



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIPARTIMENTO PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA



## IL DIRETTORE REGIONALE

**VISTO** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

**VISTO** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001 n. 165;

**VISTO** l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

**VISTO** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", Parte Seconda, Beni culturali;

**VISTO** il Decreto Dirigenziale Interministeriale 28 febbraio 2005, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

**VISTO** il D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

**VISTO** il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del 05/08/2004 conferito all'Arch. Liliana Pittarello;

**VISTO** il D.D.G. 5 agosto 2004 con il quale, ai sensi dell'art. 8, comma 3, del D.P.R. 10 giugno 2004, n. 173, è delegata ai Direttori Regionali per i Beni Culturali e Paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

**VISTO** il D.P.R. 10 giugno 2004 n. 173, art 9 c. 2 lett. c) e c. 3;

**VISTI** l'art. 7 della L. 241/1990 e l'art. 14 del D. Lgs. 42/2004 concernenti le disposizioni in materia di avvio del procedimento;

**VISTA** la nota prot. n° 6465 del 31/05/2006 con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria ha proposto a questa Direzione Regionale l'emissione della dichiarazione di riconoscimento di interesse culturale ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 dell'immobile appresso descritto;

**RITENUTO** che l'immobile

Denominato  
provincia di  
comune di  
sito in

**Complesso Immobiliare in via Balbi 9**  
**GENOVA**  
**GENOVA**  
**Via Balbi 9**

Distinto al N.C.E.U. al

foglio	GEA/80	particella	210	subalterno	13 C.F.
foglio	GEA/80	particella	700		

come dalla allegata planimetria catastale;

di proprietà dell'A.S.P. E. Brignole, presenta interesse Storico Artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

## DICHIARA

il bene denominato **Complesso Immobiliare in via Balbi 9** sito in Comune Genova, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse Storico Artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

L'Immobile rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale fa parte integrante del presente decreto, che verrà notificato al proprietario ed al Comune di Genova.

A cura di questo Istituto esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Genova, li **12 GIU. 2006**

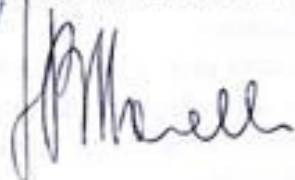
Il Responsabile del Procedimento

*Arch. Maria Di Dio*



**IL DIRETTORE REGIONALE**

*Arch. Liliana Pittarello*





# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO DELLA LIGURIA

GENOVA/PRE'

Complesso immobiliare

Via Balbi 9

## Relazione Storico- Artistica

Il complesso edilizio oggetto dell'intervento è costituito da due nuclei che si sviluppano su un lotto in forte declino, delimitato a monte da Salita Pietraminuta, antico percorso di mezza costa che collegava Sant'Antonio di Pré alla Chiesa di Santa Maria di Pietra Minuta, a valle della via Balbi, l'antica strada del Guastato, a levante dalla Chiesa di San Carlo a ponente dalla scalinata detta di San Carlo, da terreni terrazzati e da edifici abitativi.

Allo stato delle indagini sulle fonti finora pubblicate non è dato conoscere la storia completa dell'edificazione di questo lotto, in quanto gli interessi degli studiosi si sono sino ad oggi concentrati sull'edificio principale costruito nel lotto in questione, la chiesa di San Carlo; si sa che nel secolo XVI il terreno in forte pendenza è terrazzato ed è occupato dal giardino di una villa, detta villa pallavicina.

La creazione, all'inizio del '600, della strada del Guastato da parte della famiglia Balbi (l'odierna via Balbi) innesca la trasformazione di tutta la zona con la sostituzione delle ville, tra le antiche mura ed il nuovo asse, con strutture conventuali degli ordini riformati. In questo processo si inserisce anche l'intervento dei Carmelitani Scalzi che dal 1620 iniziano la costruzione del loro convento; questo è posto con il fronte sulla nuova strada, prospettante la *fabbrica separata* del palazzo di Stefano Balbi, uno dei tre nuclei costituenti successivamente il Palazzo Balbi-Durazzo poi Reale.

Subito dopo la costruzione del convento, gli stessi frati, ottenuto un cospicuo lascito da Giovanni Battista Spinola, nel 1628 deliberano di costruire una chiesa dedicata a San Carlo, affidando l'incarico all'architetto Bartolomeo Bianco. Dalle tracce conservate del convento è possibile rilevare un notevole sviluppo in profondità ed in altezza, con un interessante gioco di terrazzamenti articolati intorno al chiostro a due piani. All'epoca dei sopralluoghi si evidenziava uno sviluppo di volte su semplici capitelli a peducci con pilastri squadrati, definenti spazi e volumi sostanzialmente indifferenti e polifunzionali, coerente d'altra parte con la tipologia conventuale.

L'originalità dello sviluppo plani-volumetrico è definita dalle diverse quote dei terrazzamenti che determinano lo slancio verticale della scala, sviluppata su una pianta estremamente ridotta e la presenza di lunghi percorsi loggiati aperti sui giardini interni. Una visione ascetica e contemplativa derivata dalla severa regola del Carmelo che si confronta con gli esiti barocchi del palazzo del collegio dei Gesuiti costruito a fianco, qualche anno dopo.

Nel secolo XVIII, le vicende del complesso in esame da questo momento sono diverse. Rispetto a quelle del collegio che diviene sede dell'Università e conserva la sua integrità monumentale; il convento dei Carmelitani, invece, con le soppressioni della fine del secolo viene venduto, ritornando ai Carmelitani solo la chiesa di Carlo nel 1845.

Nel secolo XIX il convento subisce trasformazioni e ristrutturazioni che non riescono comunque a snaturare del tutto la sua origine. La casa su Pietra Minuta, di cui almeno una facente parte del complesso conventuale, vengono anch'esse ristrutturate e rifuse.

In questo momento viene probabilmente incorporato, in un vano scala, il collegamento loggiato posto tra il corpo principale e la salita; durante il secolo XX il complesso subisce una ulteriore perdita d'identità subito dopo l'ultima guerra, con parziali ricostruzioni alle quote superiori.

Recenti adattamenti e destinazioni d'uso a carattere sociale non confortate da un adeguato studio storico-critico e compositivo modificano ulteriormente la struttura del complesso del corpo di collegamento tra via Balbi e Salita pietra Minuta, con alterazioni dei profili delle coperture.

L'edificio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con le Seguenti indicazioni: Sez GEA - foglio 80 - mappale 700 e mappale 210 Sub 13.

L'attuale consistenza nasce è legata alla denuncia di variazione n. 210400 del 12.6.2003 a seguito dell'interruzione dei lavori per la costruenda R.S.A in modo da alienare il fabbricato in previsione di una futura vendita. Va ricordato che il mappale 700 è nato a seguito del tipo mappale per l'accorpamento del

SERVIZIO CENSO E VINCOLI  
Il Funzionario responsabile  
Arch. Stefano Montanari



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL PAESAGGIO DELLA LIGURIA

fabbricato in una più ampia operazione di inserimento in mappa del fabbricato ad uso asilo di Salita Pietraminuta mentre il Mappale 210 Sub 13 si riferisce alle porzioni di immobile (ai piani quarto e quinto) ubicate nell'adiacente fabbricato (Mappale 189) costituente la canonica della Chiesa di S. Carlo. Il fabbricato, il cui stato attuale è desumibile dalla documentazione fotografica, è composto da un piano terra e da sette piani soprastanti così articolati:

- piano terra con una superficie lorda di circa mq. 350 si sviluppa solamente nel corpo prospiciente via Balbi ed è costituito dall'atrio d'ingresso e dalla scala d'accesso ai piani soprastanti nonché dai due locali commerciali locati a terzi;

- piano primo con una superficie lorda di mq. 340 si sviluppa principalmente nel corpo prospiciente via Balbi e consente l'accesso al cortile inferiore ubicato a ponente, oltre ad avere aggiunto costituito dal loggiato, prospiciente il predetto cortile, attualmente demolito;

- piano ammezzato con una superficie lorda di circa mq. 110 ubicato tra il primo e il secondo;

- piano secondo con una superficie lorda di circa mq. 490 come il piano primo;

- piano terzo con una superficie lorda di circa mq. 490 che si sviluppa come il piano secondo con in più il terrazzo a copertura del corpo aggiunto sul cortile;

- piano quarto con una superficie lorda di circa mq. 980 si sviluppa in piante sull'intero complesso e consente l'accesso, sul lato ponente, ad un loggiato che a sua volta affaccia sull'ampio cortile interno. Sul lato a levante si accede invece ad una porzione di cortile, su cui affaccia anche la porzione di immobile ubicata nell'adiacente fabbricato costituente la canonica della Chiesa di S. Carlo;

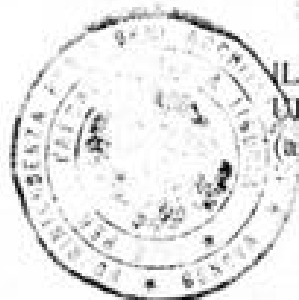
- piano quinto con una superficie lorda di circa mq. 725 si sviluppa nel corpo retrostante, ad eccezione di una stanza che affaccia su via Balbi, da cui si accede sul lato levante alla zona attualmente priva di copertura soprastante il loggiato al piano quarto, una stanza a nord e una porzione di immobile ubicata nell'adiacente fabbricato;

- piano sesto con una superficie lorda di circa mq. 80 è il piano di copertura dell'edificio ed è composto da una zona verso via Balbi, la cui superficie lorda verrà considerata per la determinazione del valore del fabbricato e da una galleria di collegamento con il fabbricato a monte, destinato ad asilo e alloggi protetti, che è già stata ristrutturata e la cui superficie non verrà conteggiata in quanto gravata di servitù di passo a favore all'asilo e degli alloggi protetti di Salita Pietraminuta.

Il complesso in oggetto, pur derivante dall'insieme di diversi corpi di fabbrica piuttosto eterogenei, conserva elementi di sicuro interesse, tanto nella parte su via Balbi, che su quella retrostante, ivi compresi i cortili interni di pertinenza che mantengono sostanzialmente le dimensioni e le funzioni originarie.

Trattandosi di un complesso posto in aderenza alla Chiesa di S. Carlo, di fronte al Palazzo Reale, nella porzione di via Balbi che conserva ancora elementi di eccezionalità monumentale, si ritiene necessario riconoscere l'interesse culturale dell'immobile in questione che, nonostante le integrazioni e le ristrutturazioni subite, mantiene ancora alcune caratteristiche storico-architettoniche che lo rendono meritevole di tutela.

VISTO: IL FUNZIONARIO DI ZONA  
(arch. Gianni Bozzo)



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE  
UFFICIO CATALOGO E VINCOLI  
(arch. Stefano Montanari)

Visto: IL SOPRINTENDENTE  
(arch. Giorgio Rossini)





10 GIU. 2003

Montanari  
C. Costa e  
Anelli

Ministero per i Beni e le Attività  
Culturali

SOPRINTENDENZA REGIONALE  
PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI  
DELLA LIGURIA  
VIA BALBI 10 - 16126 GENOVA  
TEL. 010-27101 - FAX 010-2465532

Istituto Emanuele Brignole  
Piazzale Brignole 2 16125 GENOVA  
e, p.c. Soprintendenza per i Beni Architettonici e per  
il Paesaggio della Liguria (Ufficio vincoli)  
SEDE

e, p.c. COMUNE di GENOVA

Prot. N. 2560 Allegati 1  
GE/MON. 99

Risposta al Foglio del

OGGETTO: Comune di GENOVA-PRE' - Asilo Nido con giardino in salita Pietraminuta 8 con accesso anche da via Balbi 9

Dati Catastali: (F. NCEU GEA/80 Mapp. 204 sub. 6, generato da frazionamento e fusione del Mappali 204 sub. 2, Mappale 202, Mappale 210 sub. 9);

Proprietà: Istituto Emanuele Brignole Piazzale Brignole 2 16125 GENOVA, C.F. 00800260101;

Acquirente: Comune di Genova, via Garibaldi 9 16124 GENOVA, C.F. 00856930102;

Prezzo: Euro 810.837,34 (Euro ottocentodiecimilaottocentotrentasette/34)

D.P.R. n. 283 del 7/9/2000. Art. 9 **Richiesta di autorizzazione ad alienare.**

D. Lgs. n. 490 del 29/10/1999 Art. 2 c. 1 lett. a) **Dichiarazione di interesse ex Art. 5**

Visto il Titolo I del D. Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999 *Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352* (di seguito denominato T. U.), che sostituisce la legge 1.6.1939 n. 1089 e che abroga le previgenti disposizioni in materia indicate nell'art. 166;

visto il D.P.R. n. 283 del 7 settembre 2000 *Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico e artistico*;

vista l'istanza, inoltrata dal soggetto interessato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria, pervenuta in data 07/10/2002 ed assunta a protocollo col n. 10796, volta ad ottenere l'autorizzazione ad alienare il bene in oggetto;

vista la richiesta di documentazione integrativa da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria con nota n. 10796 del 16/01/2003 a seguito di sopralluogo del 14/01/2003;

vista l'integrazione pervenuta alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria in data 04/03/2003 ed assunta a protocollo con il n. 3023;

vista l'istruttoria attuata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria trasmessa con parere favorevole, per quanto di propria spettanza, a questa Soprintendenza Regionale ed assunta a protocollo in data 9.5.03 col n. 1986 per le determinazioni formali di competenza;

considerato che l'immobile catastalmente identificato al F. NCEU GEA/80 Mapp. 204 sub. 6 (generato da frazionamento e fusione del Mappale 204 sub. 2, del Mappale 202 e del Mappale 210 sub. 9) presenta i requisiti di interesse previsti dall'art. 2 comma 1 lett. a) del D. Lgs. 490/99

SOPRINTENDENZA  
PER I BENI ARCHITETTONICI  
E PER IL PAESAGGIO DELLA LIGURIA-GENOVA

DATA 16 GIU. 2003  
PROT. N. 7388

SOPRINTENDENZA  
PER I BENI ARCHITETTONICI  
E PER IL PAESAGGIO DELLA LIGURIA-GENOVA  
VIA BALBI 10 - 16126 GENOVA  
VISTO  
IN ARRIVO 12 GIU. 2003



**A) Il Soprintendente Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Liguria**

**DICHIARA**

1. che ai sensi dell'art. 5 del D. Lgs. n. 490/99 Titolo I l'immobile di cui trattasi, catastalmente identificato al F. NCEU GEA/80 Mapp. 204 sub. 6 (generato da frazionamento e fusione del Mappali 204 sub. 2, del Mappale 202 e del Mappale 210 sub. 9), il tutto costituente un'area segnata al F. NCEU GEA/80 avente confini con restante parte Mappale 204, salita Pietraminuta, restante parte Mappale 210, Mappali 250, 249, 206, 203, limite foglio catastale GEA/79, come dall'accluso estratto di mappa, deve considerarsi soggetto al D. Lgs. n. 490/99 in quanto possiede particolare interesse culturale, di cui all'art. 2, comma 1 lettera a) dello stesso D. Lgs. 490/99 trattandosi di porzione residua dell'antico convento seicentesco attiguo alla Chiesa di S. Carlo, ubicata ai margini dell'ampia proprietà originariamente organizzata su più livelli intorno a diversi chiostrii;

**B) Il Soprintendente Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Liguria**

Considerato che:

- a. E' ritenuta compatibile la destinazione ad asilo dell'immobile, già destinato ad abitazioni, in base al progetto autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria con nota n. 238 del 28/02/2003.
- b. Tenuto conto della destinazione d'uso ad asilo, le modalità di pubblica fruizione dell'immobile sono giudicate appropriate.

**AUTORIZZA**

l'alienazione richiesta alle seguenti vincolanti prescrizioni:

**A** che il bene sia tutelato mediante le seguenti misure di tutela:

1. qualsiasi opera di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, anche in variante a quanto già approvato, sia soggetta al preventivo rilascio del nulla osta di competenza da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria;
2. la prevista destinazione d'uso non comporti modifiche che siano lesive per il decoro dell'immobile.

**B** Nell'atto di alienazione venga ricordato il disposto dell'art. 11 del D.P.R. 283/00, relativo alla clausola risolutiva del contratto in caso di inadempienze accertate alle prescrizioni di cui sopra.

Si comunica che le presenti dichiarazioni di interesse ed autorizzazione ad alienare saranno trascritte alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 10, c. 7 del D.P.R. 283/2000 ed avranno efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale, secondo le modalità di cui alla Legge 06.12.1971 n. 1034 come modificata dalla Legge 21.07.2000 n. 205, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di ricevimento del presente atto.

Si raccomanda infine l'osservanza dell'art. 58 del D. Lgs. 490/99 (Denuncia di trasferimento della proprietà).

Visto: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO VINCOLI  
PRESSO LA SOPRINTENDENZA REGIONALE

*arch. Maria Di Dio*

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE  
PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI  
DELLA LIGURIA  
*arch. Liliana Pittarello*

LV