



“Ex Magistero”- Corso Montegrappa 39 (GE),
comprensivo del terreno con ruderi in via Montello 1 e 2





Indice

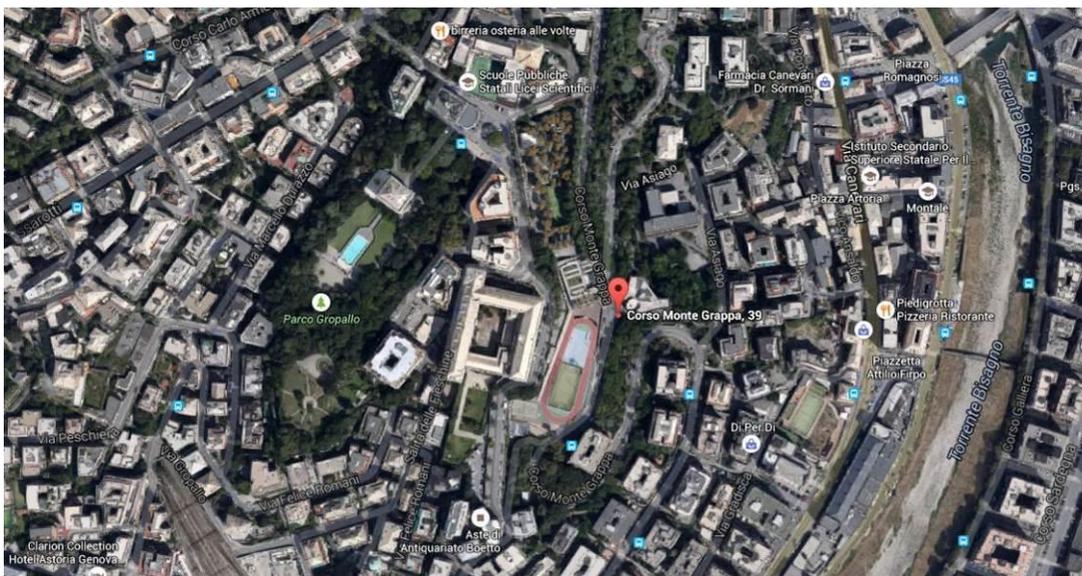
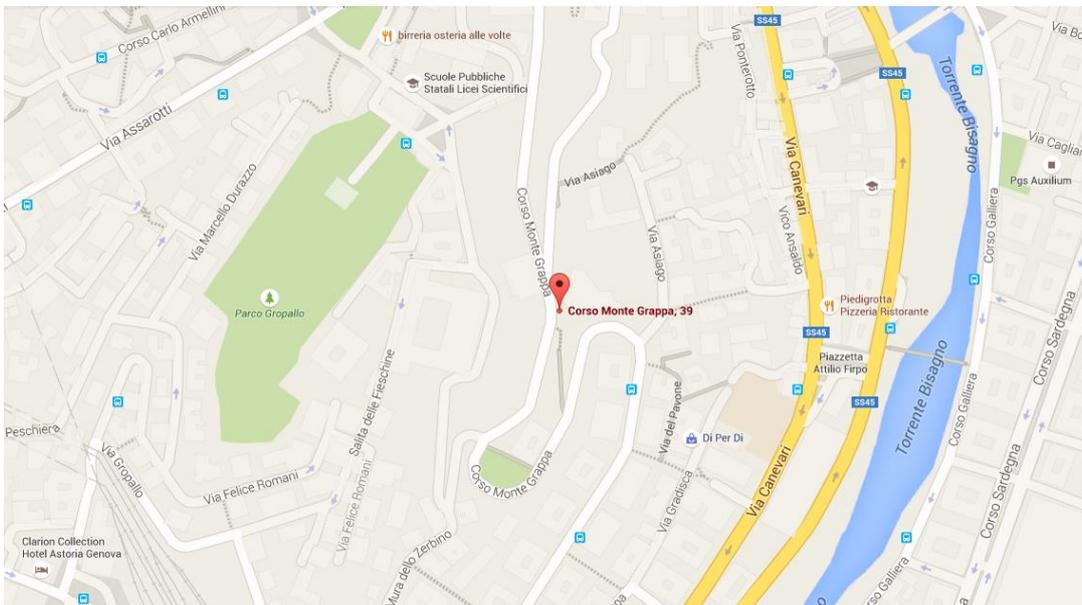
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1. Ubicazione dell'immobile	3
2. Relazione storica.....	4
3. Descrizione morfologica	5
4. Identificazione catastale	6
5. Consistenze.....	7
DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	8
6. Stato di possesso	8
7. Piano alienazioni.....	8
8. Vincoli	8
9. Autorizzazione all'alienazione	9
10. Descrizione urbanistica.....	10
11. Certificazione energetica	11
ALLEGATI.....	12
Planimetrie	12
Galleria fotografica.....	12
Certificato di destinazione urbanistica	Errore. Il segnalibro non è definito.



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. Ubicazione dell'immobile

Trattasi di un edificio edificato per un uso scolastico-universitario, distinto con il civ. 39 di corso Montegrappa, situato nelle immediate vicinanze del centro cittadino del Comune di Genova. L'immobile è posto in prossimità della stazione ferroviaria di Genova Brignole, di comodo accesso, con un adiacente centro sportivo comunale denominato "Campi dello Zerbino" e con limitrofi alloggi universitari denominati "Casa dello Studente" di via Asiago. Il tessuto edilizio circostante è costituito in prevalenza da edifici di tipologia civile, con sufficiente apprezzamento commerciale dal locale mercato immobiliare.





2. Relazione storica

L'edificio, ex storica sede dell'Istituto del Magistero di Genova, è stato realizzato nel 1937 dall'Ing. Camillo Nardi e dall'Arch. Lorenzo Castello. L'immobile, a confine tra il quartiere genovese di San Fruttuoso e quello di Castelletto, venne realizzato come sede genovese della Scuola della Gioventù Italiana del Littorio (G.I.L.) e, come risulta dalle pubblicazioni trionfistiche dell'epoca, il suo progetto venne accolto con grande favore dalla popolazione.

Si trattava infatti di un edificio appositamente destinato allo studio, attività che, insieme a quella sportiva, veniva fortemente incoraggiata dal regime e per questo motivo l'intervento edilizio va inquadrato nell'ambito di un vasto programma educativo, che includeva la costruzione appunto di edifici specialistici quali lo "Stadio Comunale del Nuoto", comunemente noto come le "Piscine di Albaro", opera di Paride Contri degli anni 1930-35, di alcune palestre come la "Rubattino", le case dello studente, le colonie marine e montane, abbastanza frequenti in Liguria nell'epoca fascista.

Per la localizzazione della Scuola viene scelta un'area nella zona di nuova espansione adiacente la Circonvallazione a monte, in Corso Monte Grappa, una via realizzata tra il 1923 e il 1931 per favorire il collegamento fra Piazza Manin e Borgo degli Incrociati.

La nuova via ha carattere prettamente residenziale, con edifici di un certo pregio architettonico e spazi verdi, soprattutto nella parte alta, dove viene individuato il lotto per la costruzione della Scuola, in prossimità delle mura dello Zerbino.

Sul lotto, caratterizzato da una acclività irregolare, si trovavano i resti di una torre circolare, già polveriera, "a suo tempo sottoposta a vincolo ai sensi della Legge per qualche interesse storico, come testimonianza delle antiche opere di difesa della città".

La presenza dell'antico torrione costituisce tuttavia un input nella concezione del nuovo edificio: i progettisti propongono infatti di conservarne la memoria nel volume cilindrico, che diventa perno della composizione.

L'edificio, di gusto razionalista ma con originali intonazioni "Decò", presenta una planimetria molto originale, in parte condizionata dalla natura scoscesa del terreno su cui è edificato, che, ad un attento esame, parrebbe assomigliare alla lettera "M" in omaggio al Duce.

Le due ali si raccordano in un grande volume a pianta ovale, a tutta altezza, tagliato da cinque grandi aperture tamponate da vetrate traslucide e disposte a squame.

L'altezza, la centralità del volume ellittico e la contrapposizione coi corpi lineari delle ali stabiliscono un ordine gerarchico, sottolineato dal contrasto cromatico (giallo-ocra, rosso pompeiano e bianco).

L'acclività del terreno ha suggerito ai progettisti di ricavare un piano seminterrato, sul cui perimetro si impostano i due piani fuori terra, che si concludono nel tetto-giardino.

L'elemento più significativo del progetto è senz'altro la grande spazialità del salone ellittico centrale a tutta altezza (9,00 m), illuminato dai forti tagli di luce delle finestre verticali.

In corrispondenza del primo piano, affacciano sulla sala, sempre nella direzione dell'asse maggiore, tre veroni (balconi) che danno una soluzione di continuità col connettivo dei disimpegni orizzontali e dello scalone.

Il piano semi interrato in origine ospitava il refettorio e la cucina della scuola, definita sperimentale, in quanto costituita da venti unità destinate alle allieve e con ampi tavoli per la preparazione delle vivande, l'alloggio del custode è una palestra.

Al piano terra rialzato vennero posti i due accessi (distinti per gli allievi maschi e per le allieve femmine) raggiungibili per mezzo di due brevi rampe lambenti il volume a tutta altezza.

Da due atrii a pianta circolare, si accede alle due ali ed agli spazi comuni, cioè la grande aula a tutta altezza e l'ampio vano scala triangolare a tripla rampa che conduce ai piani superiori.

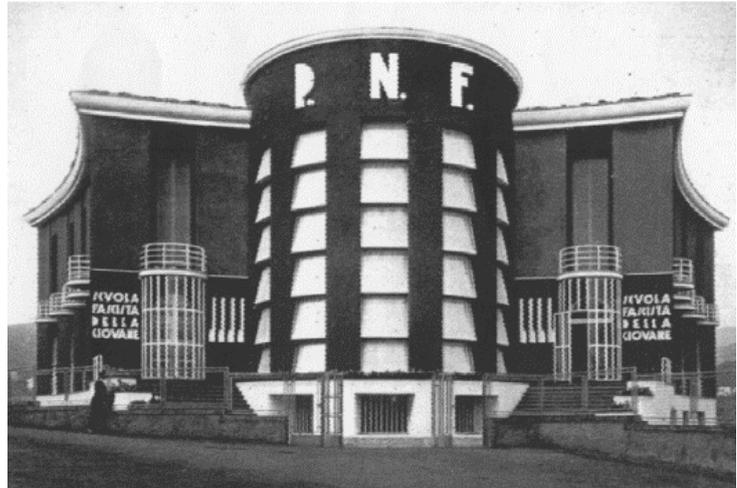


I due livelli superiori ospitavano le aule, i laboratori, la segreteria e infine i servizi igienici.

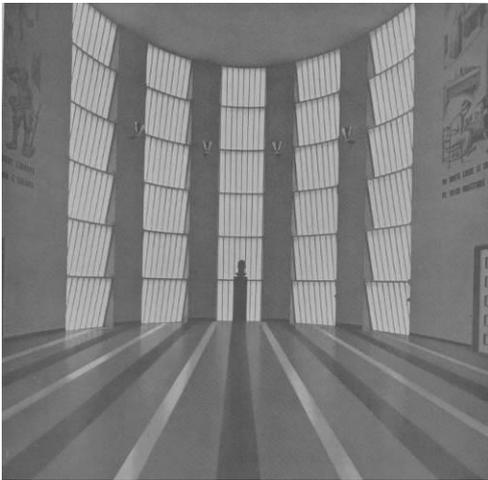


Camillo Nardi

Greco



Vista esterna (foto d'epoca 1938)



Vista interna del salone (foto d'epoca 1938)



Vista della scala dall'alto (foto d'epoca del 1938)



Vista interna salone (foto d'epoca 1938)



Vista interna di un ufficio (foto d'epoca 1938)

3. Descrizione morfologica

L'impianto strutturale è in cemento armato, per quanto riguarda i pilastri, le travi e le solette ed in muratura tradizionale, quali mattoni forati in cotto, per quanto riguarda le tamponature esterne e gli elementi divisorii interni.



L'interno conserva ancora oggi, dopo la sua ultima trasformazione in sede della Facoltà di Magistero, interessanti elementi originari tra cui alcuni infissi e ringhiere.

L'esterno è caratterizzato da un sapiente gioco del concavo e del convesso degli elementi di facciata quali gli alti tagli delle finestre delimitati dai tondi aggetti dei balconi.

In origine l'edificio era circondato da un vasto giardino di pertinenza, con annessi pollai e conigliere, come risulta dalla bibliografia, ma a seguito della più recente edificazione circostante ed in particolare la realizzazione della Casa dello Studente di via Asiago, tale area è andata progressivamente riducendosi e perdendo quindi le caratteristiche originarie di spazio verde complementare all'edificio.

L'edificio risulta attualmente composto come di seguito riportato:

1) Piano fondi costituito da un locale deposito e da una centrale termica aventi altezza utile interna di circa m.2,70;

2) Piano seminterrato costituito da un'aula di forma ellittica, ex alloggio del custode, diversi locali e servizi, presenta un'altezza utile interna variabile da un minimo di circa m.4,00 ad un massimo di circa m.4,61;

3) Piano terra rialzato costituito da un salone ellittico, vano scale, servizi igienici, corridoi/disimpegni e diversi locali aventi altezza interna variabile da un minimo di circa m.4,10 ad un massimo di circa m.9,50 del salone;

4) Piano primo costituito da un vano scale centrale, servizi igienici, corridoi e disimpegni, diversi locali dotati di complessivi dodici balconi a pianta semicircolare. L'altezza interna varia da un minimo di circa m.3,18 ad un massimo di circa m.5,00;

5) Piano secondo costituito da un vano scale, un corridoio/disimpegno, n° 6 locali, vano serbatoio acqua.

6) Piano copertura due ampi terrazzi e copertura del salone non praticabile. L'altezza interna è pari circa m.3,00.

7) Area esterna l'immobile è circondato da un'area esterna carrabile e da una parte verde e orti. Nel terreno sottostante all'edificio sono presenti dei ruderi di una casa colonica (facente parte del complesso denominato villa Riso, demolita per far posto alla casa dello studente), rimasta inutilizzata per decenni, che ha subito nel corso degli anni un lento e inesorabile degrado che provocato prima il crollo di una parte della copertura e un progressivo deterioramento delle murarie. Della costruzione ormai diroccata sono presenti solo parte delle murarie come risulta dalla successiva documentazione fotografica.

Dalle planimetrie catastali si deduce che l'unità abitativa era costituita da un corpo centrale di due piani collegata lateralmente a due corpi.

4. Identificazione catastale

I dati catastali dell'immobile in esame sono attualmente i seguenti:

Immobile principale ed area di pertinenza:

C.F. Provincia di Genova, Comune di Genova, Sezione GEC, Foglio 41, Particella 266, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria B/5 (scuole e laboratori scientifici), Classe 4, Consistenza mc.9.616, Superficie Catastale (D.P.R. 138/98) mq.1.597, Rendita € 17.878,45, Indirizzo corso Monte Grappa n.39, Piani T-1-2.



C.F. Provincia di Genova, Comune di Genova, Sezione GEC, Foglio 41, Particella 266, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), Classe 4, Consistenza vani 4,0, Superficie Catastale (D.P.R. 138/98) mq.72, Rendita €.340,86 Indirizzo corso Monte Grappa n.39, piano T.

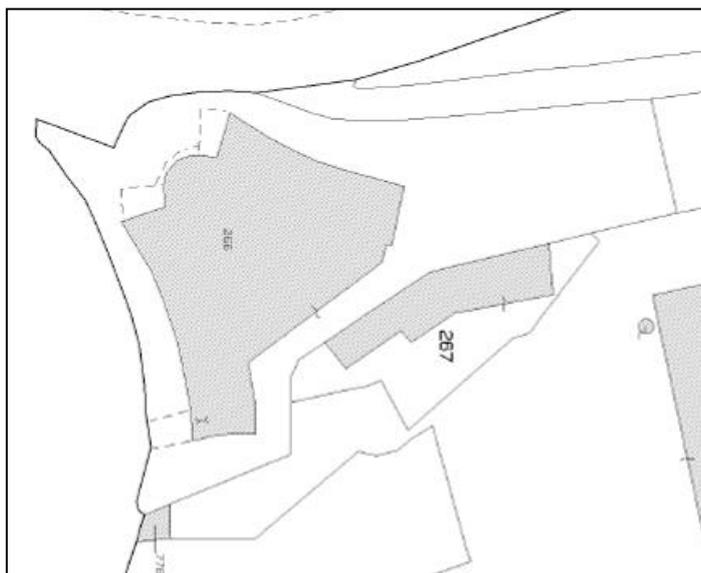
C.T. Provincia di Genova, Comune di Genova, Sezione 1^ (A), Foglio 38, Particella 267, Qualità Ente Urbano, Superficie mq.420.

Ruderi ed area di pertinenza:

C.F. Provincia di Genova, Comune di Genova, Sezione GEC, Foglio 41, Particella 267, Subalterno 1, Zona Censuaria 1, Categoria C/6 (box, autorimesse), Classe 4, Consistenza mq.84, Superficie Catastale (D.P.R. 138/98) mq.108, Rendita €.446,84, Indirizzo via Montello n.1/2, Piano T.

C.F. Provincia di Genova, Comune di Genova, Sezione GEC, Foglio 41, Particella 267, Subalterno 2, Zona Censuaria 1, Categoria A/5 (abitazioni ultrapopolari), Classe 5, Consistenza vani 6,0, Superficie Catastale (D.P.R. 138/98) mq.116, Rendita €.418,33, Indirizzo via Montello n.2, Piani T-1.

C.T. Provincia di Genova, Comune di Genova, Sezione 1^ (A), Foglio 38, Particella 267, Qualità Ente Urbano, Superficie mq.465.



5. Consistenze

Le consistenze ragguagliate lorde sono state calcolate ai sensi del DPR 138/98, sulla base degli atti catastali e della documentazione in possesso, applicando alle suddette gli opportuni coefficienti di ragguaglio stabiliti dal predetto Decreto, secondo il prospetto sotto riportato.

planimetria	descrizione	mq lordi	coeff	ragguaglio
1	piano fondi	47	0,50	23,5
2	piano seminterrato	889	1,00	889,0
3	piano terra rialzato	819	1,00	819,0
4	piano primo	737	1,00	737,0
4	balconi del primo piano	25	0,10	2,5
5	piano secondo	211	1,00	211,0



6	terrazzo di copertura	552	0,10	55,2
	Subtotali edificio	3.280		2.737
		superficie	coeff	ragguaglio
7	superficie catastale ruderi	200	1,00	200,0
7	area scoperta carrabile magistero	1.603	0,10	160,3
7	area scoperta ruderi	296	0,10	29,6
	Subtotali ruderi e area esterna	2.099		390

DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

6. Stato di possesso

L'immobile Ex Magistero, la sua area di pertinenza e il terreno con i ruderi di via Montello risultano di proprietà dell'Università degli Studi di Genova.

L'immobile è stato ceduto gratuitamente dal Comune di Genova per adibirlo a sede dell'Istituto di Magistero "Adelchi Baratono" (Atto Rep. 181 del 13/08/1968 e atto ricognitivo del 28/08/2008 n. 21323 d'ordine n. 81824 del Repertorio Notarile).

Il terreno a valle del suddetto immobile con i ruderi è stato acquisito con atto di vendita del 06.06.1963 Rep. 4554 Raccolta 12772.

7. Piano alienazioni

L'immobile e i ruderi sono inseriti nel "Piano triennale di investimento relativo a operazioni di acquisto e vendita di immobili – 2019/2021" a seguito della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 19/12/2018.

8. Vincoli

L'immobile denominato "Ex Magistero", la sua area esterna e il sedime dei ruderi sono sottoposti a vincolo di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, in particolare:

- con Decreto del Direttore Regionale per i Beni culturali e paesaggistici della Liguria del 18/08/2008 l'unità immobiliare contraddistinta al C.F. al Foglio 41, particella 266 sub. 1 (immobile principale escluso alloggio custode) è stata dichiarato di interesse storico artistico particolarmente importante (in quanto rappresenta un significativo esempio di architettura degli anni trenta, fa parte del filone di edifici specialistici di epoca razionalista destinati ai giovani che include anche le colonie marinare e montane).
- con Decreto del Presidente della Commissione Regionale per il patrimonio culturale della Liguria del 20/04/2016 sono state sottoposte a vincolo anche: l'alloggio del custode (identificato al C.F. al Foglio 41 particella 266 sub. 2) interno all'edificio principale; l'area esterna dell'immobile principale censita al C.T. al Foglio 38, particella 266; sedime su cui insistono i ruderi distinto al C.T. al Foglio 38, Particelle 267 e 321 (attualmente a seguito di frazionamento C.T. foglio 38, particella 267).

Sono invece stati esclusi dalla tutela vincolistica, con nota prot. n. 2479 del Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio culturale della Liguria del 28/04/2016, i ruderi individuati a C.F. al Foglio 41, Particelle 267 e 303 (attualmente a seguito di frazionamento tali unità sono censite al C.F. al Foglio 41, Particella 267, Sub 1 e 2) ed al C.T. Foglio 38 Particelle 321 e 267 (attualmente a seguito di frazionamento Particella 267).



9. Autorizzazione all'alienazione

Con provvedimento prot. n. 2393 del 21/04/2016 il Segretario Regionale per il Patrimonio culturale della Liguria ha autorizzato l'alienazione del compendio immobiliare costituito dalle unità catastalmente individuate come di seguito:

- 1) C.F. GEC/41 Particella 266 sub. 1 e sub. 2 (immobile principale incluso alloggio del custode);
- 2) C.T. Sez. 1/F 38 Particella 266 (area esterna immobile principale);
- 3) C.T. Sez. 1/F 38 Particella 267 e 321 (area di sedime ruderi che attualmente, a seguito di frazionamento è censita alla Part. 267).

Con tale provvedimento il Ministero ha indicato le seguenti vincolanti prescrizioni di tutela:

- sono ammesse destinazioni d'uso a fini sociali, socio-educativi, culturali e a luogo di culto, la destinazione d'uso socio sanitaria è ammessa purché l'inserimento di nuovi impianti e servizi risulti compatibile con le caratteristiche spaziali e distributive del bene; la destinazione d'uso a residenza pubblica o sociale è ritenuta compatibile se limitata, e non prevalente, e comunque connessa alle funzioni ad uso pubblico sopra riportate.
- le opere di rifunionalizzazione dovranno essere compatibili con gli obiettivi del restauro e della conservazione dell'edificio per i quali non si ritengono ammissibili interventi demolitivi che possano determinare l'alterazione delle strutture originarie dell'edificio;
- tutti i futuri interventi sul bene alienato dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria al fine di ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e ss. del D.Lgs. 42/2004. Essi dovranno essere finalizzati al mantenimento della consistenza volumetrica, strutturale, distributiva e decorativa degli ambienti in un'ottica di conservazione dell'integrità materiale del bene culturale.

Tutti le predette condizioni e prescrizioni dovranno essere espressamente riportate nell'atto di alienazione, sono da considerarsi obblighi principali a carico dell'acquirente e, pertanto, l'inosservanza dei medesimi costituirà causa risolutiva del contratto di compravendita ai sensi dell'art. 55-bis del Codice dei beni culturali.

10. Descrizione urbanistica

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di Genova, in vigore dal 3/12/2015, classifica i terreni in oggetto, contraddistinti sul Foglio 38, come segue:

- Mappale 266: massima parte Servizi pubblici (SIS-S), servizi pubblici e territoriali di quartiere e parcheggi pubblici, un'esigua parte in ambito di conservazione dell'impianto urbanistico (AC-IU). Tutto il mappale, nella tavola di livello paesaggistico puntuale, ricade in struttura urbana qualificata (SUQ).
- Mappale 267: Servizi pubblici (SIS-S), servizi pubblici e territoriali di quartiere e parcheggi pubblici. Tutto il mappale, nella tavola di livello paesaggistico puntuale, ricade in struttura urbana qualificata (SUQ).



SERVIZI PUBBLICI	
	SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici
	SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico
	SIS-S servizi cimiteriali
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO	
	AC-AR ambito di conservazione Antica Romana
	AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
	AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale

Le norme di conformità del PUC prevedono per l'ambito SIS-S Servizi Pubblici la seguente disciplina.

SIS-S-1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Funzioni ammesse

Principali: servizi pubblici, parcheggi pubblici.

Complementari: servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

Parcheggi privati: parcheggi pertinenziale e parcheggi liberi da asservimento

Per quanto concerne l'ulteriore disciplina dei Servizi pubblici, si rimanda agli articoli delle norme di conformità: SIS-S-2, SIS-S-3, SIS-S-4, SIS-S-6, SIS-S-7.



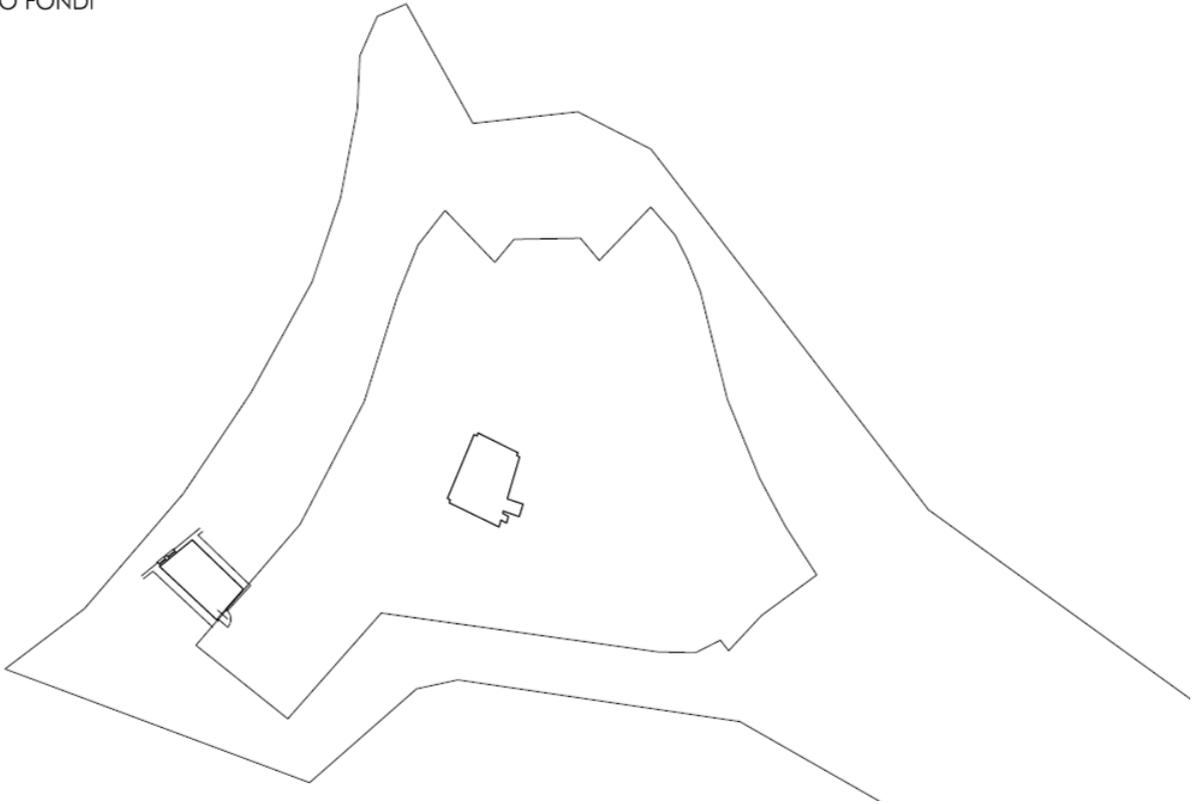
ALLEGATI

Planimetrie

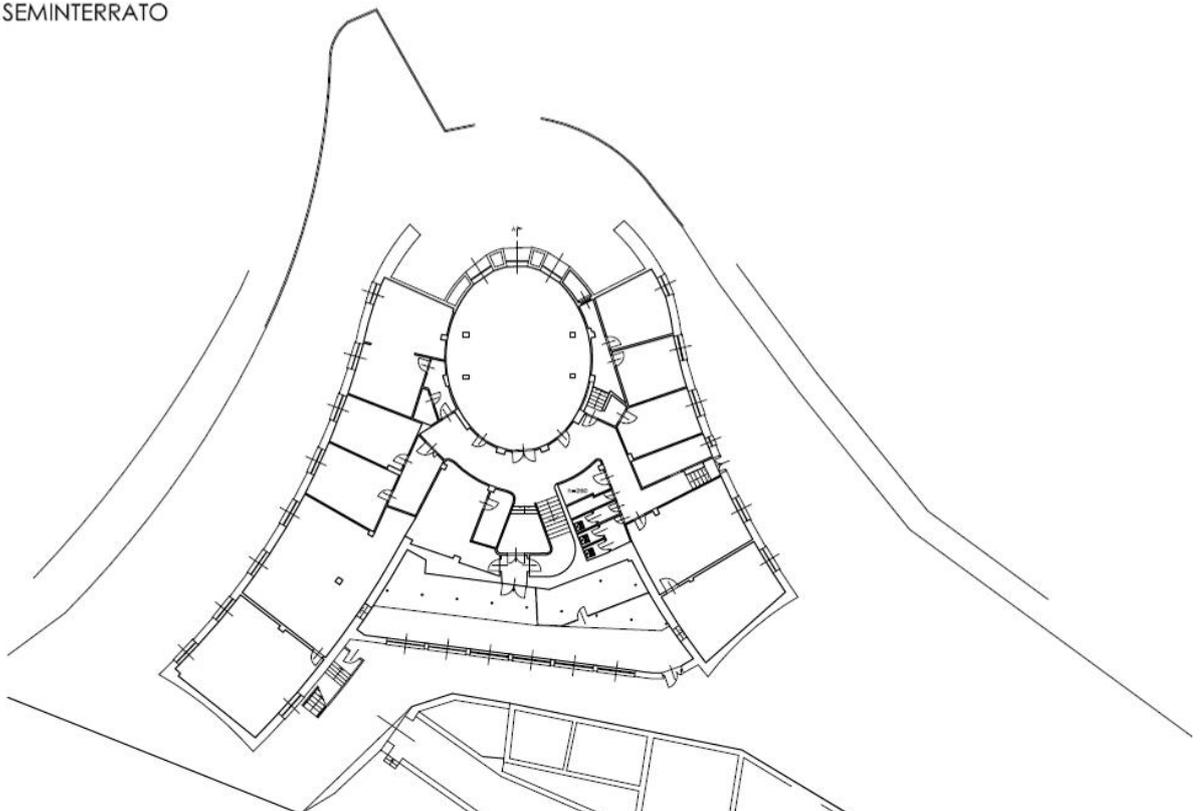
Galleria fotografica



1 - PIANO FONDI



2 - PIANO SEMINTERRATO

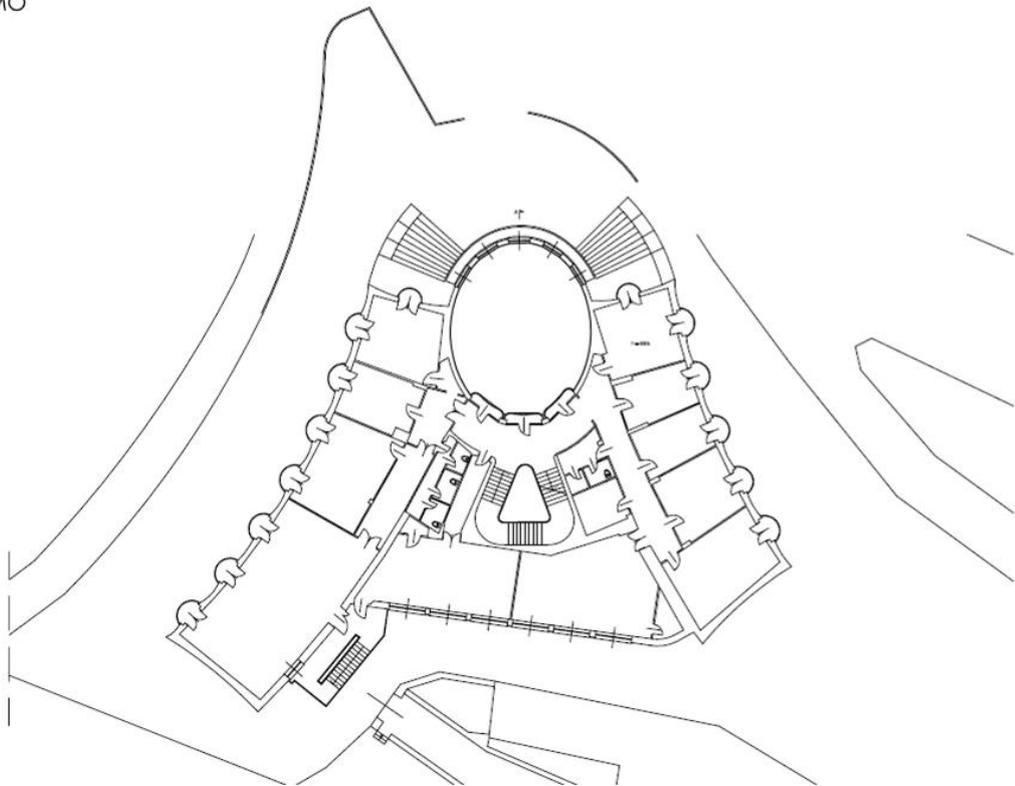




3 - PIANO TERRA RIALZATO

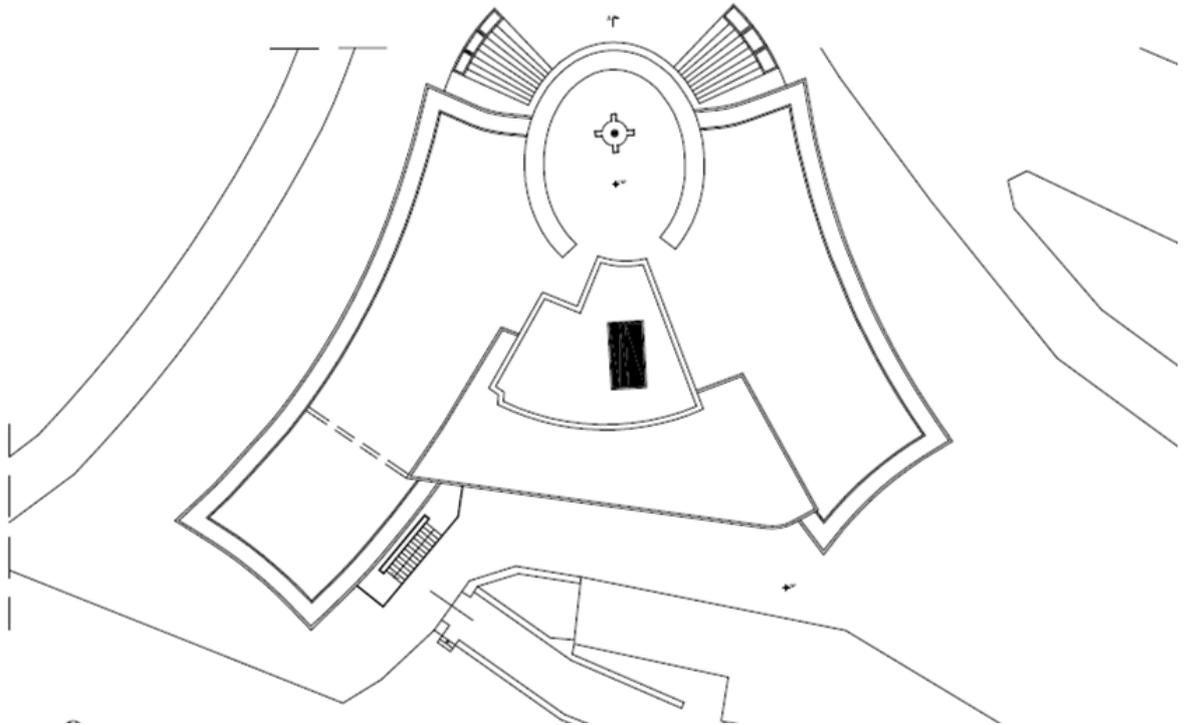


4 - PIANO PRIMO

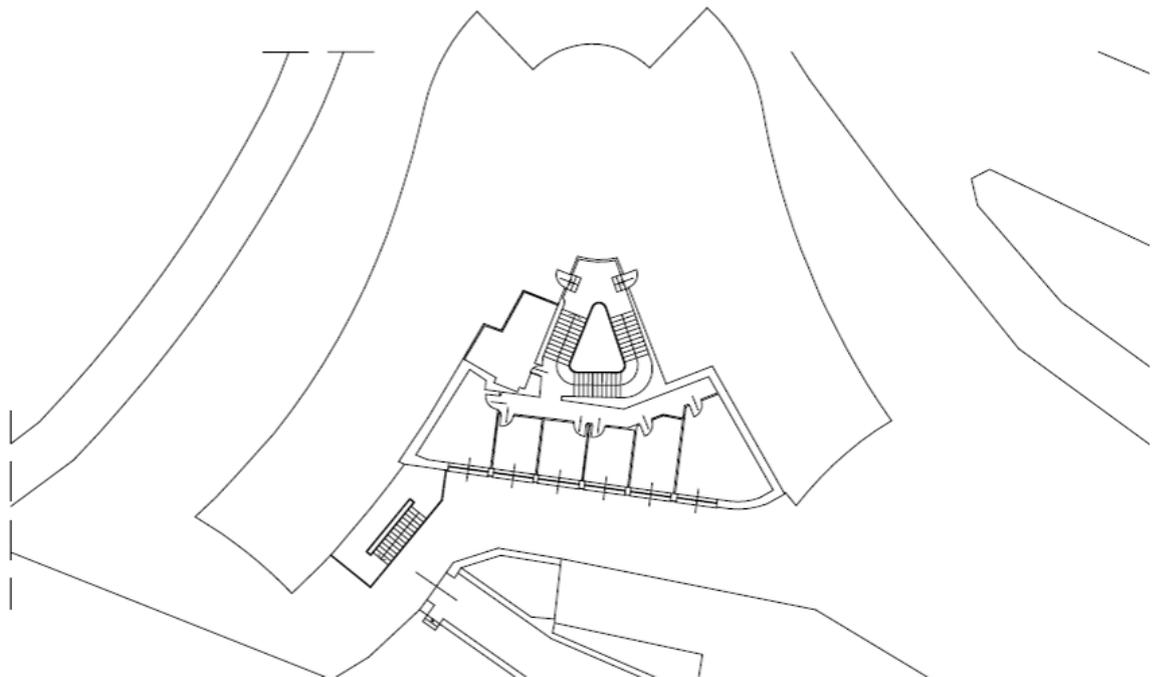


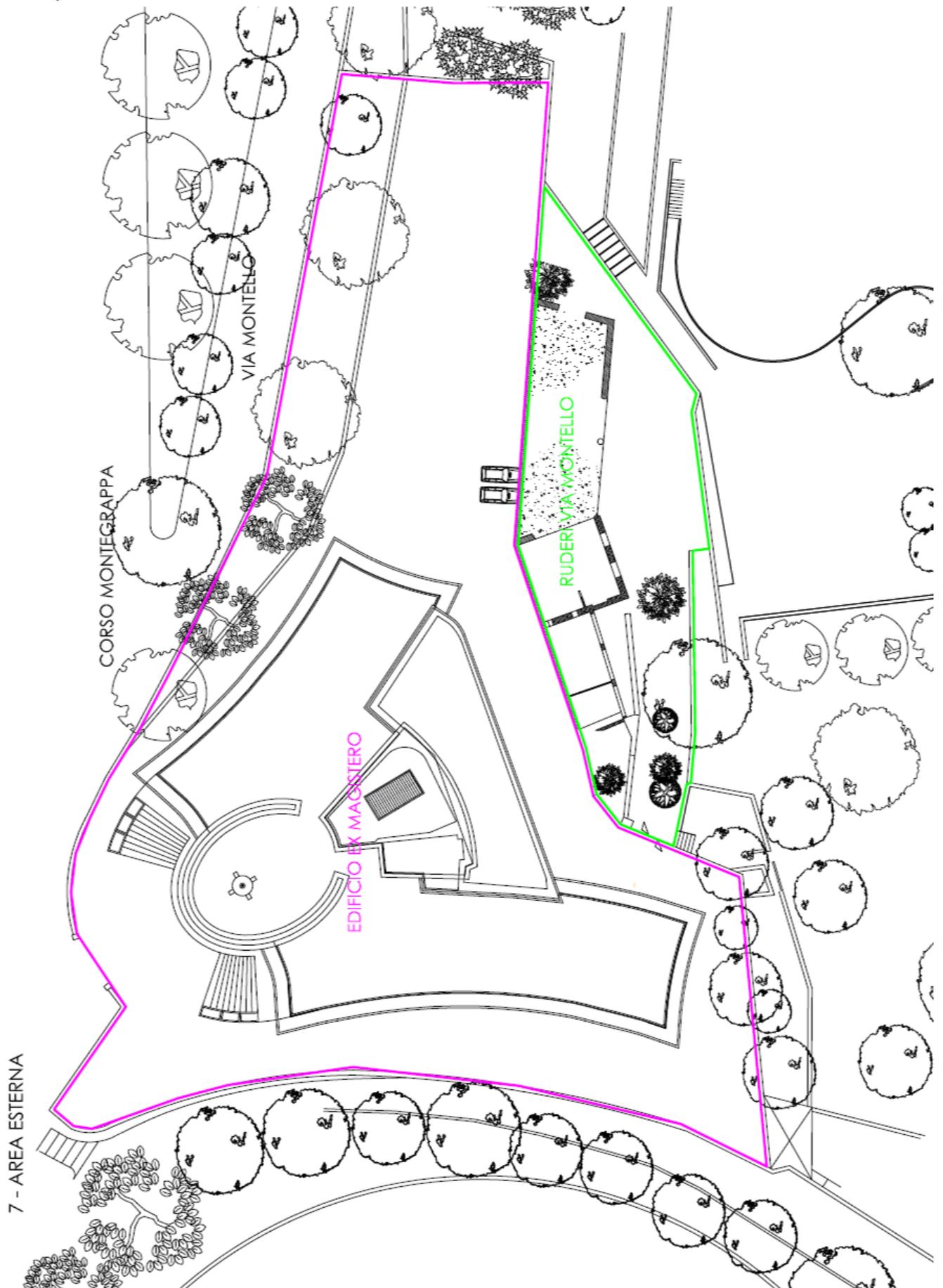


6 - TERRAZZO DI COPERTURA



5 - PIANO SECONDO







GALLERIA FOTOGRAFICA – “EX MAGISTERO E RUDERI”





