



INFORMATION MEMORANDUM 2025

per procedura di Concessione di valorizzazione

Ex Deposito del Fulmicotone, Comune di Genova (GE) - LIGURIA



Indice

Premessa	pag. 4
 1. Principi	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
 2. Inquadramento territoriale	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 12
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 13
 3. Immobile	
3.1 Localizzazione	pag. 15
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 16
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 17
3.4 Documentazione fotografica	pag. 24
3.5 Rilevanza storico - artistica	pag. 27
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 28

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione	pag. 30
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 31
4.3 Percorso amministrativo	pag. 32
4.4 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 33

5. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 34
5.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 36

Premessa

- L'Agenzia del Demanio, nell'ambito della missione istituzionale e in linea con l'Atto di indirizzo per il conseguimento degli obiettivi di politica fiscale per gli anni 2024-2026, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi alle Pubbliche Amministrazioni Centrali (PAC) e ai cittadini. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, all'Agenzia si richiedono progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati anche alla valorizzazione sociale e ambientale degli immobili in gestione, che favoriscano la rigenerazione dei territori e una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale;
- Tra gli obiettivi dell'Agenzia vi è anche la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà dello Stato dismessi, da affidare a privati ed enti del terzo settore per attività di tipo turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio e mobilità sostenibile, eventi, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.) in coerenza con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.
- Il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri Enti Pubblici, è inteso in una logica di partenariato pubblico-privato, ed ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare a iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in:

- **concessione/locazione di valorizzazione (max 50 anni) ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili;

L'INFORMATION MEMORANDUM fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, nonché sull'immobile, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti, fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari, nonché partner dell'iniziativa.

1. Principi

1.1 Filosofia del progetto

Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti gli elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

Ipotesi di Recupero e Riuso

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi di conservazione e valorizzazione del patrimonio pubblico, e con il contesto di riferimento. La scelta delle nuove funzioni e delle modalità di intervento previste, dovrà rispettare natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di vincolo ai fini della tutela del carattere storico, artistico, archeologico, paesaggistico identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico, favorendo l'accessibilità alla struttura anche attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ritorno per il Territorio

Descrizione delle attività che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di beneficio economico e sociale per il territorio coinvolto, ma anche di contributo allo sviluppo di nuove attività in risposta alle esigenze emergenti, turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla tutela dell'ambiente, alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio attraverso una progettualità che favorisca l'inclusività, l'apertura dell'immobile alla comunità locale, lo sviluppo dell'attrattività del territorio e dell'occupazione, secondo modalità rispettose dell'ambiente e del contesto circostante. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: Innovatività dei servizi/prodotti offerti, fruibilità pubblica; networking; sviluppo locale.

Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito in relazione ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

1.3 Nuove funzioni

In funzione del territorio e della storia dell'immobile,, secondo modalità di intervento e dei nuovi usi ammessi dagli strumenti di tutela e di pianificazione vigenti, potranno essere sviluppate:

- ATTIVITÀ DI TIPO turistico, civico, culturale, sociale, di tutela ambientale, scoperta del territorio e mobilità sostenibile, eventi, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.) i.
- ATTIVITA' IN GRADO di innescare processi di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare a iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di.
- ATTIVITA' CHE GARANTISCANO l'apertura al pubblico e la fruibilità del bene da parte della collettività, la tutela e valorizzazione del bene e la valorizzazione del contesto socio culturale e paesaggistico ambientale di riferimento, favorendo la fruibilità collettiva, l'inclusività e l'accessibilità per tutti gli individui con particolari bisogni, (anziani, famiglie, bambini, diversamente abili, ecc.)
- ATTIVITA' COERENTI con gli strumenti di tutela e di governo del territorio vigenti.

1.4 Modalità di intervento

Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visibilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario: non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

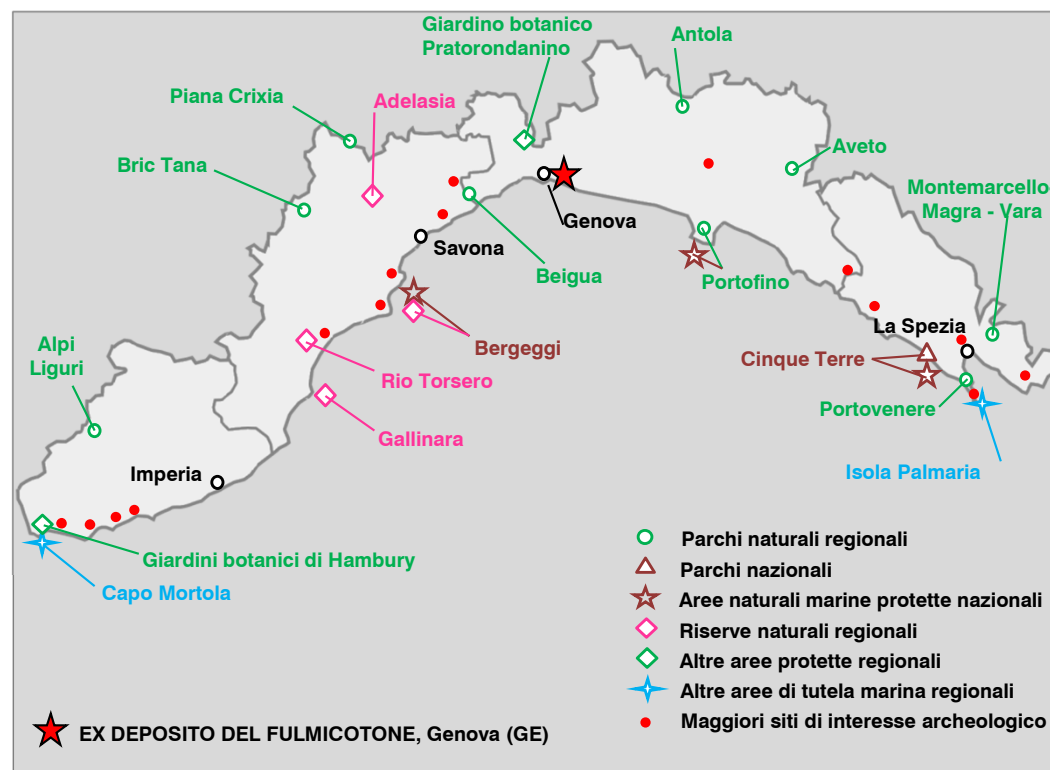
Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

2. Inquadramento territoriale

2.1 Contesto geografico

Regione Liguria

La Liguria stretta tra il mare e le catene montuose delle Alpi e dell'Appennino può essere raffigurata in due fasce costiere, ad est e a ovest di Genova: la Riviera di Ponente e la Riviera di Levante. La Liguria è una regione di grande richiamo turistico, per le sue bellezze antropiche e naturali tra le quali spiccano a ponente la Riviera dei Fiori e a levante Portofino, le Cinque Terre e Portovenere. La Liguria è una delle regioni più piccole d'Italia ma anche una delle più densamente popolate anche pur con notevole differenza tra litorale ed entroterra. Il Mar Ligure è un braccio di Mediterraneo ed il Golfo di Genova ne costituisce una quota importante mentre il secondo più grande è quello della Spezia. Le coste sono in genere alte, rocciose, frastagliate soprattutto nella Riviera di levante mentre a ponente è presente una quasi perfetta alternanza tra rocce a picco sul mare e spiagge sabbiose. La Liguria è ricca di bellezze naturali, in cui il connubio tra terra e mare rende particolarmente eterogenea la varietà di ecosistemi presenti nel suo territorio. La flora spontanea ligure è mediterranea, molte specie sono state introdotte dall'uomo come il castagno l'olivo la vite o specie floricole mentre nelle località turistiche furono piantati alberi decorativi come le palme divenute poi un simbolo della riviera.



Genova, capoluogo di regione e città metropolitana, sorge nel punto più interno dell'arco litoraneo a ridosso dell'Appennino, dove questo si deprime e si apre in una serie di agevoli valichi che collegano la costa con il retroterra padano. La città si allunga sulla costa da Voltri a Nervi per circa 30 km, raggiungendo una profondità considerevole solo nella parte centrale, sicché l'agglomerato urbano assume una caratteristica forma a fuso, deformata verso monte da propaggini più o meno sviluppate risalenti le valli che solcano i versanti dell'Appennino.



2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

Collegamenti autostradali

- Autostrada «Azzurra» A12 (E80) Genova - Rosignano Marittima.
- Autostrada «dei Fiori» A10 (E80) Genova – Savona – Ventimiglia.
- Autostrada «della Cisa» A15 (E33) Parma - La Spezia.
- Autostrada «dei Giovi» A7 (E62) Milano - Serravalle - Genova.
- Autostrada «dei Trafori» A26 (E25) Genova Voltri – Gravelona Toce.
- Autostrada A6 (E717) Torino – Savona.

Collegamenti ferroviari

L'infrastruttura ferroviaria in Liguria si estende complessivamente per circa 500 km di linee.

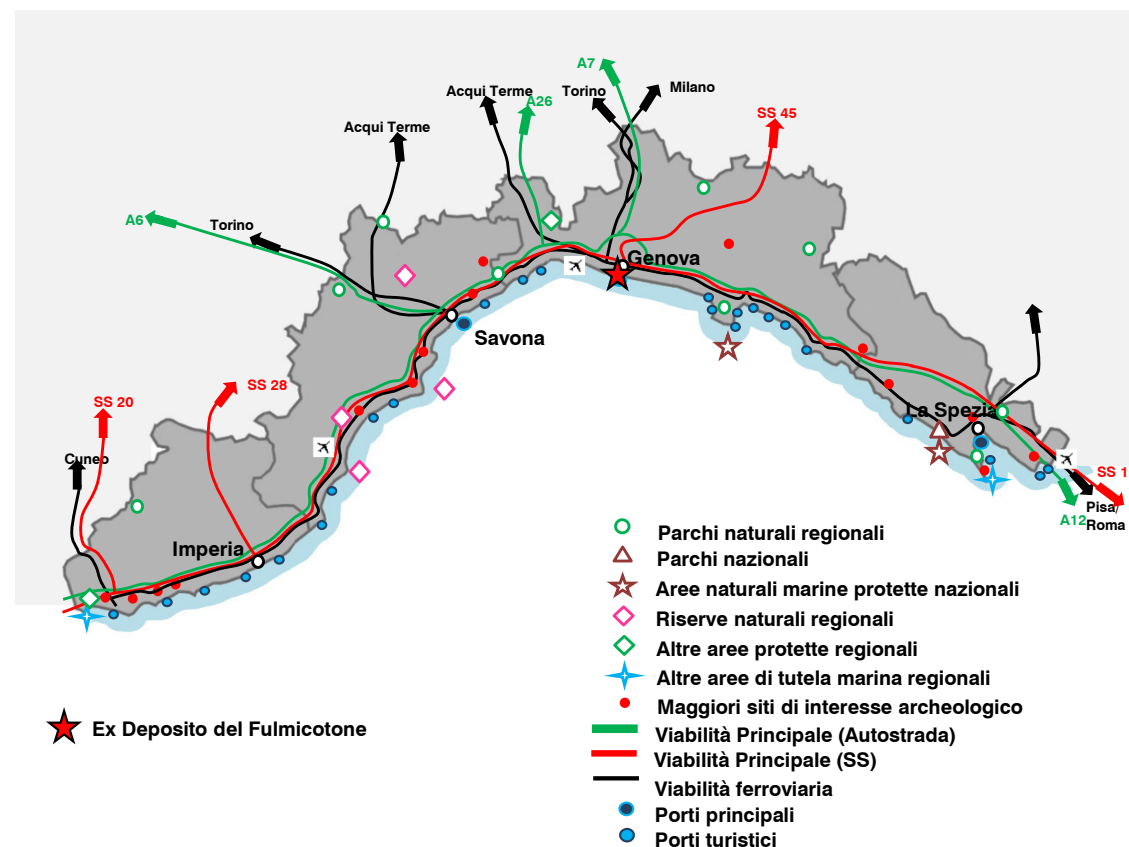
- La Spezia - Ventimiglia
- Genova - Milano (tratta ligure)
- Genova - Alessandria (tratta ligure)
- Savona - Alessandria (tratta ligure)
- Savona - Torino (tratta ligure)
- Ventimiglia - Cuneo (tratta ligure)
- Genova – Casella

Collegamenti aerei

- Aeroporto Internazionale «Cristoforo Colombo» Genova-Sestri.
- Aeroporto Internazionale «Galileo Galilei» - Pisa.
- Aeroporto di Villanova d'Albenga: aperto al traffico civile privato.

Come muoversi

L'ex Poligono di Tiro del Lagaccio è ubicato in zona collinare del quartiere Lagaccio. È raggiungibile sia con mezzi pubblici che privati e si collega con il percorso dei Forti Genovesi, offrendo un punto di accesso ideale per escursioni e visite panoramiche. L'area è servita dalla viabilità urbana e da collegamenti di trasporto pubblico che consentono di arrivare fino a Via del Lagaccio, da cui si prosegue a piedi lungo Via al Poligono di Tiro. Per chi utilizza mezzi privati, l'accesso avviene seguendo le indicazioni per il quartiere Lagaccio.





2.3 Attività turistico-culturale ed emergenze ambientali

Patrimonio storico-culturale e naturalistico

Il nucleo antico della città di Genova era compreso nella cinta eretta nel 1155; testimonianza di tale opera rimangono la porta Soprana e la porta dei Vacca.

La Genova medievale si estendeva a ponente, sulle colline, fino al Ponte monumentale, per continuare presso la piazza Fontane Marose e fino alla Lanterna, racchiudendo nella nuova cinta il Castelletto e le falde montane di Montegalletto, e raggiungeva il mare con la porta di S. Tommaso.

Nel 1630 si costruì una nuova linea di mura che preparava gli sviluppi urbanistici del 18°-19° secolo.

Con il piano regolatore ottocentesco la città si estese a levante con la sistemazione di piazza De Ferrari, dell'attuale via XXV aprile e di via Roma: lo sviluppo urbanistico continuò con la via Assarotti, la circonvallazione a monte ecc.

La ricostruzione postbellica degli anni 1950 è stata intensa, con prevalenza di edifici molto sviluppati in altezza.

I successivi interventi urbanistici hanno prodotto la circonvallazione a mare, la strada sopraelevata, la riquilificazione del Porto Antico ecc.

L'ex Deposito del Fulmicotone si colloca a monte del quartiere periferico del Lagaccio inglobato all'interno delle mura cittadine solo dal Seicento.

Successivamente alla realizzazione del palazzo del Principe, in epoca risalente intorno al 1530, per volere dello stesso principe Andrea Doria fu realizzata nella valle una diga per creare un lago artificiale destinato ad irrigare i giardini ed alimentare le fontane del Palazzo.

Immediatamente a valle della diga del lago, nel 1652 fu costruita la fabbrica delle polveri da sparo, collegata a mare da una strada (l'attuale via del Lagaccio), che scendeva a lato del torrente.

La riserva idrica del lago fu quindi impiegata per fornire acqua e forza motrice ai macchinari della fabbrica.

La polveriera, ampliata nel 1835, fu poi adibita a caserma militare nella struttura odierna di Via Lagaccio.

Nella metà del XIX secolo il torrente fu incanalato e coperto per l'edificazione di nuovi edifici.

La presenza delle strutture militari, con la lunga cortina delle mura che si snodava lungo i crinali, la strada militare e gli altri insediamenti militari, come la citata fabbrica delle polveri da sparo e varie polveriere lungo i versanti della valle, avevano militarizzato la zona, non permettendo per lungo tempo lo sviluppo di insediamenti residenziali.

L'ex deposito del Fulmicotone era anch'esso parte delle opere difensive realizzate a potenziamento della «Mura Nuove»; i manufatti al suo interno erano adibiti a deposito di esplosivi e materiali d'artiglieria.



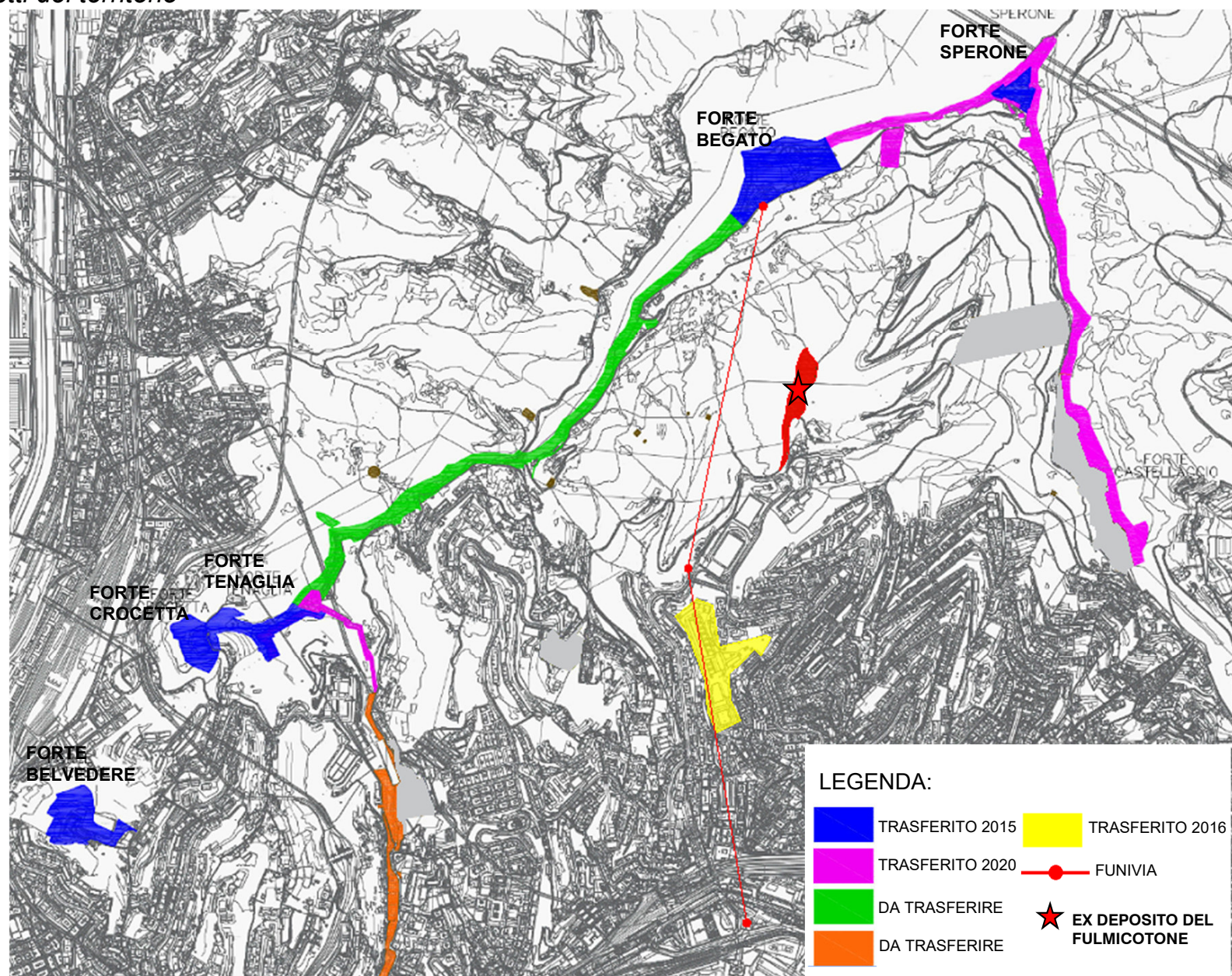
Francesco Bolzetta, carta di Genova (1559)

Elementi di interesse e progetti del territorio

L'ex Deposito del Fulmicotone è collocato in un ambito territoriale interessato da uno sviluppo progettuale volto al recupero ed alla valorizzazione del territorio, in parte già avviato ed in parte da avviare, che interessa immobili di proprietà statale già trasferiti al Comune di Genova, ai sensi del Federalismo Culturale (ex art. 5, c. 5, D. Lgs. 85/2010) o in fase di trasferimento.

Oltre a ciò il quartiere del Lagaccio sarà attraversato da una funivia che collegherà il sistema dei Forti Genovesi con la città; il percorso partirà dalla negli spazi limitrofi alla stazione di Genova P. Principe ed arriverà ai piedi del Forte Begato.

Tra le varie fermate ne è prevista una nei pressi dell'ex Caserma Gavoglio limitrofa, dunque, all'ex Deposito del Fulmicotone.
















3. Immobile

3.1 Localizzazione

LEGENDA

Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

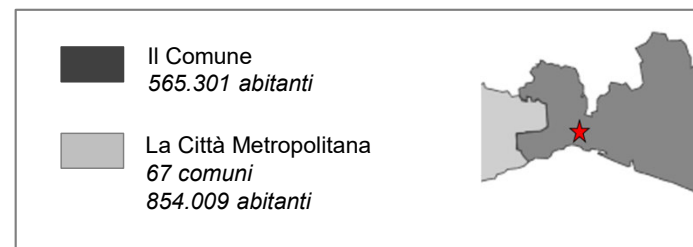
La località

Genova, Lagaccio



 EX DEPOSITO DEL FULMICOTONE

Genova e il territorio comunale e provinciale



3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

Scheda di sintesi

BENE DELLO STATO

Il complesso è costituito da un lotto di terreno di mq 13.230,00, nel quale sorgono n° 7 manufatti principali adibiti, in origine, a depositi di esplosivi e materiali di artiglieria ed un volume più piccolo riadattato come wc; il compendio fa parte delle opere difensive realizzate tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX secolo a potenziamento della storica cinta muraria del XVII secolo.

Il compendio è raggiungibile, anche carrabilmente, percorrendo l'ex strada militare n.8 sterrata, denominata Via al Poligono del Lagaccio.

Il terreno presenta forma irregolare con pendenza ad ovest ed a est ad eccezione di due tratti pianeggianti su uno dei quali insistono i ruderi di alcuni manufatti, oramai di difficile individuazione, e sull'altro, circoscritto da un alto muro di sostegno e di cinta in muratura di pietrame, insistono i fabbricati già menzionati e individuati sia al C.T. che al C.F.



Data la natura del bene occorre prevedere l'eventuale bonifica bellica a cura ed onere dell'aggiudicatario

DATI CATASTALI

Comune di Genova

NCT

Sezione 1° Foglio 6, p.lla 687

NCEU

Sezione GED Foglio 2, p.lla 261

subalterni dal n. 1 al n. 9



Perimetro proprietà



COMUNE: Genova (GE)

LOCALITA': Genova

INDIRIZZO: Via Poligono del Lagaccio

COORDINATE GEORIFERITE:
44.43098, 8.92130

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

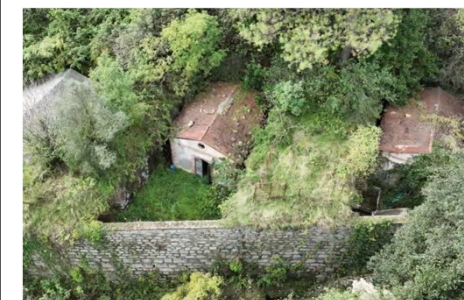
STATO CONSERVATIVO: PESSIMO



Sup. territoriale da visura 13.230 mq



Sup. lorda da visura 148 mq



3.3 Caratteristiche fisiche

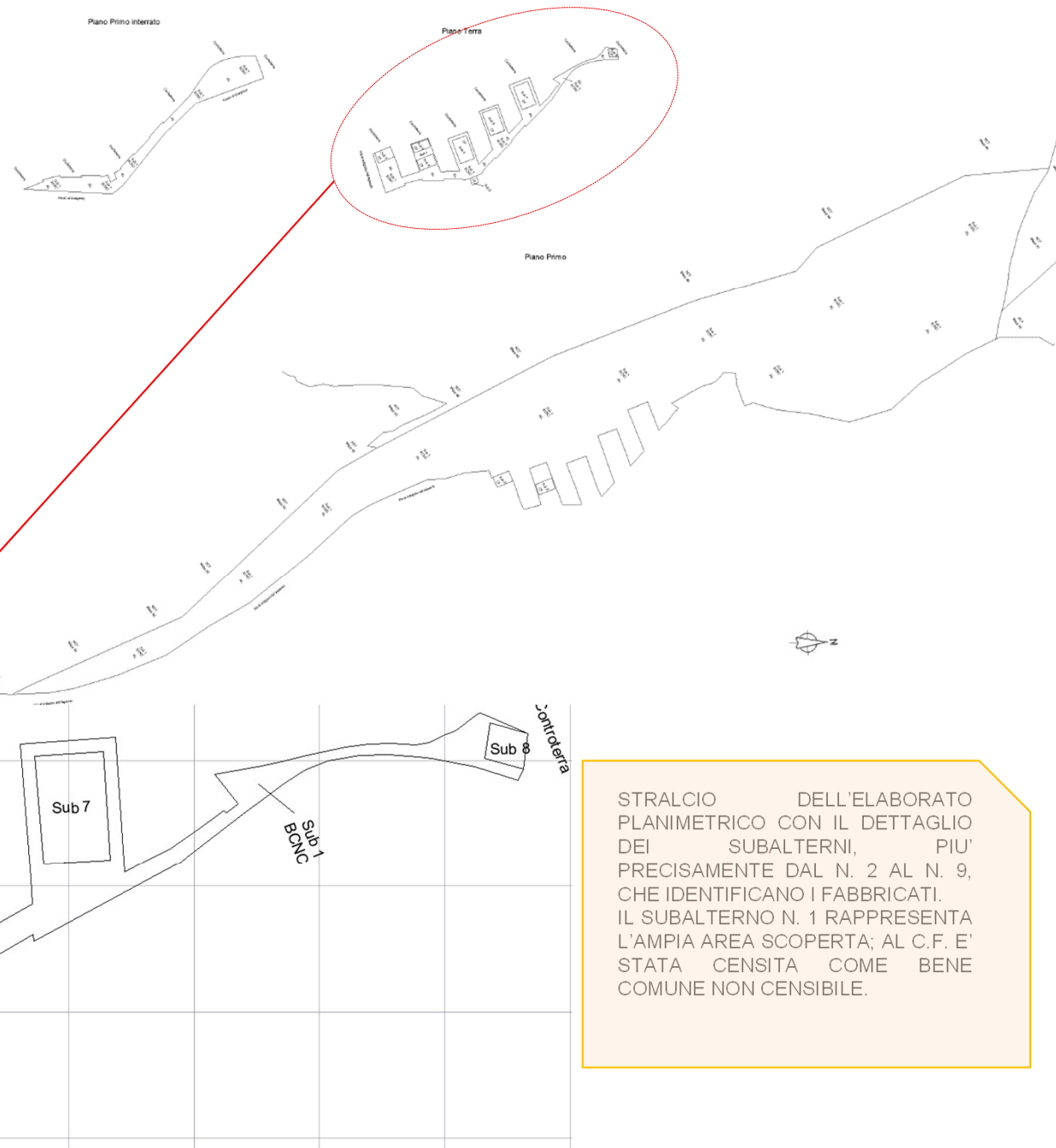
Dati generali

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 13.230
Superficie sedime:	mq 212
Superficie utile lorda:	mq 260
Superficie netta:	mq 166
Volume fuori terra:	mc 795

Parametri edilizi

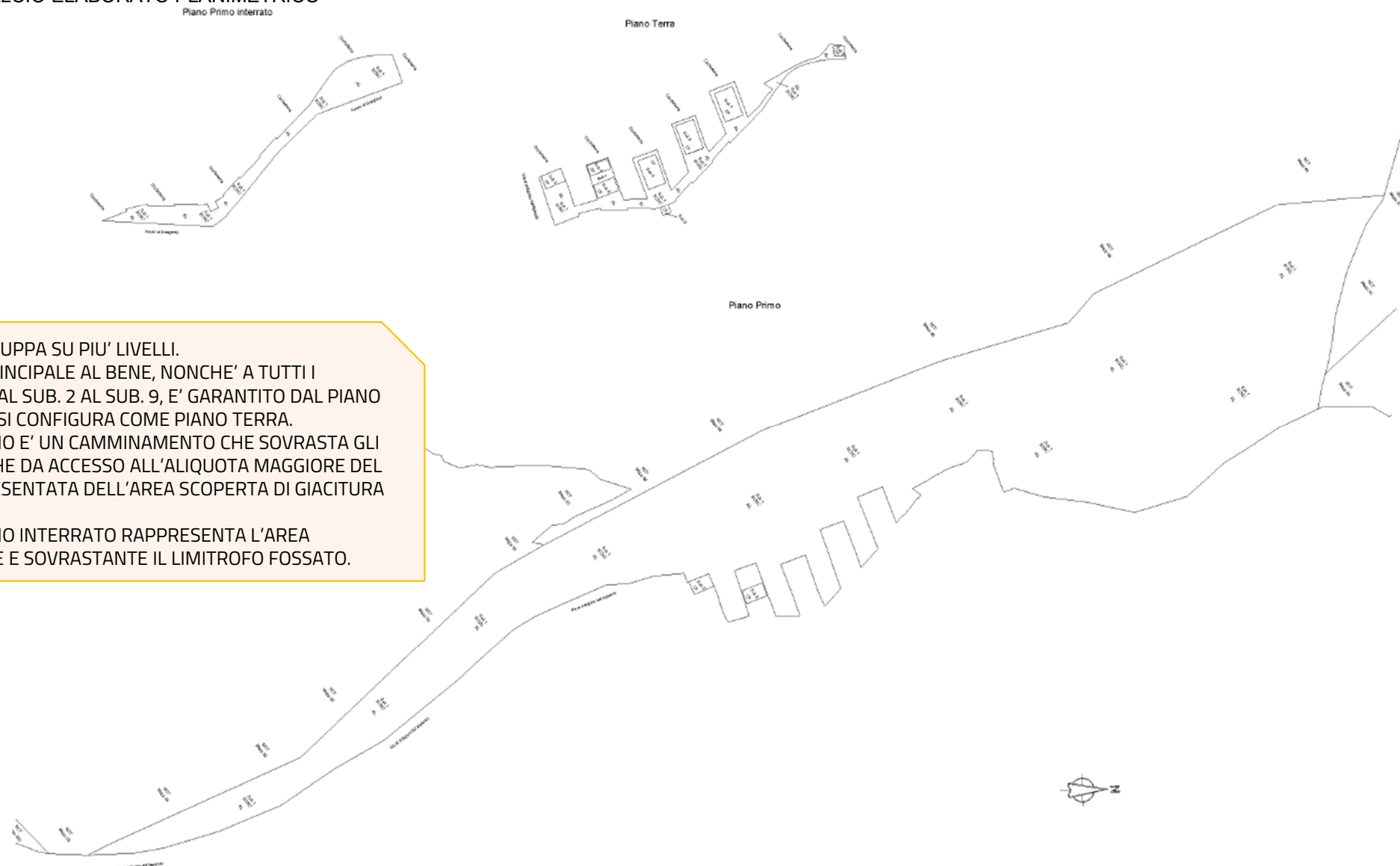
Incidenza media della muratura 36,16% della s.u.l.



STRALCIO DELL'ELABORATO PLANIMETRICO CON IL DETTAGLIO DEI SUBALTERNI, PIU' PRECISAMENTE DAL N. 2 AL N. 9, CHE IDENTIFICANO I FABBRICATI. IL SUBALTERNO N. 1 RAPPRESENTA L'AMPIA AREA SCOPERTA; AL C.F. E' STATA CENSITA COME BENE COMUNE NON CENSIBILE.

3.3 Caratteristiche fisiche

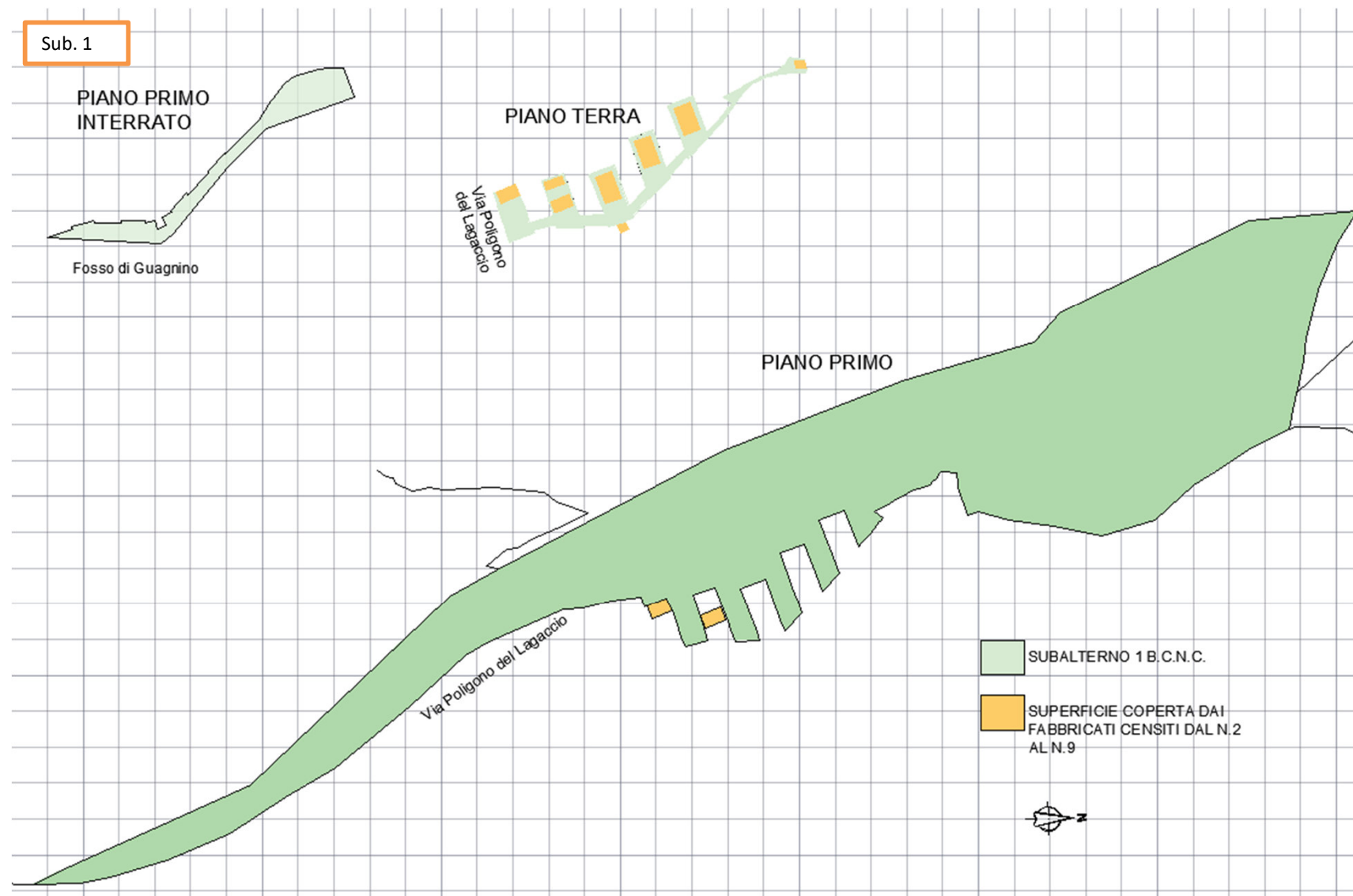
STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO



L'AREA SI SVILUPPA SU PIU' LIVELLI.
L'ACCESSO PRINCIPALE AL BENE, NONCHE' A TUTTI I
FABBRICATI DAL SUB. 2 AL SUB. 9, E' GARANTITO DAL PIANO
STRADA, CHE SI CONFIGURA COME PIANO TERRA.
IL PIANO PRIMO E' UN CAMMINAMENTO CHE SOVRASTA GLI
IMMOBILI E CHE DA ACCESSO ALL'ALiquota MAGGIORE DEL
BENE RAPPRESENTATA DELL'AREA SCOPERTA DI GIACITURA
ACCLIVE.
IL PIANO PRIMO INTERRATO RAPPRESENTA L'AREA
PROSPICIENTE E SOVRASTANTE IL LIMITROFO FOSSATO.

3.3 Caratteristiche fisiche

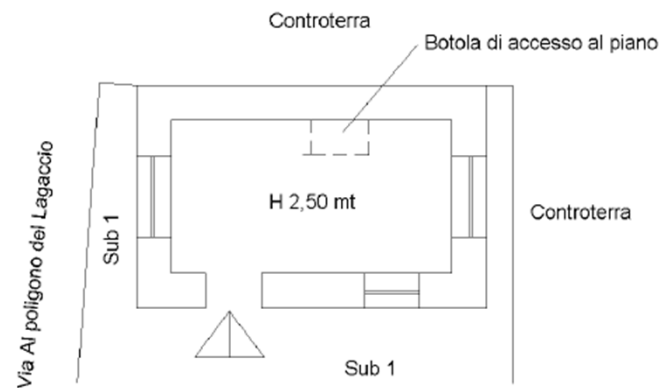
STRALCIO ELEBORATO PLANIMETRICO



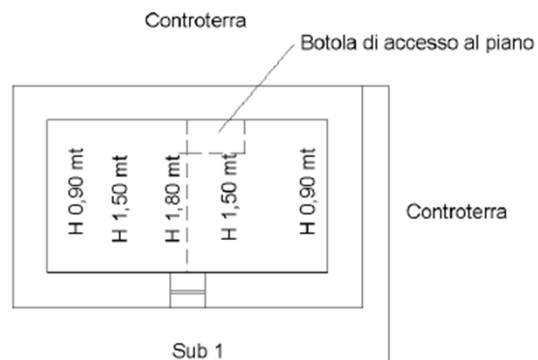
3.3 Caratteristiche fisiche

Sub. 2

Piano Terra



Piano Primo



SITUAZIONE ANTE INCENDIO



SITUAZIONE POST INCENDIO



SITUAZIONE POST INCENDIO



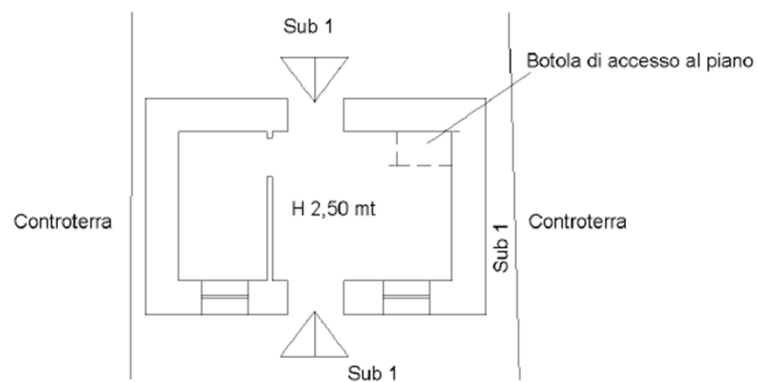
SITUAZIONE POST INCENDIO



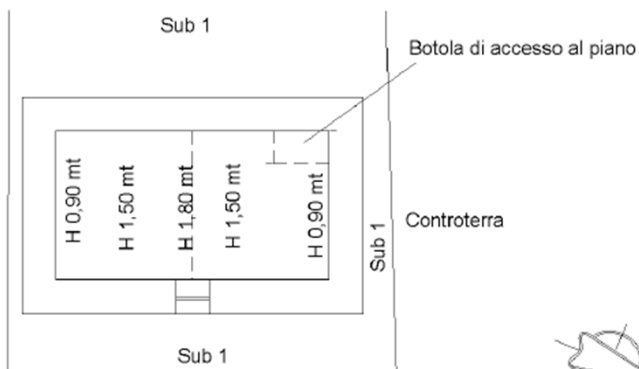
3.3 Caratteristiche fisiche

Sub. 3

Piano Terra



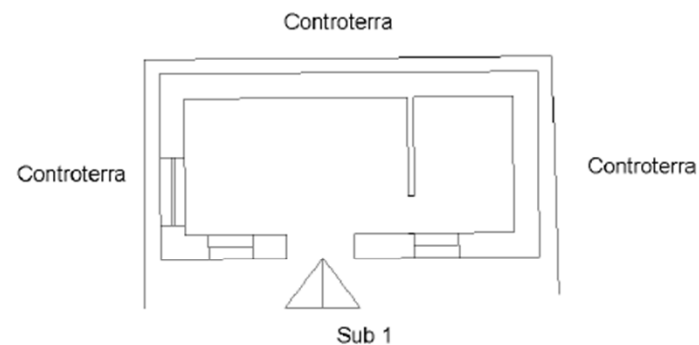
Piano Primo



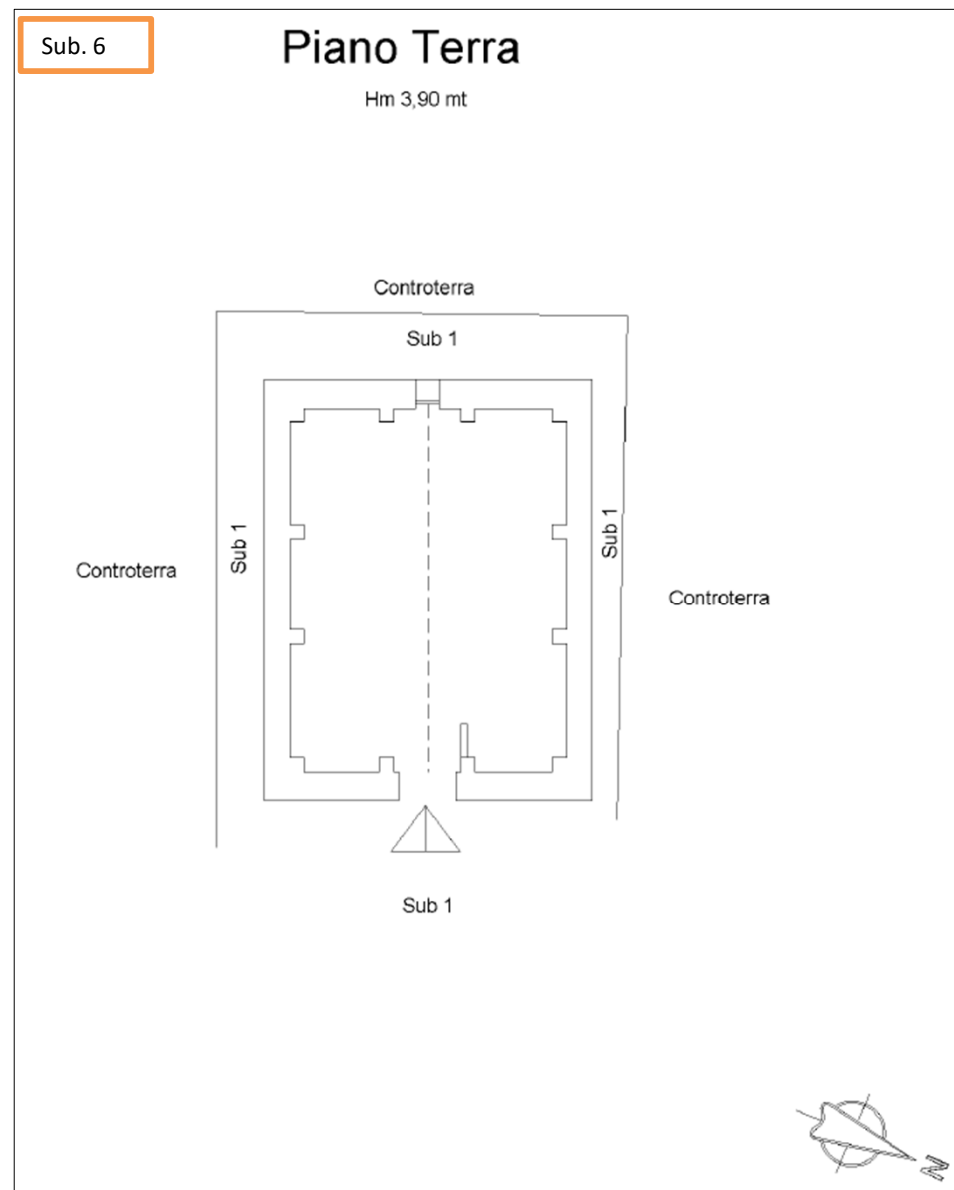
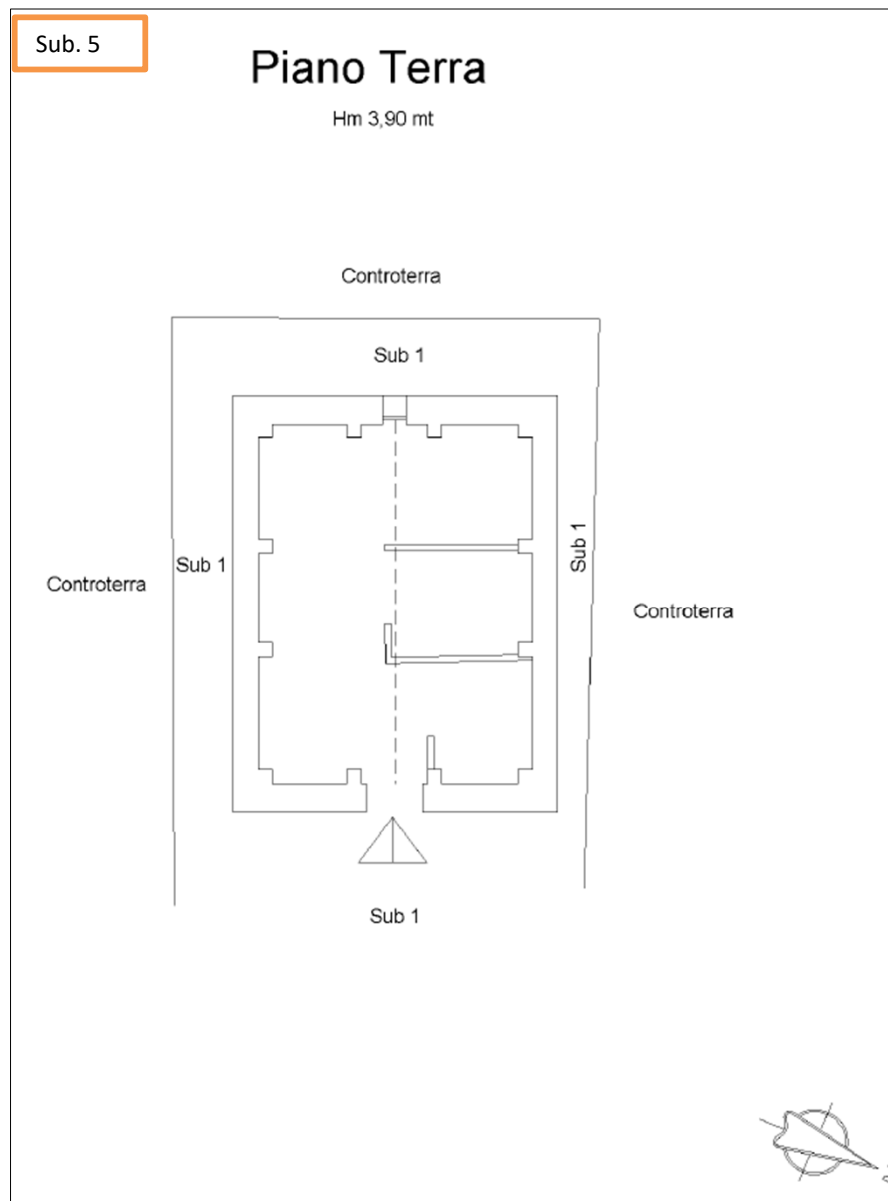
Sub. 4

Piano Terra

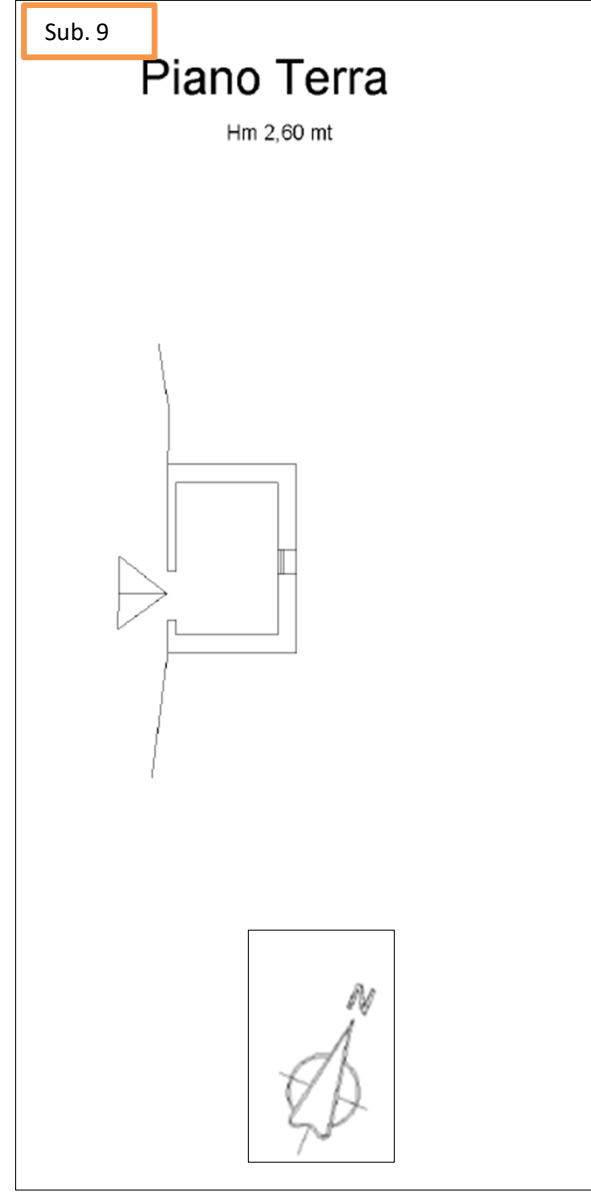
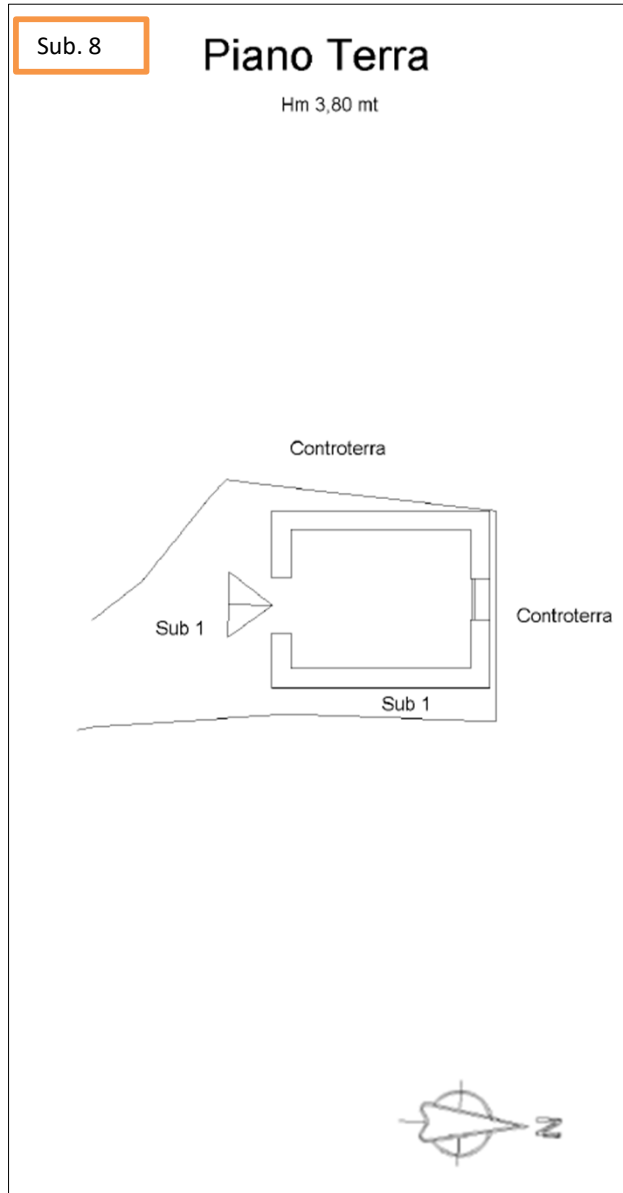
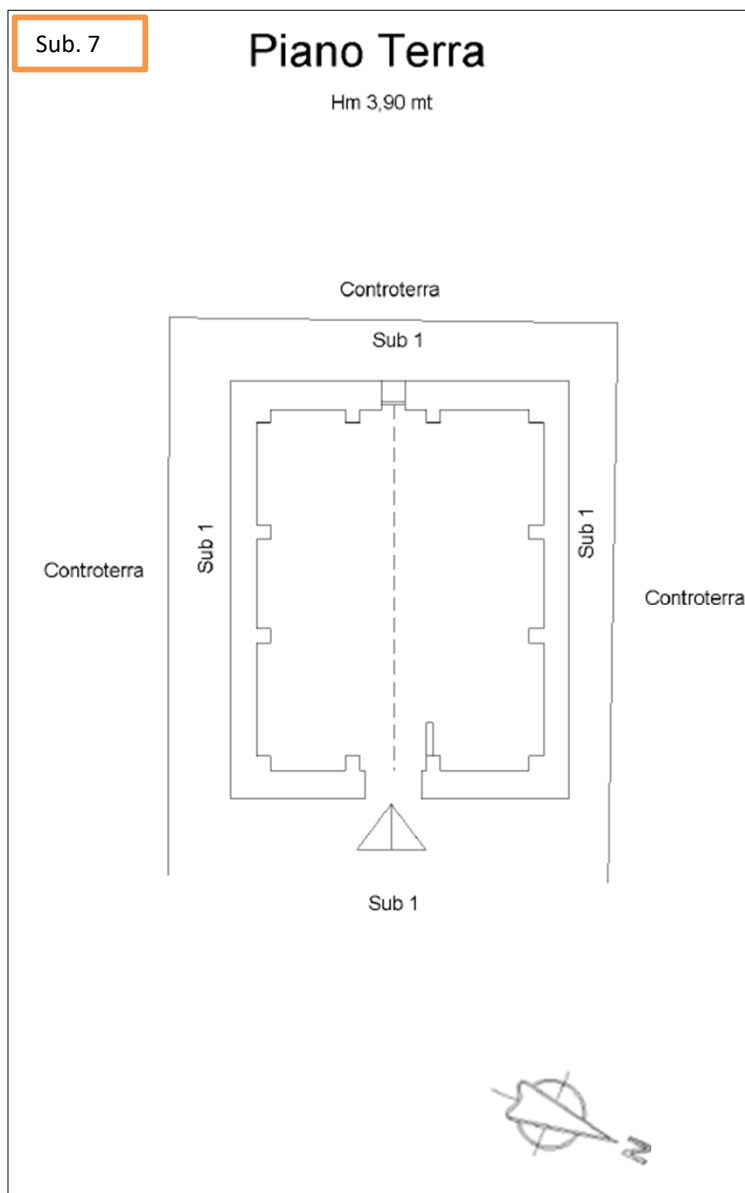
H 2,60 mt



3.3 Caratteristiche fisiche

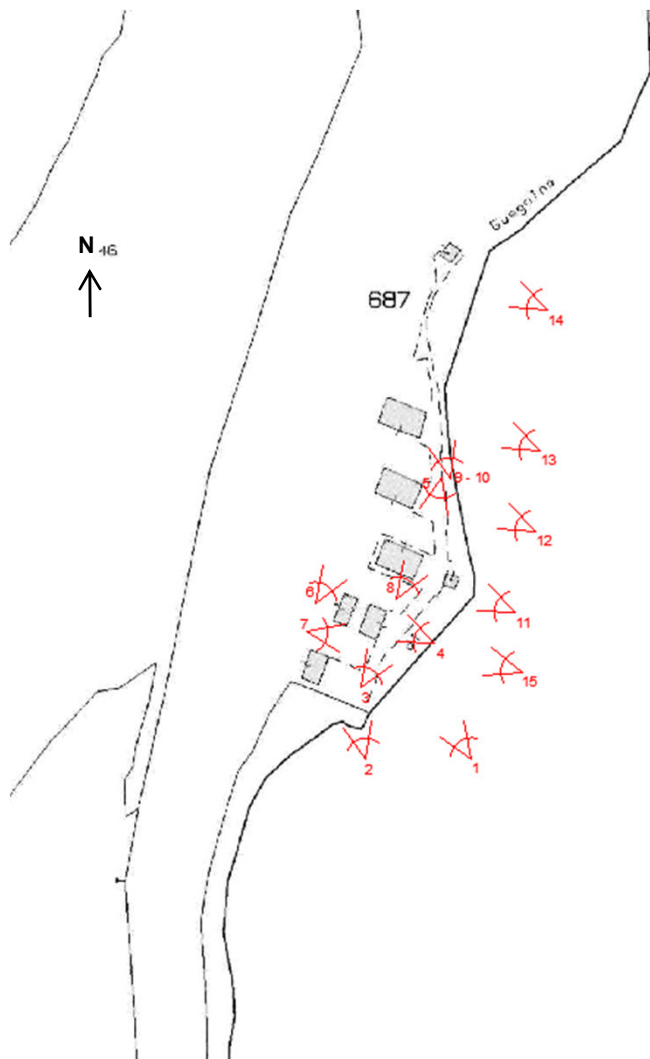


3.3 Caratteristiche fisiche



3.4 Documentazione fotografica

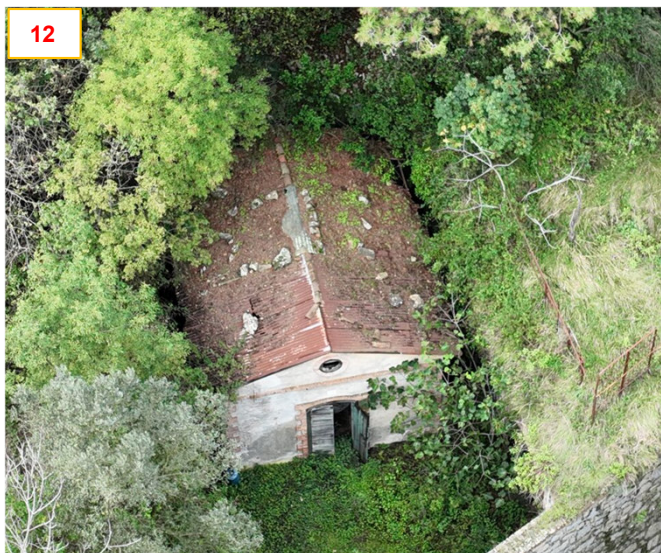
Documentazione fotografica



3.4 Documentazione fotografica



3.4 Documentazione fotografica



3.5 Rilevanza storico-artistica

Provvedimenti di tutela

L'IMMOBILE

- Interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con provvedimento di tutela DDR del 5/12/2014 protocollato MBAC-RD-LIG-TUT-BC il 12/01/2014 prot. 115

IL CONTESTO

- Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004
 - Aree di notevole interesse pubblico (Bellezze d'insieme)
 - Aree di notevole interesse pubblico (42 D.M. '85)
 - Corsi d'acqua e relative sponde e piedi degli argini per una fascia di 150 metri
- Vincolo paesistico di cui al decreto di notevole interesse pubblico D.M. 13 febbraio 1968

RACCOMANDATA A.R.

Ministero
dei beni e delle attività culturali e del turismo
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI

MBAC-RD-LIG
TUT-BC
0000115 12/01/2015
Cl. 34 07/2740

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Liguria

Comune di Genova
Dipartimento Patrimonio e Demanio
Settore Tecnico
Via di Francia, 1
16149 GENOVA (GE)

Comune di Genova
Settore Pianificazione Urbanistica
Via di Francia, 1
16149 GENOVA

Suprintendenza per i Beni Architettonici e
Paesaggistici della Liguria
Via Balbi, 10
16126 GENOVA

Suprintendenza per i Beni Archeologici della
Liguria
Via Balbi, 10
16126 GENOVA

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Liguria
16 GEN. 2015
Prot. n. 324

Immobile denominato "Complesso dell'Ex Deposito del Fulmicotone - Via al Poligono del Lagaccio - Genova"
Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" - parte Seconda -
DECRETO DIRETTORE REGIONALE 03/12/2014
Notificazione ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D. Lgs. 42/2004.

Si trasmette, allegato alla presente, copia autentica del D.D.R. 03/12/2014 con cui l'immobile in oggetto viene sottoposto alle norme di tutela previste dal "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".
A norma dell'art. 15, comma 1 del citato "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" la presente trasmissione a mezzo raccomandata A.R., ha valore di notifica al proprietario, e per il tramite di questi, al possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene in oggetto indicato.

Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-5485.000
e-mail: dir-ge@liguriabeniculturali.it
url: www.dir-ge.liguriabeniculturali.it

DECRETA

Il bene denominato "Complesso dell'Ex deposito del Fulmicotone in Genova Via al Poligono del Lagaccio, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di Interesse Culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Precisa che, vista la nota della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria in data 12/11/2014 con prot. 6563, già riportata in premessa, il sedime dell'immobile presenta rischio archeologico in quanto trattati di areale ai margini della dorsale collinare non distante dalle seicentesche Mura Nuove sul cui tracciato si collocano torri quali quella detta di Granarolo e trattandosi di ampia area di crinale sulla quale ricorrono nel tempo percorsi verso l'entroterra, rintracciabili ad esempio nella salita di Granarolo (Bulgarelli F. Melli P., *L'Anfiteatro Scavi* tra Genova e Vado Ligure, in *Vite Romane* in Liguria, 2001) o nella stessa collina sulla quale sorge l'ottocentesco Forte di Begato. Pertanto, qualora in futuro dovessero essere eseguiti sull'immobile lavori che interessino l'area di sedime, la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria dovrà essere avvisata in anticipo, per predisporre un sopralluogo e, se del caso, impartire prescrizioni relative all'assistenza archeologica ai lavori; pertanto richiama le norme del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali", che si riferiscono anche a beni non espressamente tutelati, ed in particolare gli artt. 28 "misure cautelari e preventive", 90 "scoperte fortuite", 91 "appartenenza e qualificazione delle cose ritrovate".

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto, che verrà notificata ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto, ed al Comune di GENOVA.

A cura della Soprintendenza competente esso verrà, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di qualsiasi successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso:
a) amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica del presente atto, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 42/2004;
b) giurisdizionale avanti il T.A.R. Liguria, per l'annullamento dell'atto ai sensi dell'art. 29 dell'Allegato I D. Lgs. 104/2010 entro 60 giorni dalla notifica (comunicazione);
c) straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 24 novembre 1971, entro 120 giorni dalla data di notificazione/comunicazione del presente atto.

Il presente decreto è stato emanato in data 13 febbraio 2015, ai sensi dell'art. 30 dell'Allegato I D. Lgs. 104/2010.

Genova, li 13 FEB 2015

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Maurizio Gallati

Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-5485.000
e-mail: dir-ge@liguriabeniculturali.it
url: www.dir-ge.liguriabeniculturali.it

Il Funzionario incaricato
Arch. Alberto Papotti

Visto: IL SOPSINTENDENTE
Luigi Papotti

A norma dell'art. 15, comma 2 del citato "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" il presente atto è trascritto alla Conservatoria dei RR.II. a cura della Soprintendenza competente.

Nelle more di tale trascrizione, si evidenzia la necessità di citare gli estremi del D.D.R. negli atti di compravendita.

Si ricorda che in caso di alienazione del bene si dovrà far riferimento alle modalità di cui agli artt. 55 e 56 del D.Lgs. 42/2004

Il Coordinatore del Servizio Tutela Beni Culturali
Arch. Costanza Fusconi

IL DIRETTORE REGIONALE
Liguria

Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-5485.000
e-mail: dir-ge@liguriabeniculturali.it
url: www.dir-ge.liguriabeniculturali.it

Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-5485.000
e-mail: dir-ge@liguriabeniculturali.it
url: www.dir-ge.liguriabeniculturali.it

Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-5485.000
e-mail: dir-ge@liguriabeniculturali.it
url: www.dir-ge.liguriabeniculturali.it

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA

Genova, 07/11/2014

Il Funzionario incaricato
Arch. Alberto Papotti

Visto: IL SOPSINTENDENTE
Luigi Papotti

Relazione storico-artistica

Il complesso fa parte delle opere difensive realizzate tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX secolo a potenziamento della storica cinta muraria del XVII secolo. In particolare i manufatti del complesso erano addossati a deposito di esplosivo e materiale d'artiglieria. Una volta venuta meno l'importanza strategica del complesso, con verbale di consegna e assegnazione patrimoniale del 03/02/1958, esso venne trasferito dall'Amministrazione Militare a quella Demaniale ramo Patrimonio dello Stato.

Il complesso è sito in Genova nella delegazione del Lagaccio in contesto prettamente agricolo ed ha accesso carabile percorrendo l'ex strada militare n°8 denominata Via al Poligono del Lagaccio.

Il terreno ha forma irregolare e si presenta in pendio ad eccezione di due tratti pianeggianti: sul primo insistono i ruderi di alcuni manufatti, ormai di difficile individuazione, sul secondo, circoscritto da un alto muro di cinta in muratura di pietra, insistono altri 7 fabbricati, in muratura mista in pietra e mattoni, di forma rettangolare, con copertura a doppia falda inclinata. Nel caso dei fabbricati contraddistinti dalle lettere F e G (v. planimetria storica) la pavimentazione si presenta in battuto di cemento, nel fabbricato B in lastra di ardesia, nei rimanenti fabbricati A-C-D-H in legno. Gli immobili sono formati da uno o due locali, labirinto, come nei fabbricati contraddistinti dalle lettere A e B, dotati di sovrappioppo totalmente in legno raggiungibile mediante una scaletta interna. Le caratteristiche tipologiche e costruttive sono dunque quelle tipiche degli edifici militari con funzione di deposito di munizioni, caratterizzati da tanti piccoli padiglioni distribuiti a debita distanza per scongiurare la propagazione di possibili esplosioni o incendi. La rimanente porzione di terreno circostante i fabbricati si trova oggi in stato di abbandono, con fitta vegetazione spontanea che rende l'area di difficile percorrenza. Il complesso versa oggi in cattivo stato di conservazione generale, mantenendo tuttavia intatta la leggibilità dell'impianto organico nonché delle caratteristiche tipologiche e costruttive.

Il complesso dell'Ex deposito del Fulmicotone, risalente presumibilmente ad un periodo compreso tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX secolo, rappresenta dunque un interessante esempio di complesso di architettura militare del periodo, testimonianza dello sviluppo del complesso di opere a difesa del porto e della città e, pertanto, appare meritevole del formale riconoscimento dell'interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Tutto dalla documentazione trasmessa dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria

Genova, 07/11/2014

Il Funzionario incaricato
Arch. Alberto Papotti

Visto: IL SOPSINTENDENTE
Luigi Papotti

Ministero
dei beni e delle attività culturali e del turismo
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma del 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 e s.m.i. "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 22/02/2013 all'Arch. Maurizio Gallati;

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007 n. 233 art. 17, comma 3, lettera c) e s.m.i. in virtù della 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 ricevuta il 08/09/2014 con la quale l'Agenzia del Demanio ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 per l'immobile appreso descritto;

VISTA la nota prot. n° 34019 del 12/11/2014 con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici 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 appreso descritto;

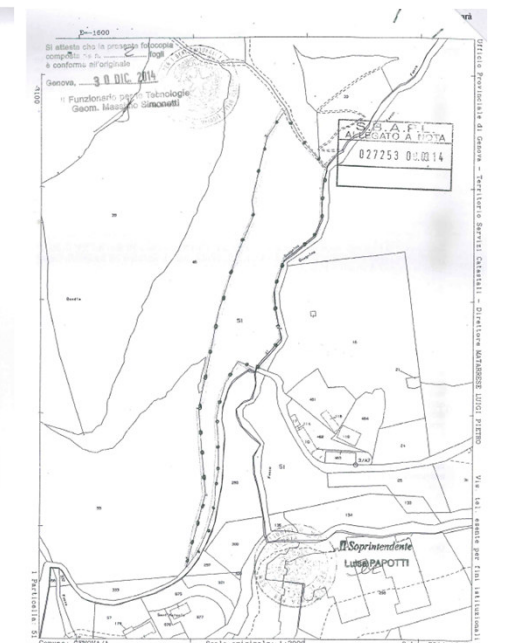
VISTA la nota prot. n° 6563 del 12/11/2014 con la quale la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria ha voluto precisare che il sedime dell'immobile presenta rischio archeologico in quanto trattati di areale ai margini della dorsale collinare non distante dalle seicentesche Mura Nuove sul cui tracciato si collocano torri quali quella detta di Granarolo e trattandosi di ampia area di crinale sulla quale ricorrono nel tempo percorsi verso l'entroterra, rintracciabili ad esempio nella salita di Granarolo (Bulgarelli F. Melli P., *L'Anfiteatro Scavi* tra Genova e Vado Ligure, in *Vite Romane* in Liguria, 2001) o nella stessa collina sulla quale sorge l'ottocentesco Forte di Begato. Pertanto, qualora in futuro dovessero essere eseguiti sull'immobile lavori che interessino l'area di sedime, la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria dovrà essere avvisata in anticipo, per predisporre un sopralluogo e, se del caso, impartire prescrizioni relative all'assistenza archeologica ai lavori

RITENUTO che l'immobile

Denominato
Genova
provincia di
comune di
Loc.
Via al Poligono del Lagaccio

Distinto al C.T. al
Sez. A Foglio 6 Mappali 51

Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-5485.000
e-mail: dir-ge@liguriabeniculturali.it
url: www.dir-ge.liguriabeniculturali.it



3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.), approvato con DCC n° 8 in data 4 Marzo 2015

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (P.T.C.P) della Regione Liguria , approvato con D.G.R. n. 6 del 25/02/1990 e s.m.i.)

La informazioni riportate nella presente scheda son da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo

Piano Urbanistico Comunale

- NORME DI CONFORMITA': DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA (aggiornato a marzo 2024)
 - Ambito di conservazione – Territorio extraurbano
 - ✓ AC-NI Ambito di conservazione del territorio non insediato
 - ✓ AC-NI-1 Disciplina delle destinazioni d'uso
 - ✓ AC-NI-2 Disciplina degli interventi edilizi
 - ✓ AC-NI-3 Disciplina delle distanze
 - ✓ AC-NI-4 Norme progettuali di Livello puntuali del P.U.C.
- NORME DI CONFORMITA': DISCIPLINA PAESAGGISTICA DI LIVELLO PUNTUALE
 - Ambito speciale – Parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
 - ✓ D – Parco delle Mura
- NORME GENERALI (aggiornate al settembre 2025)
 - Articolo 5) – Sviluppo operativo del Piano
 - Articolo 12) – Destinazioni d'uso
 - Articolo 17) – Discipline di settore e limiti all'attività edilizia

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

- Schede e ambiti Territoriali : Ambito Territoriale 53 e – Genova «Centro Urbano»
- Norme di Attuazione
 - ✓ TITOLO II – Disposizioni relative alle indicazioni di livello territoriale: CAPO I - INDICAZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVO, GEOMORFOLOGICO E VEGETAZIONALE - Sezione I - Assetto Insediativo.
 - Art. 11 – Indirizzo generale di CONSOLIDAMENTO (CO)

3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

Sintesi degli strumenti vigenti

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.), approvato con DCC n° 8 in data 4 Marzo 2015

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (P.T.C.P) della Regione Liguria , approvato con D.G.R. n. 6 del 25/02/1990 e s.m.i.)

✓ TITOLO III - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE INDICAZIONI DI LIVELLO LOCALE (disposizioni relative all'Assetto Insediativo)

- Art. 36 – Aree Urbane: parchi urbani (PU)
- Art. 38 – Aree Urbane: tessuti urbani (TU)

!ATTENZIONE! L'articolo 68 della Lr n.36/1997, come modificato dall'articolo 15 della Lr n.15/2018, stabilisce che “Fino all'approvazione del Piano paesaggistico, si applica il Ptcp approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.6 del 26 febbraio 1990, e successive modificazioni e integrazioni, limitatamente all'assetto insediativo del livello locale, con le relative norme di attuazione in quanto applicabili”.

DISCIPLINA PAESAGGISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Ambito speciale – Parchi di interesse naturalistico e paesaggistico

D – Parco delle Mura

In merito alle previsioni del Piano per la porzione di area che ricade in Ambito Speciale – Parchi di interesse naturalistico e paesaggistico D – Parco delle Mura la norma di conformità del livello paesaggistico puntuale disciplina, in via generale, che gli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbano essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali, del loro rapporto con il territorio e alla salvaguardia dei manufatti che sia testimonianza di cultura materiale e di tipologie costruttive tradizionali.

4. Iter di valorizzazione e strumenti

4.1 Trasformazione

I dati della trasformazione

Consistenze

Superficie territoriale:	mq 13.230
Superficie sedime:	mq 212
Superficie utile lorda:	mq 260
Superficie netta:	mq 166
Volume fuori terra:	mc 795

Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 36,16% della s.u.l.

Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



STANDARD E ONERI URBANISTICI



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

4.2 Strumenti di valorizzazione

Per l'immobile oggetto del presente information memorandum è stato individuato il seguente strumento di seguito descritto

Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale www.artbonus.gov.it

4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

4.4 Cooperazione a supporto del progetto

Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da Amministrazioni titolari di risorse, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel PNRR, si evidenzia quanto indicato in particolare nell'ambito della Missione 1 "Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura"

Componente M1C3 "Turismo e Cultura 4.0"

Investimento 2.1 "Attrattività dei borghi" che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali

Investimento 2.3 "Programmi per valorizzare l'identità dei luoghi: parchi e giardini storici"

Così come

Le misure sviluppate nell'ambito della SNAI programmazione 2021-2027 - Fondo Complementare -aree obiettivo

Oppure misure specifiche

Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani.

5. Indicazioni

5.1 Accordi, provvedimenti e pareri

Il percorso di valorizzazione del bene è inserito all'interno di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela, nell'ottica della rigenerazione urbana e del recupero e funzionalità degli immobili pubblici.

Il compendio viene inserito nel Piano Città di Genova in corso di redazione, con confronti proficui con la Civica Amministrazione e gli altri soggetti pubblici eventualmente coinvolti. Il Piano Città è uno strumento di pianificazione per mezzo del quale costruire una strategia immobiliare integrata che consideri tutti gli asset pubblici presenti su un territorio e i diversi fabbisogni con l'obiettivo, oltre a far emergere soluzioni allocative delle funzioni pubbliche in grado di massimizzare l'efficienza dei servizi, della rigenerazione urbana, della sostenibilità integrata delle operazioni immobiliari, del benessere delle comunità, della valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare, anche culturale.

È presente anche un accordo ex art. 15 L. n. 241/90 tra *Agenzia del Demanio – DR Liguria e il Comune di Genova*, sottoscritto in data 15 febbraio 2023 per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ricadente nel territorio di interesse.

Il percorso di valorizzazione condiviso prevede da parte del Comune competente l'impegno a:

- garantire la piena conformità e coerenza dei programmi di valorizzazione con le previsioni dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica, in particolare, verificando la compatibilità dello status urbanistico degli immobili rispetto all'iter di valorizzazione, provvedendo - ove necessario - all'attivazione delle opportune procedure amministrative di adeguamento urbanistico e semplificazione amministrativa; (nel caso di protocollo con le Amministrazioni Comunali);
- facilitare l'espletamento delle azioni amministrative necessarie, nonché formulare le richieste di autorizzazione alle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana sovraordinata e di tutela, per il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad esso espressamente attribuite dalla Legge.



ADEGUAMENTO URBANISTICO

Nel caso si rendesse necessaria una variante urbanistica, il conseguimento sarà carico del concessionario secondo quanto definito di concerto con le amministrazioni competenti, fermo restando il ruolo dell'Agenzia del Demanio nel coordinamento del progetto.

Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:

- **Vincolo di interesse storico artistico**, emesso dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici della Liguria dell'Ex Deposito del Fulmicotone (denominato nel provvedimento di vincolo come «Complesso dell'Ex Deposito del Fulmicotone») ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con nota del 05/12/2014 protocollato MBAC-RD-LIG-TUT-BC il 12/01/2014 prot. 115

Il vincolo riporta le seguenti prescrizioni:

- Il sedime dell'immobile presenta rischio archeologico, pertanto, qualora in futuro dovessero essere eseguiti sull'immobile lavori che interessano l'area di sedime, la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria dovrà esserne avvisata in anticipo, per predisporre un sopralluogo e, se del caso, impartire prescrizioni relative all'assistenza archeologica ai lavori (D.Lgs. 22/01/2004, n. 42, artt. 28, 90 e 91).
- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso dal Ministero della cultura – Segretariato Regionale per la Liguria – Ufficio Valorizzazioni Beni Culturali dell'Ex Deposito del Fulmicotone ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con nota assunta dall'Agenzia de Demanio – DR Liguria al prot. n. 8132 del 31/07/2023

La concessione è autorizzata a condizione che:

- L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. Tutti gli interventi 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.
- L'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo. A tale riguardo, ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.
- Sia assicurato il rispetto degli obblighi conservativi previsti dall'art. 30 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii

6.2 Focus indicazioni progettuali

La proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire uno turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.



Ministero

*dei beni e delle attività culturali e del turismo*DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E
PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA

SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI

MBAC-DR-LIG

TUT-BC

0000115 12/01/2015

Cl. 34.07.07/240

Genova

Agencia del Demanio
Via Finocchiaro Aprile 1
16129 GENOVA (GE)

AGENZIA DEL DEMANIO
Direzione Regionale Liguria

	O	C	Incaricato
Direttore			
Staff Direzione			
Piani Op. Terr. e Suppl.			
Servizi Territoriali - Genova 1			
Servizi Territoriali - Genova 2			
Servizi Territoriali - Genova 3			

Comune di Genova
Dipartimento Patrimonio e Demanio
Settore Tecnico
Via di Francia, 1
16149 GENOVA (GE)

Comune di Genova
Settore Pianificazione Urbanistica
Via di Francia, 1
16149 GENOVA

Soprintendenza per i Beni Architettonici e
Paesaggistici della Liguria
Via Balbi, 10
16126 GENOVA

Soprintendenza per i Beni Archeologici della
Liguria
Via Balbi, 10
16126 GENOVA



Copie: Immobile denominato "Complesso dell'Ex Deposito del Fulmicotone – Via al Poligono del Lagaccio – Genova"
Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" – parte Seconda .
DECRETO DIRETTORE REGIONALE 03/12/2014.
Notificazione ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D. Lgs. 42/2004.

Si trasmette, allegato alla presente, copia autentica del D.D.R. 03/12/2014 con cui l'immobile in oggetto viene sottoposto alle norme di tutela previste dal "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

A norma dell'art. 15, comma 1 del citato "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" la presente trasmissione a mezzo raccomandata A.R. ha valore di notifica al proprietario, e per il tramite di questi, al possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene in oggetto indicato.

Ministero
dei beni e delle
attività culturali
e del turismo
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-2488.008
e-mail: dr-lig@beniculturali.it
mbac-dr-lig@mailcert.beniculturali.it

A norma dell'art. 15, comma 2 del citato "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" trascritto alla Conservatoria dei RR.II. a cura della Soprintendenza competente.

Nelle more di tale trascrizione, si evidenzia la necessità di citare gli estremi del D.D.R. negli atti di compravendita.

Si ricorda che in caso di alienazione del bene si dovrà far riferimento alle modalità di cui agli artt. 55 e 56 del D.Lgs 42/2004

Il Coordinatore del Servizio Tutela Beni Culturali
Arch. Costanza Fusconi

CF

IL DIRETTORE REGIONALE
Enrico Puglisi

COMUNE DI GENOVA
Servizio Tutela Beni Culturali



DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI

Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-2488.008
e-mail: dr-lig@beniculturali.it
mbac-dr-lig@mailcert.beniculturali.it





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA
SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI

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 e s.m.i. "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 22/02/2013 all'Arch. Maurizio Galletti;

VISTO il D.P.R. 26 novembre 2007 n. 233 art. 17, comma 3, lettera c) e s.m.i. in virtù del 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 ricevuta il 08/09/2014 con la quale l'Agenzia del Demanio ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 per l'immobile appresso descritto;

VISTA la nota prot. n° 34019 del 12/11/2014 con la quale la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici 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;

VISTA la nota prot. n° 6563 del 12/11/2014 con la quale la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria ha voluto precisare che il sedime dell'immobile presenta rischio archeologico in quanto trattati di areale ai margini della dorsale collinare non distante dalle seicentesche Mura Nuove sul cui tracciato si collocano torri quali quella detta di Granarolo e trattandosi di ampia area di crinale sulla quale ricorrono nel tempo percorsi verso l'entroterra, rintracciabili ad esempio nella salita di Granarolo (Bulgarelli F.m Melli P., *L'Aemilia Scavari* tra Genova e Vado Ligure, in *Vie Romane in Liguria*, 2001) o nella stessa collina sulla quale sorge l'ottocentesco Forte di Begato. Pertanto, qualora in futuro dovessero essere eseguiti sull'immobile lavori che interessino l'area di sedime, la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria dovrà esserne avvisata in anticipo, per predisporre un sopralluogo e, se del caso, impartire prescrizioni relative all'assistenza archeologica ai lavori

RITENUTO che l'immobile

Denominato
provincia di
comune di
Loc.

Complesso dell'Ex deposito del Fulmicotone

GENOVA

GENOVA

Via al Poligono del Lagaccio

Distinto al C.T. al

Sez. A Foglio 6 Mappali 51



DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA

SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI

Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-2488.000

e-mail: dr-lig@beniculturali.it

mbac-dr-lig@mailcert.beniculturali.it

di proprietà dell'Agenzia del Demanio, presenta Interesse Culturale, ai sensi dell'art. 10 comma gennaio 2004 n. 42, in quanto il Complesso del Ex deposito del Fulmicotone, risalente presumibilmente compreso tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX secolo, rappresenta un interessante esempio di architettura militare del periodo, testimonianza dello sviluppo del complesso di opere di difesa del porto e come meglio esplicitato nella relazione storico artistica allegata facente parte integrante e sostanziale del predetto decreto;

DECRETA

il bene denominato Complesso dell'Ex deposito del Fulmicotone in Genova Via al Poligono del Lagaccio, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di Interesse Culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

Precisa che, vista la nota della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria in data 12/11/2014 con prot. 6563, già riportata in premessa, il sedime dell'immobile presenta rischio archeologico in quanto trattasi di areale ai margini della dorsale collinare non distante dalle seicentesche Mura Nuove sul cui tracciato si collocano torri quali quella detta di Granarolo e trattandosi di ampia area di crinale sulla quale ricorrono nel tempo percorsi verso l'entroterra, rintracciabili ad esempio nella salita di Granarolo (Bulgarelli F.m Melli P., *L'Aemilia Scavi* tra Genova e Vado Ligure, in *V.le Romane* in Liguria, 2001) o nella stessa collina sulla quale sorge l'ottocentesco Forte di Begato. Pertanto, qualora in futuro dovessero essere eseguiti sull'immobile lavori che interessino l'area di sedime, la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria dovrà esserne avvisata in anticipo, per predisporre un sopralluogo e, se del caso, impartire prescrizioni relative all'assistenza archeologica ai lavori; pertanto richiama le norme del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei Beni Culturali", che si riferiscono anche a beni non espressamente tutelati, ed in particolare gli artt. 28 "misure cautelari e preventive", 90 "scoperte fortuite", 91 "appartenenza e qualificazione delle cose ritrovate".

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante del presente decreto, che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto, ed al Comune di GENOVA

A cura della Soprintendenza competente 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 del bene.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso:

- a) amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, per motivi di legittimità e di merito, entro 30 giorni dalla notifica del presente atto, ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 42/2004;
 - b) giurisdizionale avanti il T.A.R. Liguria, per l'annullamento dell'atto ai sensi dell'art. 29 dell'Allegato 1 D. Lgs. 104/2010 entro 60 giorni dalla notifica / comunicazione;
 - c) straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 24 novembre 1971, entro 120 giorni dalla data di notificazione/comunicazione del presente atto.
- E' altresì consentita la proposizione di azione di condanna nei modi e nei termini previsti dall'art. 30 dell'Allegato 1 D. Lgs. 104/2010.

Genova, li 06.01.2014

1/6

CF/MSI

DDR 112/14



IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Maurizio Galleni



DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA

SERVIZIO TUTELA BENI CULTURALI
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL. 010-2498.008
e-mail: dr-lig@beniculturali.it
mbac-dr-lig@mailcert.beniculturali.it

2 di 2



SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DELLA LIGURIA

GENOVA San Teodoro / MON 64 NCTN 07/00210664
Complesso dell'Ex deposito del Fulmicotone
 Via al Poligono del Lagaccio

Relazione storico-artistica

Il compendio fa parte delle opere difensive realizzate tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX secolo a potenziamento della storica cinta muraria del XVII secolo. In particolare i manufatti del complesso erano adibiti a deposito di esplosivo e materiale d'artiglieria. Una volta venuta meno l'importanza strategica del compendio, con verbale di consegna e assunzione patrimoniale del 03.02.1958, esso venne trasferito dall'Amministrazione Militare a quella Demaniale ramo Patrimonio dello Stato.

Il compendio è sito in Genova nella delegazione del Lagaccio in contesto prettamente agricolo ed ha accesso carrabile percorrendo l'ex strada militare n°8 denominata Via al Poligono del Lagaccio.

Il terreno ha forma irregolare e si presenta in pendio ad eccezione di due tratti pianeggianti: sul primo insistono i ruderi di alcuni manufatti, ormai di difficile individuazione, sul secondo, circoscritto da un alto muro di cinta in muratura di pietrame, insistono altri 7 fabbricati, in muratura mista in pietra e mattoni, di forma rettangolare, con copertura a doppia falda inclinata. Nel caso dei fabbricati contraddistinti dalla lettera F e G (v. planimetria storica) la pavimentazione si presenta in battuto di cemento, nel fabbricato B in lastre di ardesia, nei rimanenti fabbricati A-C-D-H in legno. Gli immobili sono formati da uno o due locali, talvolta, come nei fabbricati contraddistinti dalle lettere A e B, dotati di sopralco totalmente in legno raggiungibile mediante una scaletta interna. Le caratteristiche tipologiche e costruttive sono dunque quelle tipiche degli edifici militari con funzione di deposito di munizioni, caratterizzato da tanti piccoli padiglioni distribuiti a debita distanza per scongiurare la propagazione di possibili esplosioni o incendi. La rimanente porzione di terreno circostante i fabbricati si trova oggi in stato di abbandono, con fitta vegetazione spontanea che rende l'area di difficile percorrenza. Il complesso versa oggi in cattivo stato di conservazione generale, mantenendo tuttavia intatta la leggibilità dell'impianto originario nonché delle caratteristiche tipologiche e costruttive.

Il *Complesso dell'Ex deposito del Fulmicotone*, risalente presumibilmente ad un periodo compreso tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX secolo, rappresenta dunque un interessante esempio di compendio di architettura militare del periodo, testimonianza dello sviluppo del complesso di opere a difesa del porto e della città e, pertanto, appare meritevole del formale riconoscimento dell'interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Tratto dalla documentazione trasmessa dalla Proprietà alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria

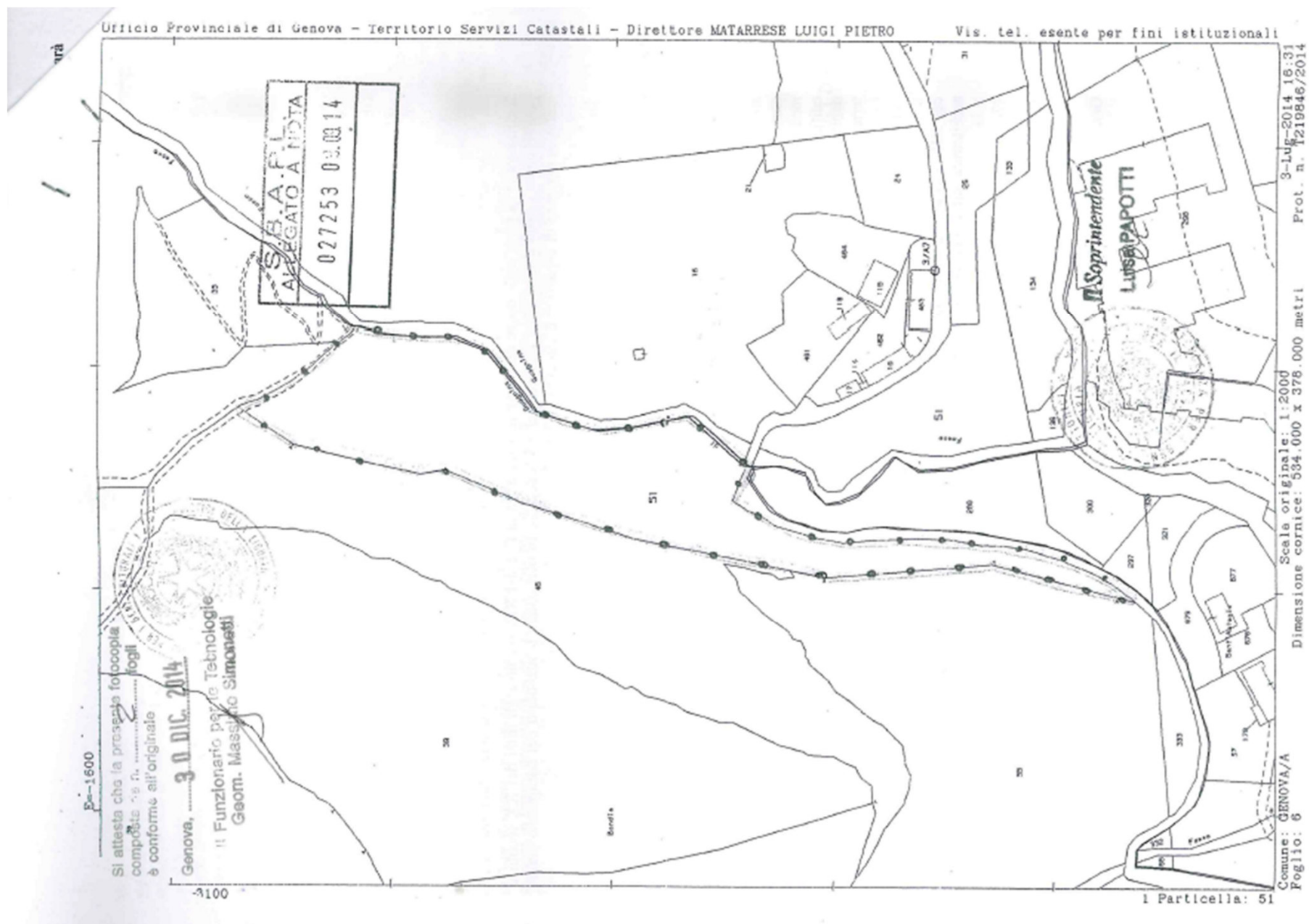
Genova, 07/11/2014

IL FUNZIONARIO DI ZONA
arch. Giuliano Peirano



Il tecnico Incaricato
arch. Alberto Papodi

Visto: IL SOPRINTENDENTE
Luisa Papotti





DEMANIO AGDLI01.REGISTRO
UFFICIALE.0008132.31-07-2023.I

Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
UFFICIO VALORIZZAZIONE BENI CULTURALI

A AGENZIA del DEMANIO

Direzione Regionale Liguria

Via C.F. Aprile, 1

16129 Genova

dre_liguria@pce.agenziademanio.it

g

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e
Paesaggio per la città metropolitana di Genova e
la provincia di La Spezia
sabap-met-ge@pec.cultura.gov.it

Risposta alla richiesta prot. 3795 del 06/04/2023,
assunta al prot. SR 1541 del 06/04/2023 e ss.ii.
(Class. 28.10.04/7.72/2019)

Allegati 1

Oggetto: D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - Parte II - Beni culturali.
Immobile: Genova – Ex Deposito del Fulmicotone, sito in via al Poligono del Lagaccio s.n.c. - MON 64 Genova
S. Teodoro – “*Complesso dell'ex deposito del Fulmicotone*”
DATI CATASTALI: C.F. NCEU GEC F.2 mapp. 261 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 (ex C.T. F.6 mapp. 51)
PROVVEDIMENTO DI TUTELA: DDR 5 dicembre 2014
Ente proprietario: AGENZIA DEL DEMANIO- Direzione Regionale Liguria
Durata della concessione: max 50 anni

Autorizzazione alla concessione d'uso – Art. 57 bis

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LIGURIA

Con la presente si trasmette il provvedimento rep. n. 31/2023, relativo alla Autorizzazione alla Concessione d'uso ex art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, di cui all'oggetto.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 57 bis c. 2 del D. Lgs 42/2004, le prescrizioni e condizioni contenute nella presente autorizzazione dovranno essere riportate nell'atto di concessione e saranno trascritte a cura della competente Soprintendenza, nei registri immobiliari, presso la relativa Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare. L'inosservanza da parte del concessionario, delle prescrizioni e condizioni medesime, sarà comunicata dal Soprintendente, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, all'Ente cui i beni pertengono.

In tal caso, su richiesta dello stesso Ente, si darà luogo alla revoca della concessione, senza indennizzo.

LM/mab

Lucia Mancarella
Funzionario amministrativo
e-mail: lucia.mancarella@cultura.gov.it

IL SEGRETARIO REGIONALE

Manuela Salvitti

(documento firmato digitalmente
ai sensi del d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.)



MINISTERO
DELLA
CULTURA
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
Via Balbi 10, 16126 Genova - TEL 010-2488.008
PEO: sr-lig@cultura.gov.it



allegato a DEMANIO.AGDLI01.REGISTRO
UFFICIALE.0008132.31-07-2023.1

Ministero della cultura

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
UFFICIO VALORIZZAZIONE BENI CULTURALI

AUTORIZZAZIONE ALIENAZIONE/CONCESSIONE D'USO n. del

Oggetto: D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - Parte II - Beni culturali.
Immobile: Genova – Ex Deposito del Fulmicotone, sito in via al Poligono del Lagaccio s.n.c. - MON 64 Genova S.
Teodoro – “*Complesso dell'ex deposito del Fulmicotone*”

DATI CATASTALI: C.F. NCEU GEC F.2 mapp. 261 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9 (ex C.T. F.6 mapp. 51)

PROVVEDIMENTO DI TUTELA: DDR 5 dicembre 2014

Ente proprietario: AGENZIA DEL DEMANIO- Direzione Regionale Liguria

Durata della concessione: max 50 anni

Autorizzazione alla concessione d'uso – Art. 57 bis

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DELLA LIGURIA

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante “*Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*”;

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “*Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante “*Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*”, di seguito “*Ministero*”, 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 22 gennaio 2004, n. 42, recante “*Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*”, di seguito “*Codice dei beni culturali*”;

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 02/12/2019, n. 169, *Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance e, in particolare, gli artt. 40 e 47 che istituendo la Commissione regionale per il patrimonio culturale ne definiscono composizione e compiti*;

Visto il Decreto Segretario Generale 04 maggio 2020 (Rep. 235), con il quale è stato conferito all'arch. Manuela Salvitti l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Liguria;

Visto il Decreto Legge 1 marzo 2021, n. 22, recante “*Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*” convertito con legge 22 aprile 2021, n. 55 che, tra l'altro, ha ridenominato il “*Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo*” in “*Ministero della cultura*”;

Vista la delega conferita dal Segretario Generale all'Arch. Manuela Salvitti, con provvedimento S.G. 10.5.2023 n. 478;

Visto il Decreto Segretario Generale del M.i.C. del 03 Luglio 2023 (Rep. 178), con il quale è stato conferito all'arch. Manuela Salvitti l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero della cultura per la Liguria;

Vista la richiesta di rilascio dell'autorizzazione alla concessione d'uso, ex art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, per una durata max di 50 anni, per il bene in oggetto “*Complesso dell'ex deposito del Fulmicotone*”, sito in via al Poligono del Lagaccio s.n.c., a Genova (GE), catastalmente identificato al C.F. NCEU GEC F.2 mapp. 261 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9, di cui alla nota prot. n. 3795 del 06/04/2023 dell'Agenzia del Demanio- Direzione Regionale Liguria, a firma del Direttore Regionale e Legale Rappresentante, Dott. Ing. Giovanni Zito, assunta al prot. SR 1541 del 06/04/2023 e le integrazioni di documentazione pervenute con nota prot. n. 7628 del 17/07/2023 e assunte al prot. SR 3159 del 18/07/2023;

Considerato che l'immobile denominato "Complesso dell'ex deposito del Fulmicotone" è stato dichiarato di Interesse Culturale ai sensi dell'art. 10, c. 1. Del D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii, con DDR del 05/12/2014, notificato con nota DR n. 115 del 12/01/2015;

Visto il parere favorevole alla concessione d'uso, espresso dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Genova e la provincia di La Spezia con nota del 17/07/2023, prot. n. 11559 (assunta a prot. SR n. 3152 del 17/07/2023) nella quale si evidenzia, tra l'altro, che il bene in oggetto è stato inserito nei Progetti a rete "Valore Paese Italia", il programma nazionale promosso a partire dalla sottoscrizione dell'Intesa istituzionale del 17.12.2020 e successivo accordo operativo tra MiC, ENIT, Agenzia del Demanio, Difesa Servizi SpA, che si prefigge la valorizzazione di immobili dello Stato e di altri Enti (Comuni, Regioni, etc) tramite l'ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali legati alla mobilità lenta e sostenibile, al turismo ferroviario, alle reti dei fari, delle torri ed degli edifici costieri, dei cammini e percorsi, delle dimore, delle case cantoniere, dei borghi, al filone tematico degli osservatori astronomici e meteorologici, delle riserve e dei siti naturali e paesaggi culturali UNESCO, lungo i quali valorizzare i patrimoni immobiliari pubblici. Al momento non esiste una previsione precisa sulla destinazione d'uso futura ma si prevede un ampio ventaglio di possibili destinazioni ammesse dal Piano urbanistico, ossia servizi di uso pubblico (quali ad esempio residenza di tipo specialistico per l'inclusione sociale, strutture pubbliche di interesse generale), residenza (anche di tipo ricettivo), connettivo urbano (inteso come servizio alla persona e all'impresa comprese le attività industriali e artigianali), non tutte pienamente compatibili con le caratteristiche del bene; tra le destinazioni d'uso indicate come possibili dal richiedente e ritenute compatibili vi sono attività quali: organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, incluse attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato e delle attività di interesse generale; organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso. La proposta progettuale che sarà presentata dal concessionario dovrà garantire la fruibilità pubblica del bene, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso. Data la varietà di destinazioni possibili, si ritiene che saranno da escludere proposte progettuali che possano comportare eccessive trasformazioni sui singoli immobili e sull'impianto del complesso immobiliare, che dovranno essere valutate dalla Soprintendenza competente mediante la presentazione di un progetto completo da autorizzarsi ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004. In particolare questo immobile è inserito nella rete dedicata agli Enti del Terzo Settore, con cui si intende avviare iniziative innovative per la valorizzazione di immobili pubblici, non utilizzati, di proprietà dello Stato, a cura degli Enti del Terzo Settore, al fine di recuperare il patrimonio dismesso e favorire lo sviluppo e la promozione di attività di interesse generale, incrementando così il valore economico e sociale degli immobili dello Stato. Il complesso immobiliare in oggetto verrà dato in concessione a canone agevolato a enti del Terzo Settore per una durata massima di 50 anni; il concessionario e la relativa proposta di valorizzazione verranno individuati mediante bando, pertanto al momento non esiste una concreta proposta progettuale. Il complesso dell'ex deposito del Fulmicotone ha dismesso le funzioni militari dal secondo dopoguerra, è in abbandono da anni e in cattivo stato di manutenzione. La concessione d'uso del bene consentirebbe di mantenerne la proprietà pubblica e ne garantirebbe la manutenzione e la fruizione pubblica.

Assunta la deliberazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale della Liguria nella seduta del 18/07/2023, di cui al Verbale n. 9 del 20/07/2023

SI AUTORIZZA

la concessione d'uso per una durata max di 50 (cinquant) anni, del bene in oggetto, "Complesso dell'ex deposito del Fulmicotone", sito in via al Poligono del Lagaccio s.n.c a Genova (GE), catastalmente identificato al C.F. NCEU GEC F.2 mapp. 261 subb. 1-2-3-4-5-6-7-8-9, alle seguenti vincolanti prescrizioni che dovranno essere riportate integralmente nell'atto di concessione:

- *L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. Tutti gli interventi 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.*
- *L'immobile non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo. A tale riguardo, ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza*

architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

- *Sia assicurato il rispetto degli obblighi conservativi previsti dall'art. 30 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii*

Si precisa che, ai sensi dell'art. 57 bis c. 2 del D. Lgs 42/2004, le prescrizioni e condizioni contenute nella presente autorizzazione devono essere riportate nell'atto di concessione e sono trascritte, su richiesta del Soprintendente, nei registri immobiliari. Qualora il Soprintendente verifichi l'inadempimento da parte del concessionario, delle prescrizioni e condizioni medesime, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze all'Ente cui i beni pertengono. In tal caso, su richiesta dello stesso Ente, si dà luogo alla revoca della concessione, senza indennizzo.

Avverso il presente atto è ammesso il ricorso:

- a) giurisdizionale davanti il T.A.R. Liguria, per l'annullamento dell'atto ai sensi dell'art. 29 dell'Allegato 1 D. Lgs. 104/2010 entro 60 giorni dalla notifica/comunicazione;
 - b) straordinario al Capo dello Stato ai sensi dell'art. 8 e segg.del D.P.R. n. 1199 del 24 novembre 1971, per motivi di legittimità, entro 120 giorni dalla data di notificazione/comunicazione del presente atto.
- È altresì consentita la proposizione di azione di condanna nei modi e nei termini previsti dall'art. 30 dell'Allegato 1 D.Lgs. 104/2010.

LM/mab

IL SEGRETARIO REGIONALE

Manuela Salvitti

(documento firmato digitalmente
ai sensi del d.lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.)

Lucia Mancarella

Funzionario amministrativo

e-mail: lucia.mancarella@cultura.gov.it

 **MINISTERO
DELLA
CULTURA**
SEGRETARIATO REGIONALE PER LA LIGURIA
Via Balbi 10, 16126 Genova – TEL. 010-2488.006
PEO: sr-lig@cultura.gov.it
PEC: sr-lig@pec.cultura.gov.it