011 al n. 11027, trascritto a Genova il 14 giugno 2011, R.P. 13962, Sviluppo Genova S.p.A. ha acquistato la proprietà di complesso immobiliare, costituito da un'area fabbricabile, della superficie di mq. 8.247, con entrostanti fabbricati, sita a Genova Campi - Corso Perrone, individuato al N.C.E.U. sez. Pegli-Voltri, Sezione Urbana COR, foglio 78, mappali 1122 e 1067, ed al N.C.T. sez. 3, foglio 78, mappali 1122 e 1067;
- 4 come risulta da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in data 11 novembre 2013 resa, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445/2000 e s.m.i., da Sviluppo Genova S.p.A e da IKEA ITALIA RETAIL s.r.l., in data 25 giugno 2013 è stato stipulato tra le predette società contratto preliminare condizionato di compravendita, avente ad oggetto il trasferimento ad IKEA ITALIA RETAIL s.r.l. del complesso immobiliare, contiguo a proprietà IKEA, sito a Genova, località Campi, meglio descritto al precedente punto 3);
- 5 il complesso immobiliare di cui ai precedenti punti 1 e 3 risulta nel suo complesso perimetrato con tratteggio rosso nella planimetria catastale allegata al presente atto sotto la lettera "...";
- 6 relativamente al complesso immobiliare come sopra descritto ed individuato, in data 19 maggio 2011 IKEA ITALIA RETAIL s.r.l., con il consenso di Sviluppo Genova S.p.A., ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza per la verifica di ammissibilità dell'intervento alla procedura di cui all'art. 18 della L.R. n.9/1999, come modificato dall'art.2 della L.R. n.27/2001, finalizzata all'approvazione di un progetto, rubricato con il n. S.U.117/2011, in variante al P.U.C., ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/1997, per l'ampliamento, mediante la costruzione di un nuovo volume edilizio in aderenza all'esistente, della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di via L. Perini;
- 7 detto progetto è stato esaminato dalla Conferenza di Servizi in sede referente in data 13 febbraio 2012 e, a seguito di approfondimenti progettuali, nuovamente in data 19 settembre 2012;
- 8 la legge regionale n. 9/1999, ancorché oggetto di abrogazione ai sensi dell'art. 16 comma 1, lettera a) della Legge regionale n. 10/2012, risulta applicabile al presente intervento in virtù della disposizione di cui all'art. 15 comma 2 della predetta legge regionale n. 10/2012;
- 9 il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n. 10/1999, come modificato con D.P.G.R. n. 44/2000, classifica l'area di intervento come Tessuto Urbano (TU), disciplinato dall'art. 38 delle relative Norme di Attuazione;
- 10 il P.U.C., approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.03.2000, comprende il lotto di intervento per la maggior parte nel Distretto Aggregato 24 c di Campi e, in parte minore, nel Distretto Logistico 23 b di Campi Nord e nella sottozona DT;
- 11 il Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011, nell'Ambito di Riqualficazione Urbanistica Produttiva Urbano (AR-PU) della zona di Campi, ha introdotto per l'area di che trattasi, un ambito con disciplina urbanistica speciale, individuato con il n. 52, ove *"è ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività di Ikea Retail Italia S.p.A., sino a una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di vendita di generi non alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V. comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari"*;
- 12 la proposta progettuale, come sopra presentata, comporta una variante al PUC vigente, al fine di individuare il lotto di intervento con apposito perimetro come "Area soggetta a Norma Speciale", riallineando in tal modo le previsioni del vigente



Giovanna Pescaione

- PUC con quelle del PUC adottato, secondo quanto specificato nella relazione Urbanistica Illustrativa della Variante datata 27 giugno 2013;
- 13 come si evince dalla Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese datata 22 luglio 2013, l'intervento prevede l'ampliamento, mediante la costruzione di un nuovo volume edilizio, in aderenza all'esistente, della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, per una Superficie Agibile di progetto pari a mq 30.731,99, con un incremento di mq 13.373,36 rispetto alla Superficie Agibile di Stato Attuale, pari a mq 17.358,63, ampliamento comportante una redistribuzione delle funzioni svolte all'interno del complesso esistente;
- 14 in relazione all'obbligo di reperire spazi a standard urbanistici, l'art. Dst6 comma 2 delle Norme di Attuazione del PUC, approvato con D.P.G.R. n.44/2000, prevede la realizzazione di spazi nella misura minima del 20% della superficie del lotto (pertanto 3.039 mq a fronte di un lotto teorico di 15.197 mq), mentre l'art. 7 delle Norme Generali di Attuazione del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n.92/2011, prescrive la misura minima dell'80% della S.A. (pertanto mq 10.698 a fronte di un incremento della S.A. di 13.373,36 mq), parametro, quest'ultimo, che viene assunto a riferimento per la quantificazione della misura degli spazi pubblici dovuti;
- 15 il progetto propone la destinazione all'uso pubblico del piazzale antistante il piano terra, avente superficie di circa mq. 9.379, comprensivi delle sistemazioni a verde limitrofe la viabilità pubblica;
- 16 la quota parte di aree per standard richiesta dal Progetto Preliminare di PUC e non reperita, che, tenuto conto della destinazione a uso pubblico dell'area, come individuata al precedente punto 15, risulta pari a 1.319 mq (mq 10.698 - 9.379), verrà monetizzata, applicando i valori approvati ai sensi del punto 6) del dispositivo della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009, come vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire relativo all'incremento superficiale che induce il fabbisogno di aree a standard;
- 17 tra le obbligazioni collegate alla proposta progettuale in esame, è prevista inoltre, la cessione senza corrispettivo al Comune di Genova, a semplice richiesta del medesimo, di due porzioni di aree di proprietà di IKEA, di superficie complessiva pari a circa 23 mq, individuate in colore verde scuro nella planimetria catastale allegata sub "...", che consentirebbe di realizzare la continuità del marciapiede lato monte della strada di scorrimento in sponda destra del Polcevera;
- 18 con nota in data 6 agosto 2013 IKEA ha rappresentato l'esigenza, in considerazione dell'attuale contingenza economica, di realizzare l'intervento in due fasi temporali distinte, e tale richiesta è stata valutata favorevolmente dallo Sportello Unico per le Imprese con relazione Istruttoria Integrativa datata 7 dicembre 2013 e dal Settore Urbanistica con parere datato gennaio 2014;
- 19 con Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) n. S.U. 72 in data 7 marzo 2013 la società Sviluppo Genova S.p.A. ha comunicato che nella stessa data avrebbe dato inizio all'attività di demolizione del magazzino e di una porzione di mensa dismessi situati nell'ex complesso denominato "Ilva Laminati Piani" in Corso Perrone, opere propedeutiche all'intervento di ampliamento dello store Ikea di Genova Campi;
- 20 Con deliberazione del Consiglio Comunale n. del è stato espresso parere favorevole all'approvazione del progetto presentato da IKEA ITALIA RETAIL s.r.l. per l'ampliamento dell'esistente Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari sita in via Perini civici 5 e 7 ed è stata, altresì, approvata la variante al PUC ex art. 44, nonché l'atto di impegno/bozza di convenzione sottoscritto da in data, autenticato nelle firme dal Notaio
- 21 la Provincia di Genova, con provvedimento dirigenziale n. del....., ha disposto che sia data efficacia all'approvazione della variante al vigente P.U.C., ai sensi dell'art.44 della L.R. n.36/97, e in data il progetto è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi in seduta deliberante;



Giovanne Pescatori

- 22 nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del, che approva altresì la variante al PUC ex art.44 della L.R. n.36/1997 e s.m.i;

Visti

- il D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- il D. Lgs n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge Regione Liguria 04.09.1997 n. 36 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge Regione Liguria 07.04.1995 n. 25 e le deliberazioni del Consiglio Comunale n.29/96 e successive modifiche per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione delle legge medesima;
- la legge Regione Liguria 24.03.1999 n. 9 e s.m.i.;
- la legge Regione Liguria 05.04.2012 n. 10;
- la legge Regione Liguria 06.06.2008 n. 16 e successive modifiche e integrazioni;
- le Norme di Attuazione del P.U.C. approvato con D.P.G.R. n 44 del 10.03.2000;
- il Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009, e le determinazioni dirigenziali assunte in attuazione del punto 6) del dispositivo della deliberazione medesima;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n..... del

Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante della presente convenzione, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- 1.1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione degli impegni connessi al progetto, in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L.R. n.36/1997 e s.m.i., per l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di Generi non Alimentari in Via Perini civv. 5 e 7 a Genova Campi, Municipio VI Medio Ponente, in conformità al progetto menzionato nelle premesse, premesse che devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 1.2. L'intervento in esame è articolato in due distinte fasi attuative, evidenziate nelle tavole "Planimetria generale prima fase" e "Planimetria generale seconda fase", allegate al presente atto sotto le lettere "... " e "...", per ciascuna delle quali dovrà essere ottenuto idoneo titolo abilitativo, individuate come segue:
- 1.2.1. Prima fase
- 1.2.1.1. demolizione dei fabbricati insistenti sul lotto descritto al punto 2) delle premesse, di cui alla S.C.I.A. indicata al punto 19) delle premesse;
- 1.2.1.2. riqualificazione dell'area liberata, di cui al precedente punto 1) delle premesse, mediante sistemazione provvisoria della medesima a parcheggio di pertinenza del negozio IKEA esistente, con spostamento dei sottoservizi;
- 1.2.1.3. asservimento all'uso pubblico dell'area adibita a parcheggio a raso, frontistante l'edificio IKEA (cfr successivo art.2, punto 2.1.1.1.), che potrà essere provvisoriamente utilizzata durante i lavori di sistemazione del parcheggio di cui al precedente punto 1.2.1.2. come parcheggio di pertinenza di IKEA, con le modalità indicate al successivo art 8, punto 8.5.
- 1.2.2. Seconda fase
- 1.2.2.1. Ampliamento del fabbricato commerciale esistente, con conseguente eliminazione del parcheggio di pertinenza realizzato in via provvisoria, di cui al precedente punto 1.2.1.2.
- 1.2.2.2. sistemazione definitiva del parcheggio di uso pubblico a raso, che durante tale fase potrà essere utilizzato temporaneamente come

Giovanna Pescatore

- 1.2.2.3. parcheggio di pertinenza di IKEA, con le modalità indicate al successivo art 8, punto 8.5.
Pagamento della monetizzazione corrispondente alla mancata dotazione di spazi pubblici.

Articolo 2. OBBLIGAZIONI COLLEGATE ALLE DIVERSE FASI DI INTERVENTO

- 2.1. In relazione alle diverse fasi di attuazione dell'intervento, specificate al precedente art.1, la parte privata assume, per sé e/o aventi causa, le obbligazioni di seguite meglio specificate.

2.1.1. Prima fase

2.1.1.1. Costituzione di servitù di uso pubblico

- 2.1.1.1.1. La parte privata con il presente atto costituisce servitù di uso pubblico sull'area adibita a parcheggio, comprese le sistemazioni a verde limitrofe alla viabilità pubblica, avente una superficie complessiva di circa 9.379 mq, individuata con colore nella tavola "Planimetria generale prima fase", allegata sub "..", costituente parte del mappale 951 del foglio 78, sez.3 del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova.
- 2.1.1.1.2. La costituzione del diritto reale, di cui al precedente punto 2.1.1.1., resta sospensivamente condizionata al rilascio del titolo edilizio abilitativo relativo alla prima fase di intervento.
- 2.1.1.1.3. La parte privata garantisce che l'area di cui al precedente punto 2.1.1.1.1., è libera da oneri e vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e si impegna altresì a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area medesima, delle opere e degli impianti e manufatti su di essa realizzati (anche a norma del successivo punto 2.1.2.1.), assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.
- 2.1.1.1.4. La parte privata si impegna, altresì, a garantirne la pubblica fruibilità indifferenziata dell'area a titolo gratuito, mantenendola aperta al pubblico 24 ore su 24, con modalità da stabilire tramite idoneo disciplinare di gestione, da definirsi con i competenti Uffici della Civica Amministrazione prima del completamento dell'intervento edilizio prima fase.

2.1.2. Seconda fase

2.1.2.1. Opere di riqualificazione dello spazio a parcheggio di uso pubblico

- 2.1.2.1.1. La parte privata si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, le opere di risistemazione dell'area adibita a parcheggio di uso pubblico, meglio descritta al precedente punto 2.1.1.1., consistenti in ridefinizione e ridisegno della geometria dell'area, rifacimento asfaltatura, segnaletica verticale e orizzontale, illuminazione, aiole a contorno;
- 2.1.2.1.2. L'esecuzione della predetta opera di urbanizzazione dovrà essere oggetto di idonea progettazione esecutiva. La parte privata si obbliga a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo relativo alla seconda fase, di cui al punto 1.2.2., la progettazione esecutiva dell'opera di urbanizzazione sopra elencata, completa del computo metrico -



Giuseppe Pocatone

estimativo necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui al successivo articolo 13 (garanzie).

- 2.1.2.1.3. Detta progettazione dovrà essere ritenuta idonea dai competenti settori tecnici comunali e dagli enti ed aziende erogatori di servizi ed essere conforme alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto.
- 2.1.2.1.4. La parte privata si obbliga ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente richieste dai settori tecnici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi.
- 2.1.2.1.5. L'opera di urbanizzazione sarà completa delle necessarie opere di smaltimento delle acque bianche (caditoie laterali) e dell'impianto di illuminazione, secondo le prescrizioni tecniche da concordarsi con i competenti settori tecnici comunali. In particolare l'impianto di illuminazione dovrà essere a circuiti separati distinguendo la parte pubblica da quella privata; l'impianto relativo al pubblico uso dovrà essere a circuito indipendente e dovrà comprendere l'allaccio alla rete comunale esistente nonché l'adeguamento circuitale necessario.

2.1.2.2.

Monetizzazione spazi pubblici mancanti

- 2.1.2.2.1. La parte privata si impegna, per sé e/o propri aventi causa, a corrispondere al Comune di Genova l'importo, corrispondente alla mancata dotazione di spazi pubblici, relativi all'attuazione del progetto in variante al P.U.C., di cui al punto 15 delle premesse del presente atto, quantificati, sulla base della differenza tra quanto dovuto e lo spazio oggetto di asservimento, ai sensi del precedente punto 2.1.1.1., in mq 1.319.
- 2.1.2.2.2. L'importo, da corrispondere all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo alla seconda fase, sarà determinato operando il prodotto tra l'importo unitario, approvato ai sensi del punto 6) del dispositivo della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009, come vigente al momento del rilascio del permesso di costruire inerente la seconda fase attuativa, relativo all'unità territoriale di riferimento (ex Circostrizione di Cornigliano) e la superficie degli spazi pubblici mancanti, come puntualmente determinata all'atto del rilascio del predetto permesso di costruire, avuto in particolare riguardo all'effettiva delimitazione dell'area da destinare all'uso pubblico.
- 2.1.2.2.3. La somma, di cui ai precedenti punti 2.1.2.2.1. e 2.1.2.2.2., sarà versata con le modalità stabilite all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo alla seconda fase attuativa, qualora rateizzata, dovrà essere garantita, per la parte non corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire, da idonea fidejussione, e, in ogni caso, essere integralmente corrisposta prima della richiesta di certificato di agibilità relativo al complesso privato.

Articolo 3. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

- 3.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, al momento del rilascio del titolo abilitativo, la quota del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, a norma del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., nonché la quota del contributo relativo all'incidenza delle spese per il

Giovanna Pescatore

trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, a norma del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

- 3.2. La parte privata dà atto ed espressamente accetta che al contributo, di cui al precedente punto 3.1., verrà applicata la maggiorazione per interventi in area non urbanizzata, come indicato sub D2 nella tabella approvata con Legge Regione Liguria n. 25/1995, in proporzione alla quota di aree a standard mancanti, al fine dell'assolvimento dell'obbligazione economica a carico del privato attuatore, per la parte relativa al valore delle opere non realizzate, in caso di ricorso alla monetizzazione, ai sensi dell'art. 53 delle Norme di Attuazione del P.U.C. e del punto 5) del dispositivo della deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009.

Articolo 4. CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

- 4.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, se ed in quanto dovuto, la quota del contributo concernente il costo di costruzione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della legge Regione Liguria n. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.
- 4.2. A norma dell'articolo 12, terzo comma, della legge Regione Liguria n.25/1995, la quota di contributo concernente il costo di costruzione non è mai scomputabile.

Articolo 5. ULTERIORI IMPEGNI DELLA PARTE PRIVATA

- 5.1. La parte privata si impegna a cedere, senza corrispettivo, al Comune di Genova, a semplice richiesta del medesimo, due porzioni di aree di superficie complessiva pari a 23 mq circa, individuate in colore verde scuro nella planimetria catastale, allegata sub "..."; dette aree risultano censite al Catasto Terreni del Comune di Genova, sez. 3, foglio 78, porzioni del mappale 951, e attualmente sono sistemate a verde di contorno al parcheggio a raso destinato all'uso pubblico di cui al precedente punto 2.1.1.1.

Articolo 6. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

- 6.1. La parte privata si obbliga a richiedere agli Enti ed Aziende, che gestiscono i pubblici servizi di rete e le infrastrutture viarie e tecnologiche, le prescrizioni tecniche necessarie ad assicurare la corretta esecuzione delle opere ed a conformarvisi.
- 6.2. Detti soggetti si intendono soggetti terzi rispetto al Comune di Genova, anche se costituiti o partecipati dallo stesso Comune.

Articolo 7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

- 7.1. Le domande per il rilascio dei permessi di costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizione di legge vigenti in materia.

Giuseppe Peratore

- 7.2. Tutte le aree, gli impianti e i manufatti destinati ad opere di urbanizzazione resteranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 8.5.

Articolo 8. ATTUAZIONE DEL PROGETTO

- 8.1. La parte privata si obbliga ad affidare la progettazione e l'esecuzione dell'opera di urbanizzazione, di cui al precedente art.2.1.2.1., nel rispetto della vigente normativa, nonché a garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto.
- 8.2. La parte privata si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, ritenuta congrua ed approvata dall'Ufficio Alta Sorveglianza, ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento e ad inserire, nel contratto con l'impresa/e individuata/e per lo svolgimento dei lavori, l'assunzione, in modo integrale e senza riserve, degli obblighi, relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dal presente atto, ivi compreso il rispetto dei tempi di realizzazione, come definiti in base al cronoprogramma approvato contestualmente al progetto esecutivo delle opere, che dovrà tenere conto anche dei contenuti e delle pattuizioni oggetto del presente atto.
- 8.3. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a consegnare al Comune, a semplice richiesta, documentazione eventualmente richiesta nonché a comunicare, all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima dell'inizio dei lavori, l'impresa/e individuata/e per l'esecuzione degli stessi, il nominativo del Direttore dei Lavori e del Coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione.
- 8.4. La parte privata si impegna ad affidare e a far realizzare le opere, oggetto del presente atto, da soggetti che posseggano e mantengano, per tutta la durata dei lavori, i requisiti necessari per l'esecuzione degli stessi, requisiti da dimostrare, a semplice richiesta, con idonea documentazione (D.U.R.C., attivazione dell'assicurazione copertura antinfortunistica, documentazione di Piano della Sicurezza, polizza assicurativa per i rischi di esecuzione, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo).
- 8.5. L'area, che con il presente atto viene asservita all'uso pubblico, ai sensi del precedente punto 2.1.1.1., potrà essere temporaneamente utilizzata, in tutto o in parte, come parcheggio di pertinenza di IKEA, per il periodo strettamente necessario all'attuazione degli interventi di cui al presente atto, secondo modalità da definirsi con specifici accordi tra il Comune di Genova ed il soggetto attuatore.
- 8.6. L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere, di cui all'art. 2, dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli 13 (garanzie) e 14 (inadempienze), dall'Ufficio Alta Sorveglianza.
- 8.7. La disciplina definitiva di regolazione del traffico dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Pianificazione della Mobilità e gli oneri derivanti dalla realizzazione, integrazione, rifacimento della segnaletica verticale, orizzontale ed eventualmente luminosa saranno tutti a carico della parte privata.
- 8.8. La realizzazione di tutte le opere dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni dell'Ufficio Geologico.
- 8.9. Possibili priorità nella esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune di Genova in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.
- 8.10. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, la parte privata si impegna a richiedere preventivamente ad Aster ed alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali prescrizioni e condizioni dagli stessi espressi dovranno essere ottemperati in fase esecutiva.

Giovanna Pescatore

- 8.11. La parte privata si impegna, inoltre, al perfetto ripristino finale dello stato dei luoghi, garantendo la riproposizione accurata di tutti gli elementi e manufatti costitutivi dell'area manomessa, che risultavano prima dell'installazione del cantiere (pavimentazione, segnaletica verticale ed orizzontale, impianti luce e semafori, aiuole, alberature etc.): a tal fine si obbliga a redigere, a inizio e fine lavori, in collaborazione con ASTER S.p.A per quanto di sua competenza, appositi verbali, corredati da dossier fotografici e stati di consistenza.
- 8.12. La parte privata assume a suo carico tutti gli obblighi ed oneri relativi all'attuazione delle opere previste dal presente atto, manlevando la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità in merito, ivi compresi i rapporti con l'impresa/e individuata/e in relazione alla regolare esecuzione delle opere.

Articolo 9. TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE RELATIVE AREE.

- 9.1. La parte privata si impegna a garantire il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente punto 2.1.2.1. nel termine massimo stabilito dall'articolo 34 della legge Regione Liguria n.16/2008 e s.m.i.
- 9.2. Ai fini di cui sopra, la dichiarazione di fine lavori dell'edificio dovrà comprendere analoga dichiarazione per le opere, di cui all'articolo 2; sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui ai successivi articoli 10 (esecuzione dei lavori e responsabilità relative) e 11 (modalità per la cessione/asservimento delle aree e delle relative opere ed impianti).
- 9.3. Il completamento ed il collaudo delle opere, di cui al precedente art. 2, dovrà in ogni caso precedere la prima richiesta di certificato di agibilità, relativa al realizzando complesso previsto nella seconda fase di intervento.

Articolo 10. ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE

- 10.1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di sistemazione del parcheggio, di cui al precedente articolo 2, punto 2.1.2.1., saranno coordinati e controllati dall'Ufficio Alta Sorveglianza nel rispetto delle specifiche competenze tecniche dei vari Uffici Comunali e i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.
- 10.2. La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata al Settore Sportello Unico per l'Edilizia ed all'Ufficio Alta Sorveglianza a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.
- 10.3. Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera, in conformità alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, da parte di un professionista incaricato dalla parte privata, d'intesa con la Civica Amministrazione.
- 10.4. Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.
- 10.5. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico della parte privata.
- 10.6. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato in conformità alla vigente normativa.
- 10.7. La parte privata manleva il Comune di Genova da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'affidamento ed esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto per intero assunte dalla parte privata.



Giuseppe Pasatore

Articolo 11. MODALITÀ PER LA CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE AREE E DELLE RELATIVE OPERE ED IMPIANTI

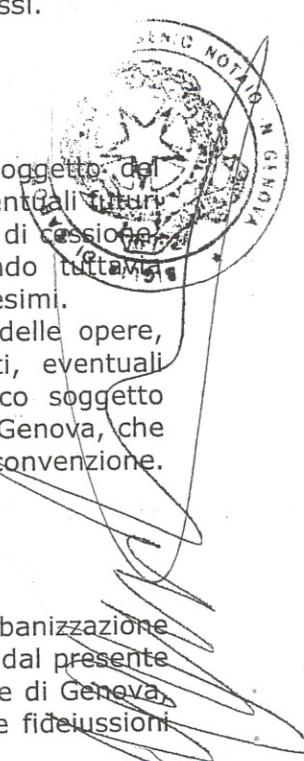
- 11.1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 9 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/asservimento delle relative aree), ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste al precedente punto 2.1.2.1. e subordinatamente all'intervenuto collaudo delle opere medesime, come previsto dal presente atto, sarà redatto il frazionamento catastale, al fine di definire l'esatta delimitazione dell'area, da adibire all'uso pubblico, come previsto al precedente punto 2.1.1.1., con le opportune rettifiche all'asservimento di cui al presente atto.
- 11.2. Il frazionamento, di cui al precedente punto 11.1. sarà predisposto a cura e spese della parte privata, e dovrà essere consegnato al Comune all'atto del collaudo.
- 11.3. Nel verificarsi dell'ipotesi di cui al precedente art. 5, il frazionamento dell'area, da cedere al Comune, dovrà essere predisposto, a cura e spese della parte privata, prima della stipula dell'atto di cessione, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree previste in cessione.
- 11.4. La parte privata si impegna alla rettifica dei confini e/o delle consistenze delle aree da cedere al Comune e/o da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, assumendo a suo carico tutti gli oneri conseguenti.
- 11.5. Gli immobili, oggetto di cessione, che dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgomberi da persone o cose e con le più ampie garanzie da evizione, passeranno in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti; tuttavia il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti nel caso che ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione degli immobili stessi.

Articolo 12. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

- 12.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, la parte privata si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligata in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.
- 12.2. Con riguardo alla fase successiva alla conclusione e al collaudo delle opere, nell'ipotesi che la proprietà venga suddivisa tra diversi soggetti, eventuali subentri di terzi restano subordinati alla costituzione di un unico soggetto giuridico, di cui sarà data tempestiva comunicazione al Comune di Genova, che sarà responsabile del rispetto degli impegni derivanti dalla presente convenzione.

Articolo 13. GARANZIE

- 13.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione assunte a carico della parte privata, nei modi e nei termini previsti dal presente atto, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo di seconda fase, idonee fidejussioni



Giovanna Perabon

- (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestate da Istituto bancario o impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi dell'articolo 128 Decreto Legislativo 17.03.1995 n. 175 o da Società di intermediazione finanziaria iscritta nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 01.09.1993 n. 385, in possesso di apposita autorizzazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nel rispetto dei criteri di cui al D.P.R. n. 115/2004, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.
- 13.2. Le fideiussioni saranno prestate per un importo pari al costo delle opere che la parte privata si impegna a realizzare, risultante dal computo metrico - estimativo relativo al progetto esecutivo, che la parte privata si impegna a produrre prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla seconda fase, ai sensi del precedente punto 2.1.2.1.2., riferito ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale - Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria; si dà atto che l'importo delle opere a carico della parte privata, risultante dall'esame del progetto a livello definitivo, e del relativo computo metrico-estimativo, ammonta a Euro 708.132,46, come da nota dell'Ufficio Alta Sorveglianza prot. 22991 in data 17 luglio 2013.
- 13.3. L'importo delle fideiussioni sarà altresì maggiorato del 10%, in misura atta a garantire la Civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposte, previo incameramento delle garanzie, in conseguenza dell'inadempimento della parte privata.
- 13.4. L'importo delle fideiussioni potrà altresì essere aggiornato annualmente d'ufficio, rispetto al valore iniziale, da parte dell'Ufficio Alta Sorveglianza, qualora il medesimo risultasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi come sopra determinata.
- 13.5. Le garanzie di cui sopra saranno, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotte parzialmente fino alla misura del 80%, in relazione al compimento delle singole opere e/o porzioni funzionali cui si riferiscono, da farsi constare da apposita certificazione, con l'obbligo comunque per la parte privata di integrare le garanzie medesime, qualora venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.
- 13.6. Il residuo 20% delle garanzie sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e dell'eventuale necessaria rettifica dell'asservimento delle opere e delle relative aree di sedime, in ragione dell'effettiva consistenza dell'area conseguente alle opere di sistemazione.
- 13.7. Le fideiussioni dovranno abilitare il Comune di Genova ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento, a semplice richiesta, senza eccezioni, formalità e senza preventiva pronuncia del Giudice, restando esclusi sia il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 C.C., sia l'eccezione di cui al primo comma dell'articolo 1957 dello stesso codice.
- 13.8. Le polizze dovranno inoltre riportare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore.
- 13.9. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, esse sono prestate per tutte le obbligazioni, connesse all'attuazione del presente atto, per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Le garanzie coprono altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della parte privata.



Giovanni Pescatore

Articolo 14. INADEMPIENZE

- 14.1. In caso di inadempienza della parte privata a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, il Comune di Genova, previa diffida secondo i termini di legge, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori. Cessata l'inadempienza, la sospensione sarà revocata.
- 14.2. Il Comune potrà inoltre risolvere la convenzione, previa semplice diffida a mezzo raccomandata A.R., nei seguenti casi:
- 14.2.1. gravi e/o reiterate inadempienze in relazione a quanto previsto al precedente art. 8 (Attuazione del Progetto).
 - 14.2.2. mancato rispetto dei termini per l'esecuzione delle opere, di cui all'art. 2.1.2.1., salvi i ritardi dovuti a cause non imputabili alla parte privata;
 - 14.2.3. esecuzione delle opere, di cui al punto 2.1.2.1, in sostanziale difformità dai progetti approvati, con mancata ottemperanza a quanto richiesto dal Comune per il rispetto della convenzione;
 - 14.2.4. rifiuto a stipulare gli atti di cessione/asservimento degli immobili e/o di provvedere agli adempimenti funzionali e conseguenti, come previsto dalla presente convenzione;
 - 14.2.5. mancata integrazione nel termine fissato dal Comune della garanzia cauzionale di cui al precedente articolo 13 (garanzie);
 - 14.2.6. mancato inserimento da parte della parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui al precedente articolo 12 (trasferimento degli immobili a terzi);
 - 14.2.7. reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.

Articolo 15. TERMINI DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

- 15.1. Le obbligazioni previste dalla presente convenzione avranno validità per un periodo di 10 anni dalla data delle relativa stipulazione.
- 15.2. Qualora alla scadenza del termine, di cui al precedente punto 15.1., fossero in esecuzione gli interventi, di cui al presente atto, il termine si intende automaticamente prorogato in coerenza con i termini di validità dei titoli edilizi abilitativi, ivi comprese eventuali proroghe concesse.

Articolo 16. TRASCRIZIONE

- 16.1. La presente convenzione sarà integralmente registrata e trascritta, spese della parte privata.
- 16.2. Essa avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai singoli contratti necessari per il trasferimento al Comune delle proprietà delle aree e delle opere di cui è prevista l'eventuale cessione al Comune nella convenzione stessa, nonché ai fini della costituzione di altri eventuali diritti reali.
- 16.3. L'esecuzione resta comunque subordinata all'effettivo rilascio del titolo abilitativo nonché alla realizzazione, da parte della parte privata o suoi aventi causa, del programma edificatorio previsto, secondo le modalità ed i termini specificati ai precedenti articoli 8 (Attuazione del progetto) e 9 (Termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/asservimento delle relative aree).

Articolo 17. SPESE

Giuseppe Pescatore



- 17.1. Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della convenzione e sue conseguenti sono a carico della parte privata, che chiede le agevolazioni fiscali in materia.
- 17.2. Resteranno altresì a carico della parte privata i compensi e le spese, gli oneri tributari e fiscali conseguenti all'attuazione della presente convenzione, ivi compresi quelli derivanti dall'eventuale acquisizione di opere e manufatti da parte del Comune, nonché le spese relative agli atti pubblici di cessione e/o asservimento previsti in convenzione, ivi comprese rettifiche all'asservimento costituito con il presente atto.

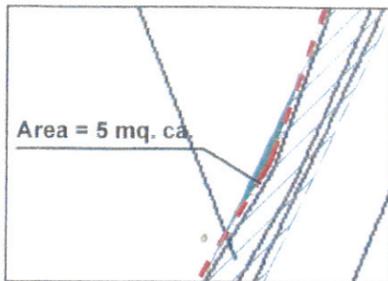
Articolo 18. RINVIO AL CAPITOLATO GENERALE DEL COMUNE

- 18.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto si fa rinvio, in quanto applicabili, alle norme e procedure del vigente Capitolato Generale d'Appalto dei Lavori Pubblici approvato con decreto ministeriale dei Lavori Pubblici n 145 del 19.04.2000, di cui la parte privata dichiara di essere a conoscenza.

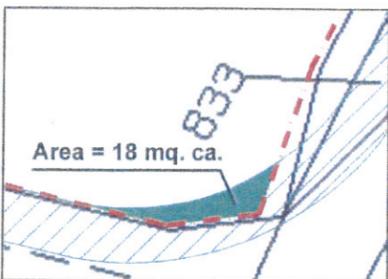


Giovanni Percorsi

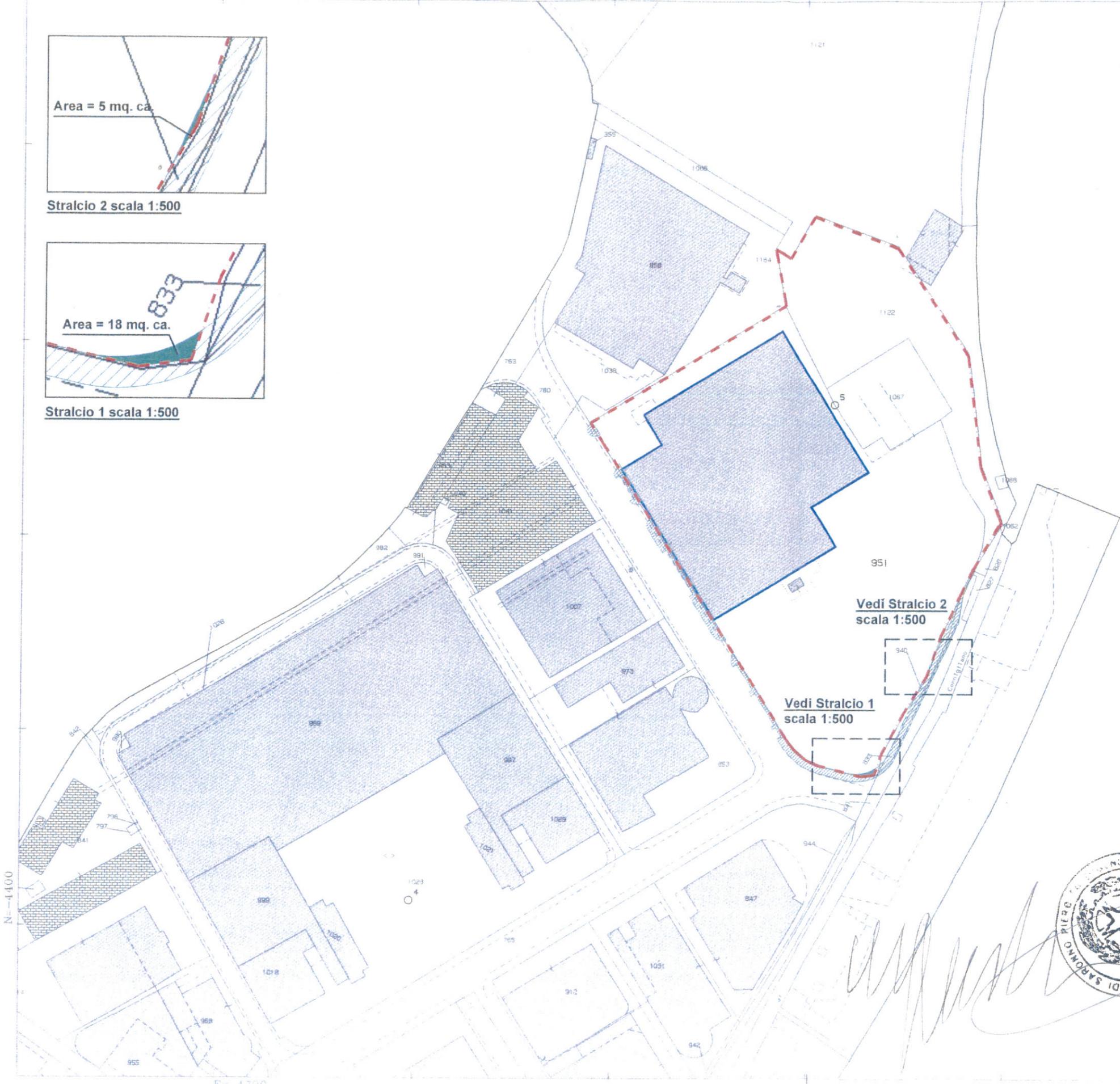




Stralcio 2 scala 1:500



Stralcio 1 scala 1:500



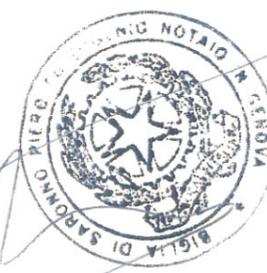
LEGENDA

-  Limite lotto di intervento = limite di proprietà
-  Attuale store Ikea
-  Andamento del marciapiede in previsione
-  Aree di proprietà Ikea Italia Retail s.r.l. da cedersi al Comune di Genova per la realizzazione del marciapiede

Vedi Stralcio 2
scala 1:500

Vedi Stralcio 1
scala 1:500

Giuseppe Peratore

AMPLIAMENTO STORE IKEA GENOVA

PLANIMETRIA CATASTALE
scala 1:2000

ALL.



LEGENDA

-  Limite lotto di intervento
-  Parcheggio pertinenziale provvisorio
-  Parcheggio con servitù di uso pubblico, provvisoriamente utilizzabile come park pertinenziale sino ad ultimazione dell'intervento di prima fase

Giovanna Pincioni



[Handwritten signature]

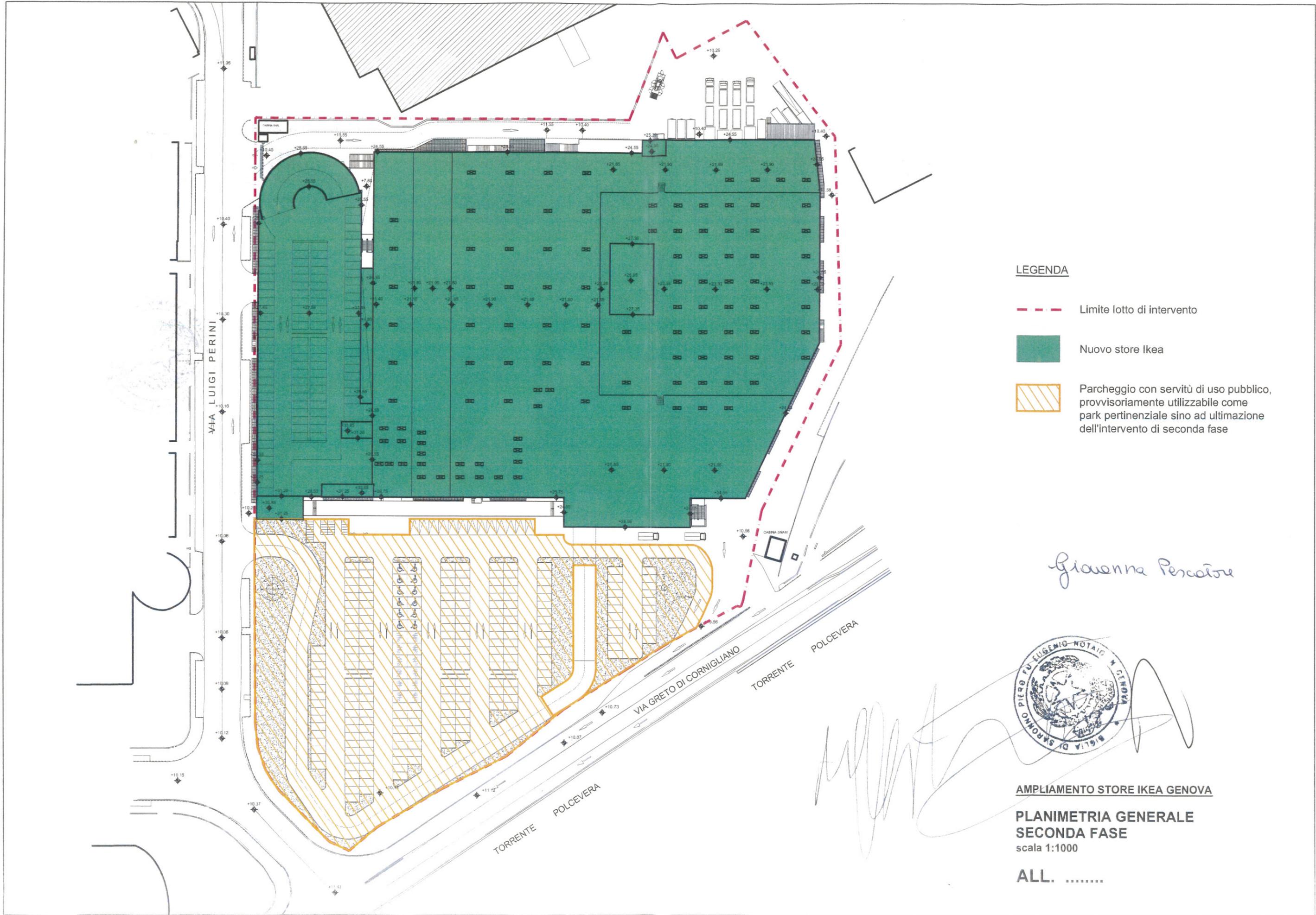
AMPLIAMENTO STORE IKEA GENOVA

**PLANIMETRIA GENERALE
PRIMA FASE**

scala 1:1000

ALL.

Servitù accesso e mantenimento



LEGENDA

-  Limite lotto di intervento
-  Nuovo store Ikea
-  Parcheggio con servitù di uso pubblico, provvisoriamente utilizzabile come park pertinenziale sino ad ultimazione dell'intervento di seconda fase

Giavanna Percolini



[Handwritten signature]

AMPLIAMENTO STORE IKEA GENOVA
PLANIMETRIA GENERALE
SECONDA FASE
 scala 1:1000

ALL.



N. 10413 di Repertorio

ATTO DI IMPEGNO

a sottoscrivere la convenzione relativa agli impegni connessi all'attuazione del progetto, in variante al P.U.C. ai sensi dell'art.44 della L.R. n.36/1997 e s.m.i., per l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di Generi non Alimentari in Via Perini civv. 5 e 7 a Genova Campi, Municipio VI Medio Ponente.

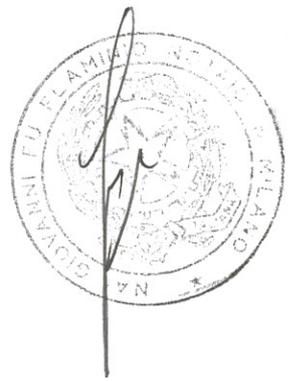
Il sottoscritto

- PAGLIA ALESSANDRO, nato a Milano il giorno 14/10/1966 (quattordici ottobre millenovecentosessantasei), domiciliato per la carica in Carugate (MI), Strada Provinciale 208 n. 3, che interviene al presente atto nella sua qualita' di Procuratore ed in rappresentanza della societa' "IKEA ITALIA RETAIL S.r.l." societa' a responsabilita' limitata con Unico Socio, con sede legale in Carugate (MI), Strada Provinciale 208 n. 3, capitale sociale Euro 7.800.000,00 (settemilioniottocentomila e centesimi zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 11574560154, Partita I.V.A. 02992760963, iscritta nel R.E.A. al numero 1476140 - Camera di Commercio di Milano, munito degli occorrenti poteri in forza di procura a mio rogito in data 13 maggio 2013 Repertorio n. 7.536/2.584, registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 5 in data 20 maggio 2013 al n. 3922 Serie 1T, debitamente depositata ed iscritta nel Registro delle Imprese di Milano;

si impegna, per la societa' da lui rappresentata, e/o aventi causa

a stipulare con il Comune di Genova, la Convenzione conforme alla bozza che si allega al presente atto sotto la lettera "A" ed a far fronte a tutti gli oneri ed obbligazioni che da essa deriveranno, subordinatamente all'approvazione della stessa da parte dei competenti organi comunali. / edde, con le plecure...

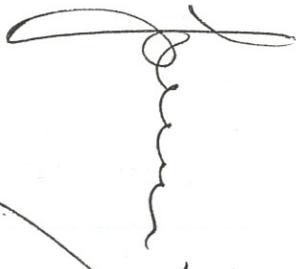
REGISTRATO
Ufficio Agenzia delle Entrate
Ufficio di MILANO 4
al n. 31400
Serie 1T
del 25/9/2014
Imposte Assolte per
Euro 245,00
[Signature]



NAJ

che introducano le parti del rogito, ^u - Possibile esperta

Alessandro Paglia



N. 10413 di Repertorio _____

Certifico io sottoscritto dott. Giovanni Nai, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano che, senza l'assistenza dei testimoni, non avendone la parte con il mio consenso, fatta espressa richiesta, il signor

- Alessandro Paglia, nato a Milano il giorno 14/10/1966 (quattordici ottobre millenovecentosessantasei), domiciliato per la carica in Carugate (MI), Strada Provinciale 208 n. 3, nella sua qualita' di Procuratore della societa' **"IKEA ITALIA RETAIL S.r.l."** societa' a responsabilita' limitata con Unico Socio, con sede legale in Carugate (MI), Strada Provinciale 208 n. 3, capitale sociale Euro 7.800.000,00 (settemilioniottocentomila e centesimi zero) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 11574560154, Partita I.V.A. 02992760963, iscritta nel R.E.A. al numero 1476140 - Camera di Commercio di Milano, munito degli occorrenti poteri in forza di procura a mio rogito in data 13 maggio 2013 Repertorio n. 7.536/2.584, registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 5 in data 20 maggio 2013 al n. 3922 Serie 1T, debitamente depositata ed iscritta nel Registro delle Imprese di Milano; _____

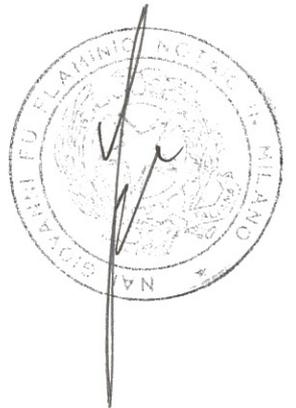
persona della cui identita' personale, qualita' indicata e poteri io Notaio sono certo, previa lettura da me Notaio datene, omessa la lettura dell'allegato per espressa richiesta fattane dal richiedente, ha firmato l'atto nonche' l'allegato alla mia presenza e vista. _____

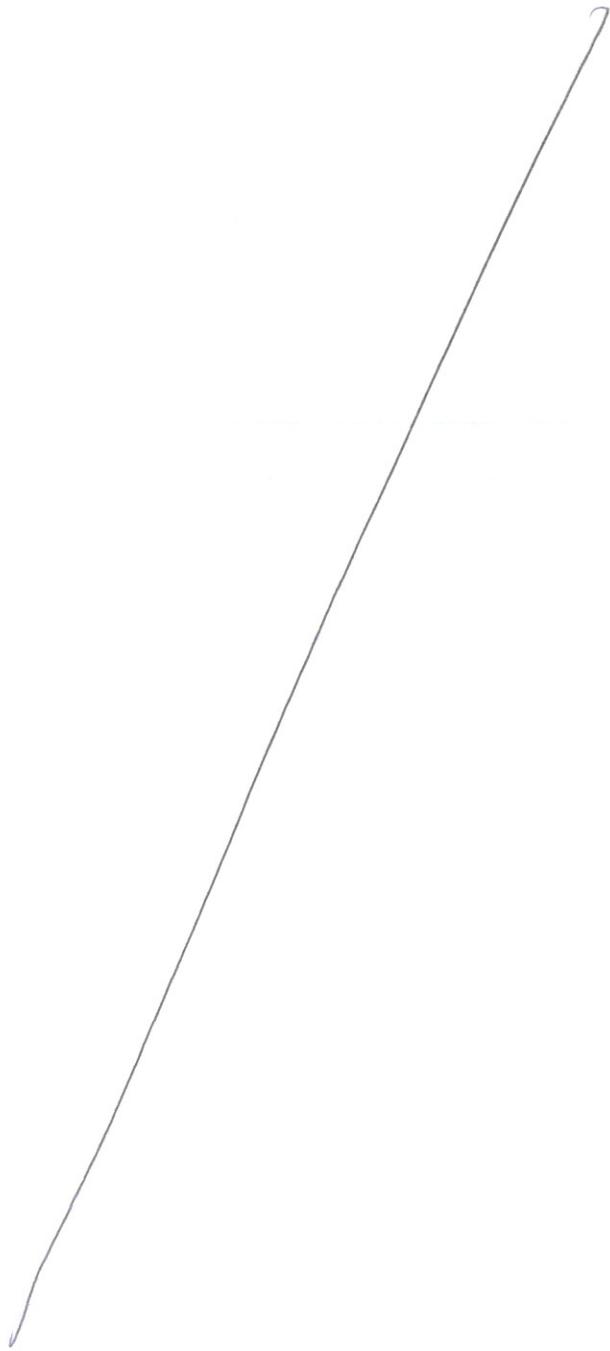
Carugate, Strada Provinciale 208 n.3, presso la sede della società IKEA Italia

Retail Srl, il giorno *quindici settembre due mila quattordici*

F. ...







BOZZA DI CONVENZIONE

Tra il Comune di Genova IKEA ITALIA RETAIL s.r.l. e Sviluppo Genova S.p.A., relativa agli impegni connessi all'attuazione del progetto, in variante al P.U.C. ai sensi dell'art.44 della L.R. n.36/1997 e s.m.i., per l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di Generi non Alimentari in Via Perini civv. 5 e 7 a Genova Campi, Municipio VI Medio Ponente.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno..., il giorno... del mese di..., in Genova, via Garibaldi n 9.

Innanzi a me...

Sono comparsi

Per una parte:

Il Comune di Genova con sede in Genova, via Garibaldi n 9, CF 00856930102, in persona del... nato a... il..., domiciliato presso la sede comunale, nella sua qualità di... munito degli idonei poteri a quanto infra in forza dell'art.107, comma 3, e dell'art.109, comma 2, del D. Legislativo n.267 del 18 agosto 2000, il quale stipula il presente atto in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n....del.....

Per l'altra parte:

IKEA ITALIA RETAIL s.r.l., con sede a Carugate (MI) Strada Provinciale 208, civ 3, C.F. e P.IVA 02992760963, in persona del sig....., in qualità di....., nato a....., il.....C.F.....

Sviluppo Genova S.p.A., con sede in Genova, Via Martin Piaggio 17/7, C.F. e N. Iscrizione al registro delle Imprese di Genova 03669800108, in persona del sig....., in qualità di....., nato a....., il.....C.F.....

in seguito, per brevità, indicati anche come la "parte privata" e/o le "Società".

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunciano meco d'accordo all'assistenza dei testimoni a questo, mediante il quale:

premessi che

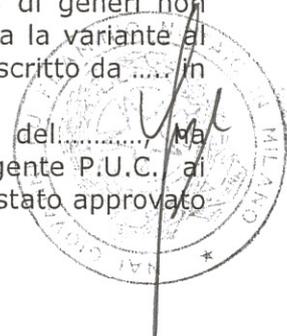
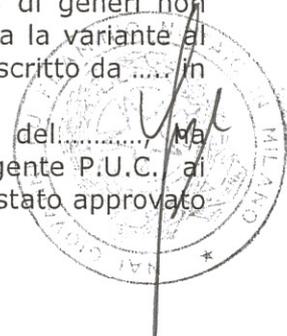
- 1 con atto a rogito Notaio Lodovico Barassi di Milano in data 27 dicembre 2000, rep. n.84874, registrato a Milano il 16 gennaio 2001, è stato conferito in piena ed esclusiva proprietà alla società Habitat Italia s.r.l. (la cui denominazione sociale è stata modificata in "IKEA ITALIA RETAIL s.r.l". con effetto dal 1 gennaio 2001, come risulta da verbale dell'assemblea del 19 dicembre 2000 della società Habitat Italia s.r.l.) il ramo dell'azienda commerciale di proprietà di IKEA ITALIA S.p.A., ivi compresi i beni immobili di proprietà, tra cui il fabbricato commerciale con posteggio seminterrato e area scoperta esterna adibita a posteggio e circolazione veicolare, siti nel Comune di Genova, via Perini n.5, dettagliatamente descritti nella scheda "F" allegata all'atto medesimo;
- 2 in particolare i beni immobili di cui al precedente punto 1) risultano censiti, quanto al fabbricato, al N.C.E.U. del Comune di Genova, sez. COR, foglio 78, mappale 951

Alessandro Bogliac

- e, quanto all'area di pertinenza, al N.C.T. del Comune di Genova, sez.3, foglio 78, mappale 951, di mq 26.730;
- 3 con atto a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno in data 18 maggio 2011, n. rep. 34781, registrato a Genova il 13 giugno 2011 al n. 11027, trascritto a Genova il 14 giugno 2011, R.P. 13962, Sviluppo Genova S.p.A. ha acquistato la proprietà di complesso immobiliare, costituito da un'area fabbricabile, della superficie di mq. 8.247, con entrostanti fabbricati, sita a Genova Campi - Corso Perrone, individuato al N.C.E.U. sez. Pegli-Voltri, Sezione Urbana COR, foglio 78, mappali 1122 e 1067, ed al N.C.T. sez. 3, foglio 78, mappali 1122 e 1067;
- 4 come risulta da dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in data 11 novembre 2013 resa, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. n.445/2000 e s.m.i., da Sviluppo Genova S.p.A e da IKEA ITALIA RETAIL s.r.l., in data 25 giugno 2013 è stato stipulato tra le predette società contratto preliminare condizionato di compravendita, avente ad oggetto il trasferimento ad IKEA ITALIA RETAIL s.r.l. del complesso immobiliare, contiguo a proprietà IKEA, sito a Genova, località Campi, meglio descritto al precedente punto 3);
- 5 il complesso immobiliare di cui ai precedenti punti 1 e 3 risulta campito in colore nella planimetria catastale tavola " " allegata al presente atto sotto la lettera "...";
- 6 relativamente ad una porzione del complesso immobiliare sopra descritto, contornata in tinta nella planimetria catastale tavola " " allegata al presente atto sotto la lettera "...", in data 19 maggio 2011 IKEA ITALIA RETAIL s.r.l., con il consenso di Sviluppo Genova S.p.A., ha presentato presso lo Sportello Unico per le Imprese istanza per la verifica di ammissibilità dell'intervento alla procedura di cui all'art. 18 della L.R. n.9/1999, come modificato dall'art.2 della L.R. n.27/2001, finalizzata all'approvazione di un progetto, rubricato con il n. S.U.117/2011, in variante al P.U.C., ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/1997, per l'ampliamento, mediante la costruzione di un nuovo volume edilizio in aderenza all'esistente, della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di via L. Perini;
- 7 detto progetto è stato esaminato dalla Conferenza di Servizi in sede referente in data 13 febbraio 2012 e, a seguito di approfondimenti progettuali, nuovamente in data 19 settembre 2012;
- 8 la legge regionale n. 9/1999, ancorché oggetto di abrogazione ai sensi dell'art. 16, comma 1, lettera a) della Legge regionale n. 10/2012, risulta applicabile al presente intervento in virtù della disposizione di cui all'art. 15 comma 2, della predetta legge regionale n. 10/2012;
- 9 il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con D.C.R. n. 6/1990, come modificato con D.P.G.R. n. 44/2000, classifica l'area di intervento come Tessuto Urbano (TU), disciplinato dall'art. 38 delle relative Norme di Attuazione;
- 10 il P.U.C., approvato con D.P.G.R. n. 44 del 10.03.2000, comprende il lotto di intervento per la maggior parte nel Distretto Aggregato 24 c di Campi e, in parte minore, nel Distretto Logistico 23 b di Campi Nord e nella sottozona DT;
- 11 il Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92 del 7 dicembre 2011, nell'Ambito di Riqualificazione Urbanistica Produttiva Urbano (AR-PU) della zona di Campi, ha introdotto per l'area di che trattasi, un ambito con disciplina urbanistica speciale, individuato con il n. 52, ove *"è ammesso l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività di Ikea Retail Italia S.p.A., sino a una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di vendita di generi non alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V. comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari"*;
- 12 la proposta progettuale, come sopra presentata, comporta una variante al PUC vigente, al fine di individuare il lotto di intervento con apposito perimetro come

- "Area soggetta a Norma Speciale", riallineando in tal modo le previsioni del vigente PUC con quelle del PUC adottato, secondo quanto specificato nella relazione Urbanistica Illustrativa della Variante datata 27 giugno 2013;
- 13 come si evince dalla Relazione Istruttoria dello Sportello Unico per le Imprese datata 22 luglio 2013, l'intervento prevede l'ampliamento, mediante la costruzione di un nuovo volume edilizio, in aderenza all'esistente, della Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari, per una Superficie Agibile di progetto pari a mq 30.731,99, con un incremento di mq 13.373,36 rispetto alla Superficie Agibile di Stato Attuale, pari a mq 17.358,63, ampliamento comportante una redistribuzione delle funzioni svolte all'interno del complesso esistente;
- 14 in relazione all'obbligo di reperire spazi a standard urbanistici, l'art. Dst6 comma 2 delle Norme di Attuazione del PUC, approvato con D.P.G.R. n.44/2000, prevede la realizzazione di spazi nella misura minima del 20% della superficie del lotto (pertanto 3.039 mq a fronte di un lotto teorico di 15.197 mq), mentre l'art. 7 delle Norme Generali di Attuazione del Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n.92/2011, prescrive la misura minima dell'80% della S.A. (pertanto mq 10.698 a fronte di un incremento della S.A. di 13.373,36 mq), parametro, quest'ultimo, che viene assunto a riferimento per la quantificazione della misura degli spazi pubblici dovuti;
- 15 il progetto propone la destinazione all'uso pubblico del piazzale antistante il piano terra, avente superficie di circa mq. 9.379, comprensivi delle sistemazioni a verde limitrofe la viabilità pubblica;
- 16 la quota parte di aree per standard richiesta dal Progetto Preliminare di PUC e non reperita, che, tenuto conto della destinazione a uso pubblico dell'area, come individuata al precedente punto 15, risulta pari a 1.319 mq (mq 10.698 - 9.379), verrà monetizzata, applicando i valori approvati ai sensi del punto 6) del dispositivo della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009, come vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire relativo all'incremento superficiale che induce il fabbisogno di aree a standard;
- 17 tra le obbligazioni collegate alla proposta progettuale in esame, è prevista inoltre, la cessione senza corrispettivo al Comune di Genova, a semplice richiesta del medesimo, di un'area di proprietà di IKEA, individuata in tinta nella planimetria allegata sub "....", che consentirebbe di realizzare la continuità del marciapiede lato monte della strada di scorrimento in sponda destra del Polcevera;
- 18 con nota in data 6 agosto 2013 IKEA ha rappresentato l'esigenza, in considerazione dell'attuale contingenza economica, di realizzare l'intervento in due fasi temporali distinte, e tale richiesta è stata valutata favorevolmente dallo Sportello Unico per le Imprese con relazione Istruttoria Integrativa datata 7 dicembre 2013 e dal Settore Urbanistica con parere datato gennaio 2014;
- 19 con Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) n. S.U. 72 in data 7 marzo 2013 la società Sviluppo Genova S.p.A. ha comunicato che nella stessa data avrebbe dato inizio all'attività di demolizione del magazzino e di una porzione di mensa dismessi situati nell'ex complesso denominato "Ilva Laminati Piani" in Corso Perrone, opere propedeutiche all'intervento di ampliamento dello store Ikea di Genova Campi;
- 20 Con deliberazione del Consiglio Comunale n. del è stato espresso parere favorevole all'approvazione del progetto presentato da IKEA ITALIA RETAIL s.r.l. per l'ampliamento dell'esistente Grande Struttura di Vendita di generi non alimentari sita in via Perini civici 5 e 7 ed è stata, altresì, approvata la variante al PUC ex art. 44, nonché l'atto di impegno/bozza di convenzione sottoscritto da in data, autenticato nelle firme dal Notaio
- 21 la Provincia di Genova, con provvedimento dirigenziale n. del....., ha disposto che sia data efficacia all'approvazione della variante al vigente P.U.C. ai sensi dell'art.44 della L.R. n.36/97, e in data il progetto è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi in seduta deliberante;

  Alessandro Paglia

- 22 nulla osta alla sottoscrizione della convenzione, conforme alla bozza approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del, che approva altresì la variante al PUC ex art.44 della L.R. n.36/1997 e s.m.i;

Visti

- il D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- il D. Lgs n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge Regione Liguria 04.09.1997 n. 36 e successive modifiche e integrazioni;
- la legge Regione Liguria 07.04.1995 n. 25 e le deliberazioni del Consiglio Comunale n.29/96 e successive modifiche per la definizione e l'aggiornamento della tariffa urbanistica, approvate in attuazione delle legge medesima;
- la legge Regione Liguria 24.03.1999 n. 9 e s.m.i.;
- la legge Regione Regione Liguria 05.04.2012 n. 10;
- la legge Regione Liguria 06.06.2008 n. 16 e successive modifiche e integrazioni;
- le Norme di Attuazione del P.U.C. approvato con D.P.G.R. n 44 del 10.03.2000;
- il Progetto Preliminare di P.U.C., adottato con D.C.C. n. 92 del 07.12.2011;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009, e le determinazioni dirigenziali assunte in attuazione del punto 6) del dispositivo della deliberazione medesima;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n.... del

Quanto sopra premesso e confermato quale parte integrante della presente convenzione, le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1. OGGETTO DELLA CONVENZIONE

- 1.1. Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione degli impegni connessi al progetto, in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L.R. n.36/1997 e s.m.i., per l'ampliamento della Grande Struttura di Vendita di Generi non Alimentari in Via Perini civv. 5 e 7 a Genova Campi, Municipio VI Medio Ponente, in conformità al progetto menzionato nelle premesse, premesse che devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 1.2. L'intervento in esame è articolato in due distinte fasi attuative, evidenziate nelle tavole e, allegate al presente atto sotto le lettere "... " e "...", per ciascuna delle quali dovrà essere ottenuto idoneo titolo abilitativo, individuate come segue:
- 1.2.1. Prima fase
- 1.2.1.1. demolizione dei fabbricati insistenti sul lotto descritto al punto 3) delle premesse, di cui alla S.C.I.A. indicata al punto 19) delle premesse;
- 1.2.1.2. riqualificazione dell'area liberata, di cui al precedente punto 1.2.1.1., mediante sistemazione provvisoria della medesima a parcheggio di pertinenza del negozio IKEA esistente, con spostamento dei sottoservizi asservimento all'uso pubblico dell'area adibita a parcheggio a raso frontistante l'edificio IKEA (cfr successivo art.2, punto 2.1.1.1.)
- 1.2.1.3.
- 1.2.2. Seconda fase
- 1.2.2.1. Ampliamento del fabbricato commerciale esistente, con conseguente eliminazione del parcheggio di pertinenza realizzato in via provvisoria, di cui al precedente punto 1.2.1.2.
- 1.2.2.2. sistemazione definitiva del parcheggio di uso pubblico a raso, che durante tale fase potrà essere utilizzato temporaneamente come parcheggio di pertinenza, con le modalità indicate al successivo art 8, punto 8.5.
- 1.2.2.3. Pagamento della monetizzazione corrispondente alla mancata dotazione di spazi pubblici.

Articolo 2. OBBLIGAZIONI COLLEGATE ALLE DIVERSE FASI DI INTERVENTO

2.1. In relazione alle diverse fasi di attuazione dell'intervento, specificate al precedente art.1, la parte privata assume, per sé e/o aventi causa, le obbligazioni di seguite meglio specificate.

2.1.1. Prima fase

2.1.1.1. Costituzione di servitù di uso pubblico

- 2.1.1.1.1. La parte privata con il presente atto costituisce servitù di uso pubblico sull'area adibita a parcheggio, comprese le sistemazioni a verde limitrofe alla viabilità pubblica, avente una superficie complessiva di circa 9.379 mq, individuata con colore nella planimetria estratto N.C.T. allegata sub "...", censita al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Genova, sez.3, foglio 78, mappale 951 (parte).
- 2.1.1.1.2. La costituzione del diritto reale, di cui al precedente punto 2.1.1.1., resta sospensivamente condizionata al rilascio del titolo edilizio abilitativo relativo alla prima fase di intervento.
- 2.1.1.1.3. La parte privata garantisce che l'area di cui al precedente punto 2.1.1.1.1., è libera da oneri e vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e si impegna altresì a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area medesima, delle opere e degli impianti e manufatti su di essa realizzati (anche a norma del successivo punto 2.1.2.1.), assumendo a proprio carico tutti gli oneri e le spese conseguenti.
- 2.1.1.1.4. La parte privata si impegna, altresì, a garantirne la pubblica fruibilità indifferenziata dell'area a titolo gratuito, mantenendola aperta al pubblico 24 ore su 24, con modalità da stabilire tramite idoneo disciplinare di gestione, da definirsi con i competenti Uffici della Civica Amministrazione prima del completamento dell'intervento edilizio di prima fase.

2.1.2. Seconda fase

2.1.2.1. Opere di riqualificazione dello spazio a parcheggio di uso pubblico

- 2.1.2.1.1. La parte privata si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, le opere di sistemazione dell'area adibita a parcheggio di uso pubblico, meglio descritta al precedente punto 2.1.1.1., consistenti in ridefinizione e ridisegno della geometria dell'area, rifacimento asfaltatura, segnaletica verticale e orizzontale, illuminazione, airole a contorno;
- 2.1.2.1.2. L'esecuzione della predetta opera di urbanizzazione dovrà essere oggetto di idonea progettazione esecutiva. La parte privata si obbliga a presentare all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo relativo alla seconda fase, di cui al punto 1.2.2., la progettazione esecutiva dell'opera di urbanizzazione sopra elencata, completa del computo metrico - estimativo necessario per accertarne l'esatto importo, ai fini e per gli effetti di cui al successivo articolo 13 (garanzie).
- 2.1.2.1.3. Detta progettazione dovrà essere ritenuta idonea dai competenti settori tecnici comunali e dagli enti ed aziende erogatori di servizi ed essere conforme alle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli del presente atto.



Alessandro Bolla



- 2.1.2.1.4. La parte privata si obbliga ad apportare alla suddetta progettazione le modifiche ed integrazioni eventualmente richieste dai settori tecnici comunali, nonché dagli enti ed aziende che gestiscono i pubblici servizi.
- 2.1.2.1.5. L'opera di urbanizzazione sarà completa delle necessarie opere di smaltimento delle acque bianche (caditoie laterali) e dell'impianto di illuminazione, secondo le prescrizioni tecniche da concordarsi con i competenti settori tecnici comunali. In particolare l'impianto di illuminazione dovrà essere a circuiti separati distinguendo la parte pubblica da quella privata; l'impianto relativo al pubblico uso dovrà essere a circuito indipendente e dovrà comprendere l'allaccio alla rete comunale esistente nonché l'adeguamento circuitale necessario.

2.1.2.2. Monetizzazione spazi pubblici mancanti

- 2.1.2.2.1. La parte privata si impegna, per sé e/o propri aventi causa, a corrispondere al Comune di Genova l'importo, corrispondente alla mancata dotazione di spazi pubblici, relativi all'attuazione del progetto in variante al P.U.C., di cui al punto 15 delle premesse del presente atto, quantificati, sulla base della differenza tra quanto dovuto e lo spazio oggetto di asservimento, ai sensi del precedente punto 2.1.1.1., in mq 1.319.
- 2.1.2.2.2. L'importo, da corrispondere all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo alla seconda fase, sarà determinato operando il prodotto tra l'importo unitario, approvato ai sensi del punto 6) del dispositivo della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009, come vigente al momento del rilascio del permesso di costruire inerente la seconda fase attuativa, relativo all'unità territoriale di riferimento (ex Circostrizione di Cornigliano) e la superficie degli spazi pubblici mancanti, come puntualmente determinata all'atto del rilascio del predetto permesso di costruire, avuto in particolare riguardo all'effettiva delimitazione dell'area da destinare all'uso pubblico.
- 2.1.2.2.3. La somma, di cui ai precedenti punti 2.1.2.2.1. e 2.1.2.2.2., sarà versata con le modalità stabilite all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo alla seconda fase attuativa; qualora rateizzata, dovrà essere garantita, per la parte non corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire, da idonea fideiussione e, in ogni caso, essere integralmente corrisposta prima della richiesta di certificato di agibilità relativo al complesso privato.

Articolo 3. CONTRIBUTO PER ONERI DI URBANIZZAZIONE

- 3.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, al momento del rilascio del titolo abilitativo, la quota del contributo di costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione, a norma del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., nonché la quota del contributo relativo all'incidenza delle spese per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, a norma del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.

- 3.2. La parte privata dà atto ed espressamente accetta che al contributo, di cui al precedente punto 3.1., verrà applicata la maggiorazione per interventi in area non urbanizzata, come indicato sub D2 nella tabella approvata con Legge Regione Liguria n. 25/1995, in proporzione alla quota di aree a standard mancanti, al fine dell'assolvimento dell'obbligazione economica a carico del privato attuatore, per la parte relativa al valore delle opere non realizzate, in caso di ricorso alla monetizzazione, ai sensi dell'art. 53 delle Norme di Attuazione del P.U.C. e del punto 5) del dispositivo della deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009.

Articolo 4. CONTRIBUTO PER IL COSTO DI COSTRUZIONE

- 4.1. La parte privata si impegna a corrispondere al Comune di Genova, all'atto del rilascio del titolo abilitativo, se ed in quanto dovuto, la quota del contributo concernente il costo di costruzione, a norma del testo unico in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380/2001, e della Legge Regione Liguria n. 16/2008 e s.m.i., definito sulla base della legge Regione Liguria n. 25/1995, nella misura, nei termini, con le prescrizioni e con le modalità vigenti al momento della richiesta del predetto titolo abilitativo.
- 4.2. A norma dell'articolo 12, terzo comma, della legge Regione Liguria n.25/1995, la quota di contributo concernente il costo di costruzione non è mai scomputabile.

Articolo 5. ULTERIORI IMPEGNI DELLA PARTE PRIVATA

- 5.1. La parte privata si impegna a cedere, senza corrispettivo, al Comune di Genova, a semplice richiesta del medesimo, l'area di mq circa, individuata in tintanella planimetria allegata sub "....", censita al Catasto Terreni del Comune di Genova, sez. ..., foglio .., mappali, attualmente sistemata a verde di contorno al parcheggio a raso destinato all'uso pubblico di cui al precedente punto 2.1.1.1.

Articolo 6. ENTI ED AZIENDE DI GESTIONE DEI PUBBLICI SERVIZI

- 6.1. La parte privata si obbliga a richiedere agli Enti ed Aziende, che gestiscono i pubblici servizi di rete e le infrastrutture viarie e tecnologiche, le prescrizioni tecniche necessarie ad assicurare la corretta esecuzione delle opere ed a conformarvisi.
- 6.2. Detti soggetti si intendono soggetti terzi rispetto al Comune di Genova, anche se costituiti o partecipati dallo stesso Comune.

Articolo 7. DESTINAZIONI URBANISTICHE E NORME EDILIZIE

- 7.1. Le domande per il rilascio dei permessi di costruire seguiranno le ordinarie norme e disposizione di legge vigenti in materia.
- 7.2. Tutte le aree, gli impianti e i manufatti destinati ad opere di urbanizzazione resteranno vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel progetto, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 8.5.

Articolo 8. ATTUAZIONE DEL PROGETTO



Alessandro Paglia



- 8.1. La parte privata si obbliga ad affidare la progettazione e l'esecuzione dell'opera di urbanizzazione, di cui al precedente art.2.1.2.1., nel rispetto della vigente normativa, nonché a garantirne la realizzazione congiuntamente all'intervento privato, secondo la tempistica e le modalità stabilite ai sensi del presente atto.
- 8.2. La parte privata si obbliga, inoltre, a garantire l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità alla progettazione esecutiva, ritenuta congrua ed approvata dall'Ufficio Alta Sorveglianza, ed alle pertinenti disposizioni di legge e di regolamento e ad inserire, nel contratto con l'impresa/e individuata/e per lo svolgimento dei lavori, l'assunzione, in modo integrale e senza riserve, degli obblighi, relativi all'attuazione delle opere di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dal presente atto, ivi compreso il rispetto dei tempi di realizzazione, come definiti in base al cronoprogramma approvato contestualmente al progetto esecutivo delle opere, che dovrà tenere conto anche dei contenuti e delle pattuizioni oggetto del presente atto.
- 8.3. La parte privata si impegna, per sé e/o aventi causa, a consegnare al Comune, a semplice richiesta, documentazione eventualmente richiesta nonché a comunicare, all'Ufficio Alta Sorveglianza, prima dell'inizio dei lavori, l'impresa/e individuata/e per l'esecuzione degli stessi, il nominativo del Direttore dei Lavori e del Coordinatore in materia di sicurezza nel corso dell'esecuzione.
- 8.4. La parte privata si impegna ad affidare e a far realizzare le opere, oggetto del presente atto, da soggetti che posseggano e mantengano, per tutta la durata dei lavori, i requisiti necessari per l'esecuzione degli stessi, requisiti da dimostrare, a semplice richiesta, con idonea documentazione (D.U.R.C., attivazione di copertura antinfortunistica, documentazione di Piano della Sicurezza, polizze assicurative per i rischi di esecuzione, indicati a titolo esemplificativo e non esaustivo).
- 8.5. L'area, che con il presente atto viene asservita all'uso pubblico, ai sensi del precedente punto 2.1.1.1., potrà essere temporaneamente utilizzata, in tutto o in parte, come parcheggio di pertinenza di IKEA, per l'attuazione della seconda fase di intervento, per il periodo strettamente necessario, secondo modalità da definirsi con specifici accordi tra tecnici incaricati del comune e soggetto attuatore.
- 8.6. L'avvenuta ultimazione a perfetta regola d'arte delle opere, di cui all'art. 2, dovrà essere verificata ed attestata, ai fini e per gli effetti dei successivi articoli 13 (garanzie) e 14 (inadempienze), dall'Ufficio Alta Sorveglianza.
- 8.7. La disciplina definitiva di regolazione del traffico dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Pianificazione della Mobilità e gli oneri derivanti dalla realizzazione, integrazione, rifacimento della segnaletica verticale, orizzontale ed eventualmente luminosa saranno tutti a carico della parte privata.
- 8.8. La realizzazione di tutte le opere dovrà avvenire nel rispetto delle indicazioni dell'Ufficio Geologico.
- 8.9. Possibili priorità nella esecuzione delle opere di urbanizzazione potranno essere richieste dal Comune di Genova in attuazione delle previsioni del Piano Urbanistico Comunale o di particolari programmi della Civica Amministrazione.
- 8.10. Ove necessario, ai fini del rilascio dell'autorizzazione per occupazione di suolo pubblico, la parte privata si impegna a richiedere preventivamente ad Aster ed alla Polizia Municipale i pareri tecnici di rispettiva competenza. Eventuali prescrizioni e condizioni dagli stessi espressi dovranno essere ottemperati in fase esecutiva.
- 8.11. La parte privata si impegna, inoltre, al perfetto ripristino finale dello stato dei luoghi, garantendo la riproposizione accurata di tutti gli elementi e manufatti costitutivi dell'area manomessa, che risultavano prima dell'installazione del cantiere (pavimentazione, segnaletica verticale ed orizzontale, impianti luce e semafori, aiuole, alberature etc.): a tal fine si obbliga a redigere, a inizio e fine

lavori, in collaborazione con ASTER S.p.A per quanto di sua competenza, appositi verbali, corredati da dossier fotografici e stati di consistenza.

- 8.12. La parte privata assume a suo carico tutti gli obblighi ed oneri relativi all'attuazione delle opere previste dal presente atto, manlevando la Civica Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità in merito, ivi compresi i rapporti con l'impresa/e individuata/e in relazione alla regolare esecuzione delle opere.

Articolo 9. TERMINI MASSIMI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE RELATIVE AREE.

- 9.1. La parte privata si impegna a garantire il completamento e il collaudo delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente punto 2.1.2.1. nel termine massimo stabilito dall'articolo 34 della legge Regione Liguria n.16/2008 e s.m.i.
- 9.2. Ai fini di cui sopra, la dichiarazione di fine lavori dell'edificio dovrà comprendere analoga dichiarazione per le opere, di cui all'articolo 2; sarà facoltà del Comune richiederne l'immediata apertura al pubblico nelle more degli adempimenti di cui ai successivi articoli 10 (esecuzione dei lavori e responsabilità relative) e 11 (modalità per la cessione/asservimento delle aree e delle relative opere ed impianti).
- 9.3. Il completamento ed il collaudo delle opere, di cui al precedente art. 2, dovrà in ogni caso precedere la prima richiesta di certificato di agibilità, relativa al realizzando complesso previsto nella seconda fase di intervento.

Articolo 10. ESECUZIONE DEI LAVORI E RESPONSABILITÀ RELATIVE

- 10.1. L'affidamento e la realizzazione delle opere di sistemazione del parcheggio, di cui al precedente articolo 2, punto 2.1.2.1., saranno coordinati e controllati dall'Ufficio Alta Sorveglianza nel rispetto delle specifiche competenze tecniche dei vari Uffici Comunali e i tecnici preposti avranno pertanto libero accesso ai cantieri e alla pertinente documentazione.
- 10.2. La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata al Settore Sportello Unico per l'Edilizia ed all'Ufficio Alta Sorveglianza a mezzo raccomandata con preavviso di almeno dieci giorni.
- 10.3. Le opere suddette saranno soggette a collaudo in corso d'opera, in conformità alla vigente normativa in materia di opere pubbliche, da parte di un professionista incaricato dalla parte privata, d'intesa con la Civica Amministrazione.
- 10.4. Le opere medesime saranno soggette altresì al collaudo concernente l'eliminazione delle barriere architettoniche ed al collaudo statico delle strutture.
- 10.5. Le spese di collaudo, compresi i compensi dei collaudatori, si intendono a carico della parte privata.
- 10.6. Nei casi consentiti dalla legge, il certificato di collaudo potrà essere sostituito dal certificato di regolare esecuzione rilasciato in conformità alla vigente normativa.
- 10.7. La parte privata manleva il Comune di Genova da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi in ordine all'affidamento ed esecuzione dei lavori stessi, responsabilità che vengono pertanto per intero assunte dalla parte privata.

Articolo 11. MODALITÀ PER LA CESSIONE/ASSERVIMENTO DELLE AREE E DELLE RELATIVE OPERE ED IMPIANTI



[Handwritten signature]

Alessandro Boglietti



[Handwritten signature]

- 11.1. Fermo restando quanto previsto all'articolo 9 (termini massimi di esecuzione delle opere di urbanizzazione e di cessione/asservimento delle relative aree), ad avvenuta ultimazione di tutte le opere previste al precedente punto 2.1.2.1. e subordinatamente all'intervenuto collaudo delle opere medesime, come previsto dal presente atto, sarà redatto il frazionamento catastale, al fine di definire l'esatta delimitazione dell'area, da adibire all'uso pubblico, come previsto al precedente punto 2.1.1.1..
- 11.2. Il frazionamento, di cui al precedente punto 11.1. sarà predisposto a cura e spese della parte privata, e dovrà essere consegnato al Comune all'atto del collaudo.
- 11.3. Nel verificarsi dell'ipotesi di cui al precedente art. 5, il frazionamento dell'area, da cedere al Comune, dovrà essere predisposto, a cura e spese della parte privata, prima della stipula dell'atto di cessione, avuto anche riguardo all'effettivo tracciamento delle aree previste in cessione.
- 11.4. La parte privata si impegna alla rettifica dei confini e/o delle consistenze delle aree da cedere al Comune e/o da asservire all'uso pubblico, qualora ciò si rendesse necessario in sede di collaudo, a causa di errori o di approssimazioni verificatisi in sede di attuazione, assumendo a suo carico tutti gli oneri conseguenti.
- 11.5. Gli immobili, oggetto di cessione, che dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, nonché sgomberi da persone o cose e con le più ampie garanzie da evizione, passeranno in consegna al Comune in perfetto stato di conservazione e manutenzione dopo il perfezionamento dei relativi atti di cessione e previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti; tuttavia il Comune si riserva la facoltà di chiederne la consegna anticipata ancora prima del perfezionamento dei suddetti atti nel caso che ravvisi la necessità di una urgente utilizzazione degli immobili stessi.

Articolo 12. TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI A TERZI

- 12.1. In caso di trasferimento, anche parziale, a terzi degli immobili oggetto del presente atto, la parte privata si impegna a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di cessione, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dal presente atto, rimanendo tuttavia obbligata in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.
- 12.2. Con riguardo alla fase successiva alla conclusione e al collaudo delle opere, nell'ipotesi che la proprietà venga suddivisa tra diversi soggetti, eventuali subentri di terzi restano subordinati alla costituzione di un unico soggetto giuridico, di cui sarà data tempestiva comunicazione al Comune di Genova, che sarà responsabile del rispetto degli impegni derivanti dalla presente convenzione.

Articolo 13. GARANZIE

- 13.1. A garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione assunte a carico della parte privata, nei modi e nei termini previsti dal presente atto, la parte privata medesima si impegna a consegnare al Comune di Genova, all'atto dell'acquisizione del titolo abilitativo di seconda fase, idonee fideiussioni (con scadenza incondizionata, fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune) prestate da Istituto bancario o impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi dell'articolo 128 Decreto Legislativo 17.03.1995 n. 175 o da Società di intermediazione finanziaria iscritta nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del Decreto Legislativo 01.09.1993 n. 385, in possesso di apposita autorizzazione

- del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nel rispetto dei criteri di cui al D.P.R. n. 115/2004, alle condizioni stabilite dai competenti settori comunali.
- 13.2. Le fidejussioni saranno prestate per un importo pari al costo delle opere che la parte privata si impegna a realizzare, risultante dal computo metrico - estimativo relativo al progettazione esecutivo, che la parte privata si impegna a produrre prima del rilascio del titolo abilitativo relativo alla seconda fase, ai sensi del precedente punto 2.1.2.1.2., riferito ai costi rilevati nel "Prezzario Regionale - Opere Edili" della Unione Regionale delle Camere di Commercio della Liguria; si dà atto che l'importo delle opere a carico della parte privata, risultante dall'esame del progetto a livello definitivo, e del relativo computo metrico-estimativo, ammonta a Euro 708.132,46, come da nota dell'Ufficio Alta Sorveglianza prot. 22991 in data 17 luglio 2013.
- 13.3. L'importo delle fidejussioni sarà altresì maggiorato del 10%, in misura atta a garantire la Civica Amministrazione dalle spese che la stessa dovrebbe indirettamente sostenere nell'ipotesi di esecuzione diretta delle opere disposte, previo incameramento delle garanzie, in conseguenza dell'inadempimento della parte privata.
- 13.4. L'importo delle fidejussioni potrà altresì essere aggiornato annualmente d'ufficio, rispetto al valore iniziale, da parte dell'Ufficio Alta Sorveglianza, qualora il medesimo risultasse insufficiente per effetto dell'eventuale mutata entità dei costi come sopra determinata.
- 13.5. Le garanzie di cui sopra saranno, previa espressa autorizzazione del Comune di Genova, ridotte parzialmente fino alla misura del 80%, in relazione al compimento delle singole opere e/o porzioni funzionali cui si riferiscono, da farsi constare da apposita certificazione, con l'obbligo comunque per la parte privata di integrare le garanzie medesime, qualora venissero utilizzate, in tutto o in parte, a seguito di inadempienze.
- 13.6. Il residuo 20% delle garanzie sarà svincolato soltanto dopo l'esito positivo di tutti i collaudi e dell'eventuale necessaria rettifica dell'asservimento delle opere e delle relative aree di sedime, in ragione dell'effettiva consistenza dell'area conseguente alle opere di sistemazione.
- 13.7. Le fidejussioni dovranno abilitare il Comune di Genova ad ottenere il pagamento della somma richiesta, fino alla concorrenza dei massimali garantiti, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta di pagamento, a semplice richiesta, senza eccezioni, formalità e senza preventiva pronuncia del Giudice, restando esclusi sia il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al secondo comma dell'articolo 1944 C.C., sia l'eccezione di cui al primo comma dell'articolo 1957 dello stesso codice.
- 13.8. Le polizze dovranno inoltre riportare l'autentica notarile della firma e della qualità di agente del sottoscrittore.
- 13.9. Ancorché le garanzie siano commisurate al valore delle opere, esse sono prestate per tutte le obbligazioni, connesse all'attuazione del presente atto, per gli inadempimenti che possano arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. Le garanzie coprono altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura della parte privata.

Articolo 14. INADEMPIENZE

- 14.1. In caso di inadempienza della parte privata a quanto previsto dalla presente convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione, il Comune di Genova, previa diffida secondo i termini di



Alessandro Pogliac



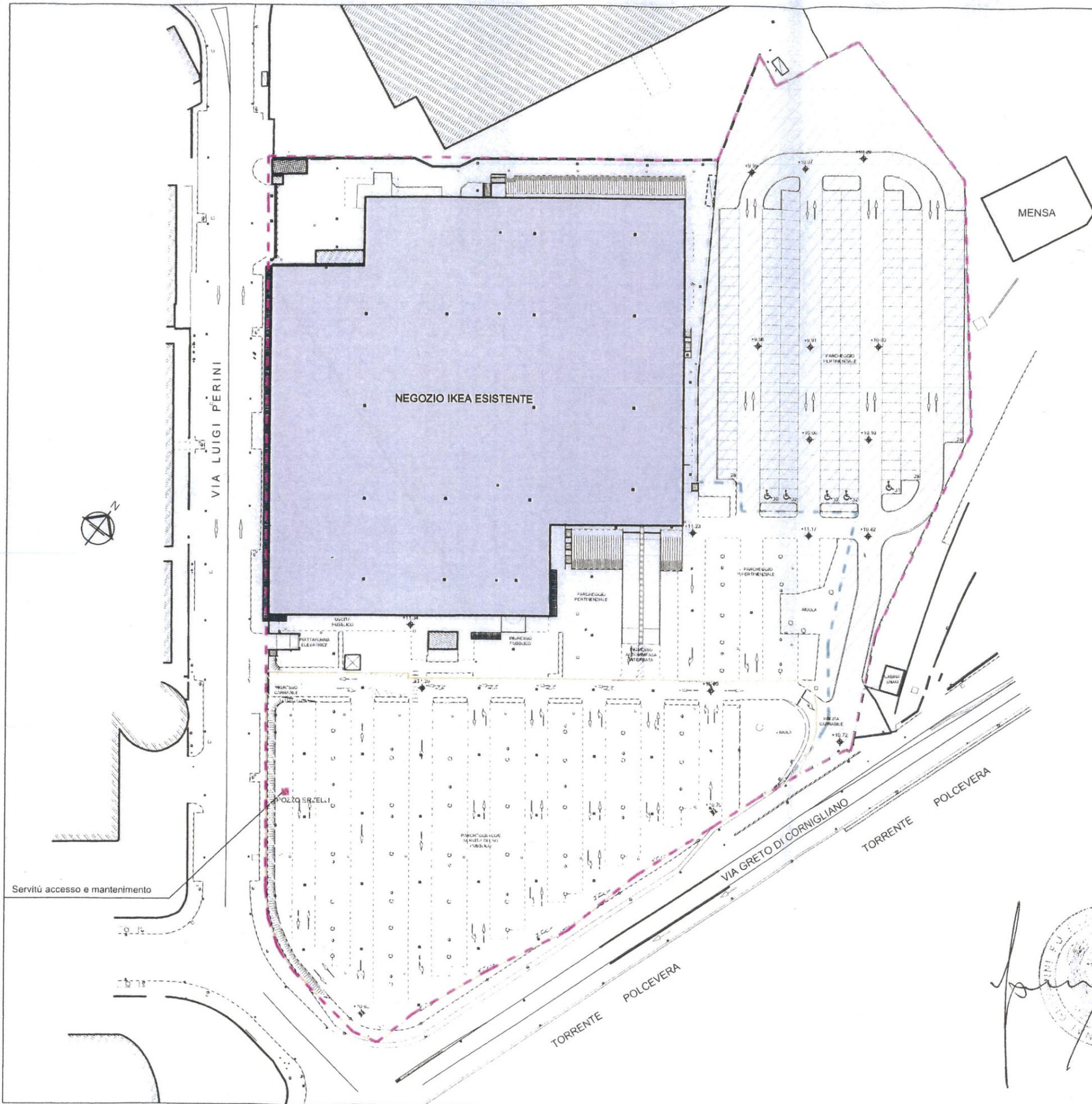
11

Copia conforme all'originale esibitomi dalla Parte ed alla stessa restituito,
composta da numero tredici fogli, che si rilascia in carta libera per gli usi
consentiti dalla Legge.

Milano, li' 29 settembre 2014



The image shows a handwritten signature in cursive script, which appears to be 'G. Rossi'. To the right of the signature is a circular notary seal. The seal contains the text 'NOTAIO IN MILANO' at the top and 'NAI GIOVANNI' at the bottom. In the center of the seal is a coat of arms featuring a star and a cross. The signature is written over the seal.



LEGENDA

-  Limite lotto di intervento
-  Parcheggio pertinenziale provvisorio
-  Parcheggio con servitù di uso pubblico, provvisoriamente utilizzabile come park pertinenziale sino ad ultimazione dell'intervento di prima fase

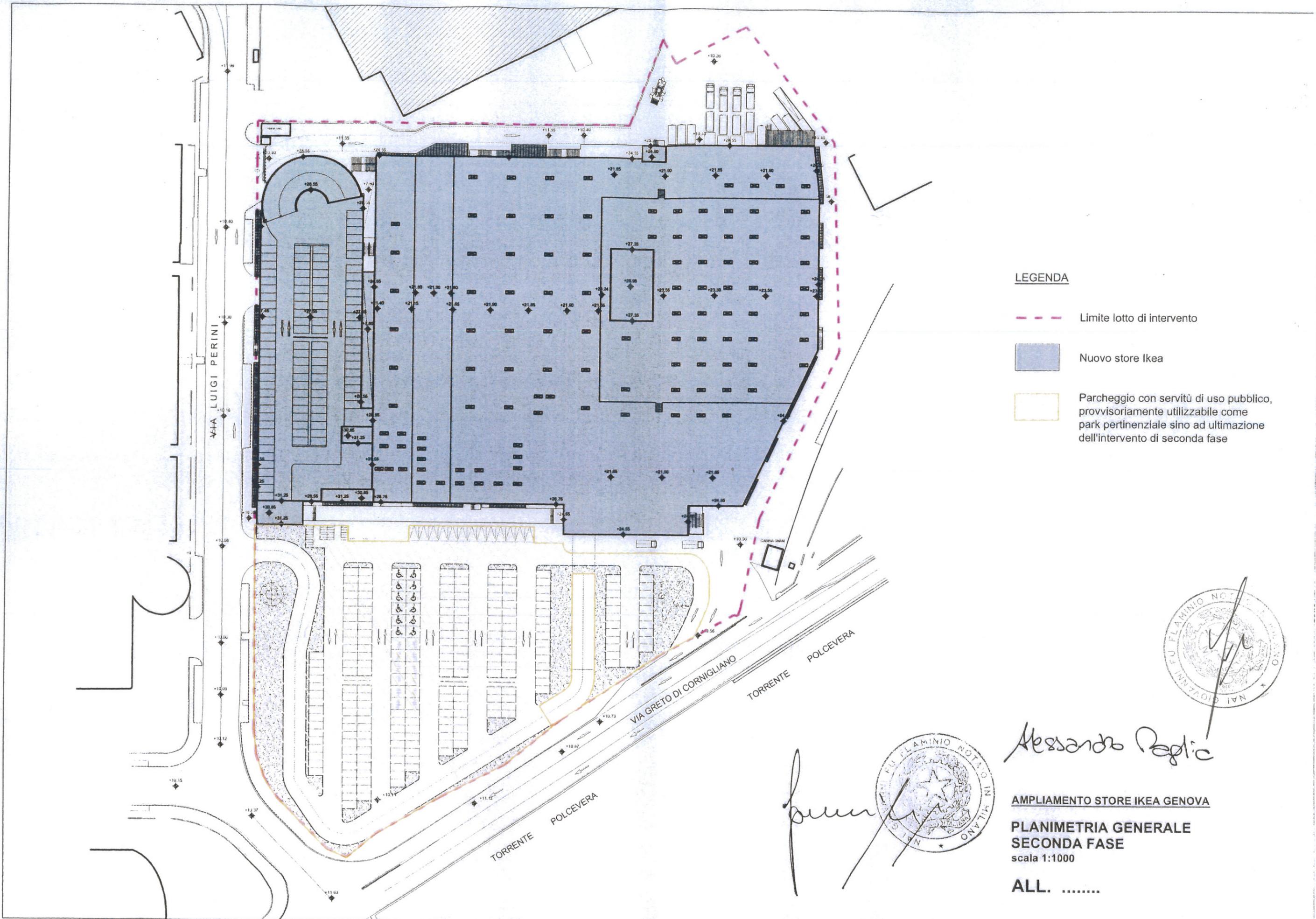
Servitù accesso e mantenimento



Alessandro Regli



AMPLIAMENTO STORE IKEA GENOVA
PLANIMETRIA GENERALE
PRIMA FASE
 scala 1:1000
ALL.



LEGENDA

- - - - - Limite lotto di intervento
- Nuovo store Ikea
- Parcheggio con servitù di uso pubblico, provvisoriamente utilizzabile come park pertinenziale sino ad ultimazione dell'intervento di seconda fase

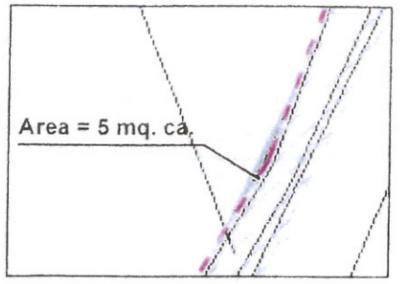


Alessandro Paglic

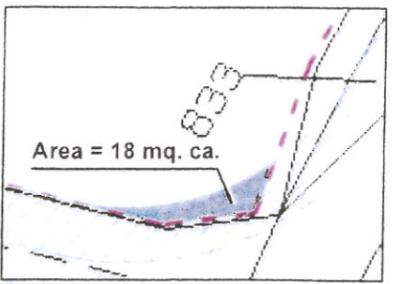
Funari



AMPLIAMENTO STORE IKEA GENOVA
PLANIMETRIA GENERALE
SECONDA FASE
 scala 1:1000
ALL.



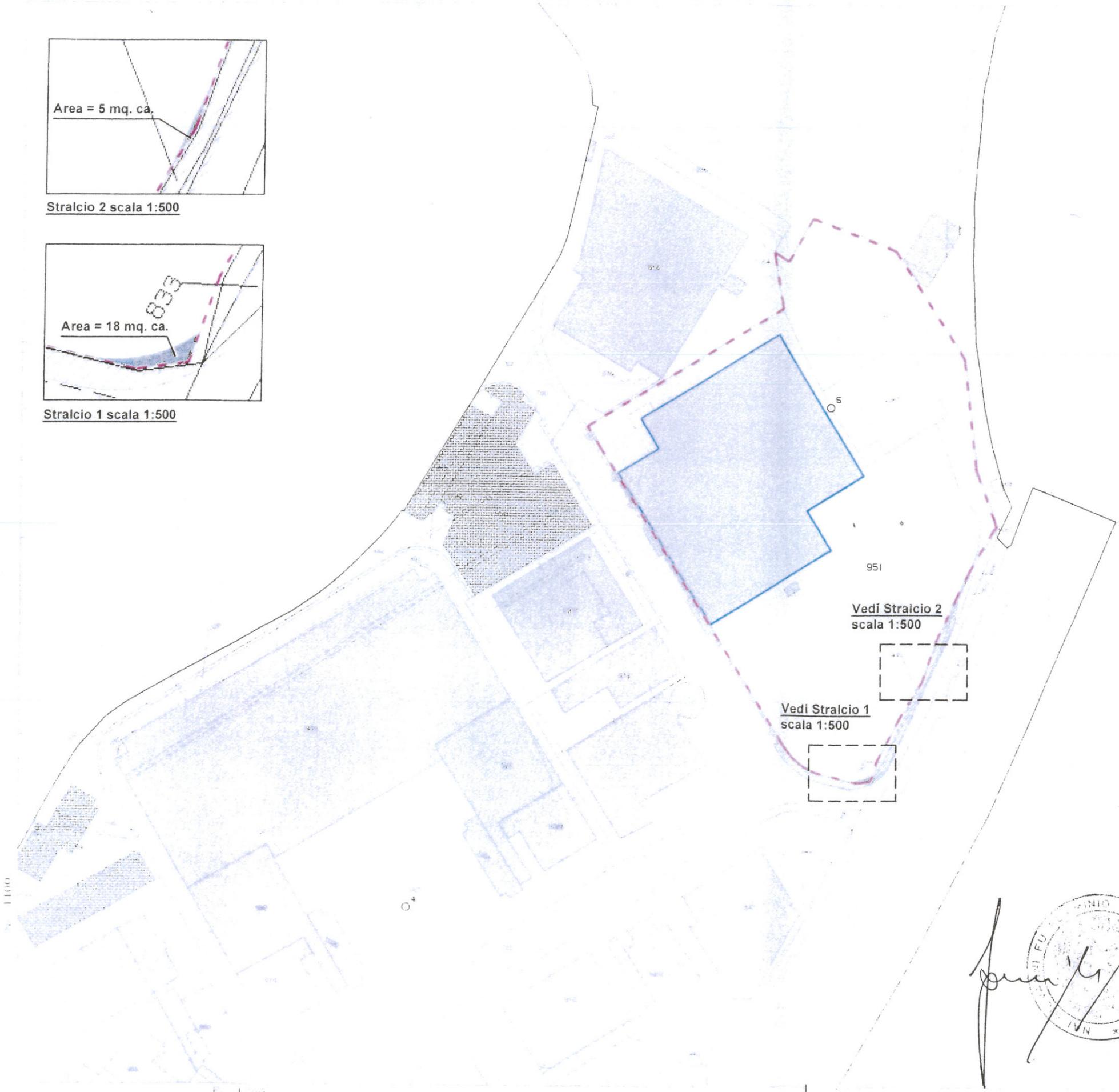
Stralcio 2 scala 1:500



Stralcio 1 scala 1:500

LEGENDA

-  Limite lotto di intervento = limite di proprietà
-  Attuale store Ikea
-  Andamento del marciapiede in previsione
-  Aree di proprietà Ikea Italia Retail s.r.l. da cedersi al Comune di Genova per la realizzazione del marciapiede



Scala originale 1:2000
Dimensione cartaceo 776 000 x 552 000 metri



Alessandro Regie



AMPLIAMENTO STORE IKEA GENOVA

PLANIMETRIA CATASTALE
scala 1:2000

ALL.



Ill.mo Signor
Sindaco del
Comune di Genova

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese
c.a responsabile dell'ufficio geom. Sergio Cortesia
Via di Francia, 1
16149 – GENOVA

Anticipata via mail: sportimprese@mail.comune.genova.it

Oggetto: progetti S.U. nn. 176/2010 e 117/2011.

OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 1999, n. 9

della Confesercenti, con sede in
in persona del

in relazione

ai progetti presentati in Conferenza di Servizi in data 10 febbraio 2012 dalla Società Sogegross p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari al civico 9 di via Luigi Perini, con superficie netta di vendita richiesta di 2.870 mq (S.U. 176/2010), ed in data 13 febbraio 2012 dalla Società Ikea Retail Italia a r.l. al fine di ampliare la grande struttura di vendita di generi non alimentari (da mq 13.038 a mq 20.200) ai civici 5 e 7 di



Luigi Perini (S.U. 117/2011).

*** **

1. La Confesercenti è una delle principali associazioni delle imprese in Italia, e la sua missione è quella di rappresentare il mondo delle piccole e medie imprese che, con il loro dinamismo, assicurano crescita economica ed occupazionale in Italia e in Europa. Confesercenti si propone di contribuire alla crescita delle imprese e con esse dell'economia e allo sviluppo della democrazia, attraverso la collaborazione con le istituzioni.

2. In data 10 febbraio 2012 è stata convocata presso il Comune di Genova la Conferenza dei Servizi in sede istruttoria per valutare l'istanza presentata dalla Sogegross s.p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari al civico 9 di via Luigi Perini (S.U. 176/2010), con superficie netta di vendita richiesta di 2.870 mq.

Il successivo 13 febbraio 2012 presso il medesimo Comune è stata convocata la conferenza dei servizi in sede istruttoria per l'esame dell'istanza presentata dall'Ikea Retail Italia s.r.l. al fine di ampliare la grande struttura di vendita di generi non alimentari (da mq 13.038 a mq 20.200) ai civici 5 e 7 di Luigi Perini (S.U. 117/2011).

3. L'accoglimento delle due istanze, riguardanti il medesimo contesto di via Perini, comporterebbe la trasformazione di un'area produttiva in un'area ad alto contenuto ed impatto commerciale, con un aumento di quasi 10.000 mq di superficie di vendita al dettaglio.

L'Associazione esponente ritiene che gli effetti cumulati derivanti dall'attuazione dei due progetti nella zona avrebbero conseguenze negative sui preesistenti operatori commerciali: come noto uno sviluppo disarticolato

della grande distribuzione rappresenta un fattore di squilibrio tra le diverse forme distributive sul territorio, ed è causa di fenomeni di desertificazione commerciale.

Pertanto, poiché l'attuazione del progetto andrebbe a discapito degli altri operatori limitrofi, in realtà non vi sarebbe neanche il previsto aumento occupazionale – elemento addotto dalla Società proponente a giustificazione dell'intervento – in quanto non vi sarebbe un incremento del numero complessivo dei lavoratori occupati.

Quindi l'Esponente, anche sulla base di quanto rappresentato dalle associazioni dei consumatori, ritiene che nella zona prescelta per l'attuazione del progetto manchi un interesse reale ad una grande superficie di vendita alimentare, e che la medesima zona abbia una qualità e quantità di servizi già adeguati.

4. D'altronde, le criticità derivanti dall'inserimento di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'area in esame sono state evidentemente considerate in sede di pianificazione urbanistica, visto che nell'Ambito di riqualificazione AR-PU (cfr. la norma AR-PU1) la localizzazione di simili strutture è esclusa, ed è solamente consentito il cambio d'uso per l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita nel limite del 20% della S.A. esistente.

Pertanto, per rendere possibili gli interventi dianzi descritti, sono stati appositamente introdotti in sede di adozione del nuovo PUC, pubblicato il 1° febbraio 2012, attraverso due emendamenti specifici, due nuove norme speciali nell'AR-PU, identificati in cartografia e nella normativa di conformità, come ambiti nn. 52 e 55 con disciplina urbanistica speciale. Per detti ambiti

sono state previste per l'appunto le deroghe alla disciplina generale dell'ambito mirate a consentire l'attuazione dei due interventi sopra descritti.

In particolare l'ambito n. 55 concernente il progetto della Sogegross consente la ristrutturazione del fabbricato esistente allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali.

L'Associazione esponente ritiene, per le ragioni già viste, che questa giustificazione sia infondata e non sia idonea a sorreggere la scelta derogatoria.

A tale proposito l'Associazione esponente, che è stata convocata ed ha partecipato al procedimento in Conferenza di Servizi, ha commissionato uno studio del progetto in esame, che ne evidenzia le criticità soprattutto grazie ad una valutazione complessiva degli effetti cumulativi che l'attuazione dei due progetti dianzi descritti comporterebbero sull'area in esame.

Si rinvia quindi al documento allegato, ed in particolare al capitolo 3, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti osservazioni (all. 1).

Da questi studi emerge, da un lato, l'insufficienza dell'istruttoria condotta nel corso del procedimento e, dall'altro lato, la criticità degli effetti del nuovo insediamento sull'assetto infrastrutturale e viabilistico dell'intero ambito.

D'altra parte non esistono esigenze legate alla pianificazione commerciale che giustifichino l'esaurimento, con questo intervento, del contingente regionale di superficie alimentare. Né si vede quale interesse pubblico urbanistico sia perseguito con questa operazione, che aggrava il carico insediativo

della zona, senza peraltro fornire alcuna prestazione di tipo urbanistico o ambientale.

5. Occorre poi osservare che l'insediamento proposto, in variante alla pianificazione vigente, per le conseguenze che comporta sotto il profilo degli equilibri commerciali della zona, nonché delle modifiche alla viabilità e dell'impatto sul traffico, avrebbe richiesto un approfondimento istruttorio *ad hoc*, da attuarsi mediante una Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La VAS, avendo il fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, è infatti obbligatoria quando viene inserita in un Piano Urbanistico una variante avente implicazioni così incisive sul territorio.

La mancanza della VAS conferma la carenza istruttoria e impedisce l'approvazione dei progetti portati in Conferenza di Servizi dalla Società Sogegross e Ikea: è ben vero che dette Società hanno prodotto, tra l'altro, uno studio relativo ai problemi di mobilità e viabilità, tuttavia i dati sui quali detti studi si sono basati paiono poco significativi, e le conclusioni alle quali giungono risultano conseguentemente inaffidabili.

Conclusioni

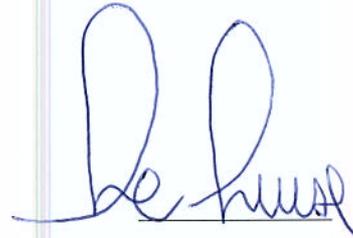
Sulla base delle considerazioni esposte, l'Associazione esponente insta affinché, in accoglimento delle presenti osservazioni, l'Amministrazione voglia respingere il progetto presentato in Conferenza di Servizi in data 10 febbraio 2012 dalla Società Sogegross p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari al civico 9 di via Luigi Perini (S.U.

176/2010) ed il progetto presentato in data 13 febbraio 2012 dalla Società Ikea Retail Italia a r.l. al fine di ampliare la grande struttura di vendita di generi non alimentari (da mq 13.038 a mq 20.200) ai civici 5 e 7 di Luigi Perini (S.U. 117/2011).

Con osservanza.

Genova, 4 maggio 2012

All. 1: studio tecnico urbanistico del progetto.



Confesercenti Genova
Via Cairoli, 11 – 16124 Genova
Tel. 0102485120, Fax 0102485129
E-mail: genova@confesercenti-ge.it
Giornale-on-line: www.confesercentiliguria.it

**Conferenze dei servizi del 10 e 13 febbraio 2012
in sede istruttoria presso lo SUAP del Comune di
Genova, relative alle varianti del PUC 2000 vigente
per la realizzazione dei Progetti IKEA e SOGEGROSS
in via Perini a Genova.**

***Osservazioni ai sensi dell'art. 18 della L.R. 9/1999
Osservazioni ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/1997***

Indice

1. L'OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	2
2. CONSIDERAZIONI GENERALI DI MERITO: LA BASSA VAL POLCEVERA (MUNICIPIO MEDIO PONENTE) ED IL COMMERCIO NEL PUC 2012	3
2.1 DESCRIZIONE FONDATIVA.....	5
2.2 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI	8
2.3 VAS (Valutazione ambientale strategica).....	10
3. VALUTAZIONI DI MERITO RISPETTO AI PROGETTI PRESENTATI ALLO SUAP	12
3.1 Ambito di gravitazione	12
3.2 Il sistema economico commerciale del contesto	12
3.3 Le infrastrutture e la mobilità	13
3.4 Esiti sulla programmazione pluriennale del Comune di Genova	16
3.5 L'adeguatezza degli elaborati progettuali a corredo delle istanze di conferenza dei servizi allo SUAP	16

1. L'oggetto delle osservazioni

In data 10 febbraio 2012 presso il comune di Genova è stata convocata la conferenza dei servizi in sede istruttoria per l'istanza presentata dalla Sogegross s.p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari, con Superficie netta di vendita richiesta di 2.870 mq al civico 9 di via Luigi Perini (S.U. 176/2010).

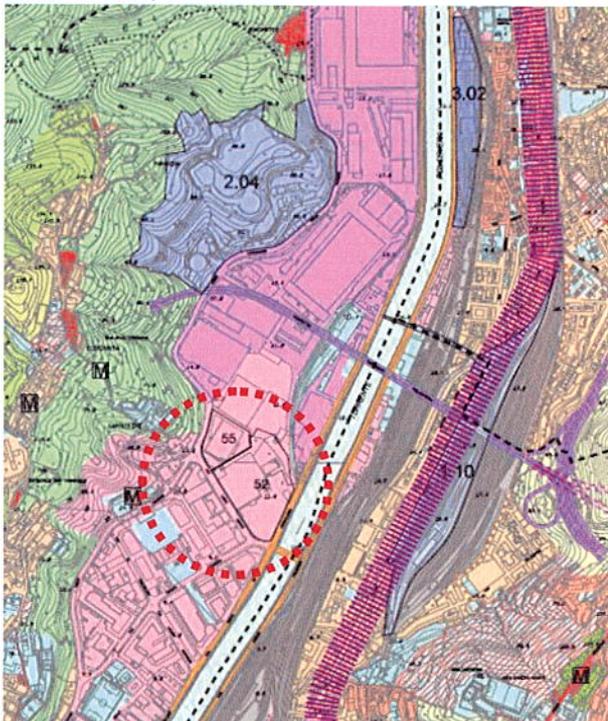
Sogegross s.p.a. in via Perini 9 svolge oggi un'attività di vendita all'ingrosso, in un contesto produttivo dove il peso del commercio per destinazione storica e di prospettiva è limitata a generi di vendita non alimentare o al piccolo dettaglio alimentare.

In data 13 febbraio 2012 presso il comune di Genova è stata convocata la conferenza dei servizi in sede istruttoria per l'istanza presentata dall'Ikea Retail Italia s.r.l. per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari (da mq 13.038 a mq 20.200) ai civici 5 e 7 di Luigi Perini (S.U. 117/2011).

Le due istanze presentate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 14/3/1999 n. 9, in sede istruttoria, riguardanti il medesimo contesto di via Perini traducono un intento pianificatorio di trasformare un'area produttiva in un'area ad alto contenuto ed impatto commerciale con un aumento di quasi 10.000 mq di superficie di vendita al dettaglio, ed hanno il preciso obiettivo, attraverso i due progetti presentati allo S.U.A.P.:

- a) di raggiungere la piena conformità con gli **ambiti n. 52 e 55 a disciplina urbanistica speciale** del PUC 2012
- b) nonché di operare in variante contestuale al PUC 2000, che esclude per il distretto aggregato di Campi sub-distretto 24c le strutture di vendita medie e grandi di generi alimentari

e ciò, si badi bene, già in regime di salvaguardia, per giungere così rapidamente all'approvazione e quindi all'attuazione dei progetti stessi, senza neanche attendere l'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale di Genova, oggi adottato nella versione di preliminare.



Gli interventi proposti, indicati appunto in cartografia come **ambiti n. 52 e 55** con **disciplina urbanistica o paesaggistica speciale** verrebbero sviluppati in un'area che il nuovo PUC pubblicato il 1 febbraio 2012 identifica come **AR-PU** (Ambito di riqualificazione Urbanistica Produttivo – Urbano), ambito dove nelle funzioni - sia in quelle *principali* che in quelle *complementari* - non solo non sono ammesse le grandi superfici di vendita alimentari, ma nemmeno le medie strutture di vendita alimentari, e dove il cambio d'uso per l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita è consentito nel limite del 20% della S.A. esistente disponibile.

In contrasto con detta norma generale di conformità, estesa a tutto l'ambito

AR-PU, sono stati introdotti, in sede di adozione del nuovo PUC, due emendamenti specifici riferiti agli insediamenti della Sogegross e dell'Ikea, costituenti sostanzialmente le deroghe coerenti con le suddette istanze allo SUAP e mirate a consentire:

- 1) da una parte, la possibilità di trasformare l'attuale struttura produttiva di Cash&Carry Sogegross, di servizio al dettaglio (p.iva) in un ipermercato alimentare con la seguente approfondita e "straordinaria" motivazione: *"è ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali"*.
- 2) dall'altra l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari.

2. Considerazioni generali di merito: la bassa Val Polcevera (Municipio Medio Ponente) ed il commercio nel PUC 2012

La rilevanza e l'incisività con cui gli insediamenti commerciali, specie quelli di medio-grande superficie, caratterizzano e ridisegnano il territorio hanno assunto, nell'ultimo decennio, un ruolo di predominanza quasi egemonica, che può essere paragonato a quello che ebbero le attività manifatturiere fino agli anni Settanta."

Per un ***ambito di addensamento commerciale metropolitano***, quale quello in argomento, area dove si è realizzato un elevato sviluppo commerciale, anche recente, si traggono facilmente, dai principi fondamentali della disciplina di urbanistica commerciale, gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete commerciale, cui dovrebbe riferirsi, oggi, ogni cambiamento strutturale del Piano Urbanistico:

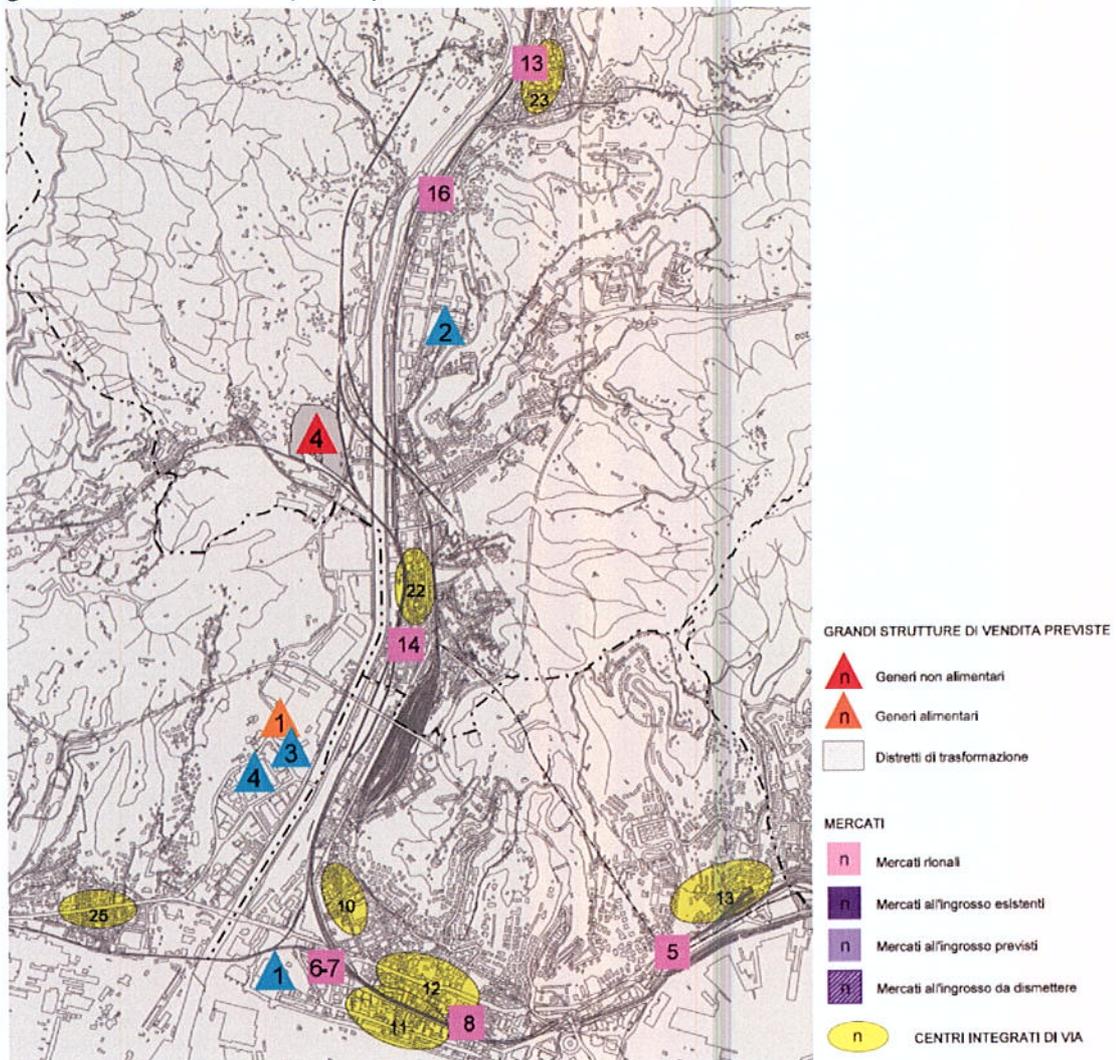
- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, in sinergia con le politiche di altri settori economici;
- forte disincentivo all'apertura di grandi strutture di vendita mediante la creazione di superficie di vendita aggiuntiva;
- disincentivo al consumo di aree libere o dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
- rivitalizzazione e sostegno della funzione commerciale tramite l'incremento della presenza di esercizi di vicinato, privilegiando al massimo la maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza;
- prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree efficacemente servite dai mezzi di trasporto pubblico;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani relativi alle polarità insediative esistenti e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche).

In generale, di fatto, due preoccupazioni costanti si rincorrono, nella pianificazione di settore.

La prima riguarda la "valorizzazione" degli ambiti del centro urbano, la cosiddetta città consolidata ed i centri storici, la seconda la preservazione delle aree libere da edificazione e quindi la localizzazione nelle aree ex industriali, le cosiddette "aree dismesse" delle nuove medie e grandi strutture di vendita.

Entrambe queste preoccupazioni appaiono lodevoli ma se vengono assunte "automaticamente" senza considerazioni aggiuntive rispetto alla specificità dei luoghi, senza attenzione alla delicatezza e sensibilità che tali luoghi richiedono, vengono facilmente contraddette le motivazioni che stanno alla base delle stesse preoccupazioni.

Spesso le aree, come quella in argomento, nelle quali sono state eseguite operazioni di rifunzionalizzazione, che hanno avuto ed hanno nel commercio il loro fattore trainante, mentre altre operazioni analoghe sono previste dal PUC adottato, costituiscono una risorsa particolarmente utile e pregiata stante la loro localizzazione in ambiti già densamente costruiti e poste, come nella fattispecie, a poca distanza dai punti focali e di gravitazione di Genova, città policentrica.



L'obiettivo principale della loro riqualificazione dovrebbe essere prima di tutto orientato a ricostruire una trama di relazioni con il tessuto urbano circostante e con quello di gravitazione contribuendo alla dotazione di servizi di uso pubblico.

Se il commercio può contribuire certamente a raggiungere tale scopo non bisogna dare per scontato che questo avvenga automaticamente. Il rischio che si corre è quello di riproporre in tali aree i medesimi modelli e spazi commerciali degli insediamenti periurbani, chiusi ed impermeabili al contesto e spesso in pieno antagonismo con il tessuto commerciale degli insediamenti urbani di prossimità.

Se ci si riferisce alla documentazione del PUC adottato ed in particolare alla Descrizione fondativa ed al Documento degli Obiettivi, che mettono in correlazione gli assi strategici del nuovo Piano di Genova con quelli di area vasta (PTC provinciale) e con i consuntivi dell'attuazione del PUC 2000, troviamo le conferme dei principi sopra enunciati nell'approccio al tema del commercio.

2.1 DESCRIZIONE FONDATIVA

Di fatto, nelle pagg 335 e segg. della DESCRIZIONE FONDATIVA viene così argomentato:

.....
L'importanza del commercio in Liguria, sia in termini di occupazione che di servizio offerto, registra valori significativi che collocano la nostra regione ai primi posti a livello nazionale: il dato più rilevante è quello dell'occupazione: con circa 122.000 addetti, pari al 20% dell'occupazione complessiva della Liguria, si registra il valore percentuale più alto in Italia.

.....
Il commercio rappresenta quindi un settore rilevante nell'ambito dell'economia locale, un'attività produttiva autonoma fondamentale per l'occupazione, ma anche un servizio alla popolazione e al territorio, un presidio costante delle zone urbane centrali ma anche per quelle più defilate, una funzione turistica e un sistema capillare e diffuso per la promozione e la presentazione delle produzioni locali, un sistema che favorisce la socializzazione e il rapporto tra i cittadini e il sistema economico ai diversi livelli.

E' interessante associare l'analisi sull'andamento e le caratteristiche della popolazione ligure negli ultimi anni con il mutamento delle abitudini dei consumatori. La Liguria è la regione più vecchia d'Italia, dove la popolazione inferiore ai 40 anni non raggiungere il 40% e in cui solo dal 2002, dopo un decennio di forte involuzione del numero complessivo, si registra un'inversione di tendenza a seguito del movimento migratorio che tuttavia porta a stimare per il 2010 un decremento di popolazione del 1,5% rispetto al 2005.

Le abitudini di acquisto dei consumatori sono orientate ad una maggiore attenzione al consumo con un'ottica rivolta a una spesa parsimoniosa e intelligente e una crescita di interesse per servizi di qualità.

La risposta del settore ha prodotto un sensibile processo di rinnovamento e di riconversione del servizio da parte di molti commercianti al dettaglio che hanno puntato sulla qualità e sul consolidamento del rapporto di fiducia tra venditore e consumatore, affermando il ruolo del "commercio di prossimità" quale punto di riferimento e luogo socializzante e rassicurante, in particolare per la popolazione in età più avanzata. Le finalità della nuova legge regionale rispecchiano tali tendenze: i comuni devono operare i necessari accorgimenti per adeguare la propria pianificazione territoriale, sia per uniformare la classificazione e la definizione delle diverse tipologie di servizio commerciale alle classificazioni della legge stessa, sia per operare le necessarie modifiche normative per allinearsi alle finalità e ai criteri della programmazione regionale, che principalmente riguardano: uno sviluppo equilibrato della rete distributiva; la promozione della libera concorrenza e della libertà delle imprese; lo sviluppo dei livelli occupazionali; l'integrazione del commercio con le altre attività economiche; azioni integrate finalizzate a valorizzare la funzione del commercio anche per la riqualificazione del tessuto urbano e a favorire gli insediamenti commerciali di specifiche tipologie per lo sviluppo delle imprese.

Il P.U.C. 2000, con l'obiettivo di prevedere uno sviluppo controllato del settore commerciale, in considerazione della stretta connessione di tale funzione con le altre componenti economiche di sviluppo del territorio, aveva già definito le attività commerciali e individuato le zone e sottozone urbanistiche ove consentire insediamenti di nuovi esercizi commerciali, con

particolare attenzione alle zone di pregio, al centro storico urbano e ai nuclei storici minori con spiccata vocazione commerciale al fine di salvaguardare e valorizzare la rete distributiva esistente.

La Variante di aggiornamento del 2009, tenuto conto delle limitazioni dimensionali previste dalla disciplina regionale, introduce adeguamenti e articolazioni delle strutture commerciali che si collocano proprio nell'ottica del riequilibrio territoriale consentendo ad esempio:

- insediamenti commerciali speciali (mobili con complementi di arredamento, prodotti per l'industria e l'agricoltura, mezzi di trasporto, macchinari) connotati dalla bassa incidenza ambientale ed infrastrutturale, all'interno di edifici produttivi, senza far venire meno la caratterizzazione in senso produttivo degli insediamenti esistenti;
- insediamenti di piccole attività all'interno dei centri urbani limitando le richieste di parcheggi pertinenziali;
- operazioni di concentrazione e accorpamento finalizzate allo sviluppo di piccole e medie imprese e ad offrire un servizio più qualificato anche nell'ottica di una maggiore concorrenzialità.

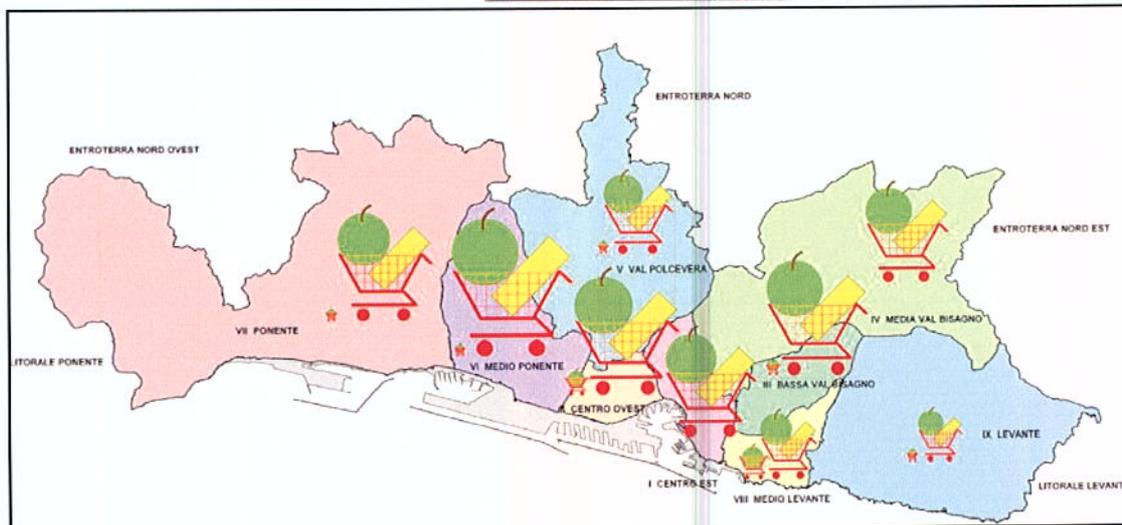
ANALISI E OBIETTIVI

L'analisi della presenza commerciale a Genova non può esimersi dal considerare in primo luogo i caratteri fisico orografici del territorio che, risultando oltre l'urbanizzato pressoché integralmente montuoso, ha condizionato il fenomeno, tipico delle principali aree metropolitane padane, della proliferazione di insediamenti commerciali grandi dimensioni (ipermercati e centri commerciali) lasciando, nell'ambito delle forme distributive moderne, la prevalenza a strutture di minore dimensione (discount e piccoli supermercati), inserite all'interno dei quartieri urbani con aree di gravitazione di vicinato allargato.

Lo stato di fatto della presenza di attività commerciali a Genova è indicativamente riportata nella seguente tabella e sintetizzata negli schemi grafici; in particolare sono state considerate le attività per le quali, a seguito della programmazione regionale, sono previste limitazioni alla realizzazione di nuove superfici.

La tabella, suddivisa per Municipi, evidenzia la concentrazione di Medie Strutture di Vendita di generi alimentari e miste nei municipi Medio Ponente e Centro Ovest mentre le Grandi Strutture di Vendita alimentari e non alimentari sono prevalentemente situate nelle aree di Campi, municipio Medio Ponente.

MUNICIPIO	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA		
	ALIMENTARI	MISTI	totale
CENTRO EST		8310	8310
CENTRO OVEST	1926	9561	11487
BASSA VALBISAGNO	1219	11036	12255
MEDIA VALBISAGNO		7168	7168
VALPOLCEVERA	420	6127	6547
MEDIO PONENTE	500	10992	11492
PONENTE	300	9248	9548
MEDIO LEVANTE	2424	3909	6333
LEVANTE	576	4405	4981
totale	7365	70756	78121



MUNICIPIO	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA		
	ALIMENTARI E MISTI	NON ALIMENTARI	totale
CENTRO EST	14184		14184
CENTRO OVEST		2700	2700
BASSA VALBISAGNO			
MEDIA VALBISAGNO			
VALPOLCEVERA	8500	4130	12630
MEDIO PONENTE	4000	21838	25838
PONENTE		6050	6050
MEDIO LEVANTE			
LEVANTE			
totale	 26684	 34718	61402



Al fine di concretizzare l'obiettivo di favorire l'integrazione del commercio con le altre attività economiche, valorizzare la funzione del commercio quale occasione di riqualificazione del tessuto urbano e favorire gli insediamenti commerciali di specifiche tipologie per lo sviluppo delle imprese il nuovo Piano prevede un'ampia compatibilità delle piccole attività (Esercizi di Vicinato) su tutto il territorio comunale, urbano e rurale, consolidando il ruolo del "commercio di prossimità" quale punto di riferimento e luogo socializzante e rassicurante, in particolare per la popolazione in età più avanzata.

Il Piano prevede inoltre una tipologia di ambito specifica (AR-PU) che contempla un mix di funzioni, produttivo a ridotto impatto ambientale, artigianale, terziario avanzato, direzionale e commerciale, auspicando appunto lo sviluppo di sinergie tra piccole e medie imprese finalizzate ad offrire un servizio più qualificato anche nell'ottica del superamento della monofunzionalità degli edifici.

Da sottolineare infine come non siano stati posti limiti di crescita alle medie strutture di vendita non alimentari, scelta che si basa sulle tendenze in atto per costituire un ulteriore percorso che favorisca l'ingresso di nuovi operatori nel mercato in linea con la programmazione regionale.

..... SINTESI DEGLI ELEMENTI FONDATIVI

Un ultimo accenno, deve essere rivolto alla programmazione commerciale, le cui valenze sono molteplici, in termini di prezzi, di occupazione, di socialità e di riqualificazione territoriale.

La Regione Liguria detiene le principali competenze in questo settore ma il Comune deve far valere il proprio punto di vista che mira ad un equilibrio fattivo fra commercio tradizionale e grande distribuzione, dato che lo scopo di questa ricerca di equilibrio è il successo della politica del territorio e dei suoi obiettivi qualificanti.

Per quanto concerne il commercio, in una situazione di consumi stagnanti, non vengono previsti grandi ampliamenti per la grande distribuzione e si tende a promuovere la modernizzazione della rete distributiva e l'eventuale ricollocazione in armonia con gli sviluppi urbanistici.

Il Comune accompagnerà e promuoverà queste linee evolutive d'intesa con gli operatori commerciali. In tale contesto vanno valorizzati i CIV che hanno dimostrato di rivitalizzare anche le trasformazioni immobiliari e le riqualificazioni urbane. Essi possono diventare - e già in parte lo sono - preziosi alleati per migliorare la vivibilità dei quartieri.

2.2 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Se poi si passa al DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI, declinati per municipi, il tema del sistema commerciale non trova più articolate e specifiche indicazioni, né

- sulla funzionalità complessiva della rete commerciale, intendendo con ciò non solo le strutture di vendita costituite dai negozi di vicinato, le medie e grandi strutture ed i centri commerciali ma anche le aree mercatali ed i pubblici esercizi;
- sui rapporti tra la distribuzione nel contesto del municipio degli esercizi commerciali e delle relative potenzialità o carenze ovvero sulla localizzazione delle diverse tipologie in relazione alla distribuzione della popolazione residente con particolare attenzione alle categorie merceologiche delle strutture di vendita stessa.

Vengono enunciate solo marginali manifestazioni di intenti, del tipo:

Tema A: SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO E DELLE INFRASTRUTTURE	
Criticità	<i>Difficoltà di relazioni sia con il centro e nord Europa attraverso la Pianura Padana, che lungo l'arco di costa ligure; lunghi tempi di percorrenza</i>
Obiettivo	A1 - POTENZIAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE DI RELAZIONE NORD-SUD ED EST-OVEST. (obiettivo invariabile)
Livello di Piano	Relazioni territoriali di area vasta, urbane e intercomunali (Livello 1 e 2: vedi Capitolo Organizzazione del Piano)
Principali azioni necessarie	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione del Terzo Valico ferroviario; - Riorganizzazione del nodo ferroviario di Genova; - Realizzazione del servizio ferroviario metropolitano Alessandria – Genova sulla direttrice Scrivia – Polcevera; - Completamento del raddoppio ferroviario sulla riviera di ponente; - Riorganizzazione del nodo autostradale e realizzazione della gronda di ponente; - Realizzazione del servizio ferroviario metropolitano Voltri-Nervi; - Completamento della viabilità a mare tra San Benigno e Moltedo - Potenziamento delle funzioni portuali, aeroportuali e delle funzioni intermodali; - Quadruplicamento della Linea ferroviaria di Levante da Brignole a Pieve Ligure.
Municipio	Declinazioni indicative dell'obiettivo
I Centro Est	-
II Centro Ovest	-
III Bassa Val Bisagno	-
IV Media Val Bisagno	-
V Val Polcevera	Realizzazione delle opere di indennizzo e riqualificazione in Val Polcevera in quanto principalmente interessata dall'asse porto-nord Europa, con adeguata gestione e coordinamento sotto i diversi profili di impatto (ambientali, sociali, viari) conseguenti ai diversi cantieri ferroviari ed autostradali. By pass Pontedecimo.
VI Medio Ponente	-
VII Ponente	Palmaro, Pegli Lido e Moltedo fermate metropolitanizzazione FS. Complanare Palmaro e nuova viabilità di accesso al casello di Moltedo
VIII Medio Levante	-
IX Levante	Cattaneo e Sant'Illario fermate metropolitanizzazione FS;

Oppure:

Obiettivo	A2 – PROMOZIONE DI UN SISTEMA PRODUTTIVO INNOVATIVO E DIVERSIFICATO, E VALORIZZAZIONE DELLA CITTA' COME META TURISTICA (obiettivo orientabile)
Principali azioni opportune	<ul style="list-style-type: none"> - Pianificazione integrata del sistema produttivo territoriale, d'intesa con la Provincia ed i Comuni dell'area metropolitana genovese; - Definizione della Struttura del Piano per il Sistema Produttivo da articolare in 5 sottosistemi: 1) portuale (porto fabbrica); 2) industriale urbano; 3) artigianale/commerciale/terziario/socio-sanitario urbano; 4) turistico/ricreativo/culturale; 5) agricolo produttivo e di presidio, in coerenza con una strategia residenziale e della mobilità urbana; - Selezione ed orientamento del sistema produttivo verso le attività ad alto contenuto tecnologico, sostenibilità ambientale e radicamento al territorio (in particolare nei settori della sideromeccanica, dell'impiantistica, dell'energia, della cantieristica/applicazioni navali, della nautica, della subacquea, della biologia marina, della avionica, dell'automazione, dell'elettronica, delle telecomunicazioni, dell'elettromedicale, delle nanotecnologie, della robotica, della trasformazione dei rifiuti ecc.) favorendo il potenziamento delle attività esistenti e l'inserimento di nuove; - Articolare e dimensionare le scelte urbanistiche per il sistema produttivo in coerenza con gli obiettivi di sviluppo dell'occupazione ed al fine di contrastare l'andamento demografico precario; - Promozione della realizzazione di parchi scientifici e tecnologici (specialmente nei settori dell'ingegneria e della medicina), incubatori e start up per le imprese, <i>spin off</i> universitari, mediante l'incentivazione della filiera Università-Ricerca-Industria.
Municipio	Declinazioni indicative dell'obiettivo
I Centro Est	Creazione di una sinergia mare-verde (linea blu - linea verde) tra poli museali, Centro Storico, Porto Antico e Peralto. Valorizzazione del patrimonio storico-culturale del sistema dei forti (anche come polo di attrazione turistica). Diversificazione dell'offerta ricettiva. Riquadrificazione e rifacimento Mura delle Cappuccine, Mura di Santa Chiara e Mura del Prato.
II Centro Ovest	Valorizzazione Ville Storiche e relativi parchi, passeggiata pedonale ciclabile Porto Antico/Lanterna
III Bassa Val Bisagno	Rilancio e valorizzazione dei Forti, di Villa Imperiale e della Madonna del Monte.
IV Media Val Bisagno	Costituzione e/o Valorizzazione Parco delle Mura e dell'Acquedotto Storico con recupero e valorizzazione delle Creuze di accesso. Valorizzazione del Cimitero Monumentale di Staglieno e costituzione di un polo Museale. Costituzione di un polo integrato per le attività sportive tra S. Eusebio e Sciorba.
V Val Polcevera	Rilancio e valorizzazione dei Forti. Valorizzazione Chiostro Certosa, Villa Carrega e Beata Chiara. Rilancio agricolo della Valle. Valorizzazione Ville Storiche. Valorizzazione percorsi Via del Sale.
VI Medio Ponente	Sviluppo Progetto Cine-Porto di Cornigliano. Recupero e valorizzazione parchi e ville storiche anche in funzione pubblica e culturale.
VII Ponente	Sviluppo artigianato e piccola e media industria manifatturiera. Zone collinari per parchi tematici. Valorizzazione ville storiche con inserimento in percorsi turistici. Realizzazione di insediamenti produttivi ad alta tecnologia ambientalmente compatibili nelle aree di Fondegga Sud.
VIII Medio Levante	Valorizzazione del sistema delle Ville Storiche, delle creuze e delle piazze.
IX Levante	Sviluppo delle attività ricettive: alberghi, B&B, agriturismi, albergo diffuso. Valorizzazione sistema Ville Storiche, dei Parchi e dei Musei. Parco scientifico-tecnologico ex ospedale Psichiatrico. Rilancio del commercio al dettaglio tramite CIV.

Conseguentemente è difficile riscontrare la messa a fuoco di un disegno strategico e di una politica d'intervento integrata per il settore commerciale per l'area della bassa val Polcevera.

2.3 VAS (Valutazione ambientale strategica)

Infine la VAS (Valutazione ambientale strategica) del PUC non affronta un bilancio complessivo di sostenibilità socioeconomica delle scelte del Piano ed anche nella selezione dei 50 indicatori finalizzati a rappresentare le tre dimensioni della sostenibilità - ambientale, economica, sociale- non si riscontra la necessaria attenzione per il settore commerciale, nonostante nella Descrizione fondativa se ne sia constatata l'importanza ed il peso in termini addetti e numero di imprese. (16.360 imprese a Genova nel 2008 a fronte di un totale di 47.211, pari ad oltre il 34%).

N	TEMA	SVS	GEO	INDICATORE	CATMED (riferimento)	OGGETTO DELLA MISURAZIONE	UNITA' DI MISURA	FONTE DEI DATI	NOTE	TIPO
37	Economia	E	S	Numero di addetti ed unità locali	No	Numero di addetti ed unità locali	N°UL e addetti e loro rapporto. Localizzazione	Comune, Censimento (stat economia)	Dati aggiornati? (Camera di commercio, Assindustria...)	QT
38	Economia	E	S	Superficie agricola utilizzata	No	Superficie agricola realmente utilizzata, N°aziende agricole vitali	Rapporto SAU / superficie urbanizzata oppure superficie totale	Comune, Censimento (stat Agricoltura)	Anote dati catastale, se aggiornati?	QT
39	Economia	E	S	Capacità turistico ricettiva	No	Posti letto	Posti letto (eventualmente per tipologia) / N°totale abitanti	Comune, STL, Provincia	Integrare con dati su arrivi e presenze (Provincia)	QT
40	Economia	E	A	Arrivi / presenze turistiche	19_Evolution of tourist frequency	Arrivi / presenze turistiche	Rapporto arrivi / presenze e rapporto presenze / PL	Comune, STL, Provincia	---	QT

Essendo poi stati introdotti gli interventi della conversione della Sogegross a grande struttura di vendita, così come il cospicuo ampliamento della Ikea, attraverso degli emendamenti all'interno di un ambito di riqualificazione urbana **AR-PU**, la VAS non se ne occupa in termini di scheda specifica, come avviene per tutti i distretti di trasformazione del PUC [vedi VAS parte V - Schede di valutazione dei distretti da pag. 286 a pag. 330], ma anche la valutazione complessiva del Municipio medio ponente non ne riporta traccia, come evidente nel bilancio qualitativo d'area riportato nella pagina seguente.

In conclusione emerge che le due istanze presentate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 14/3/1999 n. 9, comportano a tutti gli effetti, come visto al **§1**, varianti rispetto al PUC 2000 vigente in salvaguardia: tali varianti sono carenti della Valutazione Ambientale Strategica, tassativamente obbligatoria, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 4/2008 e s.m.i., né possono utilizzare la VAS del PUC 2012 adottato perché, come sinteticamente sopraesposto, questo non ne fa menzione.

Dunque si impone che nella procedura di conferenza dei servizi venga prodotta la documentazione della VAS, segnatamente per l'istanza Sogegross.

MUNICIPIO	MEDIO PONENTE
------------------	----------------------

LOCALIZZAZIONE



CARATTERIZZAZIONE STATO ATTUALE	
Superficie territoriale totale	ha 1.885,13
Popolazione residente	ab 61.950
N. poli di servizio di scala urbana presenti	17
Superficie servizi ed attrezzature pubbliche	ha 28,96
N. stazioni e fermate linee ferroviarie / metropolitane	2
Superficie parchi e verde urbano	ha 24,77

PRINCIPALI TRASFORMAZIONI PREVISTE	
Infrastrutture	<i>SI (autostrada, viabilità e ferrovia)</i>
Distretti di concertazione	5
Distretti di trasformazione	2
Distretti locali	
Nuove dotazioni territoriali (servizi pubblici)	<i>SI (1,6 ha)</i>
Nuove stazioni / fermate linee ferroviarie / metr.	4
Previsione parchi e verde urbano	<i>SI (17,04 ha)</i>
Presenza ambiti complessi	<i>SI</i>
asse di attraversamento della città - Aurelia da Muledo a Cornigliano	

BILANCIO QUALITATIVO D'AREA										
Azioni			Quadro di valutazione							
	NO	SI	Qualità aria	Acque	Difesa suolo	Consumo suolo	Accessibilità	Biodiversità	Tutela patrimonio	Energia
Riqualificazione aree produttive										
Rafforzamento trasporto pubblico										
Cicli produttivi ad alto valore tecnologico										
Metropolizzazione ferroviaria										
Assi attrezzati per il trasporto pubblico										
Valorizzazione sistema ville storiche										
Incremento dotazioni territoriali										
Riqualificazione della fascia costiera										
Riequilibrio territoriale e offerta di nuovi servizi										
Riqualificazione patrimonio edilizio										
Ricucitura spazio urbano										
Riqualificazione del Centro Storico										
Rafforzamento del rapporto con il mare										
Riduzione fonti inquinanti										
Riduzione inquinamento da traffico										
Messa in sicurezza del territorio										
Efficienza energetica										
Riqualificazione del verde urbano ed extra-urbano										
Valorizzazione sistema agrario produttivo										

3. Valutazioni di merito rispetto ai progetti presentati allo SUAP

Si vuole qui rimarcare come la mancanza della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), necessaria allorché si introduce una variante contestuale di piano di tale entità, non è una mera inadempienza formale e procedurale, ma piuttosto una sostanziale ed determinante carenza di motivazioni e di analisi di sostenibilità degli interventi progettati.

Come ricordato al §2 eventuali nuove previsioni di carattere commerciale di rilevanza metropolitana, quali le grandi strutture di vendita, dovrebbero essere supportate da valutazioni condotte su una scala adeguatamente più ampia di quella locale. Le questioni principali riguardano:

3.1 Ambito di gravitazione

L'accertamento dell'ambito di gravitazione della struttura commerciale che si vuole insediare va determinata con i criteri di accessibilità.

Il grado di accessibilità deve essere valutato non solo per quanto riguarda il mezzo di trasporto privato ma anche, e soprattutto, di quello pubblico in rapporto al modello insediativo circostante ed al bacino di gravitazione cui fa riferimento l'insediamento in questione.

3.2 Il sistema economico commerciale del contesto

La verifica della consistenza del sistema economico commerciale (esistente o previsto) nell'ambito territoriale di gravitazione così come sopra determinato: localizzazione, tipologie di vendita, superfici di vendita delle strutture commerciali che ricadono nell'ambito gravitazionale.

In particolare l'analisi dell'offerta globale del settore commerciale va riferita:

- alle categorie delle strutture di vendita, formulata esaminando la distribuzione nel territorio comunale degli esercizi commerciali, anche tenendo conto del taglio delle superfici come dato fondamentale circa l'analisi del "display d'offerta";
- alla loro funzionalità urbanistica, ovvero al loro rapporto col contesto urbano alle aree di sosta ed alla vicinanza a pubblici esercizi o a sportelli di pubblici servizi tra cui i servizi postali e bancari;
- all'esame delle tendenze evolutive nella localizzazione degli esercizi commerciali, per esempio, nuove aperture e chiusure negli ultimi 10 anni; tale esame, facilmente ricavabile dalla consultazione degli atti amministrativi di rilascio per nuove aperture, comunicazioni di chiusure o subentri, ecc., permette in effetti di conoscere la dinamica delle imprese commerciali che risulta particolarmente utile se riferita in forma localizzata ed individualizzata territorialmente;
- alle valutazioni sull'esistenza di situazioni di squilibrio dal lato della domanda di strutture commerciali, su eventuali ricadute negative sull'offerta commerciale della media e piccola distribuzione a livello locale in funzione di assicurare un conveniente assetto urbanistico a tutte le diverse parti dell'organismo urbano.

Il pericolo infatti che uno sviluppo disarticolato della grande distribuzione si configuri come fattore di squilibrio tra le diverse forme distributive sul territorio è causa di fenomeni di desertificazione commerciale nell'area di gravitazione.

Non solo: l'analisi territoriale da svolgere deve tener conto del fatto che le grandi strutture di vendita presentano due livelli di impatto:

- uno sull'assetto territoriale nel breve periodo, che riguarda gli effetti diretti e indiretti generati dal singolo insediamento sulle aree circostanti in relazione alle varie tipologie di effetti studiati (impatto sul traffico viabilistico, acustico, ecc.);
- uno sull'assetto territoriale che si manifesta in tempi più lunghi anche come effetto indotto dalla contemporanea presenza di altri insediamenti commerciali, ma anche di infrastrutture puntuali di forte impatto aventi altra destinazione coinvolgendo aree molto più vaste.

Nel caso presente ritenendo che la pubblica amministrazione debba favorire lo sviluppo di tutti, in primis ascoltando chi già opera sul territorio al servizio della comunità, non pare corretto favorire qualcuno in assenza di un piano di insediamento urbanistico delle grandi superfici di vendita alimentare discriminando gli altri operatori.

Raccogliendo quanto detto in sede istruttoria dalle associazioni dei consumatori si concorda sul fatto che questa zona abbia una qualità e quantità di servizi già adeguati a differenza di altre aree della città che meritano una maggiore attenzione in termini di servizi commerciale moderni e adeguati specie nell'ambito alimentare.

Questa è una delle zone di Genova in cui anche una ricerca di mercato meno impegnativa di quanto esposto più sopra ai punti precedenti, sul livello di soddisfazione dei cittadini-consumatori rivelerebbe un'assenza di interesse reale ad una grande superficie di vendita alimentare.

Inoltre l'aumento occupazionale presunto da un eventuale mini iper andrà esclusivamente a discapito degli altri operatori limitrofi senza aumentare il PIL di Genova e nemmeno quello Ligure.

3.3 Le infrastrutture e la mobilità

In considerazione della strettissima interdipendenza tra strutture commerciali ed effetti indotti generanti criticità sul sistema della mobilità, con conseguenti fenomeni di congestione della rete e di aggravamento dei tassi di inquinamento atmosferico ed acustico, devono essere valutati gli impatti generati sotto i vari aspetti di possibile incidenza infrastrutturale e trasportistica, e dunque ambientale, attraverso uno studio di prefattibilità che, anche ricorrendo a modelli matematici di simulazione, documenti lo stato di funzionalità della rete viabilistica esistente, del livello di accessibilità dell'intervento dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto e del grado di incidenza dell'indotto che deriva dall'attuazione dell'intervento programmato.

Su questi ultimi aspetti è già stata richiesta una valutazione sulla mobilità molto approfondita e congiunta tra i due progetti, perché, sicuramente, le due strutture insieme (Ikea e Sogegross) per effetto di moltiplicazione sinergica produrranno un impatto negativo incrementale sulla mobilità e sugli equilibri logistici (camion, macchine ecc) e comunque superiore alla somma degli effetti dei singoli interventi, tenuto anche conto della probabile futura sistemazione, nell'area a monte dell'IKEA, del nuovo rimessaggio di automezzi del trasporto pubblico AMT, oggetto di un permesso di costruire già rilasciato e tuttora vigente.

Preso visione delle due relazioni relative allo studio della mobilità e viabilistico, la prima redatta dallo Studio Tecnico dell'Ing. Alberto Baudà per conto della SOGEGROS, la seconda redatta dalla Società TRM Engineering – Servizi Integrati di Ingegneria per la Mobilità nell'ambito dell'intervento per l'ampliamento IKEA di Genova si osserva quanto segue.

- Lo "Studio di analisi della mobilità indotta e dell'impianto trasportistico" redatto dall'Ing. Alberto Baudà per conto della SOGEGROS, parte da rilievi di traffico derivati

da un semplice sopralluogo effettuato in un giorno feriale nella fascia oraria mattutina, in occasione del quale sono stati contati i veicoli presenti nel solo parcheggio a raso per cinque istanti e rilievi del traffico, riferiti sempre a una mattina di novembre, nella fascia oraria tra le 8,00 e le 12,00, in alcune strade ed incroci limitrofi alla Sogegross e dichiarati in modo improprio significativi, quando, per un lavoro attendibile ed idoneo a definire le condizioni reali del traffico, sarebbe stato necessario considerare un campione di rilievo molto più ampio ed esteso ad una parte della rete molto più vasta.

- Le conclusioni riportate nella relazione sono considerazioni di carattere qualitativo avendo definito, sulla base dei modesti rilievi effettuati, che l'incremento determinato dalla trasformazione in centro di vendita all'ingrosso in centro di vendita al dettaglio incide per circa l'8% sul traffico della rotatoria posta in Corso Perrone e via Perrini, e per circa il 6,5% del traffico presente nell'arco.
- Nel merito dei contenuti della relazione si osservano alcune superficialità nella definizione dei dati soprattutto quando si fissa il coefficiente del fattore di ricambio (incremento dei veicoli leggeri 35% - 40%) ed il valore del numero dei veicoli commerciali (diminuzione del 50%), ma soprattutto l'aver limitato la verifica all'intersezione fra Corso Perrone e via Perrini, trascurando altri nodi che forse presentano maggiori criticità, quali quello della fra via Perrini e via Bianchi.
- Lo Studio viabilistico redatto da TRM Engineering, potrebbe anche sembrare apparentemente completo, ma nella realtà risulta anch'esso superficiale perché è basato su rilievi di traffico effettuati nella fascia oraria compresa tra le 17,00 e le 19,00 in giorno feriale (venerdì), e tra le 10,00 - 12,00 nella giornata di sabato, identificata quale ora di punta. Ma si osserva che identificare l'ora di punta sulla base di due soli rilievi è azzardato e discutibile. Lo studio prosegue mediante una simulazione dei flussi di traffico nello scenario 0 - di riferimento e nello scenario 1 - di intervento, procedura da ritenersi valida in quanto lo scenario 0 serve da taratura per lo scenario 1, ma se i dati di rilevamento dello scenario 0 sono insufficienti, come sono, la taratura è da ritenersi inattendibile.
- Fissando l'attenzione sulle conclusioni tratte, si osserva che la verifica della viabilità è stata compiuta in relazione all'ora di punta del venerdì sera e che per l'attuazione del progetto, vengono proposte modifiche sulla viabilità esistente senza che ne siano stati verificati gli esiti. Peraltro le modifiche proposte riguardano solo interventi locali e non estesi su un'area vasta, come dovrebbe, allo stato attuale delle conoscenze un elenco degli interventi, da non ritenersi esaustivo perché dovrà essere completato sulla base delle risultanze, potrebbe essere:
 - a) l'ottimizzazione di impianti semaforici,
 - b) l'introduzione di doppi sensi di circolazione negli accessi (va quindi appurato se sono state considerate le conflittualità delle svolte a sinistra),
 - c) la realizzazione di un nuovo accesso sul retro con sbocco in via Perrone (vanno verificate le condizioni di visibilità trovandosi tale tratto di strada fra due curve),
 - d) l'introduzione di una corsia dedicata per l'ingresso e l'uscita dal parcheggio, mantenendo due corsie di marcia in via Perrini (incompatibile con corsie di canalizzazione dei flussi di traffico per le diverse direzioni)
 - e) la creazione di una lunga corsia di accumulo interna, per evitare rigurgiti sulla via Perrini (fondamentale ma che dovrà essere di lunghezza elevata ed è da calcolare) considerando il pericolo di generare criticità in via Perrini, nella quale già oggi si

crea accumulo di veicoli in attesa di entrare nel posteggio IKEA in molte ore dei giorni di maggior afflusso al centro commerciale.

- Per entrambi gli Studi fatti, meraviglia non si sia tenuto conto dei dati di traffico in possesso dell'Ufficio Mobilità del Comune di Genova, al quale sarebbe stato utile fare riferimento ed al quale nel prosieguo si ritiene necessario confrontarsi.
- Si conferma quindi indiscutibile la validità del criterio di accomunare i due studi in un unico che tenga conto degli effetti derivati dai due interventi, effetti che non possono non essere considerati reciprocamente influenti e che se, messi in relazione anche agli altri interventi previsti e con gli sviluppi della viabilità in previsione (potenziamento del traffico sulla strada in riva destra del Polcevera), difficilmente potranno essere risolti nelle condizioni attuali delle infrastrutture.

Intervenendo su infrastrutture stradali, oltre al codice della strada, dovrà essere sempre fatto riferimento al D.M. 5/11/2001, e quindi, partendo dal presupposto che sarà necessario derogare dal suddetto DM, dovrà essere attivata una procedura di richiesta di deroga, ai sensi dell'art. 3 dello stesso decreto, la cui competenza di autorizzazione è delegata al Provveditore Regionale alle Opere Pubbliche previa relazione delle specifiche analisi di sicurezza.

- 1 Con particolare riferimento ai contenuti del D.M. 5/11/2001 si dovrà tenere conto della gerarchia delle strade e delle intersezioni, in particolare quindi delle immissioni ed uscite dalle aree di parcheggio che non dovranno mai attestarsi su archi appartenenti alla rete principale (ci si riferisce principalmente alla viabilità di riva destra del Polcevera).
- 2 Lo studio dovrà tenere conto non solo dei due interventi ai quali è fatto riferimento ma anche a quelli previsti nelle aree limitrofe (vedi nuova sistemazione di rimessaggio degli autobus AMT, che interessa l'area a monte dell'IKEA ed altri in previsione di Piano), ma soprattutto al traffico futuro che insisterà sulla viabilità in riva destra del Torrente Polcevera, quando sarà completa e quando sarà ultimato anche il sistema degli svincoli a Cornigliano, alla foce del Polcevera, relazionati alla nuova strada di attraversamento Lungomare Canepa - area industriale - Sestri. Si ricorda che le previsioni sono di un forte utilizzo della viabilità lungo Polcevera che dovrebbe supportare non solo la viabilità urbana ma diventare l'asse della viabilità principale di collegamento regionale ed interregionale.
- 3 Stanti le condizioni di mobilità particolari generate dai due interventi lo studio dovrà essere riferito non solo ad ore di punta della giornata ma anche a periodi dell'anno particolari.
- 4 Dovranno essere verificati i tempi di sosta rapportati al numero degli stalli previsti per valutare i flussi di traffico attratti e generati dagli insediamenti commerciali
- 5 Oltre alla viabilità del sistema delle reti dovranno essere verificati i singoli nodi, in particolare quelli che interessano la viabilità principale che potrebbe essere più sensibile ad implementazione della domanda. Lo studio della viabilità dovrà tenere conto anche delle interferenze con la mobilità pedonale che seppur ora modesta potrebbe incrementarsi.
- 6 La domanda di trasporto attratto e generato da tutti i centroidi attuali e futuri, presenti ed in previsione, dovrà essere valutata sulla base di parametri attendibili.
- 7 Alcune situazioni esterne paiono decisamente in contrasto se non risolte con complesse operazioni di inevitabile ristrutturazione, non solo con gli interventi indicati nella relazione di TRM Engineering, ma anche in altri casi nei quali si intravedono delle criticità, quali, ad esempio:

- Strada di servizio in aderenza a via Benedetti che genera confusione nell'utenza nell'immissione nella stessa da via Perini e via Bianche (intersezioni molto vicine fra loro) e condizioni di pericolo nell'immissione a via Benedetti.
- Le rotatorie che non sono a norma e lasciano angoli di deviazione inferiori a quelli richiesti dalle norme.
- Immissioni di servizio e di uscita dalle aree di posteggio che pur rispettando i dettati del Codice della Strada, sono da affrontare non solo dal punto di vista logistico ma anche infrastrutturale al fine di verificarne nel dettaglio le influenze che possono avere sulla viabilità principale e secondaria.

3.4 *Esiti sulla programmazione pluriennale del Comune di Genova*

Il PUC adottato costituisce un mosaico complessivo di previsioni e scelte territoriali di varia natura e peso, le cui condizioni di equilibrio complessivo e reciproco saranno ovviamente organicamente soddisfatte solo alla compiuta attuazione del piano, con la realizzazione ordinata e sequenziale nel tempo sia degli interventi infrastrutturali dalla scala territoriale a quella locale sia degli interventi di trasformazione insediativa.

In molte occasioni di discussione pubblica e nelle fasi di partecipazione che hanno preceduto l'adozione, è stato infatti osservato, -e in questa sede si ribadisce la considerazione- che l'attuazione del PUC, quale strumento di governo del territorio, dovrà essere gestita con un'accurata e selettiva programmazione degli interventi per non dar luogo a scenari intermedi squilibrati o instabili legati all'occasionalità di iniziative imprenditoriali ed alle dinamiche socioeconomiche, al di fuori di una coerente conduzione pubblica.

L'ovvia risposta a questa osservazione è la presenza nella nostra legislazione di uno strumento ad hoc: il PPA (programma pluriennale di attuazione) che pone nelle mani della pubblica amministrazione la responsabilità di coordinare negli anni una progressiva successione di configurazioni equilibrate del PUC.

Ora prima ancora che il PUC diventi operante, le due conferenze dei servizi in argomento, se portate alla loro deliberazione, negano alla base tale fondamentale controllo di equilibrio, specie in un ambito quale quello delle grandi strutture di vendita alimentari, che rappresenta il più impegnativo settore del commercio.

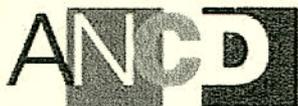
In proposito è sufficiente riflettere sul fatto che Ikea ha presentato una domanda di 200 mq di commerciale alimentare e la risposta arrivata in conferenza dei servizi è stata negativa perché il contingente della G.S.V. alimentare si era esaurito il venerdì precedente con la richiesta Sogegross.

3.5 *L'adeguatezza degli elaborati progettuali a corredo delle istanze di conferenza dei servizi allo SUAP*

La documentazione presentata dalla Sogegross, infine, pare carente sotto il profilo della completezza degli elaborati necessari a verificare la conformità del progetto rispetto alle norme vigenti edilizie/urbanistico/ambientali e l'aderenza al quadro dei vincoli operanti.

Oltre alle carenze dello studio viabilistico messe in evidenza al **§ 3.3**, manca una planimetria d'insieme che consenta un'agevole comprensione di tutto il sistema degli accessi veicolari a partire dalla viabilità del contesto.

Mancano poi del tutto elaborati sul superamento delle barriere architettoniche, sull'ottemperanza alle norme di REC in materia di produzione di energie alternative, la valutazione previsionale sull'impatto acustico, lo studio finalizzato alla verifica delle ripercussioni dell'intervento e sulla compatibilità funzionale dei manufatti adiacenti.



ASSOCIAZIONE
NAZIONALE
COOPERATIVE
DETTAGLIANTI
CONAD

Ill.mo Signor
Sindaco del
Comune di Genova

Direzione Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Sportello Unico per le Imprese
c.a responsabile dell'ufficio geom. Sergio Cortesia
Via di Francia, 1
16149 - GENOVA

Oggetto: progetto S.U. n. 176/2010.

OSSERVAZIONI

ai sensi dell'art. 18 della legge regionale 24 marzo 1999, n. 9

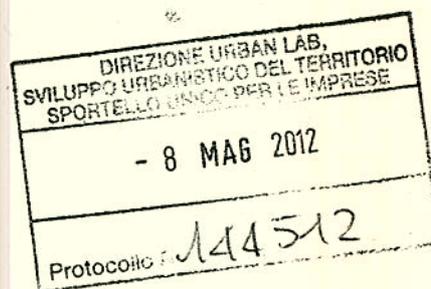
dell'Associazione Regionale Cooperative fra Dettaglianti, con sede in Genova, via XX Settembre, 29/4, in persona del Presidente in carica Dr. Paolo Michelis.

in relazione

al progetto presentato in Conferenza di Servizi in data 10 febbraio 2012 dalla Società Sogegross p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari al civico 9 di via Luigi Perini (S.U. 176/2010), con superficie netta di vendita richiesta di 2.870 mq.

*** **

1. L'Associazione esponente costituisce l'articolazione regionale dell'ANCD, struttura politico-sindacale delle Cooperative aderenti al Consorzio Nazionale Conad. L'Associazione opera affinché la cooperazione fra imprenditori commerciali indipendenti sia in grado di rispondere al meglio ai bisogni e alle aspettative dei clienti e dei consumatori. A questo fine, l'ANCD si occupa, tra l'altro, di assistere e tutelare le imprese cooperative associate e di rappresentare e sostenere la cooperazione tra dettaglianti nei rapporti con le Amministrazioni Pubbliche.





ASSOCIAZIONE
NAZIONALE
COOPERATIVE
DETTAGLIANTI
CONAD

2. In data 10 febbraio 2012 è stata convocata presso il Comune di Genova la Conferenza dei Servizi in sede istruttoria per valutare l'istanza presentata dalla Sogegross s.p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari al civico 9 di via Luigi Perini (S.U. 176/2010), con superficie netta di vendita richiesta di 2.870 mq.

Il successivo 13 febbraio 2012 presso il medesimo Comune è stata convocata la conferenza dei servizi in sede istruttoria per l'esame dell'istanza presentata dall'Ikea Retail Italia s.r.l. al fine di ampliare la grande struttura di vendita di generi non alimentari (da mq 13.038 a mq 20.200) ai civici 5 e 7 di Luigi Perini (S.U. 117/2011).

3. L'accoglimento delle due istanze, riguardanti il medesimo contesto di via Perini, comporterebbe la trasformazione di un'area produttiva in un'area ad alto contenuto ed impatto commerciale, con un aumento di quasi 10.000 mq di superficie di vendita al dettaglio.

L'Associazione esponente ritiene che gli effetti cumulati derivanti dall'attuazione dei due progetti nella zona avrebbero conseguenze negative sui preesistenti operatori commerciali: come noto uno sviluppo disarticolato della grande distribuzione rappresenta un fattore di squilibrio tra le diverse forme distributive sul territorio, ed è causa di fenomeni di desertificazione commerciale.

Pertanto, poiché l'attuazione del progetto andrebbe a discapito degli altri operatori limitrofi, in realtà non vi sarebbe neanche il previsto aumento occupazionale – elemento addotto dalla Società proponente a giustificazione dell'intervento – in quanto non vi sarebbe un incremento del numero complessivo dei lavoratori occupati.

Quindi l'Esponente, anche sulla base di quanto rappresentato dalle associazioni dei consumatori, ritiene che nella zona prescelta per l'attuazione del progetto manchi un interesse reale ad una grande superficie di vendita alimentare, e che la medesima zona abbia una qualità e quantità di servizi già adeguati.

4. D'altronde, le criticità derivanti dall'inserimento di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'area in esame sono state evidentemente considerate in sede di pianificazione urbanistica, visto che nell'Ambito di riqualificazione AR-PU (cfr. la norma AR-PU1) la localizzazione di simili strutture è esclusa, ed è solamente consentito il cambio



ASSOCIAZIONE
NAZIONALE
COOPERATIVE
DETTAGLIANTI
CONAD

d'uso per l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita nel limite del 20% della S.A. esistente.

Pertanto, per rendere possibili gli interventi dianzi descritti, sono stati appositamente introdotti in sede di adozione del nuovo PUC, pubblicato il 1° febbraio 2012, attraverso due emendamenti specifici, due nuove norme speciali nell'AR-PU, identificati in cartografia e nella normativa di conformità, come ambiti nn. 52 e 55 con disciplina urbanistica speciale. Per detti ambiti sono state previste per l'appunto le deroghe alla disciplina generale dell'ambito mirate a consentire l'attuazione dei due interventi sopra descritti.

In particolare l'ambito n. 55 concernente il progetto della Sogegross consente la ristrutturazione del fabbricato esistente allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali.

L'Associazione esponente ritiene, per le ragioni già viste, che questa giustificazione sia infondata e non sia idonea a sorreggere la scelta derogatoria.

A tale proposito l'Associazione esponente, che è stata convocata ed ha partecipato al procedimento in Conferenza di Servizi, ha commissionato uno studio del progetto in esame, che ne evidenzia le criticità soprattutto grazie ad una valutazione complessiva degli effetti cumulativi che l'attuazione dei due progetti dianzi descritti comporterebbero sull'area in esame.

Si rinvia quindi al documento allegato, ed in particolare al capitolo 3, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti osservazioni (all. 1).

Da questi studi emerge, da un lato, l'insufficienza dell'istruttoria condotta nel corso del procedimento e, dall'altro lato, la criticità degli effetti del nuovo insediamento sull'assetto infrastrutturale e viabilistico dell'intero ambito.

D'altra parte non esistono esigenze legate alla pianificazione commerciale che giustifichino l'esaurimento, con questo intervento, del contingente regionale di superficie alimentare. Né si vede quale interesse pubblico urbanistico sia perseguito con questa operazione, che



ASSOCIAZIONE
NAZIONALE
COOPERATIVE
DETTAGLIANTI
CONAD

aggrava il carico insediativo della zona, senza peraltro fornire alcuna prestazione di tipo urbanistico o ambientale.

5. Occorre poi osservare che l'insediamento proposto, in variante alla pianificazione vigente, per le conseguenze che comporta sotto il profilo degli equilibri commerciali della zona, nonché delle modifiche alla viabilità e dell'impatto sul traffico, avrebbe richiesto un approfondimento istruttorio *ad hoc*, da attuarsi mediante una Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La VAS, avendo il fine di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica, è infatti obbligatoria quando viene inserita in un Piano Urbanistico una variante avente implicazioni così incisive sul territorio.

La mancanza della VAS conferma la carenza istruttoria e impedisce l'approvazione del progetto portato in Conferenza di Servizi dalla Società Sogegross: è ben vero che detta Società ha prodotto, tra l'altro, uno studio relativo ai problemi di mobilità e viabilità, tuttavia i dati sui quali detto studio si è basato paiono poco significativi, e le conclusioni alle quali giunge risultano conseguentemente inaffidabili.

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni esposte, l'Associazione esponente insta affinché, in accoglimento delle presenti osservazioni, l'Amministrazione voglia respingere il progetto presentato in Conferenza di Servizi in data 10 febbraio 2012 dalla Società Sogegross p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari al civico 9 di via Luigi Perini (S.U. 176/2010).

Con osservanza.

Genova, 4 maggio 2012

All. 1: studio tecnico urbanistico del progetto.

**Conferenze dei servizi del 10 e 13 febbraio 2012
in sede istruttoria presso lo SUAP del Comune di
Genova, relative alle varianti del PUC 2000 vigente
per la realizzazione dei Progetti IKEA e SOGEGROSS
in via Perini a Genova.**

***Osservazioni ai sensi dell'art. 18 della L.R. 9/1999
Osservazioni ai sensi dell'art. 38 della L.R. 36/1997***

Indice

1. L'OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE	2
2. CONSIDERAZIONI GENERALI DI MERITO: LA BASSA VAL POLCEVERA (MUNICIPIO MEDIO PONENTE) ED IL COMMERCIO NEL PUC 2012	3
2.1 DESCRIZIONE FONDATIVA.....	5
2.2 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI	8
2.3 VAS (Valutazione ambientale strategica).....	10
3. VALUTAZIONI DI MERITO RISPETTO AI PROGETTI PRESENTATI ALLO SUAP	12
3.1 Ambito di gravitazione	12
3.2 Il sistema economico commerciale del contesto.....	12
3.3 Le infrastrutture e la mobilità	13
3.4 Esiti sulla programmazione pluriennale del Comune di Genova	16
3.5 L'adeguatezza degli elaborati progettuali a corredo delle istanze di conferenza dei servizi allo SUAP	16

1. L'oggetto delle osservazioni

In data 10 febbraio 2012 presso il comune di Genova è stata convocata la conferenza dei servizi in sede istruttoria per l'istanza presentata dalla Sogegross s.p.a. per l'apertura di una Grande struttura di vendita di generi alimentari, con Superficie netta di vendita richiesta di 2.870 mq al civico 9 di via Luigi Perini (S.U. 176/2010).

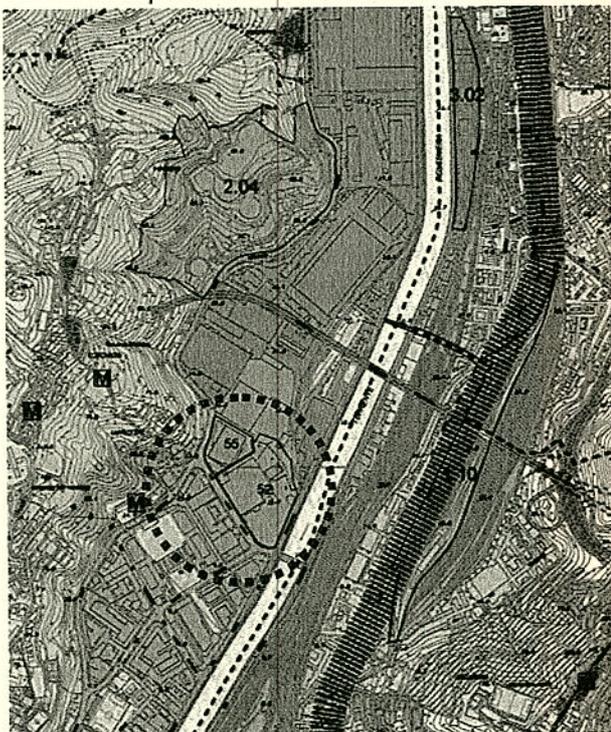
Sogegross s.p.a. in via Perini 9 svolge oggi un'attività di vendita all'ingrosso, in un contesto produttivo dove il peso del commercio per destinazione storica e di prospettiva è limitata a generi di vendita non alimentare o al piccolo dettaglio alimentare.

In data 13 febbraio 2012 presso il comune di Genova è stata convocata la conferenza dei servizi in sede istruttoria per l'istanza presentata dall'Ikea Retail Italia s.r.l. per l'ampliamento della grande struttura di vendita di generi non alimentari (da mq 13.038 a mq 20.200) ai civici 5 e 7 di Luigi Perini (S.U. 117/2011).

Le due istanze presentate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 14/3/1999 n. 9, in sede istruttoria, riguardanti il medesimo contesto di via Perini traducono un intento pianificatorio di trasformare un'area produttiva in un'area ad alto contenuto ed impatto commerciale con un aumento di quasi 10.000 mq di superficie di vendita al dettaglio, ed hanno il preciso obiettivo, attraverso i due progetti presentati allo S.U.A.P.:

- a) di raggiungere la piena conformità con gli **ambiti n. 52 e 55 a disciplina urbanistica speciale** del PUC 2012
- b) nonché di operare in variante contestuale al PUC 2000, che esclude per il distretto aggregato di Campi sub-distretto 24c le strutture di vendita medie e grandi di generi alimentari

e ciò, si badi bene, già in regime di salvaguardia, per giungere così rapidamente all'approvazione e quindi all'attuazione dei progetti stessi, senza neanche attendere l'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale di Genova, oggi adottato nella versione di preliminare.



Gli interventi proposti, indicati appunto in cartografia come **ambiti n. 52 e 55** con **disciplina urbanistica o paesaggistica speciale** verrebbero sviluppati in un'area che il nuovo PUC pubblicato il 1 febbraio 2012 identifica come **AR-PU** (Ambito di riqualificazione Urbanistica Produttivo – Urbano), ambito dove nelle funzioni - sia in quelle *principali* che in quelle *complementari* - non solo non sono ammesse le grandi superfici di vendita alimentari, ma nemmeno le medie strutture di vendita alimentari, e dove il cambio d'uso per l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita è consentito nel limite del 20% della S.A. esistente disponibile.

In contrasto con detta norma generale di conformità, estesa a tutto l'ambito

AR-PU, sono stati introdotti, in sede di adozione del nuovo PUC, due emendamenti specifici riferiti agli insediamenti della Sogegross e dell'Ikea, costituenti sostanzialmente le deroghe coerenti con le suddette istanze allo SUAP e mirate a consentire:

- 1) da una parte, la possibilità di trasformare l'attuale struttura produttiva di Cash&Carry Sogegross, di servizio al dettaglio (p.iva) in un ipermercato alimentare con la seguente approfondita e "straordinaria" motivazione: *"è ammessa la ristrutturazione dell'esistente fabbricato allo scopo di consentire l'attivazione di una grande struttura di vendita di generi alimentari nell'ambito delle dotazioni previste dalla disciplina regionale allo scopo di consentire il consolidamento della presenza di un'importante attività economica con significative ricadute occupazionali"*.
- 2) dall'altra l'ampliamento del complesso immobiliare riconducibile all'attività della IKEA Retail Italia S.p.A., sino ad una S.A. massima di mq. 33.000 (comprensiva della S.A. esistente) oltre all'ulteriore dotazione di parcheggi pubblici e privati, allo scopo di consentire il consolidamento della presenza della Grande Struttura di Vendita di generi non Alimentari sino ad una superficie massima di mq. 20.200 di S.N.V., comprensiva di una superficie massima di mq. 200 di S.N.V. per la vendita di generi alimentari.

2. Considerazioni generali di merito: la bassa Val Polcevera (Municipio Medio Ponente) ed il commercio nel PUC 2012

La rilevanza e l'incisività con cui gli insediamenti commerciali, specie quelli di medio-grande superficie, caratterizzano e ridisegnano il territorio hanno assunto, nell'ultimo decennio, un ruolo di predominanza quasi egemonica, che può essere paragonato a quello che ebbero le attività manifatturiere fino agli anni Settanta."

Per un ***ambito di addensamento commerciale metropolitano***, quale quello in argomento, area dove si è realizzato un elevato sviluppo commerciale, anche recente, si traggono facilmente, dai principi fondamentali della disciplina di urbanistica commerciale, gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete commerciale, cui dovrebbe riferirsi, oggi, ogni cambiamento strutturale del Piano Urbanistico:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, in sinergia con le politiche di altri settori economici;
- forte disincentivo all'apertura di grandi strutture di vendita mediante la creazione di superficie di vendita aggiuntiva;
- disincentivo al consumo di aree libere o dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
- rivitalizzazione e sostegno della funzione commerciale tramite l'incremento della presenza di esercizi di vicinato, privilegiando al massimo la maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza;
- prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree efficacemente servite dai mezzi di trasporto pubblico;
- valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani relativi alle polarità insediative esistenti e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche).

In generale, di fatto, due preoccupazioni costanti si rincorrono, nella pianificazione di settore.

La prima riguarda la "valorizzazione" degli ambiti del centro urbano, la cosiddetta città consolidata ed i centri storici, la seconda la preservazione delle aree libere da edificazione e quindi la localizzazione nelle aree ex industriali, le cosiddette "aree dismesse" delle nuove medie e grandi strutture di vendita.

Entrambe queste preoccupazioni appaiono lodevoli ma se vengono assunte "automaticamente" senza considerazioni aggiuntive rispetto alla specificità dei luoghi, senza attenzione alla delicatezza e sensibilità che tali luoghi richiedono, vengono facilmente contraddette le motivazioni che stanno alla base delle stesse preoccupazioni.

Spesso le aree, come quella in argomento, nelle quali sono state eseguite operazioni di rifunzionalizzazione, che hanno avuto ed hanno nel commercio il loro fattore trainante, mentre altre operazioni analoghe sono previste dal PUC adottato, costituiscono una risorsa particolarmente utile e pregiata stante la loro localizzazione in ambiti già densamente costruiti e poste, come nella fattispecie, a poca distanza dai punti focali e di gravitazione di Genova, città policentrica.



GRANDI STRUTTURE DI VENDITA PREVISTE

-  Generi non alimentari
-  Generi alimentari
-  Distretti di trasformazione

MERCATI

-  Mercati rituali
-  Mercati all'ingrosso esistenti
-  Mercati all'ingrosso previsti
-  Mercati all'ingrosso da dismettere

-  CENTRI INTEGRATI DI VIA

L'obiettivo principale della loro riqualificazione dovrebbe essere prima di tutto orientato a ricostruire una trama di relazioni con il tessuto urbano circostante e con quello di gravitazione contribuendo alla dotazione di servizi di uso pubblico.

Se il commercio può contribuire certamente a raggiungere tale scopo non bisogna dare per scontato che questo avvenga automaticamente. Il rischio che si corre è quello di riproporre in tali aree i medesimi modelli e spazi commerciali degli insediamenti periurbani, chiusi ed impermeabili al contesto e spesso in pieno antagonismo con il tessuto commerciale degli insediamenti urbani di prossimità.

Se ci si riferisce alla documentazione del PUC adottato ed in particolare alla Descrizione fondativa ed al Documento degli Obiettivi, che mettono in correlazione gli assi strategici del nuovo Piano di Genova con quelli di area vasta (PTC provinciale) e con i consuntivi dell'attuazione del PUC 2000, troviamo le conferme dei principi sopra enunciati nell'approccio al tema del commercio.

2.1 DESCRIZIONE FONDATIVA

Di fatto, nelle pagg 335 e segg. della DESCRIZIONE FONDATIVA viene così argomentato:

.....
L'importanza del commercio in Liguria, sia in termini di occupazione che di servizio offerto, registra valori significativi che collocano la nostra regione ai primi posti a livello nazionale: il dato più rilevante è quello dell'occupazione: con circa 122.000 addetti, pari al 20% dell'occupazione complessiva della Liguria, si registra il valore percentuale più alto in Italia.
.....

Il commercio rappresenta quindi un settore rilevante nell'ambito dell'economia locale, un'attività produttiva autonoma fondamentale per l'occupazione, ma anche un servizio alla popolazione e al territorio, un presidio costante delle zone urbane centrali ma anche per quelle più defilate, una funzione turistica e un sistema capillare e diffuso per la promozione e la presentazione delle produzioni locali, un sistema che favorisce la socializzazione e il rapporto tra i cittadini e il sistema economico ai diversi livelli.

E' interessante associare l'analisi sull'andamento e le caratteristiche della popolazione ligure negli ultimi anni con il mutamento delle abitudini dei consumatori. La Liguria è la regione più vecchia d'Italia, dove la popolazione inferiore ai 40 anni non raggiunge il 40% e in cui solo dal 2002, dopo un decennio di forte involuzione del numero complessivo, si registra un'inversione di tendenza a seguito del movimento migratorio che tuttavia porta a stimare per il 2010 un decremento di popolazione del 1,5% rispetto al 2005.

Le abitudini di acquisto dei consumatori sono orientate ad una maggiore attenzione al consumo con un'ottica rivolta a una spesa parsimoniosa e intelligente e una crescita di interesse per servizi di qualità.

La risposta del settore ha prodotto un sensibile processo di rinnovamento e di riconversione del servizio da parte di molti commercianti al dettaglio che hanno puntato sulla qualità e sul consolidamento del rapporto di fiducia tra venditore e consumatore, affermando il ruolo del "commercio di prossimità" quale punto di riferimento e luogo socializzante e rassicurante, in particolare per la popolazione in età più avanzata. Le finalità della nuova legge regionale rispecchiano tali tendenze: i comuni devono operare i necessari accorgimenti per adeguare la propria pianificazione territoriale, sia per uniformare la classificazione e la definizione delle diverse tipologie di servizio commerciale alle classificazioni della legge stessa, sia per operare le necessarie modifiche normative per allinearsi alle finalità e ai criteri della programmazione regionale, che principalmente riguardano: uno sviluppo equilibrato della rete distributiva; la promozione della libera concorrenza e della libertà delle imprese; lo sviluppo dei livelli occupazionali; l'integrazione del commercio con le altre attività economiche; azioni integrate finalizzate a valorizzare la funzione del commercio anche per la riqualificazione del tessuto urbano e a favorire gli insediamenti commerciali di specifiche tipologie per lo sviluppo delle imprese.

Il P.U.C. 2000, con l'obiettivo di prevedere uno sviluppo controllato del settore commerciale, in considerazione della stretta connessione di tale funzione con le altre componenti economiche di sviluppo del territorio, aveva già definito le attività commerciali e individuato le zone e sottozone urbanistiche ove consentire insediamenti di nuovi esercizi commerciali, con

particolare attenzione alle zone di pregio, al centro storico urbano e ai nuclei storici minori con spiccata vocazione commerciale al fine di salvaguardare e valorizzare la rete distributiva esistente.

La Variante di aggiornamento del 2009, tenuto conto delle limitazioni dimensionali previste dalla disciplina regionale, introduce adeguamenti e articolazioni delle strutture commerciali che si collocano proprio nell'ottica del riequilibrio territoriale consentendo ad esempio:

- insediamenti commerciali speciali (mobili con complementi di arredamento, prodotti per l'industria e l'agricoltura, mezzi di trasporto, macchinari) connotati dalla bassa incidenza ambientale ed infrastrutturale, all'interno di edifici produttivi, senza far venire meno la caratterizzazione in senso produttivo degli insediamenti esistenti;
- insediamenti di piccole attività all'interno dei centri urbani limitando le richieste di parcheggi pertinenziali;
- operazioni di concentrazione e accorpamento finalizzate allo sviluppo di piccole e medie imprese e ad offrire un servizio più qualificato anche nell'ottica di una maggiore concorrenzialità.

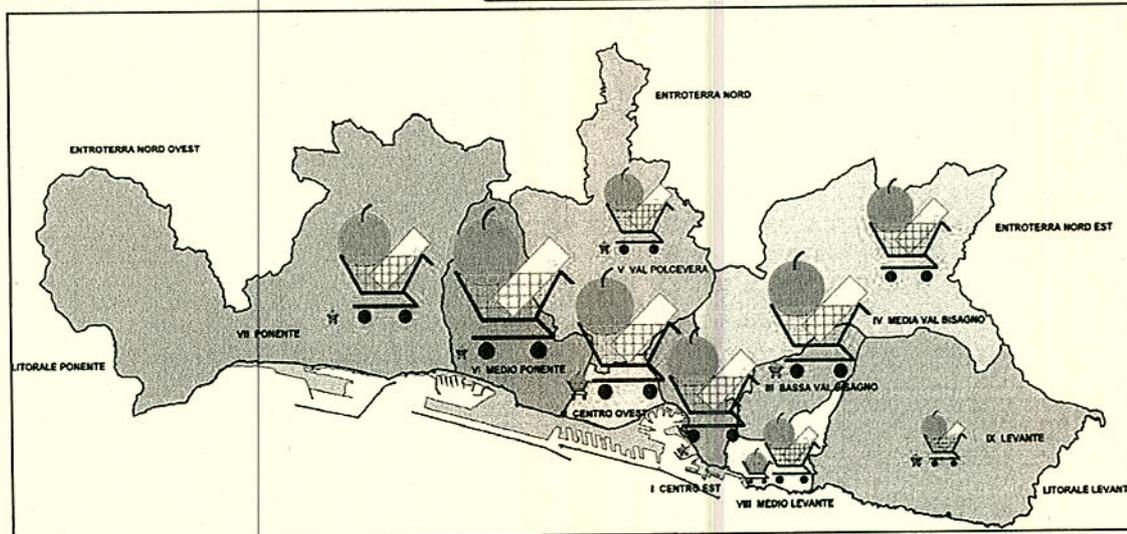
ANALISI E OBIETTIVI

L'analisi della presenza commerciale a Genova non può esimersi dal considerare in primo luogo i caratteri fisico orografici del territorio che, risultando oltre l'urbanizzato pressoché integralmente montuoso, ha condizionato il fenomeno, tipico delle principali aree metropolitane padane, della proliferazione di insediamenti commerciali grandi dimensioni (ipermercati e centri commerciali) lasciando, nell'ambito delle forme distributive moderne, la prevalenza a strutture di minore dimensione (discount e piccoli supermercati), inserite all'interno dei quartieri urbani con aree di gravitazione di vicinato allargato.

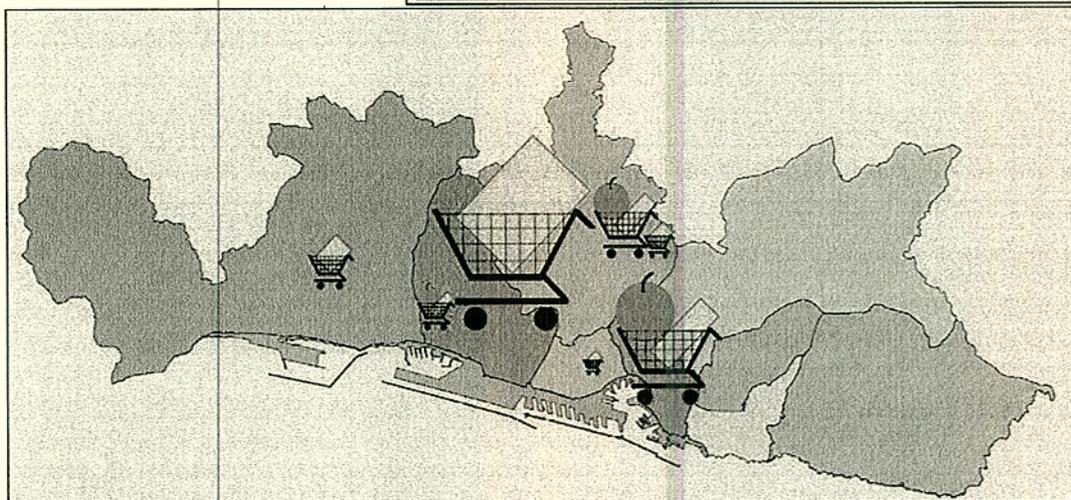
Lo stato di fatto della presenza di attività commerciali a Genova è indicativamente riportata nella seguente tabella e sintetizzata negli schemi grafici; in particolare sono state considerate le attività per le quali, a seguito della programmazione regionale, sono previste limitazioni alla realizzazione di nuove superfici.

La tabella, suddivisa per Municipi, evidenzia la concentrazione di Medie Strutture di Vendita di generi alimentari e miste nei municipi Medio Ponente e Centro Ovest mentre le Grandi Strutture di Vendita alimentari e non alimentari sono prevalentemente situate nelle aree di Campi, municipio Medio Ponente.

MUNICIPIO	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA		
	ALIMENTARI	MISTI	totale
CENTRO EST		8310	8310
CENTRO OVEST	1926	9561	11487
BASSA VALBISAGNO	1219	11036	12255
MEDIA VALBISAGNO		7168	7168
VALPOLCEVERA	420	6127	6547
MEDIO PONENTE	500	10992	11492
PONENTE	300	9248	9548
MEDIO LEVANTE	2424	3909	6333
LEVANTE	576	4405	4981
totale	7365	70756	78121



MUNICIPIO	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA		
	ALIMENTARI E MISTI	NON ALIMENTARI	totale
CENTRO EST	14184		14184
CENTRO OVEST		2700	2700
BASSA VALBISAGNO			
MEDIA VALBISAGNO			
VALPOLCEVERA	8500	4130	12630
MEDIO PONENTE	4000	21838	25838
PONENTE		6050	6050
MEDIO LEVANTE			
LEVANTE			
totale	 26684	 34718	61402



Al fine di concretizzare l'obiettivo di favorire l'integrazione del commercio con le altre attività economiche, valorizzare la funzione del commercio quale occasione di riqualificazione del tessuto urbano e favorire gli insediamenti commerciali di specifiche tipologie per lo sviluppo delle imprese il nuovo Piano prevede un'ampia compatibilità delle piccole attività (Esercizi di Vicinato) su tutto il territorio comunale, urbano e rurale, consolidando il ruolo del "commercio di prossimità" quale punto di riferimento e luogo socializzante e rassicurante, in particolare per la popolazione in età più avanzata.

Il Piano prevede inoltre una tipologia di ambito specifica (AR-PU) che contempla un mix di funzioni, produttivo a ridotto impatto ambientale, artigianale, terziario avanzato, direzionale e commerciale, auspicando appunto lo sviluppo di sinergie tra piccole e medie imprese finalizzate ad offrire un servizio più qualificato anche nell'ottica del superamento della monofunzionalità degli edifici.

Da sottolineare infine come non siano stati posti limiti di crescita alle medie strutture di vendita non alimentari, scelta che si basa sulle tendenze in atto per costituire un ulteriore percorso che favorisca l'ingresso di nuovi operatori nel mercato in linea con la programmazione regionale.

.....
SINTESI DEGLI ELEMENTI FONDATIVI

Un ultimo accenno, deve essere rivolto alla programmazione commerciale, le cui valenze sono molteplici, in termini di prezzi, di occupazione, di socialità e di riqualificazione territoriale.

La Regione Liguria detiene le principali competenze in questo settore ma il Comune deve far valere il proprio punto di vista che mira ad un equilibrio fattivo fra commercio tradizionale e grande distribuzione, dato che lo scopo di questa ricerca di equilibrio è il successo della politica del territorio e dei suoi obiettivi qualificanti.

Per quanto concerne il commercio, in una situazione di consumi stagnanti, non vengono previsti grandi ampliamenti per la grande distribuzione e si tende a promuovere la modernizzazione della rete distributiva e l'eventuale ricollocazione in armonia con gli sviluppi urbanistici.

Il Comune accompagnerà e promuoverà queste linee evolutive d'intesa con gli operatori commerciali. In tale contesto vanno valorizzati i CIV che hanno dimostrato di rivitalizzare anche le trasformazioni immobiliari e le riqualificazioni urbane. Essi possono diventare - e già in parte lo sono - preziosi alleati per migliorare la vivibilità dei quartieri.

2.2 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Se poi si passa al DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI, declinati per municipi, il tema del sistema commerciale non trova più articolate e specifiche indicazioni, né

- sulla funzionalità complessiva della rete commerciale, intendendo con ciò non solo le strutture di vendita costituite dai negozi di vicinato, le medie e grandi strutture ed i centri commerciali ma anche le aree mercatali ed i pubblici esercizi;
- sui rapporti tra la distribuzione nel contesto del municipio degli esercizi commerciali e delle relative potenzialità o carenze ovvero sulla localizzazione delle diverse tipologie in relazione alla distribuzione della popolazione residente con particolare attenzione alle categorie merceologiche delle strutture di vendita stessa.

Vengono enunciate solo marginali manifestazioni di intenti, del tipo:

Tema A: SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO E DELLE INFRASTRUTTURE	
Criticità	Difficoltà di relazioni sia con il centro e nord Europa attraverso la Pianura Padana, che lungo l'arco di costa ligure; lunghi tempi di percorrenza
Obiettivo	A1 - POTENZIAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE DI RELAZIONE NORD-SUD ED EST-OVEST. (obiettivo invariabile)
Livello di Piano	Relazioni territoriali di area vasta, urbane e intercomunali (Livello 1 e 2: vedi Capitolo Organizzazione del Piano)
Principali azioni necessarie	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione del Terzo Valico ferroviario; - Riorganizzazione del nodo ferroviario di Genova; - Realizzazione del servizio ferroviario metropolitano Alessandria - Genova sulla direttrice Scrivia - Polcevera; - Completamento del raddoppio ferroviario sulla riviera di ponente; - Riorganizzazione del nodo autostradale e realizzazione della gronda di ponente; - Realizzazione del servizio ferroviario metropolitano Voltri-Nervi; - Completamento della viabilità a mare tra San Benigno e Miltedo - Potenziamento delle funzioni portuali, aeroportuali e delle funzioni intermodali; - Quadruplicamento della Linea ferroviaria di Levante da Brignole a Pieve Ligure.
Municipio	Declinazioni indicative dell'obiettivo
I Centro Est	-
II Centro Ovest	-
III Bassa Val Bisagno	-
IV Media Val Bisagno	-
V Val Polcevera	Realizzazione delle opere di indennizzo e riqualificazione in Val Polcevera in quanto principalmente interessata dall'asse porto-nord Europa, con adeguata gestione e coordinamento sotto i diversi profili di impatto (ambientali, sociali, viari) conseguenti ai diversi cantieri ferroviari ed autostradali. By pass Pontedecimo.
VI Medio Ponente	-
VII Ponente	Palmaro, Pegli Lido e Miltedo fermate metropolitane FS. Complanare Palmaro e nuova viabilità di accesso al casello di Miltedo
VIII Medio Levante	-
IX Levante	Cattaneo e Sant'Illario fermate metropolitane FS.

Oppure:

Obiettivo	A2 - PROMOZIONE DI UN SISTEMA PRODUTTIVO INNOVATIVO E DIVERSIFICATO, E VALORIZZAZIONE DELLA CITTA' COME META TURISTICA (obiettivo orientabile)
Principali azioni opportune	<ul style="list-style-type: none"> - Pianificazione integrata del sistema produttivo territoriale, d'intesa con la Provincia ed i Comuni dell'area metropolitana genovese; - Definizione della Struttura del Piano per il Sistema Produttivo da articolare in 5 sottosistemi: 1) portuale (porto fabbrica); 2) Industriale urbano; 3) artigianale/commerciale/terziario/socio-sanitario urbano; 4) turistico/ricreativo/culturale; 5) agricolo produttivo e di presidio, in coerenza con una strategia residenziale e della mobilità urbana; - Selezione ed orientamento del sistema produttivo verso le attività ad alto contenuto tecnologico, sostenibilità ambientale e radicamento al territorio (in particolare nei settori della sideromeccanica, dell'impiantistica, dell'energia, della cantieristica/applicazioni navali, della nautica, della subacquea, della biologia marina, della avionica, dell'automazione, dell'elettronica, delle telecomunicazioni, dell'elettromedicale, delle nanotecnologie, della robotica, della trasformazione dei rifiuti ecc.) favorendo il potenziamento delle attività esistenti e l'inserimento di nuove; - Articolare e dimensionare le scelte urbanistiche per il sistema produttivo in coerenza con gli obiettivi di sviluppo dell'occupazione ed al fine di contrastare l'andamento demografico precario; - Promozione della realizzazione di parchi scientifici e tecnologici (specialmente nei settori dell'ingegneria e della medicina), incubatori e start up per le imprese, spin off universitari, mediante l'incentivazione della filiera Università-Ricerca-Industria;
Municipio	Declinazioni indicative dell'obiettivo
I Centro Est	Creazione di una sinergia mare-verde (linea blu - linea verde) tra poli museali, Centro Storico, Porto Antico e Peralto. Valorizzazione del patrimonio storico-culturale del sistema dei forti anche come polo di attrazione turistica. Diversificazione dell'offerta ricettiva. Riqualificazione e rifacimento Mura delle Cappuccine, Mura di santa Chiara e Mura del Prato;
II Centro Ovest	Valorizzazione Ville Storiche e relativi parchi, passeggiata pedonale ciclabile Porto Antico/Lanterna
III Bassa Val Bisagno	Rilancio e valorizzazione dei Forti, di Villa Imperiale e della Madonna del Monte.
IV Media Val Bisagno	Costituzione e/o Valorizzazione Parco delle Mura e dell'Acquedotto Storico con recupero e valorizzazione delle Creuze di accesso. Valorizzazione del Cimitero Monumentale di Staglieno e costituzione di un polo Museale. Costituzione di un polo integrato per le attività sportive tra S. Eusebio e Sciorba. Rilancio del Parco dei Forti
V Val Polcevera	Rilancio e valorizzazione dei Forti. Valorizzazione Chiostro Certosa, Villa Carrega e Beata Chiara. Rilancio agricolo della Valle. Valorizzazione Ville Storiche. Valorizzazione percorsi Via del Sale.
VI Medio Ponente	Sviluppo Progetto Cine-Porto di Cornigliano. Recupero e valorizzazione parchi e ville storiche anche in funzione pubblica e culturale.
VII Ponente	Sviluppo artigianato e piccola e media industria manifatturiera. Zone collinari per parchi tematici. Valorizzazione ville storiche con inserimento in percorsi turistici. Realizzazione di insediamenti produttivi ad alta tecnologia ambientalmente compatibili nelle aree di Fondegga Sud.
VIII Medio Levante	Valorizzazione del sistema della Ville Storiche, delle creuze e delle piazze.
IX Levante	Sviluppo delle attività ricettive: alberghi, B&B, agriturismo, albergo diffuso. Valorizzazione sistema Ville Storiche, dei Parchi e dei Musei. Parco scientifico-tecnologico ex ospedale Psichiatrico. Rilancio del commercio al dettaglio tramite CIV.

Conseguentemente è difficile riscontrare la messa a fuoco di un disegno strategico e di una politica d'intervento integrata per il settore commerciale per l'area della bassa val Polcevera.

2.3 VAS (Valutazione ambientale strategica)

Infine la VAS (Valutazione ambientale strategica) del PUC non affronta un bilancio complessivo di sostenibilità socioeconomica delle scelte del Piano ed anche nella selezione dei 50 indicatori finalizzati a rappresentare le tre dimensioni della sostenibilità - ambientale, economica, sociale- non si riscontra la necessaria attenzione per il settore commerciale, nonostante nella Descrizione fondativa se ne sia constatata l'importanza ed il peso in termini addetti e numero di imprese. (16.360 imprese a Genova nel 2008 a fronte di un totale di 47.211, pari ad oltre il 34%).

N	TEMA	SVS	GEO	INDICATORE	CATMED (riferimento)	OGGETTO DELLA MISURAZIONE	UNITA' DI MISURA	FONTE DEI DATI	NOTE	TIPO
37	Economia	E	S	Numero di addetti ed unità locali	No	Numero di addetti ed unità locali	N°UL e addetti e loro rapporto. Localizzazione	Comune. Censimento Istat economia	Dati aggiornati? (Camera di commercio, Assindustria...)	QT
38	Economia	E	S	Superficie agricola utilizzata	No	Superficie agricola realmente utilizzata. N° aziende agricole vitali	Rapporto SAU / superficie urbanizzata oppure superficie totale	Comune. Censimento Istat Agricoltura	Anche dati catastale, se aggiornati?	QT
39	Economia	E	S	Capacità turistico ricettiva	No	Posti letto	Posti letto (eventualmente per tipologia) / N° totale abitanti	Comune. STL. Provincia	Integrare con dati su arrivi e presenze (Provincia)	QT
40	Economia	E	A	Arrivi / presenze turistiche	19_Evolution of tourist frequency	Arrivi / presenze turistiche	Rapporto arrivi / presenze e rapporto presenze / PL	Comune. STL. Provincia	-	QT

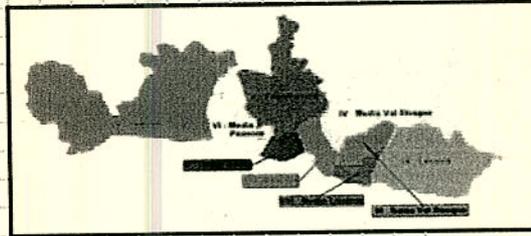
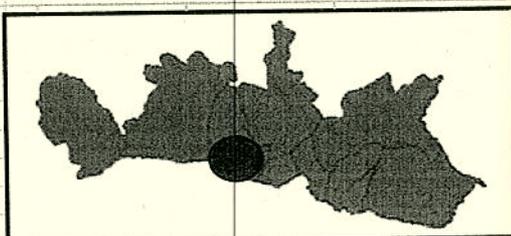
Essendo poi stati introdotti gli interventi della conversione della Sogegross a grande struttura di vendita, così come il cospicuo ampliamento della Ikea, attraverso degli emendamenti all'interno di un ambito di riqualificazione urbana **AR-PU**, la VAS non se ne occupa in termini di scheda specifica, come avviene per tutti i distretti di trasformazione del PUC [vedi VAS parte V - Schede di valutazione dei distretti da pag. 286 a pag. 330], ma anche la valutazione complessiva del Municipio medio ponente non ne riporta traccia, come evidente nel bilancio qualitativo d'area riportato nella pagina seguente.

In conclusione emerge che le due istanze presentate ai sensi dell'art. 18 della L.R. 14/3/1999 n. 9, comportano a tutti gli effetti, come visto al **§1**, varianti rispetto al PUC 2000 vigente in salvaguardia: tali varianti sono carenti della Valutazione Ambientale Strategica, tassativamente obbligatoria, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. 4/2008 e s.m.i., né possono utilizzare la VAS del PUC 2012 adottato perché, come sinteticamente sopraesposto, questo non ne fa menzione.

Dunque si impone che nella procedura di conferenza dei servizi venga prodotta la documentazione della VAS, segnatamente per l'istanza Sogegross.

MUNICIPIO	MEDIO PONENTE
------------------	----------------------

LOCALIZZAZIONE



CARATTERIZZAZIONE STATO ATTUALE

Superficie territoriale totale	ha	1.885,13
Popolazione residente	ab	61.950
N. poli di servizio di scala urbana presenti		17
Superficie servizi ed attrezzature pubbliche	ha	28,96
N. stazioni e fermate linee ferroviarie / metropolitane		2
Superficie parchi e verde urbano	ha	24,77

PRINCIPALI TRASFORMAZIONI PREVISTE

Infrastrutture	<i>SI (autostrada, viabilità e ferrovia)</i>	
Distretti di concertazione		5
Distretti di trasformazione		2
Distretti locali		
Nuove dotazioni territoriali (servizi pubblici)	<i>SI (1,6 ha)</i>	
Nuove stazioni / fermate linee ferroviarie / metr.		4
Previsione parchi e verde urbano	<i>SI (17,04 ha)</i>	
Presenza ambiti complessi		<i>SI</i>

asse di attraversamento della città - Aurelia da Miltedo a Cornigliano

BILANCIO QUALITATIVO D'AREA

Azioni	NO	SI	Quadro di valutazione								
			Qualità aria	Acque	Difesa suolo	Consumo suolo	Accessibilità	Biodiversità	Tutela patrimonio	Energia	
Riqualificazione aree produttive											
Rafforzamento trasporto pubblico											
Cicli produttivi ad alto valore tecnologico											
Metropolizzazione ferroviaria											
Assi attrezzati per il trasporto pubblico											
Valorizzazione sistema ville storiche											
Incremento dotazioni territoriali											
Riqualificazione della fascia costiera											
Riequilibrio territoriale e offerta di nuovi servizi											
Riqualificazione patrimonio edilizio											
Ricucitura spazio urbano											
Riqualificazione del Centro Storico											
Rafforzamento del rapporto con il mare											
Riduzione fonti inquinanti											
Riduzione inquinamento da traffico											
Messa in sicurezza del territorio											
Efficienza energetica											
Riqualificazione del verde urbano ed extra-urbano											
Valorizzazione sistema agrario produttivo											

3. Valutazioni di merito rispetto ai progetti presentati allo SUAP

Si vuole qui rimarcare come la mancanza della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), necessaria allorché si introduce una variante contestuale di piano di tale entità, non è una mera inadempienza formale e procedurale, ma piuttosto una sostanziale ed determinante carenza di motivazioni e di analisi di sostenibilità degli interventi progettati.

Come ricordato al §2 eventuali nuove previsioni di carattere commerciale di rilevanza metropolitana, quali le grandi strutture di vendita, dovrebbero essere supportate da valutazioni condotte su una scala adeguatamente più ampia di quella locale. Le questioni principali riguardano:

3.1 Ambito di gravitazione

L'accertamento dell'ambito di gravitazione della struttura commerciale che si vuole insediare va determinata con i criteri di accessibilità.

Il grado di accessibilità deve essere valutato non solo per quanto riguarda il mezzo di trasporto privato ma anche, e soprattutto, di quello pubblico in rapporto al modello insediativo circostante ed al bacino di gravitazione cui fa riferimento l'insediamento in questione.

3.2 Il sistema economico commerciale del contesto

La verifica della consistenza del sistema economico commerciale (esistente o previsto) nell'ambito territoriale di gravitazione così come sopra determinato: localizzazione, tipologie di vendita, superfici di vendita delle strutture commerciali che ricadono nell'ambito gravitazionale.

In particolare l'analisi dell'offerta globale del settore commerciale va riferita:

- alle categorie delle strutture di vendita, formulata esaminando la distribuzione nel territorio comunale degli esercizi commerciali, anche tenendo conto del taglio delle superfici come dato fondamentale circa l'analisi del "display d'offerta";
- alla loro funzionalità urbanistica, ovvero al loro rapporto col contesto urbano alle aree di sosta ed alla vicinanza a pubblici esercizi o a sportelli di pubblici servizi tra cui i servizi postali e bancari;
- all'esame delle tendenze evolutive nella localizzazione degli esercizi commerciali, per esempio, nuove aperture e chiusure negli ultimi 10 anni; tale esame, facilmente ricavabile dalla consultazione degli atti amministrativi di rilascio per nuove aperture, comunicazioni di chiusure o subentri, ecc., permette in effetti di conoscere la dinamica delle imprese commerciali che risulta particolarmente utile se riferita in forma localizzata ed individualizzata territorialmente;
- alle valutazioni sull'esistenza di situazioni di squilibrio dal lato della domanda di strutture commerciali, su eventuali ricadute negative sull'offerta commerciale della media e piccola distribuzione a livello locale in funzione di assicurare un conveniente assetto urbanistico a tutte le diverse parti dell'organismo urbano.

Il pericolo infatti che uno sviluppo disarticolato della grande distribuzione si configuri come fattore di squilibrio tra le diverse forme distributive sul territorio è causa di fenomeni di desertificazione commerciale nell'area di gravitazione.

Non solo: l'analisi territoriale da svolgere deve tener conto del fatto che le grandi strutture di vendita presentano due livelli di impatto:

- uno sull'assetto territoriale nel breve periodo, che riguarda gli effetti diretti e indiretti generati dal singolo insediamento sulle aree circostanti in relazione alle varie tipologie di effetti studiati (impatto sul traffico viabilistico, acustico, ecc.);
- uno sull'assetto territoriale che si manifesta in tempi più lunghi anche come effetto indotto dalla contemporanea presenza di altri insediamenti commerciali, ma anche di infrastrutture puntuali di forte impatto aventi altra destinazione coinvolgendo aree molto più vaste.

Nel caso presente ritenendo che la pubblica amministrazione debba favorire lo sviluppo di tutti, in primis ascoltando chi già opera sul territorio al servizio della comunità, non pare corretto favorire qualcuno in assenza di un piano di insediamento urbanistico delle grandi superfici di vendita alimentare discriminando gli altri operatori.

Raccogliendo quanto detto in sede istruttoria dalle associazioni dei consumatori si concorda sul fatto che questa zona abbia una qualità e quantità di servizi già adeguati a differenza di altre aree della città che meritano una maggiore attenzione in termini di servizi commerciale moderni e adeguati specie nell'ambito alimentare.

Questa è una delle zone di Genova in cui anche una ricerca di mercato meno impegnativa di quanto esposto più sopra ai punti precedenti, sul livello di soddisfazione dei cittadini-consumatori rivelerebbe un'assenza di interesse reale ad una grande superficie di vendita alimentare.

Inoltre l'aumento occupazionale presunto da un eventuale mini iper andrà esclusivamente a discapito degli altri operatori limitrofi senza aumentare il PIL di Genova e nemmeno quello Ligure.

3.3 Le infrastrutture e la mobilità

In considerazione della strettissima interdipendenza tra strutture commerciali ed effetti indotti generanti criticità sul sistema della mobilità, con conseguenti fenomeni di congestione della rete e di aggravamento dei tassi di inquinamento atmosferico ed acustico, devono essere valutati gli impatti generati sotto i vari aspetti di possibile incidenza infrastrutturale e trasportistica, e dunque ambientale, attraverso uno studio di prefattibilità che, anche ricorrendo a modelli matematici di simulazione, documenti lo stato di funzionalità della rete viabilistica esistente, del livello di accessibilità dell'intervento dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto e del grado di incidenza dell'indotto che deriva dall'attuazione dell'intervento programmato.

Su questi ultimi aspetti è già stata richiesta una valutazione sulla mobilità molto approfondita e congiunta tra i due progetti, perché, sicuramente, le due strutture insieme (Ikea e Sogegross) per effetto di moltiplicazione sinergica produrranno un impatto negativo incrementale sulla mobilità e sugli equilibri logistici (camion, macchine ecc) e comunque superiore alla somma degli effetti dei singoli interventi, tenuto anche conto della probabile futura sistemazione, nell'area a monte dell'IKEA, del nuovo rimessaggio di automezzi del trasporto pubblico AMT, oggetto di un permesso di costruire già rilasciato e tuttora vigente.

Preso visione delle due relazioni relative allo studio della mobilità e viabilistico, la prima redatta dallo Studio Tecnico dell'Ing. Alberto Baudà per conto della SOGEGROS, la seconda redatta dalla Società TRM Engineering – Servizi Integrati di Ingegneria per la Mobilità nell'ambito dell'intervento per l'ampliamento IKEA di Genova si osserva quanto segue.

- Lo "Studio di analisi della mobilità indotta e dell'impianto trasporti stico" redatto dall'Ing. Alberto Baudà per conto della SOGEGROS, parte da rilievi di traffico derivati

da un semplice sopralluogo effettuato in un giorno feriale nella fascia oraria mattutina, in occasione del quale sono stati contati i veicoli presenti nel solo parcheggio a raso per cinque istanti e rilievi del traffico, riferiti sempre a una mattina di novembre, nella fascia oraria tra le 8,00 e le 12,00, in alcune strade ed incroci limitrofi alla Sogegross e dichiarati in modo improprio significativi, quando, per un lavoro attendibile ed idoneo a definire le condizioni reali del traffico, sarebbe stato necessario considerare un campione di rilievo molto più ampio ed esteso ad una parte della rete molto più vasta.

- Le conclusioni riportate nella relazione sono considerazioni di carattere qualitativo avendo definito, sulla base dei modesti rilievi effettuati, che l'incremento determinato dalla trasformazione in centro di vendita all'ingrosso in centro di vendita al dettaglio incide per circa l'8% sul traffico della rotatoria posta in Corso Perrone e via Perrini, e per circa il 6,5% del traffico presente nell'arco.
- Nel merito dei contenuti della relazione si osservano alcune superficialità nella definizione dei dati soprattutto quando si fissa il coefficiente del fattore di ricambio (incremento dei veicoli leggeri 35% - 40%) ed il valore del numero dei veicoli commerciali (diminuzione del 50%), ma soprattutto l'aver limitato la verifica all'intersezione fra Corso Perrone e via Perrini, trascurando altri nodi che forse presentano maggiori criticità, quali quello della fra via Perrini e via Bianchi.
- Lo Studio viabilistico redatto da TRM Engineering, potrebbe anche sembrare apparentemente completo, ma nella realtà risulta anch'esso superficiale perché è basato su rilievi di traffico effettuati nella fascia oraria compresa tra le 17,00 e le 19,00 in giorno feriale (venerdì), e tra le 10,00 - 12,00 nella giornata di sabato, identificata quale ora di punta. Ma si osserva che identificare l'ora di punta sulla base di due soli rilievi è azzardato e discutibile. Lo studio prosegue mediante una simulazione dei flussi di traffico nello scenario 0 - di riferimento e nello scenario 1 - di intervento, procedura da ritenersi valida in quanto lo scenario 0 serve da taratura per lo scenario 1, ma se i dati di rilevamento dello scenario 0 sono insufficienti, come sono, la taratura è da ritenersi inattendibile.
- Fissando l'attenzione sulle conclusioni tratte, si osserva che la verifica della viabilità è stata compiuta in relazione all'ora di punta del venerdì sera e che per l'attuazione del progetto, vengono proposte modifiche sulla viabilità esistente senza che ne siano stati verificati gli esiti. Peraltro le modifiche proposte riguardano solo interventi locali e non estesi su un'area vasta, come dovrebbe, allo stato attuale delle conoscenze un elenco degli interventi, da non ritenersi esaustivo perché dovrà essere completato sulla base delle risultanze, potrebbe essere:
 - a) l'ottimizzazione di impianti semaforici,
 - b) l'introduzione di doppi sensi di circolazione negli accessi (va quindi appurato se sono state considerate le conflittualità delle svolte a sinistra),
 - c) la realizzazione di un nuovo accesso sul retro con sbocco in via Perrone (vanno verificate le condizioni di visibilità trovandosi tale tratto di strada fra due curve),
 - d) l'introduzione di una corsia dedicata per l'ingresso e l'uscita dal parcheggio, mantenendo due corsie di marcia in via Perrini (incompatibile con corsie di canalizzazione dei flussi di traffico per le diverse direzioni)
 - e) la creazione di una lunga corsia di accumulo interna, per evitare rigurgiti sulla via Perrini (fondamentale ma che dovrà essere di lunghezza elevata ed è da calcolare) considerando il pericolo di generare criticità in via Perrini, nella quale già oggi si

crea accumulo di veicoli in attesa di entrare nel posteggio IKEA in molte ore dei giorni di maggior afflusso al centro commerciale.

- Per entrambi gli Studi fatti, meraviglia non si sia tenuto conto dei dati di traffico in possesso dell'Ufficio Mobilità del Comune di Genova, al quale sarebbe stato utile fare riferimento ed al quale nel prosieguo si ritiene necessario confrontarsi.
- Si conferma quindi indiscutibile la validità del criterio di accomunare i due studi in uno unico che tenga conto degli effetti derivati dai due interventi, effetti che non possono non essere considerati reciprocamente influenti e che se, messi in relazione anche agli altri interventi previsti e con gli sviluppi della viabilità in previsione (potenziamento del traffico sulla strada in riva destra del Polcevera), difficilmente potranno essere risolti nelle condizioni attuali delle infrastrutture.

Intervenendo su infrastrutture stradali, oltre al codice della strada, dovrà essere sempre fatto riferimento al D.M. 5/11/2001, e quindi, partendo dal presupposto che sarà necessario derogare dal suddetto DM, dovrà essere attivata una procedura di richiesta di deroga, ai sensi dell'art. 3 dello stesso decreto, la cui competenza di autorizzazione è delegata al Provveditore Regionale alle Opere Pubbliche previa relazione delle specifiche analisi di sicurezza.

- 1 Con particolare riferimento ai contenuti del D.M. 5/11/2001 si dovrà tenere conto della gerarchia delle strade e delle intersezioni, in particolare quindi delle immissioni ed uscite dalle aree di parcheggio che non dovranno mai attestarsi su archi appartenenti alla rete principale (ci si riferisce principalmente alla viabilità di riva destra del Polcevera).
- 2 Lo studio dovrà tenere conto non solo dei due interventi ai quali è fatto riferimento ma anche a quelli previsti nelle aree limitrofe (vedi nuova sistemazione di rimessaggio degli autobus AMT, che interessa l'area a monte dell'IKEA ed altri in previsione di Piano), ma soprattutto al traffico futuro che insisterà sulla viabilità in riva destra del Torrente Polcevera, quando sarà completa e quando sarà ultimato anche il sistema degli svincoli a Cornigliano, alla foce del Polcevera, relazionati alla nuova strada di attraversamento Lungomare Canepa - area industriale - Sestri. Si ricorda che le previsioni sono di un forte utilizzo della viabilità lungo Polcevera che dovrebbe supportare non solo la viabilità urbana ma diventare l'asse della viabilità principale di collegamento regionale ed interregionale.
- 3 Stanti le condizioni di mobilità particolari generate dai due interventi lo studio dovrà essere riferito non solo ad ore di punta della giornata ma anche a periodi dell'anno particolari.
- 4 Dovranno essere verificati i tempi di sosta rapportati al numero degli stalli previsti per valutare i flussi di traffico attratti e generati dagli insediamenti commerciali
- 5 Oltre alla viabilità del sistema delle reti dovranno essere verificati i singoli nodi, in particolare quelli che interessano la viabilità principale che potrebbe essere più sensibile ad implementazione della domanda. Lo studio della viabilità dovrà tenere conto anche delle interferenze con la mobilità pedonale che seppur ora modesta potrebbe incrementarsi.
- 6 La domanda di trasporto attratto e generato da tutti i centroidi attuali e futuri, presenti ed in previsione, dovrà essere valutata sulla base di parametri attendibili.
- 7 Alcune situazioni esterne paiono decisamente in contrasto se non risolte con complesse operazioni di inevitabile ristrutturazione, non solo con gli interventi indicati nella relazione di TRM Engineering, ma anche in altri casi nei quali si intravedono delle criticità, quali, ad esempio:

- Strada di servizio in aderenza a via Benedetti che genera confusione nell'utenza nell'immissione nella stessa da via Perini e via Bianche (intersezioni molto vicine fra loro) e condizioni di pericolo nell'immissione a via Benedetti.
- Le rotatorie che non sono a norma e lasciano angoli di deviazione inferiori a quelli richiesti dalle norme.
- Immissioni di servizio e di uscita dalle aree di posteggio che pur rispettando i dettati del Codice della Strada, sono da affrontare non solo dal punto di vista logistico ma anche infrastrutturale al fine di verificarne nel dettaglio le influenze che possono avere sulla viabilità principale e secondaria.

3.4 *Esiti sulla programmazione pluriennale del Comune di Genova*

Il PUC adottato costituisce un mosaico complessivo di previsioni e scelte territoriali di varia natura e peso, le cui condizioni di equilibrio complessivo e reciproco saranno ovviamente organicamente soddisfatte solo alla compiuta attuazione del piano, con la realizzazione ordinata e sequenziale nel tempo sia degli interventi infrastrutturali dalla scala territoriale a quella locale sia degli interventi di trasformazione insediativa.

In molte occasioni di discussione pubblica e nelle fasi di partecipazione che hanno preceduto l'adozione, è stato infatti osservato, -e in questa sede si ribadisce la considerazione- che l'attuazione del PUC, quale strumento di governo del territorio, dovrà essere gestita con un'accurata e selettiva programmazione degli interventi per non dar luogo a scenari intermedi squilibrati o instabili legati all'occasionalità di iniziative imprenditoriali ed alle dinamiche socioeconomiche, al di fuori di una coerente conduzione pubblica.

L'ovvia risposta a questa osservazione è la presenza nella nostra legislazione di uno strumento ad hoc: il PPA (programma pluriennale di attuazione) che pone nelle mani della pubblica amministrazione la responsabilità di coordinare negli anni una progressiva successione di configurazioni equilibrate del PUC.

Ora prima ancora che il PUC diventi operante, le due conferenze dei servizi in argomento, se portate alla loro deliberazione, negano alla base tale fondamentale controllo di equilibrio, specie in un ambito quale quello delle grandi strutture di vendita alimentari, che rappresenta il più impegnativo settore del commercio.

In proposito è sufficiente riflettere sul fatto che Ikea ha presentato una domanda di 200 mq di commerciale alimentare e la risposta arrivata in conferenza dei servizi è stata negativa perché il contingente della G.S.V. alimentare si era esaurito il venerdì precedente con la richiesta Sogegross.

3.5 *L'adeguatezza degli elaborati progettuali a corredo delle istanze di conferenza dei servizi allo SUAP*

La documentazione presentata dalla Sogegross, infine, pare carente sotto il profilo della completezza degli elaborati necessari a verificare la conformità del progetto rispetto alle norme vigenti edilizie/urbanistico/ambientali e l'aderenza al quadro dei vincoli operanti.

Oltre alle carenze dello studio viabilistico messe in evidenza al § 3.3, manca una planimetria d'insieme che consenta un'agevole comprensione di tutto il sistema degli accessi veicolari a partire dalla viabilità del contesto.

Mancano poi del tutto elaborati sul superamento delle barriere architettoniche, sull'ottemperanza alle norme di REC in materia di produzione di energie alternative, la valutazione previsionale sull'impatto acustico, lo studio finalizzato alla verifica delle ripercussioni dell'intervento e sulla compatibilità funzionale dei manufatti adiacenti.



COMUNE DI GENOVA
MUNICIPIO VI – GENOVA MEDIO PONENTE

Addi 07.02.2013
Prot. n 47437

Direzione Sviluppo Urbanistico
e Grandi Progetti
Sportello Unico Imprese

OGGETTO: Nota 2963 del 04.01.2013 – Approvazione in variante al vigente P.U.C. – ai sensi dell'art.44 della L.R. 36/97 – del progetto presentato dalla Ikea Italia Retail s.r.l. per ampliamento grande struttura di vendita di generi non alimentari ai civici 5 e 7 di Via L.Perini (S.U.117/2011)

La Giunta del Municipio VI Medio Ponente riunitasi in data 24.01.2013 per valutare il progetto di ampliamento della grande struttura di vendita dell'IKEA Italia s.r.l. non ha, nel merito progettuale, osservazioni da proporre. Ritiene tuttavia necessario cogliere l'occasione per evidenziare le difficoltà della circolazione veicolare, nella piana di Campi.

Se la soluzione sarà nel prossimo futuro il collegamento della viabilità di sponda Polcevera con lo svincolo autostradale attraverso la strada di scorrimento a mare, ora i lavori in corso di quest'opera ne aggravano i problemi, soprattutto con il restringimento del tratto di Via Tea Benedetti, allo sbocco su Via Ansaldo, riteniamo per queste ragioni, assolutamente necessario, anche per il bene dell'intera Città, realizzare l'importante intervento, in tempi più rapidi.

Sulla qualità della realizzazione della strada di sponda destra del Polcevera è altresì importante che l'Amministrazione Comunale, tenga in giusta considerazione la proposta, che Municipio VI Medio Ponente ha rivolto alla Società per Cornigliano di far predisporre, nell'ambito progettuale, nel tratto tra il ponte di Cornigliano e il congiungimento con la strada a mare, delle strutture nelle fondazioni che permettano la realizzazione di una adeguata copertura (tipo galleria artificiale), nel caso che tale necessità sia richiesta dalla futura sistemazione urbanistica delle aree bonificate.

Altrettanto importante è a nostro avviso la realizzazione della congiunzione viaria tra Via Rolla e Bagnasco, opera, pianificata e approvata dalla Giunta Comunale, il giorno undici febbraio del duemiladieci, con delibera n° 488 denominata: **00033/2010 approvazione del progetto definitivo relativo alla realizzazione di un collegamento viario fra Via Rolla e Via Bagnasco.**

Con lo stesso documento si prevedeva il finanziamento, con il trasferimento di fondi privati (160.00,00 euro) capitolo 77003- Cod. Op.34061.2.3 e l'avvio dei lavori nel piano triennale 2010-2012.

Le numerose richieste di chiarimenti, sulle cause del grave ritardo, fatte dal Municipio Medio Ponente agli Uffici preposti alla sua realizzazione, non hanno avuto a tutt'oggi nessuna risposta.

Si ribadisce ciò nonostante l'importante compimento di quest'opera, sia per alleggerire la pesante situazione di Campi, che per dare soluzione agli annosi problemi di Via Rolla.

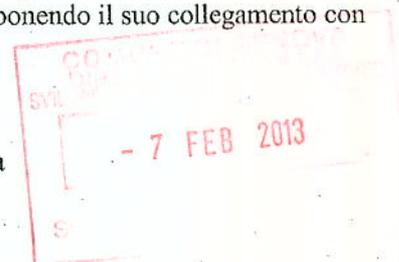
L'ampliamento della grande struttura di vendita IKEA porterà nelle casse comunali notevoli risorse economiche ricavate dal pagamento degli oneri d'urbanizzazione.

Auspicabile per lo scrivente Municipio provvedere affinché, una parte di queste, siano utilizzate per la soluzione delle criticità del territorio circostante, mantenendo la dovuta attenzione ai problemi del traffico veicolare nella Piana di Campi e alla necessità di dare soluzione a quelli di Via Rolla, predisponendo il suo collegamento con Via Bagnasco.

Cordiali saluti.

Il Presidente
Giuseppe Spatola

Assessore
Ferruccio Bommarà





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2014-DL-409 DEL 03/12/2014 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME
MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10
COMMA 3 L.R. 10/2012) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO
PRESENTATO DALLA IKEA ITALIA RETAIL S.R.L., PER
L'AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI
GENERI NON ALIMENTARI AI CIVICI 5 E 7 DI VIA L. PERINI
(S.U.117/2011), IN VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL
CASO DI CUI ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R.
36/97**

**PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, VARIANTE AL VIGENTE PIANO
URBANISTICO COMUNALE - RICONDUCIBILE AL CASO DI CUI
ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R. 36/97.
APPROVAZIONE DEGLI ATTI DI IMPEGNO SOTTOSCRITTI DA
IKEA ITALIA RETAIL S.R.L. E DALLA SVILUPPO GENOVA S.P.A. A
FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA
CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COOPERATIVE DETTAGLIANTI**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

03/12/2014

Il Dirigente Responsabile
Arch. Ferdinando De Fornari



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 25, COMMA 2, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 118 18 0	DIREZIONE URBANISTICA, SUE E GRANDI PROGETTI - SETTORE URBANISTICA
Proposta di Deliberazione N. 2014-DL-409 DEL 03/12/2014	

OGGETTO: CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10 COMMA 3 L.R. 10/2012) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRESENTATO DALLA IKEA ITALIA RETAIL S.R.L., PER L'AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI GENERI NON ALIMENTARI AI CIVICI 5 E 7 DI VIA L. PERINI (S.U.117/2011), IN VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCEBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R. 36/97
PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, VARIANTE AL VIGENTE PIANO URBANISTICO COMUNALE - RICONDUCEBILE AL CASO DI CUI ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R. 36/97. APPROVAZIONE DEGLI ATTI DI IMPEGNO SOTTOSCRITTI DA IKEA ITALIA RETAIL S.R.L. E DALLA SVILUPPO GENOVA S.P.A. A FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE COOPERATIVE DETTAGLIANTI

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto

seguinte:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -
Vedi note					

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

N.B. il provvedimento riferisce a Convenzione anche in merito alla futura corresponsione del corrispettivo derivante dalla monetizzazione della mancata dotazione di spazi pubblici il cui importo non è al momento quantificabile in quanto riferito ad una seconda fase dell'intervento la cui attuazione non è determinata temporalmente. Ne deriva l'impossibilità di indicare a quale esercizio poter imputare l'accertamento.

Genova, 03 /12/2014

Il Dirigente
(Arch. Ferdinando De Fornari)



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2014-DL-409 DEL 03/12/2014 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME
MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10
COMMA 3 L.R. 10/2012) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO
PRESENTATO DALLA IKEA ITALIA RETAIL S.R.L., PER
L'AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI
GENERI NON ALIMENTARI AI CIVICI 5 E 7 DI VIA L. PERINI
(S.U.117/2011), IN VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL
CASO DI CUI ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R.
36/97**

**PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, VARIANTE AL VIGENTE PIANO
URBANISTICO COMUNALE - RICONDUCIBILE AL CASO DI CUI
ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R. 36/97.
APPROVAZIONE DEGLI ATTI DI IMPEGNO SOTTOSCRITTI DA
IKEA ITALIA RETAIL S.R.L. E DALLA SVILUPPO GENOVA S.P.A. A
FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA
CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COOPERATIVE DETTAGLIANTI**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
--

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

09 dicembre 2014

Il Dirigente del Settore Contabilità e
Finanza
[Dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2014-DL-409 DEL 03/12/2014 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME
MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10
COMMA 3 L.R. 10/2012) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO
PRESENTATO DALLA IKEA ITALIA RETAIL S.R.L., PER
L'AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI
GENERI NON ALIMENTARI AI CIVICI 5 E 7 DI VIA L. PERINI
(S.U.117/2011), IN VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL
CASO DI CUI ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R.
36/97**

**PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, VARIANTE AL VIGENTE PIANO
URBANISTICO COMUNALE - RICONDUCIBILE AL CASO DI CUI
ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R. 36/97.
APPROVAZIONE DEGLI ATTI DI IMPEGNO SOTTOSCRITTI DA
IKEA ITALIA RETAIL S.R.L. E DALLA SVILUPPO GENOVA S.P.A. A
FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA
CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COOPERATIVE DETTAGLIANTI**

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)
Non necessita.

09 dicembre 2014

Il Direttore di Ragioneria
[Dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 18 0 N. 2014-DL-409 DEL 03/12/2014 AD OGGETTO:
CONFERENZA DI SERVIZI, EX ART. 18 - COMMA 3 - L.R. 9/99 COME
MODIFICATO DALL'ART. 2 DELLA L.R. 27/01 (OGGI ART. 10
COMMA 3 L.R. 10/2012) PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO
PRESENTATO DALLA IKEA ITALIA RETAIL S.R.L., PER
L'AMPLIAMENTO DELLA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DI
GENERI NON ALIMENTARI AI CIVICI 5 E 7 DI VIA L. PERINI
(S.U.117/2011), IN VARIANTE AL PUC VIGENTE, RICONDUCIBILE AL
CASO DI CUI ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R.
36/97**

**PARERE DEL COMUNE DI GENOVA, VARIANTE AL VIGENTE PIANO
URBANISTICO COMUNALE - RICONDUCIBILE AL CASO DI CUI
ALL'ART. 44, COMMA 1 LETTERE B) E C) DELLA L.R. 36/97.
APPROVAZIONE DEGLI ATTI DI IMPEGNO SOTTOSCRITTI DA
IKEA ITALIA RETAIL S.R.L. E DALLA SVILUPPO GENOVA S.P.A. A
FIRMARE CONVENZIONE CON IL COMUNE DI GENOVA E
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLA
CONFESERCENTI GENOVA E DALLA ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COOPERATIVE DETTAGLIANTI**

<p align="center">PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE (Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)</p>
--

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento</p>

10/12/2014

Il Vice Segretario Generale
[Avv. Edda Odone]