



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE SEGRETERIA ORGANI ISTITUZIONALI

DECISIONI DI GIUNTA

SEDUTA DEL 26/06/2014

Presiede: Il Sindaco Doria Marco  
Assiste: Il Segretario Generale Mileti Pietro Paolo

Presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Doria Marco	Sindaco	P
2	Bernini Stefano	ViceSindaco	P
3	Boero Pino	Assessore	A
4	Crivello Giovanni Antonio	Assessore	P
5	Dagnino Anna Maria	Assessore	P
6	Fiorini Elena	Assessore	P
7	Fracassi Emanuela	Assessore	P
8	Garotta Valeria	Assessore	P
9	Lanzone Isabella	Assessore	A
10	Miceli Francesco	Assessore	A
11	Oddone Francesco	Assessore	A
12	Sibilla Carla	Assessore	P

DEC-2014-68      AVVIO DI UN PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI  
UNA STRUTTURA SANITARIA PRIVATA IN VIA  
MONTALLEGRO.

Premesso che :

- a seguito di favorevole conclusione di procedimento concertativo ex art. 18 comma 3 della L.R. 9/99, come modificato dall'art. 2 della L.R. 27/01, con provvedimento dirigenziale n. 1145 del 25 ottobre 2010, era stato rilasciato in capo alla Allegra s.r.l. Permesso di Costruire, inerente la demolizione della "Casa di Cura Villa Salus" al civico di via Montallegro, finalizzata alla realizzazione di un Polo di Eccellenza per la Cura e la Salute dell'Anziano, in variante - ex art. 44 L.R. 36/97 - al Piano Urbanistico Comunale, approvato con D.P.G.R. 44/2000;

- in conformità con il suddetto provvedimento la Allegra s.r.l., ha provveduto alla demolizione del fabbricato ex "Casa di Cura Villa Salus", all'esecuzione di scavi ed opere fondazionali, propedeutici all'avvio dei lavori per la costruzione, di un

nuovo edificio, articolato in 5 piani fuori terra per una Superficie Agibile mq. 4.800 circa

- per effetto della Sentenza TAR Liguria n. 01053/201 che ha annullato il Permesso di Costruire 1145 del 25 ottobre 2010, i lavori per l'esecuzione del suddetto intervento sono stati sospesi e non più ripresi in quanto il Consiglio di Stato, sezione IV, con propria Ordinanza RGR 6870/2011, ha confermato il pronunciamento del TAR Liguria, in ordine all'annullamento del suddetto Permesso di Costruire;

- a seguito di ricorso promosso da Residenti della zona, con Ordinanza del Consiglio di Stato, Sezione IV RGR 6870/2011, è stata confermata la Sentenza TAR Liguria n. 01053/2011 che aveva annullato il Permesso di Costruire 1145 del 25 ottobre 2010, con conseguente sospensione dei lavori per effetto della quale la zona di intervento si presenta in stato di palese stato di abbandono e degrado;

- con istanza pervenuta allo Sportello Unico per le Imprese, la Aspera s.r.l., ha richiesto valutazione preliminare di proposta progettuale riferita alla realizzazione sullo stesso lotto, di una struttura sanitaria privata per attività diagnostiche, recupero e riabilitazione funzionale, chirurgia a degenza breve, comportante la realizzazione di un edificio di due piani fuori terra, con Superficie Agibile di 1.910 mq. che risulta essere inferiore a quella dell'edificio ex "Casa di Cura Villa Salus", pari mq. 1979 di S.A., demolita nell'ambito degli interventi assentiti con il citato Permesso di costruire 1145/2011;

- la realizzazione dell'intervento comporta approvazione del progetto in variante al PUC vigente, per allinearli al Progetto Preliminare di PUC adottato con D.C.C. 92/2011 in itinere che, relativamente alla zona di intervento, ha sostituito la destinazione a servizi pubblici con un Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico, ove tra le funzioni principali ammesse sono compresi i servizi privati, da realizzare mediante interventi di sostituzione edilizia;

- che 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;

- che, 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;

- che 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;

- che sotto profilo dei rapporti con il contesto urbanizzato l'ipotesi progettuale garantisce un inserimento equilibrato che esclude contraddizioni con lo scenario sorto in funzione dell'attuazione del quadro pianificatorio di riferimento, ed offre occasione per eliminare lo stato di degrado rappresentato dal permanere di un'area di cantiere ove i lavori di costruzione sono stati interrotti da alcuni anni

- che è interesse dell'Amministrazione promuovere lo sviluppo di attività produttive, anche nel comparto dei servizi e dell'assistenza sanitaria, temperato con le esigenze insediative formulate nella proposta progettuale in premessa citata;

Vista:

la Scheda Tecnica, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente Atto, concernente valutazione preliminare della Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti, in ordine all'intervento, proposto dalla Aspera s.r.l. per la realizzazione di una struttura sanitaria privata in variante al P.U.C. vigente al fine del relativo allineamento al progetto preliminare del P.U.C. in itinere.

#### LA GIUNTA DECIDE

di dare mandato alla Direzione Urbanistica, S.U.E. e Grandi Progetti di attivare tramite il Settore Urbanistica – Sportello Unico per le imprese, procedimento di Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 10 comma 3 della legge regionale 5 aprile 2010 e s.i.m. finalizzato alla verifica della sussistenza delle condizioni per approvare in variante al PUC vigente il progetto inerente la proposta progettuale formulata dalla Aspera s.r.l., come in premessa citata

Il Sindaco  
Marco Doria

Il Segretario Generale  
Pietro Paolo Mileti



## COMUNE DI GENOVA

Scheda di valutazione preliminare per la convocazione della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 10, comma 3 della L.R. n. 10/2012 finalizzata all'approvazione di un progetto per la realizzazione di un Poliambulatorio con autorimessa interrata e spazi pertinenziali a verde, in variante al P.U.C. vigente al fine del relativo allineamento al progetto preliminare del P.U.C. in itinere.

### OGGETTO:

- **Progetto:** pervenuto il 17.02.2014
- **Richiedente:** Aspera s.r.l.
- **Progettista:** Arch. A. Amirfez
- **Localizzazione:** Via Montallegro 46
- **Tipologia di intervento:** sostituzione edilizia

### PREMESSE

Con Giudizio del Consiglio di Stato, sezione IV RGR 6870/2011, è stata confermata la Sentenza TAR Liguria n. 01053/2011 che aveva annullato il permesso di costruire, prot. n. 1145 del 25 ottobre 2010, rilasciato, a seguito di variante urbanistica per la realizzazione in sito di una residenza sanitaria assistenziale, dallo Sportello Unico delle Imprese, alla Allegra S.r.l. relativamente al progetto "SU 165/2009", con conseguente blocco del relativo cantiere che ha determinato l'attuale situazione di degrado.

Si tratta di un'ipotesi progettuale che propone un intervento di sostituzione edilizia a parità di S.A. e di volume rispetto al fabbricato demolito (ex villa Salus) nel contesto dei lavori di cui al citato permesso di costruire da realizzare con diversa forma e altra localizzazione nel lotto di proprietà; il nuovo fabbricato è finalizzato all'insediamento di un servizio privato ed alla realizzazione di un'autorimessa interrata destinata ad ospitare i relativi parcheggi pertinenziali.

Quanto sopra comporta la contestuale approvazione di una variante al PUC vigente per allinearla a quello in itinere, posto che lo stesso ha sostituito la destinazione a servizi pubblici con un Ambito di conservazione dell'impianto urbanistico che annovera tra le principali funzioni ammesse quella dei servizi privati e consente gli interventi di sostituzione edilizia.

### DESCRIZIONE

L'intervento consiste nella realizzazione di un edificio di due piani fuori terra con altezza pari a 7 m, (inferiore a quella degli edifici circostanti) per una SA complessiva pari a 1.910,00 mq e un volume pari a 7.946,00 mc che risultano inferiori rispetto ai 1.969,65 mq di SA e ai 7.955,63 mc afferenti all'edificio demolito, oltre a un piano interrato, destinato ad autorimessa per una superficie pari a 2.030 mq che ospita 89 posti auto.

La struttura sanitaria sarà attrezzata per garantire tutte le attività mediche (16 ambulatori) e diagnostiche quali visite specialistiche, recupero e riabilitazione funzionale, diagnostica, chirurgia e degenza breve (n. 3 camere doppie per ricoveri in Day-Hospital e n. 2 camere doppie per ricoveri in Day-Surgery).

### ANALISI:

Direzione Urbanistica, SUE e Grandi Progetti  
Sportello Unico delle Imprese  
via di Francia 1 - 16149 Genova  
piano 14° - tel. 010 5577644 - fax 010-5577861





## COMUNE DI GENOVA

### Tabella 2 (Piani sovracomunali generali e di settore)



<b>P.T.C.P.</b>	Assetto insediativo: SU (art. 35) ininfluyente Assetto Geomorfologico: MO-B (art. 67) ininfluyente Assetto Vegetazionale: COLL-ISS-MA (artt. 58-60) ininfluyente
<b>P.T.C. Provinciale</b>	L'area ricade nel Territorio Urbano con Verde connotante disciplinato dalla scheda 1.3_U_03 dell'assetto del verde la quale prescrive la conservazione dell'identità del territorio nel suo complesso, salvo situazioni in cui sono presenti fattori di degrado, come in questo caso alla luce dell'interruzione dei lavori e dello stato dell'area di cantiere.
<b>Piano di Bacino Ambito 14</b>	Ininfluyente
<b>PRP</b>	ininfluyente

### Tabella n. 3 (provvedimenti sovraordinati, vincoli e fasce di rispetto)

<b>Zonizzazione acustica</b>	Classe 1: aree particolarmente protette ininfluyente
<b>Reticolo idrografico</b>	No
<b>R.I.R.</b>	No
<b>Tutela ex D.Lgs. 42/2004</b>	No
<b>Bonifica</b>	No
<b>Vincolo Aeroportuale</b>	Quota di edificazione massima consentita 147,72 m ininfluyente
<b>VAS</b>	No in quanto si tratta di un allineamento al PUC adottato

Alla luce di quanto sopra si evince che la destinazione urbanistica vigente, indipendentemente dalla presa d'atto del ripristino della destinazione FF per effetto dell'annullamento della variante urbanistica connessa al progetto della residenza sanitaria assistenziale, risulta non aggiornata rispetto alle indicazioni del nuovo PUC in itinere che ha incluso il lotto entro il circostante ambito AC-IU, escludendo l'esigenza e quindi l'obbligo di realizzare servizi pubblici in sito.

A questo proposito si precisa che la modesta porzione del lotto di proprietà ricadente nell'ambito destinato a servizi pubblici non è interessata dagli interventi di nuova costruzione ma soltanto dal completamento della sistemazione d'area prevista ai margini del terreno escluso dalla proiezione delle parti costruite, comprese quelle in sottosuolo.

Le norme di conformità del nuovo PUC, nel contesto degli interventi di nuova costruzione ammettono la sostituzione edilizia, salvo per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto; peraltro nel caso in esame l'edificio preesistente è già stato demolito con l'avvio del cantiere successivamente bloccato. L'obbligo di dotazione minima di parcheggi privati deve essere pari al 35% della SA (668,5 mq).

L'autorimessa proposta ha una consistenza superiore a quella minima sopra indicata in quanto necessaria a garantire il fabbisogno indotto dagli addetti e dai pazienti della struttura ed a questo fine ne viene previsto l'asservimento in maniera permanente quale pertinenza della nuova costruzione.

Inoltre l'autorimessa si configura interrata rispetto al profilo del terreno sistemato (preesistente con discostamento massimo di un metro) posto che la parte di perimetro fuori suolo è conseguente alla sistemazione "a seggiola" che caratterizzava la collocazione dell'edificio preesistente, in ragione dell'acclività che caratterizza l'area sul lato rivolto a nord e quindi la stessa risulta ammissibile anche per le parti eccedenti la dotazione minima prescritta; resta invece da garantire il rispetto della distanza minima di 3 mt dal confine per le parti interrate, comprese le intercapedini (cfr. punto 3 art. 15 delle Norme Generali) la cui condizione potrà essere dimostrata in sede di progetto per il rilascio del permesso di costruire.



## COMUNE DI GENOVA

### VALUTAZIONI

- L'ipotesi di intervento contiene elementi di interesse:
- per la realizzazione di un poliambulatorio che, ancorchè di carattere privato intende attuare una politica di tariffe "low-cost", ma soprattutto si prefigge lo scopo di garantire al paziente di iniziare e completare un iter diagnostico senza ricorrere ad altre strutture e/o altri specialisti;
  - per gli aspetti occupazionali la cui incidenza in rapporto alla SA realizzata, viste le numerose attività mediche e diagnostiche, è piuttosto alta;
  - in quanto consente di evitare un'incompiuta e di giungere all'eliminazione del conseguente stato di degrado generato dall'interruzione dei lavori.

### CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, ed alle condizioni poste, si ritiene che sussistano le condizioni per proporre l'attivazione un procedimento finalizzato alla realizzazione della struttura sanitaria privata, attraverso un progetto che comporta l'approvazione di variante al PUC vigente per il relativo allineamento con quello in itinere, vista la compatibilità di quanto proposto con l'ambito AC-IU; ciò consente di dare operatività, nell'immediato, alle nuove previsioni pianificatorie ed alla relativa disciplina di attuazione superando la situazione di stallo generata dalle previsioni del PUC vigente non più aggiornate alle reali esigenze di spazi ed attrezzature per servizi pubblici.

Peraltro la realizzazione di un poliambulatorio con attrezzature, in termini di strumentazione diagnostica e in termini di prestazioni mediche specialistiche, tali da fornire un quadro clinico completo ai pazienti, escludendo il ricorso ad altre strutture e attraverso il ricorso a tariffe a basso costo, rappresenta comunque una risorsa aggiuntiva a quelle pubbliche e private esistenti sotto il profilo delle opportunità di scelta per i cittadini, nell'ottica della concorrenza e quindi del miglioramento della qualità e dei tempi di risposta sul fronte diagnostico, vista la gamma di prestazioni che la struttura in progetto si propone di garantire.

Ulteriore aspetto di significativa importanza è quello rappresentato dalla riqualificazione che consegue allo sblocco dell'attuale situazione di cantiere, posto che l'edificio previsto oltre a minimizzare l'impatto visivo grazie ad un'emergenza decisamente limitata rispetto a quella prevista in precedenza e rispetto agli edifici che lo attorniano, si fa carico di garantire una sistemazione a verde nello spazio circostante la nuova costruzione che, pur se in forma e con essenze diverse da quelle originarie, restituisce al lotto una connotazione più consona al rapporto tra aree verdi e lotti edificati che caratterizza l'ambito.

20 Maggio 2014

*Il Dirigente Responsabile*  
*Arch. Ferdinando De Fornari*