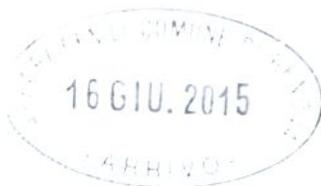




STUDIO LEGALE  
**ACQUARONE  
E ASSOCIATI**

Prof. Avv. Lorenzo Acquarone  
Avv. Alberto Marconi  
Prof. Avv. Giovanni Acquarone  
Avv. Marco Barilati

Avv. Roberta Acquarone  
Avv. Marcello Bolognesi  
Avv. Monica Busoli  
Avv. Luca Gabrielli  
Avv. Alberto Ricci  
Avv. Pier Giorgio Coppa  
Avv. Alessandro Manenti  
Avv. Alessio Barbieri  
Avv. Simone Massacano



Via Corsica, 21/18-20  
16128 Genova

Tel. 010 586927  
Fax 010 589670/583619  
segreteria@studioacquarone.it

Via F. Nicolai, 70/8 sc. B  
00136 Roma

Tel. 06 92599060  
Fax 06 92599061  
segreteriaroma@studioacquarone.it

E-mail certificata:  
studioacquarone@pec.it

P.IVA 01849060999

Genova, 15 giugno 2015

Spett.le Ufficio Urbanistica  
del Comune di  
Genova



**OSSERVAZIONI**

**al Progetto definitivo di P.U.C.**

**adottato con delibera consiliare n. 4 marzo 2015, n. 8.**

della PIA SOCIETA' DI SAN FRANCESCO SAVERIO PER LE MISSIONI ESTERE –Istituto Saveriano per le Missioni Estere, con sede in Parma, Viale San Martino, n. 8 (C.F. 92040130343) in persona del legale rappresentante, e per esso dell'Avv. Alberto Marconi.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



### 1.- Premesse.-

L'Istituto Saveriano è proprietario in Genova Pegli, Viale Modugno n. 39, del complesso immobiliare denominato Villa Giuseppina costituito da una pregevole villa di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato per circa 800 mq di S.A. (Mapp. n. 96), circondata da un grande giardino (Map. 97) comprendente altresì una *dependance* di due piani fuori terra e seminterrato di circa 200 mq di S.A. (Mapp 98).

La costruzione del complesso nell'impianto originale risale al 1902 e nel 1936 fu aggiunta una nuova ala per l'ampliamento a ponente del corpo principale. Di ciò vi è traccia negli atti catastali.

Le vicende di Villa Giuseppina e le sue caratteristiche architettoniche sono puntualmente descritte nel decreto in data 01/05/2009 con il quale il Direttore regionale della Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria (All. 1) ha dichiarato che *"l'immobile denominato Villa Giuseppina con giardino e pertinenze presenta interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi dell'art 10, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42"*.

La villa dal 1962 è venuta in proprietà allo scrivente Istituto avente la finalità istituzionale di svolgere missioni religiose di evangelizzazione all'estero.

Il complesso è stato a lungo utilizzato quale luogo di residenza temporanea dei confratelli ma nel corso degli anni, a causa della diminuzione delle vocazioni, la villa è stata utilizzata sempre di meno ed infine, dal 200, è stata data in comodato alla Congregazione Figlie Nostra Signora della Neve che la ha utilizzata come casa di riposo per le consorelle in numero via via sempre minore. Infine, nel 2012 è stata definitivamente dismessa anche dalla suddetta Congregazione.

Attualmente il complesso immobiliare si trova ancora in perfetto stato di manutenzione ma è ormai inutilizzato ed è sorta la necessità di metterlo in vendita a causa degli oneri di gestione divenuti insostenibili.

Questa necessità scaturisce anche dalla particolare disciplina giuridica dell'esponente Istituto Saveriano il cui statuto istituzionale all'art. 29 delle "Costituzioni" dispone che *"La nostra Società, all'infuori delle case ad uso esclusivo dei missionari e delle scuole apostoliche, non può possedere beni stabili di qualsiasi natura"*.

La vendita peraltro era stata resa estremamente difficoltosa dalla disciplina impressa al complesso immobiliare dalla variante generale al PUC adottata con delibera consiliare n. 92/2011 che rendeva il bene pressoché inutilizzabile (se non come unica unità abitativa sulla improponibile superficie di ben 800 mq di S.A.)

### 2. La disciplina prevista dal Progetto Preliminare di PUC.

Il Progetto preliminare infatti assoggettava l'intero complesso immobiliare al regime SIS-S Servizi Pubblici e



quindi ammetteva tutti gli interventi sull'esistente sino alla ristrutturazione edilizia esclusivamente per gli edifici già adibiti a servizi pubblici ovvero contestualmente al cambio d'uso per la introduzione di servizi pubblici.

Questa disciplina rendeva l'immobile pressoché incommerciabile e induceva la proprietà a formulare osservazioni al Progetto Preliminare del PUC auspicando una disciplina appropriata alla reale situazione di fatto.

### **3.- Il Progetto definitivo del PUC.**

L'Istituto prende atto con soddisfazione che in accoglimento delle osservazioni il Progetto Definitivo del PUC ha iscritto la proprietà in Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato AC-VU il quale consente la destinazione a servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, uffici e servizi privati, con possibilità di interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Questi ultimi, tuttavia, se realizzati dovrebbero essere costruiti a raso, salva l'applicazione della disciplina di cui all'art. 9 L. n. 122/1989 che consentirebbe, in via di deroga, di realizzare parcheggi interrati.

Ma ciò sembra reso impossibile dall'art. 14.4 delle Norme Generali intitolato "*Norme di rilevanza ambientale – Tutela e sicurezza dei suoli*" secondo il quale "*Per la salvaguardia del suolo non è consentita la realizzazione di parcheggi in struttura all'interno di parchi giardini e zone di verde strutturato individuate a livello paesaggistico puntuale del PUC in considerazione delle rilevanti peculiarità di natura ambientale e negli ambiti del territorio extraurbano AC-NI, AC-VP, AR-PR e AR-PA*".

Orbene si ritiene che questa disciplina debba essere rimeditata per le seguenti ragioni fattuali.

Il complesso immobiliare dispone di circa 1.000 mq di S.A. utilizzabili a fine turistico ricettivo, oppure a residenza oppure ad uffici nonché a servizi pubblici. E' evidente che detto potenziale necessita di spazi di parcheggio che attualmente non vi sono, e che non sarebbero neppure realizzabili all'interno dell'area di pertinenza adibita a giardino e quindi coperta da vegetazione di pregio non rinunciabile.

Pertanto la disponibilità di almeno una parte di parcheggi interrati si prospetta come necessità evidente per il corretto equilibrio urbanistico dell'insediamento e, ancora, quale condizione di reale commerciabilità del bene.

In linea di fatto vanno rimarcati due aspetti importanti:

a) le alberature monumentali e di pregio sono ubicate essenzialmente nella porzione ovest del parco che resta all'interno del tornante formato in quel punto da Viale Modugno, nonché in corrispondenza del lato nord e, soprattutto, del lato sud della villa principale, mentre sul lato sud del piccolo fabbricato adibito a dependance (mappale 98) digradante verso la strada vi è vegetazione assai più giovane e priva di essenze



importanti che, ove rimosse per realizzare parcheggi interrati, potrebbe essere perfettamente ripristinata in pochissimo tempo;

b) attualmente l'accesso carrabile al complesso immobiliare avviene esclusivamente attraverso il grande cancello ubicato al centro del tornante in condizioni non ideali per la viabilità: la realizzazione di un diverso ancorché contenuto accesso carrabile dal lato rettilineo a sud, lungo viale Modugno, risolverebbe la situazione con una visibilità davvero minimale ed in condizioni di massima sicurezza.

c) un parcheggio interrato in quella posizione consentirebbe il perfetto ripristino delle condizioni vegetative dell'area di superficie e una visibilità minimale delle opere di accesso in superficie.

Sul piano logico giuridico, pertanto, si formulano le seguenti osservazioni a sostegno della modifica della normativa richiesta con il presente atto:

1) Il divieto tassativo di parcheggi interrati ("in struttura") nel sottosuolo delle zone di "verde strutturato" e di parchi o giardini pone un divieto eccessivamente rigoroso e penalizzante, ben oltre le concrete finalità che esso ragionevolmente si propone e trascura il principio giurisprudenziale del minore aggravio secondo il quale l'obiettivo perseguito dalla P.A. deve essere raggiunto con il minore possibile sacrificio per il privato.

2) In effetti, posto che l'obiettivo è la salvaguardia del verde di pregio (alberi importanti che caratterizzano molti giardini di antiche ville genovesi) appare intrinsecamente irrazionale l'esclusione tassativa della possibilità di valutare, di volta in volta, proposte progettuali attente che, per dimensioni o qualità delle soluzioni tecniche, o per particolare conformazione dei luoghi, garantiscano il mantenimento delle alberature ovvero il facile ripristino delle parti vegetative di minore importanza manomesse nel corso dei lavori.

3) Vi è manifesta contraddizione tra la disciplina generale dell'art. 14.4 delle Norme Generali che a tutela della vegetazione vieta i parcheggi interrati nelle zone di verde strutturato e la disciplina specifica dell'Ambito di Conservazione del Verde Urbano Strutturato la quale prescrive la realizzazione di parcheggi a raso quindi con possibilità di interferire con la vegetazione esistente.

4) Il divieto non pare giustificato neppure in funzione della affermata "tutela e sicurezza dei suoli" posto che un obiettivo tanto estensivo e generico non si giustifica razionalmente alla luce delle ampie possibilità tecniche di realizzare parcheggi interrati pressoché in qualsiasi condizione di suolo in condizioni di massima sicurezza.



5) Non solo: l'intero complesso di proprietà è sottoposto a vincolo specifico ex D.Lgs. n. 42/2004 imposto nel 2009 dalla Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria (Cfr. All. 2) di talché l'eventuale realizzazione di parcheggi interrati sarebbe oggetto di una ulteriore verifica di compatibilità anche da parte della Sprintendenza a garanzia della migliore soluzione realizzabile.

In conclusione e

**per questi motivi**

si chiede che codesto On.le Amministrazione civica voglia introdurre nella disciplina del PUC una norma idonea a consentire la realizzazione, con le cautele e le prescrizioni del caso, di parcheggi interrati anche nella proprietà dell'istituto esponente di cui in narrativa.

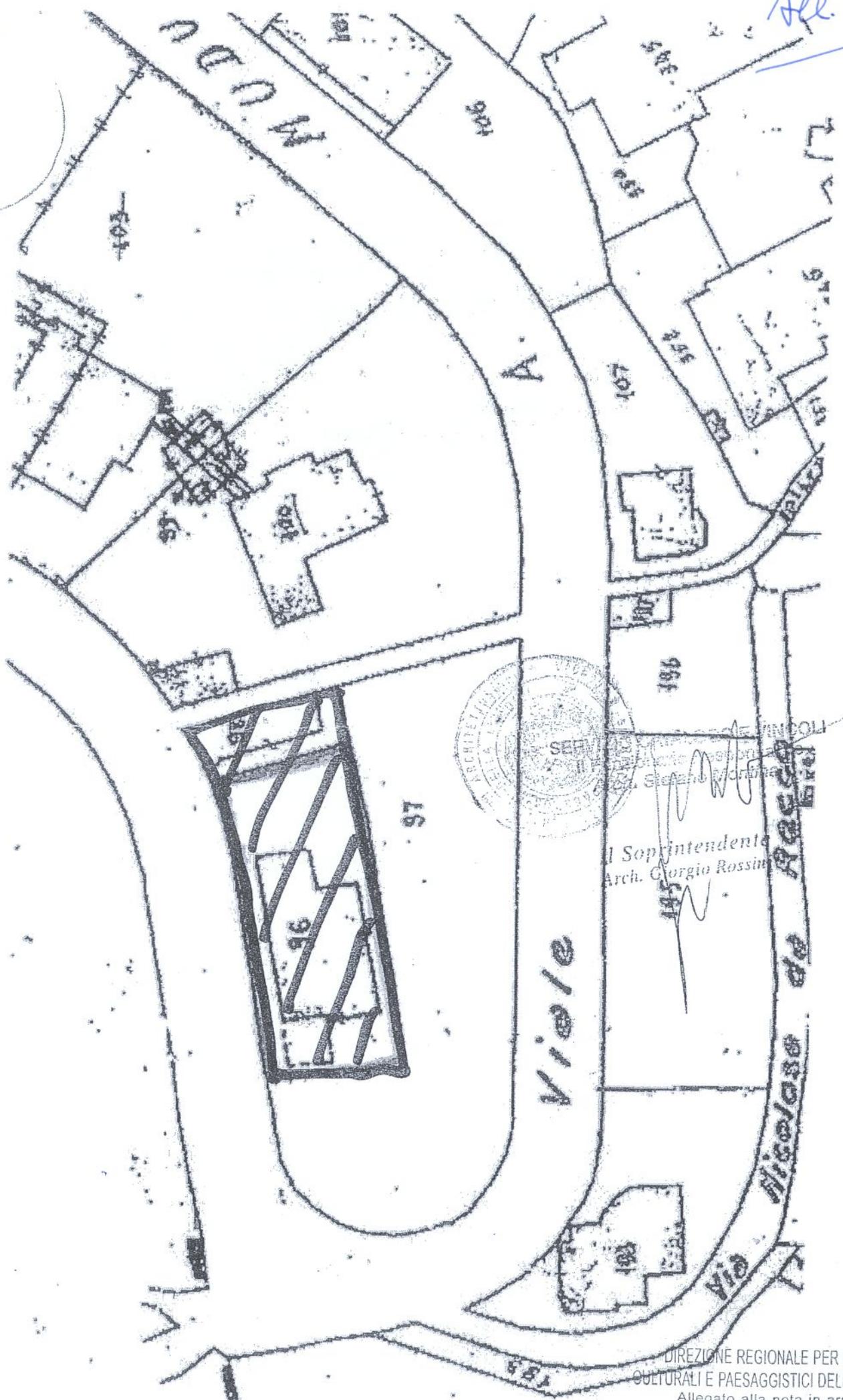
Con osservanza.

All. 2

Avv. Alberto Marconi

R1. 1158 osserv ist saveriani PUC DEF

All. 1



Il Soprintendente  
 Arch. Giorgio Rossini

lino.  
 ipio  
 di  
 ne

Si attesta che la presente fotocopia  
composta da 3 fogli è conforme  
all'originale  
Genova, 07 MAG. 2006



Geom. Massimo Simonetti



Al. 2

# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

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. 26 novembre 2007, n. 233 "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 1, comma 404, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296";

**VISTO** il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del 01/08/2007 conferito all'Arch. Pasquale Bruno Malara;

**VISTO** il D.P.R. 26 novembre 2007 n. 233 art. 17, comma 3, lettera c) con il quale i Direttori Regionali per i Beni Culturali e Paesaggistici verificano la 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;

**VISTA** la nota prot. n° 30908 del 12/12/2008 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  
Loc.

**Villa Giuseppina con giardino e pertinenze**  
GENOVA  
GENOVA  
Viale Modugno, 39 - Pegli



Distinto al N.C.E.U. al

Foglio **PEG/44** Mappale **96, 98**

come dalla allegata planimetria catastale;

di proprietà della Pia Società di San Francesco Saverio per le Missioni Estere, presenta **interesse Storico Artistico Particolarmente Importante**, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in quanto l'immobile in oggetto, realizzato agli inizi del XX secolo, rappresenta un pregevole esempio di edificio di villeggiatura del periodo, testimonianza del passato turistico del quartiere di Pegli, come meglio esplicitato nella relazione storico artistica allegata facente parte integrante e sostanziale del presente decreto;



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA

GE-PEGLI / MON 52

Villa Giuseppina con giardino e pertinenze  
Viale Modugno, 39

## Relazione storico-artistica

L'immobile in oggetto, catastalmente individuato F. NCEU PEG/44 Mapp 96, 98, è sito nel comune di Genova, nel quartiere di Pegli in Viale Modugno civico 39.

La villa denominata "Villa Giuseppina", sorge nell'elegante quartiere residenziale di Viale Modugno, a Genova Pegli. L'edificazione dell'immobile risale al 1875, quando i comuni di Multedo e di Pegli, venivano riuniti (Regio Decreto 11/08/1874 n°. 2169) e si costituiva la "Società dei Villini", (1888) per la lottizzazione dei terreni dell'allora Villa Elena, oggi Villa Rosa, che si estendevano sino all'area del rio Melinotto.

Vennero edificati circa 15 fabbricati con grandi e curati giardini, collegati dalla passeggiata Viale Umberto 1°, oggi Viale Modugno, alcuni dei quali vennero poi trasformati in alberghi ("Pensione dei Gerani", "Hotel Forbes" oggi Villa Igea), per far fronte alla pressante richiesta di ospitalità che la località balneare richiedeva ai tempi del suo massimo splendore turistico.

Nel 1902 venivano consegnate le prime ville realizzate tra le quali quella sita al n°. 39 di Viale Umberto 1°, inizialmente di proprietà della famiglia svizzera Schmid, dalla quale prendeva anche il nome. Originariamente la casa era costituita solo dalla torre e dal corpo a levante, solo inseguito, si aggiunse anche la corte ad ovest.

Nel 1918, la casa passa in proprietà all'ing. Menotti Falzoni, imprenditore edile milanese, che vi si trasferisce, per motivi di salute (allora Pegli era considerata località curativa per la Thalassoterapia) con i quattro figli e la moglie Giuseppina in onore della quale ribattezza l'immobile "Villa Giuseppina".

Nel 1936, la proprietà fu nuovamente venduta al sig. Giovanni Causa, che la trasformò in due appartamenti, facendo costruire l'ala di ponente per dar posto ad una scala. Di questo nuovo proprietario e delle trasformazioni edilizie, si hanno notizie anche dalle piante catastali che portano la data del 20 aprile 1940.

Dal 1962, la casa risulta di proprietà della Pia Società di San Francesco Saverio, con sede in Parma, dalla quale è stata adibita a residenza temporanea di riposo dei Padri Missionari di ritorno dalle missioni estere.

Gli edifici, consegnati nel 1902 circa e pensati per committenza abbiente, presentano pertanto caratteristiche strutturali e morfologiche che denotano robustezza, cura dei particolari ed eleganza nelle decorazioni e nelle parti accessorie interne ed esterne. L'edificio principale, è costruito con struttura portante mista, in pietra/mattone e cemento armato, è costituito da un corpo di fabbrica sostanzialmente rettangolare con asse est-ovest, e presenta il prospetto principale a sud. E' dotato di torre sul fianco sinistro con ampio pogggiolo in sommità con funzione di belvedere. Originariamente era di più piccole dimensioni, ma nel 1936 circa, venne aggiunto il corpo ad ovest. I prospetti sono rivestiti di intonaco, e presentano gradevoli decorazioni a graffito, tinte con colori in risalto. I tetti sono a padiglione complesso, ed hanno manto di copertura in tegole marsigliesi.

L'edificio principale, è suddiviso in complessivi quattro piani così organizzati: il piano seminterrato ospita attualmente la Cappella, la sacrestia, locali ad uso magazzino, cantina, locali di sgombero, servizi igienici, disimpegni, corridoio e vano scale. Ha ingresso anche separato diretto dal giardino. Al piano terra (nobile), si ha l'ingresso principale, i locali di soggiorno, office, camere da letto con servizio igienico, reception, corridoio, disimpegni, vano scale ed una piccola lavanderia. Ha accesso indipendente dal giardino in tre punti del fabbricato. Il piano primo, contiene camere da letto con bagno, locale di soggiorno, corridoio, disimpegni e vano scale; piano secondo, contiene camere da letto, servizio igienico, corridoio, disimpegni, vano scale e locali di sgombero (sottotetto).

L'edificio secondario o dependance, è suddiviso in due piani, così organizzati: il piano terra contiene una cucina, una dispensa ed un grande refettorio; al piano primo, vi sono altre tre stanze, corridoio e servizi igienici.



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

## SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA

I due piani sono collegati da un piccolo vano scale interno e solo il piano terra ha accesso diretto dal giardino. La dependance ricalca, seppur in tono minore, le caratteristiche dell'edificio nobile, si affaccia su ampio piazzale ed è disposta in modo perpendicolare alla villa.

L'immobile in oggetto, realizzato agli inizi del XX secolo, rappresenta un pregevole esempio di edificio di villeggiatura del periodo, collocato testimonianza del passato turistico del quartiere di Pegli e, in quanto tale, se ne ritiene più che motivato il formale riconoscimento di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Tratto dalla documentazione trasmessa dell'Ente proprietario alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria.

Visto: IL FUNZIONARIO DI ZONA  
(arch. Giuliano Peirano)



IL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO VINCOLI  
(arch. Stefano Montinari)

Visto: IL SOPRINTENDENTE  
(arch. Giorgio Rossini)