

**Oggetto : ID IMMOBILI 03/26 - AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI
MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE DI
PROPRIETÀ DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA SITO IN VIA
SAMPIERDARENA CIV. 25 INTERNO 2 IN GENOVA.**

ELABORATO ILLUSTRATIVO

INQUADRAMENTO GENERALE

L'unità immobiliare oggetto del presente bando è posta al piano primo ed indenticata con l'interno 2 del civico 25 di via Sampierdarena in Genova. Attualmente il bene in argomento risulta libero ed inserito nel patrimonio disponibile dell'Amministrazione Provinciale.

L'intero stabile è ubicato nella immediata periferia del centro cittadino: l'alloggio risulta inserito all'interno di un fabbricato di sei piani, con fronte su Via Sampierdarena ed in aderenza ad altri palazzi residenziali affacciati sulla medesima strada.

L'edificio condominiale confina a nord con i mappali 114 e 115, ad est con il mappale 164 (fabbricato in aderenza), a sud con la Via Sampierdarena e ad ovest con il mappale 161 (fabbricato in aderenza).

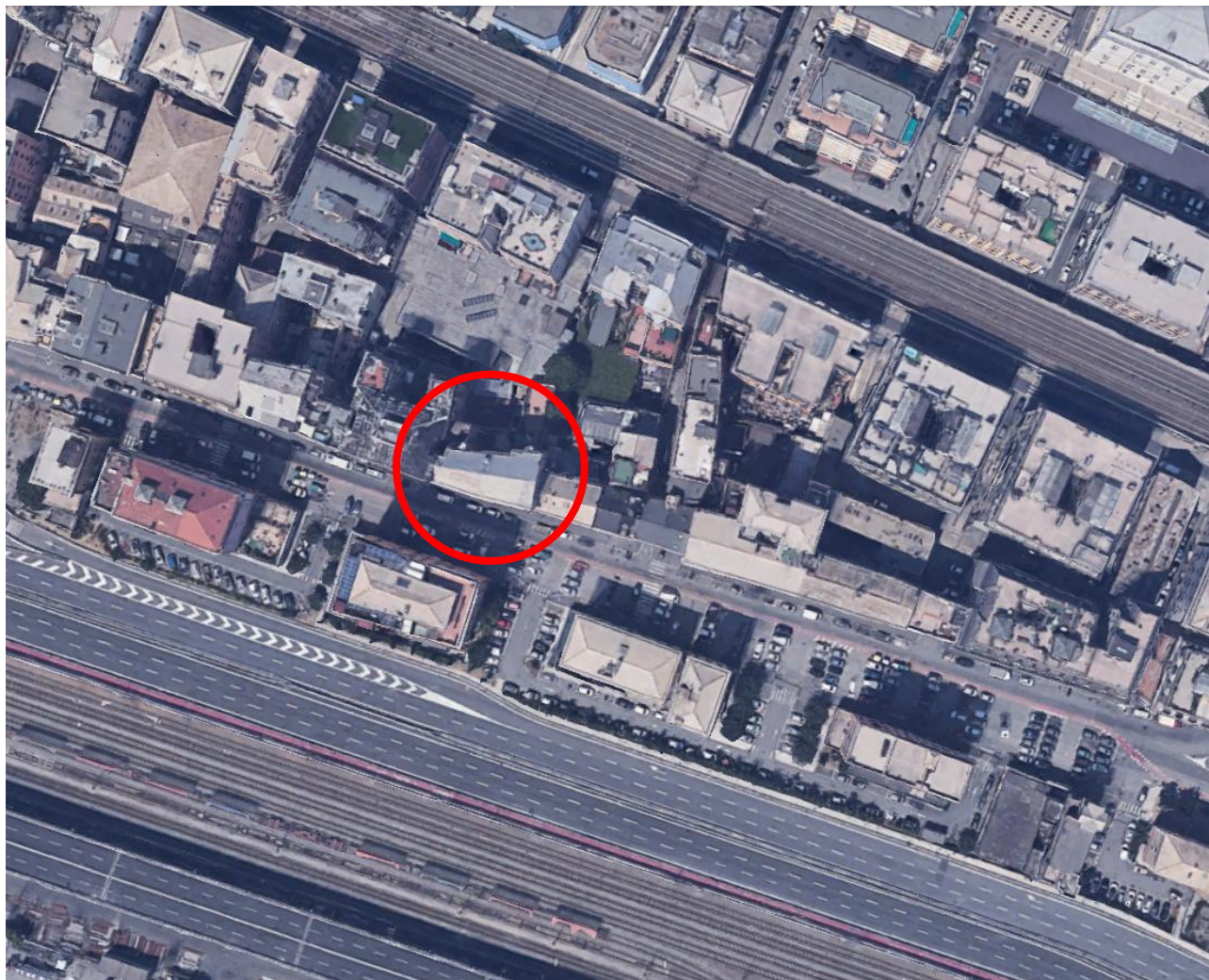
Il fabbricato dista circa 1,00 km in linea d'aria dal casello autostradale di Genova Ovest e circa 700 m dalla stazione ferroviaria di Genova Sampierdarena.

L'unità abitativa risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Genova con i seguenti dati: Sezione SAM – Foglio 41 – Mappale 291 – Subalterno 20 – Categoria catastale A/3 – Classe 3 – Consistenza 9 vani – Superficie Catastale 209,00 mq., Rendita catastale €. 836,66. L'immobile risulta intestato alla Città Metropolitana di Genova (C.F. e P.IVA 80007350103) per la quota di 1/1.

Si precisa che una porzione del soffitto è stata interessata da un fenomeno infiltrativo proveniente dall'unità sovrastante, per cui l'amministrazione condominiale ha avviato l'iter necessario al fine del ripristino dei locali.

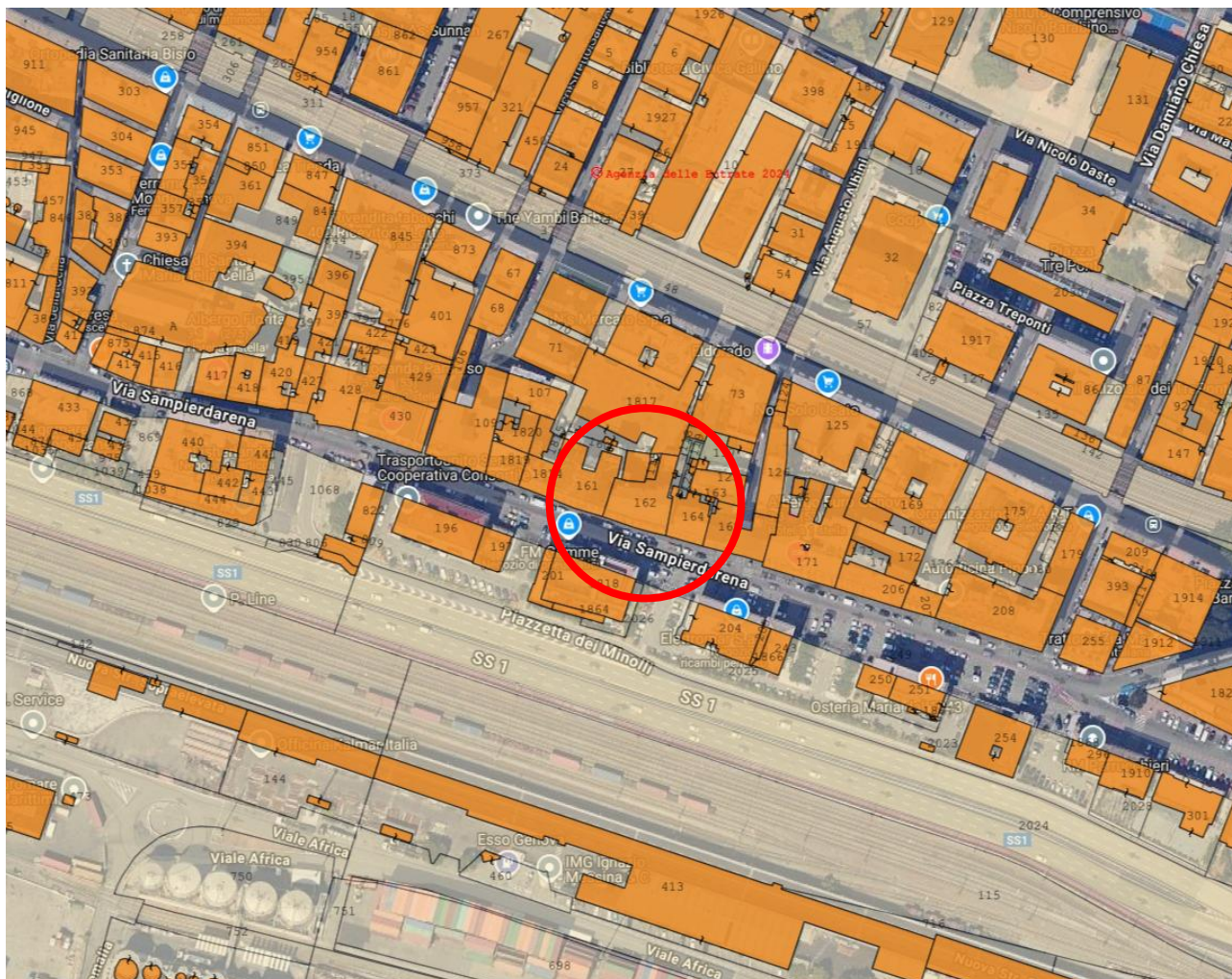
LOCALIZZAZIONE

Stralcio Google Maps



Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026

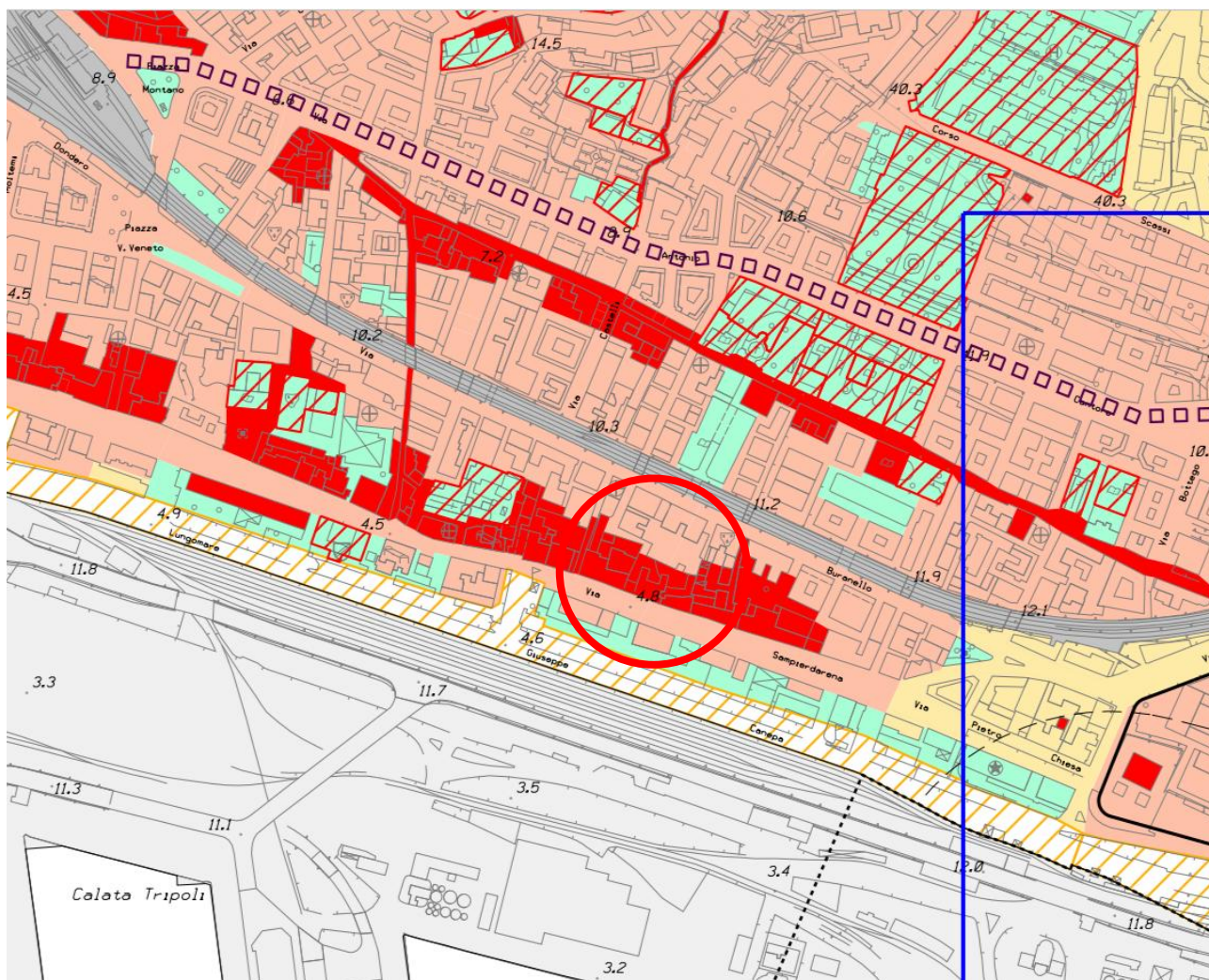
Sovrapposizione forMaps



Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026

Stralcio PUC Via Sampierdarena 25

Tav 37 assetto urbanistico



Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026

LEGENDA

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato	AMBITI SPECIALI		parchi di Interesse naturalistico e paesaggistico
		AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico			unità insediativa di identità paesaggistica
		AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola			macro area paesaggistica
		AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			ambito con disciplina urbanistica speciale
		AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale			fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO		AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano	AMBITI SPECIALI		fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante
		AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato			aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2008)
		AC-US ambito di conservazione dell'Impianto urbano storico			ambito portuale
		AC-AR ambito di conservazione Antica Romana			aree di esproprio-cantiere relative a opere Infrastrutturali
		AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	INFRASTRUTTURE		autostrada esistente
		AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale			autostrada di previsione
		AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano			ferrovia e trasporto pubblico in sede propria esistente
		AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - Industriale			ferrovia di previsione
		ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale			trasporto pubblico in sede propria di previsione
SERVIZI PUBBLICI		SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici			SIS-I viabilità principale esistente
		SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico			SIS-I viabilità principale di previsione
		SIS-S servizi dmteriali			SIS-I viabilità di previsione
		distretto di trasformazione			nodli Infrastrutturali
		rete idrografica			assi di relazione città-porto di previsione
		limiti amministrativi: Municipi			assi di relazione città-porto da concertare con Intesa L.84/94
		limiti amministrativi: Comune			

Mod. 0



Individuazione schematica del Nuovo Ospedale
del Ponente Genovese

AC-US	AMBITO DI CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO URBANO STORICO
AC-US-1	Disciplina delle destinazioni d'uso
Funzioni ammesse	
Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, strutture ricettive alberghiere, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Complementari: Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali. Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali e parcheggi in diritto di superficie	
AC-US-2	Disciplina degli interventi edilizi
Prescrizioni generali	
Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTC: - Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario; - Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona. Gli interventi devono essere verificati anche ai sensi dell'art. 14) delle Norme Generali di PUC e della disciplina dei Piani di Bacino. Il cambio d'uso dei piani fondi accessibili carrabilmente è consentito esclusivamente per la realizzazione di parcheggi. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il progetto deve dimostrare la compatibilità degli interventi sotto il profilo architettonico e funzionale e in caso di ampliamenti deve essere esteso all'intero edificio. I nuovi edifici devono avere altezza non superiore all'altezza media degli edifici circostanti.	
Interventi consentiti	
Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali. <u>Ampliamento volumetrico</u> di edifici esistenti consentito, entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%. <u>Sostituzione edilizia</u> consentita nell'ambito del lotto contiguo disponibile, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario anche in relazione al contesto: - con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%; - ai sensi dell'art. 13) punti 7 e 8 delle Norme generali; <u>Nuova costruzione</u> consentita per realizzare nuovi edifici in luogo di edifici preesistenti, anche con incremento della S.A. preesistente nel limite del 20% ma esclusivamente per effetto di recupero di S.A. derivante da anticipati interventi di demolizione come disciplinato all'art. 10 delle Norme generali fatta eccezione per gli edifici da destinare a servizi di uso pubblico e strutture ricettive alberghiere, da assoggettare a specifico vincolo di destinazione d'uso, che possono incrementare la S.A. senza recupero della relativa S.A.;	

Parcheggi privati
I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati interrati, a raso o al piano terra degli edifici nel rispetto delle norme di tutela dei fronti commerciali di cui all'art. AC-US-4 [Norme Generali art. 16) 1. B) 1 e 3b]
Cessione di aree per standard
Nessuna
Modalità di attuazione
Titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia
Flessibilità
Nessuna
Interventi di sistemazione degli spazi liberi
Consentiti con le seguenti limitazioni:
- La realizzazione dei parcheggi pertinenziali è consentita esclusivamente in presenza di accessibilità carrabile, escludendo la realizzazione di nuova viabilità per rendere accessibile il parcheggio, a condizione che non contrasti con le caratteristiche del paesaggio urbano nel rispetto delle condizioni indicate nella disciplina di livello puntuale. - Le pertinenze sono consentite limitatamente ai ripostigli con superficie coperta massima di 6 mq e altezza interna massima 2,30 m. - I manufatti diversi dagli edifici sono consentiti limitatamente a pensiline, chioschi e verande per pubblici esercizi la cui collocazione deve avvenire in zone idonee alla frequentazione pedonale in modo da riqualificare e migliorare la vivibilità dello spazio urbano. - I giardini, i chiostri, i cortili e gli spazi di pertinenza interni al lotto dell'edificio e che fanno parte integrante dell'organismo edilizio devono essere progettati unitamente ad esso.
Interventi pubblici sulla viabilità e relativi accessori
Sono sempre consentiti interventi di modifica o integrazione della viabilità pubblica e di uso pubblico, finalizzati alla regolarizzazione della sezione stradale e dell'andamento dell'asse viario con l'eventuale inserimento di parcheggi di piccole dimensioni, in fregio alla strada, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità
tenendo conto dei caratteri del paesaggio urbano di appartenenza.
Servizi pubblici
La realizzazione di servizi pubblici, che non concorrono alla formazione della S.A. non è soggetta a specifici limiti dimensionali, in quanto definita in sede di progetto, coerentemente con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività, con la sola osservanza dei criteri e dei parametri relativi all'altezza ed alle distanze stabiliti per le nuove costruzioni, nel rispetto delle norme progettuali di Livello Puntuale.
AC-US-3 Disciplina delle distanze
Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono rispettare le seguenti distanze:
- m. 1,50 dai confini di proprietà; - da strade veicolari pubbliche devono seguire l'allineamento degli edifici esistenti.
AC-US-4 Norme progettuali di Livello puntuale del PUC
La Disciplina degli interventi edilizi contenuta nelle presenti Norme di conformità trova applicazione alle condizioni e nei limiti delle correlate norme progettuali di livello puntuale del PUC, integrate e modificate dalle ulteriori indicazioni, laddove ne sia puntualmente esplicitato il carattere prevalente, contenute nel testo delle Norme di Conformità – disciplina paesaggistica di livello puntuale.
<u>Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente</u> devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
- perseguire il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e dei percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.); - laddove sia impossibile effettuare il recupero e sia necessario provvedere alla ricostruzione devono essere adottate soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili ed alla qualificazione

dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- le modifiche e gli incrementi superficiali ammessi devono risultare organicamente connessi con l'edificio esistente, in particolare con unificazione della copertura e degli allineamenti, evitando la formazione di superfetazioni;
- per gli interventi relativi a ville storiche e a edifici di particolare pregio architettonico il progetto deve di massima riguardare l'intero immobile e le aree di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde; le essenze ad alto fusto di pregio presenti devono essere conservate in sito e debitamente protette dalle attività di cantiere e laddove possibile devono essere inserite nuove essenze di piante ad alto fusto con le adeguate protezioni perimetrali;
- gli ampliamenti volumetrici comportanti sopraelevazione devono salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio stesso armonizzando l'ampliamento anche rispetto agli edifici circostanti; nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio;
- ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono elemento connotante l'immagine urbana, l'eventuale sopraelevazione deve conservare il valore di immagine prevedendo adeguate soluzioni architettoniche;
- ai piani terreni, i fronti adibiti ad attività commerciali, pubblici esercizi, servizi pubblici e privati e altre attività tipiche (connettivo urbano, ricettivo ecc.) tradizionalmente presenti nel tessuto urbano devono essere mantenuti o ricostituiti, nell'obiettivo di assicurare continuità alla presenza di tali funzioni;
- negli interventi di ristrutturazione, le eventuali superfetazioni devono essere oggetto di contestuali interventi per la loro ricomposizione, restando ferma la facoltà della loro eliminazione;
- sugli edifici storici con copertura a falde possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici esclusivamente tramite soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli edifici devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti con il contesto circostante, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative, finalizzate al

risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili, ovvero alla qualificazione dell'immagine urbana ed architettonica della città;

- particolare attenzione deve essere posta in presenza di immobili di particolare valore storico, di percorsi storici o in presenza di elementi artistici e architettonici nell'edificio e negli spazi di pertinenza;
- agli interventi deve essere correlata la riqualificazione delle aree di pertinenza, nell'obiettivo di una progettazione organica del verde, nel rispetto delle norme per gli interventi di sistemazione degli spazi liberi.

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici o derivanti da interventi di demolizione le opere, le pavimentazioni e le recinzioni devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Chioschi e verande per pubblici esercizi devono essere progettati e inseriti con riguardo ai valori del paesaggio urbano di appartenenza. Gli interventi devono perseguire la conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti adibiti a parchi, giardini, aree verdi ed orti. Gli spazi liberi tra edifici devono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e degli elementi di pregio esistenti. Per favorire la valorizzazione e la vivibilità degli spazi esterni, l'installazione di pergole e gazebo deve avvenire nel rispetto dei caratteri degli edifici e dell'ambito di riferimento in modo da inserirsi armonicamente, prevedendo la messa a dimora di specie vegetali rampicanti idonee al contesto senza compromettere le scelte architettoniche e urbanistiche che connotano il singolo paesaggio urbano. Le essenze ad alto fusto di pregio e le sistemazioni del verde strutturato devono essere mantenute o migliorate, fatta salva la possibilità di sostituzione, con le medesime essenze, in caso di accertato stato di esaurimento del ciclo vitale delle piante e di conseguente deperimento e instabilità statica documentata tecnicamente.

Vincoli architettonici

L'appartamento distinto con l'interno 2 del civico 25 di via Sampierdarena e censito al C.F. alla Sez. SAM Fg. 41 Mapp. 291 Sub.20 (ex sub.19) non presenta i requisiti di interesse ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.


*Ministero per i Beni e le Attività
Culturali*
Dipartimento Per i Beni Culturali e Paesaggistici
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici
della Liguria
Via Balbi, 10 - 16126 Genova
Tel. 010 2488008 Fax 010 2465332
e-mail: dirregliguria@beniculturali.it

Prot. N(7398/06) 10156 Allegati

Oggetto: D.Lgs. n.42/2004 , art.12. Verifica dell'interesse culturale di beni immobili –
Proprietà: PROVINCIA di GENOVA

In riferimento alla richiesta di verifica dell'interesse culturale dei seguenti immobili,
ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.42/2004

- Comune: GENOVA
Immobile: Fabbricato, in via Cristofoli N°4
Dati catastali: F. NCEU SAM/44, Mapp. 698 sub. 1;
- Comune: COGOLETO (GE)
Immobile: Fabbricato, Via Pratozanino dal n. 45 al n. 63, loc. Pratozanino;
Dati catastali: F. NCEU 17, Mapp. 304 sub. Da 1 a 9 e da 12 a 16;
- Comune: COGOLETO (GE)
Immobile: Fabbricato, Via Pratozanino dal n. 67 al n. 79, loc. Pratozanino;
Dati catastali: F. NCEU 17, Mapp. 1012 (ex 375) sub. Da 2 a 16;
- Comune: CHIAVARI
Immobile: Fabbricato, in P.zza Sanfront 38;
Dati catastali: F. NCEU 174, Mapp. 423 (ex 713) sub. 2-3-4;
- Comune: GENOVA
Immobile: appartamento, via Sampierdarena 25;
Dati catastali: F. NCEU SAM/41, Mapp. 291 sub.19;

pervenuta a questo Ufficio il 07.09.06 secondo le procedure previste dal Decreto Dirigenziale 6.2.2004 e successive modifiche, esperiti i pareri di competenza da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Liguria e della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria, si comunica che i suddetti immobili non presentano i requisiti di interesse ex D.Lgs. 42/2004 e pertanto è escluso dall'applicazione delle disposizioni previste dallo stesso decreto.

Al Provincia Di Genova
7 AREA 07 – Edilizia e Patrimonio
L.go F. Cattanei, 3
16147 GENOVA
C.a. Arch. Egle Raineri

Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e
per il Paesaggio della Liguria
Via Balbi, 10 GENOVA

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

Rif. Vs. n. del

Mod. 011

Visura catastale

C.F. Sez SAM fg 41 mapp 291 sub 20

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/09/2022

Dati della richiesta	Comune di GENOVA (Codice:D969R) Sezione SAMPIERDARENA (Provincia di GENOVA) Catasto Fabbricati
	Sez. Urb.: SAM Foglio: 41 Particella: 291 Sub.: 20

INTESTATO

1	AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI GENOVA Sede in GENOVA (GE)	80007350103*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	---	--------------	--------------------------

Unità immobiliare dal 22/08/2016

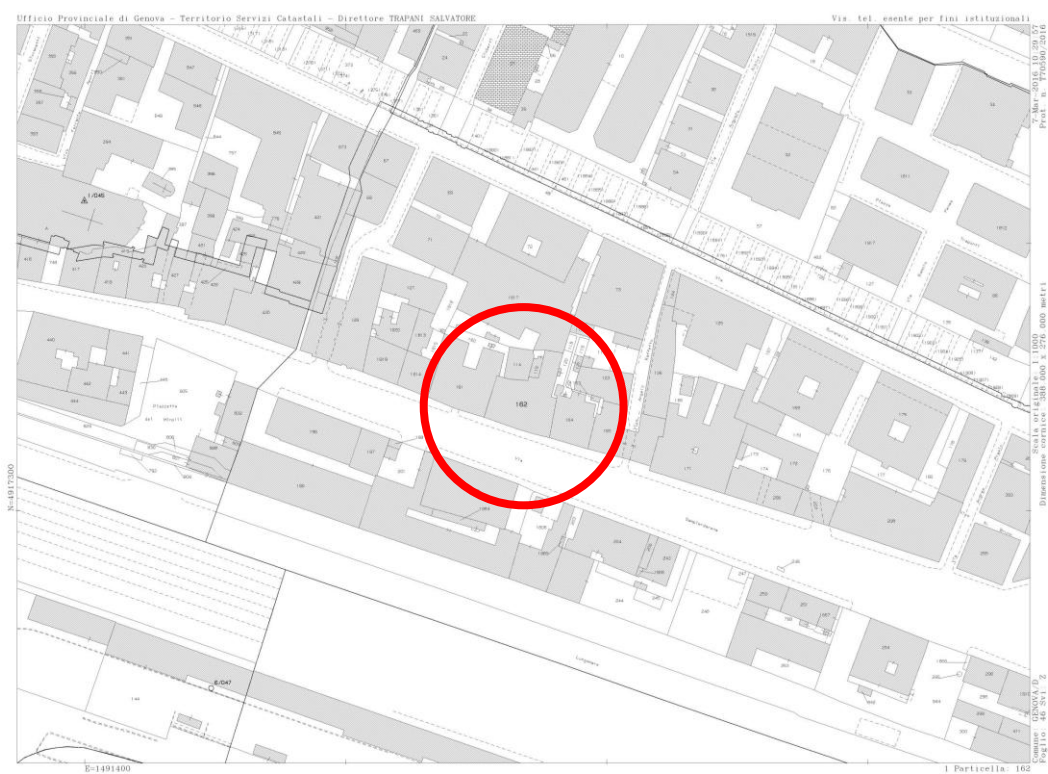
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	SAM	41	291	20	3		A/3	3	9 vani	Totale: 209 m² m² Totale: escluse aree scoperte**+: 209 m²	Euro 836,66	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/08/2016 Pratica n. GE0192038 in atti dal 22/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 94354.1/2016)
Indirizzo VIA SAN PIER D' ARENA n. 25 Interno 2 Piano 1												
Notifica												
Annotazioni												
classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D969 - Sezione D - Foglio 46 - Particella 114
Codice Comune D969 - Sezione D - Foglio 46 - Particella 115
Codice Comune D969 - Sezione D - Foglio 46 - Particella 162

Estratto di mappa catastale

C.T. Sez GED fg 46 mapp 162



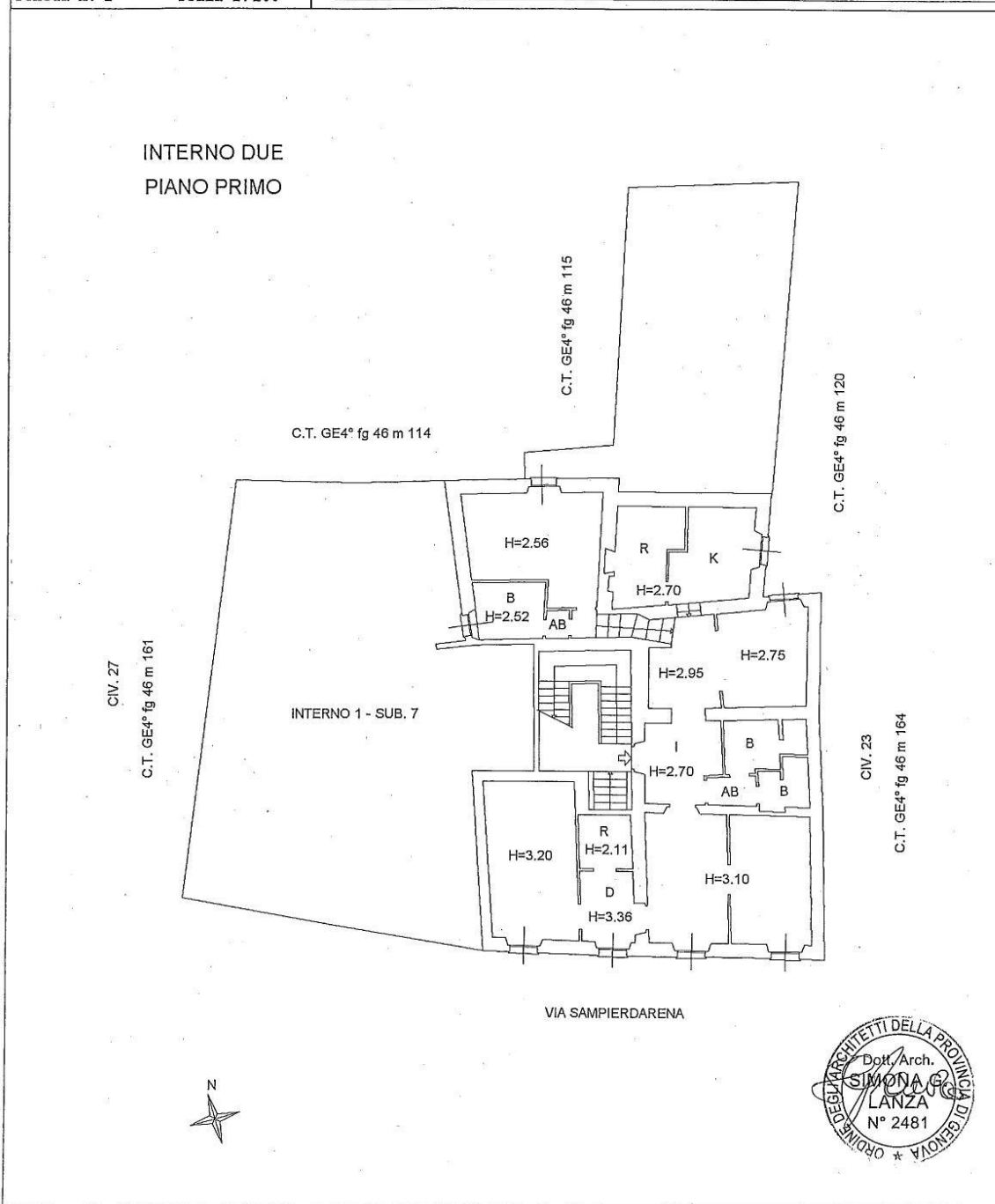
Mod. 011 ASTE Elaborato illustrativo ID.IM.XX Rev. 00 del 25/03/2026

Planimetria Catastale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Genova

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Genova - Sampierdarena	
Via Sampierdarena _____ civ. 25	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: SAM	Lanza Simona Giovanna
Foglio: 41	Iscritto all'albo:
Particella: 291	Architetti
Subalterno: 20	Prov. Genova
	N. 2481

Scheda n. 1 Scala 1:200



Mc

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

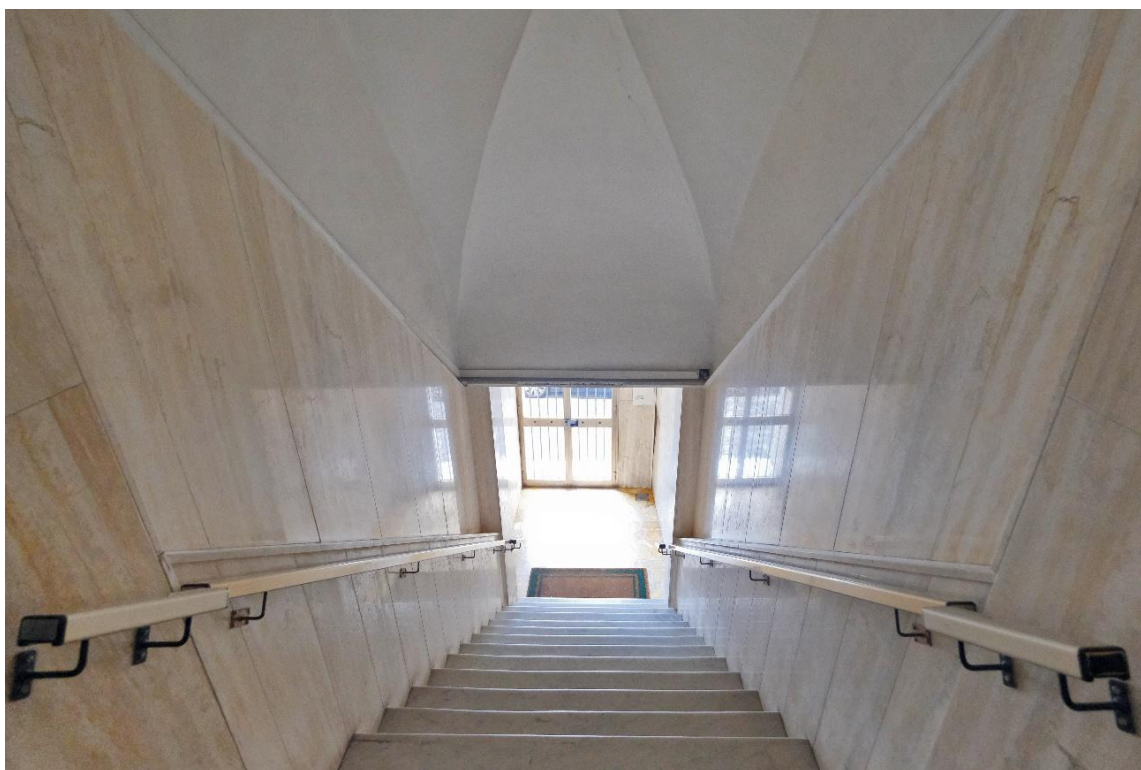


Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026



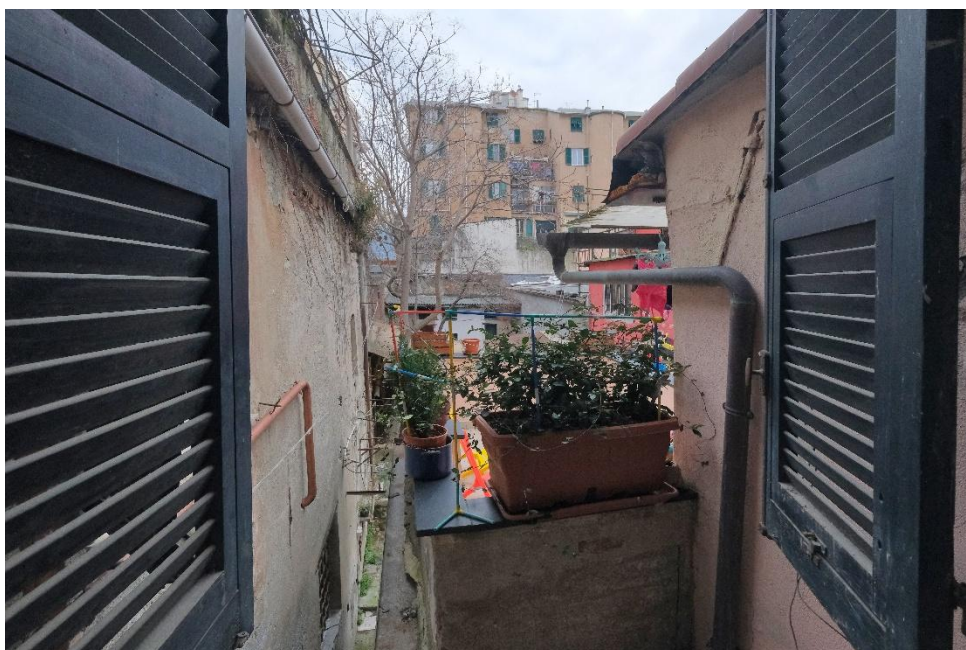


Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026

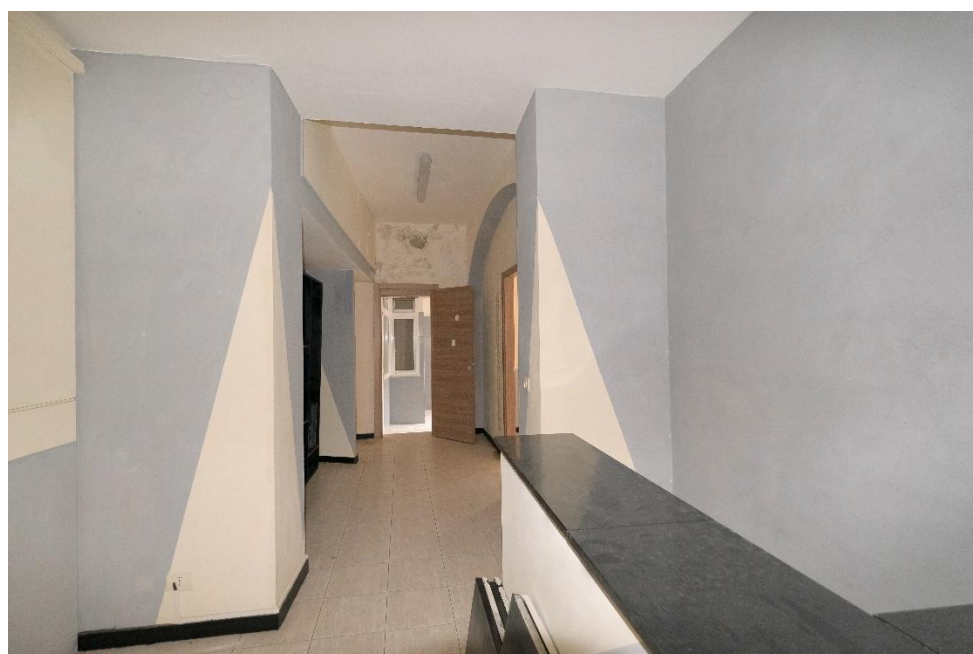


Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026





Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026

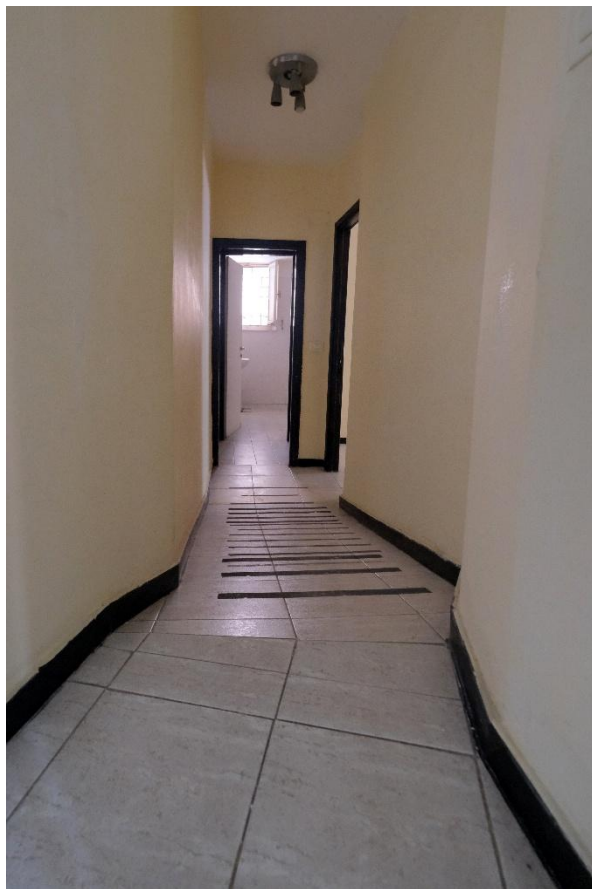


Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026



Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026





Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026





Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026



Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026



Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026

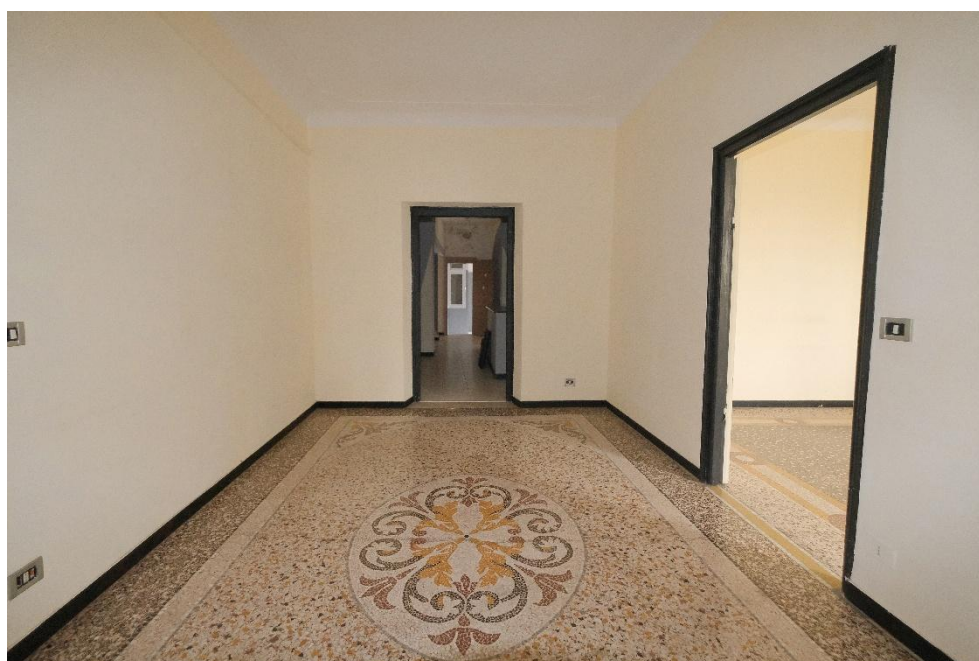


Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026

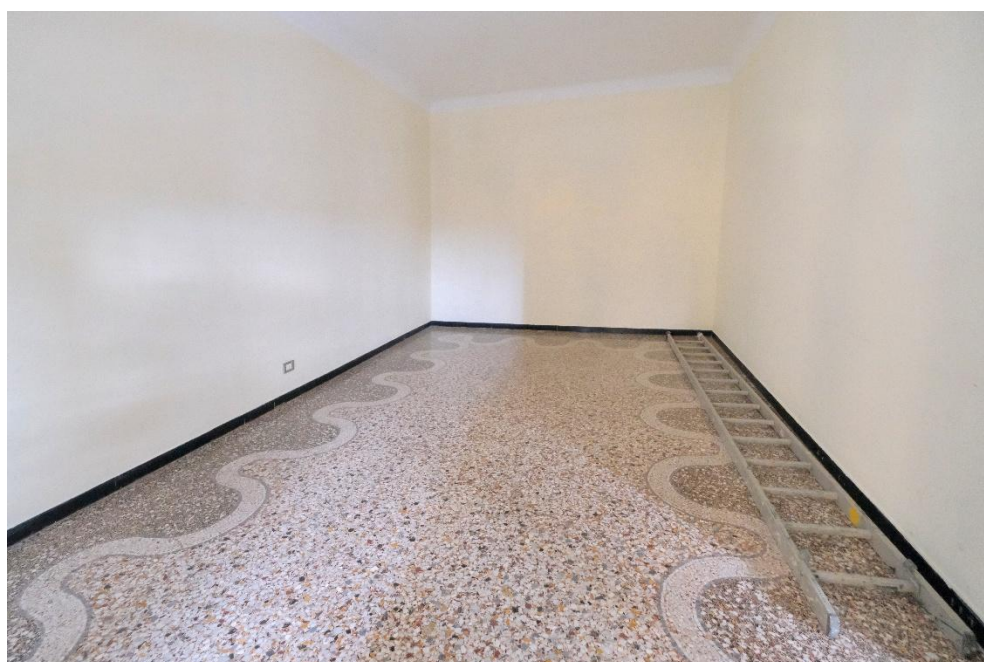


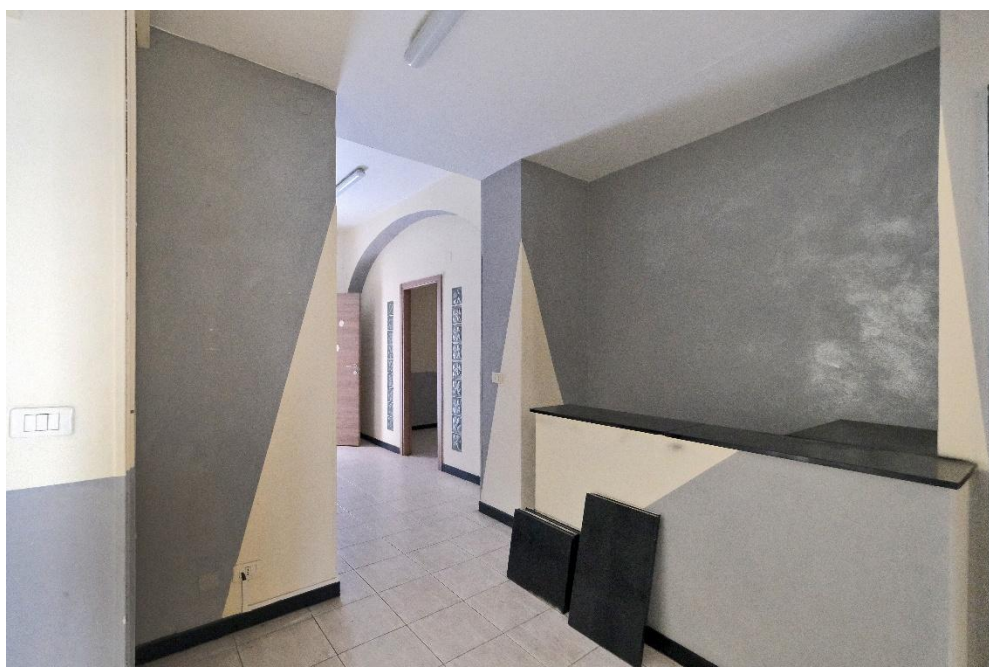


Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026



Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026





Mod. 011 ASTE_Elaborato illustrativo ID.IM.XX_Rev. 00 del 25/03/2026

