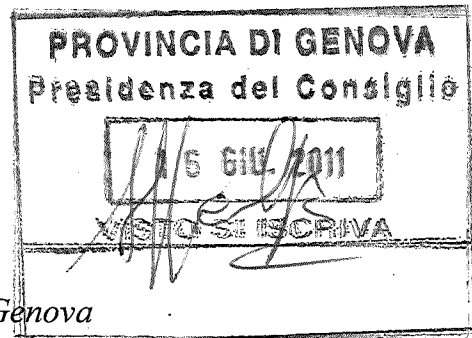




Provincia di Genova

Segreteria: Piazzale Mazzini 2 - 16122 Genova

Tel - Fax : 010/5499211



* 0 0 7 3 1 6 6 / 2 0 1 1 *

N. **0073166** del 16/06/2011

Classificazione: 01 02 07

Genova, 14 Giugno 2011

**A: SIGNOR PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO PROVINCIALE**

MOZIONE

Il sottoscritto capogruppo **Consigliere Massimo Pernigotti** della Lista Biasotti e i consiglieri di opposizione sottoscrittori

Considerata la crisi occupazionale che investe il territorio provinciale e regionale nel settore artigianale, industriale e direzionale (riferito ad industrie ed artigianato).

Considerato che il reperimento di aree produttive (non commerciali e specificatamente produttive) per le imprese che intendano resistere ed investire sul nostro territorio risulta essere particolarmente difficoltoso e impone percorsi tortuosi.

Considerato che le poche aree esistenti e valutate libere risultano essere disponibili a prezzi ritenuti non concorrenziali e tali da indurre le aziende ad operare scelte extra territoriali (dal basso Piemonte al Veneto) con risvolti fortemente negativi per il nostro territorio per quanto riguarda lavoro e occupazione.

Visto che sembra essere inevitabile considerare le aree produttive come “aree di interesse pubblico” connesse agli obiettivi di mantenimento e di incremento dei livelli occupazionali (per la piccola e media impresa e non solo per le grandi realtà esistenti sul territorio).

Considerato che la Provincia di Genova, nell'ambito della fase di revisione del PTC Provinciale, svolge un ruolo primario e attivo non solo in fase di analisi, di individuazione e censimento delle aree produttive dismesse, in fase di dismissione, da destinarsi e da convertire all'uso (produttivo), ma può anche promuovere, in accordo con la Regione, criteri di tipo urbanistico al fine di aumentare l'offerta di tali aree in modo da incrociarne la domanda a prezzi di mercato più concorrenziali.

Considerato che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) permette di conoscere i valori aggiornati delle aree produttive, località per località, a cui potersi riferire per rendere possibili valori perequati in caso di accordo convenzionato tra soggetti privati e Comuni per la cessione e la trasformazione di aree produttive con ritorno occupazionale.

Considerato che tali criteri innovativi dovrebbero coinvolgere attivamente i Comuni che attraverso gli strumenti di legge a disposizione potrebbero mettere in atto convenzioni su base volontaria con i

proprietari delle aree individuate al fine di ottenere premialità di tipo urbanistico vantaggiose, sia per chi decida di investire sul nostro territorio con ritorno occupazionale, sia per chi sceglierà di cedere tali aree al mondo dell' imprenditoria con i criteri prestabiliti.

IMPEGNANO IL PRESIDENTE E LA GIUNTA

A **promuovere**, con gli strumenti direttamente a disposizione della Provincia (e conseguentemente della Regione), l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive sul territorio provinciale, considerando come di elevato interesse pubblico il mantenimento e l'incremento dei livelli occupazionali.

Di conseguenza, **promuovere** nell' attuale fase di revisione del PTC Provinciale, un' analisi, un criterio ed una norma di tipo urbanistico (in accordo con la Regione) finalizzata a rendere possibile le convenzioni tra pubblico e privato con introduzione di criteri di incentivazione e perequazione (premialità urbanistica di tipo produttivo, sociale, e residenziale), al fine di evitare il rischio di chiusura delle piccole e medie imprese e incentivandone permanenza, crescita e trasformazione attraverso una nuova puntuale disciplina urbanistica valevole per tutto il territorio provinciale.

Massimo Pernigotti
Capo gruppo Lista Biasotti

Massimo Pernigotti

Enrico Biasotti
(PDL)

M. Biasotti
P.D.L.
BIASOTTI

Mario Maggi
(MARIO MAGGI)
PDL

Enrico Biasotti
PDL
(PDL)
(FARINA ENRICO)

Paolo Bianchini
(PAOLO BIANCHINI)
(PDL)

Carlo Vaccarella
(VACCARELLA PDL)

MUZIO CLAUDIO PDL.

Muzio Claudio

Allegato: Proposta non vincolante di disciplina urbanistica per le aree produttive provinciali

Al solo fine di comprendere la fattibilità dell'indirizzo espresso nella mozione, si allega proposta urbanistica "in bozza" che ha l'unico intendimento di rendere comprensibile la funzionalità della mozione. Ossia rendere evidente al Consiglio Provinciale che l'indirizzo politico è fattibile, da sviluppare, se voluto, in accordo con la Regione. Pertanto la bozza rappresenta una traccia da migliorare e modificare e non ha carattere impositivo o vincolante al voto.

Genesi della norma a riguardo di una disciplina urbanistica unitaria per il territorio della Provincia di Genova, finalizzata a mantenere ed incrementare l'offerta complessiva di aree destinate ad attività produttive, attraverso l'introduzione di sistemi di incentivazione e perequazione, e al fine di evitare il rischio di trasferimento delle aziende al di fuori del territorio provinciale, nonché fenomeni di speculazione sul valore delle aree interessate.

Presupposto iniziale è quello di considerare le aree produttive come di interesse pubblico connesso agli obiettivi di mantenimento e di incremento dei livelli occupazionali.

La proposta normativa incide sul fatto assodato che le aree produttive nella Provincia di Genova sono troppo poche e di conseguenza i prezzi di acquisto troppo cari (legge domanda - offerta).

La scarsa offerta di aree come nel caso "Lames", presuppone che oggi, per un eventuale trasferimento dovuto ad una richiesta imprenditoriale di espansione dell'azienda, le aree esistenti e finalizzate a produttivo o non esistono sul mercato, o quelle poche sono considerate troppo costose.

L'esigenza della politica di assecondare l'azienda che paventa la possibilità di trasferimenti dolorosi e la perdita di occupazione, determina una serie di scelte o di carattere emergenziale o tali da dover essere normate, in modo da consentire il più possibile operazioni similari.

La vicenda "Lames" in corso, per esempio, insegna che per trattenere un'azienda sul territorio laddove esiste un unico terreno produttivo urbanizzato a Casarza, a causa dei prezzi di vendita ritenuti troppo alti, si arriva a scartare tale area, e se ne acquisisce un'altra a Cicagna, che è appetibile perché è ancora con indice agricolo, e pertanto a basso costo, e cercando quindi, su quel lotto, di costruire il percorso politico tra gli enti e richiesto dall'azienda per il nuovo insediamento.

Infine dovendo apportare delle varianti non in ragione dell'urbanistica, ma in ragione del minor costo per un privato, parrebbe normale estendere il concetto a qualsiasi attività del territorio che ponga richieste imprescindibili.

Per questo motivo si tenta in questa sede, di dare vita ad una bozza di norma relativa alle aree produttive che sia in grado di tenere i prezzi dentro un alveo di correttezza e di rispondenza alle leggi del mercato, ma più propriamente provando ad annullare quegli eccessi e quei movimenti speculativi, agendo sulla possibilità di rendere plurale l'offerta.

Cosa prevede la norma proposta in bozza? Intanto che la Provincia nell'ambito della redazione del PTC individui tutte le aree dismesse e in via di dismissione; in seconda sede proponere una disciplina urbanistica su tali aree in modo da agevolarne l'acquisto e l'uso. La

14/05/2011

Renzo Massimino

proposta prevede un premio a chi, proprietario di un area produttiva (di quelle appunto individuate) , si convenzionerà con il Comune al fine di rendere disponibili le aree a prezzi concordati rispetto alle quotazioni dell'agenzia del territorio.

Attraverso la convenzione, se un imprenditore richiede e compra quell'area, per impiantare o aumentare un attività produttiva con ritorno occupazionale, e se essa viene ceduta a prezzo calmierato attraverso i valori dell'agenzia del territorio, in cambio si otterrà una premialità urbanistica sia produttiva sia residenziale da utilizzare secondo i criteri stabiliti da quel Comune e della Provincia e attraverso le modalità descritte in bozza.

Rilevante è infine anche il tentativo, in caso di coinvolgimento di due Comuni, di rendere perequanti gli oneri di urbanizzazione, in modo tale che i vantaggi siano per entrambi gli enti locali coinvolti.

1 tale proposta normativa non è di recepimento obbligatorio da parte dei Comuni.

2 I privati possono convenzionarsi ma non sono certo obbligati a farlo.

3 Le rilevazioni dell'Agenzia del territorio (OMI) vengono utilizzate in modo corretto dopo aver stipulato una richiesta di maggior soglia di attenzione e dettaglio sui territori della Provincia.

4 L'urbanistica in questo caso non garantisce nulla di differente che un meccanismo corretto ed equo da distribuirsi su tutto il territorio rispetto ad un problema reale, ossia l'occupazione.

5 L'obiettivo non può essere quello di rendere competitive le aree della Provincia di Genova con quelle d'oltralpe, ma quella di evitare gli eccessi e le speculazioni attraverso una maggiore offerta.

6 L'indirizzo urbanistico e politico è di carattere provinciale, l'attuazione della norma non può che essere regionale.

Massimo Pignatelli

14/05/2014

Proposta di una disciplina urbanistica unitaria per il territorio della Provincia di Genova, finalizzata a mantenere ed incrementare l'offerta complessiva di aree destinate ad attività produttive, attraverso l'introduzione di sistemi di incentivazione e perequazione, al fine di evitare il rischio di trasferimento delle aziende al di fuori del territorio provinciale, nonché fenomeni di speculazione sul valore delle aree interessate.

- a. Le presenti disposizioni tendono a favorire l'insediamento e lo sviluppo delle attività produttive sul territorio provinciale **in considerazione dell'elevato interesse pubblico connesso agli obiettivi di mantenimento e di incremento dei livelli occupazionali**; la proposta di disciplina urbanistica è pertanto specificamente ed esclusivamente rivolta alle iniziative che perseguono tali obiettivi.
- b. La Provincia di Genova, nell'ambito dell'attuale fase di revisione del PTC Provinciale con apposito censimento, individua le aree idonee ad ospitare e mantenere le attività di tipo produttivo artigianale e industriale, sulla base di criteri escludenti e criteri preferenziali principalmente riferiti, da un lato, ai caratteri peculiari, ai vincoli ed ai valori da tutelare presenti sul territorio, dall'altro, alle esigenze tecnico-funzionali delle attività produttive stesse; nonché di carattere sociale (**mensa, nido infanzia, biblioteca, spogliatoi e servizi igienici, refettorio, luogo di relazione, adeguamenti disabili e locali dedicati ad hoc**).

Nell'ambito dell'individuazione delle aree di cui sopra individua anche i siti produttivi già edificati dismessi o in via di dismissione.

Il nuovo PTC inserisce all'interno delle Norme di attuazione la presente proposta di disciplina urbanistica rivolta ai Comuni con efficacia di direttiva nei confronti dei PUC, ai sensi dell'art. 21 LR. 36/1997.

- c. I Comuni nell'ambito della formazione dei rispettivi PUC o con apposita variante di adeguamento possono recepire le indicazioni del PTC Provinciale.

Masera Pempin

16/05/2011

d. I Comuni che, nei rispettivi Piani urbanistici, prevedano aree per l'insediamento di nuove attività produttive, in attuazione degli obiettivi generali di interesse generale, di cui al precedente punto a)

1. provvedono con apposita deliberazione a stabilire il valore convenzionale delle aree e dei fabbricati sulla base dei più aggiornati valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. I valori convenzionali stabiliti non potranno essere superiori al 30% dei valori di riferimento minimi forniti dall'Agenzia del Territorio stessa. I proprietari delle aree e dei fabbricati produttivi, individuati con le modalità di cui alla precedente lett. c, che intendessero cedere la proprietà delle stesse possono stipulare un apposito atto convenzionale con la Civica Amministrazione con il quale si impegnano a rispettare i valori convenzionali determinati con le modalità sopra indicate in cambio della premialità derivante dalla convenzione.
2. stabiliscono altresì le incentivazioni a favore degli interventi a carattere produttivo all'interno delle aree produttive individuate con le modalità di cui alla precedente lett. c, a cui viene assegnato un IUI nel caso il Comune sia dotato di PUC, o un IF nel caso il comune sia dotato di PRG o P. di F. pari a quattro volte l'indice degli ambiti dei Territori di Presidio Ambientale (laddove vi sia un indice che non è pari a zero) o delle Aree Agricole;
3. nel caso di interventi relativi a fabbricati esistenti, viene assegnato un incremento della SLP nel caso di PRG o P. di F. o della SA nel caso di PUC pari al 50% della Superficie Coperta (comunque realizzata, ossia anche in altezza se la distanza dai confini non permette lo sviluppo orizzontale);
4. La facoltà di cui ai precedenti punti è utilizzabile nel caso di nuovo insediamento, nell'ambito del Comune nel caso di trasferimento dell'azienda da altri Comuni, o nell'ambito dei due Comuni, sempre nel rispetto degli indirizzi relativi ai criteri localizzativi e prestazionali individuati dal PTC provinciale.
5. Gli oneri di urbanizzazione devono essere perequati tra comuni coinvolti; ovverosia nel caso di trasferimento di aziende da altri Comuni del territorio provinciale, che prevedessero nel Comune da cui trasferisce l'azienda la riconversione dell'insediamento dalle funzioni produttive a quelle di tipo residenziale, di entità superiore al 75% del VVP esistente dovranno essere ripartiti sulla base dei nuovi carichi insediativi, sia residenziale che di addetti all'artigianato o all'industria ovvero, qualora le prestazioni in merito alla cessione di

14/05/2014
M. M. P. P.

aree e manufatti eccedessero gli standards minimi di Legge la differenza dovrà essere ripartita al 50% per entrambi i Comuni.

6. La facoltà di cui ai punti precedenti punti 2) e 3) è frazionabile, cedibile, cumulabile, nel caso di interventi su fabbricati esistenti ed ha la durata di dieci anni prorogabili a termini di Legge e coerentemente con le facoltà derivabili dalla pubblica amministrazione.

Schema delle fasi di attuazione della proposta:

- La Provincia individua le risorse complessivamente destinate o destinabili alle funzioni produttive con il proprio PTC;
- I Comuni aderiscono all'iniziativa della Provincia, in sede di formazione del nuovo PUC o con apposita Variante urbanistica;
- I Comuni individuano le aree o i siti produttivi già edificati per insediamenti produttivi sulla base degli indirizzi forniti dal PTC provinciale
- Comuni procedono all'adozione della variante che stabilisce puntualmente le modalità di applicazione dei meccanismi di incentivazione e compensazione;
- I soggetti privati aderiscono all'iniziativa su base volontaria e presentando i progetti edilizi, corredati di apposita convenzione che regoli i rispettivi impegni, in conformità alla nuova disciplina derivata da quanto sopra;
- L'effettiva possibilità edificatoria fa seguito al momento in cui avviene la cessione delle aree coerentemente con i criteri sopra indicati.

Manlio Peruph Proposta

14/05/2014