

# VILLA PALLAVICINO GARDINO

Via Chiesa 11 - Genova

Giugno 2024







Villa Scassi

Studio Mora Oterino

della Cella

I.I.S. Gastaldi-Abba





# Indice



Inquadramento  
territoriale



Storia



Destinazione  
urbanistica



Consistenze e  
Planimetrie



Galleria  
fotografica



Contatti



# Localizzazione

La Villa Pallavicino-Gardino si trova nel quartiere Sampierdarena di Genova, in via Pietro Chiesa 11, nel centro direzionale di San Benigno, in un contesto prevalentemente a carattere terziario con presenza di attività commerciali.

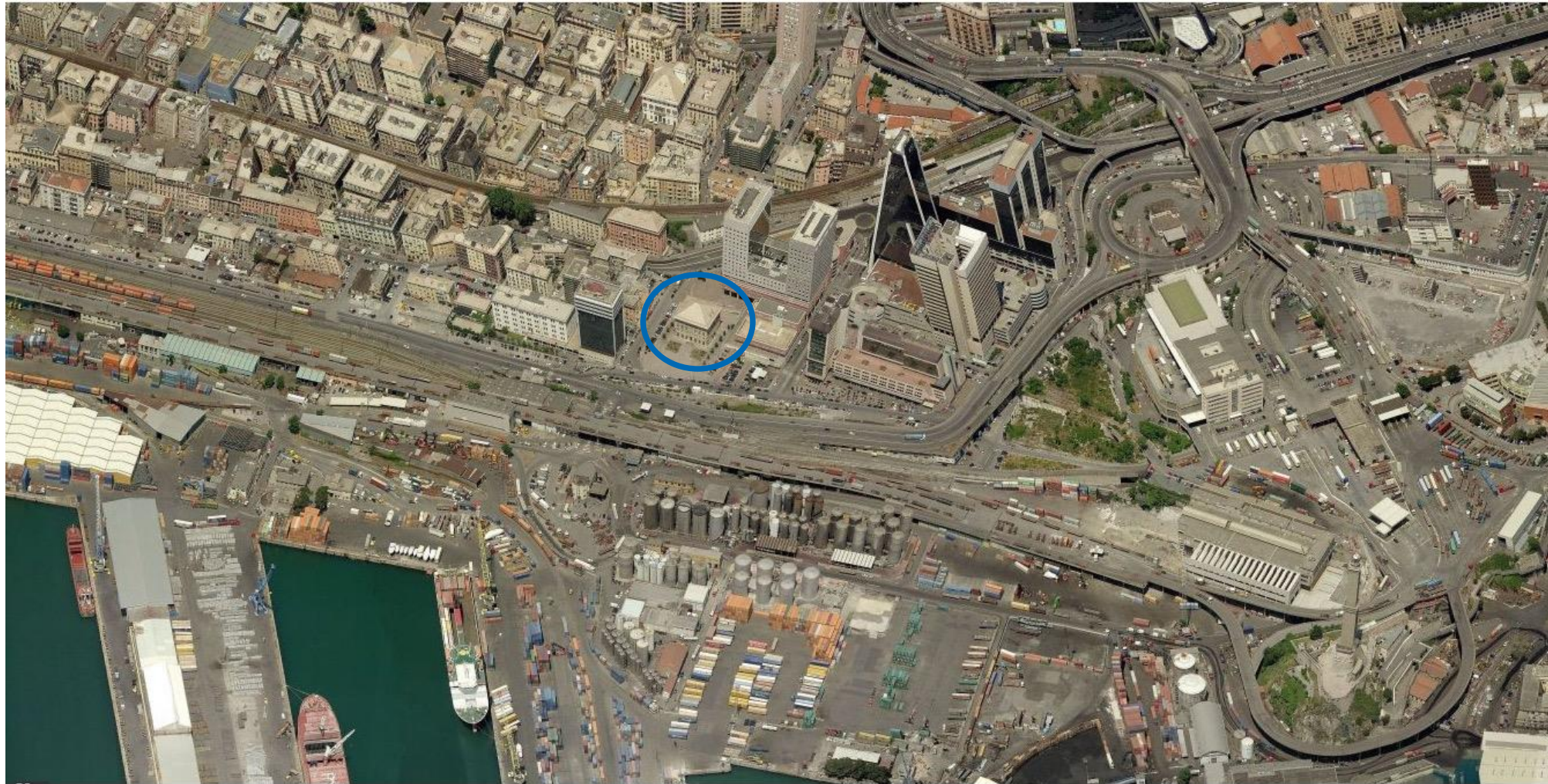
L'immobile è ubicato in prossimità del casello autostradale di Genova- Sampierdarena (1,5 km), a circa 1 km dalla stazione ferroviaria Genova Sampierdarena e a 2,5 km da Genova Piazza Principe.

La zona è inoltre servita dalla rete di trasporto pubblico su gomma che transita sulla vicina via di Francia e dalla stazione Genova via di Francia in cui fermano i treni regionali da e per il levante, utilizzata principalmente dal personale del vicino World Trade Center Genoa.





# Localizzazione





# Storia

La costruzione della villa risale probabilmente alla fine del '500, commissionata da Alessandro Pallavicino insieme ad altre ville destinate alla villeggiatura estiva, oggi scomparse. La struttura architettonica dell'edificio è tipica del filone alessiano, poi diffuso dai suoi allievi, caratterizzata da una forma massiccia pressoché cubica, lineare e regolare, con tetto a padiglione. La villa inizialmente era direttamente prospiciente il mare e, dotata di un grande giardino, si contrapponeva all'altra villa della famiglia posta più a monte e con la quale pare fosse collegata da un percorso sotterraneo.

La facciata anteriore, posta verso il mare, è stata eretta leggermente sopraelevata rispetto all'arenile per evitare possibili inondazioni in caso di mareggiata. È priva di terrazze e balconate, con sette aperture ad ogni livello equidistanti sopra l'ingresso caratterizzato da uno stemma lapideo della famiglia Pallavicino.



# Destinazione urbanistica

Immobile cielo-terra con destinazione d'uso Direzionale o servizi (il PUC ammette le destinazioni terziarie), industriale, idoneo ad ospitare sia locali tecnici (studio TV, studio RF), regie, sale di montaggio, sale apparati) ed altre aree di supporto logistico e tecnico, sia spazi ad uso ufficio.





# Descrizione

La villa è costituita da un piano fondi, piano terra, primo piano ammezzato, piano primo o nobile, secondo piano ammezzato, secondo piano e sottotetto. Il piano fondi è costituito da una serie di locali piuttosto ampi con volte in muratura e disposti attorno ad uno spazio risultato non accessibile e corrispondente al salone centrale. Si ipotizza che questo spazio possa corrispondere ad una grande cisterna della quale non è stato ancora rinvenuto l'accesso.

Al piano fondi si accede , oltre che da una più recente scala esterna, dal piano terra attraverso due scalette secondarie. Il piano terra è accessibile da un'ampia scala in muratura sul fronte a mare e da quella più modesta e recente in cemento sul lato a monte. Il piano è in parte utilizzato per dar spazio all'impianto distributivo della villa con l'importante asse mare - monte e lo scalone principale che conduce fino al primo piano o nobile. Ai due lati si trova una serie di ampi saloni con volte generalmente integre, ma in parte occultate da controsoffitti.





# Descrizione

Il primo piano ammezzato è distribuito attorno alla doppia altezza dell'atrio del piano terra che collega l'ingresso a mare della villa con quello a monte. A questo piano si trova una serie di locali voltati di altezza ridotta.

Il primo piano o nobile, raggiungibile tramite lo scalone principale è contraddistinto dal grande salone centrale aperto verso mare cui fa riscontro la loggia sul lato a monte. Il salone e la loggia sono stati frazionati in verticale per ottenere un nuovo livello sfruttandone la grande altezza e sono stati suddivisi con tramezze. Ad esclusione proprio del salone e della loggia, tutti gli altri locali presentano ancora le volte originarie. Dalla loggia si accede tramite una scala più piccola al secondo piano ammezzato che è costituito da un paio di locali verso monte e dallo spazio ottenuto dalla suddivisione in altezza del salone del piano nobile. Proseguendo a salire si raggiunge il secondo piano costituito da una serie di locali di minor pregio disposti attorno allo spazio occupato dalla volta del salone del piano nobile completamente crollata. Proseguendo ulteriormente si accede al sottotetto solo parzialmente utilizzato nella porzione nord-ovest dell'edificio con qualche locale.





# Consistenze

L'immobile cielo-terra, a pianta quadrata, presenta importanti elementi di interesse architettonico quali ampi saloni voltati e ampio scalone.

Completano la proprietà **n°16** posti auto ubicati nell'edificio adiacente.

Superficie lorda: **2.722 mq**

Situazione locativa: libero

Piano	Superficie lorda	Superficie agibile	Posti auto coperti
Seminterrato	521	338,52	
Terreno	550	458,22	
Primo ammezzato	450	377,4	
Primo piano nobile	557	414,68	
Secondo ammezzato	155	222,54	
Secondo piano	477	373,53	
Sottotetto	12	12	
<b>Totale</b>	<b>2.722 mq</b>	<b>2.196,89 mq</b>	<b>16</b>





# Urbanistica

La villa risulta vincolata ai sensi del D.L.gs. n.42 del 22 Gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio".  
In forza dell'art. 128 di detto codice è infatti riconosciuta la validità dei decreti di vincolo emanati ai sensi della precedente normativa.  
In data 3 Ottobre 1933 era stato infatti notificato alla proprietà il vincolo di cui alla legge 364 del 20 Luglio 1909.  
Tale vincolo venne successivamente rinnovato ai sensi dell'art.71 della legge n.1089 del 1 Giugno 1939 con decreto del 20 Maggio 1963 notificato in data 3 Giugno 1963 e trascritto a Genova il 15 Giugno 1963 ai nn. 10.761/5306.

Il vigente P.U.C. del Comune di Genova, approvato con Determinazione Dirigenziale 2015.118.0.0-18 del 27/11/2015 ed in vigore dal 3/12/2015, classifica l'immobile negli Ambiti del territorio urbano AC-US Ambito di conservazione dell'impianto urbano storico, assimilato alla Zona Omogenea A.

Le **funzioni ammesse** sono le seguenti:

Uffici,

Servizi di uso pubblico,

residenza,

strutture ricettive alberghiere,

servizi privati,

esercizi di vicinato e medie strutture di vendita,

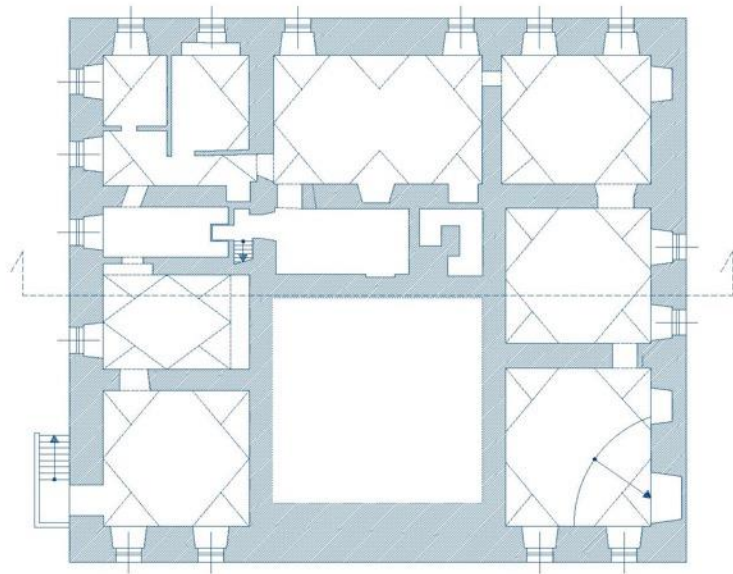
connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.

Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia senza obbligo di reperire parcheggi pertinenziali.

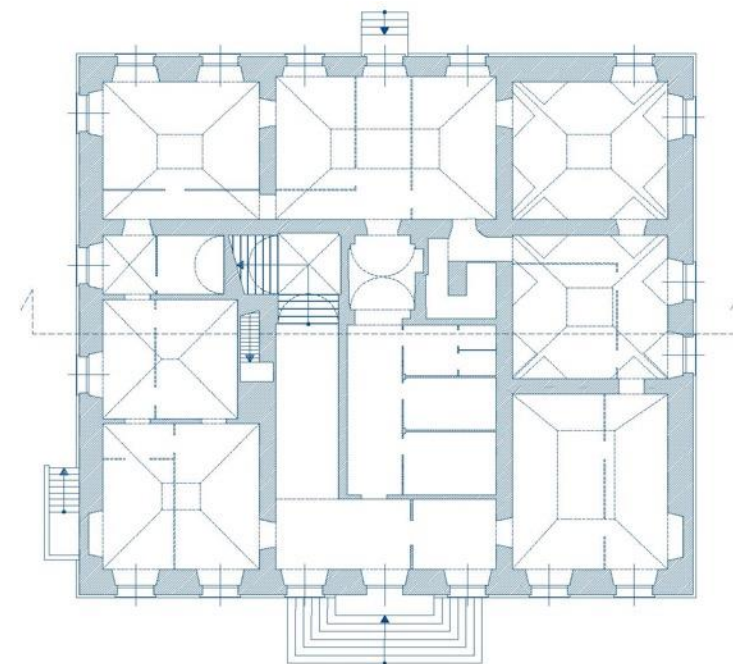




# Planimetrie

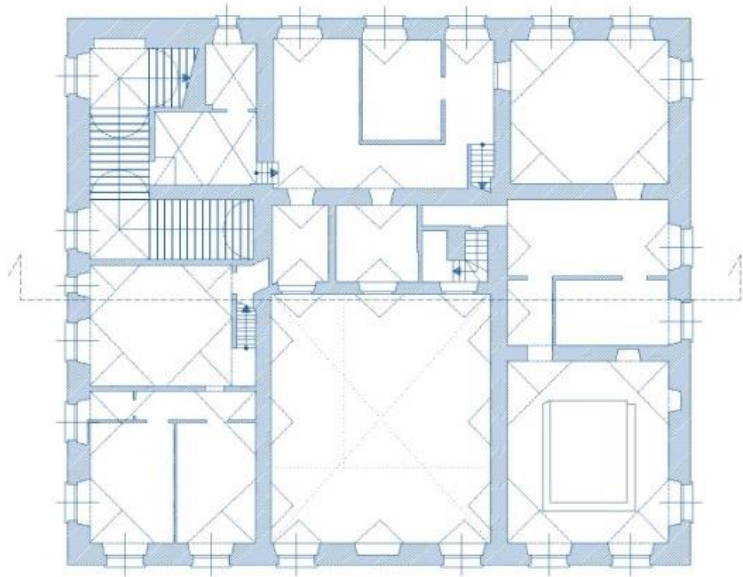


PIANO SEMINTERRATO

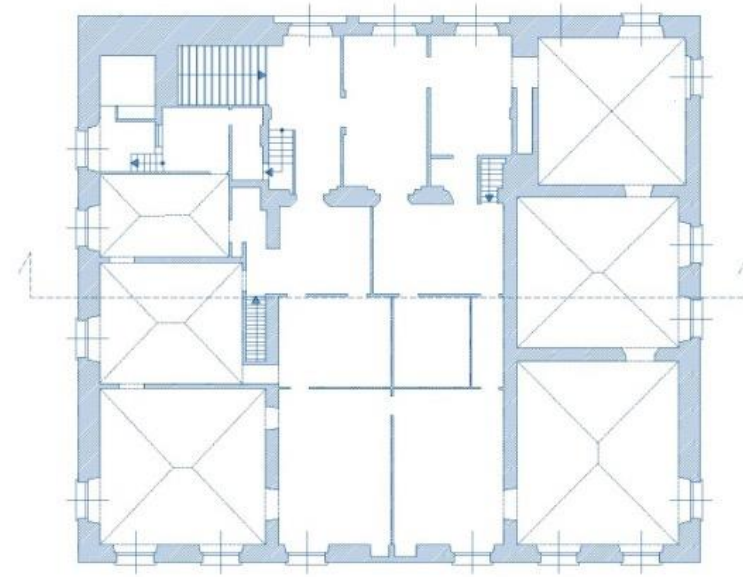


PIANO TERRA

# Planimetrie



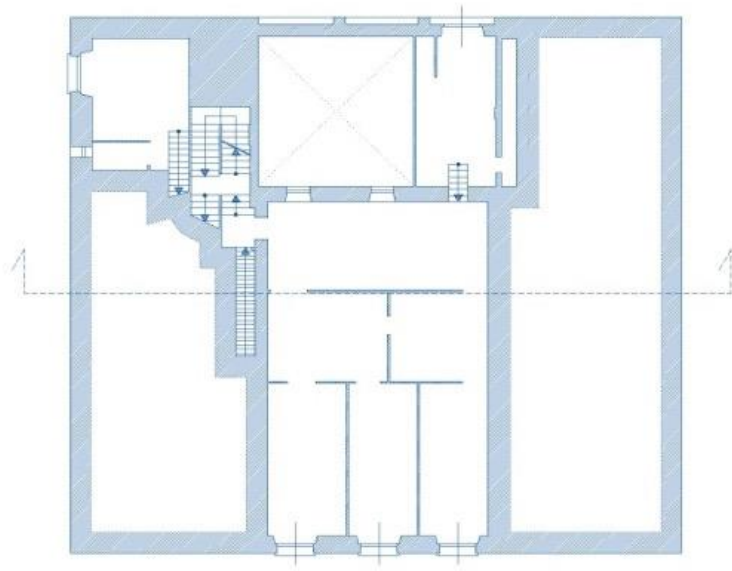
PRIMO PIANO AMMEZZATO



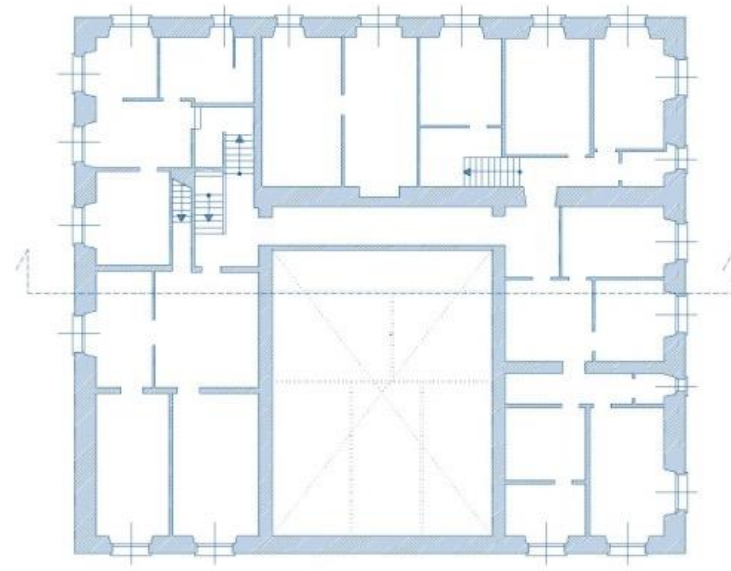
PRIMO PIANO O NOBILE



# Planimetrie

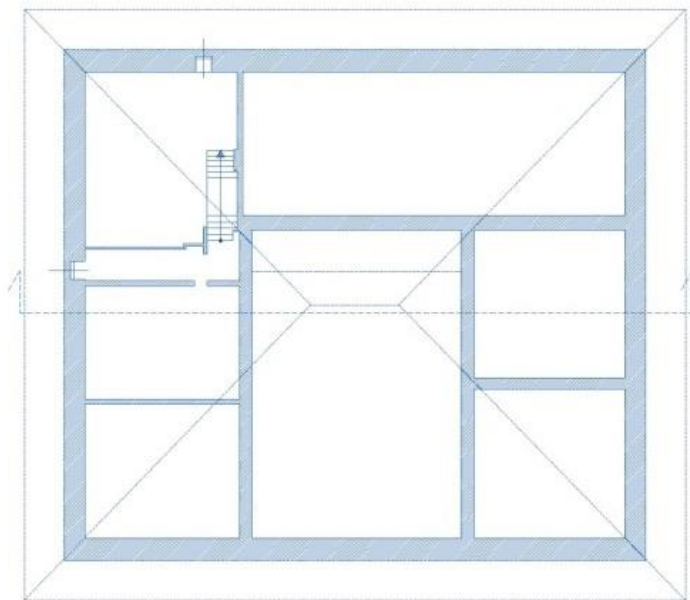


SECONDO PIANO AMMEZZATO

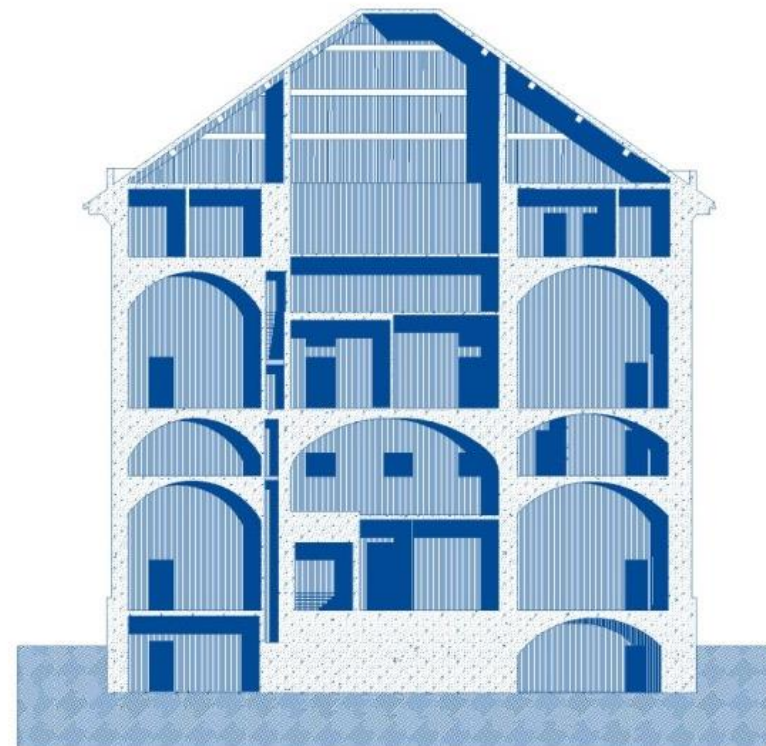


SECONDO PIANO

# Planimetrie



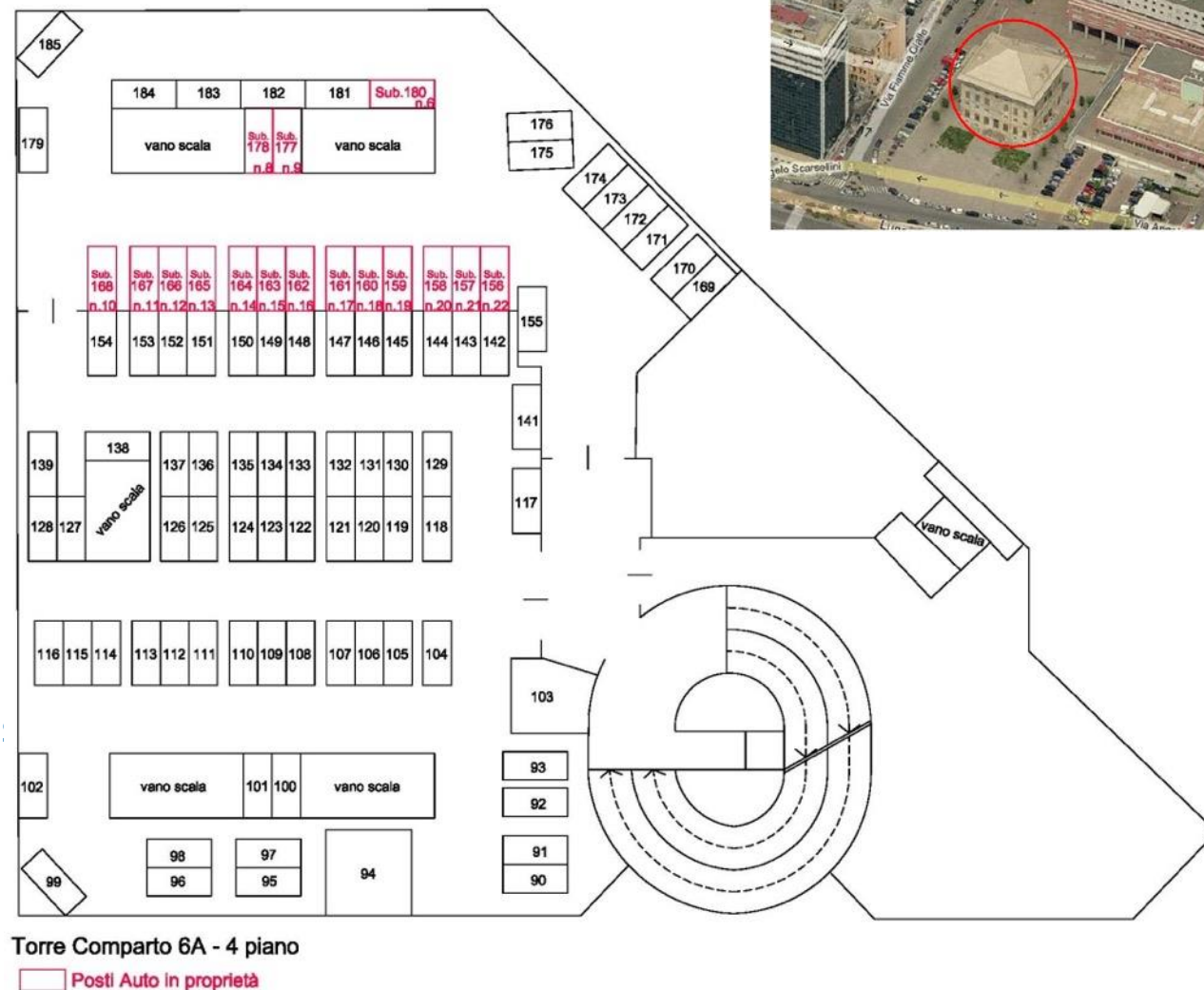
SOTTOTETTO



SEZIONE



# Planimetrie – posti auto



# Galleria fotografica

## Interni





# Galleria fotografica

## Interni



# Galleria fotografica

## Interni





# Contatti

## **IPI Spa**

Via Nizza 262/59 – 10126 Torino

Tel. 011 4277111

[ipi-spa.com](http://ipi-spa.com)

ISO 9001:2015 and ISO 14001:2015 certified company



Villa Pallavicino – Via Chiesa 11, Genova

[www.ipi-spa.com](http://www.ipi-spa.com)

