14 - VARIANTE GENERALE DEL SETTORE ABITATIVO – ADEGUAMENTO DEL PUC AI SENSI DELLA L.R. N. 38/2007, ART. 26 – ADOTTATA CON DCC N. 4 DEL 15.02.2011

14_1 Dopo la descrizione della variante introdotta dal Comune con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 4 del 15 febbraio 2011 e n. 67 del 20 settembre 2011, il parere regionale rileva "*la difficoltà di quantificazione degli effetti della variante in termini di carico insediativo, e quindi delle conseguenti ricadute ambientali sia generali che locali. È tuttavia evidente come l'effetto complessivo della variante consista in un incremento della densità abitativa, anche in termini di nuove volumetrie su aree libere nei casi in cui è consentita la nuova costruzione, a scapito della qualità abitativa ed urbanistica. Ciò perché gli alloggi necessari (assunti a standard urbanistico) sembrerebbero realizzabili in sostituzione a servizi quali aree verdi e parcheggi (vedi norme specifiche di zona), ed anche a spazi e servizi comuni di varia natura (sottozone FF).*"

Per quanto concerne le ricadute, a livello comunale, derivanti dall'applicazione delle nuove norme ERP inserite con la variante, è opportuno rammentare che il tipo di servizio introdotto, per sua natura è rivolto quasi esclusivamente alla popolazione residente nel Comune e, solo in particolari casi disciplinati dalla legge regionale, è ammessa la partecipazione al bando di assegnazione degli alloggi ERP a persone esterne al Comune. I dati relativi al bando ERP Comune di Genova del 2011, la cui graduatoria definitiva è in corso di validità, rilevano che a fronte di 3.936 domande presentate, ne sono state accolte 3.345, di cui 3.305 di residenti nel comune di Genova e 40 non residenti nel comune. Da tale constatazione emerge chiaramente che gli alloggi ERP **non possono** generare aumento del "*carico insediativo*" come richiamato nel voto motivato ma, eventualmente, una diversa ridistribuzione della popolazione residente all'interno del territorio comunale.
Infine è necessario chiarire che il riferimento riportato più volte sul fatto che le nuove edificazioni ERP possono essere realizzate su aree libere destinate a interesse comune o istruzione, richiamando la scheda A3, non trova riscontro in atti, in quanto tutte le due deliberazioni comunali di adozione ed approvazione della variante di cui trattasi, fanno espresso riferimento alla scheda A1 "Recupero di Edifici Religiosi o Servizi Pubblici dismessi per incrementare l'offerta abitativa" e alla scheda A2 "Recupero di Edifici Industriali e Tecnologici dismessi per incrementare l'offerta abitativa", **quindi ad esclusione delle aree ERP 1, 2, 3 e 4**, gli interventi sono rivolti al recupero abitativo di edifici o manufatti esistenti con obbligo di dotarli di servizi pubblici, non intervenendo su terreni non edificati.

SINTESI: si ottempera in sede di stesura del progetto definitivo di PUC, al fine di non generare equivoci, esplicitando che la realizzazione di alloggi ERP, ad esclusione degli interventi su edifici esistenti, si può effettuare solo nelle aree specificamente individuate dal Piano con la dicitura Servizi ERP.

14_2 Il voto motivato regionale evidenzia come "*L'obbligo di canone moderato, che condiziona la fattibilità delle nuove SA, è comunque limitato nel tempo, per cui decaduti gli obblighi convenzionali gli alloggi rientrano nel patrimonio valutabile a mercato, semplicemente rinviando il problema di copertura del fabbisogno di edilizia sociale. Appare peraltro curioso il richiamo alla progressiva riduzione del patrimonio comunale e di ARTE nel tempo, per successive cessioni, e del riscontro ad oggi di una carenza di offerta del servizio.*"

In riferimento a quanto esposto dal voto regionale circa la realizzazione di alloggi ERS, a canone moderato, finalizzati a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale a rilevanza Economica (S.I.E.G.), destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area del disagio diffuso di cui alla L.R. n° 38/07 art. 3 comma 1 lettera c), è da rilevare che, come già affermato con la recente deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 28 febbraio 2013 "Presa d'atto del parere favorevole della Regione Liguria sulla variante generale per il settore abitativo ai sensi dell'art. 26 della legge regionale 3 dicembre 2007 n. 38, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale 67/2011. Accoglimento delle prescrizioni, adeguamento della normativa", questi interventi non sono classificati come servizi pubblici e quindi non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici. Tale tipo di intervento è disciplinato dal Piano come aggiuntivo e, in alcuni casi obbligatorio, rispetto alla quota ERP stabilita dalla L.R. n. 38/2007 "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo" e recepita dal Piano. L'obiettivo dichiarato dalla civica amministrazione è aumentare l'offerta abitativa in affitto, coinvolgendo anche i privati, pur essendo consci che quanto proposto non possa rappresentare, da solo, la risposta alla questione abitativa ma debba essere compreso all'interno di una più ampia politica a livello statale e regionale.

SINTESI: si ottempera dando ulteriori informazioni e precisando i contenuti della variante ERP/ERS

14_3 Il parere regionale rileva che "*Anche rispetto alla recente variante delle zone B di piano e ambito speciale di S. Ilario, che fa proprio il concetto di Linea verde del nuovo PUC adottato, l'attuale variante denota un passo indietro nei confronti della tutela degli spazi liberi residui e dell'intenzione di ridurre l'edificazione negli ambiti collinari. La variante non propone peraltro alcuna attività alternativa rispetto alla possibilità di riqualificazione con incremento volumetrico/nuova edificazione, nonostante nella relazione tecnica sia correttamente evidenziata l'urgenza di politiche fiscali che concedano ulteriori agevolazioni (rispetto a quanto previsto dalla L. n. 431/1998) ai proprietari disposti ad affittare a canone concordato, e l'importanza del ruolo di regia dell'ente pubblico. Sono gli strumenti migliori per far emergere il patrimonio abitativo non occupato, anche se paradossalmente la l.r. n. 38/2007 non tiene alcun conto del canone concordato, prevedendo per contro un contributo finanziario per la realizzazione di immobili a canone moderato. Le abitazioni libere nel Comune di Genova sono stimate in 14.500 – 15.000 unità, pari a circa il 5% dell'intero patrimonio abitativo della città; anche solo la mobilitazione parziale di tale patrimonio potrebbe consentire la soluzione di quella che è individuata come un'emergenza.*"

In rapporto a quanto affermato circa *"un passo indietro nei confronti della tutela degli spazi liberi residui e dell'intenzione di ridurre l'edificazione negli ambiti collinari"* è utile rammentare che il progetto preliminare di piano non incentiva assolutamente la costruzione collinare, ma al contrario ne limita fortemente l'utilizzo se non per modesti interventi di presidio ambientale o utilizzo agricolo delle aree, con indici insediativi derivanti dal D.M. 1444/1968 per le zone E, non consentendo peraltro nessun intervento ERP in tale zone, ma limitandosi a prevederne alcuni, entro il perimetro abitato, specificatamente individuati ed indagati.
Per quanto concerne il patrimonio abitativo inutilizzato è necessario rilevare, in linea generale, che, senza fare ricorso a costose procedure ablative, gli strumenti urbanistici, organicamente deputati alla disciplina degli interventi sul territorio, nulla imperativamente possono sugli edifici e manufatti esistenti se non congegnando misure compensative o propulsive atte a fare sì che il privato, proprietario del bene, attui di sua iniziativa quanto previsto dal Piano, come peraltro ha cercato di fare la pianificazione comunale in quasi assenza di interventi economici regionali.

SINTESI: si ottempera dando ulteriori informazioni e precisando i contenuti della variante ERP/ERS

PUNTI PRESCRITTIVI

Il voto regionale si conclude con le seguenti Indicazioni prescrittive

È necessario che la potenzialità edificatoria concessa a fini di edilizia pubblica e sociale non si realizzi a scapito di funzioni di effettivo interesse collettivo e aree libere, in particolare aree verdi; a tale scopo:
- devono essere introdotti degli accorgimenti compensativi che consentano di non ridurre ulteriormente spazi essenziali per la vivibilità del tessuto cittadino (ad es. non limitandosi alla quota minima di standard previsti dalla norma ovvero individuando aree da lasciare libere a scala di piano),
- deve essere garantito che l'incremento di carico insediativo non comporti aumento della popolazione esposta al rischio idrogeologico o a scarsa qualità ambientale (inquinamento acustico, atmosferico, etc.).
L'edificabilità a scopo di edilizia pubblica e sociale delle aree a servizi deve inoltre essere verificata rispetto alle norme d'ambito, anche allo scopo di garantire la coerenza con la pianificazione sovraordinata (PTCP – vedere parere urbanistica regionale).

Per quanto sopra affermato, nel richiamare quanto già espresso in precedenza, al fine di fugare ogni dubbio interpretavo è necessario che il nuovo Piano specifichi che gli interventi ERP su lotti liberi siano specificatamente individuati dallo strumento urbanistico con apposita simbologia. Nel caso di specie, avendo il Piano fatto propri i contenuti delle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 4 del 15 febbraio 2011 e n. 67 del 20 settembre 2011 è necessario che il progetto definitivo di Piano individui, anche cartograficamente, le due zone ERP1 e ERP2 situate nel Municipio di Genova VII Ponente, la zona ERP 3 ubicata a S. Eusebio nel Municipio di Genova IV Valbisagno e la zona ERP 4 localizzata a Quarto alta, nel Municipio di Genova IX Levante.

Per quanto concerne "l'*aumento della popolazione esposta al rischio idrogeologico o a scarsa qualità ambientale*", pur richiamando quanto già affermato nelle relative schede punti **4_1**, **4_2**, **4_3, 4_4, 9_2**, **9_4** e **9_6,** pare utile rammentare che la potestà regolamentare degli enti locali nella specifica materia della installazione di impianti di telefonia mobile sia molto limitata, in quanto la specifica determinazione di profili di tutela della salute pubblica spetta in via esclusiva allo Stato, non alle Regioni, tanto meno ai Comuni. Questi ultimi nel regolare l'uso del proprio territorio, devono comunque rispettare le esigenze della pianificazione nazionale e non adottare le misure che siano tali da ostacolare in modo ingiustificato o impedire l'insediamento degli impianti di telecomunicazione.

Ciò in quanto il seppur importante obbiettivo di tutela della salute pubblica in ordine alla riduzione di una eccessiva e rischiosa esposizione della collettività alle onde elettromagnetiche emanate da impianti di telefonia o linee elettriche non può sostanziarsi in una scelta arbitraria e generica, in quanto tale *modus agendi* dell'Ente locale porrebbe in essere una illegittima violazione del parimenti importante pubblico interesse a disporre di un efficiente distribuzione dei servizi che copra l'intero territorio nazionale.
Pertanto non è possibile che il Comune adotti una regolamentazione che nella sostanza imponga una limitazione dello *ius utendi* della proprietà, che può avvenire solo nel rispetto del principio della riserva di legge allorquando il legislatore, secondo canoni di ragionevolezza, abbia individuato la necessità di sacrificare un diritto costituzionalmente garantito, quale il diritto di proprietà, per la tutela di altri diritti di pari rango.
Inoltre è utile rilevare che per quanto concerne i Piani di Bacino, **le prescrizioni** esplicitate e riportate in normativa **prevalgono**, ai sensi e per gli effetti del comma 2, dell'art. 17, della l.r. n. 9/1993, **sulle previsioni contenute negli strumenti urbanistici comunali e vincolano**, in base al combinato disposto del comma 4, dell' art. 17 della l.r. n.9/1993, del comma 5 dell'art. 2 della l.r. n.36/1997 e del comma 3 dell'art. 8 della l.r. n.18/1999, **la pianificazione territoriale di livello regionale, provinciale e comunale, con effetto di integrazione della stessa e, in caso di contrasto, di prevalenza su di essa**.
In riferimento all'*edilizia pubblica e sociale delle aree a servizi deve inoltre essere verificata rispetto alle norme d'ambito, anche allo scopo di garantire la coerenza con la pianificazione sovraordinata* è utile rammentare che il caso si pone solo per il recupero di edifici religiosi o servizi pubblici dismessi per incrementare l'offerta abitativa o per il recupero di edifici industriali e tecnologici dimessi per incrementare l'offerta abitativa, casi specificatamente regolamentati e comunque soggetti alla coerenza prescrittiva con i piani sovraordinati e comunque coerenti con l'ambito di riferimento.

SINTESI: si ottempera dando ulteriori informazioni e precisando i contenuti della variante ERP/ERS

BOZZA