REGIONE LIGURIA

# Palazzo Celesia

## Brownfield

**INDIRIZZO:** Genova (GE), Via Assarotti 40
**Area totale (in mq):** 2582
**Proprietà:** Pubblica
**Acquisizione:** Acquisto

## DESCRIZIONE:

L'immobile è un edificio di grande prestigio situato nel centro di Genova lungo l'ampio rettifilo di Via Assarotti; edificato attorno al 1860, assunse l'attuale nome di Palazzo Celesia nel 1870 quando venne acquistato da Domenico Celesia, nobile genovese e personaggio in vista nella vita politica genovese. Fino al 2014 è stata sede del Provveditorato degli Studi di Genova. E' collocato nel centro di Genova, vicino alla centrale Piazza Corvetto, e collegato ai principali mezzi di trasporto pubblico. L'edificio si presenta come un immobile unitario, cielo terra, strutturato su tre livelli oltre il piano terra e l'ammezzato e ha pianta quadrata con presenza di cavedi e terrazzi intermedi. La copertura è piana e sono ivi presenti quattro locali tecnici: uno è l'accesso al tetto, uno l'extracorsa dell'ascensore e gli altri due contengono i serbatoi della riserva idrica. L'accesso avviene da via Assarotti, tramite un porticato voltato di tre campate, dal quale si accede al cortile, un tempo a cielo aperto, oggi coperto con un lucernaio. Dal cortile si accede sia all'edificio che ai vani localizzati nei corpi laterali a piano terra che hanno accesso indipendente.
La superficie totale dell'immobile è di 3.343,71 mq così suddivisi:

Piano terra e interrato: 736,58 mq (di cui 181,14 mq porticato)
Piano ammezzato: 127,95 mq
Piano Primo: 647,87 mq
Piano secondo: 674,16 mq (di cui 121,10 mq terrazzo)
Piano terzo: 573,83 mq (di cui 104,4 mq terrazzi)
Piano copertura: 583,32 mq (di cui 520,48 mq terrazzo).

In particolare la superficie coperta risulta pari a 2.416,59 mq. Il palazzo presenta al piano terra un salone di rappresentanza – di circa 89 mq - con affreschi di Nicolò Barabino (Galileo innanzi al Tribunale della Inquisizione; Pier Capponi che lacera i Capitoli dinanzi a Carlo VIII e i Vespri Siciliani), al piano primo due stanze con soffitti affrescati e una sala riunioni con boiserie alle pareti. L'immobile si affaccia su via Assarotti, importante arteria a doppio senso nel centro di Genova (piazza Corvetto); la principale destinazione d'uso della zona è residenziale, con rilevante

presenza di terziario (studi professionali). Il cuore cittadino (Piazza De Ferrari, via Roma, via XX settembre) è raggiungibile in pochi minuti di percorso pedonale; le fermate dei mezzi pubblici, che collegano a tutte le zone cittadine, sono ubicate a meno di 20 metri dal portone di accesso all'edificio. Anche la stazione ferroviaria di Genova Brignole è raggiungibile in 10 minuti a piedi. Alla stazione seconda stazione centrale, Porta Principe, si giunge con un percorso di circa 5 minuti con automezzo, 15 minuti a piedi. Per quanto riguarda i posti auto, nel porticato sono disponibili 4 posti; nella parte di terreno circostante l'edificio sul lato ovest sono ricavabili altri 6 posti. Internamente l'edificio ha uno schema distributivo generato dalla posizione delle murature portanti e del vano scala che si ripete ai quattro livelli; sono presenti due vani scala: lo scalone principale si trova nella parte nord dell'edificio e si svolge su tre rampe, con un ampio vuoto centrale, ove è stato inserito l'ascensore; la scala secondaria si trova sul lato opposto dell'edificio e si svolge con forma quasi a chiocciola. Dal vano scala principale si accede, ad ogni piano, ad un grande corridoio distributivo cieco che collega le varie parti di ogni livello. I locali igienici si trovano lateralmente al suddetto vano centrale a tutti i livelli, ad eccezione del piano terra.

## CARATTERISTICHE:

**Numero edifici che compongono le aree coperte** : 1
**Area totale coperte/scoperte (mq.)** : 2582
**Eventuali coperture residuali** : NO
**Volumetrie complessive (mc)** : 13060
**Presente concessione edilizia** : NO
**Destinazione dei fabbricati** : Le destinazioni d'uso ammesse risultano:

Funzioni 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.

Funzioni complementari: Depositi

Le relative NORME DI CONFORMITA' - DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA prevedono che "sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

Ampliamento volumetrico di edifici esistenti consentito, entro il 20% del volume geometrico esistente, con incremento della S.A. esistente nel limite del 20%.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente 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 superficiari 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;
- 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.”

Sull'immobile sussiste vincolo monumentale ex L.364/1909, definito dal provvedimento in data 08/02/1934 per cui gli interventi (di tipo conservativo volontario) sono soggetti a preventiva autorizzazione

da parte della competente Sovrintendenza Belle Arti e Paesaggio della Liguria.

**Precedente utilizzo dell'asset industriale** : L'edificio in oggetto è stato sede degli Uffici del Provveditorato agli Studi fino al 2014 ovvero fino al completo trasferimento degli stessi nell'immobile adiacente, civ.38.

**Area in Zona Logistica Semplificata** : NO

**Area in zona Franca doganale** : NO

**Area di crisi industriale** : NO

**Necessità di bonifica** : NO

**Necessità di ristrutturazione** : NO

**Presenza di cabina elettrica** : NO

**Presenza di allaccio alla rete gas** : NO

**Allaccio esistente al sistema comunale di gestione delle acque reflue** : NO

**Allaccio alla fibra ottica** : NO

## ACCESSO:

**Distanza dalla più vicina autostrada (Km)** : 3 Km

**Distanza dalla più vicina stazione ferroviaria passeggeri (Km)** : 1 Km

**Distanza dal più vicino porto industriale/commerciale (Km)** : 5 Km

**Distanza dal più vicino areoporto (Km)** : 9 Km

**Distanza dal più vicino terminal ferroviario merci (Km)** : Terminal San Giorgio – 5 Km; Rail Hub Europe – Rivalta Scrivia 75 Km

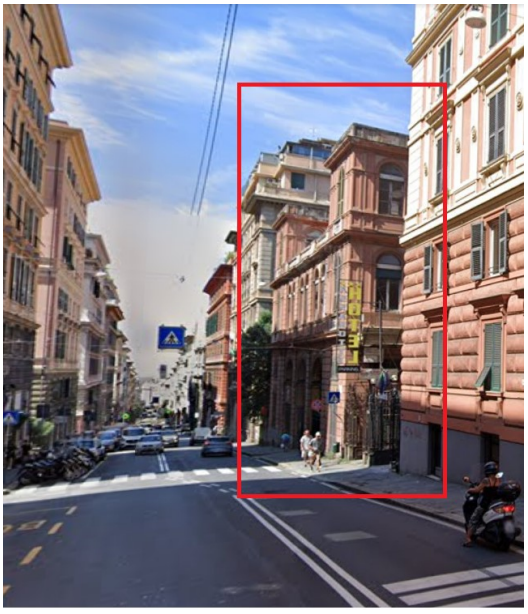
# DOCUMENTI:

planimetria_via_assarotti.pdf

# GALLERIA















L'atrio di ingresso









Il salone a piano terra con gli affreschi di Nicolò Barabino

