



Villa Costa Carmagnola, Corso Elia Rainusso n. 14

Santa Margherita Ligure, 16038 (GE)



Dettagli immobile

| | | | |
|--------------------|---------|----------------------|----------|
| Tipologia: | Villa | Giardino | SI |
| Sup. netta: | 860 mq | Stato conservazione: | Discreto |
| Sup. lorda: | 1171 mq | Ascensore: | si |
| Sup. ragguagliata: | 860 mq | Classe energetica: | G |
| Piani: | 4 + ST | Riscaldamento: | autonomo |



INDICE:

| | |
|---|---|
| IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE | 3 |
| 1. Descrizione dell'immobile | 3 |
| 2. Caratteristiche dell'unità immobiliare | 4 |
| 3. Relazione storica | 5 |
| 4. Identificazione catastale | 5 |
| 5. Consistenze | 5 |
| DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE | 6 |
| 6. Stato di possesso | 6 |
| 7. Piano alienazioni | 6 |
| 8. Descrizione urbanistica | 6 |
| 9. Vincoli | 7 |
| 10. Autorizzazione all'alienazione | 8 |
| 11. Certificazioni | 8 |
| ALLEGATI | 9 |
| Galleria fotografica | 9 |
| Planimetria catastale | 9 |
| Planimetrie di inquadramento urbanistico | 9 |



Il tessuto edilizio circostante è costituito in prevalenza da villini o ville ed abitazioni di tipologia civile-signorile, con rilevante apprezzamento commerciale dal locale mercato immobiliare.

La villa, di impianto tardo settecentesco, consiste in un corpo principale di quattro piani fuori terra, più sottotetto, affiancato da due strette ali di due piani fuori terra ciascuno.

L'impianto delle strutture portanti verticali è identificabile planimetricamente nelle murature perimetrali, realizzate in muratura mista pietra/laterizio, ed internamente negli elementi più sottili, realizzati in laterizio e disposti tra di loro perpendicolarmente, determinando così una pianta a maglie regolari, con una sala principale centrale, con scala retrostante e due laterali di minori dimensioni.

Gli orizzontamenti dei primi piani sono in volte in laterizio, mentre quelle dei piani superiori sono in legno con controsoffitti in canniccio, talvolta sagomati a finta volta (salone principale al piano secondo).

Il tetto del corpo principale è a padiglione con struttura portante in legno e manto di ardesia, mentre i corpi laterali hanno copertura a terrazzo piano praticabile.

Di particolare interesse sono gli interni che, nonostante il precedente uso a laboratorio ed ad uffici, hanno mantenuto l'aspetto originario: in particolare sono da segnalare le decorazioni ad affresco di alcuni ambienti (fra i quali l'antica cappella), le modanature a lesena del vano scala ed i tipici pavimenti della tradizione ligure a quadrati di ardesia con inserti in marmo.

L'esterno presenta una finitura ad intonaco delle facciate, con ampie modanature marcapiano e finti bugnati attorno alle bucaure, nella fascia del piano terreno ed agli spigoli.

Le grandi persiane in legno sono quelle tipiche della tradizione costruttiva ligure.

L'edificio è stato oggetto di ampia ristrutturazione a metà degli anni '80, che ha riguardato l'intonacatura esterna, la ristrutturazione completa degli interni, il rifacimento totale del tetto e degli impianti, con l'installazione di una centrale termica e di un ascensore.

2. Caratteristiche dell'unità immobiliare

Il fabbricato risulta composto come di seguito riportato.

- Piano terreno di superficie netta utile pari a mq. 320 ed altezza interna variabile da un minimo di circa m.1,15 ad un massimo di circa mq.3,75;
- Piano ammezzato tra il piano terreno ed il piano primo, destinato solamente a piccolo ripostiglio;
- Piano primo di superficie netta utile pari a mq.315 ed altezza interna variabile da un minimo di circa m.2,70 ad un massimo di circa mq.4,05;
- Piano secondo di superficie netta utile pari a mq. 203 ed altezza interna variabile da un minimo di circa m.3,20 ad un massimo di circa mq.7,05;
- Piano ammezzato tra il piano secondo ed il terzo di superficie netta utile pari a mq.16 ed di altezza interna pari m.2,30;
- Piano terzo di superficie netta utile pari a mq.153 ed altezza interna variabile da un minimo di circa m.2,20 ad un massimo di circa mq.3,80;
- Piano quarto o sottotetto di superficie netta utile pari a mq.246 ed altezza interna variabile da un minimo di circa m.1,50 ad un massimo di circa mq.3,60;
- Area verde circostante di superficie pari a circa mq.4.330 così determinata: [(mq.4.380 del mappale n.27) – mq.320 di sedime coperto) + mq.270 del mappale n.31] = mq.4.060 + mq.270.



3. Relazione storica

La villa, costruita nei primi anni dell'800, di proprietà della famiglia Costa Carmagnola fu uno dei primi edifici residenziali costruiti a Santa Margherita Ligure sfruttando un sito ideale, ossia l'allora viale Rainusso che si trovava in posizione rialzata rispetto alla cittadina ed al tempo stesso attraversava grandi orti e giardini degradanti verso il centro e bene esposti al sole.

Un ampio parco, antistante la villa, arricchito da terrazzamenti, statue, grotte artificiali e fontane, separava l'edificio dalla strada, mantenendo un signorile isolamento, favorito dalla messa a dimora di eucaliptus, palme, cedri del Libano e cipressi.

La costruzione della tratta ferroviaria tra Camogli e Santa Margherita Ligure ha portato il tracciato dei suoi binari a ridosso della facciata a monte della villa rompendo il suo isolamento.

La villa è stata progettata secondo un impianto classico ossia con una facciata squadrata con due ali laterali più basse ricoperte da ampie terrazze, mentre il piano nobile presenta un grande salone centrale con salottini laterali dai quali si accede alle terrazze.

Gli ambienti interni sono ingentiliti dalle decorazioni pittoriche di Giovanni Franceschetti, artista attivo nei primi anni del Novecento a Santa Margherita Ligure, mentre parte degli arredi originari sono andati persi tranne alcuni pregevoli esempi di arti applicate quali stucchi, camini ed altre decorazioni.

La villa in origine di proprietà dei fratelli Costa Carmagnola, venne utilizzata prevalentemente per la villeggiatura della ricca famiglia borghese costruttrice, passando poi ai marchesi Groppallo intorno al 1965 ed infine nel 1982 venne acquistata dall'Università degli Studi di Genova che ne assegnò l'utilizzo all'Istituto di Scienze Ambientali Marine.

4. Identificazione catastale

L'edificio principale (villa) è distinto al catasto fabbricati del Comune di Santa Margherita Ligure al Foglio 7, Particella 27, Subalterno 1, Categoria B/5 (scuole e laboratori scientifici, dal 14/11/2006 ex A/8-ville sino alla precedente data), Classe 2, Consistenza mc 3.706, Superficie catastale mq.1084, Rendita €.4.976,38, Indirizzo corso Elia Rainusso n.14, Piani 1-2-3-4, Interno 1. Il parco circostante è identificato al catasto terreni del Comune di Santa Margherita Ligure al Foglio n. 7, Particella n. 27, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 4.380 e Particella n. 31, Qualità Frutteto, Classe 1, Superficie mq 270, Reddito Dominicale €.6,83, Reddito Agrario €.3,00.

Si segnala che dal mappale NCT n° 27, a seguito della futura cessione al Comune di Santa Margherita di una porzione adiacente e laterale al viale di accesso alla villa, dovrà essere frazionato e scomputato il relativo sedime, secondo le prescrizioni del progetto preliminare dell'aprile 2012 del Piano Urbanistico Comunale.

Prima dell'alienazione gli Uffici dovranno modificare al C.F. la categoria catastale da B5 (scuole) a A8 (ville).

5. Consistenze

Le consistenze ragguagliate lorde sono state calcolate ai sensi del DPR 138/98, sulla base degli atti catastali e della documentazione in possesso, applicando alle suddette gli opportuni coefficienti di ragguaglio stabiliti dal predetto Decreto, secondo il prospetto sotto riportato.



| descrizione | mq netta | mq lorda | coeff ragguaglio | mq ragguagliata |
|-------------------|--------------|----------------|------------------|-----------------|
| F | 32,4 | 41,8 | 0,25 | 10 |
| T | 223,8 | 290,0 | 1,00 | 290 |
| I | 229,5 | 308,0 | 1,00 | 308 |
| II | 155,6 | 197,1 | 1,00 | 197 |
| Terrazzi II Piano | 96,0 | | 0,10 | 10 |
| Ila | 13,0 | 16,0 | 1,00 | 16 |
| III | 106,0 | 198,2 | 1,00 | 198 |
| ST | 100,0 | 120,0 | 0,50 | 60 |
| | 860,3 | 1.171,1 | | 1.089 |

DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

6. Stato di possesso

Il complesso immobiliare, oggetto del presente avviso, è pervenuto in proprietà all'Università degli Studi di Genova con atto di vendita in data 05/10/1982 - n. 90912 di repertorio, registrato a Genova il 25/10/1982 al n. 17661 e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Chiavari il 29/10/1982, con il quale Laura Groppallo della Sforzesca, in ragione di due terzi, e l'Istituto Religioso "Piccola Opera della Divina Provvidenza di don Orione", in ragione del restante terzo, hanno venduto l'immobile di cui trattasi all'Università (800.000.000 di lire per la villa + 100.000.000 lire per il parco).

La proprietà fu acquistata nel 1982 dall'Università degli Studi di Genova per l'utilizzo dell'allora Istituto di Scienze Ambientali Marine.

Per l'immobile in oggetto risulta presente una servitù relativa ad una cabina elettrica dell'ENEL presente nel parco circostante la villa e trascritta con nota di Registro generale n° 1657, Registro particolare n° 1291 e data di presentazione 05/03/1990, relativa all'atto del notaio Carlo Trucchi riguardante l'Atto Costitutivo d'Uso Ultra novennale di Immobile e Costituzione di Servitù di Elettrodotto del 02.02.1990, repertorio n° 323/201, registrato in Genova agli Atti Pubblici il 12/02/1990 al n°1620.

7. Piano alienazioni

L'immobile è inserito nel "Piano triennale di investimento relativo a operazioni di acquisto e vendita di immobili – 2019/2021" a seguito della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 19/12/2018.

8. Descrizione urbanistica

La destinazione urbanistica si può sintetizzare come segue:

Il **PIANO REGOLATORE GENERALE**, attualmente in vigore, del comune di Santa Margherita Ligure (approvato con D.P.G.R. n° 965 del 13/11/1995 e successiva rettifica con D.P.G.R. n° 536 del 09/09/1996, entrato in vigore il 02/01/1996 e modificato con variante approvata dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 219 del 14/03/2006) inserisce l'immobile: per il 0,11% in zona B - zone di completamento e per il 99,39% in zona Servizi a progetto – Zona Vq.



Il progetto preliminare del **PIANO URBANISTICO COMUNALE** (deliberato dal Consiglio Comunale del Comune di Santa Margherita Ligure in data 11/04/2012 con il n.° 18 in fase di adozione e che attualmente è in fase di discussione per la definitiva approvazione) inserisce l'immobile in Ambiti di Conservazione dei sistemi urbani di pregio (AC-SU-PR) e prescrive che potrà mutare destinazione d'uso in residenziale a mezzo di Permesso di Costruire convenzionato, con obbligo di cessione gratuita al Comune delle due aree verdi di proprietà, poste ai lati della strada di accesso alla villa ed attualmente già in uso al Comune.

NOTA: L'obbligo dell'Università di cessione gratuita al Comune di due aree verdi è riferita a due strisce di terreno larghe circa 1 metro l'una ai lati del viale di ingresso alla villa, meglio identificato nella seguente planimetria con retino arancione.



9. Vincoli

Il complesso immobiliare di particolare pregio ed interesse per le caratteristiche è stato oggetto dei Decreti Ministeriali datati 14/11/1952 e 01/06/1953, coi quali veniva dichiarato di "notevole interesse pubblico" ed assoggettato alle disposizioni previste dalla legge 29/06/1939, n. 1497 per la protezione delle bellezze naturali.

Con Decreto del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Liguria del 30/12/2008 l'immobile è stato dichiarato di "interesse storico artistico particolarmente importante" ai sensi degli artt.10-12 del D.lgs. 42/2004 "in quanto l'immobile con il suo giardino di pertinenza rappresenta un interessante esempio di villa ligure tardo-settecentesca", con l'evidenziazione delle seguenti caratteristiche tipologiche-architettoniche:



- Impianto delle strutture portanti a maglia regolare;
- Orizzontamenti a volta in laterizio ed in legno con controsoffitti cannicciati a finta volta;
- Tetto a padiglione con struttura portante in legno e manto in ardesia;
- Decorazioni ad affresco in alcuni vani (fra i quali l'antica cappella);
- Modanature a lesena del corpo scala;
- Pavimenti a quadrati in ardesia con inserti in marmo;
- Prospetti intonacati con modanature marcapiano e finti bugnati;
- Grandi persiane in legno.

Con Decreto del presidente della commissione regionale per il patrimonio culturale della Liguria del 23 maggio 2016, il parco antistante Villa Costa Carmagnola è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto.

10. Autorizzazione all'alienazione

Con provvedimento prot. n. 4758 del 09/09/2016 il presidente della commissione regionale per il patrimonio culturale della Liguria, ha autorizzato l'alienazione del compendio immobiliare costituito dalle unità catastalmente individuate come di seguito:

- 1) C.F. Foglio 7 Particella 27 sub. 1 (Cat. B/5)
- 2) C.T Foglio 27 Particella 27 (ente urbano) e 31;

Con tale provvedimento il Ministero ha indicato le seguenti vincolanti prescrizioni di tutela:

- *non sono ammesse destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche architettoniche del bene; la destinazione d'uso residenziale, anche in considerazione della destinazione d'uso originaria, è ammessa purchè venga rispettata la leggibilità degli ambienti in maggior pregio e l'impianto distributivo originario: in particolare sia prestata massima attenzione all'inserimento di nuovi servizi tecnologici;*
- *tutti i progetti e gli interventi sul bene alienato dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza al fine di ottenere la preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e seguenti del D.Lgs 42/2004. Essi 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.*

11. Certificazioni:

- **Attestato di prestazione energetica** n° 29305 del 28/06/2016: classe G
- **Certificato di destinazione urbanistica** - n°30162 del 31/08/2016 – dal PRG risulta che il mappale 31 foglio 7 è destinato a Verde di quartiere "SVq" .disciplinato dall'art. 43 delle norme tecniche di attuazione mentre il mappale 31 foglio 7 risulta destinato a Zone di completamento "B", disciplinate dall'art. 52 delle norme tecniche di attuazione.



ALLEGATI

Galleria fotografica

Planimetria catastale

Planimetrie di inquadramento urbanistico



Foto 1 – facciata della villa



Foto 2 - fontana



Foto 3 – parco visto dall'alto



Foto 4 - cancello d'ingresso su Corso Elia Rainusso

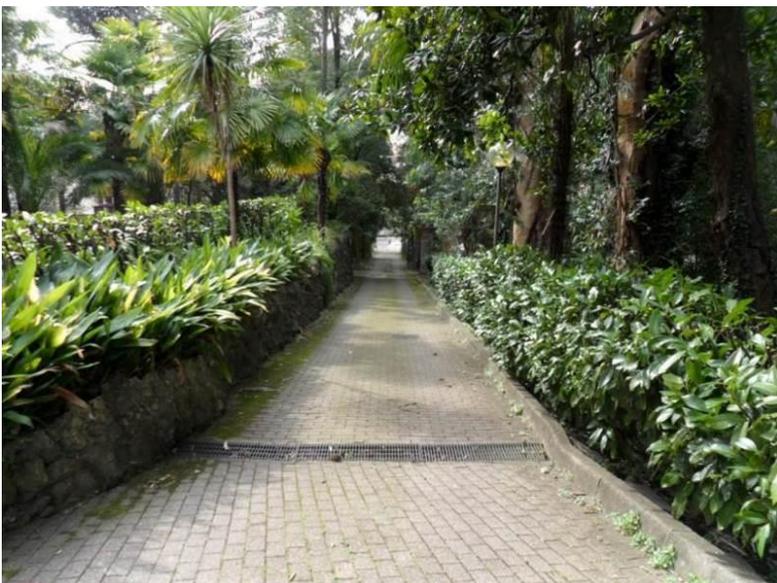


Foto 5 – prima parte del viale d'ingresso



Foto 6 – seconda parte del viale d'ingresso



Foto 7 - atrio d'ingresso (piano terra)



Foto 8 – attuale biblioteca, ex sala biliardo (piano terra)



Foto 9 – attuale biblioteca, ex sala biliardo (piano terra)
mascherone raffigurante bacco



Foto 10 – salotto
(piano terra)



Foto 11 – ex cappella
(piano primo)

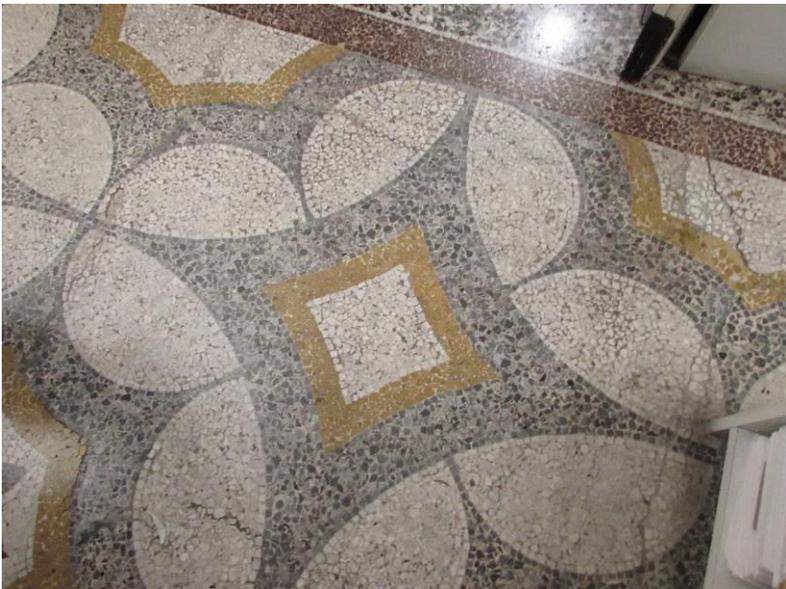


Foto 12 - pavimento
(piano primo)



Foto 13 – sala al piano nobile
(piano secondo)



Foto 14 – soffitto sala al piano nobile

(piano secondo)



Foto 15 – soffitto sala al piano nobile

(piano secondo)



Foto 16 - decorazioni pittoriche di Giovanni Franceschetti

(piano secondo)



Foto 17 – pavimento decorato
(piano secondo)



Foto 18 - sala nobile a doppia
altezza (piano
secondo)

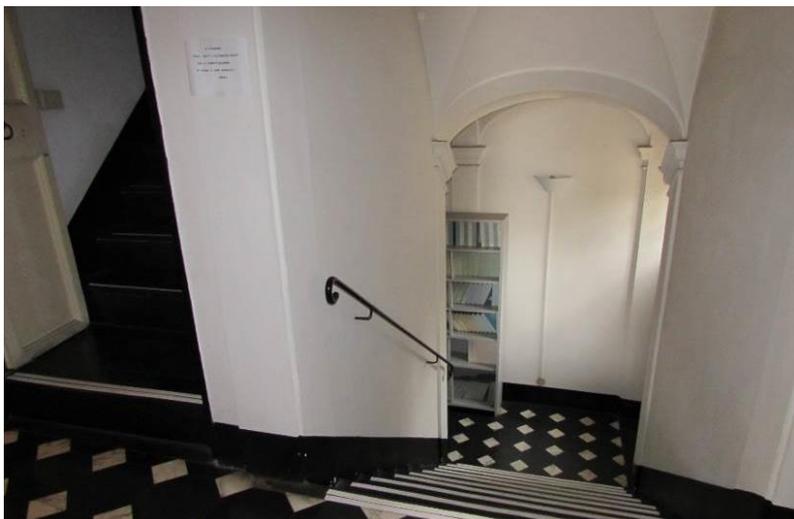


Foto 19 - scala