

## Informazioni generali dell'immobile

Trattasi di un fabbricato ubicato **nel centro storico monumentale di Lecco** in via Roma n. 51, nella zona centrale della città, in un'area pedonalizzata e in zona a traffico limitato, con un'alta presenza di persone in transito ma priva di elementi di disturbo.

L'immobile è posto nelle vicinanze di residenze di pregio, molti negozi e uffici nonché di alcune banche e importanti attività commerciali; inoltre vi si trova nelle vicinanze un'area parcheggio a pagamento. La zona in cui è ubicato l'immobile è servita dalle principali infrastrutture e dalle reti dei principali sottoservizi. Si segnala inoltre la vicinanza dell'immobile al lago di Lecco (distanza in linea d'aria circa 200 m).

## Cenni storici

Si tratta di **un immobile di interesse storico-artistico risalente alla fine dell'Ottocento**, costituito da due corpi di fabbrica indipendenti e comunicanti attraverso un cortile interno.

Il corpo sulla via Roma è di particolare valore architettonico per la dignitosa e corretta sintassi di derivazione tardo-neoclassica.

Di particolare pregio risultano inoltre la ringhiera della scala interna e l'inferriata sulle finestre del prospetto principale che si affaccia sulla citata via Roma.

L'immobile presenta una struttura portante in muratura.

Sulla base della ricerca storico-archivistica effettuata presso l'Archivio del Comune di Lecco si è potuto risalire ad una datazione più precisa dell'immobile: come evidenziato nel testamento del 1891 agli atti, il fabbricato risulta costruito anteriormente al 1891, presumibilmente nella seconda metà dell'Ottocento. Il fabbricato inoltre risulta presente nei catasti storici di fine Ottocento.



## Informazioni urbanistiche e edilizie

In base al vigente PGT del Comune di Lecco il fabbricato si trova zona urbanistica A1 - Tessuto storico dei nuclei storici di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione prevalentemente mista. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate all'art. 3.1 delle Norme tecniche del Piano delle Regole: esse comprendono, in sintesi, le funzioni residenziale, esercizi di vicinato (superficie di vendita massima pari a 250 mq), terziario, artigianato di servizio alla residenza, pubblico esercizio e ricettiva. Tali destinazioni d'uso sono tutte considerate come principali e pertanto realizzabili senza alcun vincolo percentuale sul totale delle superficie utile.

Per quanto riguarda invece la classificazione del fabbricato esso risulta - ai sensi all'art. 3.2 delle Norme tecniche del Piano delle Regole -, in parte in categoria M3 e in parte in categoria M4. Nel primo caso sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo; nel secondo è ammessa anche la ristrutturazione edilizia.

Il vigente PGT del Comune di Lecco è consultabile alla pagina

<http://www.comune.lecco.it/index.php/aree-tematiche/territorio/321-territorio-tutti-gli-articoli/597-pgt>



Comune di Lecco



## EX PALAZZO GHISLANZONI

LECCO (LC), VIA ROMA N. 51



Dati catastali: Sezione Urbana LEC Foglio 3 particella 412

## Architettura

Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica, uno prospiciente la principale Via Roma, l'altro posto nel cortile interno, direttamente accessibile da via Roma attraverso un portico a volte con accessi carraio e pedonale.



### Corpo di fabbrica affacciato su Via Roma

Il fabbricato è costituito da una palazzina aderente su due lati a fabbricati esistenti, dei rimanenti lati uno guarda verso via Roma l'altro verso il cortile interno. La palazzina si sviluppa su tre piani: oltre il piano terra, con altezze interpiano pari circa a metri 3,45 per il piano terra, e a metri 3,05 per il primo piano, metri 2,80 per i piani secondo e terzo, è presente anche un sottotetto non abitabile.

Ai vari piani si accede tramite un'unica scala comune di notevole pregio estetico con ringhiera in ferro d'epoca e di bella fattura; i piani non sono serviti da ascensore.

Ogni piano presenta un'unità immobiliare costituita da cinque locali più servizi e un corridoio di comunicazione. Solo l'appartamento del primo piano presenta piccoli balconi affacciati sulla via Roma e sulla corte interna. I locali al piano strada sono costituiti da un portico di accesso, due locali con i relativi ripostigli posti rispettivamente a lato del portico d'ingresso e dell'accesso al vano scale.

L'aspetto architettonico esterno è gradevole senza presentare particolari appesantimenti dovuti a cornici o balaustre, con l'aspetto lineare di un fabbricato di fine ottocento lombardo di ispirazione tardo neo-classica. Le ampie finestre del piano terra, attraverso le quali si prende luce da via Roma, sono dotate di grate di protezione di buona fattura artistica.

### Corpo di fabbrica affacciato al cortile interno

Il fabbricato è costituito da una palazzina con due lati rivolti verso il cortile interno, un lato aderente completamente a dei fabbricati esistenti e il rimanente lato in parte aderente ad altri corpi di fabbrica e in parte ad un ampio cavedio. La palazzina si sviluppa su un piano, oltre al piano terra, con altezze interpiano pari a circa 4 metri. Ai vari piani si accede tramite un'unica scala comune. Al piano terra si ha la presenza di tre locali, uno con ingresso dall'esterno e due direttamente dal vano scala, dallo stesso si accede poi ai servizi comuni per l'intero stabile. Al piano primo si hanno tre locali di dimensioni variabili, serviti da un corridoio. Dal cortile si accede inoltre ad un ampio locale autorimessa, mentre dal cavedio interno si può accedere a due locali ad uso ripostiglio.

L'aspetto architettonico esterno è gradevole: si evidenziano delle finte arcate chiuse dalla muratura, dando comunque l'aspetto lineare di un fabbricato di fine ottocento.

I serramenti interni ed esterni dei due corpi presentano ormai evidenti segni del tempo, non risultano di particolare pregio pur continuando a svolgere il loro compito. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di granigliato misto cemento che non presentano più un'uniforme superficie piana di calpestio.

La struttura portante dell'edificio è costituita da muratura di buon spessore; la stessa presenta evidenti segni di cedimento con lesioni sulle murature del fabbricato. Le strutture orizzontali sono prevalentemente in legno.



### Cortile interno

Il fabbricato è dotato di cortile interno adibito usualmente a parcheggio per i mezzi o a spazio di deposito per piccoli materiali. Il cortile interno non presenta particolarità, la pavimentazione è in conglomerato bituminoso e rimane chiuso su tutti i lati. Ad esso si accede sia pedonalmente che con automezzi di medie dimensioni attraverso il portico posto sulla via Roma.

### Consistenza dimensionale

**L'immobile è posto su un lotto di complessivi mq 920,45 circa di cui coperti con edifici mq 577,79 circa.**

L'immobile si sviluppa in due corpi di fabbrica, uno prospiciente via Roma, l'altro nel cortile interno.



Superfici lorde, derivate dalle planimetrie catastali:

### Corpo su via Roma

Piano terra mq = 185,00 mq  
Piano primo = 196,79,00 mq  
Piano secondo = 186,76 mq  
Piano terzo = 186,76 mq

### Corpo su cortine interno

Piano terra = 392,79,00 mq  
Piano primo = 314,44 mq  
Mq complessivi edificati = (edificio via Roma) 755,31 mq  
+ (edificio su corte interna) 707,23 mq = 1.462,54 mq.  
Mq complessivi corte interna di proprietà = 342,66 mq