



COMUNE DI GENOVA

## PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE DI UN PORTAFOGLIO DI IMMOBILI DI CIVICA PROPRIETÀ



*con la consulenza di*



*Aprile 2018*



**COMUNE DI GENOVA**

**COMUNE DI GENOVA**

*Sindaco*  
Marco Bucci

**Assessore allo Sviluppo e Promozione  
economica della Città**  
Giancarlo Vinacci

*Direzione Sviluppo economico e Progetti di  
innovazione strategica*

**Assessore al Bilancio e Patrimonio**  
Pietro Picocchi

*Direzione Valorizzazione Patrimoniale e  
Demanio marittimo*

---



**Consorzio Stabile CAIRE**  
*Elaborazione a cura di Atlante srl*

*Consulente Strategico*  
Giampiero Lupatelli

*Team di lavoro*  
Lorenzo Baldini  
Andrea Salonia  
Francesco Avesani



**JLL - Jones Lang LaSalle SpA**

*Team di lavoro*  
Luca Villani  
Claudio Piccarreta  
Federica Spini

## INDICE

<i>Introduzione</i>	04
<b>A. CONTESTO LOCALE DI RIFERIMENTO</b>	06
<b>B. SCHEDE DEGLI IMMOBILI</b>	16
01. Ex mercato Ittico, p.zza Cavour	17
02. Ostello della gioventù, via Costanzi 120	36
03. Villa Gruber, Corso Solferino	53
04. Villa Grimaldi "La Fortezza", via Palazzo della Fortezza 4	72
05. Ufficio, via Pietro Borsieri 11	93
06. Ex mercato coperto Cortellazzo, via Fabio Persico	106
07. Villa Serra, Giardini Luciano Melis	121
08. Ex Scuola, viale Bernardo Brea 65	140
09. Locali sottostrada, corso Italia vicino al civico 19	157
10. Ex casa di riposo, via Donati 5	171
11. Ufficio, via XX Settembre 7	187
12. Ufficio/Appartamento, via XX Settembre 7	200
13. Magazzino, via XX Settembre 11	215
14. Ex mercato coperto Cornigliano, piazza Monteverdi	227
15. Uffici/Negozi, via dei SS. Giacomo e Filippo	242
16. Ufficio, piazza del Portello	258
17. Palazzo Galliera, via Garibaldi 9	272
18. Ex Scuola Quasimodo, via Podestà	290
19. Locali sottostradi, piazza Cadevilla 15	306
<b>C. PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE</b>	319

## Introduzione

### CONTESTO E FINALITA'

Il presente studio si inserisce in un preciso momento storico e fa propri gli obiettivi di una committenza specifica, l'Assessorato allo Sviluppo e Promozione Economica della Città e l'Assessorato al Bilancio e Patrimonio della nuova amministrazione insediata a Genova nel 2017. In una fase di risorse scarse per il soggetto pubblico l'esigenza di "fare di più con meno" spinge le amministrazioni più lungimiranti e volenterose a cercare nuovi strumenti e nuove vie, partendo da ciò che è disponibile. Comprensibilmente il primo passo è quindi quello di mettere ordine al patrimonio pubblico, innanzitutto per verificarne la consistenza, lo stato e la disponibilità. Prima ancora di processi di valorizzazione si dovrebbe parlare di processi di revisione e razionalizzazione volti in primo luogo a creare una conoscenza, condivisa e condivisibile, delle risorse disponibili. Conoscenza necessaria tanto agli amministratori per prendere decisioni informate quanto ai cittadini le cui istanze di trasparenza oggi sono più forti che in passato. Solo su una base di dati e di informazioni precise (ancorché sempre migliorabili) possono essere valutate le scelte politiche, può aprirsi un dibattito pubblico costruttivo e in ultima istanza rifondarsi quella fiducia e rispetto di cui le istituzioni oggi hanno bisogno.

---

4

La conoscenza del proprio patrimonio, una conoscenza in una forma comprensibile e sintetica, costituisce spesso il passo più difficile da compiere perché richiede il superamento di inerzie, di recinti tecnici, di ambiti custoditi da settori distinti (e a volte, non è questo il caso, richiede di portare luce su situazioni rimaste a lungo nell'ombra). Questo non significa necessariamente stravolgere lo status quo ma significa innanzitutto e soprattutto aumentare il livello di consapevolezza degli attori e del sistema.

Fino a qui le buone pratiche. Il motivo di interesse che ha suscitato in noi (e anche in altri soggetti che operano in ambito urbanistico e immobiliare in Italia) questo specifico incarico del Comune di Genova è dovuto al taglio innovativo che propone. Innanzitutto non si limita ad un approfondimento su alcuni immobili ma ragiona su un ampio portafoglio di proprietà. Immobili come vedremo estremamente diversi per dimensione, tipologia, stato e potenzialità. Ma oltre a comporre un portafoglio ambisce anche a delineare un piano strategico di valorizzazione, quindi un sistema di azioni coordinate tra loro nel tempo finalizzate al raggiungimento di un obiettivo. Orientamento al risultato, efficacia, coordinamento, intersettorialità, continuità nel tempo: tutti concetti che dovranno trovare più spazio nel modus operandi del soggetto pubblico per far fronte a tempi nuovi.

Riguardo agli specifici obiettivi del piano l'amministrazione ha lasciato aperto il ventaglio delle soluzioni. Avendo inserito questi immobili (quasi tutti) tanto nel piano delle alienazioni quanto in quello delle valorizzazioni. Questa scelta investe di ulteriore responsabilità il presente studio che ambisce a fornire indicazioni coerenti, chiare e soprattutto utili.

## NOTA METODOLOGICA

Il presente studio è stato redatto da CAIRE Consorzio con la consulenza di JLL su incarico del Comune di Genova. L'incarico riguarda l' "Analisi tecnica ed economica finalizzata all'erborazione di un piano strategico di valorizzazione di alcuni immobili di civica proprietà" ed è stato svolto nei mesi di marzo e aprile 2018 in stretta collaborazione con l'Ufficio Patrimonio del Comune di Genova.

Lo studio si compone di una parte introduttiva di taglio socio economico che inquadra il contesto urbano complessivo e in particolare le dinamiche che si registrano nel mercato immobiliare. A questa fanno seguito le schede dei singoli immobili che costituiscono il corpus analitico principale del lavoro. Queste possono essere utilizzate in modo indipendente e sono organizzate secondo uno stesso modello: in apertura una copertina riassuntiva restituisce i dati essenziali attraverso un breve testo descrittivo, l'individuazione dell'immobile nel tessuto urbano e una immagine significativa. Prosegue con l'inquadramento del contesto (foto satellitari, analisi planimetriche di pieni e vuoti, infrastrutture, elementi naturali e servizi), l'inquadramento catastale e urbanistico, la tabella delle consistenze, delle caratteristiche costruttive e dello stato manutentivo; sono riportate quindi le planimetrie e infine il registro fotografico. Questa parte istruttoria si conclude con una lettura di tipo sintetico qualitativo (SWOT) che fa emergere punti di forza, debolezza, opportunità e rischi di ciascun sito. Il capitolo conclusivo di ciascuna scheda affronta gli scenari di valorizzazione veri e propri. In primo luogo viene valutata la vocazione degli immobili rispetto ad accessibilità e visibilità, contesto, caratteristiche del bene, potenziale di mercato e impatto della trasformazione. Quindi si definiscono gli scenari ritenuti più credibili sulla base dei quali viene tratteggiata l'analisi del mercato immobiliare di riferimento. Ciascuna scheda si conclude con una analisi preliminare del potenziale economico e una nota che riassume la strategia e le modalità operative di valorizzazione (modalità, tempi, interlocutori, criticità).

Concluso il capitolo relativo alle singole proprietà, la terza ed ultima parte dello studio torna a considerare il portafoglio immobiliare nel suo insieme e, sulla base delle precedenti analisi tecniche ed economiche, arriva a definire il piano strategico di valorizzazione dell'intero portafoglio. Di questo si descrive il potenziale e gli scenari di trasformazione andando così ad inquadrare la strategia di dismissione, articolata in due distinte ipotesi.

Si precisa che tutta la documentazione catastale nonché i rilievi e le schedature sulle caratteristiche costruttive degli immobili sono state fornite dalla committenza e sono state raccolte, ordinate e uniformate da CAIRE Consorzio. Le analisi del contesto (edificato, infrastrutture, elementi naturali e servizi) sono state desunte dal materiale cartografico disponibile sul Portale della Regione Liguria. Le foto satellitari sono proprietà di Google (Map data ©2018 Google) mentre le foto degli immobili sono state realizzate da CAIRE Consorzio nel marzo 2018.

## **A.** CONTESTO LOCALE DI RIFERIMENTO

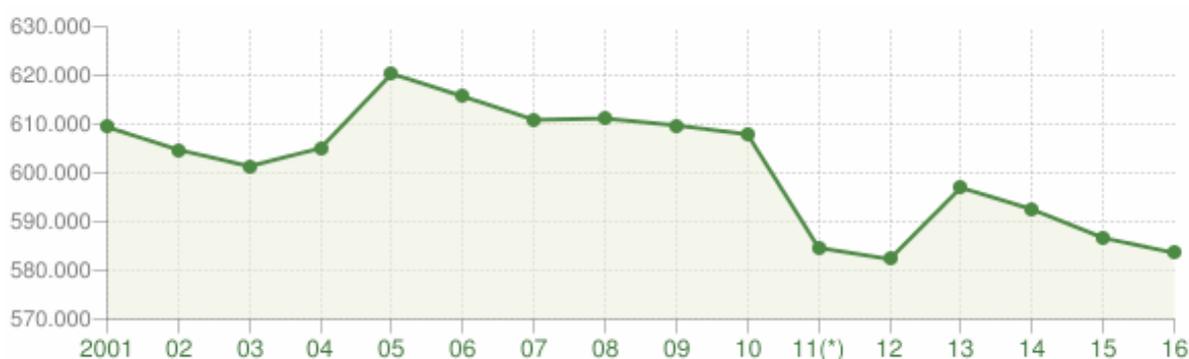
6

## 1. ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA ED ECONOMICA

### 1.1 Profilo demografico

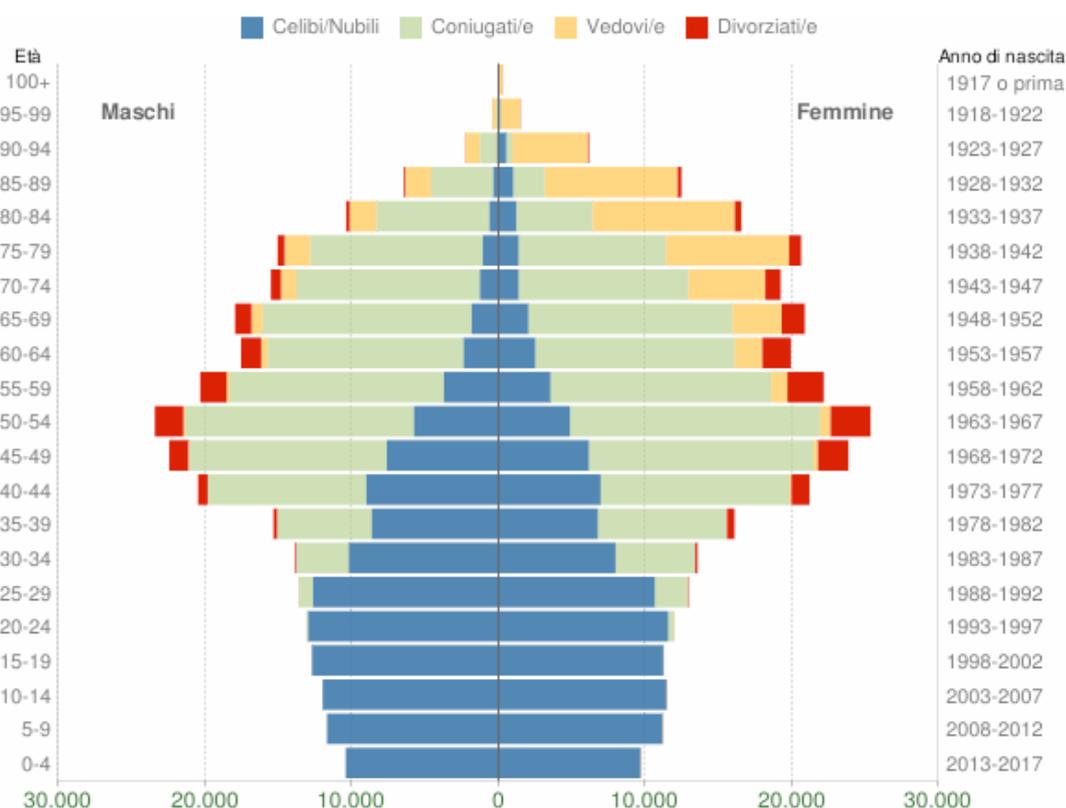
Nel 2017 la città di Genova contava circa 580.000 residenti (con il 28% di over 65 anni), ultimo dato disponibile e indice del forte ridimensionamento demografico che la città ha attraversato negli ultimi decenni (-30% circa rispetto al 1965). Sebbene l'emergenza demografica rappresenti un fenomeno a scala nazionale, a Genova questo dato è rafforzato da un tasso di natalità tra i più bassi d'Italia (6,3 per 1.000 residenti) e un tasso di mortalità fra i più alti del Paese (13,9 per 1.000 residenti).

Il decremento degli italiani per anni è stato parzialmente compensato dai flussi di stranieri in entrata (a fine 2016 a Genova si registravano 54.678 stranieri ufficialmente residenti pari al 9,4% della popolazione totale) e dal contributo alla natalità dato da questi. Ma anche i processi migratori si stanno attenuando e perfino si segnalano dati in controtendenza con fenomeni di redistribuzione dei migranti in altre aree italiane meno interessate alla crisi economica, gli spostamenti in altri paesi europei o il fenomeno del ritorno in patria.



Genova, Andamento della popolazione residente 2001 - 2016

Fonte: ISTAT (\*post censimento)



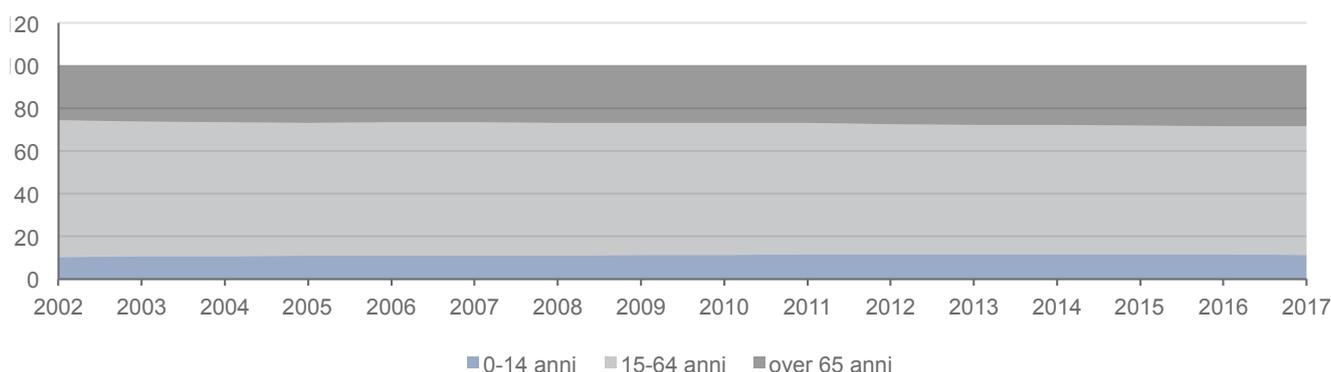
Genova, Piramide delle età: distribuzione della popolazione residente per età, sesso e stato civile (Gennaio 2017)

Fonte: ISTAT

La percentuale più alta della popolazione di Genova ha un'età compresa tra i 50 ed i 54 anni (come dimostra il grafico precedente). In generale gli over 60 rappresentano una buona percentuale dei residenti, e l'età media a Genova è di circa 4 anni più alta rispetto della media nazionale.

Il progressivo invecchiamento della popolazione rappresenta un tema rilevante, sia nelle dinamiche demografiche genovesi sia per il resto d'Italia.

L'analisi della struttura per età della popolazione riportata di seguito, considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. Il periodo preso in esame ha dimostrato una netta crescita della fascia di popolazione degli over 65 (+10% circa) ed una conseguente diminuzione della popolazione in età 15-64 anni.



Struttura per età della popolazione (in %)  
Elaborazione JLL su dati ISTAT

## 1.2 Profilo socio-economico

Dal punto di vista degli indici di reddito e di consumo, il comune di Genova risulta superiore alla media nazionale rispettivamente del +17% e del +15%.

Anche il tasso di disoccupazione risulta positivo rispetto al resto d'Italia (9,9% Genova vs 11,7% Italia).

INDICATORI (2017)	ITALIA	LIGURIA	PROVINCIA DI GENOVA	COMUNE DI GENOVA
Residenti	60.589.445	1.565.307	850.071	583.601
Reddito (pro-capite)	17.807 €	19.841 €	20.418 €	20.835 €
Consumi (pro-capite)	16.895 €	18.830 €	19.196 €	19.429 €
Tasso di disoccupazione	11,7 %	9,7 %	9,9 %	10,2%

## 1.3 La specializzazione per settore a Genova

La città di Genova rientra tra le 14 città metropolitane italiane. In questa selezione risulta la terza per superficie, sesta per popolazione e quinta per movimento economico.

L'economia di Genova ha subito profondi mutamenti nel corso del tempo ed è passata dall'aver una connotazione prettamente industriale, fondata sull'industria principale, quella del porto, ad una più moderna basata sui servizi (terziario avanzato, turismo, commercio).

Dall'analisi della specializzazione degli addetti emerge una forte occupazione nel settore sanitario-assistenziale (percentuale superiore alla media nazionale) insieme al commercio all'ingrosso e al dettaglio.

CATEGORIE	COMUNE DI GENOVA	PROVINCIA DI GENOVA	GENOVA RISPETTO ALL'ITALIA
Agricoltura, silvicoltura e pesca	0,0%	0,1%	↓
Estrazione di minerali da cave e miniere	0,1%	0,1%	→
Attività manifatturiere	8,2%	9,3%	↓
<b>Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata</b>	<b>0,4%</b>	<b>0,3%</b>	<b>↑</b>
<b>Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8%</b>	<b>↑</b>
Costruzioni	4,9	5,7%	↓
Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli	12,4%	12,9%	↓
<b>Trasporto e magazzinaggio</b>	<b>10,0%</b>	<b>8,3%</b>	<b>↑</b>
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	3,9%	4,7%	↓
<b>Servizi di informazione e comunicazione</b>	<b>2,3%</b>	<b>1,9%</b>	<b>↑</b>
<b>Attività finanziarie e assicurative</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,6%</b>	<b>↑</b>
<b>Attività immobiliari</b>	<b>1,2%</b>	<b>1,2%</b>	<b>↑</b>
<b>Attività professionali, scientifiche e tecniche</b>	<b>6,5%</b>	<b>5,8%</b>	<b>↑</b>
<b>Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese</b>	<b>9,7%</b>	<b>7,7%</b>	<b>↑</b>
Amministrazione pubblica e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	3,4%	3,2%	→
Istruzione	5,8%	5,6%	↓
<b>Sanità e assistenza sociale</b>	<b>12,4%</b>	<b>12,1%</b>	<b>↑</b>
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	7,0%	8,4%	↓
Altre attività di servizio	8,1%	9,4%	↓

Specializzazione addetti per settore Comune e Provincia di Genova  
Fonte: Elaborazione JLL su dati Urbistat

## 2 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

### 2.1 Gli investimenti immobiliari in Italia

L'Italia nel 2017, con un volume totale pari a €11 miliardi e un dato superiore del 15% rispetto al 2016, si posiziona al 13° posto tra i maggiori mercati per investimenti nel commercial real estate, confermando il crescente interesse per il mercato immobiliare del nostro Paese.

Nello specifico, nel secondo semestre del 2017 i volumi sono stati circa pari a €6,1 miliardi, in crescita sia rispetto al periodo precedente (+26%) che allo stesso periodo del 2016 (+15%). Il numero di transazioni non ha registrato variazioni significative: sono state 153 quelle concluse nell'anno (+2 in confronto al 2016) con un sensibile incremento della dimensione media dei deal (€72 mln nel 2017; €63 mln nel 2016).

Gli uffici si confermano come il settore maggiormente richiesto avendo attratto il 41% dei volumi per un totale di €4,5 miliardi. Tale comparto è stato inoltre il più dinamico, con la registrazione di oltre un terzo dei deal dell'anno.

Il retail ha totalizzato invece circa €2,2 miliardi di investimenti nel 2017, mostrando un decremento del 23% rispetto al 2016 attraverso operazioni che hanno interessato principalmente High Street e centri commerciali.

Un interesse crescente caratterizza il comparto degli alternative investment che risultano sempre più nel mirino degli investitori alla ricerca di alcuni comparti di nicchia che possano offrire ritorni interessanti. La componente classificata ad uso misto o ad altro utilizzo ha raggiunto nel 2017 un ammontare pari a €1,9 miliardi, generato da 14 deal. Tra questi compare l'operazione maggiore registrata nell'anno: la compravendita di un portafoglio di centraline telefoniche acquisita con capitali francesi per oltre €600 milioni.

Nell'anno sono inoltre state transate 7 RSA in 5 differenti operazioni, un volume non rilevante, ma che ci si attende aumenterà significativamente nel prossimo futuro. RSA, settore sanitario, student housing, residenziale e forme alternative di residenziale si caratterizzano come settori ormai "istituzionalizzati" in ragione di bassi livelli di rischio e rendimenti costanti.

Buone performance sono state rilevate dal comparto alberghiero, che ha raggiunto nell'anno circa €1,1 miliardi di investimenti, +20% rispetto a quanto totalizzato nel corso di tutto l'anno scorso. I volumi dell'anno sono stati raggiunti grazie alla chiusura di 17 transazioni; tra le principali ricordiamo la vendita del portafoglio Boscolo che comprende 4 hotel localizzati a Milano, Roma, Firenze e Venezia e degli hotel Westin di Milano e Venezia.

Il settore logistico è stato quello che ha mostrato la maggiore espansione: il volume degli investimenti (al netto della vendita della società pan-europea Logisor di Blackstone a China Investment Corporation) ha toccato nel 2017 la cifra record di €770 mln (+24% rispetto al 2016) grazie ad un mercato delle locazioni più dinamico e al supporto della forte attività dell'e-commerce. Le operazioni si sono concentrate principalmente nel Nord Italia e gli acquirenti si confermano di origine internazionale.



Italia, Volume di investimenti totali (2008 - 2017)

Fonte: JLL Research

Per quanto riguarda la struttura delle operazioni, il mercato ha rilevato complessivamente un'elevata presenza di portafogli che hanno caratterizzato il 30% del totale dei deal (contro il 26% del 2016).

Il mercato sta registrando una crescente polarizzazione del profilo degli investimenti e una forte pressione sui prezzi dei prodotti secondari in tutti i settori. La maggioranza dei deal ha avuto un profilo core o value add/opportunistico data la carenza di capitale core plus.

Il mercato è caratterizzato da un costante aumento di afflusso di capitali stranieri, il cui peso nel 2017 è stato pari al 74% del volume totale (+25% rispetto al 2016). I principali attori del mercato si sono confermati essere capitali provenienti da Francia, UK, USA, Cina e Germania. I capitali internazionali stanno orientandosi verso immobili "core income producing" ed opportunità di investimento nel cosiddetto "build to core", dove esistono possibilità di valorizzazione.

Gli investitori domestici hanno visto crescere il loro contributo di oltre il 70%; il loro peso sul totale dei deal ad uso ufficio è passato dal 25% del 2016 al 35%. Gli acquirenti italiani sono risultati coinvolti in 29 operazioni per un totale di €1,6 milioni. L'asset profile nel 2017 è risultato essere principalmente core e core plus mentre nel 2016 si era registrata una maggiore polarizzazione tra core e value added.

La dimensione media dei deal, dopo la diminuzione del 2016, ha mostrato un netto incremento nell'ultimo anno: il valore medio delle operazioni è risultato pari a €74 milioni per il totale degli investitori (€56 milioni nel 2016). Le transazioni effettuate da investitori stranieri si sono contraddistinte per un valore medio della singola operazione (€102 milioni) nettamente superiore a quelle operate con capitali italiani (€54 milioni).

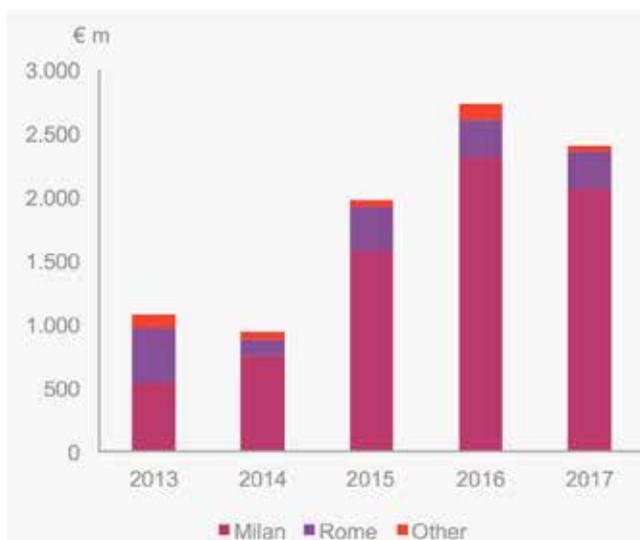
La forte liquidità e una limitata disponibilità sul mercato di immobili di qualità in prime locations ha portato ad una ulteriore contrazione degli yield. I rendimenti prime, incoraggiati dal momento favorevole, hanno continuato a contrarsi; nel Q4 2017, in particolare, a Milano gli yield si sono attestati a 3,75% (da 4,20% del Q4 2016) mentre a Roma a 4,20% (da 4,55% del Q4 2016).

## 2.2 Gli investimenti immobiliari a Genova

Milano e Roma rappresentano i principali mercati immobiliari italiani dove, nel 2017, si è concentrato oltre il 90% del volume totale degli investimenti. Il mercato immobiliare di Genova, relativamente alle "asset class" riconosciute, rappresenta un mercato regionale caratterizzato principalmente da un modesto volume di investimenti e investitori domestici.

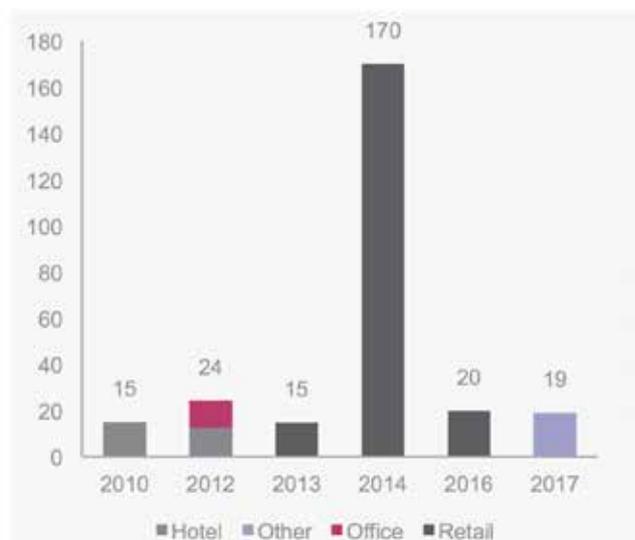
Gli ultimi 7 anni a Genova sono stati caratterizzati da un volume di investimenti pari a circa 260 €mil che ha principalmente riguardato il comparto retail.

Gli investimenti hanno riguardato prevalentemente edifici situati nel centro della città o in zone comunque semicentrali, perlopiù in prossimità del porto che rappresentano il principale e più attraente prodotto sul mercato



Italia, Volume di investimenti per location (2013-2017) \*

Elaborazione JLL su dati JLL Research. \*Il volume degli investimenti esclude le transazioni di immobili comprese in portafogli.



Genova, Volume di investimenti totali (2013 - 2017)

Nonostante i segnali di ripresa registrati nel 2017, il mercato immobiliare genovese nel complesso risulta ancora un mercato in crisi. Anche sui segmenti di mercato più piccoli (porzioni immobiliari e comparto residenziale) il numero delle transazioni e i volumi trattati continuano a rimanere molto bassi, attestandosi quasi ad un terzo rispetto al periodo pre-crisi.

In generale si rilevano tempi più lunghi per la commercializzazione, uniti ad un aumento del margine di sconto soprattutto nelle zone semicentrali e periferiche della città con la conseguente flessione dei volumi di vendita e l'incremento dello stock disponibile.

Le previsioni confermano uno scenario ancora difficile, con maggiori aspettative della domanda più concentrati nel comparto residenziale, seppure strettamente connessa ad una necessità d'uso familiare più che a logiche di investimento.

### 2.3 Il mercato residenziale a Genova

Per quanto riguarda il settore residenziale, nel primo semestre 2017 a livello urbano la riduzione dei prezzi è risultata pari all'1,2% rispetto al semestre precedente e del 2,2% su base annua.

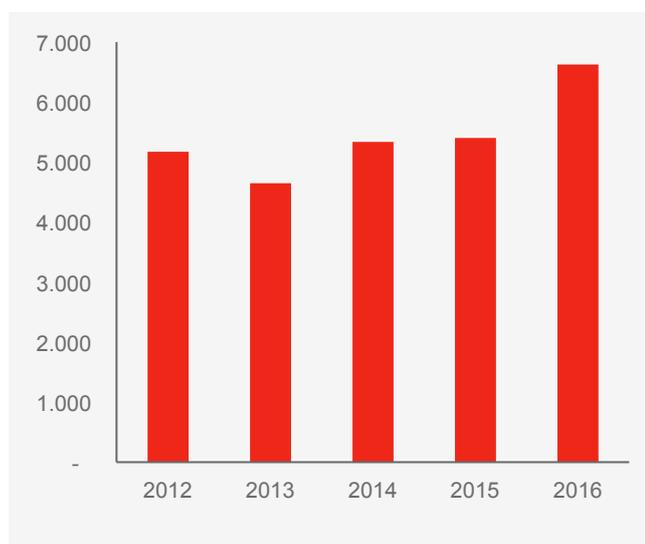
Il calo risulta più accentuato per le zone periferiche, mentre più contenuto nelle zone centrali.

Le tendenze nell'area urbana di Genova, in ogni caso, risultano superiori a quelle registrate dalla media del campione delle 13 grandi città italiane monitorate, dove il rallentamento della caduta dei prezzi nell'ordine dello 0,6% su base semestrale fa presagire una graduale inversione di tendenza non ancora riscontrabile neppure nel segmento di pregio genovese (-1,5% rispetto al secondo semestre dello scorso anno e 1,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

Il mercato delle abitazioni usate è caratterizzato ancora da asimmetria tra il livello di offerta e di domanda, a dimostrarlo sono sia i tempi di vendita (7 mesi contro i 6,7 della media del campione) sia il divario tra prezzo richiesto ed effettivo (17% contro 14,6% medio).

Anche l'andamento nel segmento locativo risulta ancora debole in città, dove si assiste a un ulteriore calo dei canoni rispetto al semestre precedente (-1,0%) e ad una sostanziale stabilizzazione dei rendimenti di locazione.

La quota di compravendite per motivi di investimento risulta pari a 6,5%, contro il 12,1% registrato dalla media del campione. Tale dato risulta comunque inferiore a quello riscontrato in altre città (portuali) simili e fa acquisire a Genova il primato di città a più bassa propensione all'investimento in abitazioni.



(1) Comune di Genova, Numero transazioni normalizzate (NTN) residenziale (2012 - 2016)

(2) Comune di Genova, Indice di mobilità immobiliare (IMI) residenziale (2012 - 2016)

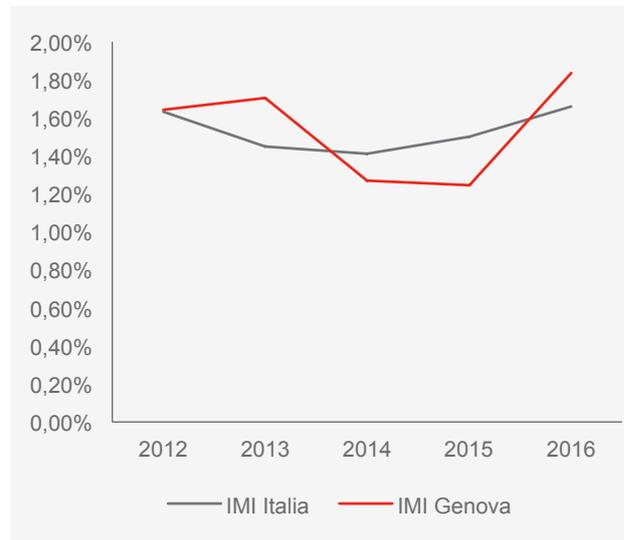
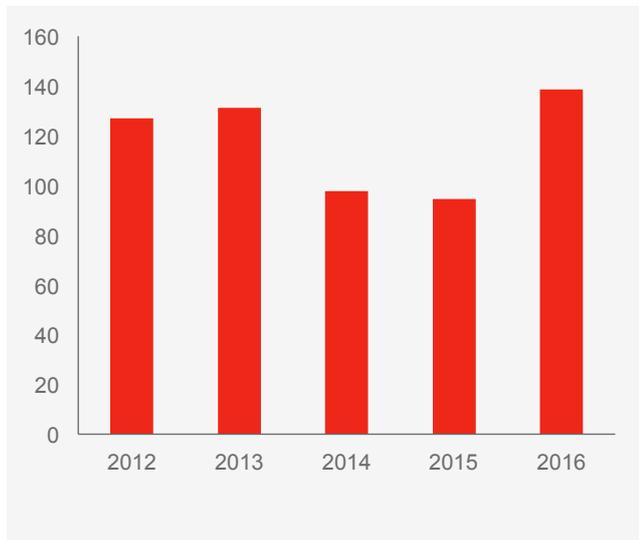
Elaborazione JLL su dati Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

### 2.4 Il mercato terziario a Genova

Il mercato degli uffici di Genova non presenta segnali positivi, tale situazione è dovuta principalmente alla difficoltà di ripensare la città come attrattore regionale di servizi innovativi.

Nel primo semestre del 2017 il comparto non è stato caratterizzato da segnali di ripresa della domanda, né per quanto riguarda l'acquisto né per la locazione.

Ciò nonostante il lungo processo di repricing che ha indotto i valori di mercato degli uffici genovesi a diminuire di oltre il 2%. I tempi medi di vendita e gli sconti sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto al semestre precedente. Per quanto riguarda le locazioni, i canoni hanno registrato una contrazione dello 0,2%, a fronte di un -0,7% della media delle 13 grandi città monitorate, ma non sembra essere un indicatore particolarmente incoraggiante nel contesto generale del comparto. La stabilità dei rendimenti lordi, dal 2012 pari al 5,4%, restituisce una fotografia del comparto atrofizzata dalla debolezza della domanda.



(1) Comune di Genova, Numero transazioni normalizzate (NTN) uffici (2012 - 2016)

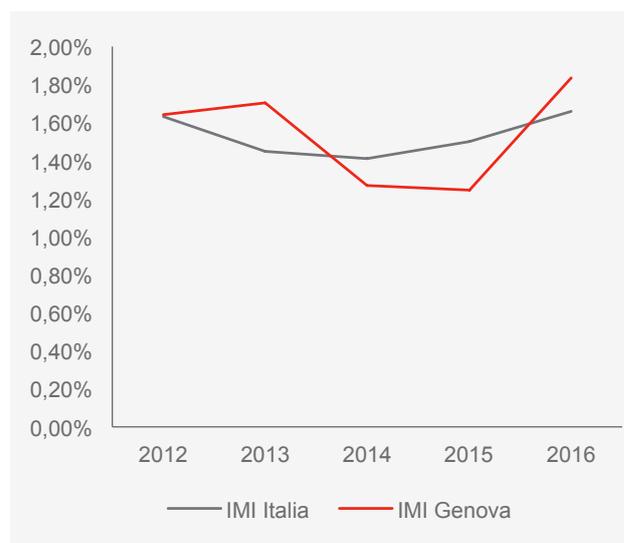
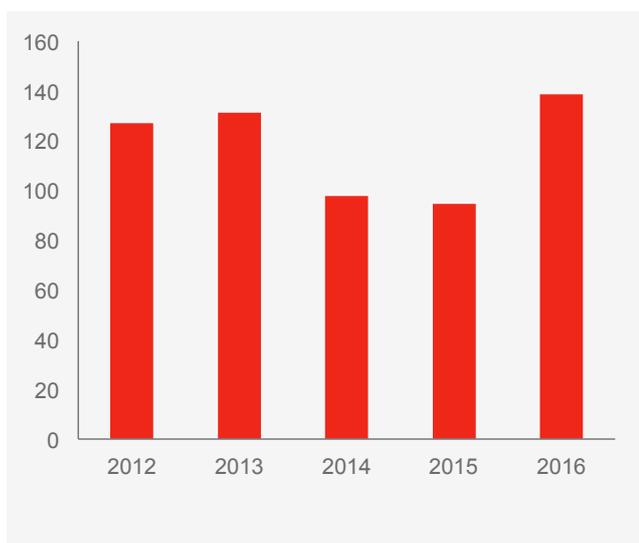
(2) Comune di Genova, Indice di mobilità immobiliare (IMI) uffici (2012 - 2016)

Elaborazione JLL su dati Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

## 2.5 Il mercato retail a Genova

Il mercato retail di Genova risulta molto debole: nel primo semestre del 2017 il comparto ha registrato variazioni semestrali dei prezzi che oscillano tra -0,3% nelle zone centrali e -0,6% nella periferia.

I canoni hanno invece registrato una sostanziale stabilità. I rendimenti risultano stabili dal 2014 e rimangono sopra la media delle altre grandi città italiane. I tempi di vendita e di locazione hanno registrato una lieve diminuzione ma restano comunque elevati, rispettivamente 9 e 6,5 mesi. Anche lo sconto ha registrato una lieve flessione dal da 18% a 17%.



(1) Comune di Genova, Numero transazioni normalizzate (NTN) retail (2012 - 2016)

(2) Comune di Genova, Indice di mobilità immobiliare (IMI) retail (2012 - 2016)

Elaborazione JLL su dati Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

## 2.6 Il mercato delle strutture sanitarie assistenziali

Cliniche private ed RSA rappresentano oggi un segmento di mercato che numerosi investitori tendono a prevedere all'interno delle proprie strategie di "asset allocation".

Qualora le previsioni Istat per cui il tasso di crescita della popolazione over 60 anni dovesse mantenersi costantemente superiore se rapportato al tasso di crescita del totale della popolazione, il mercato immobiliare di cliniche ed RSA sarà destinato ad ampliarsi sia in termini quantitativi (numero di residenze, numero di posti letto) sia nei numeri caratterizzanti il mercato di riferimento (transazioni, dimensione media degli scambi, ecc.). A livello nazionale si registra un certo fermento nel settore della sanità privata e diversi gruppi stanno attuando nuove strategie per modificare il proprio posizionamento sul mercato nazionale. Questo influisce ovviamente sulle dinamiche immobiliari con interventi su strutture esistenti o l'apertura di nuovi centri.

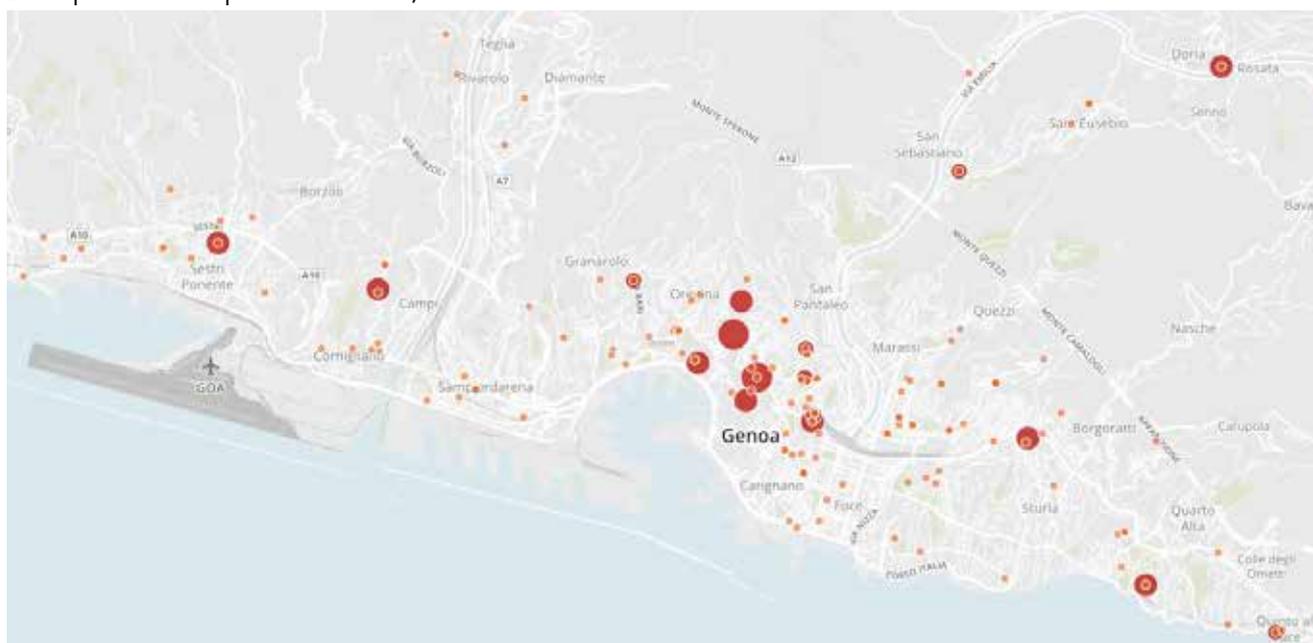
Ad oggi il mercato degli investimenti in strutture destinate alla funzione RSA rappresenta l'1,7% del volume totale investito dai Fondi Immobiliari. La disponibilità nazionale dei letti di assistenza infermieristica è concentrata nell'Italia settentrionale (80%), con circa 4,4 letti disponibili ogni 100 abitanti. I canoni di locazione attualmente corrisposti per immobili ad uso RSA oscillano in un intervallo compreso tra i 5.000 € a posto letto e i 9.000 a posto letto a seconda di diversi parametri (ad esempio localizzazione, caratteristiche tecniche, ecc.). I rendimenti lordi attesi dal mercato sono relazionati allo specifico profilo di rischio di ogni singola struttura ed oscillano tra il 7% e il 7,75%. Il tasso di occupazione delle RSA si attesta mediamente superiore al 90%.

Area geografica	No. RSA	No. posti letto	Abitanti over 60	Posti letto ogni 100 abitanti over 60
Nord-Ovest	2.646	91.825	4.316.122	2,13
Nord-Est	2.098	69.338	3.049.636	2,27
Centro	965	24.749	3.142.443	0,79
Sud e Isole	817	15.268	4.854.803	0,31
Totale	6.526	201.180	15.363.004	1,38

*Italia, localizzazione strutture sanitarie assistenziali per area geografica - Fonte: Sole24Ore (2017)*

A scala locale, sono attualmente presenti nella città di Genova diverse strutture sanitarie assistenziali, come mostrato nella mappa seguente. Le strutture presenti nella città possono essere suddivise in due macro categorie:

- le strutture riconducibili ad operatori istituzionali e con un numero di posti letto compreso tra 50 e 160, evidenziate in rosso nella mappa (Gruppo Korian, Med Services, Gruppo Fides, azienda pubblica di servizi alla persona Brignole);
- le strutture gestite perlopiù da associazioni ed ordini religiosi, in arancione nella mappa, di dimensioni più contenute (anche 20-30 posti letto complessivi a struttura).



*Genova, localizzazione strutture sanitarie assistenziali - Elaborazione JLL*

### 3 ASSUNZIONI GENERALI DELL'ANALISI ECONOMICA

I dati di input considerati nelle analisi derivano dalla documentazione e dalle informazioni forniteci dal Cliente, dalla nostra esperienza professionale, e dalle indagini di mercato svolte.

In particolare, gli scenari analizzati si fondano sulle seguenti Assunzioni Generali:

- Nell'analisi sono stati considerati scenari di valorizzazione di usi alternativi e opportunità di investimento puntuali coerentemente con le caratteristiche intrinseche, la potenzialità e la vocazione dei singoli beni, le condizioni a contorno ed il contesto di mercato di riferimento. Per maggiori dettagli si rimanda alle sezioni relative a ciascuna proprietà;
- L'analisi ha previsto che i beni in oggetto vengano resi disponibili sul mercato senza una preventiva attività di gestione/valorizzazione da parte della Proprietà;
- L'analisi si fonda sull'assunzione che i beni siano liberi da cose e persone;
- L'analisi degli asset ipotizzati soggetti ad un cambio d'uso ha assunto la fattibilità dell'iter urbanistico e l'ottenimento dei necessari nulla osta degli uffici competenti con un impatto in termini di tempistica e di ragionevole certezza sulla procedura urbanistico/amministrativa; in questa fase preliminare dell'analisi non è stata verificata la dotazione di parcheggi a standard;
- Gli scenari hanno previsto il mantenimento della superfici esistenti forniteci senza alcuna eventuale perdita e/o incremento di volumetria legata al cambio d'uso;
- Le consistenze adottate sono state estrapolate dai file dwg forniti dal Cliente e sono state assunte corrette e probanti. Si specifica che non sono state effettuate misurazioni dirette delle superfici del bene;
- Il canone di locazione e i valori di vendita stimati sono frutto della ns. analisi di mercato del segmento di interesse tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche dei beni in esame (tipologia, qualità e taglio dimensionale del prodotto) e le condizioni al contorno dell'iniziativa immobiliare (micro-macro localizzazione) e del contesto di mercato di riferimento;
- I costi di ristrutturazione adottati, da intendersi come dati medi, si fondano sullo stato di manutenzione riscontrato durante i sopralluoghi svolti, sulla tipologia di intervento e il target qualitativo ipotizzati;
- I costi di costruzione, nell'ipotesi di demolizione e ri-costruzione, sono stati stimati sulla base di dati parametrici, in funzione della tipologia, delle destinazioni d'uso e del target qualitativo assunto;
- Coerentemente con l'incarico commissionatoci, gli oneri urbanistici sono stati stimati parametricamente sulla base delle informazioni pubblicamente disponibili in funzione della tipologia di intervento ipotizzato (riqualificazione/ristrutturazione con eventuale cambio di destinazione d'uso);
- Le analisi svolte si fondano sull'assunzione che non sussistano rischi ambientali e presenza di materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti. Di conseguenza non sono stati presi in considerazione costi di bonifica e aree di rischio connesse a questi aspetti;
- Il margine dell'imprenditore pondera, per ciascun scenario sviluppato, fattori tra cui la dimensione e le caratteristiche del progetto, la localizzazione, la destinazione d'uso ipotizzata, il contesto di mercato di riferimento, il rischio associato alla commerciabilità/assorbimento del prodotto finito e le tempistiche per il rilascio delle autorizzazioni.

## **B.** SCHEDE DEGLI IMMOBILI

16



# 1. EX MERCATO ITTICO

Piazza Cavour

TIPOLOGIA	<i>Mercato</i>	Edificio autonomo terra/cielo, si sviluppa su 4 piani di cui uno seminterrato e privo di pertinenze esterne. Costruito negli anni '30 per ospitare il mercato ittico (sia all'ingrosso che al dettaglio) funzione che è rimasta fino a gennaio '17. L'edificio ha subito una pesante trasformazione intorno alla metà degli anni Sessanta a seguito della realizzazione della sopraelevata, che lambisce l'edificio sul fronte orientale e che ha portato alla demolizione e riconfigurazione di un'intera ala.
ANNO (Ristrutt.)	1935 (1980)	Il fabbricato sviluppa principalmente al piano terra (rialzato rispetto al piano della strada di circa 2 m) con un grande <i>open space</i> di circa 9 m di altezza. Su di esso affaccia un mezzanino vetrato. Al primo e secondo piano si trovano i locali destinati agli uffici e al custode (1P) e al direttore del mercato (2P), circondati da grandi terrazze panoramiche affacciate sul porto. Al piano seminterrato (-1P) si trovano i locali tecnici, le celle frigorifere, i quadri elettrici e l'impianto refrigerante. Il piano terra presenta problemi di infiltrazioni a livello del solaio, il cui carico massimo negli ultimi anni è stato portato a 200 kg/mq.
PROPRIETÀ	<i>Intero fabbricato</i>	L'ex mercato si trova a poche decine di metri dal mare, la cui vista è parzialmente ostruita dai fabbricati del porto (area riparazioni navali) che in questo punto presenta un varco di accesso. L'edificio fronteggia la caserma della Guardia di Finanza, funzione confermata nell'attuale localizzazione e il cui edificio è stato recentemente ristrutturato (facciate). Nelle vicinanze si trovano aree a parcheggio pubblico. L'edificio gode di una significativa visibilità dalla sopraelevata e si può considerare un <i>landmark</i> urbano.
SUP. LORDA	3.479 mq	Rispetto al contesto si segnala la prossimità e la posizione di cerniera tra il Porto antico riqualificato e il progetto di valorizzazione dell'area fronte mare del porto (progetto Blueprint).
SUP. COPERTA	1.361 mq	
PIANI F.T.(interrati)	3 (1)	
ZONA	<i>Centro - Porto antico</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	<i>Mercato Ittico (2017)</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>	





Ortofoto



Vista aerea



*Pieni e vuoti*



*Infrastrutture*

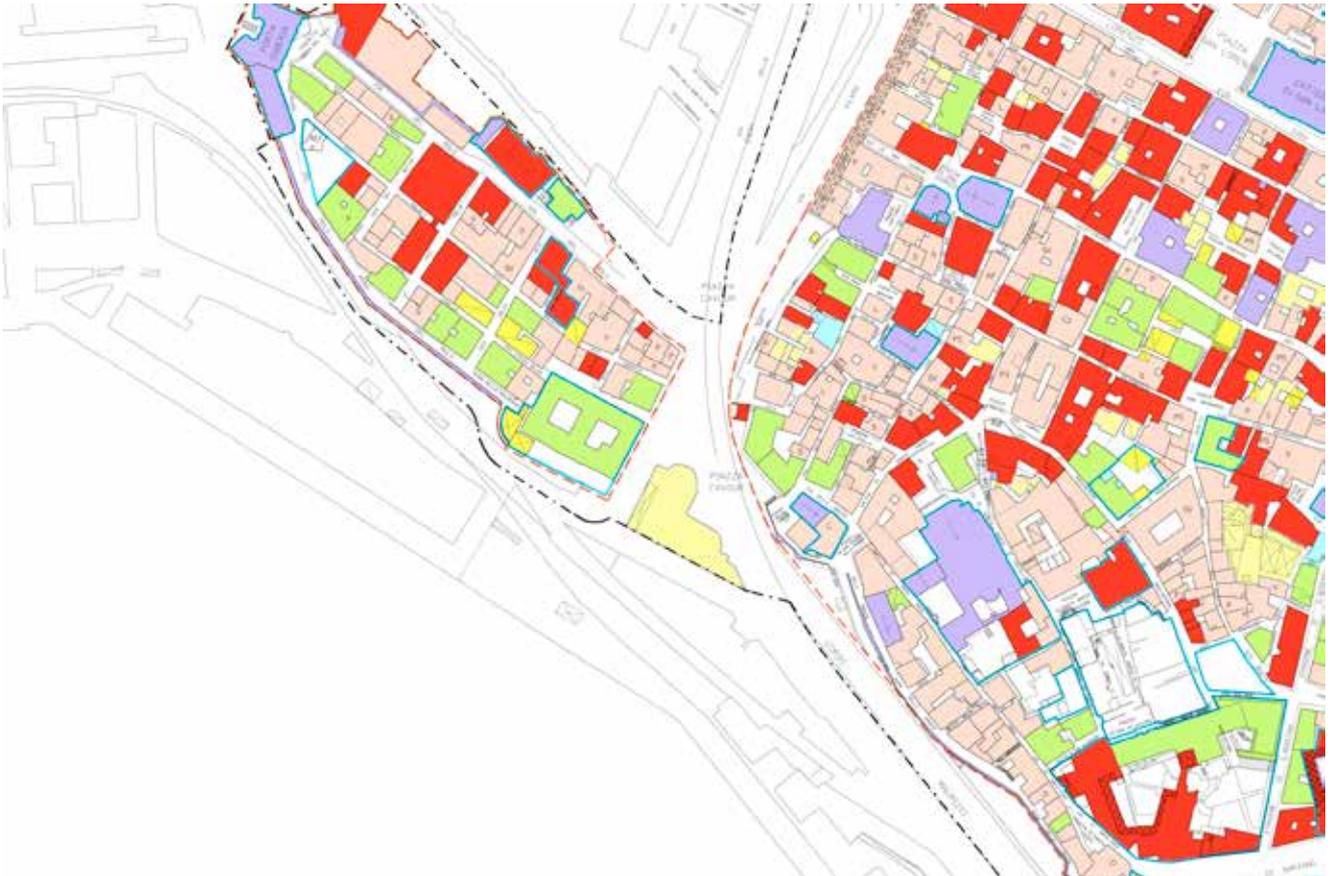


*Elementi naturali*



*Aree a servizi e ricreative*





Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente - Tavola del centro storico

LEGENDA	
<b>CATEGORIE DEGLI EDIFICI</b>	
a	EDIFICI MONUMENTALI CHE RIVESTONO RILEVANTE IMPORTANZA PER IL LORO SIGNIFICATO STORICO E PER I CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PARTICOLARE PREGIO
b	EDIFICI MONUMENTALI O RAPPRESENTATIVI DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO CHE HANNO MANTENUTO SIGNIFICATIVE CARATTERISTICHE SUL PIANO ARCHITETTONICO E DISTRIBUTIVO
c	EDIFICI CHE FANNO PARTE INTEGRANTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO, PUR NON PRESENTANDO PARTICOLARI CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PREGIO
d	EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE, SUCCESSIVA A QUELLA DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO
di	EDIFICI REALIZZATI IN ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL P.U.C. 2000
e	EDIFICI O PARTI DI EDIFICIO CHE DETERMINANO INTASAMENTO INTERNO AGLI ISOLATI O IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE CIRCOSTANTE
f	AMBITI DI MODIFICABILITÀ: AREE COMPROMESSE DA DEMOLIZIONI BELLE, RICOSTRUZIONI INCONGRUE, ALTERAZIONI DEL TESSUTO STORICO O SITUAZIONI PROBLEMATICHE SUL PIANO IGIENICO E AMBIENTALE
g	SPAZI GIÀ EDIFICATI, ORA IN GRAN PARTE DEMOLITI, DA RICOSTRUIRE PARZIALMENTE A RICOMPOSIZIONE DEL TESSUTO URBANO TRADIZIONALE
<b>ELEMENTI E CARATTERI STORICI SIGNIFICATIVI CHE QUALIFICANO L'EDIFICIO</b>	
A	atrio e prima rampa della scala
C	chiesa o resti di strutture conventuali
G	giardino pensile
L	loggia o spazi porticati
M	cinta muraria e strutture difensive
P	prospetto affrescato o caratterizzato da elementi architettonici di pregio
S	scala
V	elementi volati e solai lignei
□	chiesi
□	spazi porticati
- - - - - ambito di conservazione AC-CB	
- - - - - perimetro aree idonee alla realizzazione di parcheggi	
— ambito con disciplina urbanistica speciale	
— servizi pubblici	

Legenda

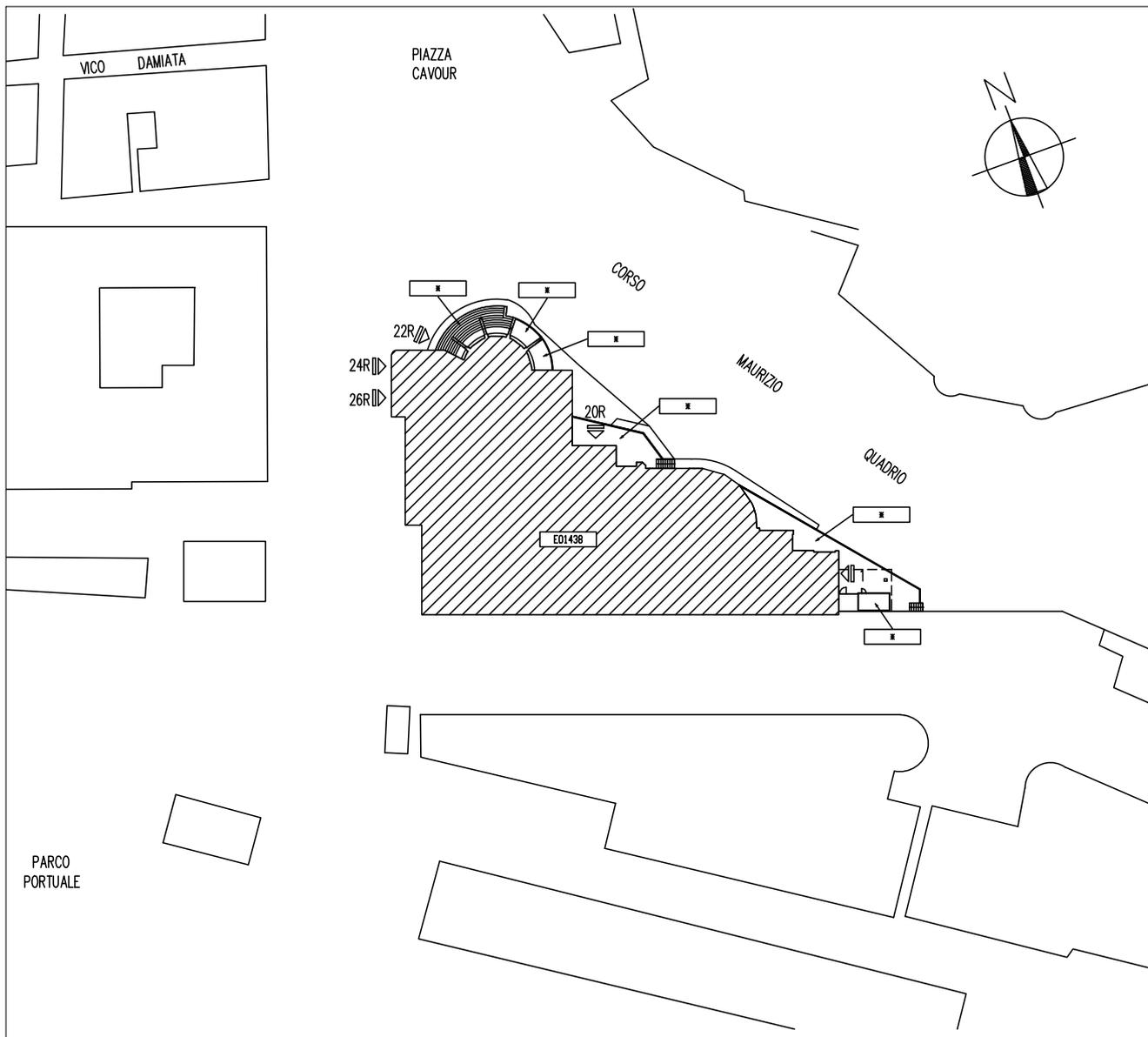
# CARATTERISTICHE GENERALI

INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	4	FUORI TERRA	3	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	2	ASCENSORE	2	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

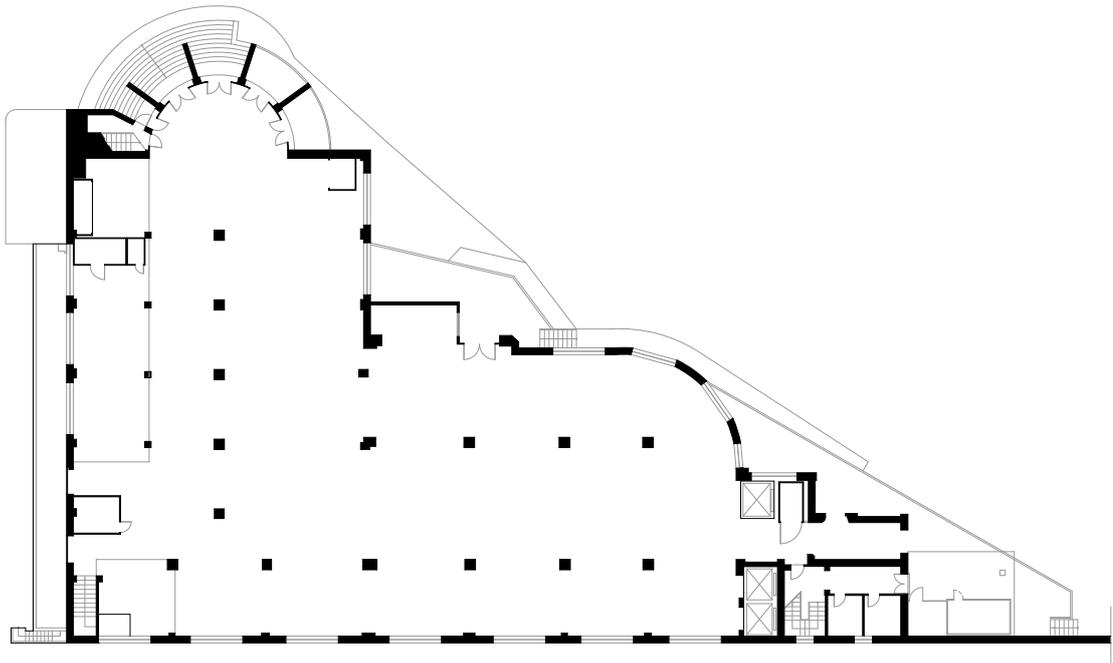
STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		Solaio piano terra, scarsa portanza			

A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

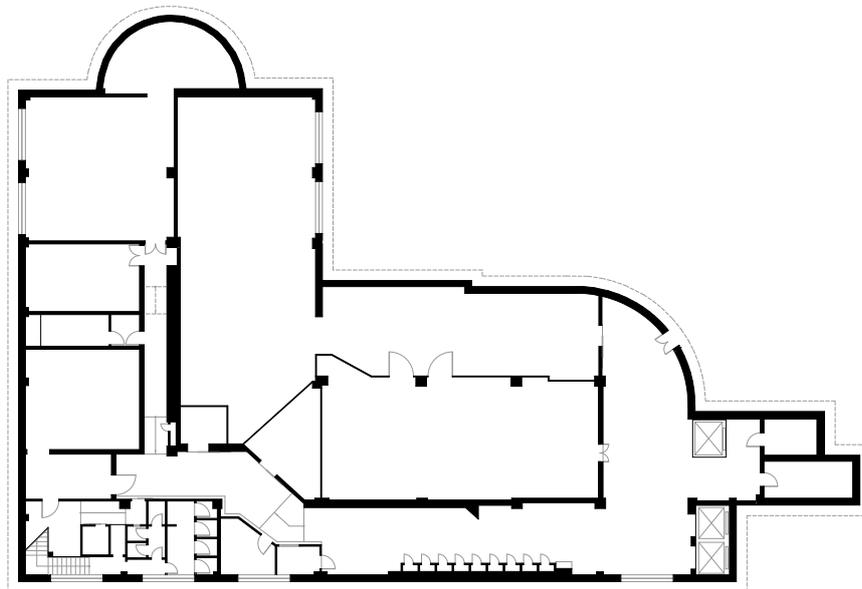
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		



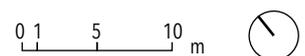
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
1	Mercato del pesce	-1	Depositi magazzini	semi	1234	<b>3517</b>
		0	Mercato	sopra	1293	
		0,5	Uffici	sopra	125	
		1	Uffici	sopra	527	
		2	Residenza	sopra	153	
			Locale tecnico	sopra	55	
vari	altro	-	130			

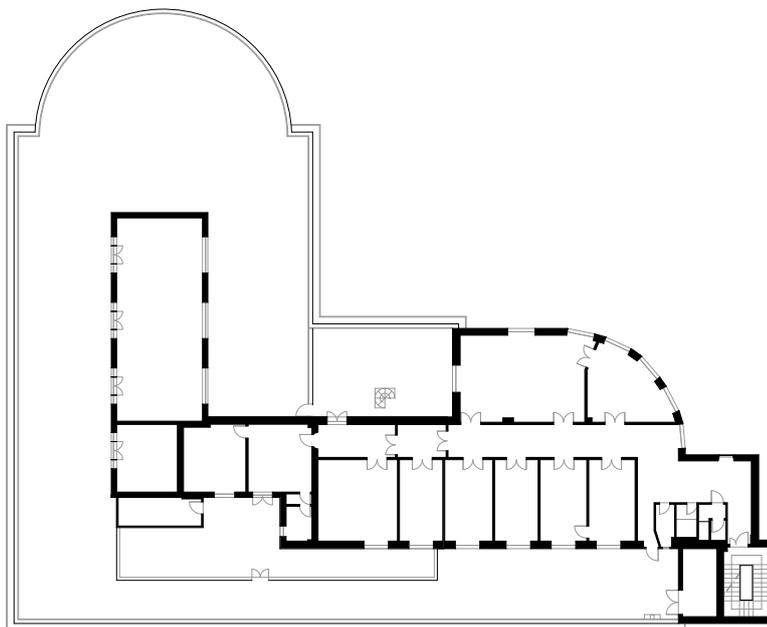


*Piano terra rialzato*

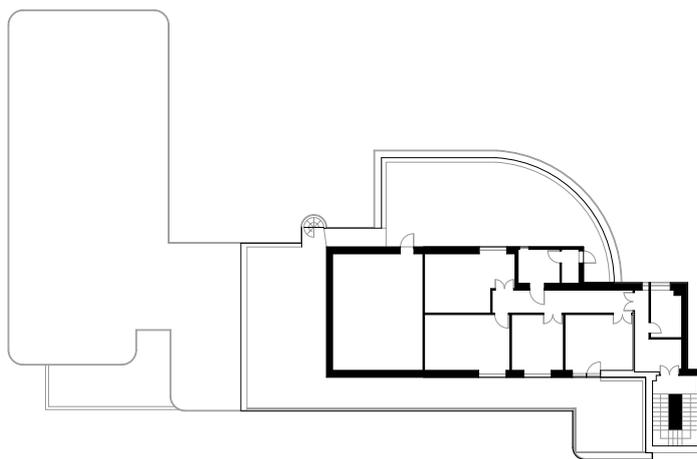


*Piano seminterrato*





*Piano primo*



*Piano secondo*



*Vista dell'open space al piano terra*



*Vista del soppalco dal piano terra*



*Vista della rampa scala posta a est*



*Vista dello spazio ad uso uffici del primo piano*



*Vista della vetrata al piano terra*



*Vista delle celle frigorifere al piano seminterrato*



*Vista del locale tecnico al piano seminterrato*



*Vista dal piano seminterrato degli ascensori di collegamento con il piano terra posti a est*



*Vista del terrazzo sud posto al primo piano*



*Vista del terrazzo ovest posto al primo piano*



*Vista del porto dal terrazzo posto al secondo piano*



*Vista della sopraelevata dal terrazzo del secondo piano*



*Vista del varco di accesso al porto posto a sud dell'edificio*



*Vista dell'ingresso principale*



*Vista dell'ex Mercato da piazza Cavour*

## Punti di forza

edificio landmark  
qualità architettonica  
vetrina su strada  
area per carico e scarico  
accessibilità carrabile  
proprietà unica  
articolazione spazi  
(dimensioni, livelli, terrazze)

## Punti di debolezza

traffico  
inquinamento acustico  
inquinamento ambientale  
assenza di aree esterne pertinentziali

S W  
O T

visibilità  
presenza di parcheggi (multipiano)  
polarità di servizi  
localizzazione tra Porto Antico e  
"Blueprint"

## Opportunità

presenza della sopraelevata  
fuori dall'area pedonale del Porto  
Antico  
edificio tutelato  
alti costi di manutenzione

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

▲ Vocazione alta

▶ Vocazione media

▼ Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
Destinazione d'uso					
Residenziale	▼	▼	▼	▶	▼
Terziario/Uffici	▲	▶	▶	▼	▼
Retail (commerciale)	▲	▲	▲	▶	▶
Leisure/Entertainment	▲	▲	▲	▶	▲
Uso alternativo	▲	▶	▶	▼	▼

34

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera le seguenti destinazioni d'uso:

- Leisure/Entertainment
- Retail (commerciale)

### 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, sono stati identificati due scenari alternativi di valorizzazione di seguito riportati:

Scenario 1 (Oggetto dell'analisi economica)	
Destinazione d'uso	Leisure/Entertainment
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Medio/Basso

Scenario 2	
Destinazione d'uso	Retail (commerciale)
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Medio/Basso

Entrambi gli scenari prevedono l'individuazione di "utilizzatori specializzati" per la gestione dell'asset.

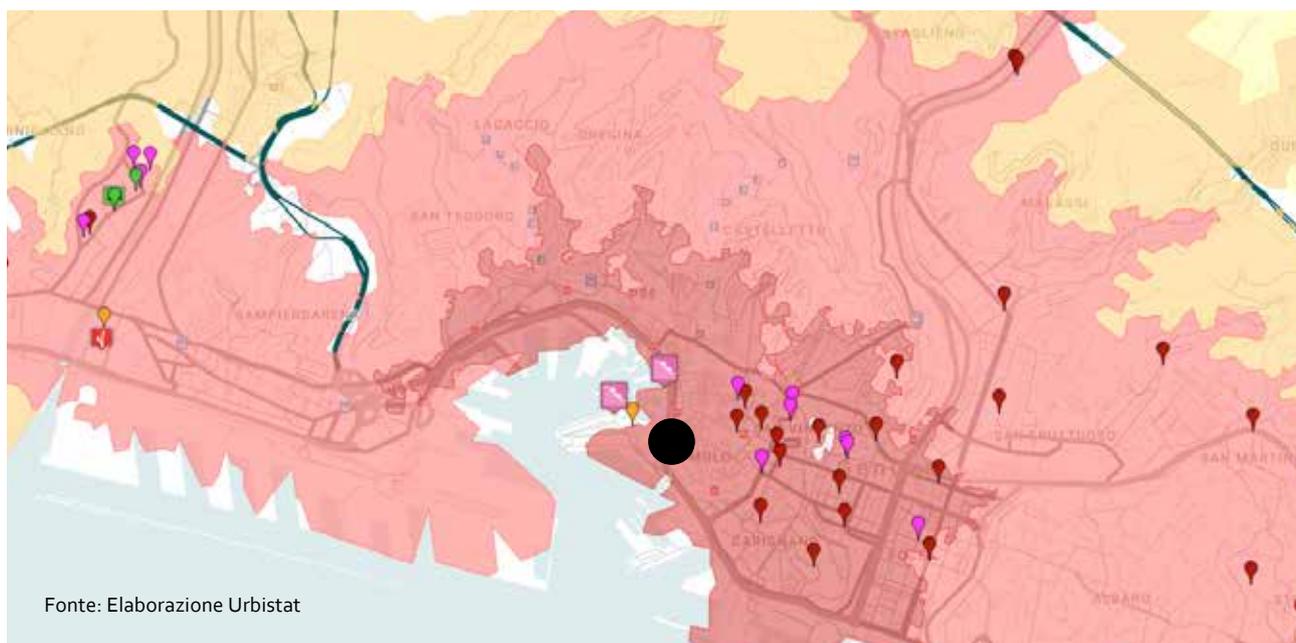
Tra le due ipotesi di valorizzazione, quella ad uso Leisure/Entertainment in particolare consentirebbe di garantire una maggiore fruibilità, ad esempio legata alla possibilità di utilizzare alcune porzioni dell'immobile (come l'ultimo piano) per insediare pubblici esercizi (F&b)

## 2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato si è focalizzata sulla domanda potenziale (bacino d'utenza) e sull'offerta di strutture comparabili.

Nel bacino 0-20 minuti in auto (drive-time) sono presenti circa 522.000 abitanti.

Nei primi 5 minuti drive-time sono presenti molte palestre, ma nessuna riconducibile a gestori o brand riconosciuti a livello nazionale, mentre è presente una Virgin Active a circa 10 minuti.



Fonte: Elaborazione Urbistat



Nel bacino di prossimità sono inoltre presenti attrattori a livello internazionale, quali l'Acquario di Genova ed il parco didattico "La città dei bambini e dei ragazzi", e l'Arena del Mare che potrebbero fungere da attrattori per una eventuale altra destinazione leisure/entertainment dell'asset.

La zona risulta inoltre interessata, oltre che dal più ampio progetto per la riqualificazione del waterfront, dall'apertura di attività di ristorazione e pubblici esercizi.

## 3. STRATEGIA E MODALITÀ OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Alienazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Medio-lungo periodo
<b>Potenziabili interlocutori</b>	Utilizzatori diretti/ Investitori locali



## 2. OSTELLO DELLA GIOVENTÙ

via Costanzi 120

TIPOLOGIA	<i>Struttura ricettiva</i>	Edificio autonomo composto da un volume principale di 5 piani che si erge su un volume più profondo che si sviluppa su 3 piani. La copertura di questo è una terrazza praticabile che funge da spazio aperto antistante l'ingresso. Accanto al corpo principale si trova un annesso di due livelli che ospita la sala da pranzo e uno spazio polivalente (teatro) e sul fronte nord est un secondo volume che contiene la scala di emergenza.
ANNO (Ristrutt.)	1993	
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>	
SUP. LORDA	2.678 mq	
SUP. COPERTA	-	Oltre alla funzione di Ostello dell Gioventù, il fabbricato ospita in una parte del piano terra e del primo piano (e una porzione di terrazza) un nido dell'infanzia mentre la parte basamentale ospita una palestra e un'associazione sportiva. La porzione di fabbricato inserita nel portafoglio comprende quindi parte del piano terra e del primo piano e i tre livelli superiori, oltre alla cucina e ai locali tecnici nell'interrato.
PIANI F.T.(interrati)	5 (1)	
ZONA	<i>Oregina (Nord)</i>	
OCCUPAZIONE	<i>in uso</i>	
USO	<i>Ostello della gioventù</i>	I piani superiori sono organizzati con tre piante sostanzialmente identiche, con corridoio distributivo centrale, camere e servizi su entrambi i lati. Verso sud ovest il complesso gode di una notevole vista panoramica sulla città. Completa la proprietà un'estesa area a parcheggio scoperto collocata a nord in continuità alla terrazza.
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>	Il fabbricato, già realizzato con funzione turistico ricettiva si presenta oggi in discreto stato manutentivo. Il contesto è rappresentato da un quartiere residenziale popolare piuttosto distante dal centro ma dotato di verde e di un buon servizio di trasporto pubblico.





Ortofoto



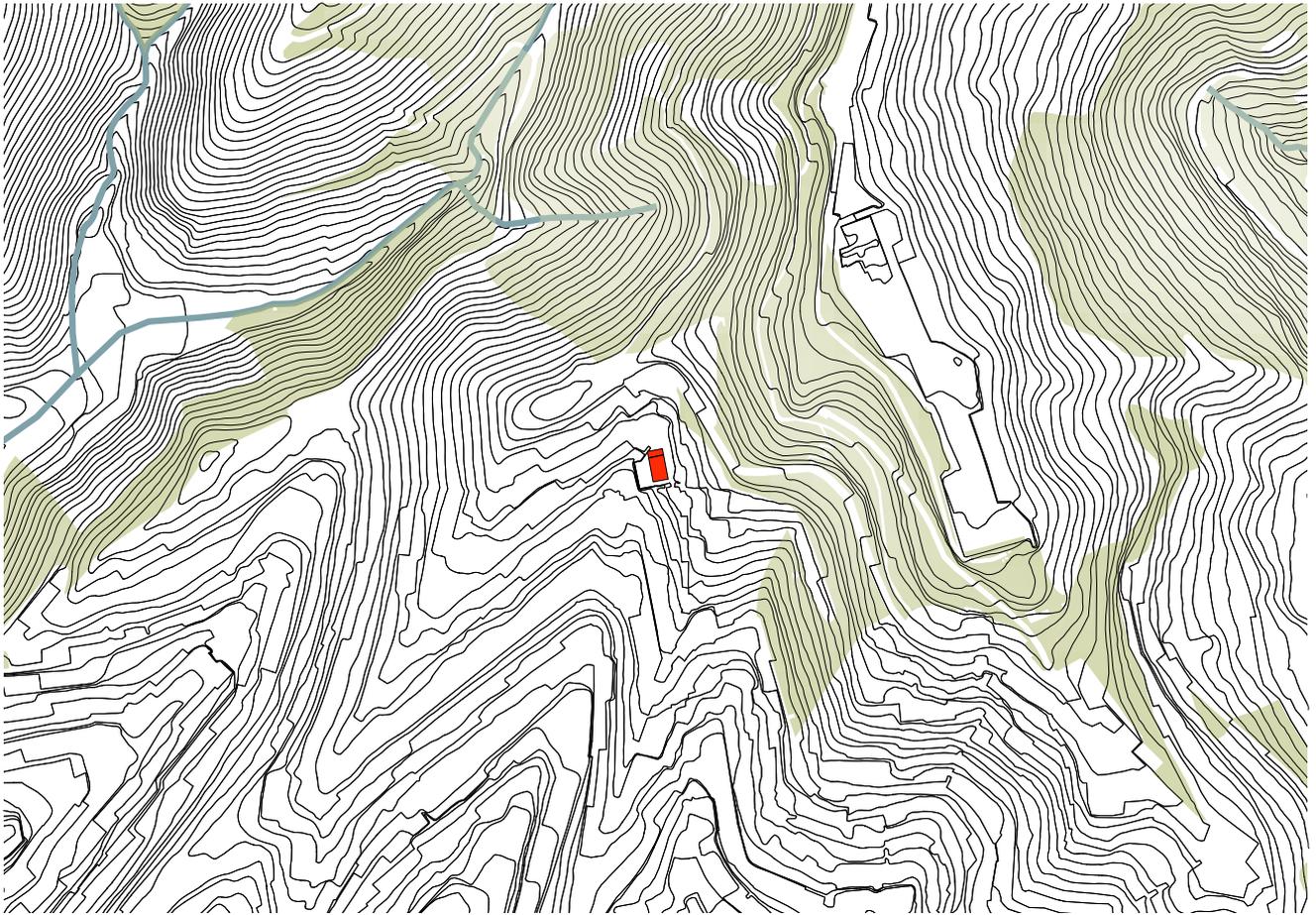
Vista aerea



*Pieni e vuoti*



*Infrastrutture*



*Elementi naturali*

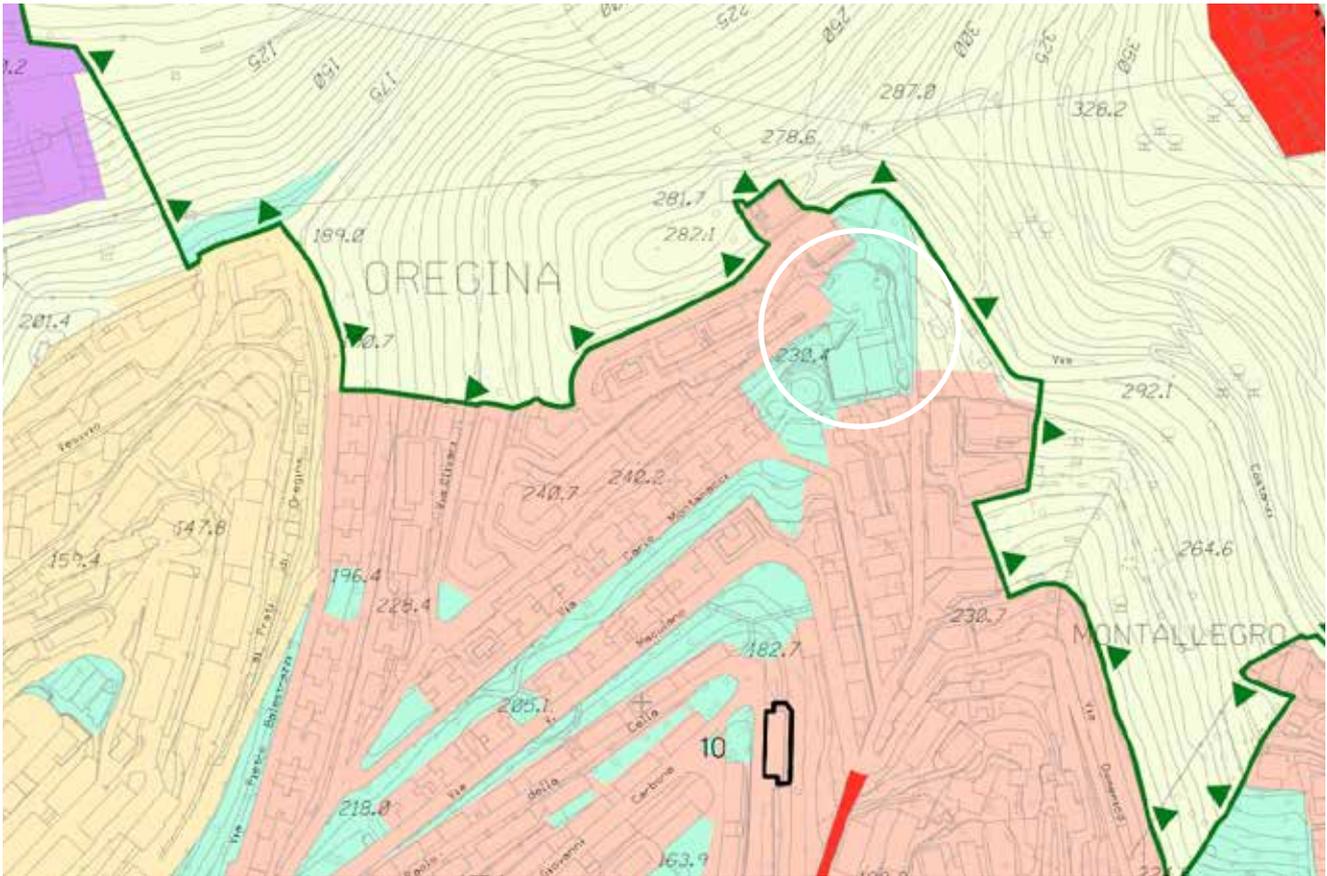


*Aree a servizi e ricreative*



*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **3**, particella **534**, subalterno **3**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	no	PIANO	-1/4	TOTALE PIANI	7
TOTALE LIVELLI	5	FUORI TERRA	4	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	2	ASCENSORE	2	PARCHEGGI	si	QUANTITÀ	1025 mq

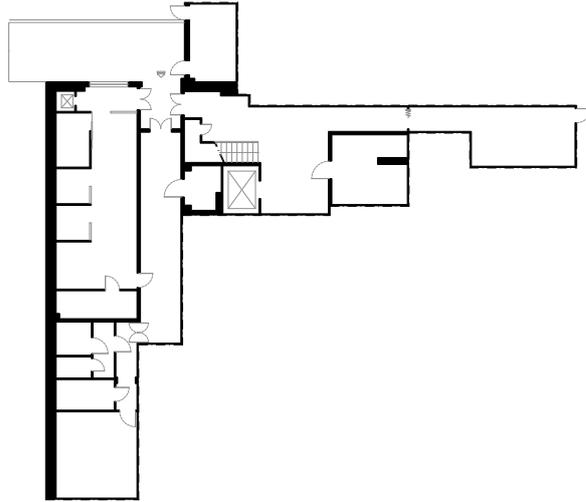
STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)				A	B	C	D
	Facciate esterne				A	B	C	D
	Finiture interne				A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare				-			

A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

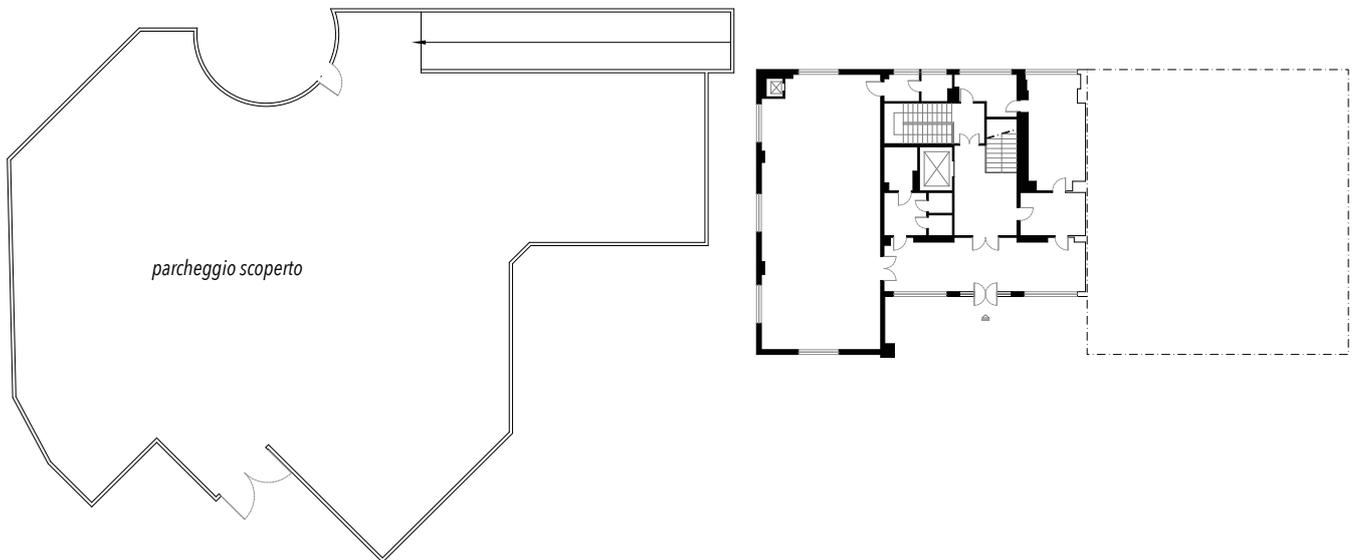
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		



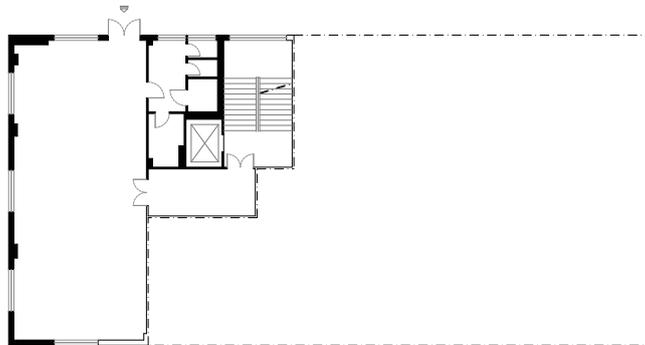
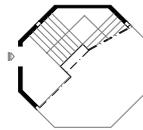
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
2	Ex Ostello gioventù	-1	Depositi/servizi		290	<b>2678</b>
		0	Ostello	sopra	320	
			parcheeggio scoperto	-	1025	
		1	ostello	sopra	243	
		2	ostello	sopra	701	
		3	ostello	sopra	562	
		4	ostello	sopra	562	
		0	Asilo	sopra	332	790
1	Asilo	sopra	458			



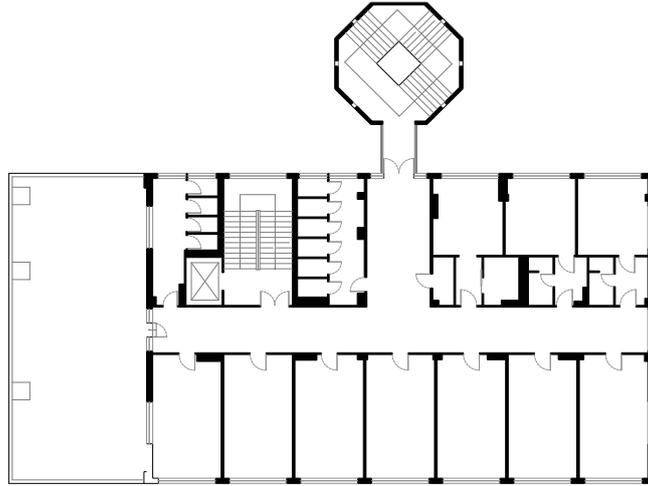
*Piano seminterrato*



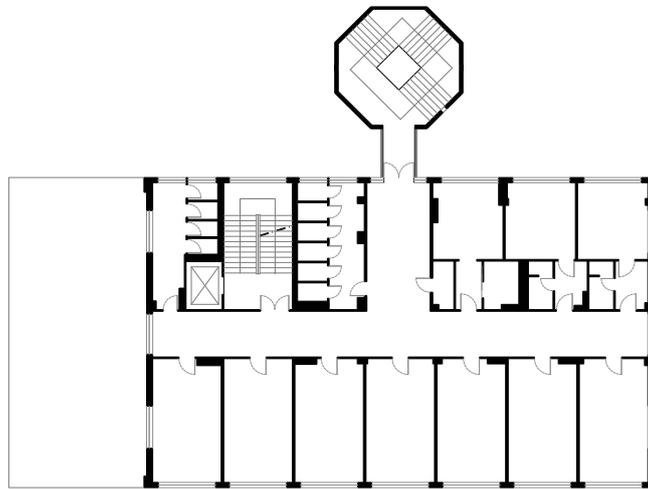
*Piano terra*



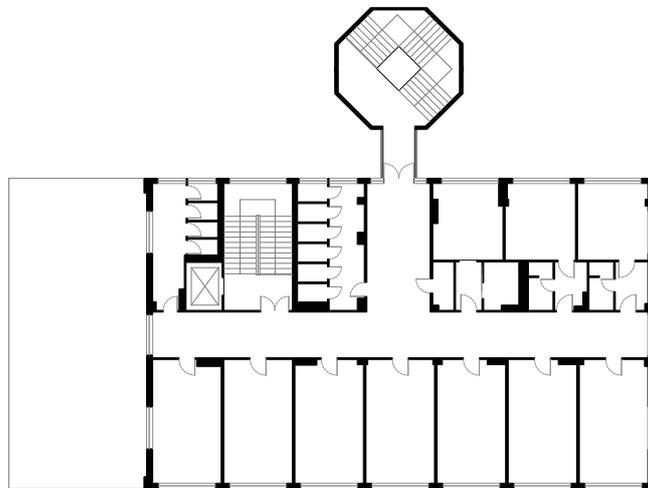
*Piano primo*



*Piano secondo*



*Piano terzo*



*Piano quarto*



*Vista verso il Porto da una delle camerate poste al secondo piano*



*Vista della terrazza posta al primo piano*



*Vista esterna dell'ingresso*



*Vista del corridoio al secondo piano*



*Vista della mensa al piano terra*



*Vista di una blocco di servizi igienici*



*Vista della sala teatro al primo piano*



*Vista del vano scale*



*Vista di una camerata*



*Vista della sala lavanderia posta al piano seminterrato*



*Vista delle cucine poste al piano seminterrato*



*Vista della rampa di accesso alle cucine e del prospetto est*



*Vista della rampa di accesso alle cucine*



*Particolare del collegamento tra il parcheggio e la piazza*



*Vista della piazza-anfiteatro*



*Vista del parcheggio scoperto posto a est del fabbricato*

## Punti di forza

vista  
dimensione  
ampio parcheggio  
stato manutentivo  
dotazione impiantistica  
layout razionale

## Punti di debolezza

uso promiscuo (nido, palestra)  
distanza dal centro  
distanza dai servizi

S W  
O T

contesto naturale  
presenza di trasporto pubblico  
(autobus, funicolare)  
presenza di spazi e servizi pubblici

quartiere difficile

## Opportunità

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

- ▲ Vocazione alta
- ▶ Vocazione media
- ▼ Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
Destinazione d'uso					
Residenziale	▶	▶	▼	▶	▼
Terziario/Uffici	▼	▼	▶	▼	▶
Retail (commerciale)	▼	▼	▼	▼	▼
Leisure/Entertainment	▼	▼	▼	▼	▼
Uso alternativo *	▶	▲	▲	▶	▶

51

<b>Modalità di affidamento</b>	Alienazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Medio-lungo periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Operatore Specializzato

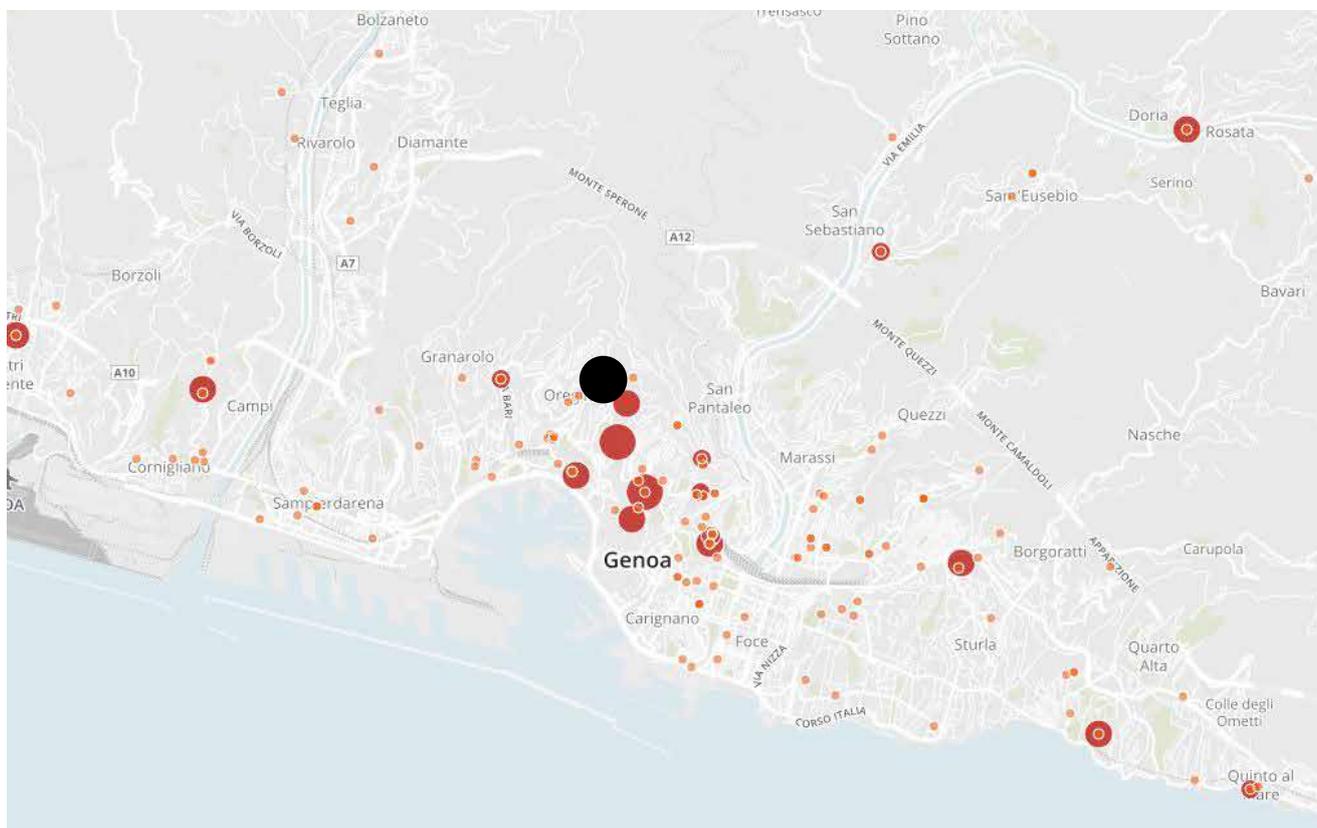
Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera le seguenti destinazioni d'uso:

Scenario 1 (Oggetto dell'analisi economica)	
Destinazione d'uso	Uso alternativo
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Elevato

Scenario 2	
Destinazione d'uso	Ricettivo
Tipologia di intervento	Manutenzione straordinaria
Grado di intervento	Medio/Basso

- Uso alternativo (sanitario);
- Ricettivo (budget hotel).

## 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione



Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, sono stati identificati due scenari alternativi di valorizzazione di seguito riportati:

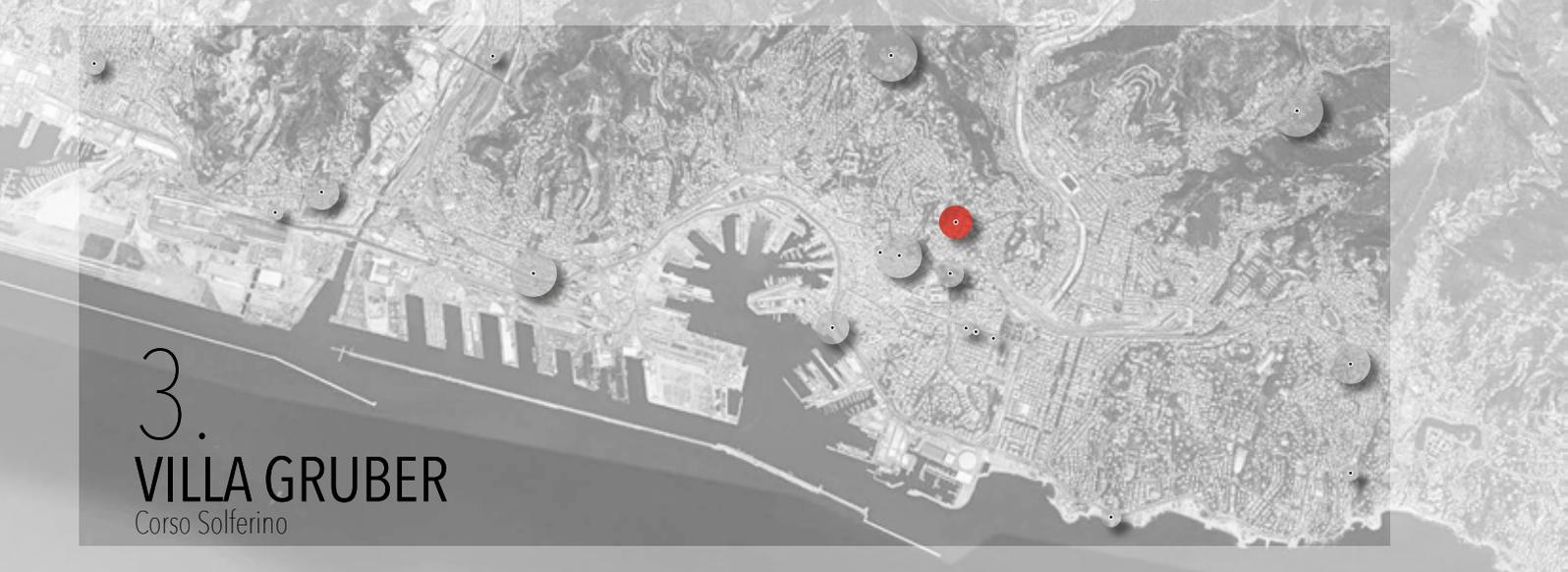
## 2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato si è focalizzata sulla domanda potenziale (analisi del profilo demografico) e sull'offerta di strutture sanitarie nel contesto.

L'immobile è localizzato in una zona con un'ampia offerta di strutture sanitarie. In particolare, a breve distanza dall'asset, è localizzata la struttura "Casa S.S. Concezione" (70 posti letto, Med Services è il gestore).

## 3. STRATEGIA E MODALITÀ OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Alienazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Medio-lungo periodo
<b>Potenziati interlocutori</b>	Operatore Specializzato



# 3.

## VILLA GRUBER

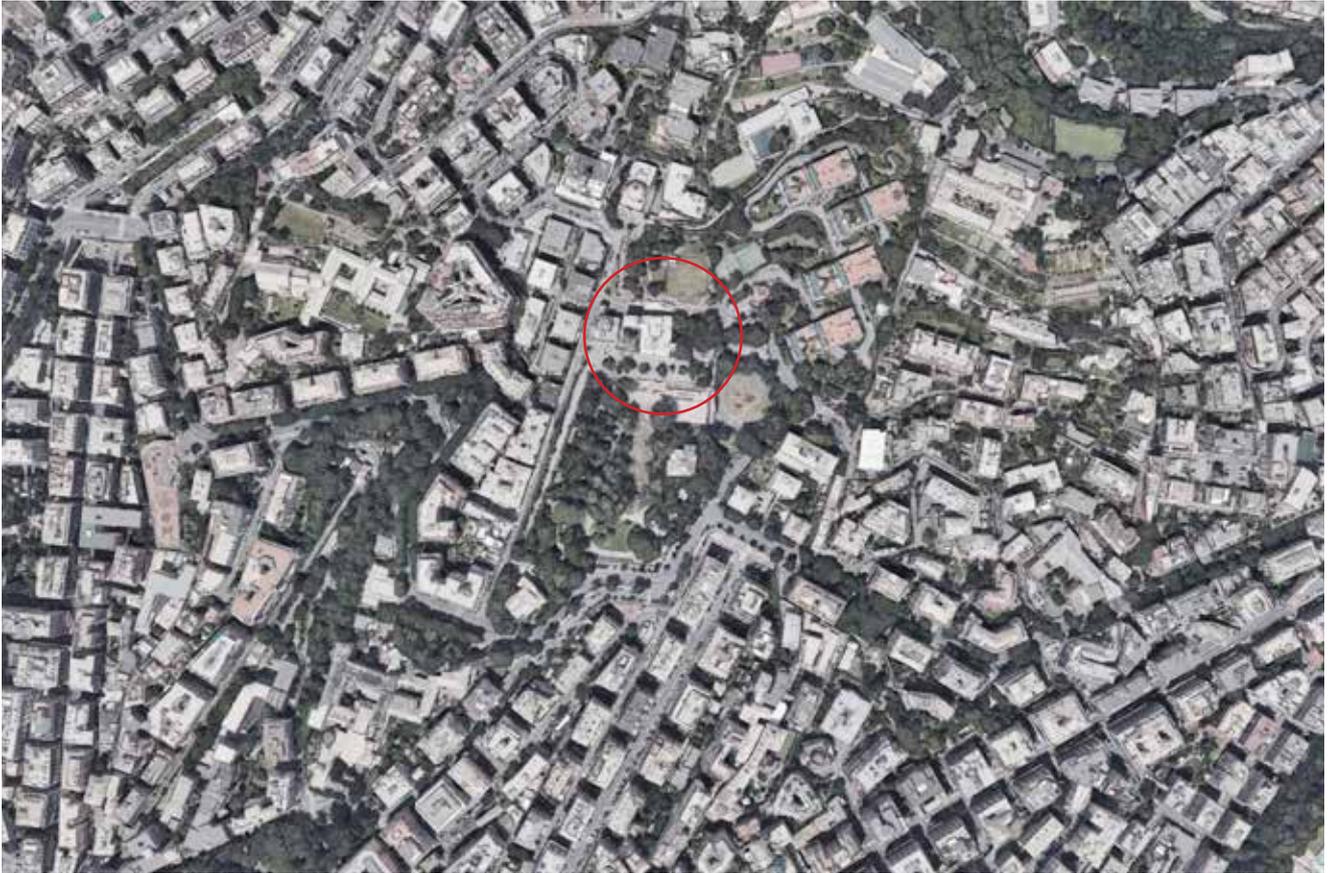
Corso Solferino

TIPOLOGIA	<i>Villa Storica</i>
ANNO (Ristrutt.)	<i>XVI sec / XVIII+XIX</i>
PROPRIETÀ	<i>Intero fabbricato + torretta</i>
SUP. LORDA	<i>2.483 mq</i>
SUP. COPERTA	<i>862 mq</i>
PIANI F.T.(interrati)	<i>3 (1) / 5 torretta</i>
ZONA	<i>Centro - Castelletto</i>
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>
USO	<i>Museo Americanistico (2004)</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>

La villa Settecentesca si trova nel quartiere Castelletto, zona residenziale di pregio, e ha ospitato il Museo Americanistico fino al 2004. Affaccia su un parco pubblico molto frequentato e conosciuto che porta lo stesso nome. Il parco all'inglese è disposto sul pendio e ha due accessi, quello principale a sud e un secondo a nord accanto alla Villa. Sono presenti inoltre un piazzale pavimentato sovrastante un parcheggio ad uso privato e un'area attrezzata con giochi per bambini. Nel parco oltre a Villa Gruber si trovano altri quattro fabbricati: un primo edificio sul fianco ovest è occupato dai Carabinieri, un secondo di modeste dimensioni sul fianco est è in uso alla Croce Blu (con piccola area parcheggio a nord). Al centro del parco un edificio liberty di proprietà pubblica in concessione a Teatro Carlo Felice risulta in cattivo stato di conservazione. Infine all'ingresso meridionale del parco un piccolo fabbricato è in uso ad una associazione.

Il corpo principale della Villa si sviluppa su 3 livelli e un interrato. La torretta posta sul fronte occidentale sale per ulteriori due livelli e gode di una superba vista della città. Dal parco si accede tramite una scalinata monumentale al piano terreno, affacciato sul solo fronte meridionale (gli altri lati sono contro terra), che risulta pertanto piuttosto buio. Il primo livello, raggiungibile anche dalla stretta strada posta a nord, ospita l'ambiente principale a doppia altezza, con balconata e affreschi. Gli altri locali sono distribuiti perimetralmente a questo. Lo stato manutentivo complessivo risulta piuttosto scarso: si registrano in alcuni punti il crollo dei controsoffitti e distacchi delle decorazioni in stucco delle volte. Su parte della copertura è stato applicato di recente un trattamento impermeabilizzante d'emergenza. Tra le criticità da segnalare anche la difficile delimitazione delle aree esterne di pertinenza.





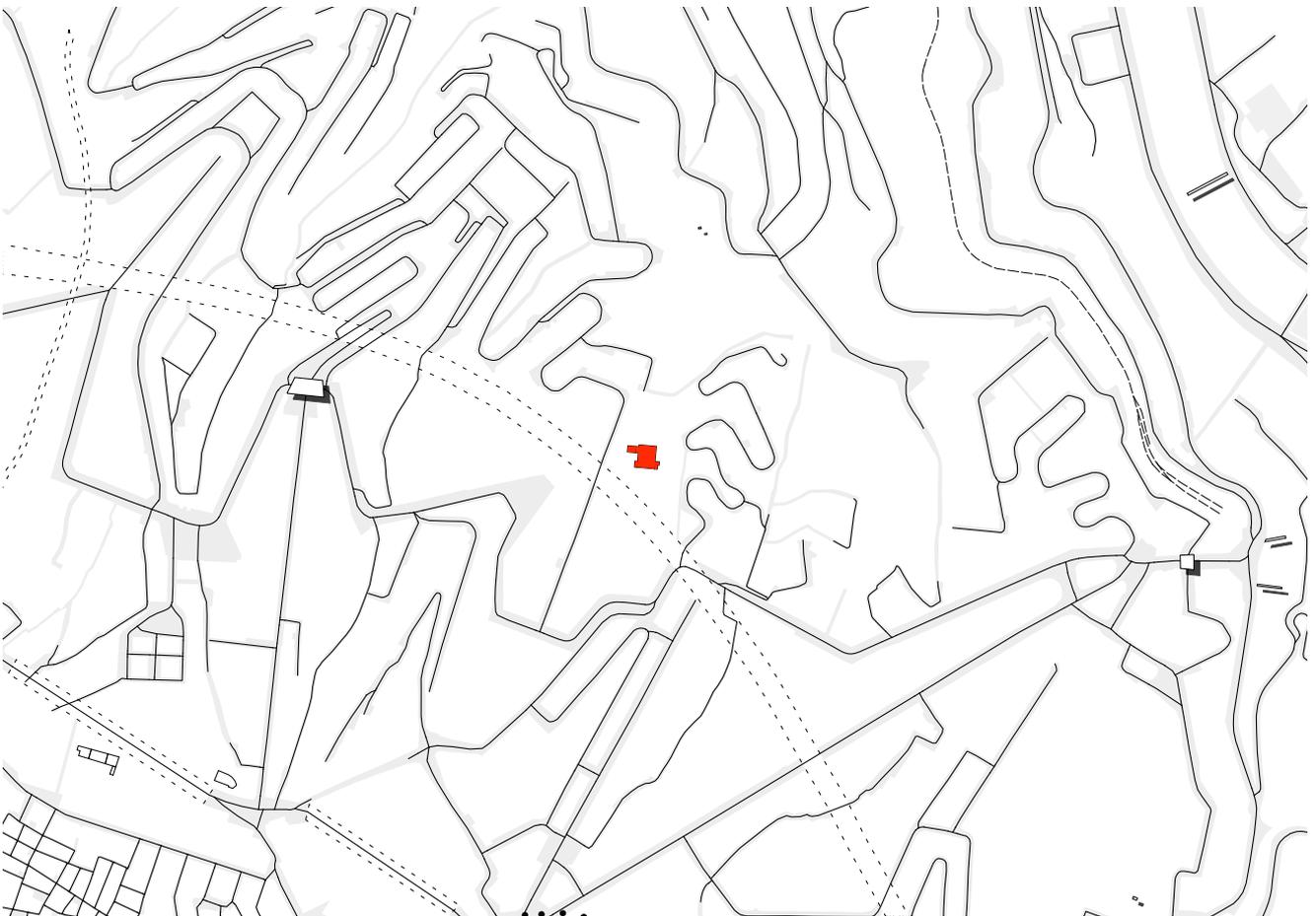
Ortofoto



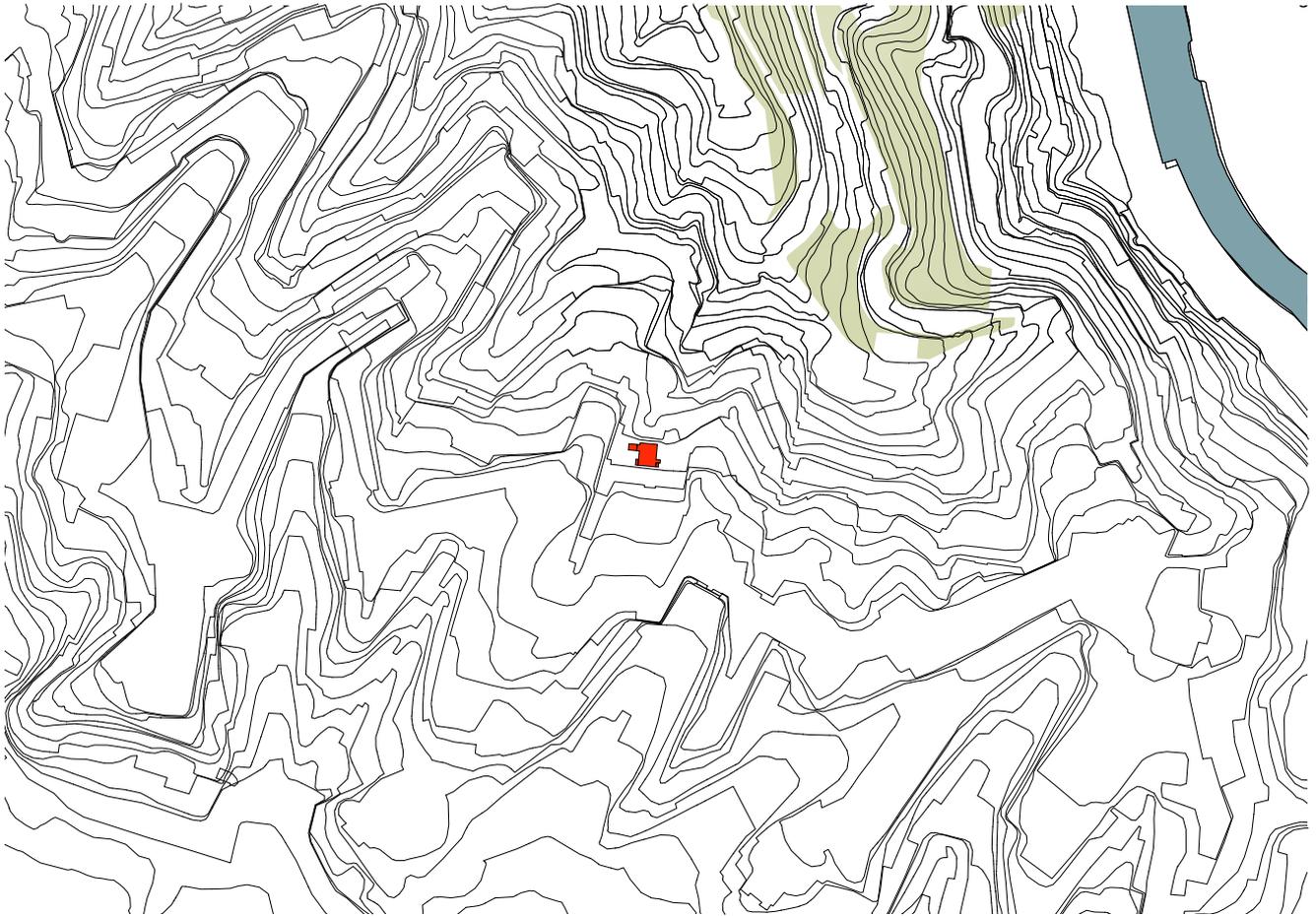
Vista aerea



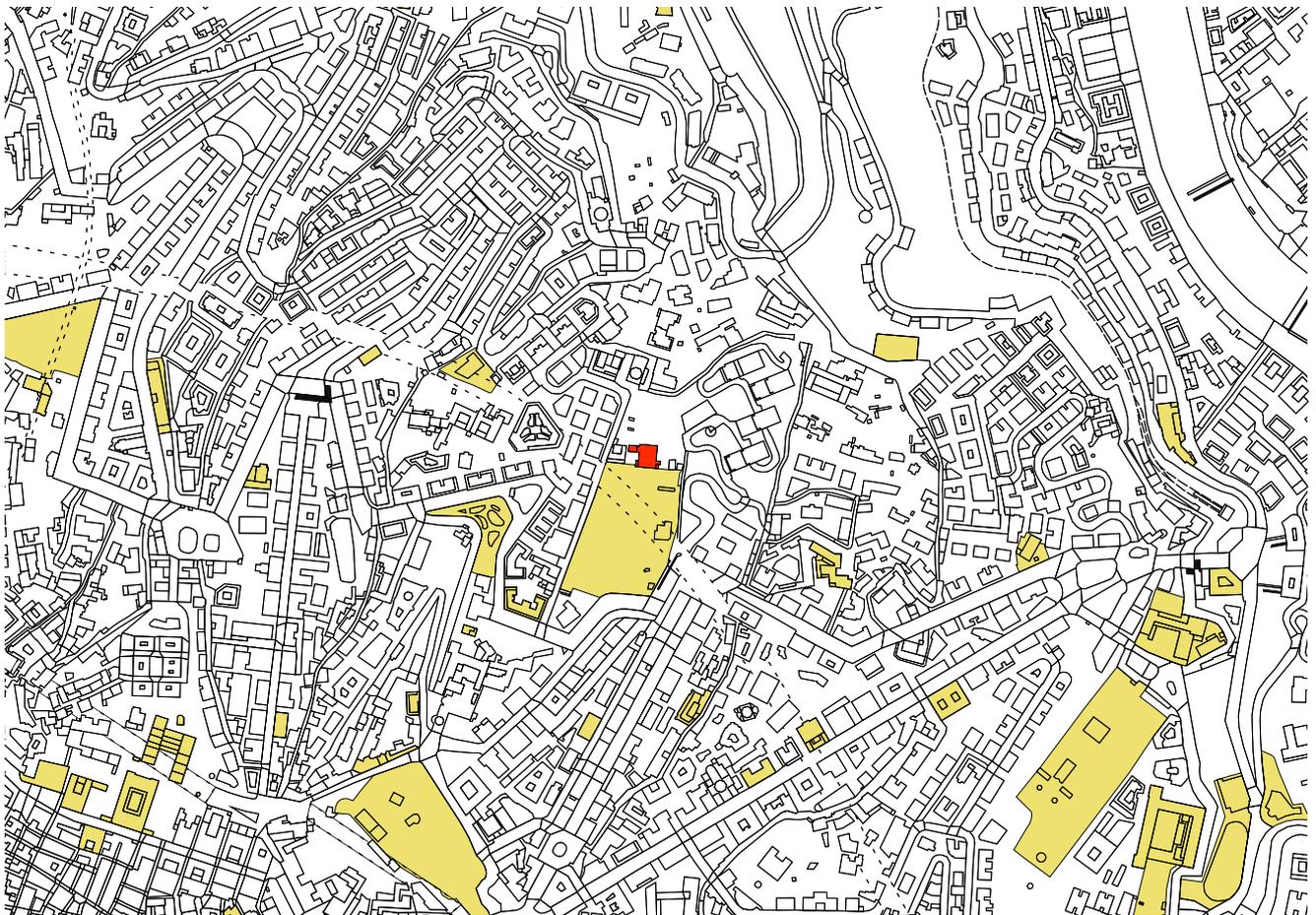
Pieni e vuoti



Infrastrutture



*Elementi naturali*



*Aree a servizi e ricreative*



*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **13**, particelle **62 e 63**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AMBITI SPECIALI	
AC-NI	ambito di conservazione del territorio non ineditato	parco di interesse naturalistico e paesaggistico	
AC-VP	ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico	unità inedite di identità paesaggistica	
AR-PA	ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola	macro area paesaggistica	
AS-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	
AC-CS	ambito di conservazione del centro storico urbano	fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante	
AC-VU	ambito di conservazione del verde urbano strutturato	area 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	area di esproprio-carattere relative a opere infrastrutturali	
AC-UJ	ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	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	
SIS-S	servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggio pubblico	SIS-1 viabilità principale esistente	
SIS-S	servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico	SIS-1 viabilità principale di previsione	
CM	SIS-S servizi civiltari	SIS-1 viabilità di previsione	
n°	distretto di trasformazione	nod 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		

Legenda

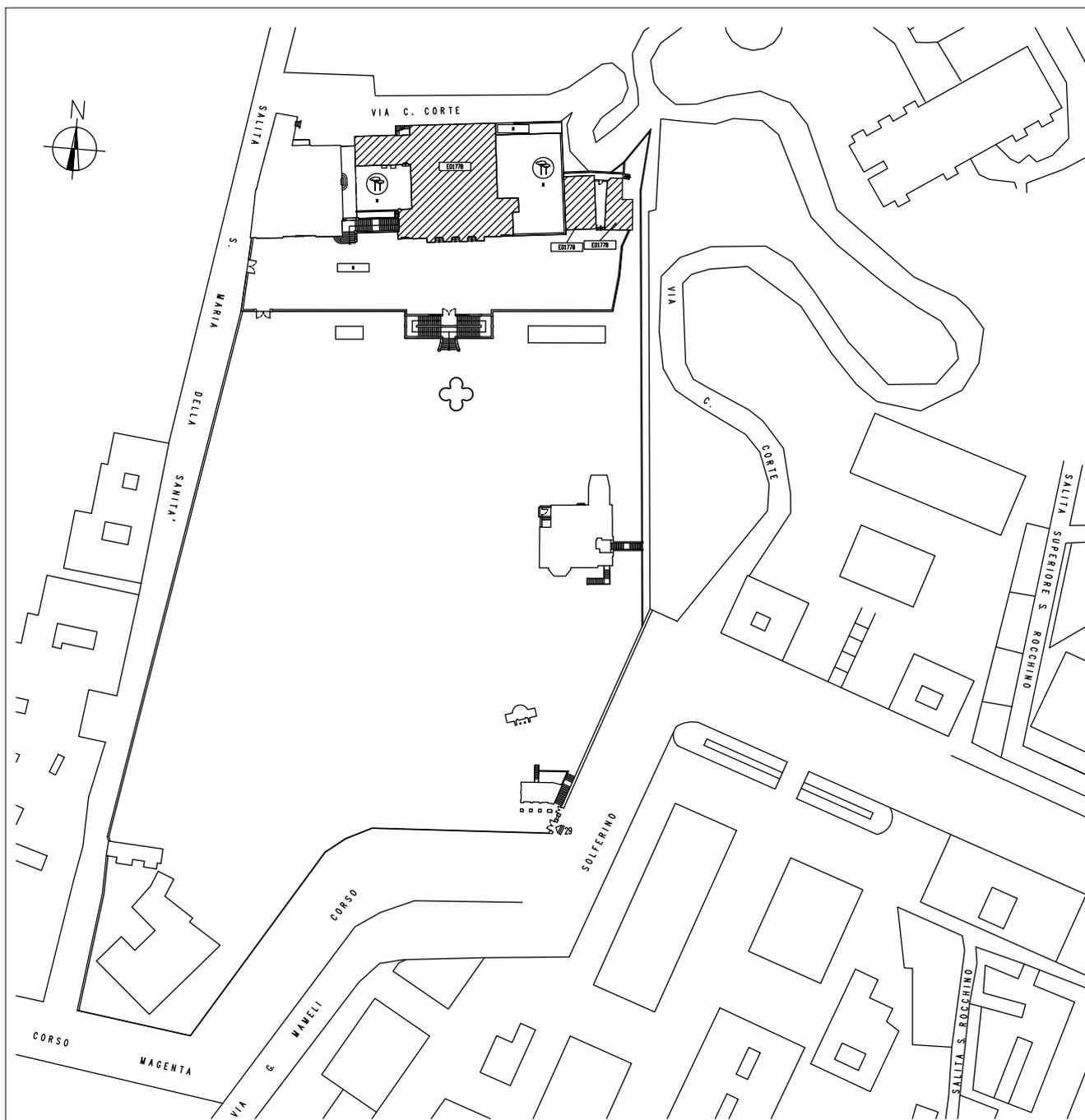
# CARATTERISTICHE GENERALI

INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	6	FUORI TERRA	4	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	1
CORPI SCALA	3	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

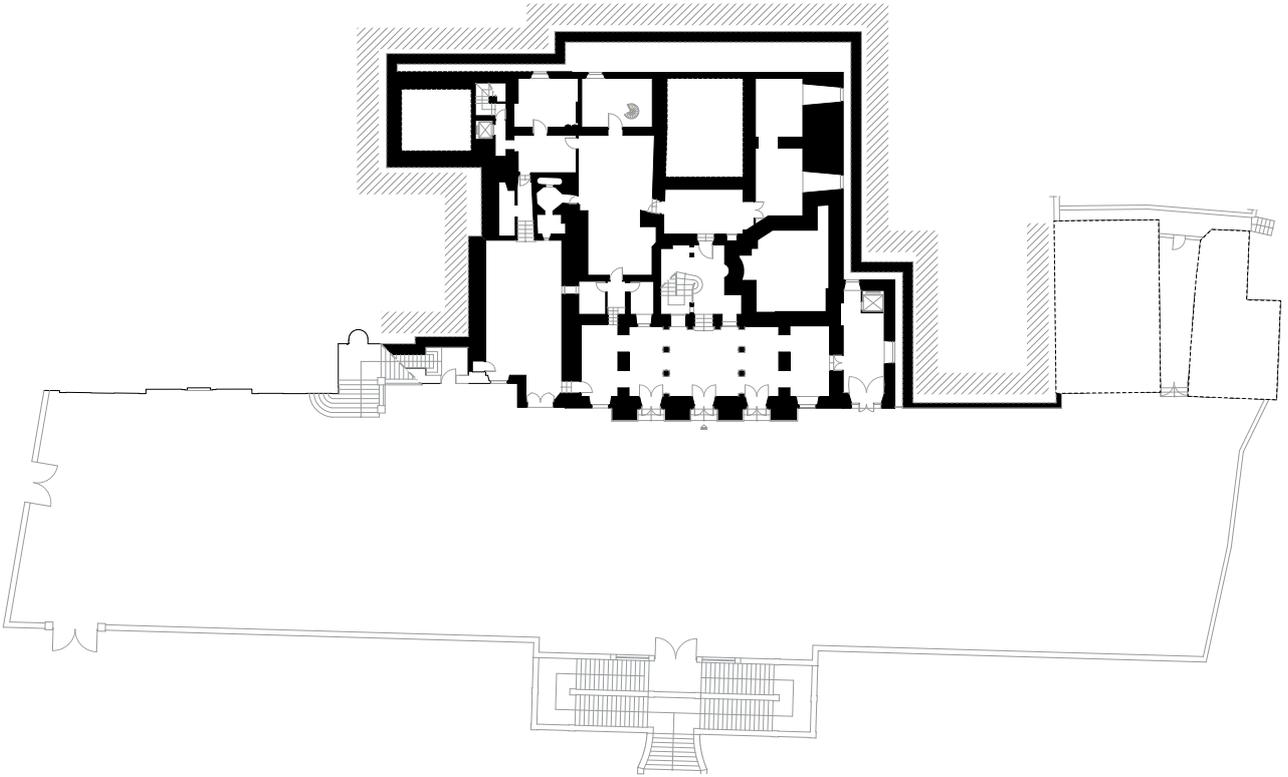
STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare					

A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

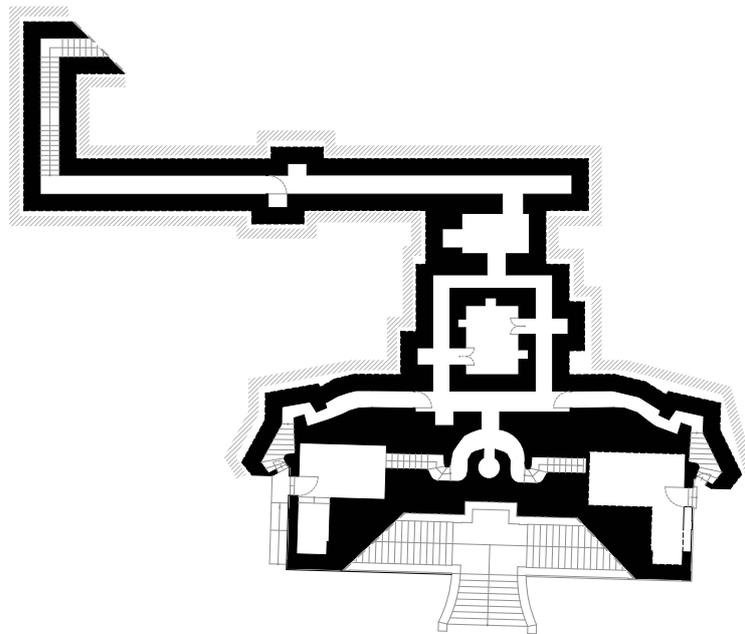
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		



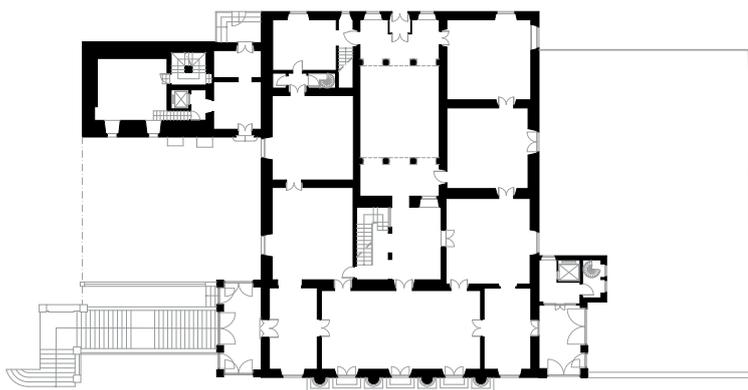
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
3	Villa Gruber	-1	cantina	sotto	42	<b>2483</b>
		0	villa	semi	711	
		1	villa	sopra	697	
		2	villa	sopra	658	
		3	torretta	sopra	63	
			villa	sopra	20	
		4	torretta	sopra	63	
vari	altro	-	229			



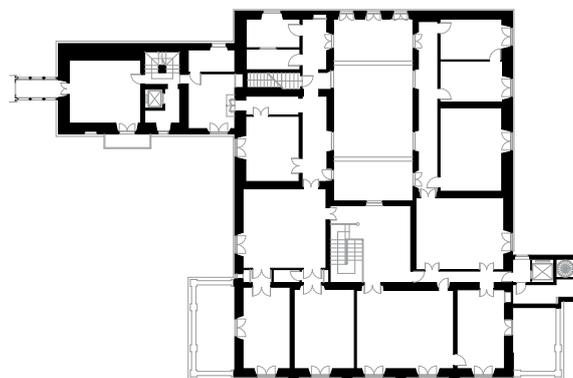
*Piano terra*



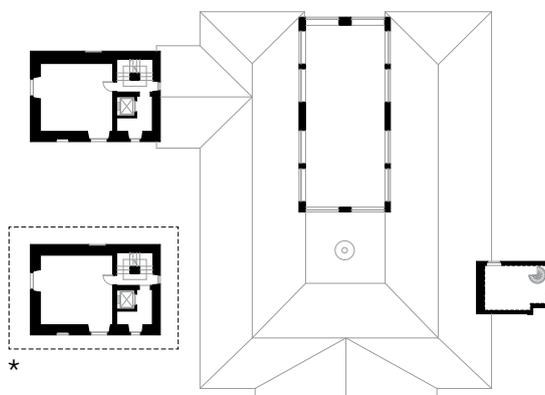
*Piano interrato*



*Piano primo*



*Piano secondo*



*Piano terzo*  
*\* Piano quarto*



*Vista del colonnato posto all'ingresso sud al piano terra*



*Vista dalla balconata posta al secondo piano del locale a doppio volume affrescato*



*Vista del colonnato posto all'ingresso nord al primo piano*



*Dettaglio della volta affrescata*



*Vista dalla balconata posta al secondo piano del locale a doppio volume affrescato*





*Vista del locale principale posto nella torretta*



*Dettaglio del soffitto a cassettoni decorati posto al primo piano*



*Vista del locale ascensore al primo piano*



*Vista di una sala affrescata posta al primo piano*



*Vista della scala principale in legno dal piano terra e dal primo piano*





*Dettagli del degrado e del cedimento di alcuni incannucciati di copertura posti al primo piano*



*Dettagli del generalizzato degrado delle superfici interne*

*Degrado degli affreschi interni*



*Cedimento di porzioni di intonaco*

*Degrado degli affreschi interni*

*Dettaglio della copertura*



*Vista del fronte sud della palazzina dei Carabinieri posta a ovest*



*Vista del retro (nord) della palazzina dei Carabinieri*



*Vista del fronte posto a nord*



*Particolare del fronte nord della torretta*



*Vista del percorso pedonale interno al parco*



*Vista dell'area attrezzata per bambini*



*Vista del percorso pedonale interno al parco*



*Vista interna del parco*



*Vista del percorso carrabile sul lato ovest del parco*



*Vista della pista polivalente posta nord est del parco*

## Punti di forza

edificio landmark  
vista panoramica  
qualità architettonica

## Punti di debolezza

scarse aree esterne di pertinenza  
stato manutentivo  
dimensione e layout degli ambienti

S W  
O T

parco pubblico  
contesto residenziale di qualità  
prossimità al centro

## Opportunità

assenza di parcheggi  
alti costi di manutenzione  
edificio tutelato

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

-  Vocazione alta
-  Vocazione media
-  Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
<b>Destinazione d'uso</b>					
Residenziale	▼	▼	▶	▶	▶
Terziario/Uffici	▼	▼	▶	▶	▶
Retail (commerciale)	▼	▼	▼	▼	▼
Leisure/Entertainment	▼	▶	▶	▼	▼
Uso alternativo *	▶	▲	▲	▶	▼

70

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera la seguente destinazioni d'uso:

- Uso alternativo (sanitario/ wellness)

### 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Uso alternativo
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Elevato

## 2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Locazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Medio-lungo periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Operatore Specializzato

**Vorremmo portare all'attenzione del Cliente che è stata ipotizzata la modalità di affidamento della locazione a fronte della criticità di ripartizione delle aree esterne, che limita la definizione di un perimetro di proprietà ben definito ed indipendente rispetto alla sede confinante dei Carabinieri e dei locali in uso alla Croce blu. L'asset rappresenta inoltre un elemento storico/architettonico di valore per la città di Genova.**



# 4.

## VILLA GRIMALDI "LA FORTEZZA"

via Palazzo della Fortezza, 4

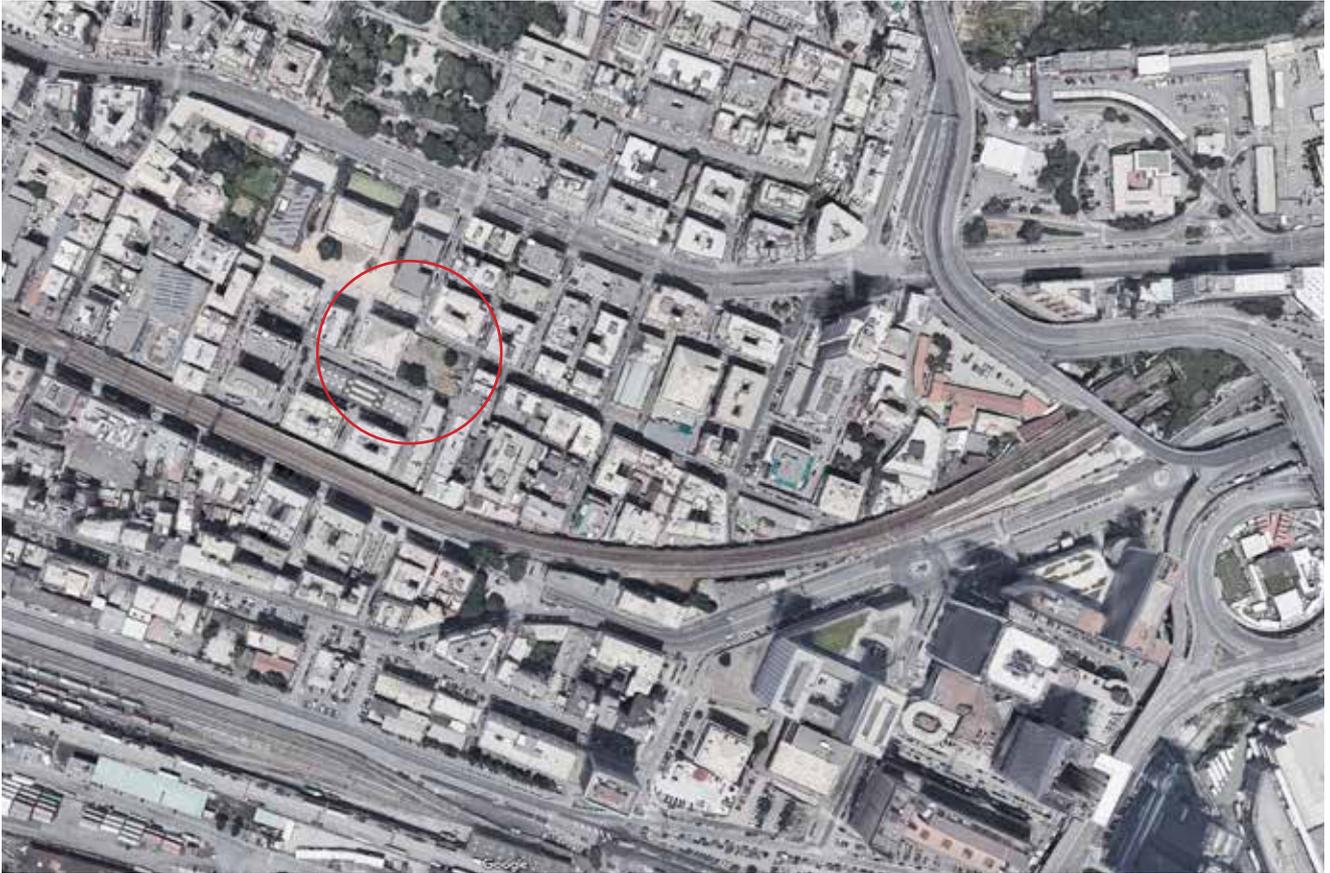
TIPOLOGIA	<i>Villa Storica</i>
ANNO (Ristrutt.)	1650 (1983)
PROPRIETÀ	<i>Intero fabbricato</i>
SUP. LORDA	3.862 mq
SUP. COPERTA	982 mq
PIANI F.T.(interrati)	3 (1)
ZONA	<i>Sampierdarena (Ovest)</i>
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>
USO	<i>Istituto Tecnico (2008)</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>

L'edificio sorge nel centro di Sampierdarena, a ovest del centro di Genova, storico quartiere popolare legato alle attività portuali. Il palazzo Seicentesco dispone di una pertinenza esterna di circa 1.000 mq, un ampio giardino rialzato rispetto alle strade che circondano il lotto. L'edificio è libero sui quattro fronti e risulta molto luminoso. Dal secondo dopoguerra è stato utilizzato come edificio scolastico fino alla chiusura nel 2008. Da allora l'edificio è vuoto.

Un portico al piano terra introduce ad una salone centrale attorno al quale sono organizzati gli ambienti. Dallo scalone si sale al primo piano dove è presente un monumentale loggiato alto 10 m, decorato con stucchi a cassettoni e altorilievi, che affaccia a nord. Dal loggiato si accede al salone principale affrescato. Vari corpi scale di servizio conducono al sottotetto, in parte abitabile. Lo stato manutentivo è scarso anche a causa delle alterazioni rese necessarie dall'uso scolastico. Si segnalano parziali distaccamenti di intonaci e alcune crepe sulle volte dei locali principali. Le strutture lignee di copertura appaiono in buono stato di conservazione

Rispetto al contesto, l'edificio affaccia a nord su via Daste (la via principale di Sampierdarena, in parte pedonalizzata) dove si trovano altri tre istituti scolastici ospitati nel complesso di Villa Sassi. I restanti tre lati fronteggiano un'edilizia residenziale moderna, in parte tardo Ottocentesca e in parte anni '50 e '60, piuttosto densa (fino a 6-7 piani) e di qualità modesta, la cui presenza incombe sull'immobile. Sul fianco sud è collocato un mercato coperto che non risulta particolarmente attivo.





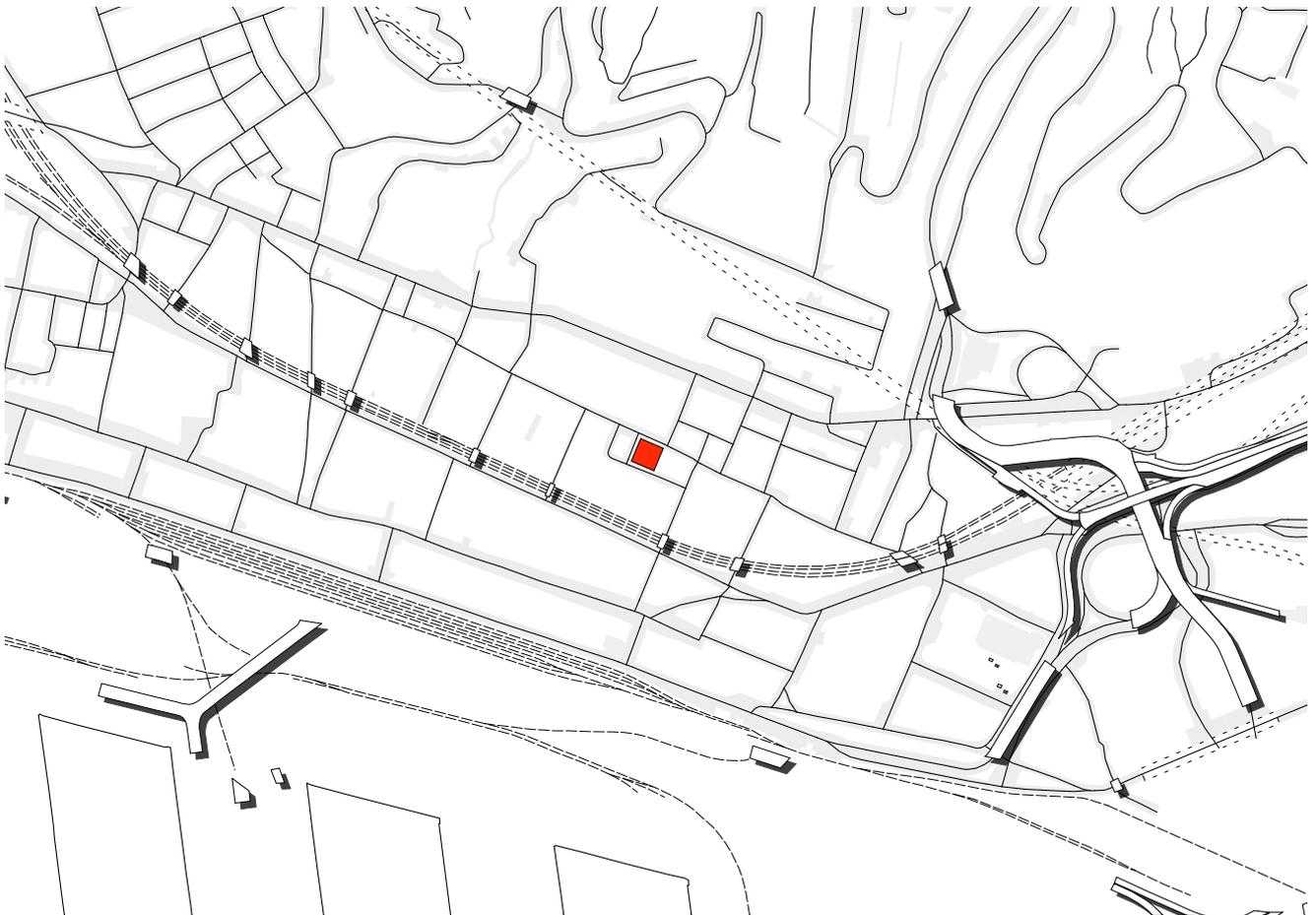
Ortofoto



Vista aerea



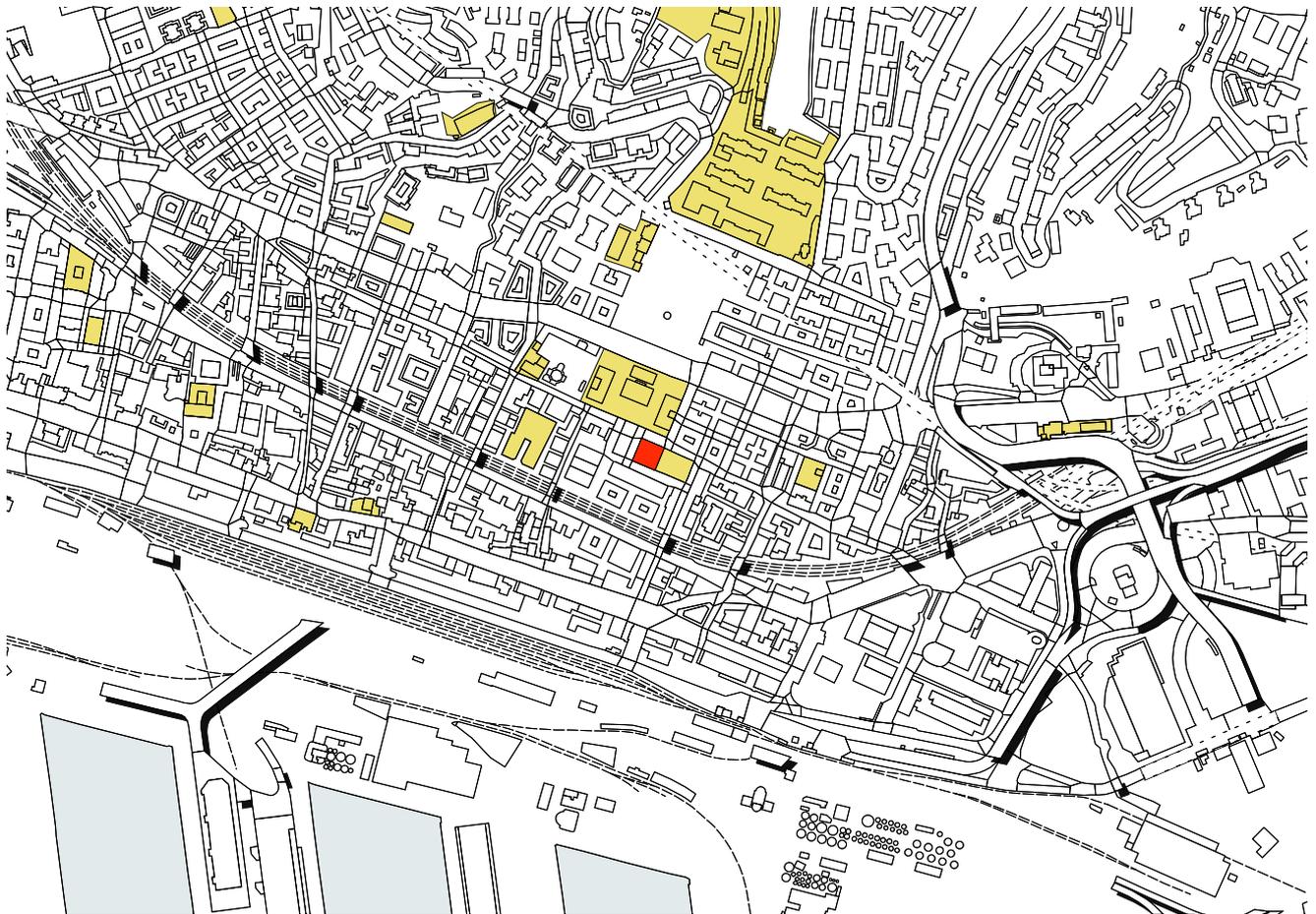
Pieni e vuoti



Infrastrutture



*Elementi naturali*

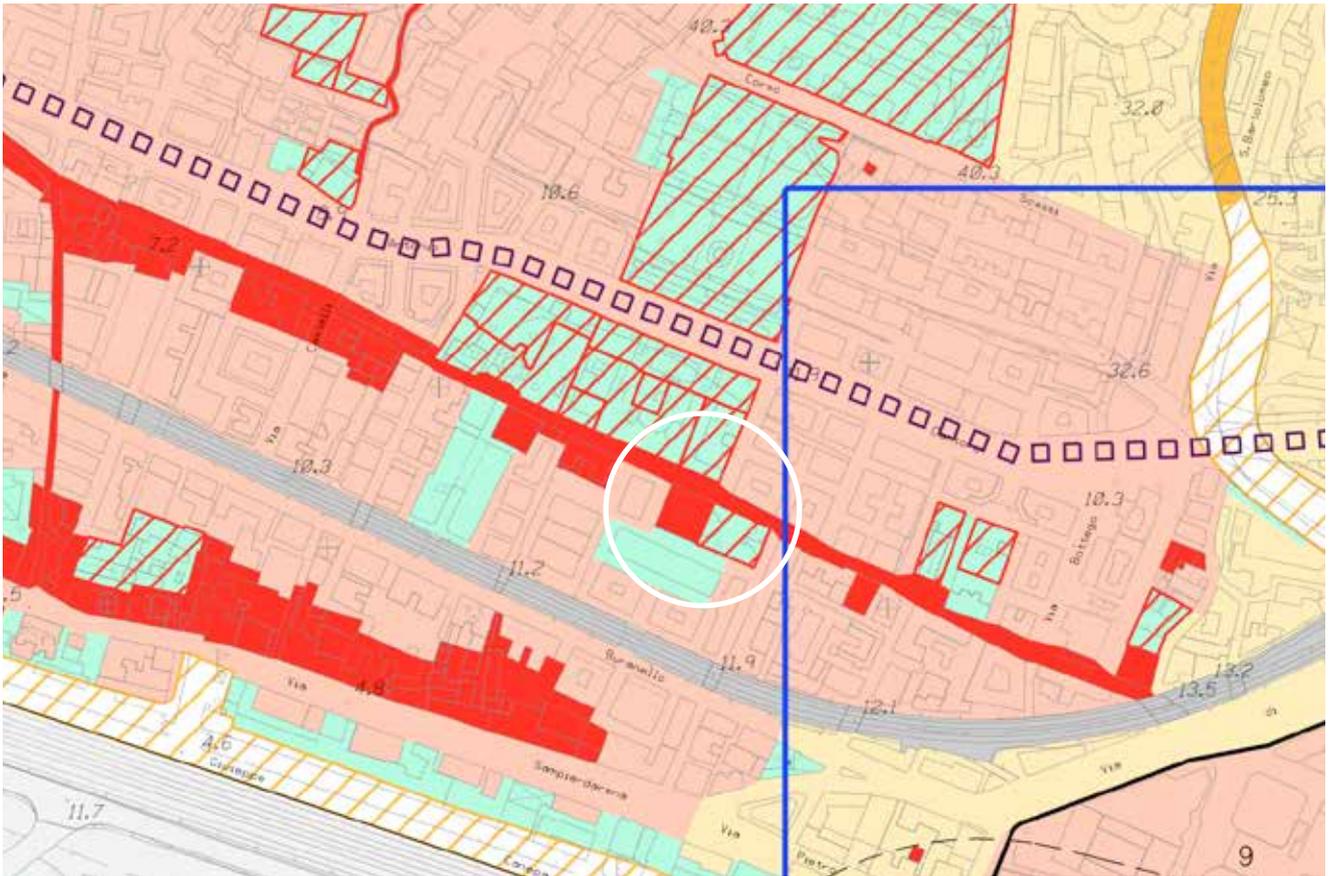


*Aree a servizi e ricreative*

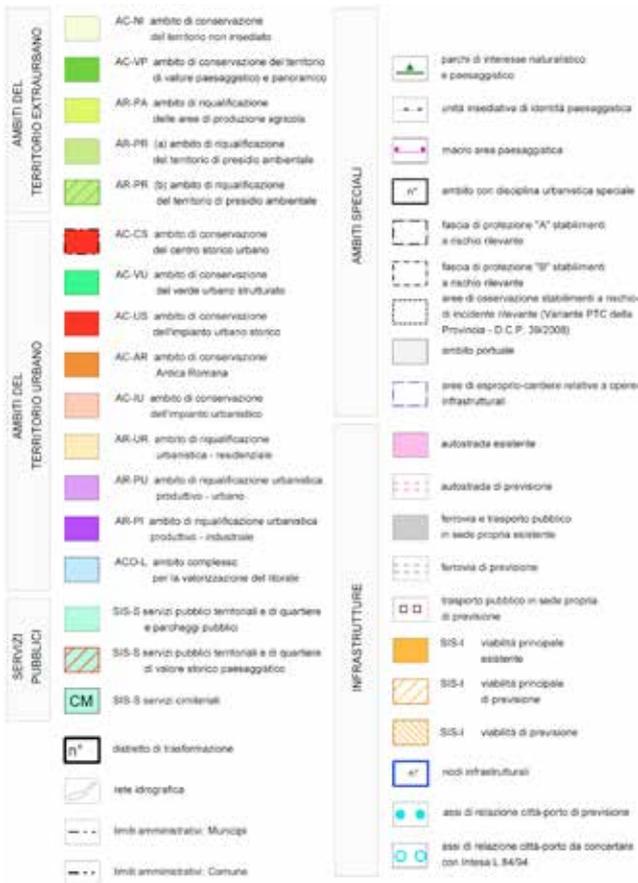


*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **46**, particella **34**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

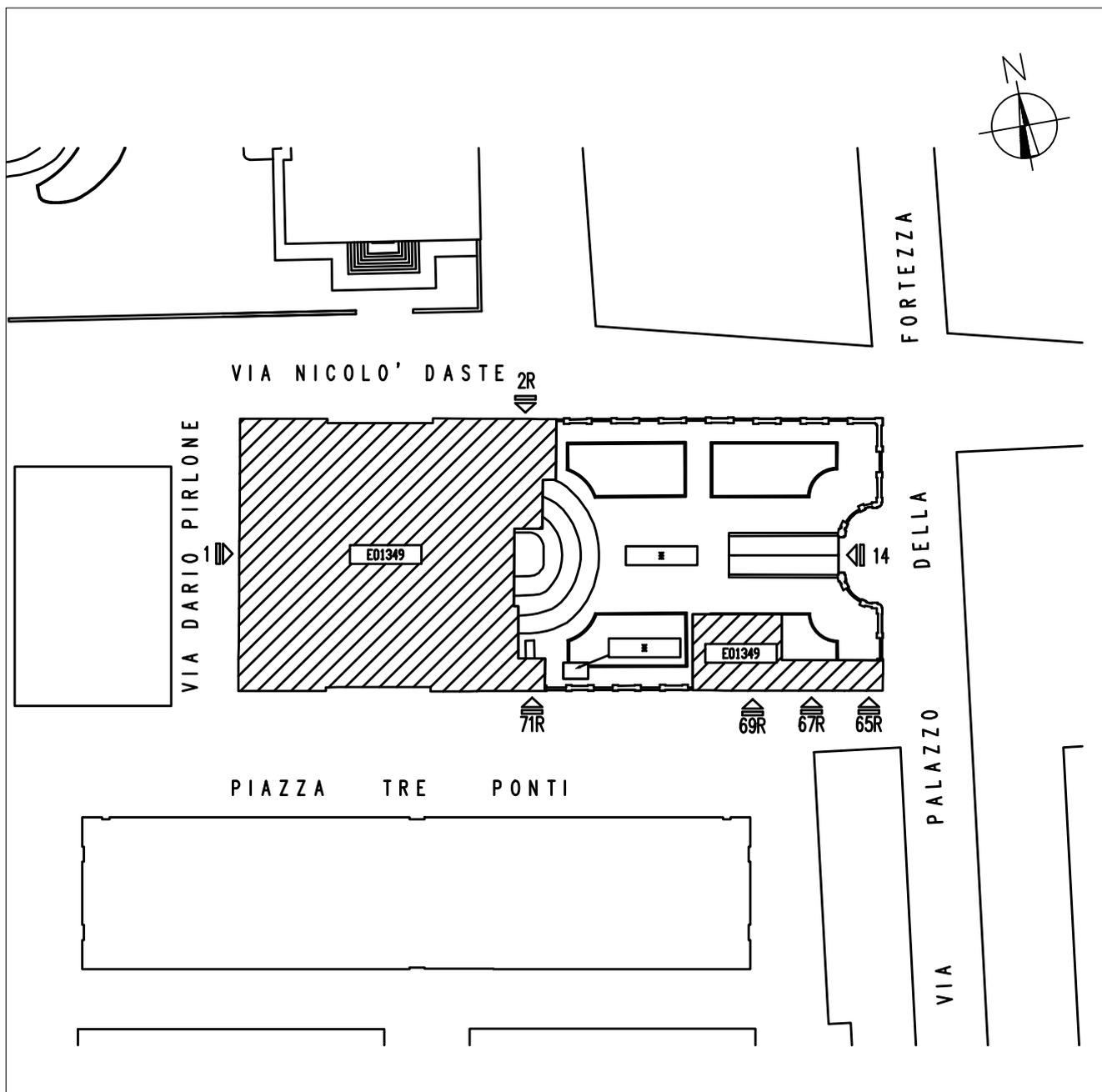
INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	4	FUORI TERRA	3	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	3	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		Distaccamento intonaci interni			

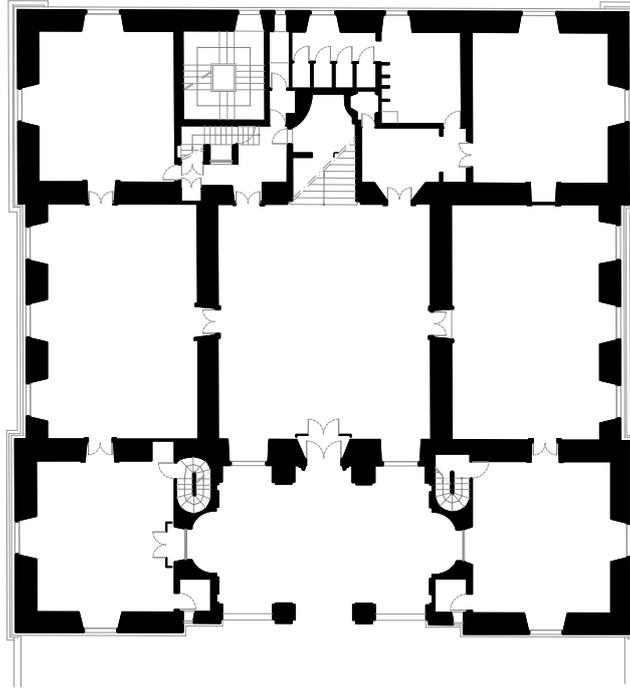
A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

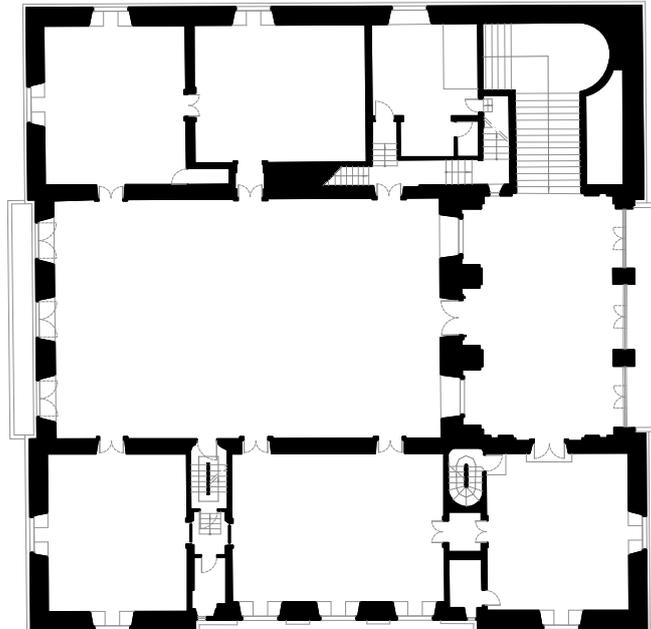
# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



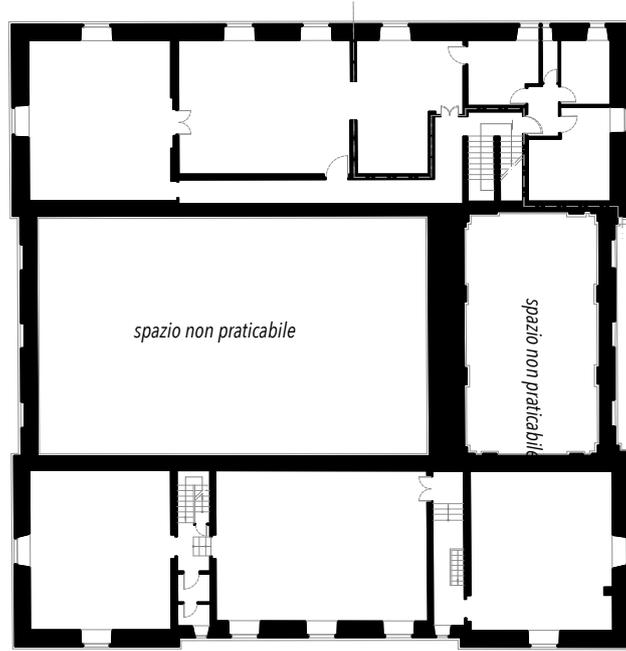
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
4	Palazzo Fortezza	-1	depositi magazzini	semi	872	<b>3862</b>
			anessi su strada	semi	109	
		0	villa	sopra	742	
		0,5	villa	sopra	449	
		1	villa	sopra	792	
		2	sottotetto praticabile	sopra	545	
		vari	altro	-	353	



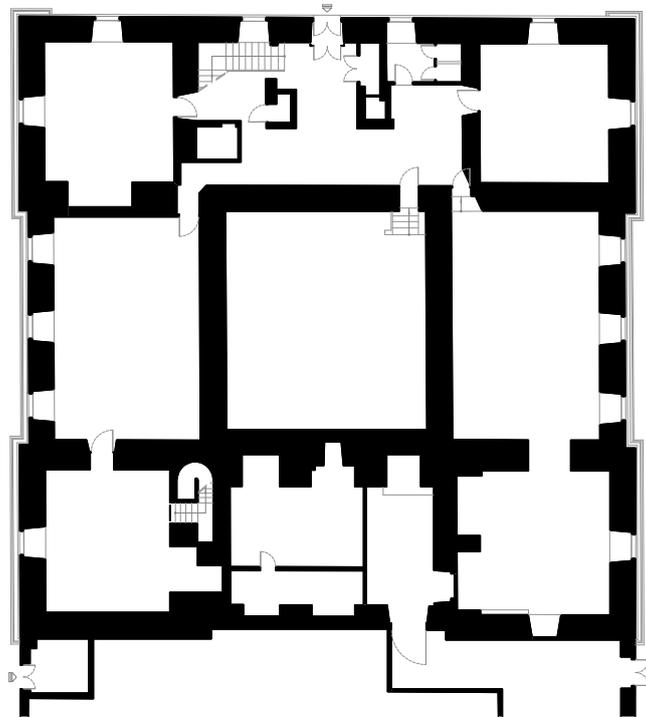
*Piano terra*



*Piano primo*



*Piano secondo (sotto tetto)*



*Piano seminterrato*



*Vista dell'ingresso al piano terra*



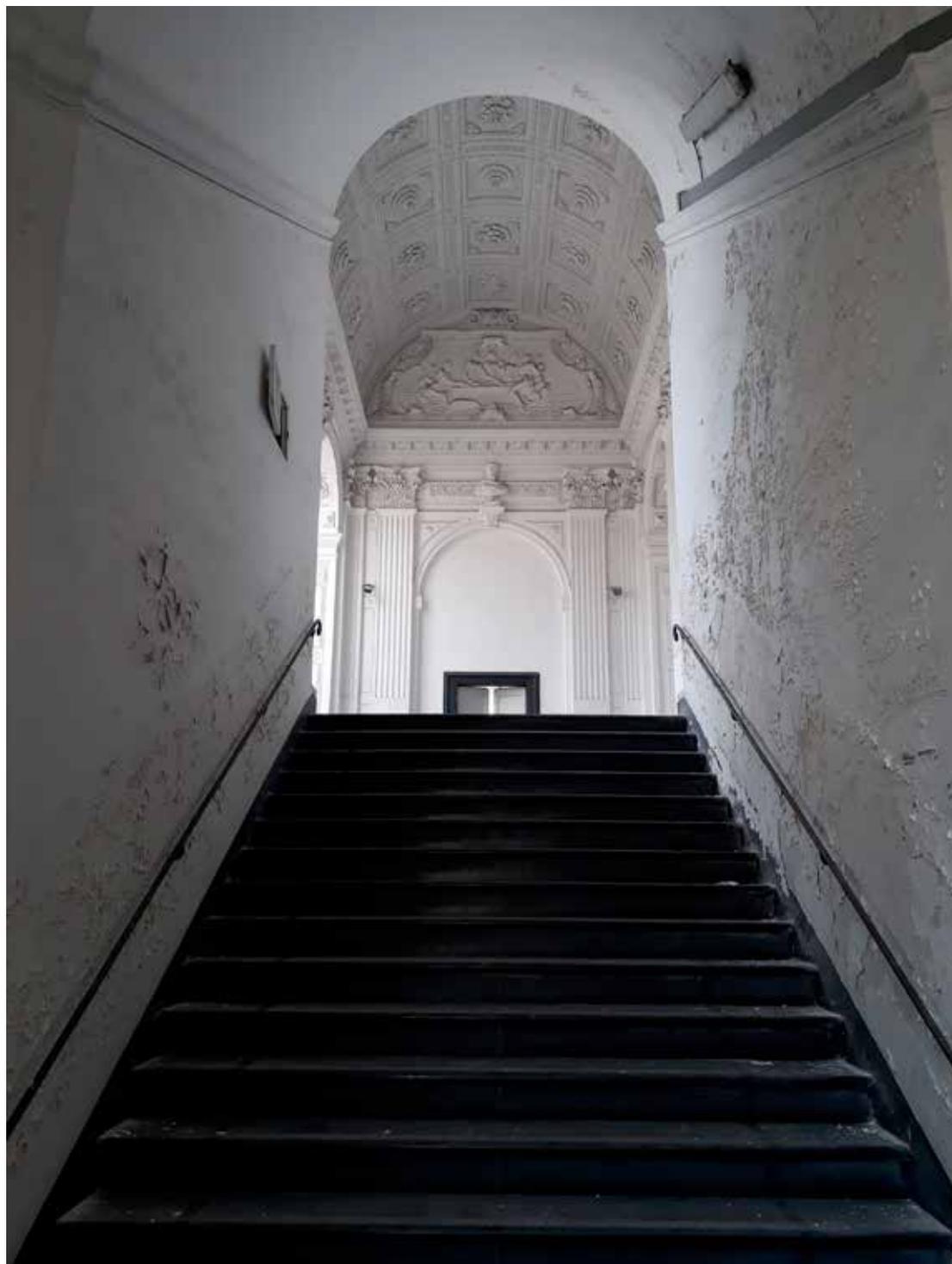
*Dettaglio delle porte con cornici e decorazioni in ardesia*



*Vista della scala voltata dal salone d'ingresso al piano terra*



*Vista del salone d'ingresso dal pianerottolo della scala*



*Vista dalla scala della loggia decorata posta a nord al primo piano*



*Vista della loggia voltata decorata con stucchi posta a nord al primo piano*



*Vista della salone principale posto al primo piano*



*Dettaglio di una delle stanze affrescate poste al primo piano*



*Vista della salone principale posto al primo piano*



*Vista degli ambienti mansardati posti al secondo piano*



*Dettaglio della volta affrescata in una delle stanze al primo piano*



*Dettaglio di una finestra in una stanza al primo piano*



*Dettaglio di una modifica intervenuta per l'uso a scuola del palazzo al pt*



*Vista dei locali posti nel piano seminterrato*



*Vista dei locali posti nel piano seminterrato*



*Vista dei locali posti nel piano seminterrato*



*Vista del degrado degli intonaci della loggia esterna a est*



*Vista del degrado delle superfici parietali interne*



*Vista del degrado degli intonaci intorno al piano seminterrato*



*Vista delle esfoliazioni degli intonaci interni*



*Vista del fronte nord da Largo Pietro Gozzano*



*Vista del fronte est da via Daste*



*Particolare dell'angolo sud ovest da via Pirlone*



*Dettaglio del giardino posto a est*



*Dettaglio del giardino posto a est e degli edifici che vi si affacciano*



*Dettaglio della scuola*



*Vista di Largo Gozzano e del fronte principale di Villa Scassi*



*Vista dei condomini su Piazza Tre Ponti*



*Vista interna del mercato comunale posto a sud con accesso da Piazza Tre Ponti*

## Punti di forza

presenza urbana  
qualità architettonica degli interni  
accessibilità carrabile  
presenza di pertinenze esterne

## Punti di debolezza

stato manutentivo  
dimensioni e layout ambienti  
scarsa flessibilità

S W  
O T

91

polarità di servizi pubblici (scuole)  
localizzazione centrale

## Opportunità

contesto problematico  
alti costi di manutenzione  
edificio tutelato

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

- ▲ Vocazione alta
- ▶ Vocazione media
- ▼ Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
Destinazione d'uso					
Residenziale	▶	▶	▼	▶	▼
Terziario/Uffici	▶	▶	▶	▶	▶
Retail (commerciale)	▼	▶	▼	▼	▼
Leisure/Entertainment	▶	▶	▶	▼	▼
Uso alternativo	▶	▲	▲	▶	▶

92

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera le seguenti destinazioni d'uso:

- Uso alternativo (come istituto scolastico, spazio temporaneo per associazioni ed eventi)

### 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione, riportato di seguito:

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Uso alternativo
Tipologia di intervento	Manutenzione straordinaria
Grado di intervento	Elevato

## 2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

**Vorremmo portare all'attenzione del Cliente che è stata ipotizzata la modalità di affidamento della locazione in quanto si ritiene che il bene in esame, per tipologia, location e condizioni di mercato, sia illiquido.**

<b>Modalità di affidamento</b>	Locazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Lungo periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Special Stakeholders (es. associazioni, start-up e co-working, ecc.)

I potenziali interlocutori, disponibili ad insediarsi e a riconoscere un canone potrebbero ricadere nella categoria delle associazioni o delle start-up.

Si assume che la proprietà si adoperi per interventi di manutenzione/ristrutturazione al fine di rendere gli spazi fruibili per la locazione (attraverso, ad esempio, l'accesso a fondi di finanziamento pubblici a fondo perduto).

# 5. UFFICIO

Via Pietro Borsieri, 11

TIPOLOGIA	<i>Edificio scolastico</i>	Zona ovest della città, quartiere Certosa di Rivarolo in prossimità della zona produttiva-industriale " Borzoli" (Ikea, Leroy Merlin, Unieuro e Ansaldo). Il quartiere è prevalentemente residenziale di taglio popolare, molti piani terra commerciali risultano sfitti.
ANNO (Ristrutt.)	1982	L'edificio moderno si trova a ridosso della linea ferroviaria rialzata e si affaccia su una strada molto stretta (via Borsieri). La parte inclusa nel portafoglio è il primo piano di un fabbricato di due livelli che al piano terra ospita l'asilo nido "Acquerello" (che ospita circa 80 bambini), con il quale condivide l'accesso dalla strada. L'edificio ha ospitato uffici comunali (servizi sociali) e risulta in disuso da circa 8-10 anni. Il fabbricato appartiene ad un complesso di edifici pubblici che ospita la scuola media "Cafaro", i collegamenti con questa sono al momento chiusi da cancellate.
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>	Nello stesso isolato è presente anche il mercato Comunale, a ridosso del fronte est, mentre a nord si trovano fabbricati residenziali con lastrici solari e balconi molto vicini all'immobile.
SUP. LORDA	486 mq	L'edificio, con struttura a telaio in cemento armato e grandi aperture vetrate, appare in discreto stato di conservazione. Si evidenziano infiltrazioni nei locali posti ad est.
SUP. COPERTA	546 mq	
PIANI F.T.(interrati)	2	
ZONA	<i>Rivarolo (Ovest)</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	<i>Uffici pubblici (2008 ca.)</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>	

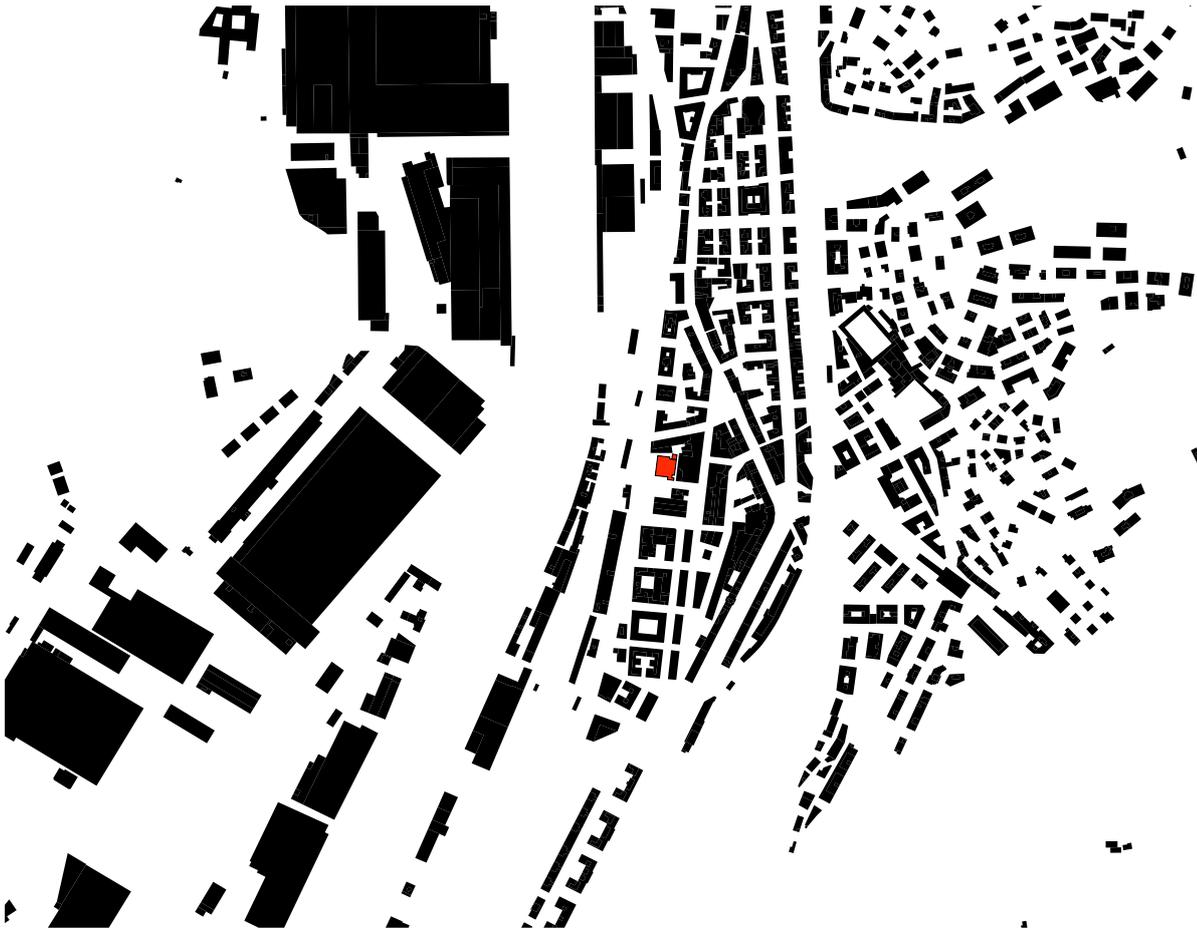




Ortofoto



Vista aerea



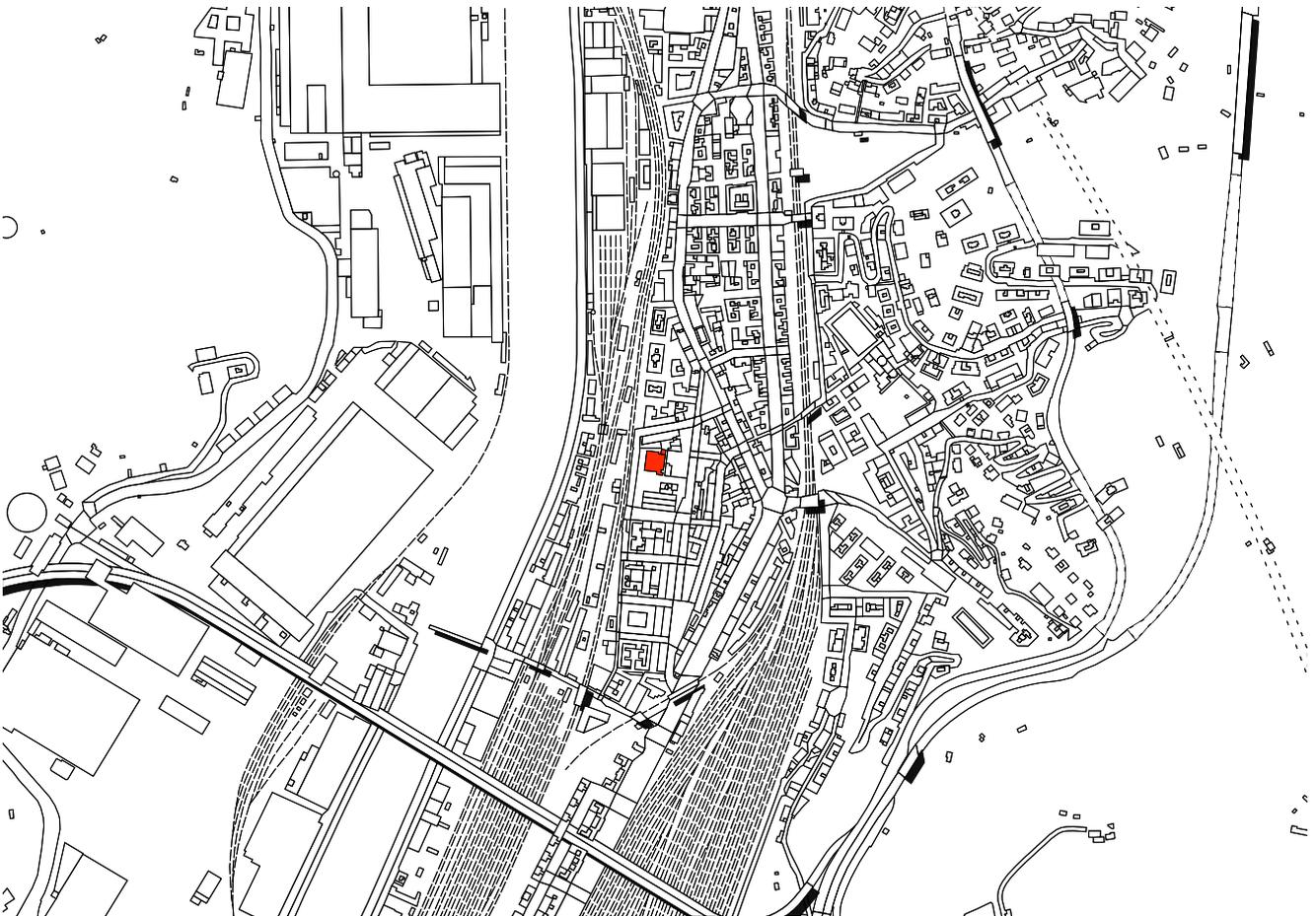
Pieni e vuoti



Infrastrutture



*Elementi naturali*

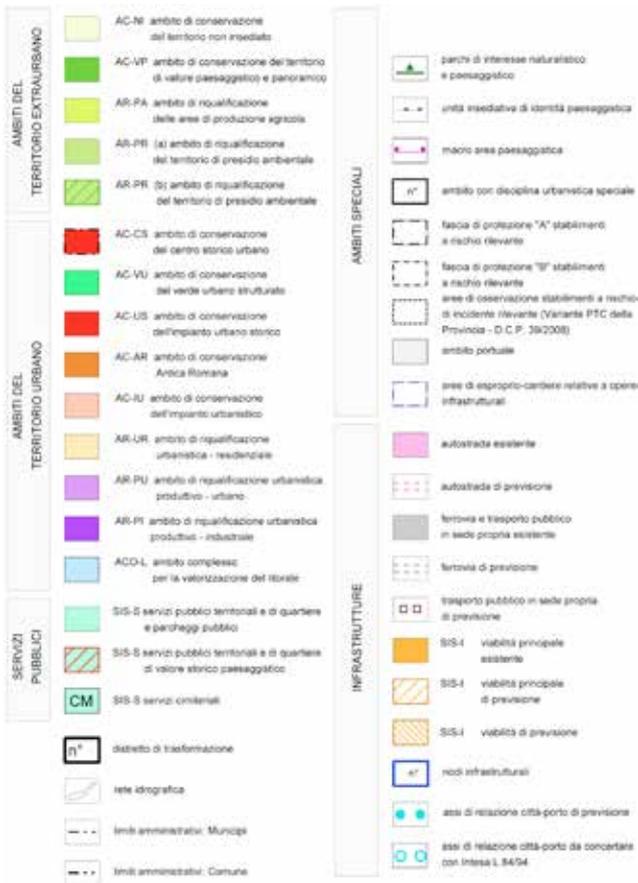


*Aree a servizi e ricreative*





Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

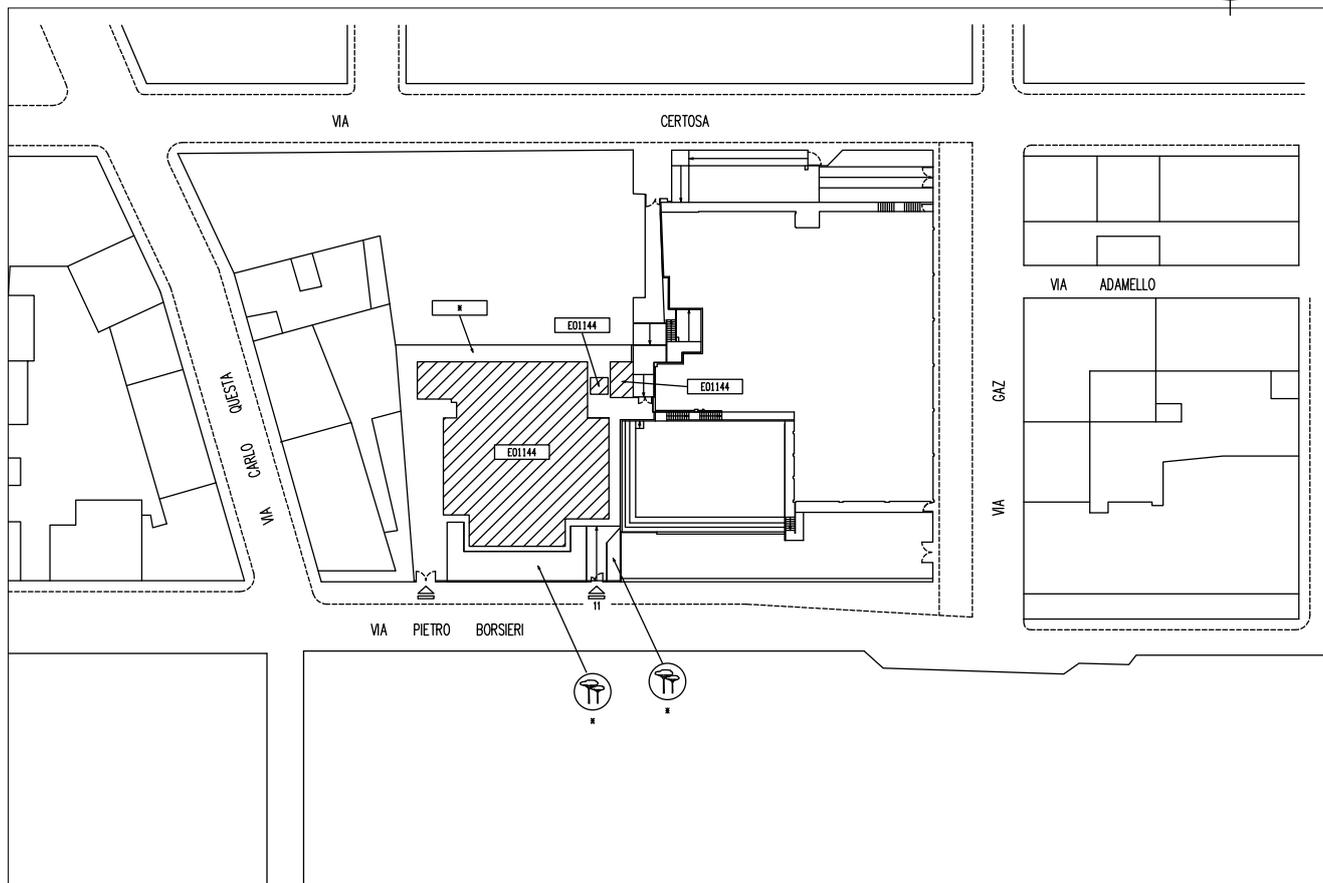
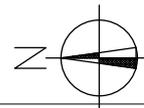
# CARATTERISTICHE GENERALI

INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	no	PIANO	2	TOTALE PIANI	2
TOTALE LIVELLI	-	FUORI TERRA	-	SEMINTERRATI	-	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

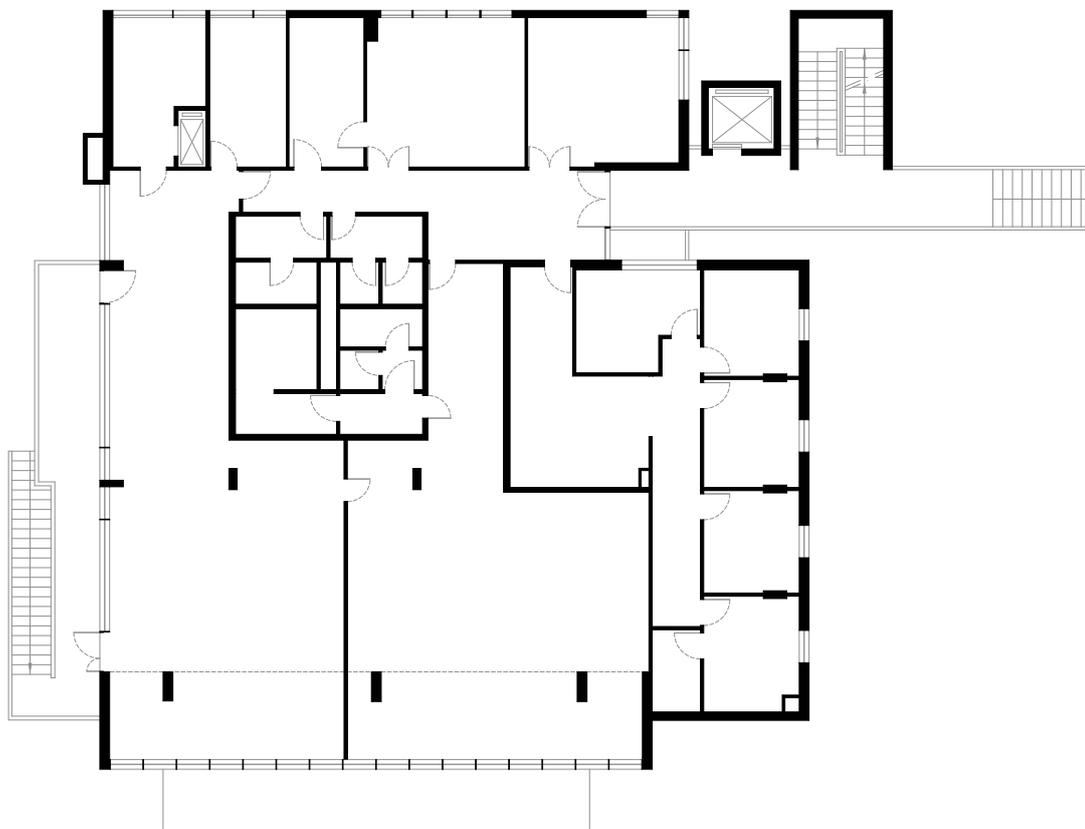
STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		Infiltrazioni dal terrazzo sull'ala est			

A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		



N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
5	Uffici Borsieri	1	ufficio	sopra	486	<b>486</b>



102

*Piano primo*





*Vista dell'ingresso principale a sud*



*Vista di uno dei due ampi locali con finestre a nastro rivolte a ovest*



*Vista di uno dei locali posti nell'ala a sud*



*Vista di uno dei due ampi locali con finestre a nastro rivolte a ovest*



*Scorcio della ferrovia posta a ovest*



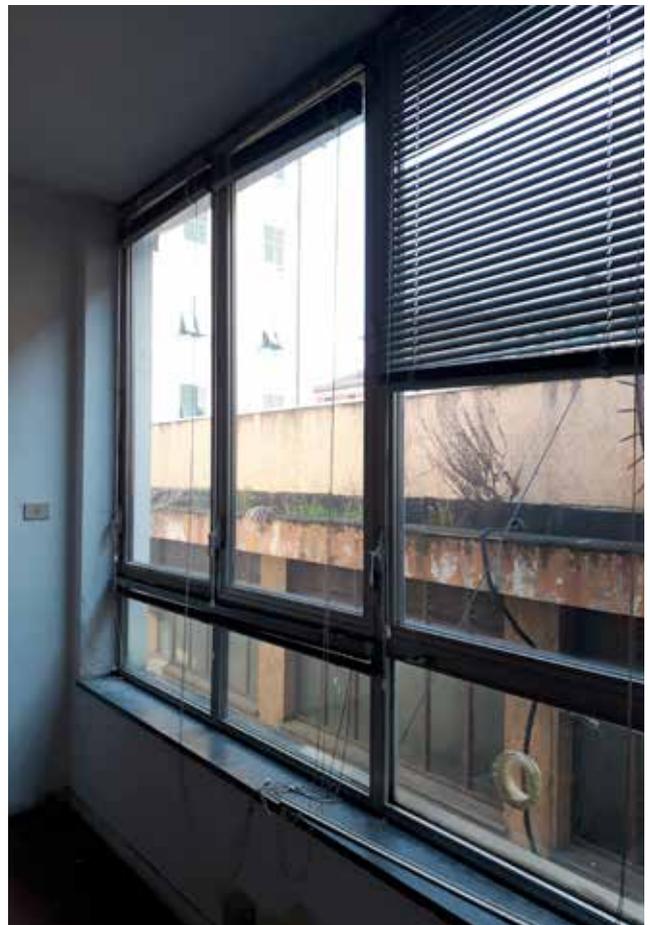
*Vista della ferrovia dal terrazzo con accesso indipendente posto sul fronte nord*



*Vista del terrazzo con accesso indipendente e di una porzione del fronte nord*



*Dettaglio del degrado causato dalle infiltrazioni nei locali posti a est*



*Dettaglio della prossimità del fronte est con il mercato coperto*



*Scorcio del fronte sud e del corpo scala esterno*



*Dettaglio del cancello di collegamento con le aree esterne della scuola media Cafaro*



*Vista del lastrico di copertura*



*Vista della ferravia e del contesto urbano dalla copertura praticabile*



*Scorcio della scuola media Cafaro*



*Scorcio dell'edificio che ospita il mercato coperto posto a est con accesso da via Certosa*

## Punti di forza

piccola dimensione  
flessibilità della pianta  
luminosità

## Punti di debolezza

scarsa visibilità  
accesso promiscuo (asilo)  
scarsa privacy visiva

S W  
O T

polarità di servizi pubblici (scuole)  
bassi costi di manutenzione

## Opportunità

contesto problematico  
presenza della ferrovia  
mancanza di parcheggio  
difficile accessibilità urbana

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

In considerazione della location, della conformazione del bene (ingresso non esclusivo) e della presenza all'asilo nido posto al piano terra dell'edificio, si ritiene che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset sia il mantenimento dell'attuale uso ad uffici e in particolare:

- Servizi pubblici.

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Servizi pubblici
Tipologia di intervento	Manutenzione ordinaria
Grado di intervento	Basso

## 2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

Modalità di affidamento	Concessione Gratuita
Tempistiche di commercializzaz.	n.a.
Potenziati interlocutori	Utilizzatori diretti



# 6. EX MERCATO COPERTO "CORTELLAZZO"

via Fabio da Persico

TIPOLOGIA	<i>Mercato Comunale</i>
ANNO (Ristrutt.)	1931
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>
SUP. LORDA	901 mq
SUP. COPERTA	1041 mq
PIANI F.T.(interrati)	<i>PT di 6</i>
ZONA	<i>Sestri Ponente (Ovest)</i>
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>
USO	<i>Mercato Comunale (2006/07)</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>

In un tessuto urbano di stampo Ottocentesco l'ex mercato occupa l'intero piano terra di un complesso residenziale di 6 livelli fuori terra dalla pianta quadrata (30 m x 30 m circa). Il fronte principale posto a sud affaccia su via Persico, una strada urbana (12 metri di sezione, parcheggi su entrambi i lati e marciapiedi ridotti) costeggiata da isolati della stessa tipologia e altezza. Il fronte su strada dispone di 6 arcate oltre a quella d'ingresso che possono fungere da vetrine. L'accesso ai piani superiori avviene sui fronti laterali. Perimetralmente, sui fronti est, nord e ovest, la proprietà comprende un corsello di servizio per il carico e scarico il cui accesso è delimitato da due cancelli. Su questo affacciano degli annessi utilizzati come depositi (gli annessi sul lato ovest hanno la copertura in amianto). Sul fronte nord il corsello confina con un terrapieno.

Internamente la struttura a pilastri determina una pianta sostanzialmente libera ad esclusione del volume dei corpi scala e dei servizi. La profondità della pianta e la densità del tessuto circostante rendono i locali interni poco luminosi nonostante la presenza di un lucernario centrale. Lo stato di conservazione interno è medio.

A est di via Persico (meno di 100 metri) si apre Piazza Oriani che ospita il teatro Verdi e un parcheggio interrato privato ad uso pubblico oltre a un Commissariato di Polizia. Sempre su via Persico, a ovest rispetto al mercato si trova una sede della Polizia Municipale. Il contesto è residenziale di taglio medio, il tasso di occupazione dei piani terra commerciali piuttosto elevato.

108





Ortofoto



Vista aerea



Pieni e vuoti



Infrastrutture



Elementi naturali



Aree a servizi e ricreative



*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio 55, particelle 329 e 330



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AMBITI SPECIALI	
	AC-NI ambito di conservazione del territorio non ineditato		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
	AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico		unità inedite di identità paesaggistica
	AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola		macro area paesaggistica
	AS-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
	AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano		fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante
	AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato		area 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		area di esproprio-cedere relative a opere infrastrutturali
	AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico		autostrade esistenti
	AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale		autostrade di previsione
	AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano		ferrovie e trasporto pubblico in sede propria esistente
	AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale		ferrovie di previsione
	ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale		trasporto pubblico in sede propria di previsione
	SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggio pubblico		SIS-I viabilità principale esistente
	SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico		SIS-I viabilità principale di previsione
	CM SIS-S servizi cittadini		SIS-I viabilità di previsione
	distretto di trasformazione		nod infrastrutturali
	rete idrografica		assi di relazione città-porto di previsione
	limiti amministrativi: Municipi		assi di relazione città-porto da concordare con Intesa L. 84/94
	limiti amministrativi: Comune		

Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

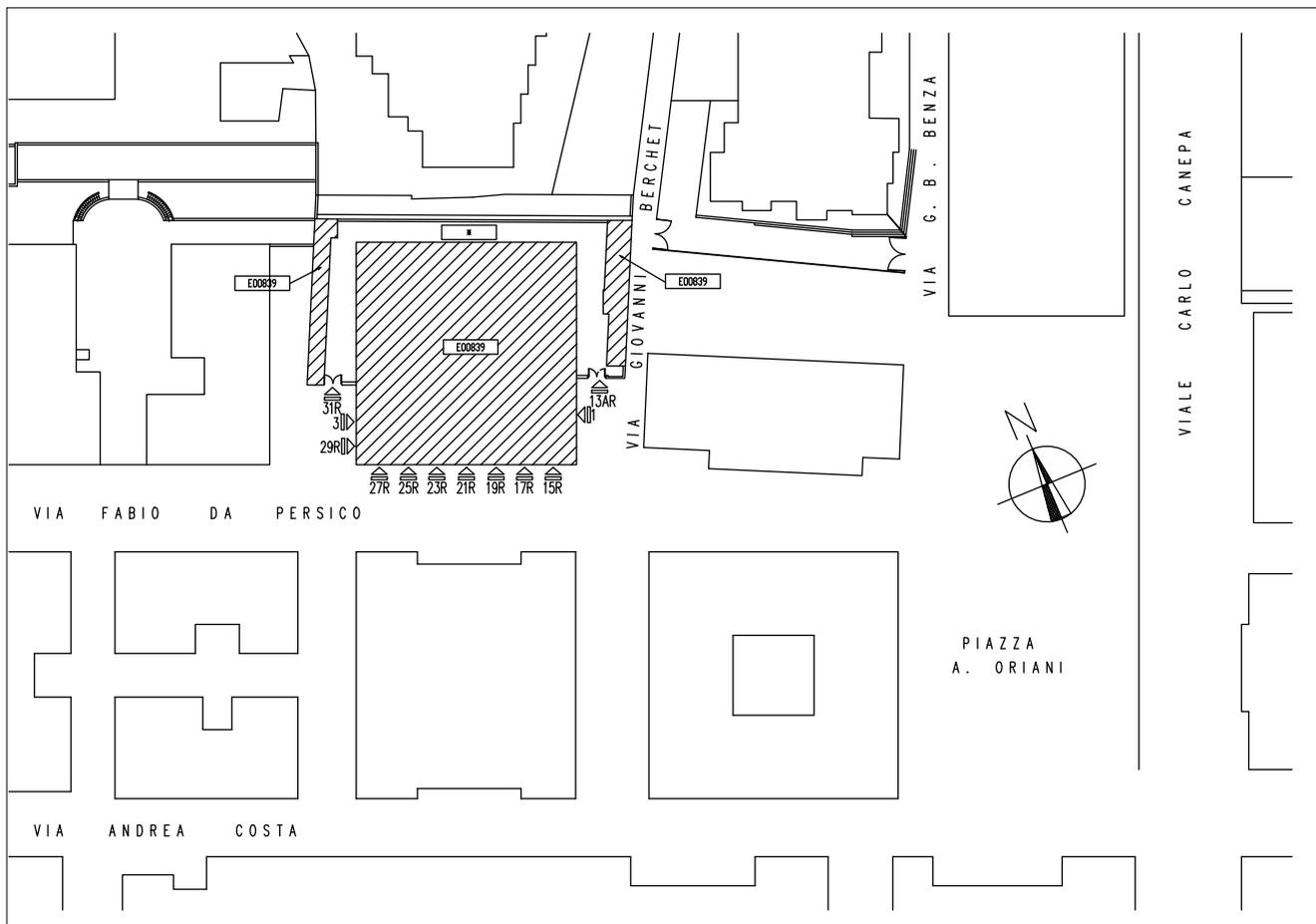
INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	no	PIANO	0	TOTALE PIANI	6
TOTALE LIVELLI	-	FUORI TERRA	-	SEMINTERRATI	-	INTERRATI	-
CORPI SCALA	-	ASCENSORE	-	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		-			

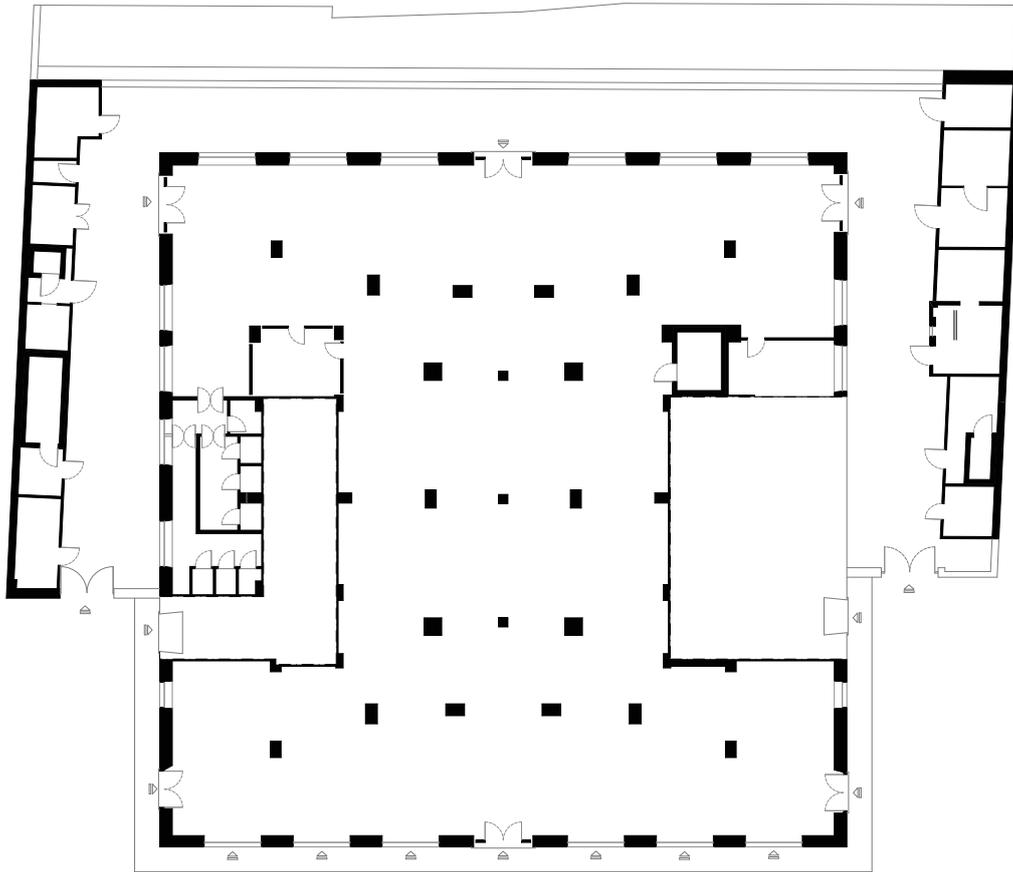
A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
6	Mercato Cortellazzo	0	mercato	sopra	782	<b>901</b>
		0	depositi	sopra	119	



*Piano terra*

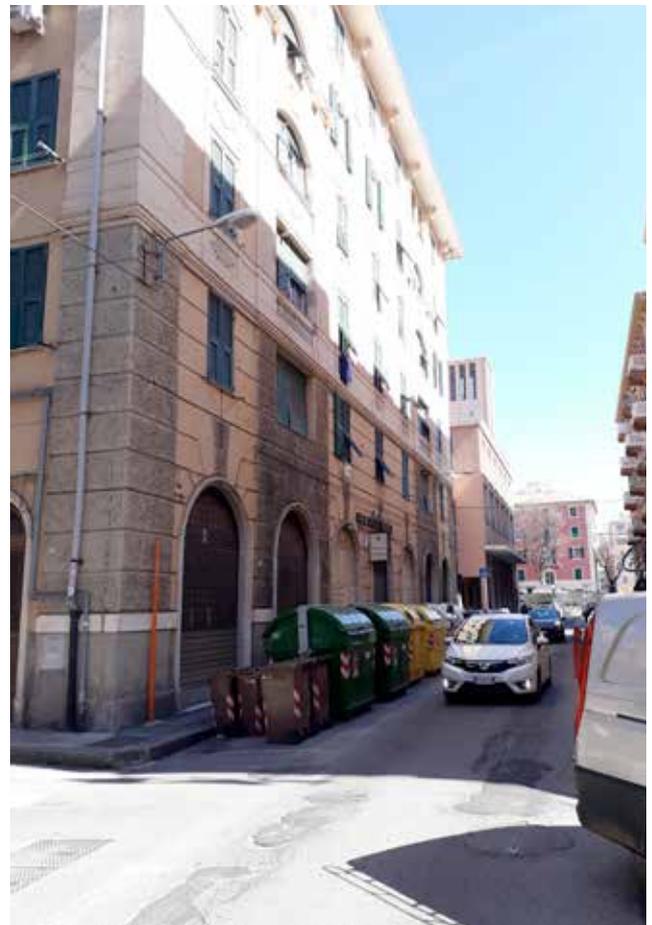




Scorcio dell'angolo sud ovest del fabbricato



Scorcio del fronte ovest con l'ingresso agli appartamenti dei piani superiori



Scorcio del fronte sud e di via Fabio di Persico



*Vista dell'ambiente interno con il ucernario posto al centro*



*Vista dell'ambiente interno*



*Vista dell'ambiente interno*



*Vista degli annessi collocati sul fianco ovest*



*Scorcio degli annessi collocati sul fianco ovest e del corsello*



*Scorcio degli annessi collocati sul fianco est e del corsello*

## Punti di forza

accessibilità carrabile  
ampia superficie frazionabile  
vetrine su strada  
precedente funzione commerciale  
spazi di servizio

## Punti di debolezza

visibilità modesta  
scarsa luminosità  
assenza di parcheggio pertinenziale

S W  
O T

120

contesto residenziale  
presenza di commercio di vicinato  
presenza di servizi  
presenza di parcheggio pubblico

marciapiede stretto  
strada secondaria

## Opportunità

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

▲ Vocazione alta

▶ Vocazione media

▼ Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
Destinazione d'uso					
Residenziale	▶	▶	▶	▶	▼
Terziario/Uffici	▼	▶	▶	▼	▶
Retail (commerciale)	▲	▶	▲	▶	▲
Leisure/Entertainment	▲	▶	▶	▶	▶
Uso alternativo	▶	▶	▼	▼	▶

121

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera la seguente destinazione d'uso:

- Retail (commerciale).

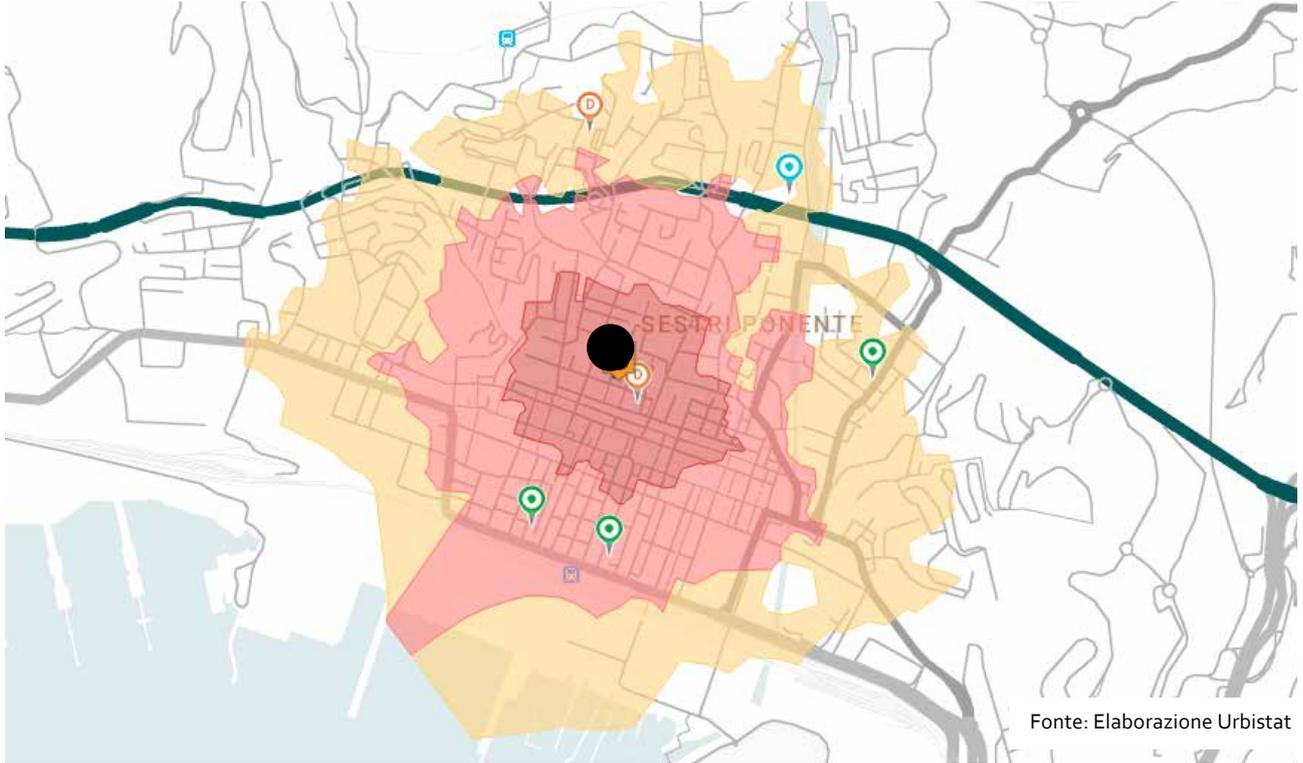
### 2.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Retail (commerciale)
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Medio

## 3. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

Di seguito viene riportato il bacino di utenza 0-15 minuti pedonale, composto da circa 30.000 abitanti. L'offerta di supermercati all'interno dei 5 minuti comprende un discount (Ekom), nei 5-10 minuti due supermercati (Superbasko e Conad), nei 10-15 minuti un discount e due supermercati (LIDL, Superbasko e Pam).



- Supermercati (400-799 mq)
- Discount (500-800 mq)
- Supermercati (800-1.499 mq)

#### 4. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Alienazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Medio Periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Investitore locale



# 7.

## VILLA SERRA

Giardini Luciano Melis

TIPOLOGIA	<i>Villa Storica</i>
ANNO (Ristrutt.)	1787 (1951)
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>
SUP. LORDA	2.066 mq
SUP. COPERTA	710
PIANI F.T.(interrati)	4(2)
ZONA	<i>Cornigliano (Ovest)</i>
OCCUPAZIONE	<i>in uso</i>
USO	<i>Polizia Municipale</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>

Nel quartiere di Cornigliano l'edificio tardo Settecentesco occupa una posizione elevata rispetto al contesto ed è circondato da un giardino pubblico che si sviluppa principalmente alle spalle dell'edificio verso nord e comprende anche una pista sportiva polivalente. Il corpo principale si sviluppa su tre piani fuori terra e un interrato che ne costituisce il basamento. Lateralmente due brevi ali si sviluppano su un solo piano e sono sormontate da ampie terrazze.

Dalla piazza antistante si sale al piano principale grazie ad una scalinata monumentale. L'accesso carrabile è possibile solo attraverso il parco, raggiungendo il fronte settentrionale dell'edificio.

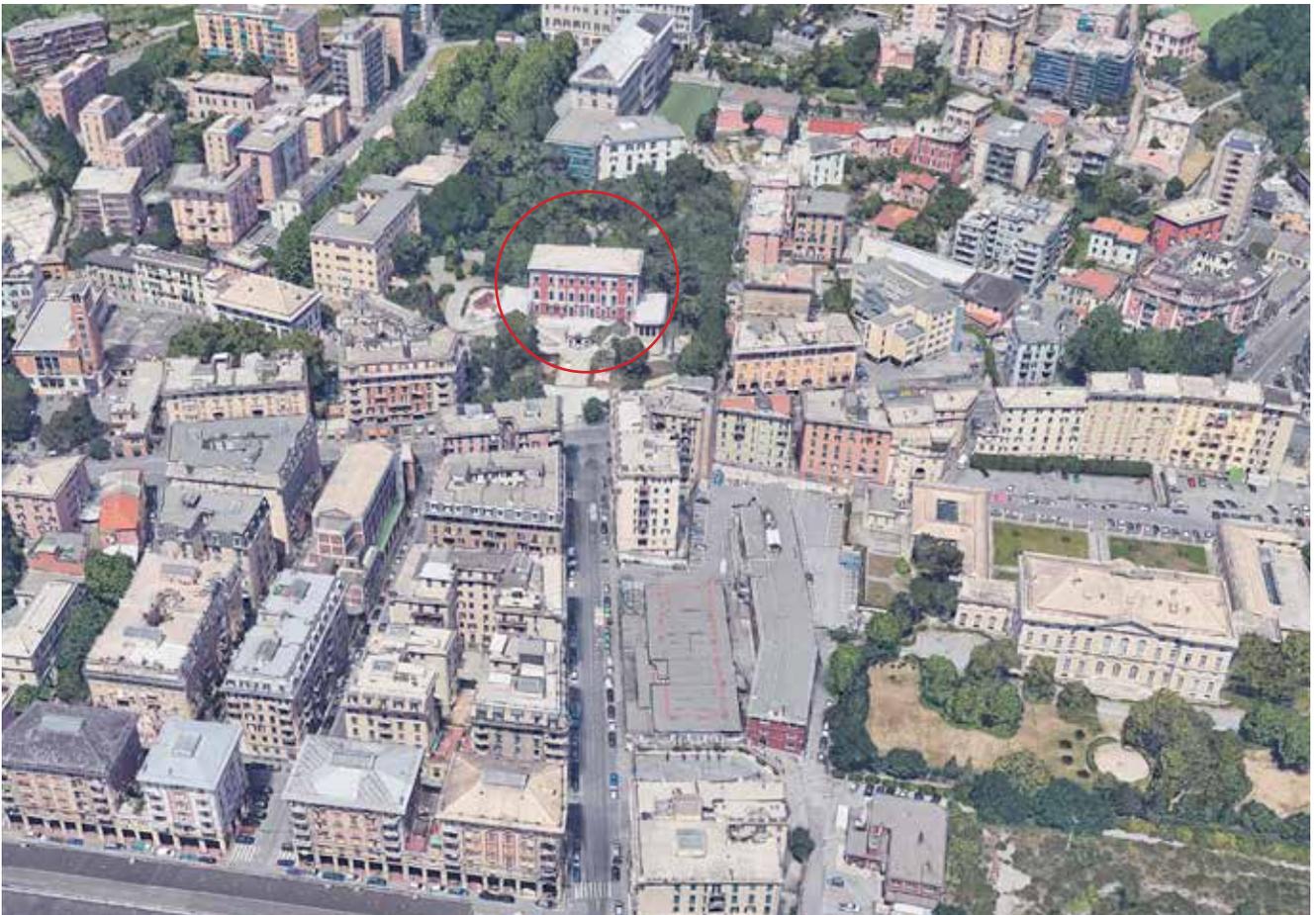
Attualmente l'immobile ospita al piano terra il comando dei vigili urbani. I piani secondo e terzo sono stati divisi in appartamenti (di cui uno occupato) con accesso indipendente e risultano esclusi dal portafoglio di valorizzazione. Lo stato manutentivo è piuttosto buono, l'immobile è stato oggetto di un intervento recente di restauro delle facciate e delle coperture (avvenuto nel 2013, per un importo opere indicativamente di 2,3 milioni di €).

Al pari dell'intero abitato di Cornigliano, l'accessibilità veicolare alla Villa beneficerà del completamento della nuova Strada a mare, che decongestionerà la viabilità locale urbane dal traffico di scorrimento (asse est-ovest).





Ortofoto



Vista aerea



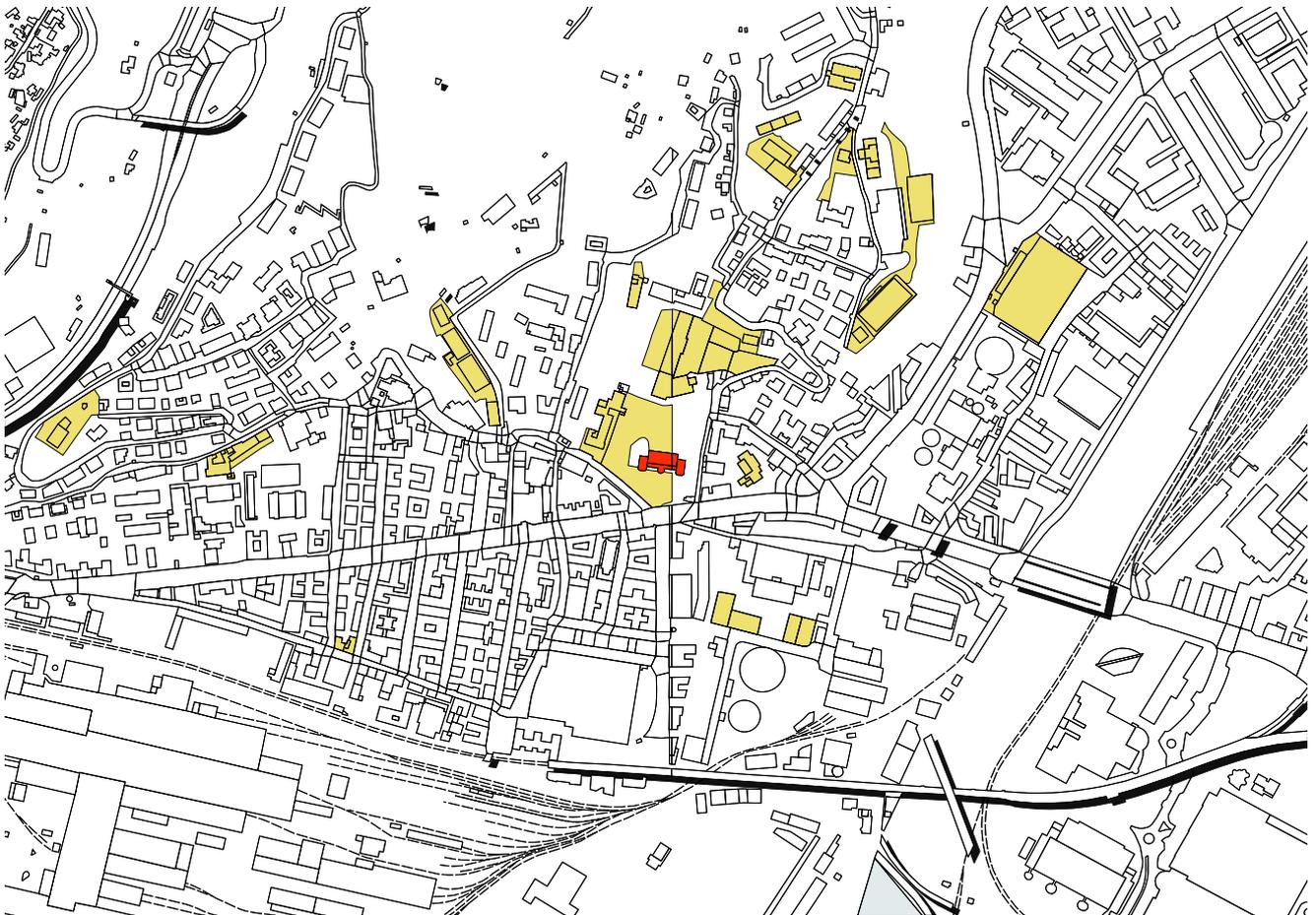
Pieni e vuoti



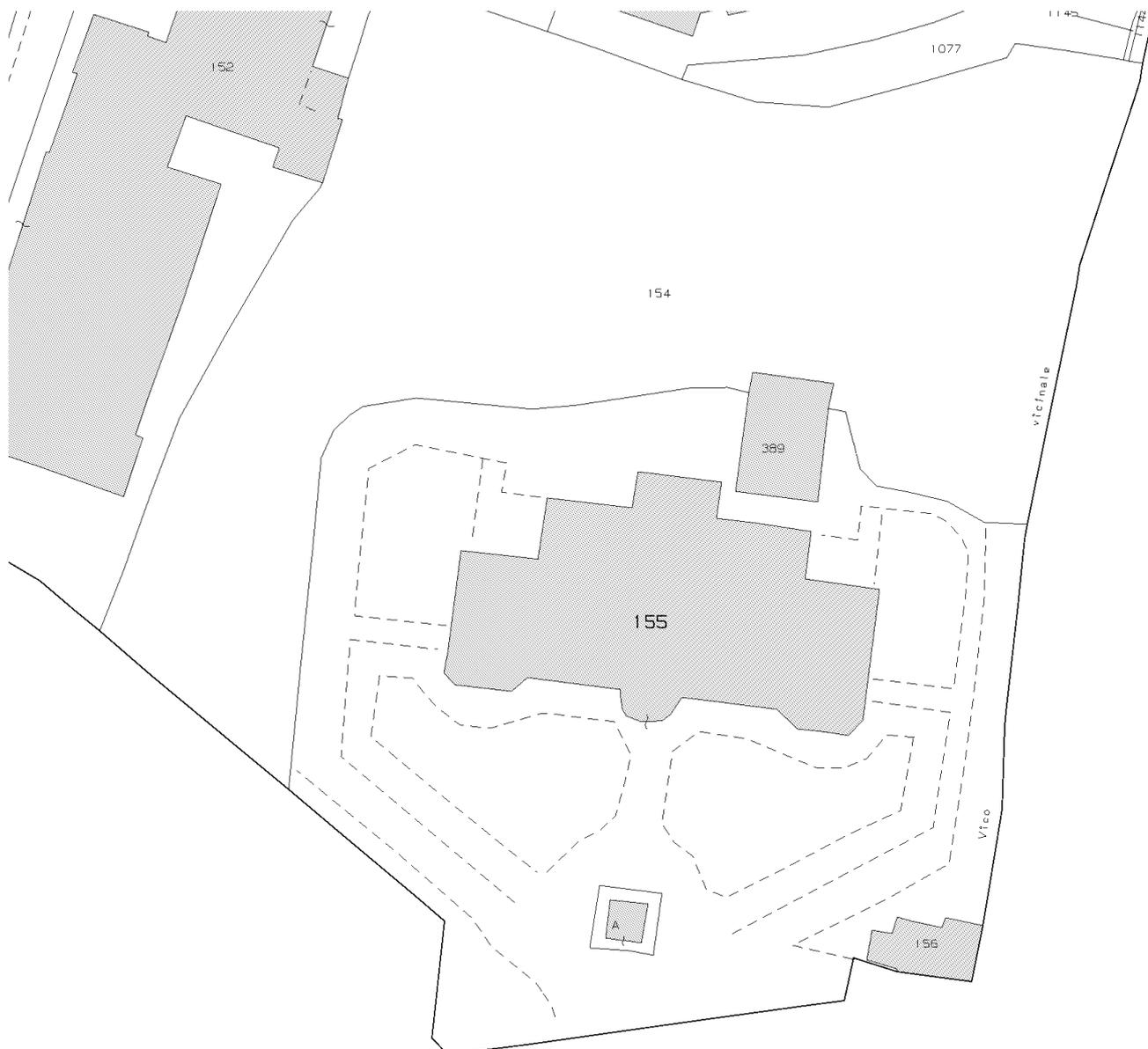
Infrastrutture



*Elementi naturali*

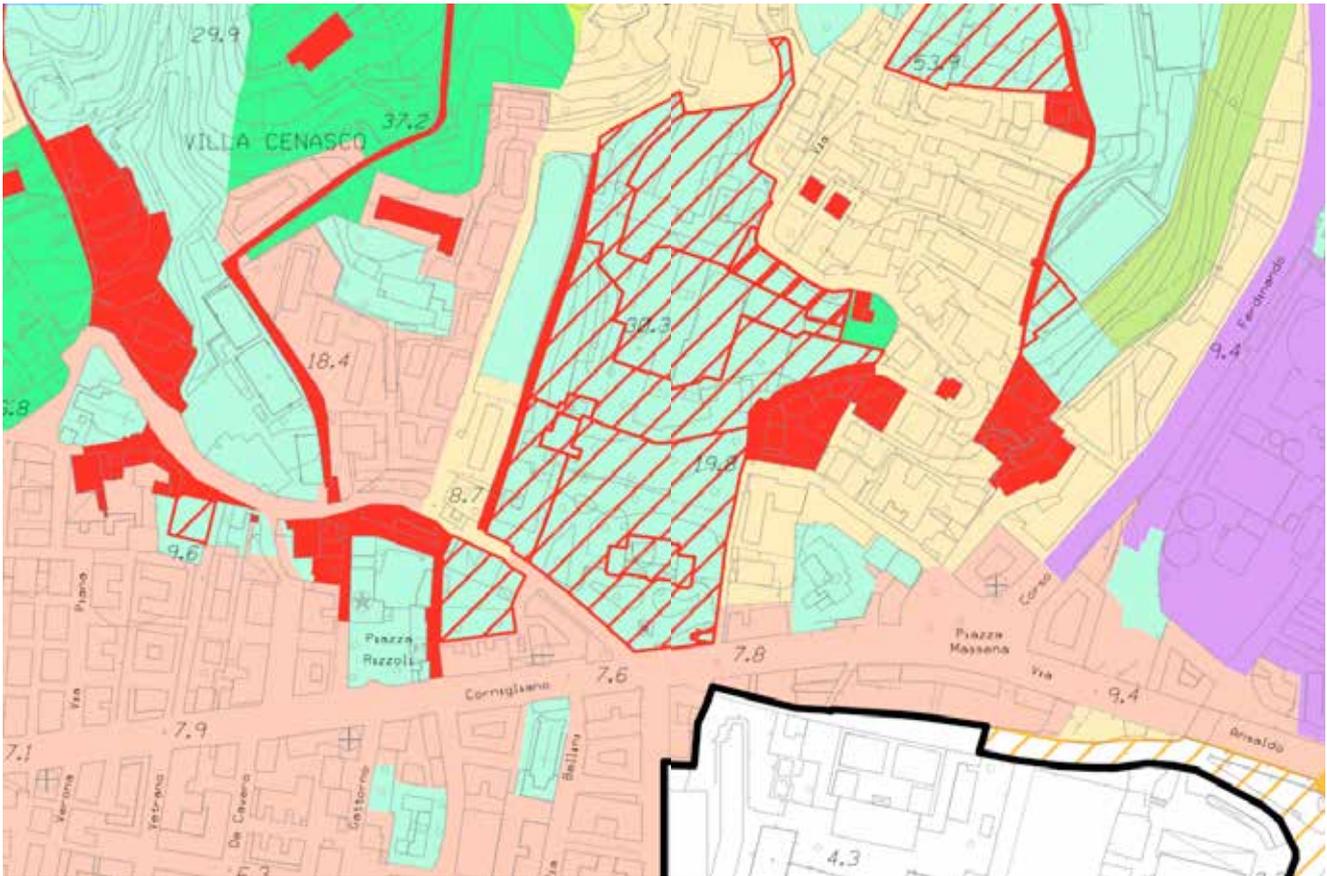


*Aree a servizi e ricreative*



*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **78**, particella **155**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

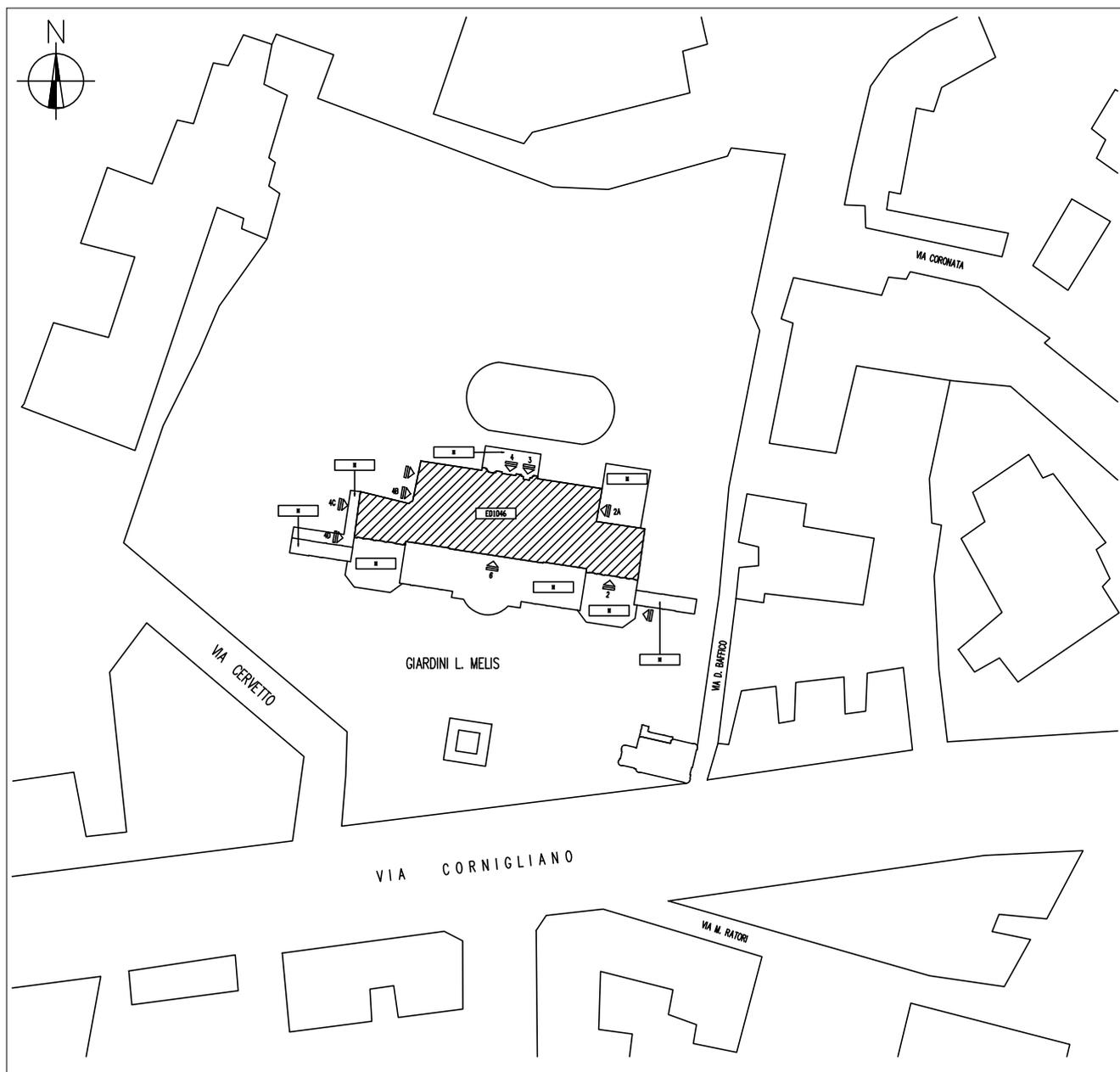
INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	no	PIANO	-1/1	TOTALE PIANI	3
TOTALE LIVELLI	5	FUORI TERRA	4	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	3	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)				A	B	C	D
	Facciate esterne				A	B	C	D
	Finiture interne				A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare				-			

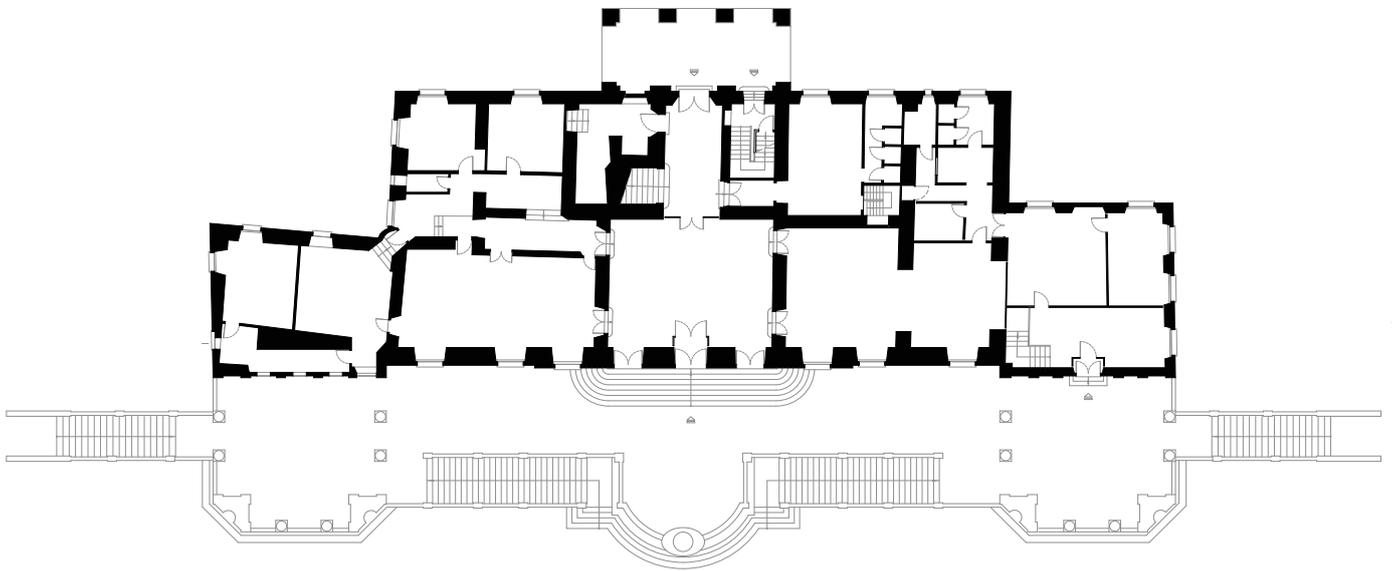
A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



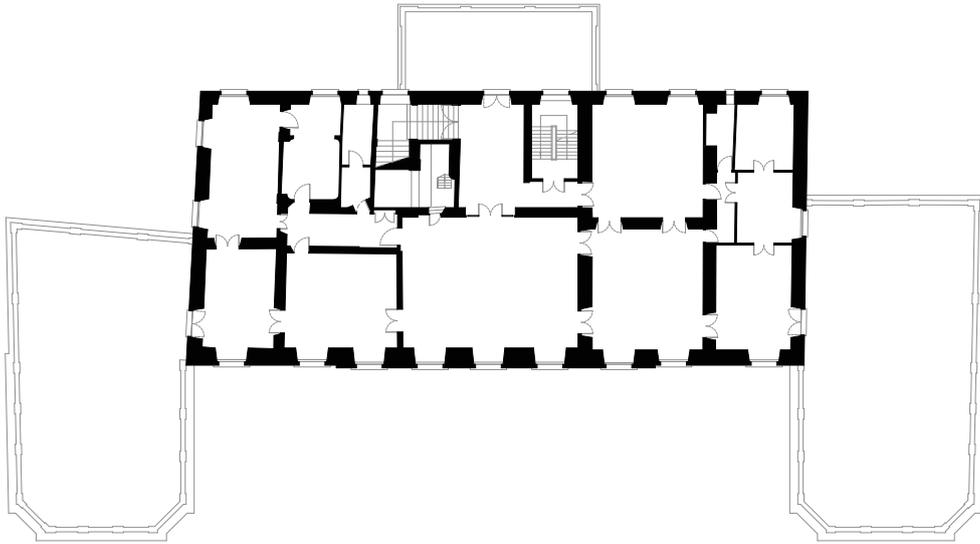
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
7	Villa Serra	-2	cantine	sotto	220	<b>2066</b>
		-1	locali servizio	semi	587	
		0	villa	sopra	701	
		1	villa	sopra	529	
		vari	altro	-	29	
		2	residenziale	sopra	521	1550
		3	residenziale	sopra	521	
		4	residenziale	sopra	405	
			Locale tecnico	sopra	103	



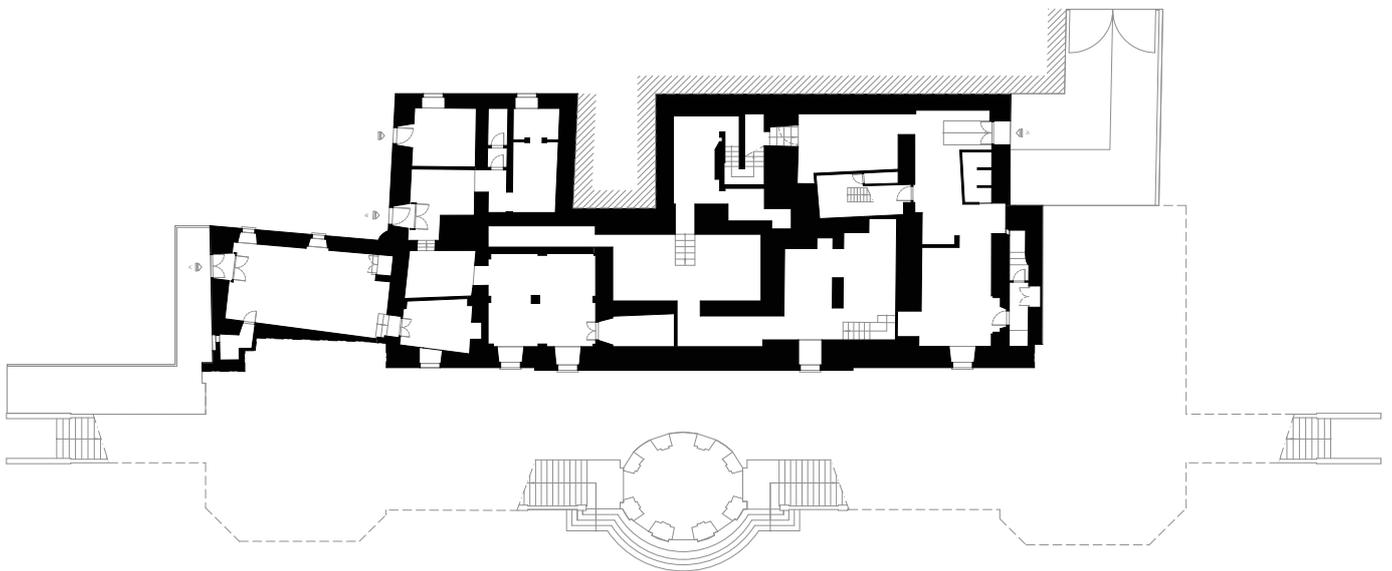
131

*Piano terra*

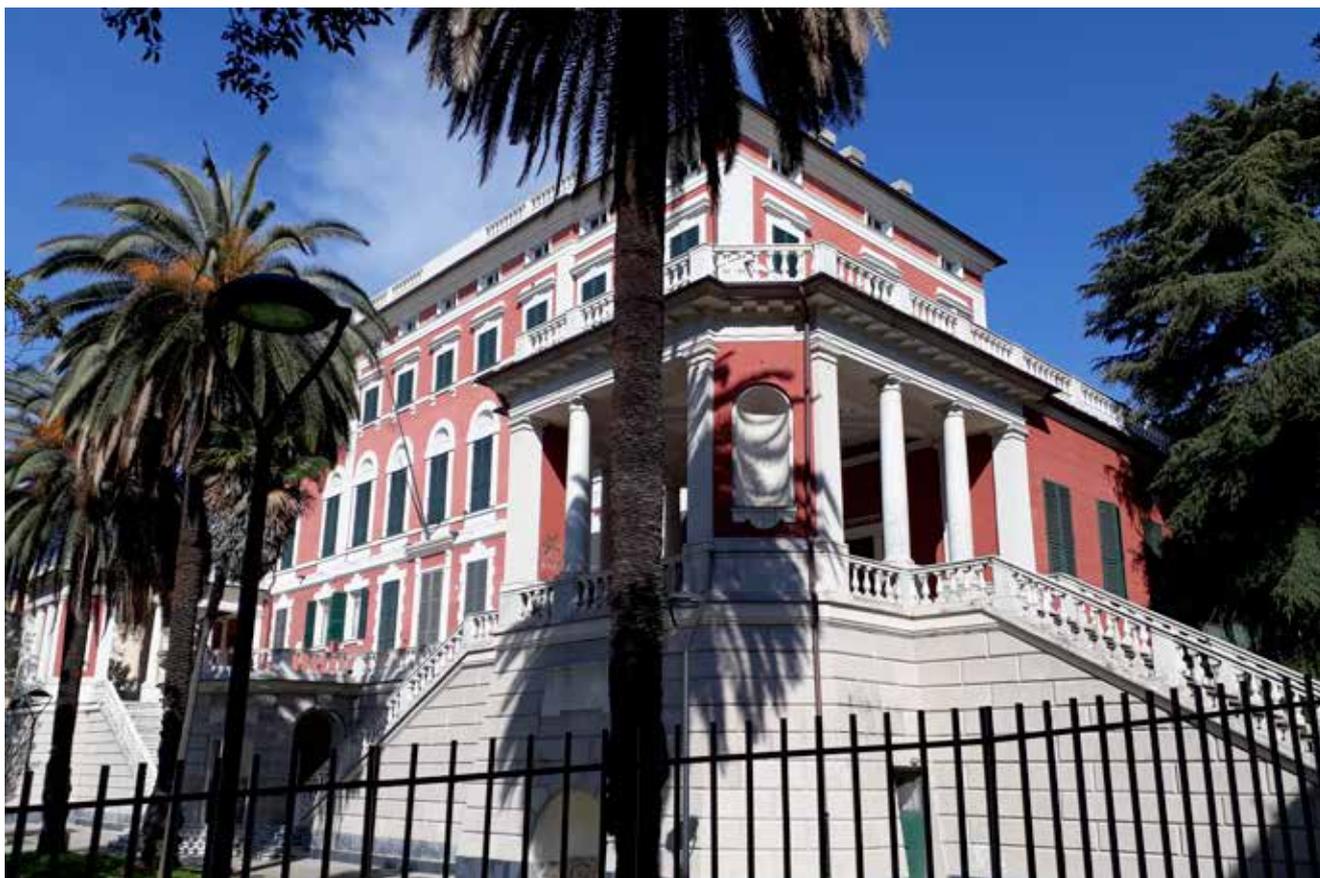




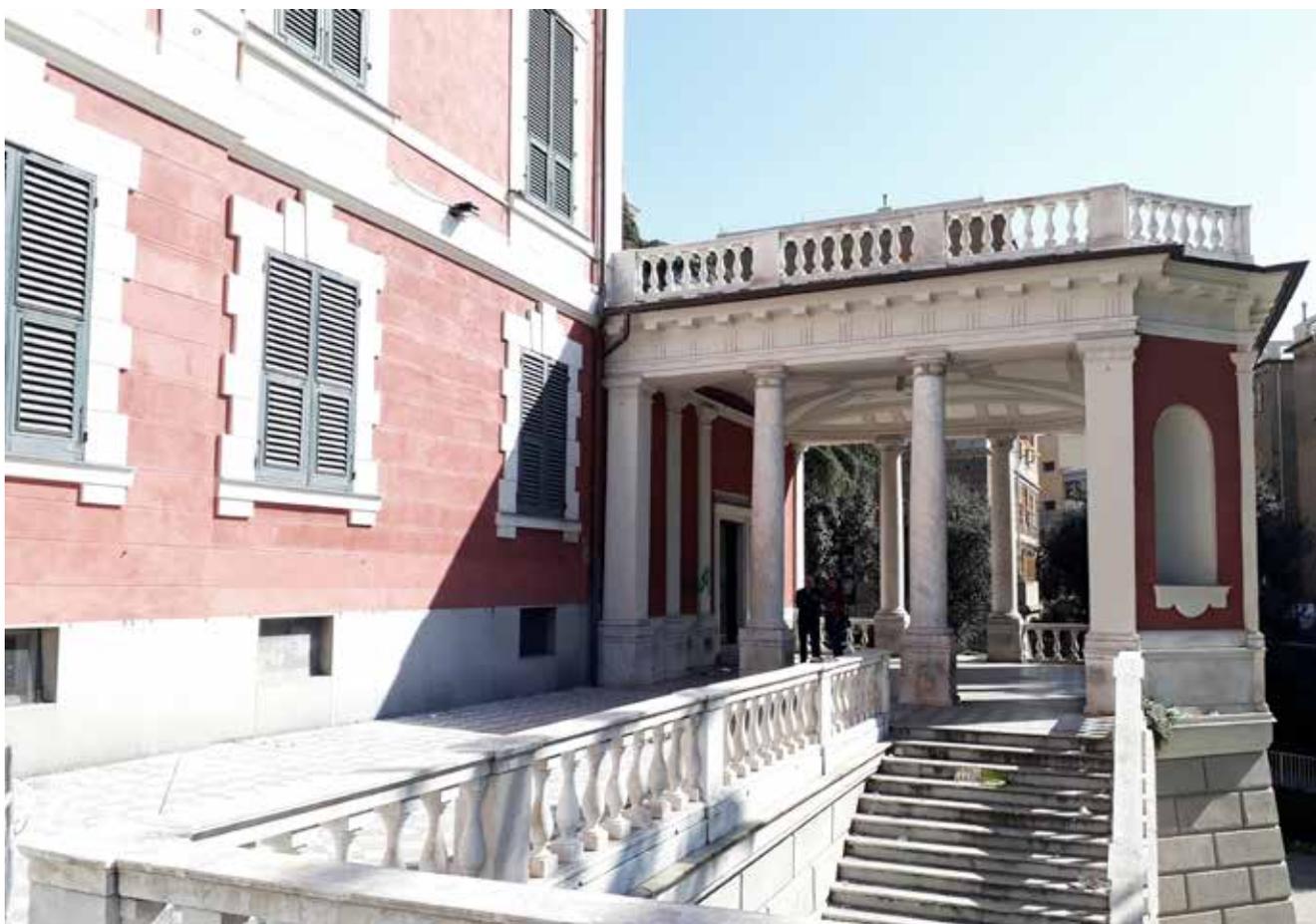
*Piano primo*



*Piano seminterrato*



*Scorcio del loggiato e dell'angolo sud est della villa*



*Scorcio del loggiato, della scalinata e della terrazza posti sul fronte sud*



*Vista del fronte ovest dal parco pubblico che ospita anche una piccola area attrezzata per bambini*

134



*Vista del fronte nord della Villa che fronteggia una pista polivalente*



*Vista interna dall'ingresso nord al piano terra*



*Vista dal piano terra della scala principale in pietra*



*Vista di un locale al piano terra affacciato a sud e utilizzati dalla PM*



*Vista della successione di ambienti posti al piano primo*



*Vista del salone principale al primo piano affacciato a sud*



*Dettaglio delle decorazioni presenti negli ambienti collocati al primo piano*

## Punti di forza

edificio landmark  
visibilità  
presenza di verde pubblico  
presenza di servizi pubblici (scuole)  
accessibilità  
stato manutentivo  
qualità architettonica

## Punti di debolezza

uso promiscuo (residenziale)  
scarse aree esterne di pertinenza  
mancanza di parcheggi  
vista (ILVA)

S W  
O T

137

contesto in via di riqualificazione  
nuova variante a mare  
vicinanza aeroporto  
vicinanza centro commerciale

## Opportunità

inquinamento acustico  
edificio vincolato

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

-  Vocazione alta
-  Vocazione media
-  Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
Destinazione d'uso					
Residenziale					
Terziario/Uffici					
Retail (commerciale)					
Leisure/Entertainment					
Uso alternativo					

138

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera la seguente destinazione d'uso:

- Uso alternativo (sanitario)

### 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato lo scenario di valorizzazione riportato di seguito:

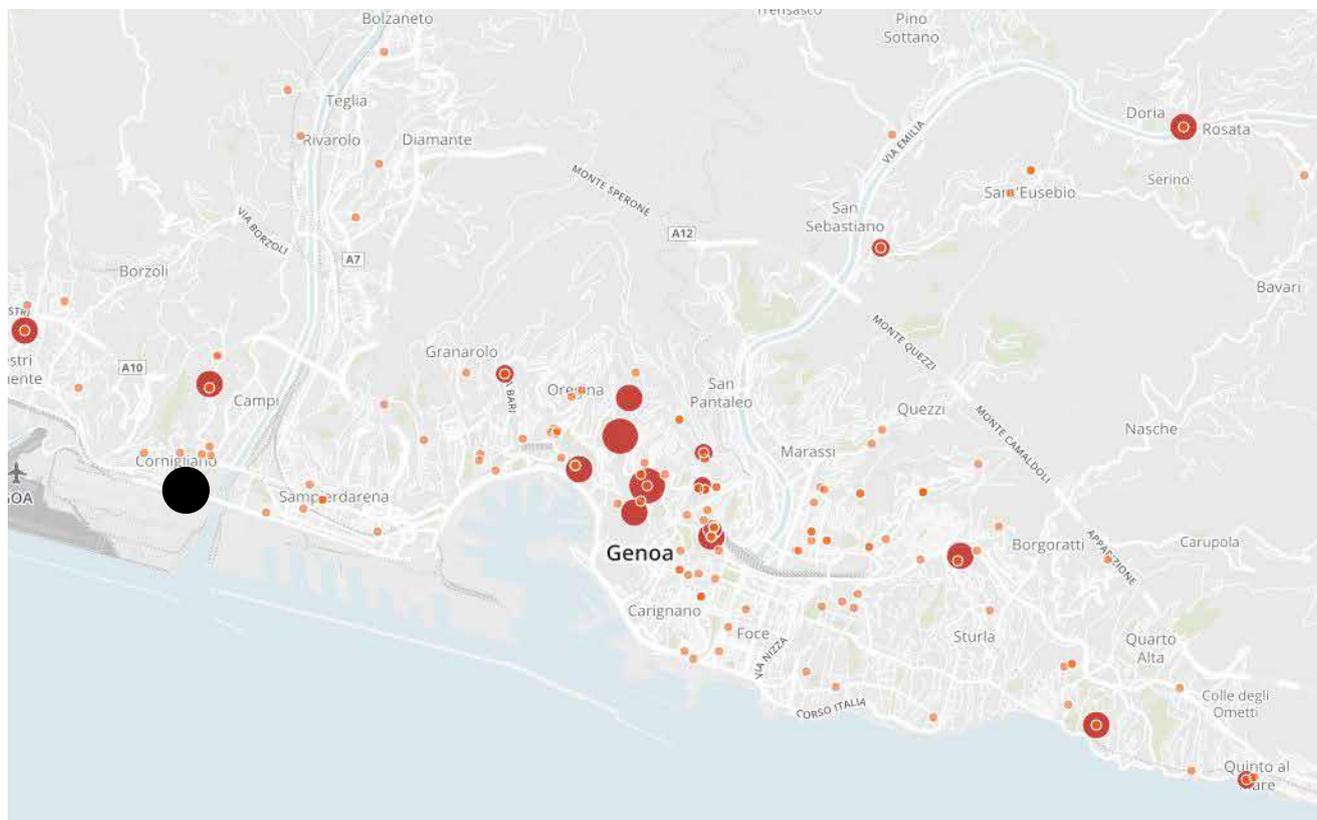
Scenario 1	
Destinazione d'uso	Uso alternativo
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Elevato

**La definizione dello scenario si è basata sull'assunzione che siano comprese nel perimetro di trasformazione anche le porzioni attualmente ad uso residenziale (piani alti).**

**Senza la possibilità di integrare questa superficie si ritiene infatti che l'asset non presenti una massa critica sufficiente ad avviare un processo di valorizzazione, limitandone fortemente l'appeal di mercato.**

## 2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato si è focalizzata sulla domanda potenziale (analisi del profilo demografico) e sull'offerta di strutture sanitarie nel contesto.



139

Come mostrato nella mappa, nei pressi dell'immobile, localizzato nella zona di Cornigliano, sono presenti alcune RSA. Le strutture individuate non sono gestite da operatori istituzionali ma riconducibili principalmente a fondazioni, ordini religiosi ed enti locali.

## 3. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Alienazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Medio-lungo periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Operatore Specializzato



# 8.

## EX SCUOLA

Viale Bernardo Brea, 65

TIPOLOGIA	<i>Edificio Scolastico</i>	Edificio moderno di notevole dimensione, collocato nel quartiere San Martino, zona est della città, ai margini di un quartiere residenziale pubblico caratterizzato da un'ampia dotazione di verde e servizi. Costruito negli anni '60 con destinazione scolastica ospita ancora una succursale dell'istituto professionale per odontotecnici "Gaslini".
ANNO (Ristrutt.)	1960	
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>	
SUP. LORDA	2.233 mq	L'edificio si compone di due volumi principali paralleli e sfalsati, orientati sud-ovest / nord-est. L'intero immobile è di proprietà pubblica ma solo la metà orientale rientra nel presente portafoglio (l'altra metà essendo ancora in uso alla Provincia con destinazione scolastica). L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra (piano primo, secondo e terzo sostanzialmente uguali, il piano terra comprende una palestra) oltre ad un seminterrato che attualmente ospita la sede dei vigili urbani e l'ex alloggio del custode, ciascuno dotato di ingresso indipendente.
SUP. COPERTA	906 mq	L'accesso da strada, di sezione molto ridotta, è in comune con l'asilo nido "Villa Savoretta". Significativa è la carenza di parcheggi. Nelle vicinanze si trovano Corso Europa (strada pedemontana), l'ospedale San Martino e lo stadio Carlini.
PIANI F.T.(interrati)	4 (2)	Le condizioni manutentive dell'edificio sono piuttosto critiche con distacchi di intonaci, importanti presenze di infiltrazioni e umidità.
ZONA	<i>San Martino (Est)</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Polizia Municipale</i>	
USO	<i>Scuola</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>	





Ortofoto



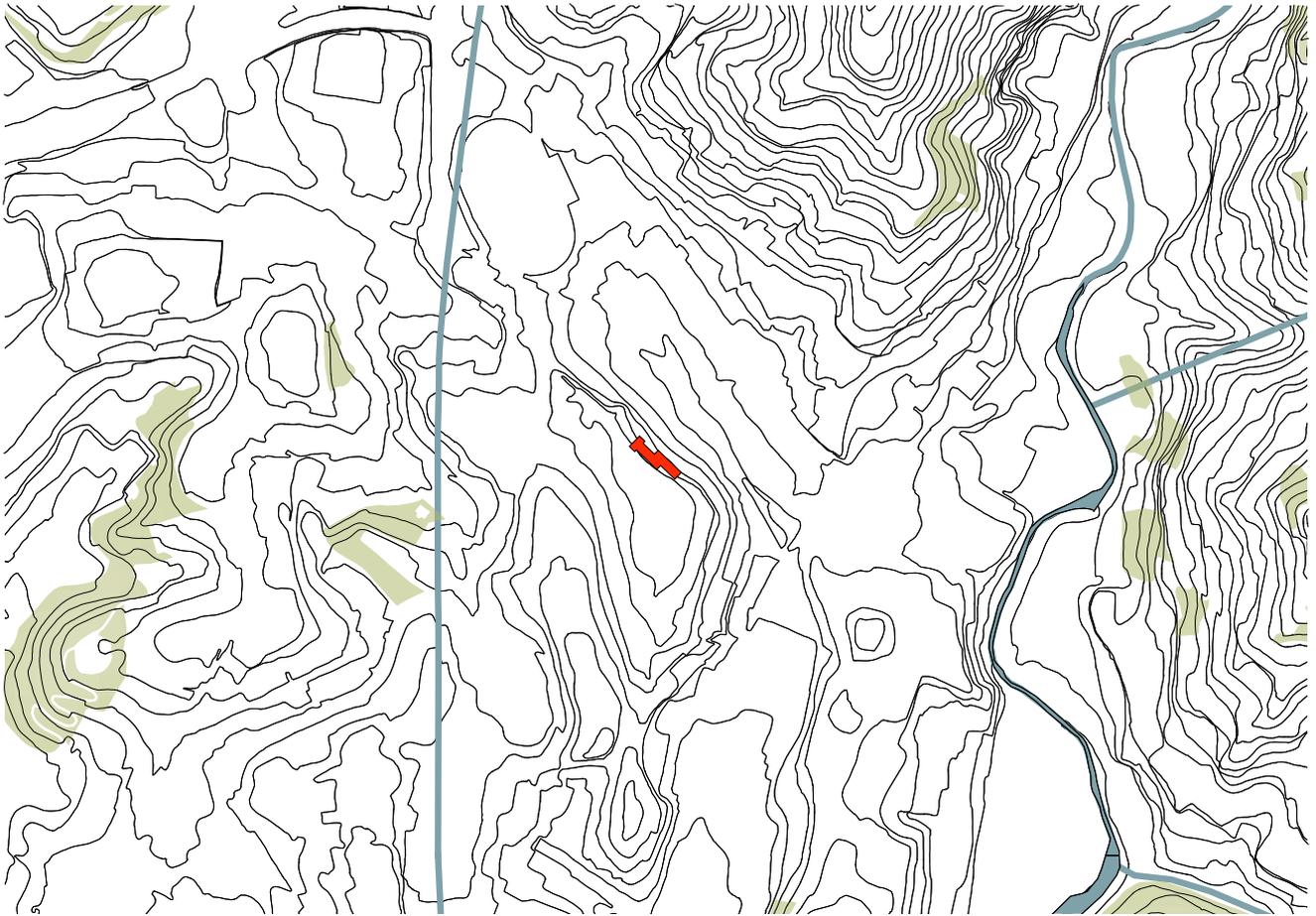
Vista aerea



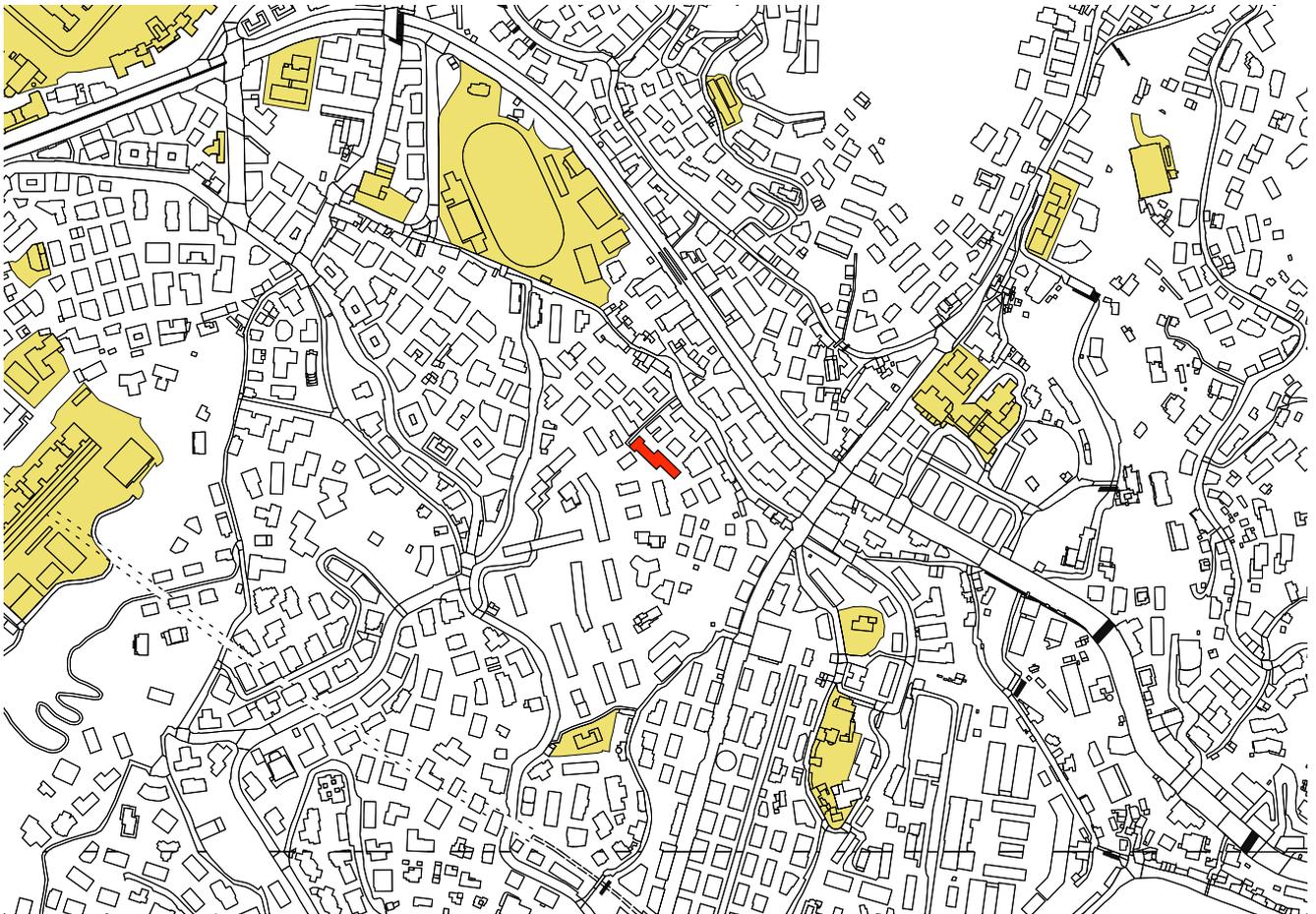
Pieni e vuoti



Infrastrutture



Elementi naturali



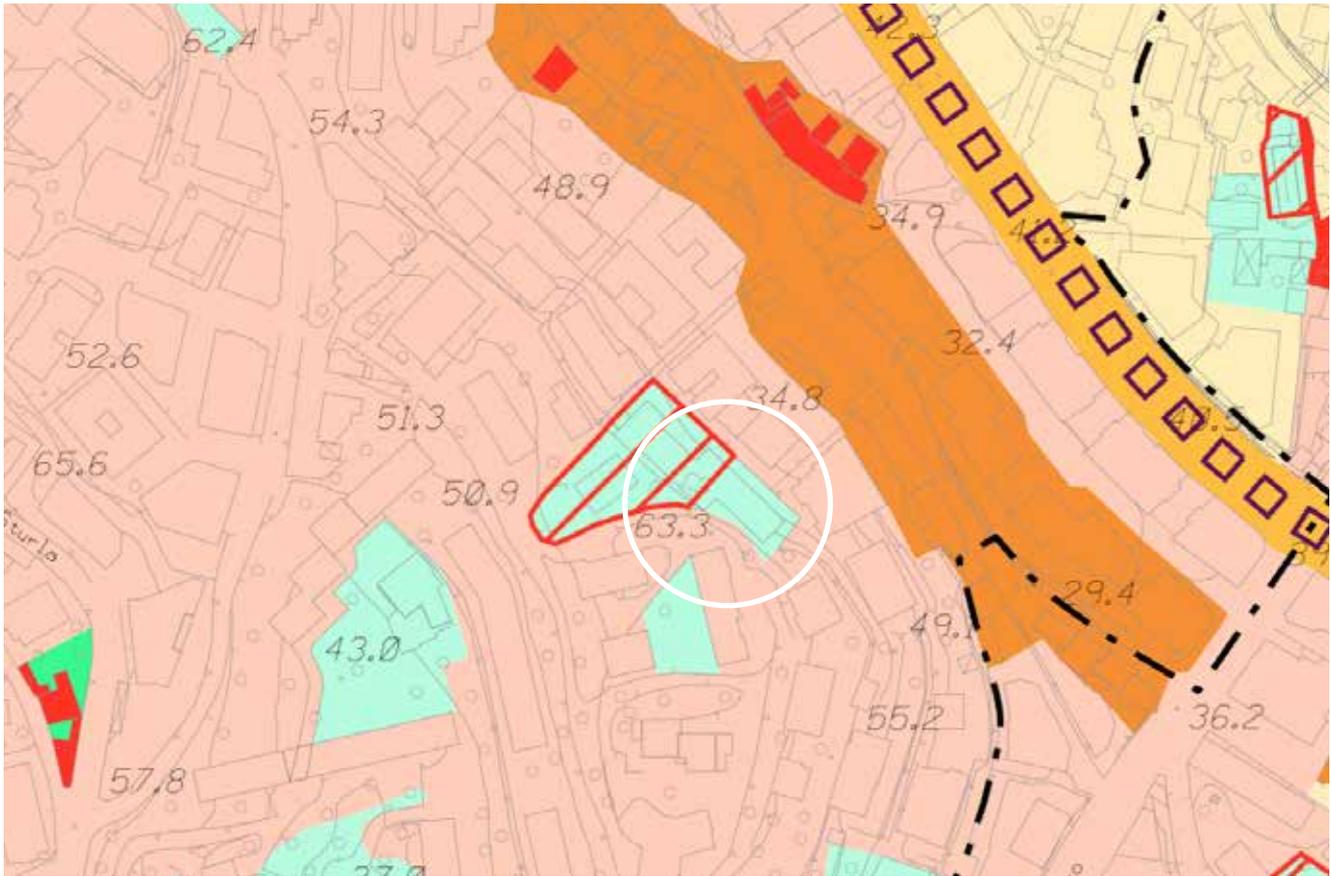
Aree a servizi e ricreative

# INQUADRAMENTO CATASTALE

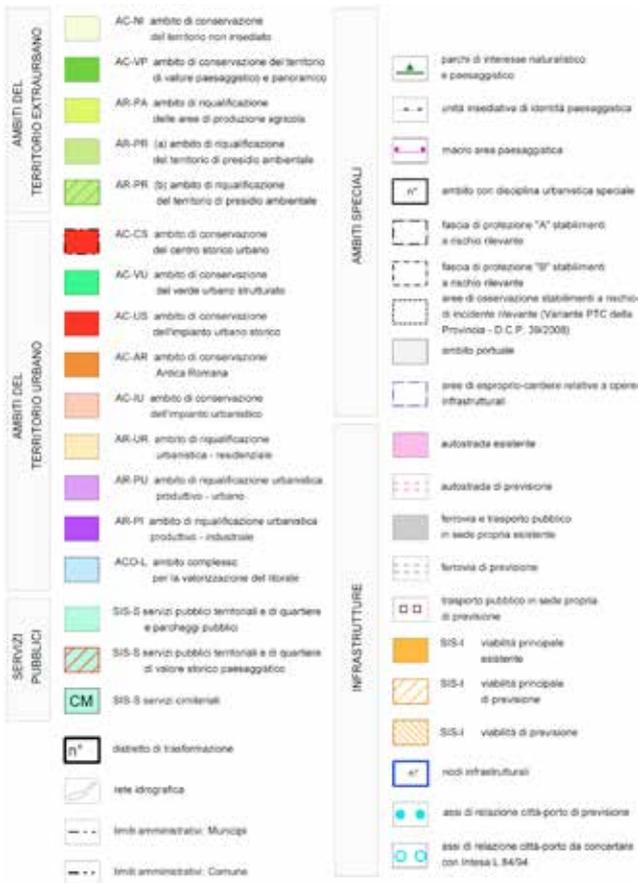


*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **55**, particella **805**, subalterno **1**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

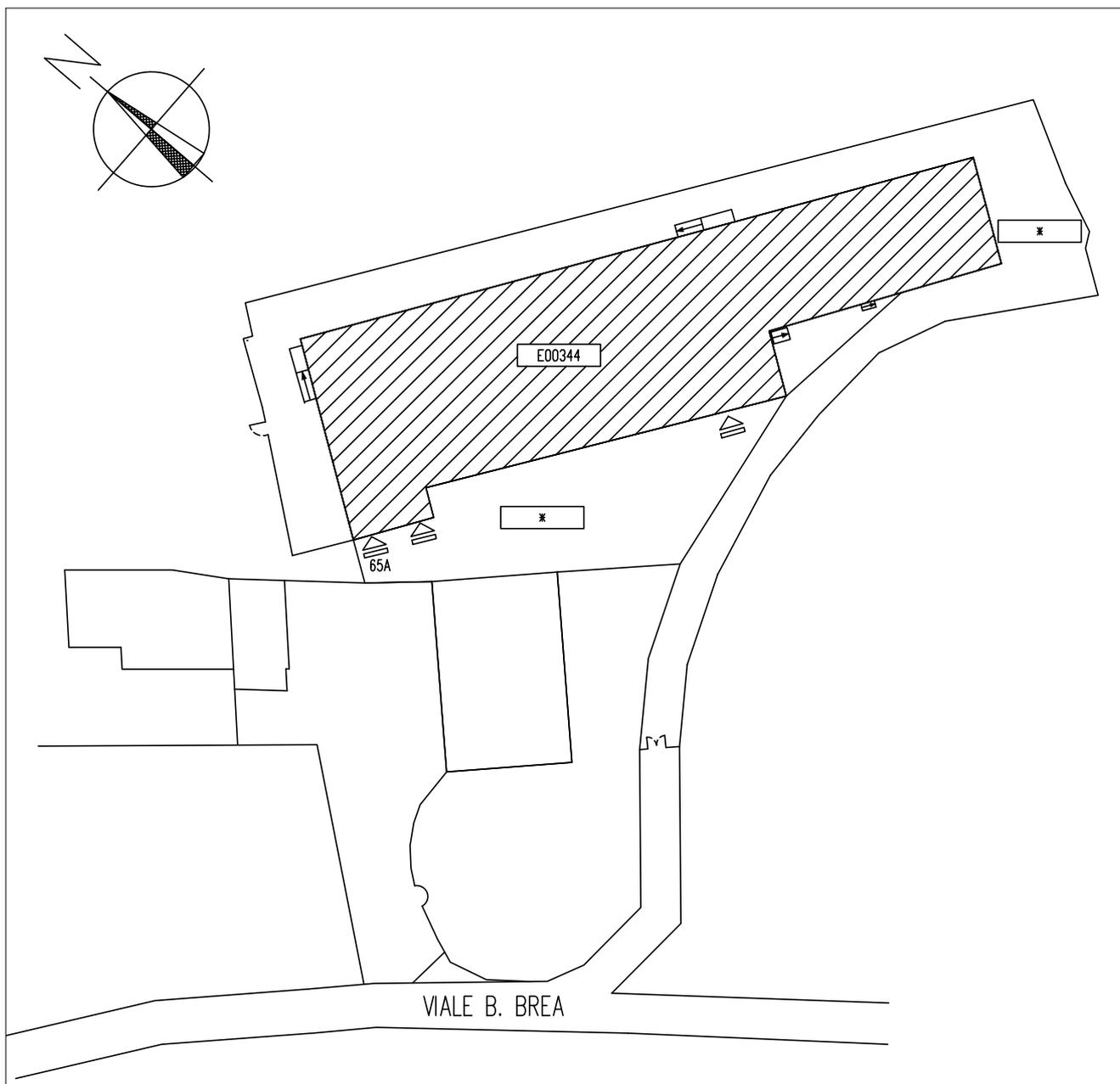
# CARATTERISTICHE GENERALI

INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	6	FUORI TERRA	4	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	1
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

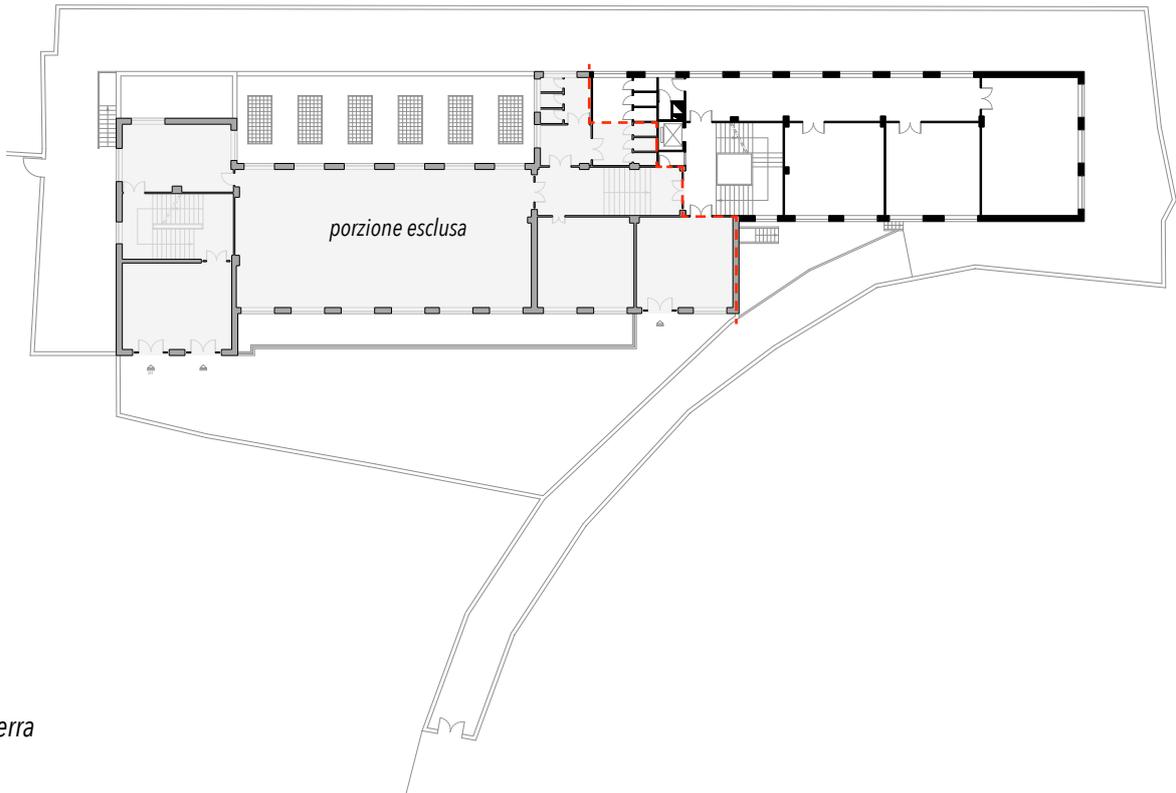
STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		Distacco di parti di cornicione			

A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

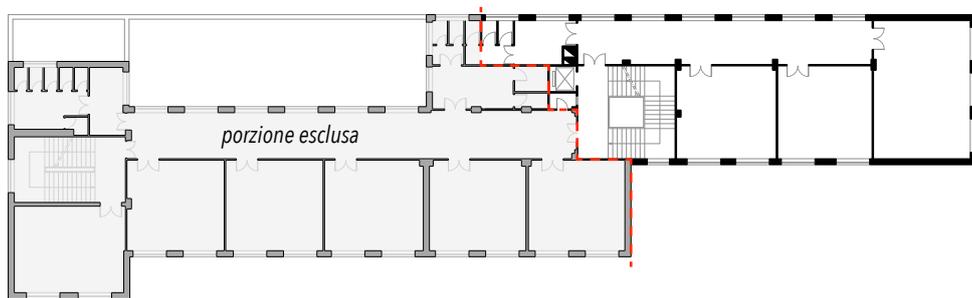
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		



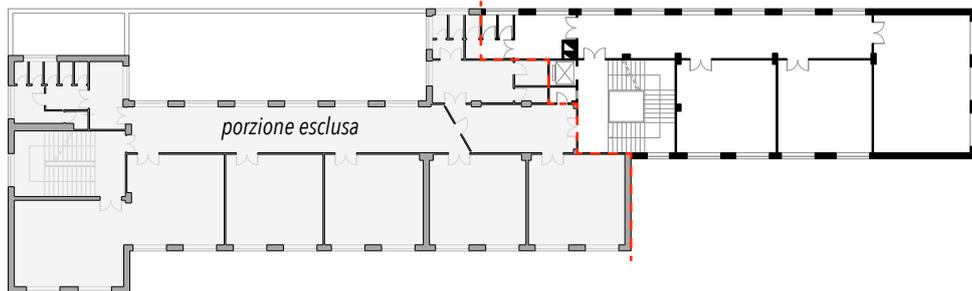
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
8	Ex Scuola Brea	-2	depositi	sotto	185	<b>2233</b>
		-1	Vigili urbani	sopra	809	
			Alloggio custode	sopra	62	
		0	Scuola	sopra	331	
		1	Scuola	sopra	282	
		2	Scuola	sopra	282	
		3	Scuola		282	
		-2			0	1938
		-1	Deposito	semi	85	
		0	Scuola	sopra	431	
		1	Scuola	sopra	474	
		2	Scuola	sopra	474	
3	Scuola	sopra	474			



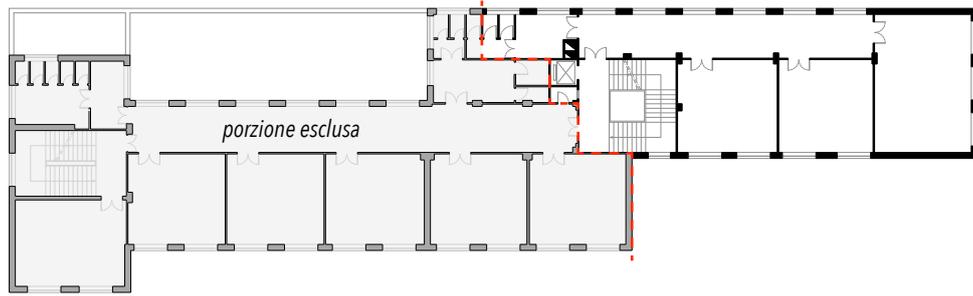
*Piano terra*



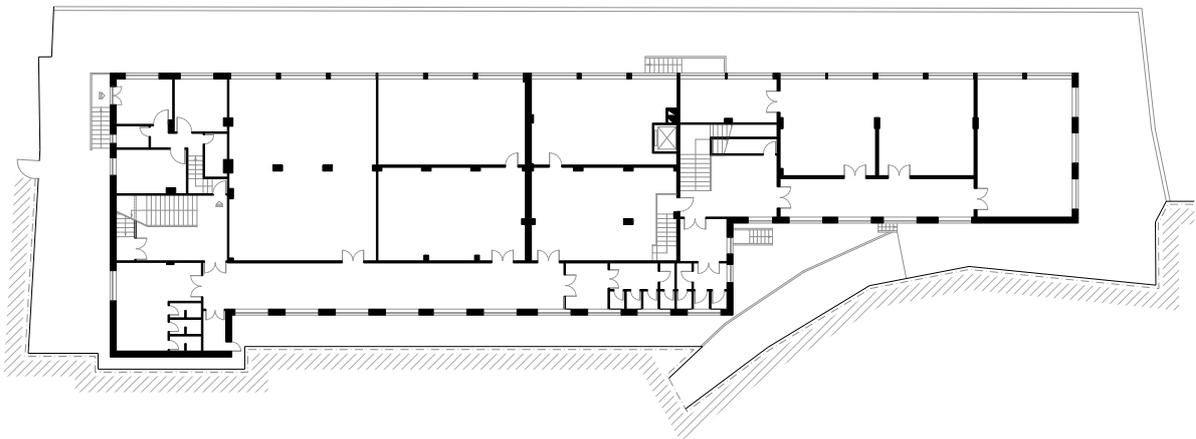
*Piano primo*



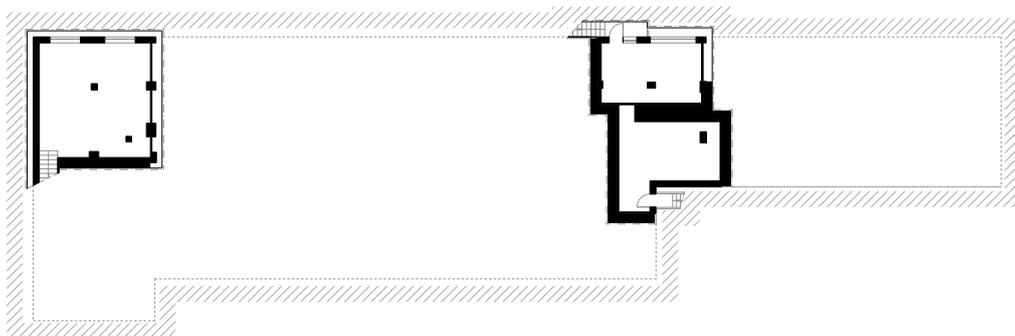
*Piano secondo*



*Piano terzo*



*Piano seminterrato*



*Piano interrato*



*Vista dell'accesso principale sul fronte est*



*Vista dell'atrio di entrata*



*Dettaglio di una delle aule*



*Vista del vano scale*



*Vista del corridoio posto al secondo piano*

151



*Vista della palestra posta al piano terra (facente parte della porzione occupata dall'Istituto tecnico e quindi esclusa dal bando)*



*Vista del corsello carrabile che conduce al piano seminterrato*

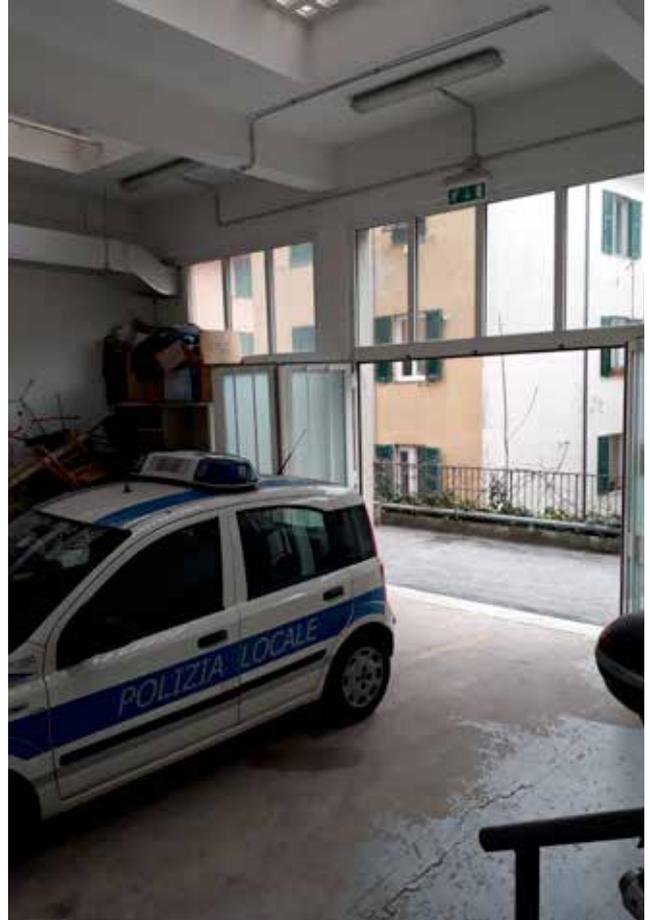


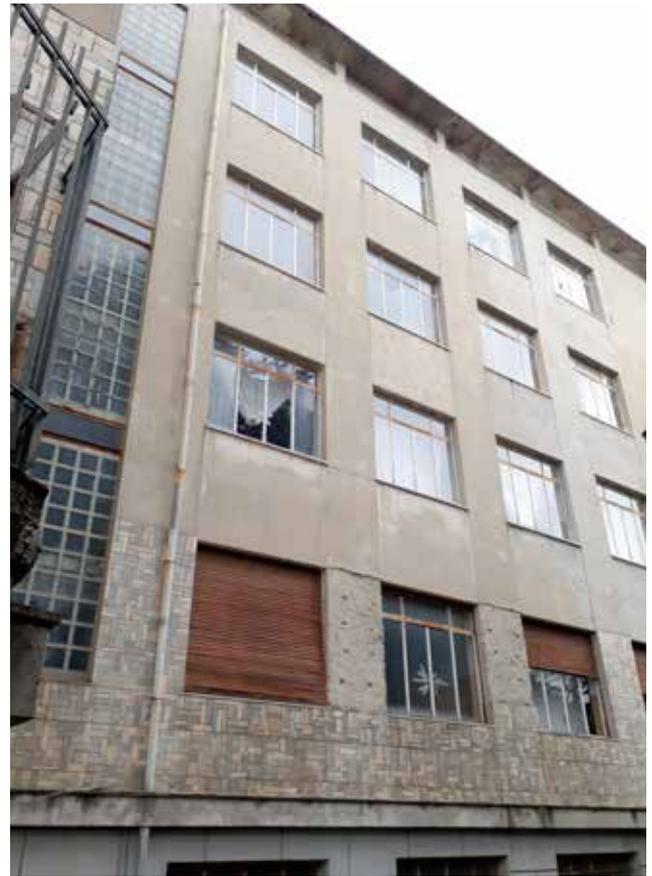
*Vista del fronte est del piano seminterrato*

152



*Vista dei locali posti al piano seminterrato con unico affaccio a est e attualmente in uso alla Polizia Municipale*





*Viste dei fronti esterni che mostrano il generalizzato degrado delle facciate e degli infissi*

153



*Viste dei fronti esterni dalle quali si possono notare i distacchi di intonaco e di elementi architettonici (cornicioni)*

## Punti di forza

vista  
grande dimensione  
layout razionale  
accessibilità carrabile

## Punti di debolezza

stato manutentivo  
uso promiscuo (scuola)

S W

O T

unica proprietà  
buona presenza di verde  
contesto residenziale di qualità  
vicinanza a polo ospedaliero

## Opportunità

scarsa dotazione di parcheggi  
difficile accessibilità

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

▲ Vocazione alta

▶ Vocazione media

▼ Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
Destinazione d'uso					
Residenziale	▲	▲	▲	▶	▼
Terziario/Uffici	▼	▼	▶	▼	▶
Retail (commerciale)	▼	▼	▼	▼	▼
Leisure/Entertainment	▼	▼	▼	▼	▼
Uso alternativo	▶	▲	▲	▶	▶

155

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale;
- Uso alternativo (sanitario).

### 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, sono stati identificati due scenari alternativi di valorizzazione di seguito riportati:

Scenario 1 (Oggetto dell'analisi economica)	
Destinazione d'uso	Residenziale
Tipologia di intervento	Sostituzione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Demolizione e Nuova costruzione

Scenario 2	
Destinazione d'uso	Uso alternativo
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Elevato

La presente analisi considera lo Scenario 1 quello preferibile per la valorizzazione dell'asset e sarà pertanto oggetto delle successive analisi.

**La definizione dello scenario si è basata sull'assunzione che sia ricompresa nel perimetro di trasformazione anche la porzione attualmente in uso alla Provincia.**

**Senza la possibilità di integrare questa superficie si ritiene infatti che l'asset non presenti una massa critica sufficiente ad avviare un processo di valorizzazione, limitandone fortemente l'appeal di mercato.**

## 2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Alienazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Lungo periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Investitore locale

# 9. LOCALI SOTTOSTRADA

Corso Italia, vicino civico 19

TIPOLOGIA	<i>Arcate sottostrada</i>	La proprietà riguarda un ampio volume sottostrada su due livelli collocato lungo Corso Italia, in prossimità della chiesa di Boccadasse, con accesso diretto al mare. L'ingresso, unicamente pedonale, avviene direttamente dal marciapiede soprastante, attraverso una scala metallica. Lo spazio interno a doppia altezza ha un monoaffaccio verso sud ritmato da dieci arcate. La metà orientale di queste risulta ingombra da un volume aggiunto esterno (condonato), di altra proprietà, così come di altra proprietà risultano essere le aree esterne poste tra il fronte del fabbricato e le aree costiere demaniali.
ANNO (Ristrutt.)	1911	L'immobile attualmente libero e in medio/scarso stato di manutenzione interna risultava locato e adibito a palestra e ristorante fino al 2016. Attualmente è in corso un contenzioso con il precedente locatario, proprietario delle strutture annesse.
PROPRIETÀ	<i>Intero fabbricato</i>	
SUP. LORDA	935 mq	
SUP. COPERTA	-	
PIANI F.T.(interrati)	0 (2)	
ZONA	<i>Centro - Foce</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	<i>Stabilimento (2016)</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>	





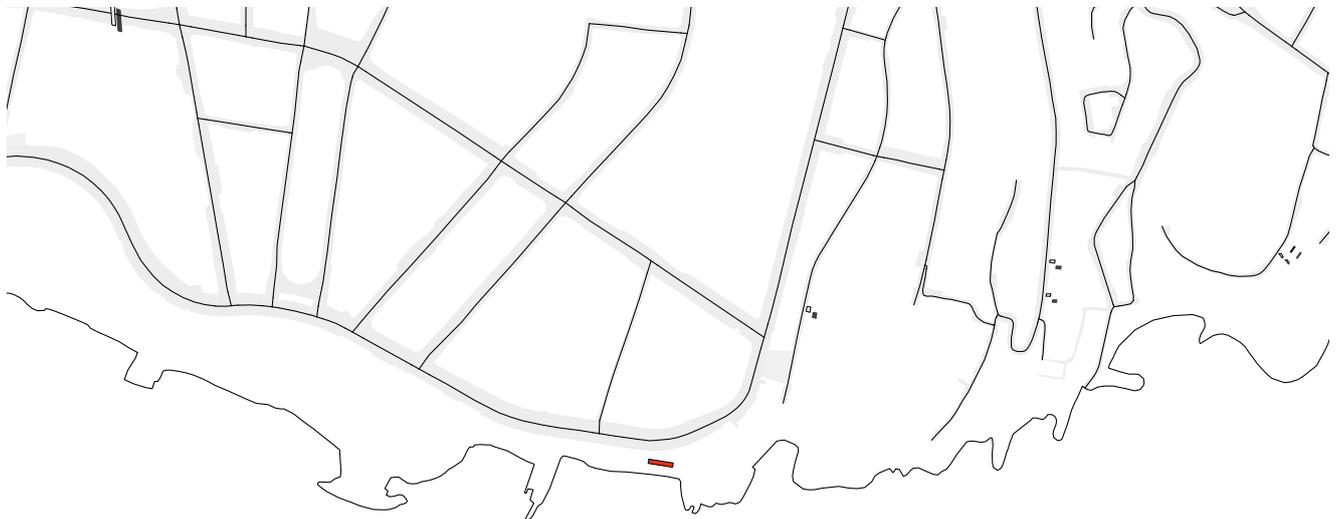
Ortofoto



Vista aerea

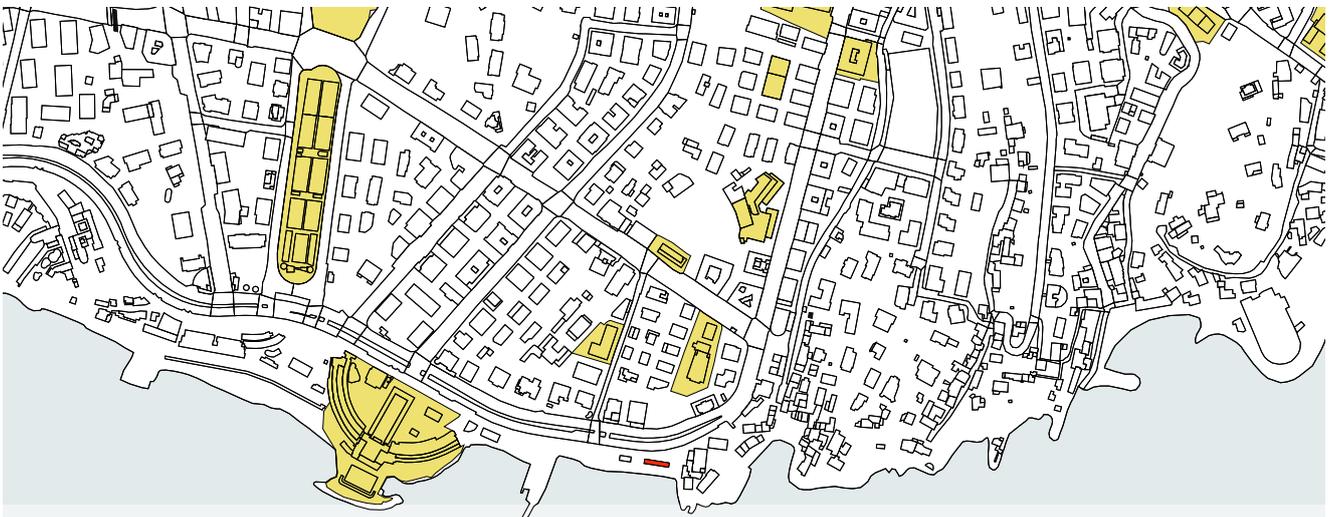


*Pieni e vuoti*

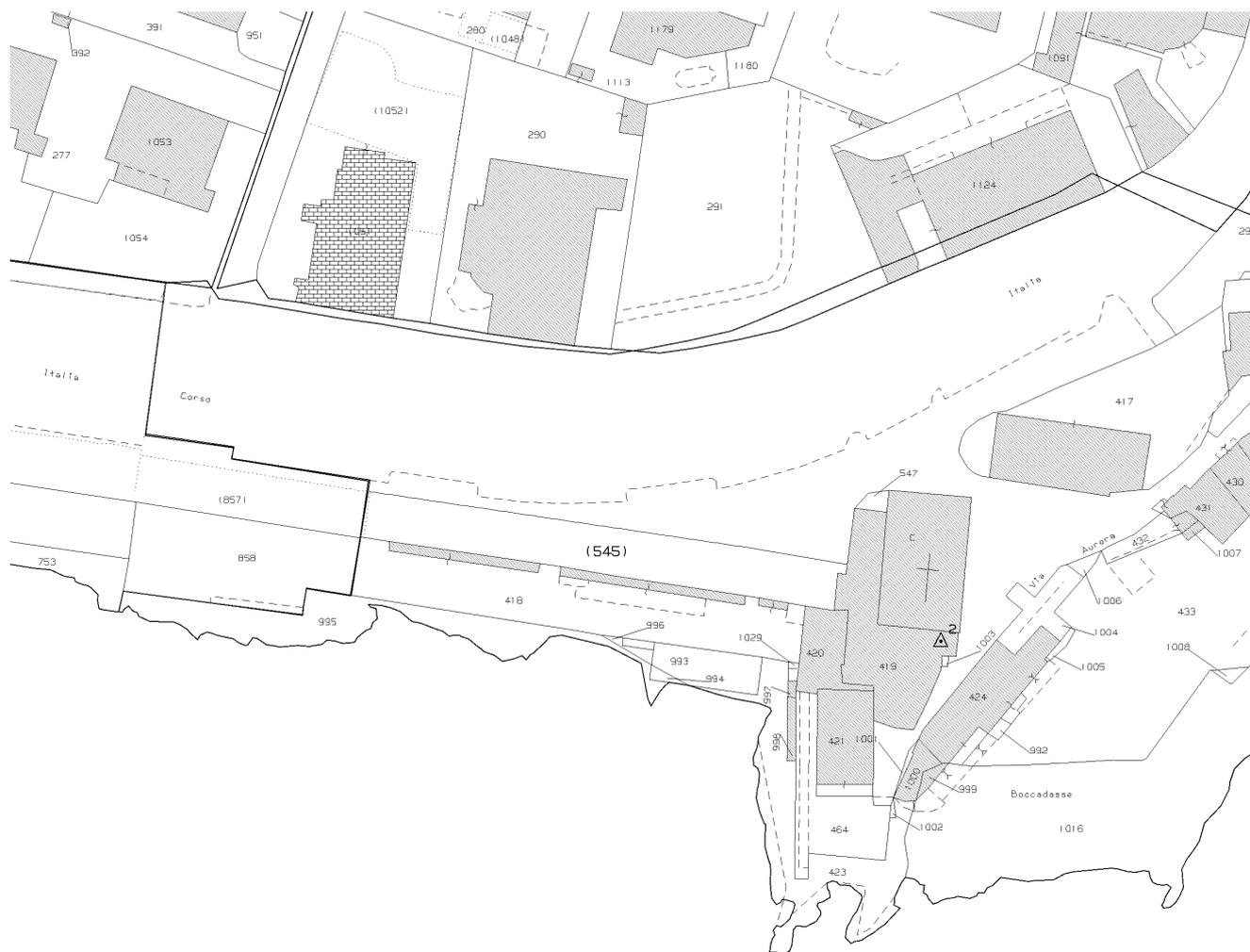




*Elementi naturali*

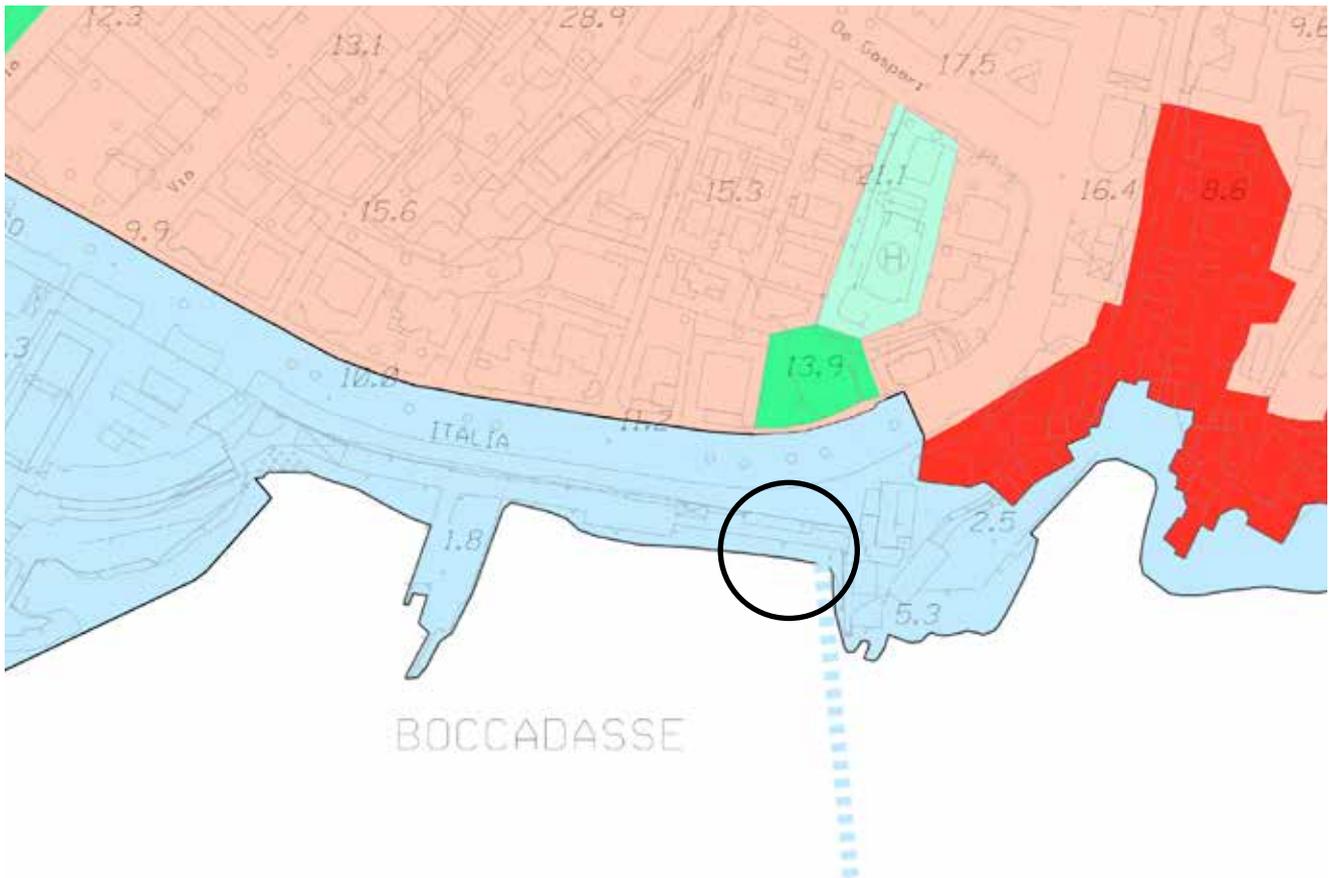


*Aree a servizi e ricreative*

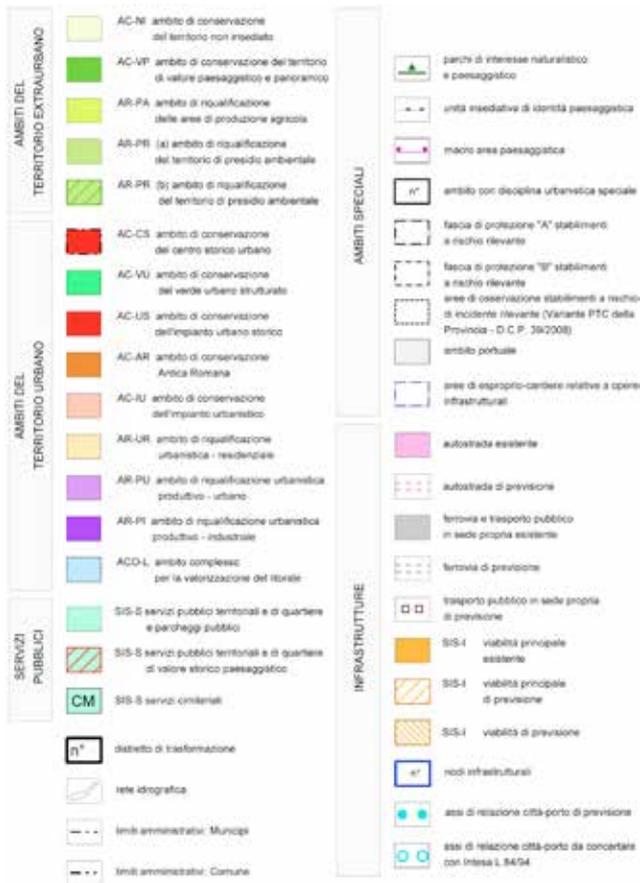


*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **72**, particella **500**, subalterni **3,5 e 6**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

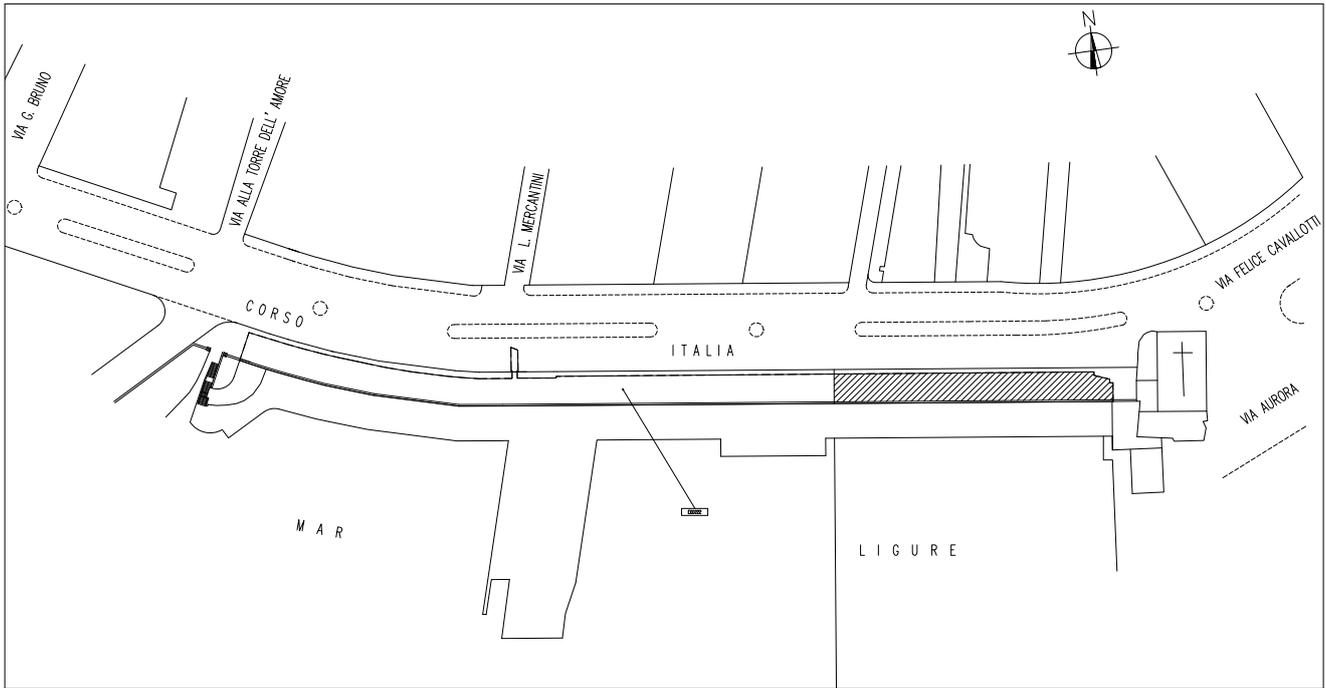
INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	2	FUORI TERRA	0	SEMINTERRATI	2	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	-	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		-			

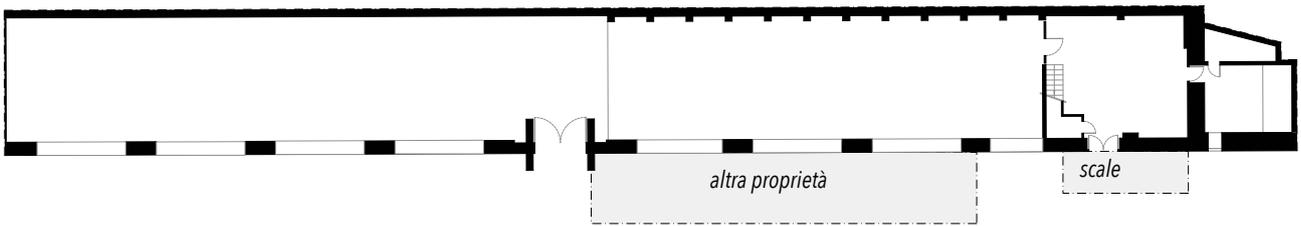
A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

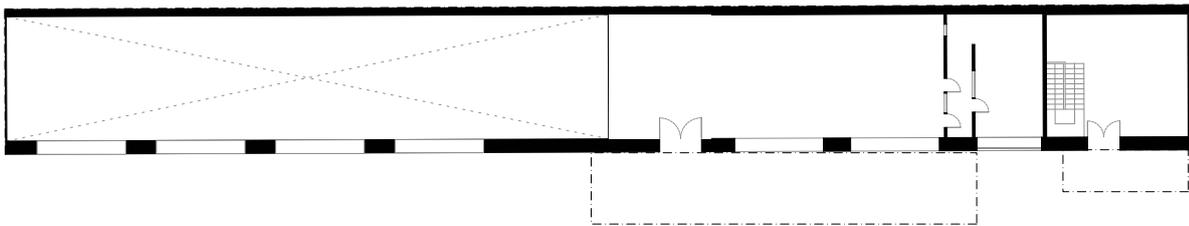
# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
9	C.so Italia Sottostrada	0	locali	sopra	640	<b>935</b>
		1	locali	sopra	295	



*Piano secondo sottostrada (livello 0)*



*Piano primo sottostrada (livello 1)*



*Vista del volume in aggetto dal corpo principale appartenente ad altra proprietà*

166



*Vista delle scale in metallo che permettono l'accesso al livello 1 da Corso Italia*



*Vista del locale a doppio volume posto al livello 0*



*Dettaglio del corpo scala appartenente ad altra proprietà*



*Vista dei locali interni posti a livello 0*



*Vista del locale a doppio volume posto al livello 0*



*Scorcio dell'edificato di Boccadasse contiguo alla proprietà*

## Punti di forza

vista mare  
ottima accessibilità urbana  
layout flessibile  
buona dotazione di parcheggi

## Punti di debolezza

ingresso difficile  
scarsa visibilità da strada  
monoaffaccio  
presenza di volumi di altra proprietà  
che ne limitano la fruizione

S W  
O T

contesto prestigioso (Boccadasse)  
presenza stabilimenti balneari  
scarsa offerta di immobili similiari

## Opportunità

possibili contenziosi

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

In considerazione della location e delle caratteristiche del bene, si ritiene che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset sia il mantenimento dell'attuale destinazione uso:

- Leisure/Entertainment.

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Leisure/Entertainment
Tipologia di intervento	Manutenzione ordinaria
Grado di intervento	Basso

## 2. STRATEGIA E MODALITÀ OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Locazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Lungo Periodo
<b>Potenziati interlocutori</b>	Utilizzatori diretti



# 10.

## EX CASA DI RIPOSO

Viale Donati, 5

TIPOLOGIA	<i>Casa di riposo</i>	La proprietà è parte di un immobile di epoca moderna localizzato nel quartiere Quezzi, in una parte collinare a nord del centro in un contesto residenziale periferico. Già in origine Casa di Riposo Comunale, la parte del complesso compresa nel portafoglio è composta dal blocco centrale e dall'ala ovest. La restante parte è di proprietà dell'Agenzia Regionale Territoriale per l'Edilizia (ARTE).
ANNO (Ristrutt.)	1930 (1990)	L'edificio si sviluppa su 7 piani utili, di cui 4 sopra il piano di accesso (piano terra) e 2 sotto, oltre un locale tecnico posto al terzo livello sotto il piano terra.
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>	Le camere si trovano ai livelli -1, 0, 1, 2, 3 e nel piano tipo sono distribuite da un corridoio centrale. Le camere con affaccio interno sono singole (11 mq), quelle con affaccio esterno sono doppie (16,5 mq) e dotate di balconi/terrazze con vista sulla città. Sono presenti anche grandi spazi comuni (sala polifunzionale, soggiorni, ampie terrazze) e spazi aperti. Il livello -2 ospita cucina, sala mensa, lavanderie e spazi di deposito, facilmente accessibili dalla strada carrabile interna.
SUP. LORDA	4.746 mq	L'immobile presenta uno stato di conservazione scarso all'esterno e molto degradato all'interno.
SUP. COPERTA	1.446 mq	
PIANI F.T.(interrati)	4 (3)	
ZONA	<i>Quezzi-Marassii (nord)</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	<i>Ex Casa di riposo O.N.P.I</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>	

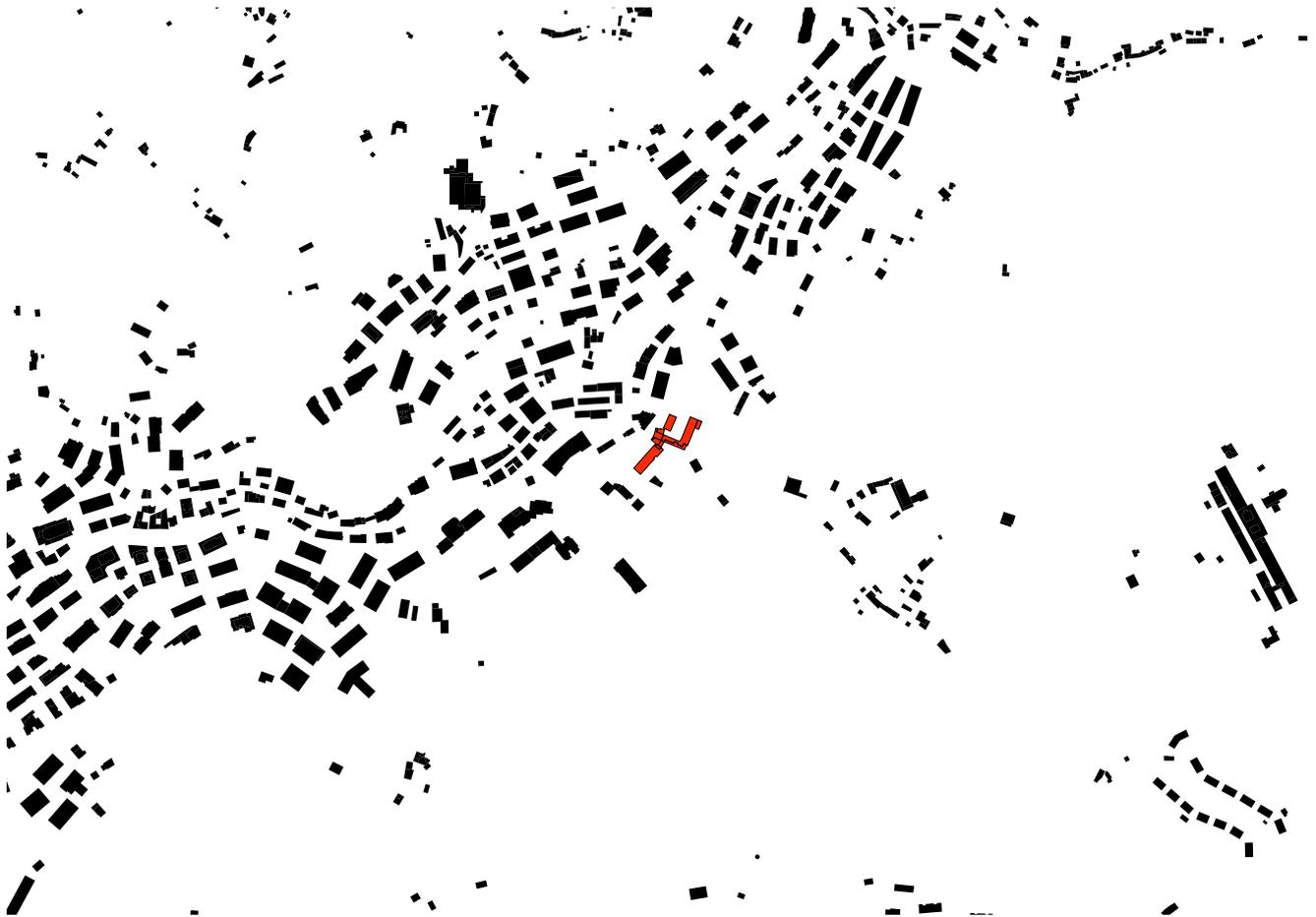




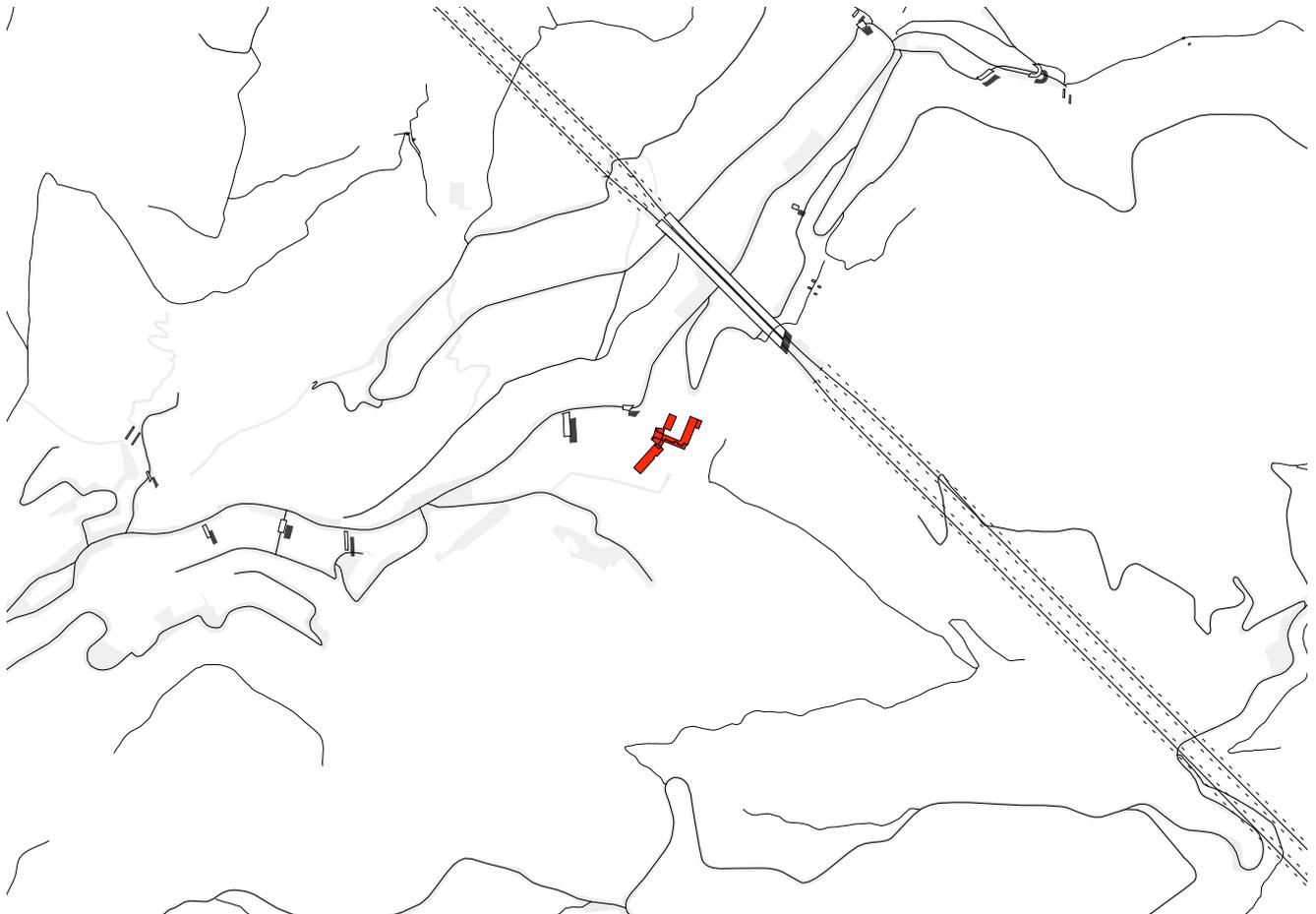
Ortofoto



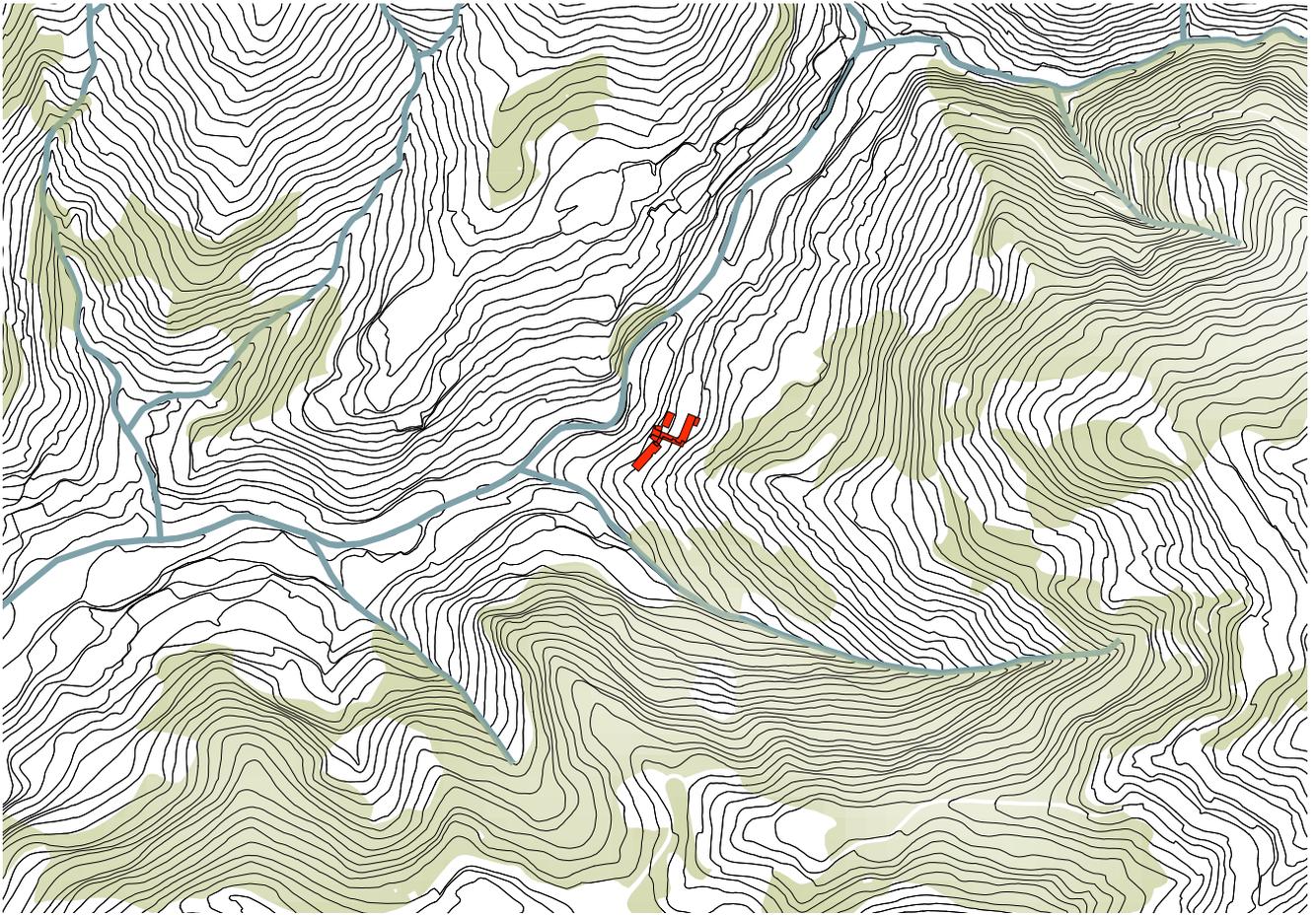
Vista aerea



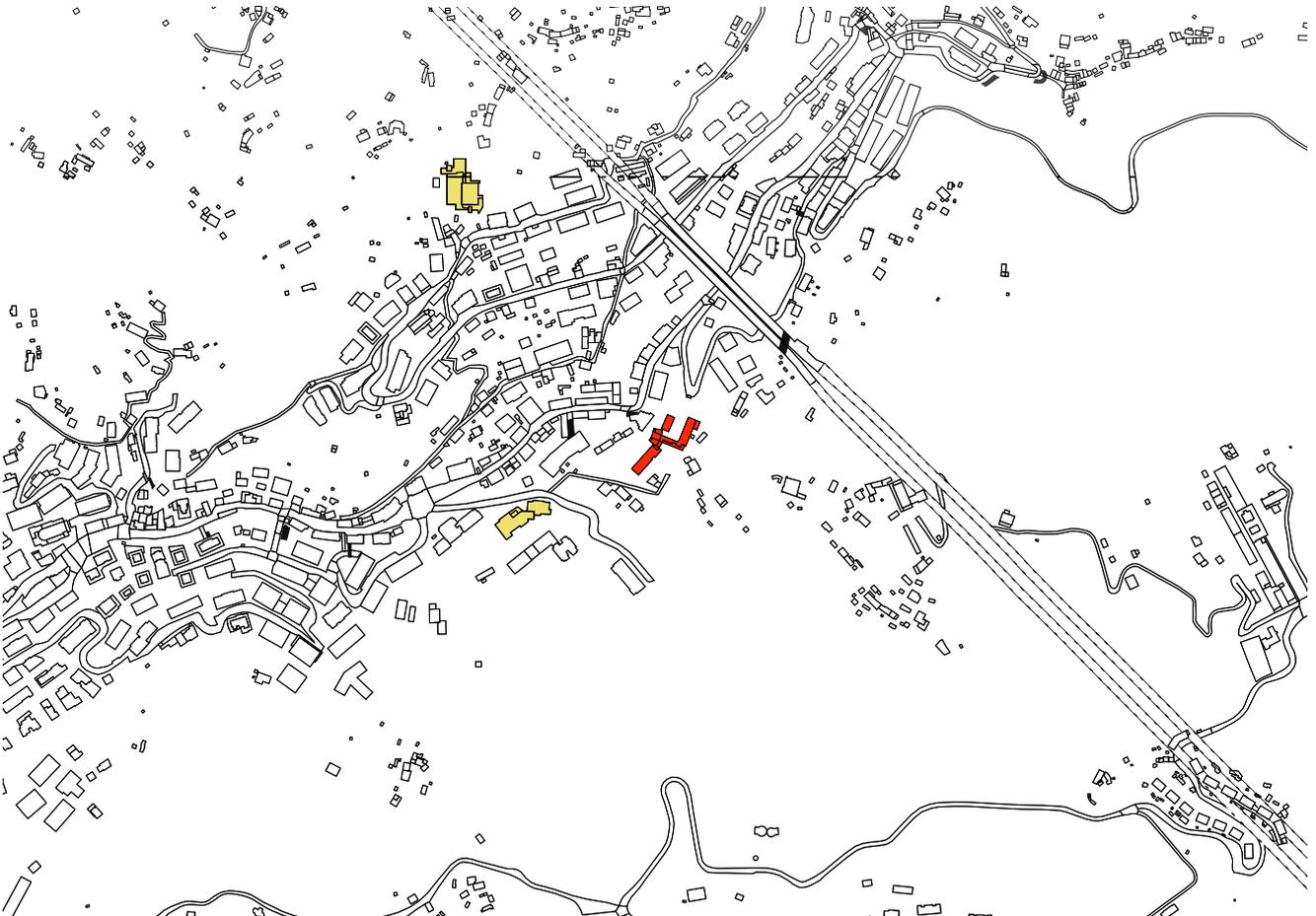
Pieni e vuoti



Infrastrutture



Elementi naturali

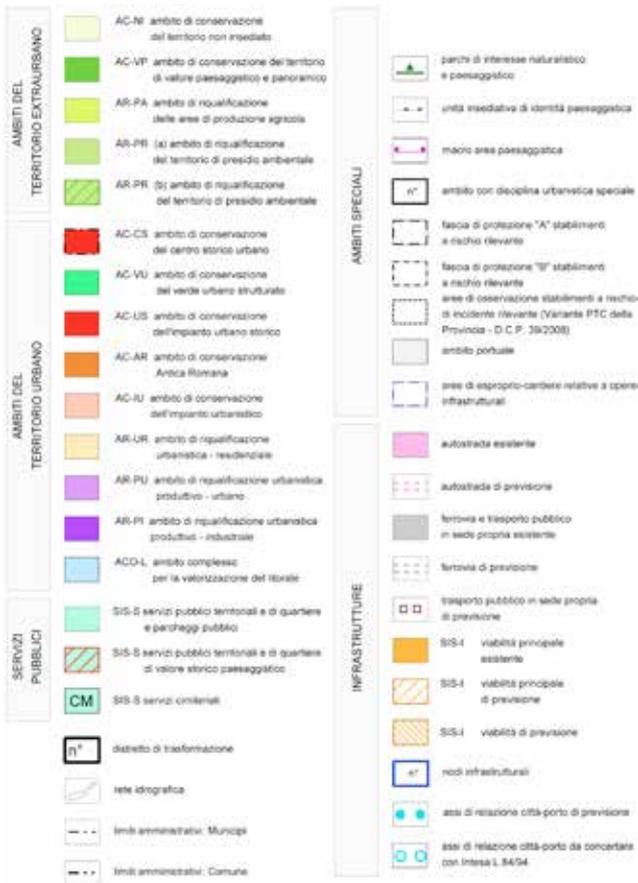


Aree a servizi e ricreative





Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

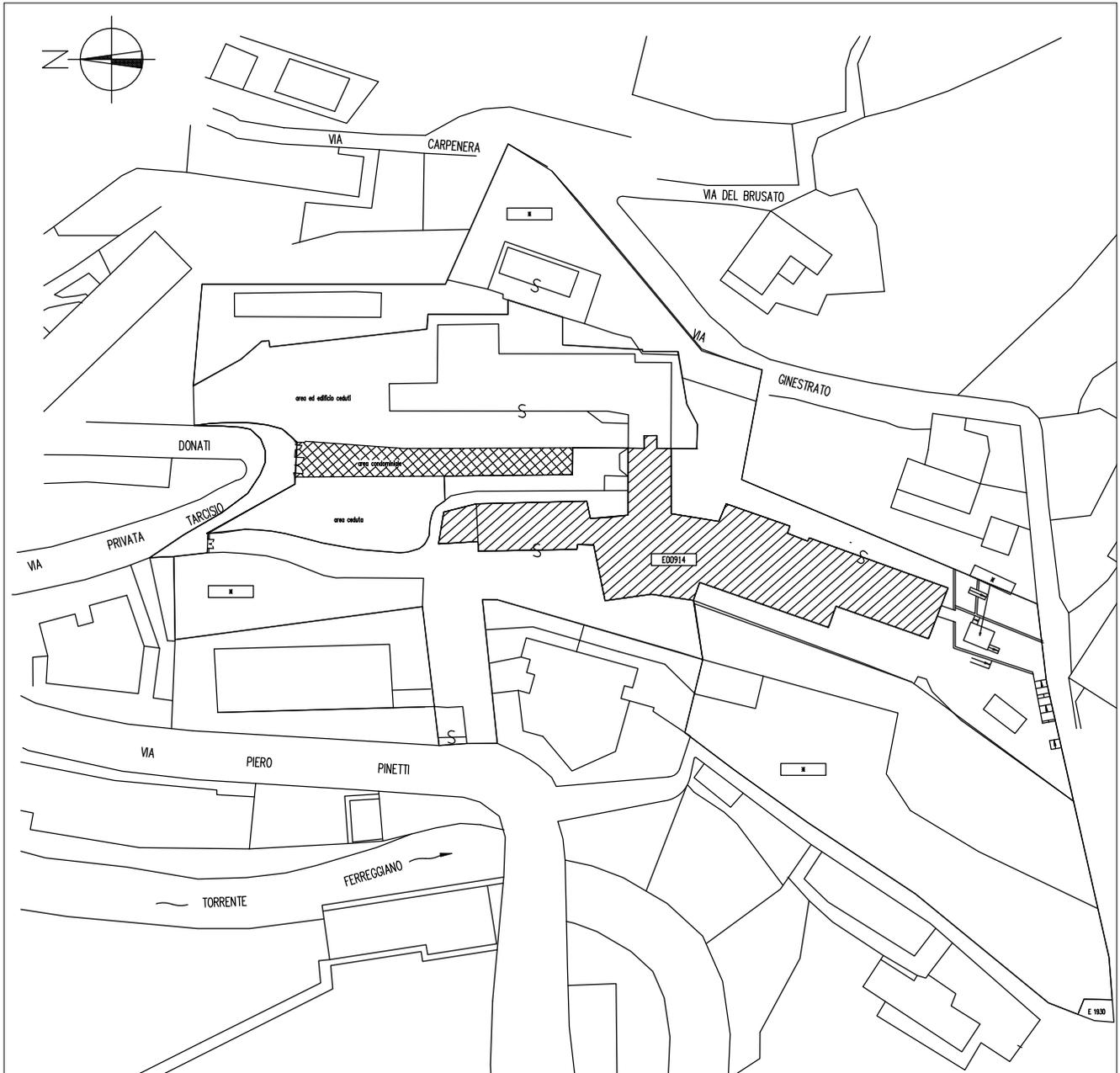
INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	4	FUORI TERRA	3	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	3	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare					

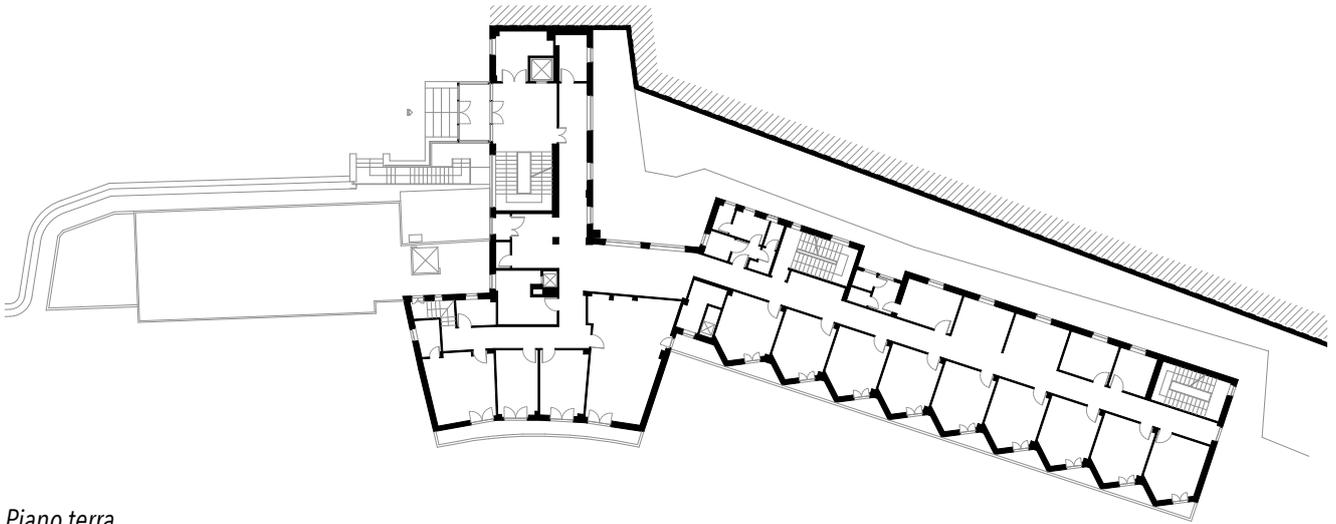
A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

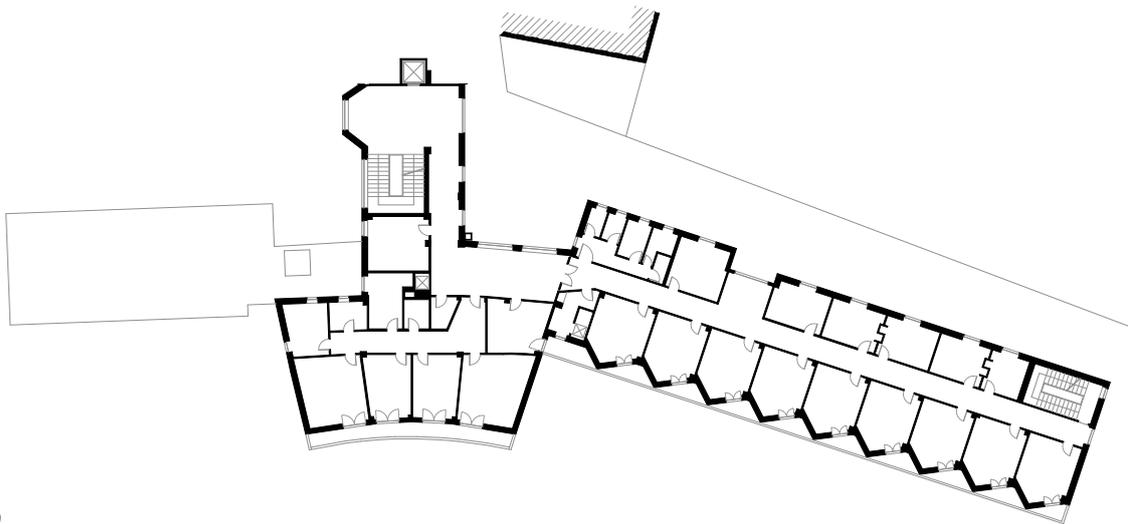
# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



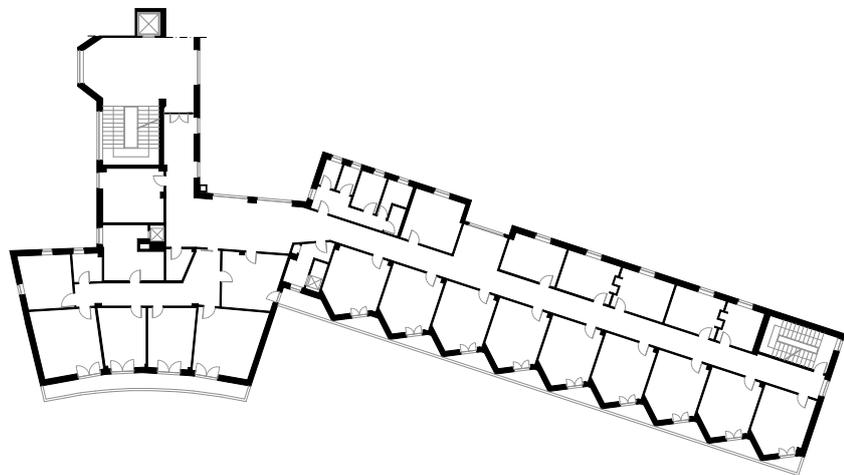
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
10	Ex Casa riposo	-3	Locale tecnico	semi	87	<b>4746</b>
		-2	Depositi/servizi	sopra	948	
		-1	Clinica	sopra	997	
		0	Clinica	sopra	944	
		1	Clinica	sopra	695	
		2	Clinica	sopra	695	
		3	Clinica	sopra	224	
		4	Clinica	sopra	121	
		5	locale tecnico	sopra	35	
		0	Depositi/servizi	semi	182	1800
		1	Clinica	sopra	319	
		2	Clinica	sopra	413	
		3	Clinica	sopra	413	
		4	Clinica	sopra	413	
		5	locale tecnico	sopra	60	



*Piano terra*



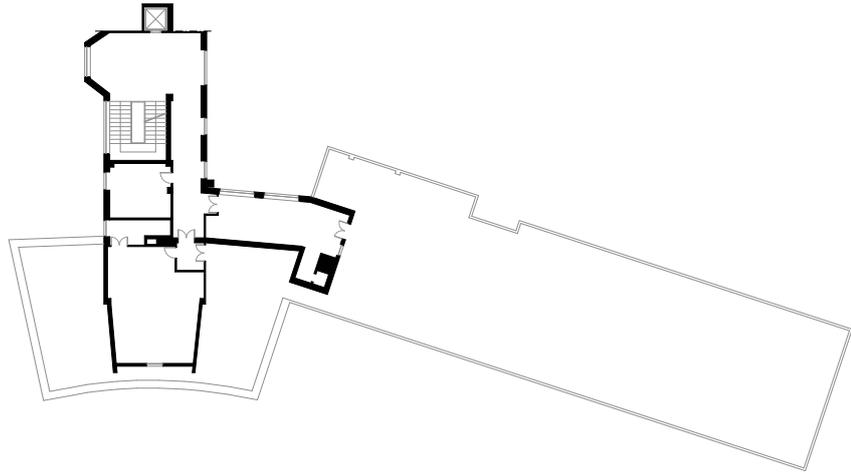
*Piano primo*



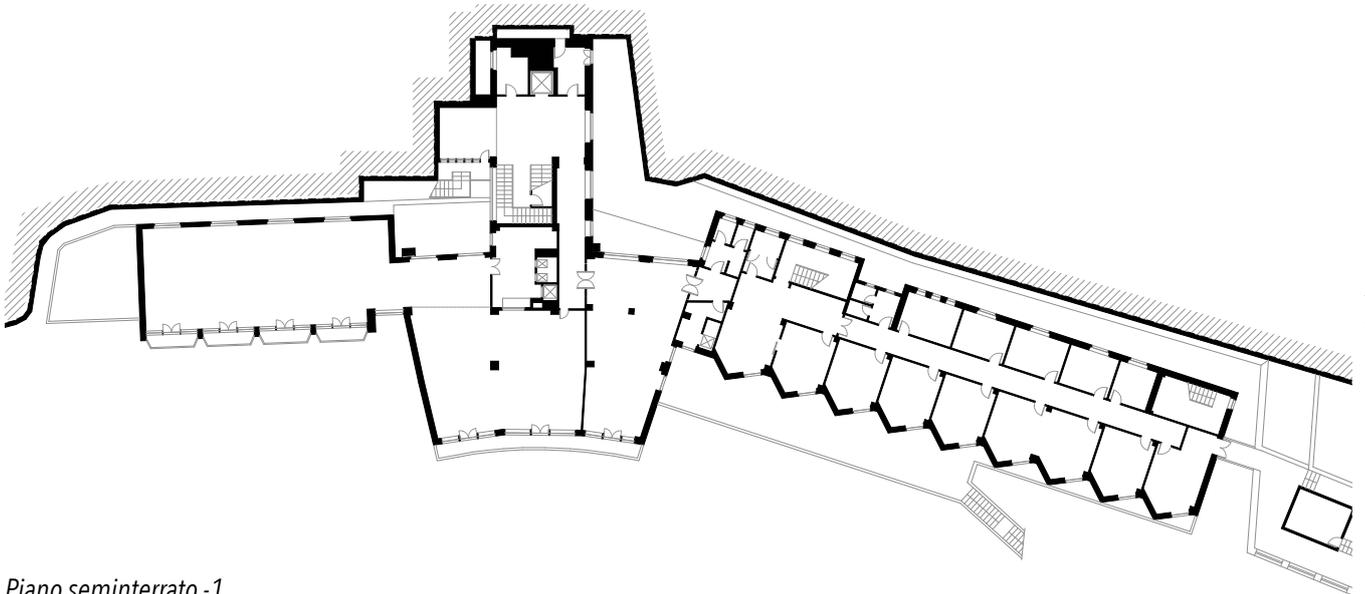
*Piano secondo*

0 1 5 10 m



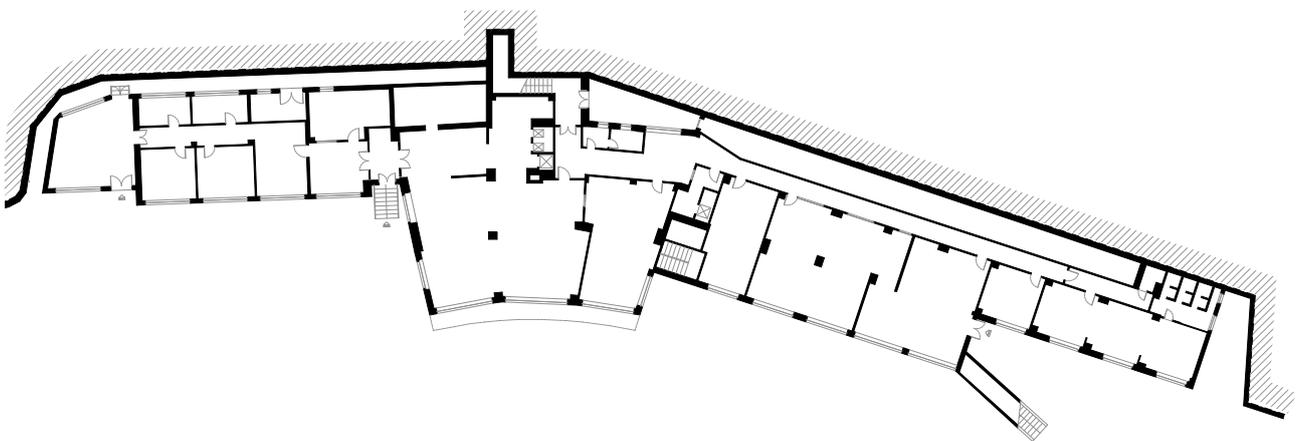


*Piano terzo*

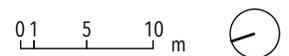


180

*Piano seminterrato -1*



*Piano seminterrato -2*





*Vista del fronte nord con l'accesso e il corpo scala*



*Scorcio del fronte interno rivolto est*



*Scorcio del fronte ovest con le terrazze delle camere*



*Vista del fronte ovest dell'ala appartenente ad A.R.T.E.*



*Vista del vano scale*



*Scorcio Vista di un corridoio interno al primo piano*



*Vista dell'atrio d'ingresso che mostra l'importante degrado dovuto alla vandalizzazione subita a seguito della chiusura della struttura*



*Vista di una delle sale comune posta al primo piano*



*Vista di una delle camere con terrazzo*



*Dettaglio delle terrazze del corpo rivolto a ovest*



*Vista dell'ingresso dal secondo piano seminterrato*

## Punti di forza

vista  
accessibilità territoriale (casello)  
dimensione  
layout razionale  
aree pertinenziali esterne

## Punti di debolezza

distanza dal centro  
distanza dai servizi  
stato manutentivo  
proprietà promiscua

S W  
O T

184

presenza di aree verdi

## Opportunità

contesto problematico

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

- ▲ Vocazione alta
- ▶ Vocazione media
- ▼ Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
Destinazione d'uso					
Residenziale	▶	▶	▶	▶	▼
Terziario/Uffici	▼	▼	▶	▼	▶
Retail (commerciale)	▼	▼	▼	▼	▼
Leisure/Entertainment	▼	▼	▼	▼	▼
Uso alternativo	▶	▲	▲	▲	▲

185

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera la seguente destinazione d'uso:

- Uso alternativo (Sanitario/Clinico)

### 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito

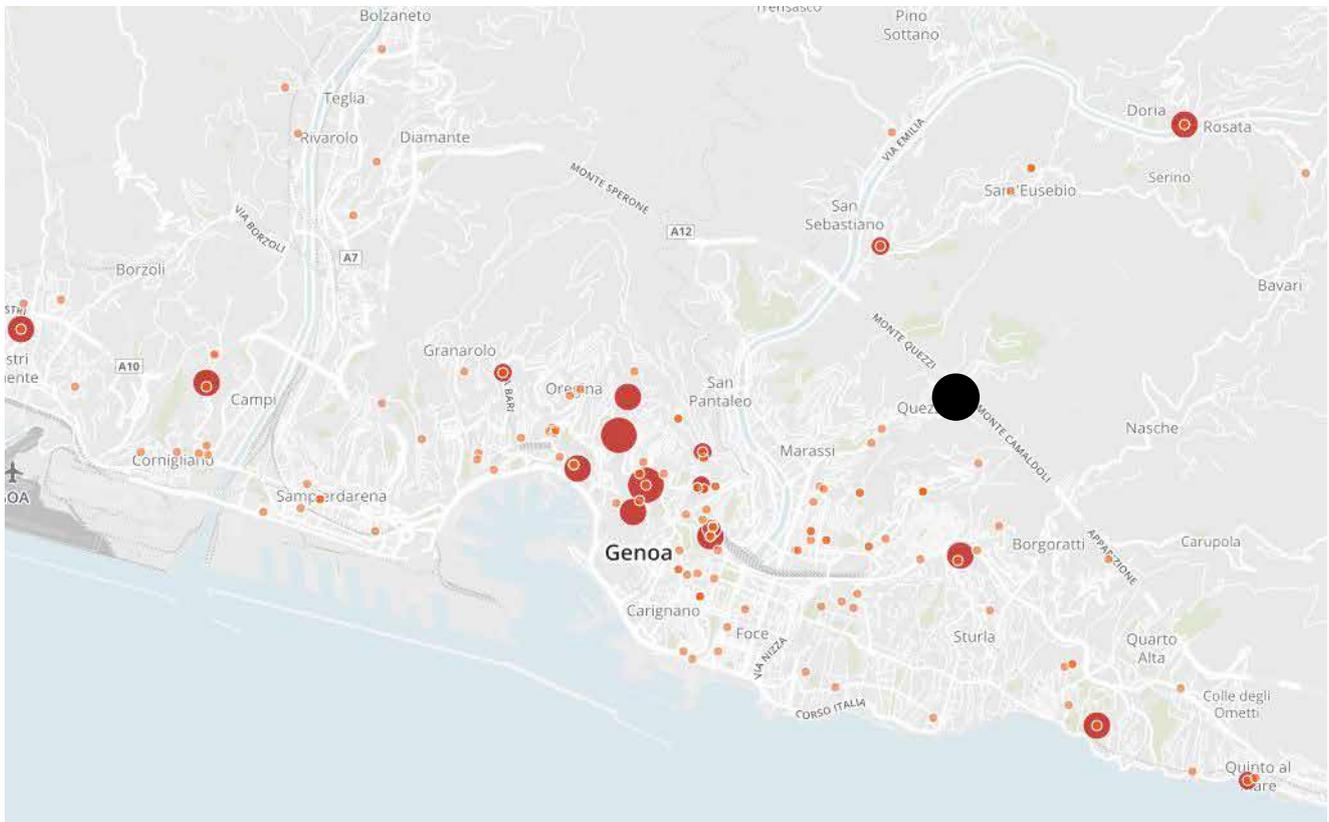
Scenario 1	
Destinazione d'uso	Uso alternativo
Tipologia di intervento	Manutenzione straordinaria
Grado di intervento	Elevato

La definizione dello scenario si è basata sull'assunzione che sia ricompresa nel perimetro di trasformazione anche la porzione attualmente di proprietà dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia.

Senza la possibilità di integrare questa superficie si ritiene infatti che l'asset non presenti una massa critica sufficiente ad avviare un processo di valorizzazione, limitandone fortemente l'appeal di mercato.

## 2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato si è focalizzata sulla domanda potenziale (analisi del profilo demografico) e sull'offerta di strutture sanitarie nel contesto.



L'immobile è localizzato in zona collinare, in posizione periferica rispetto al centro storico ed al porto. Nei pressi dell'asset è stata rilevata una bassa concentrazione di strutture sanitarie.

# 11. UFFICIO

Via XX Settembre, 7

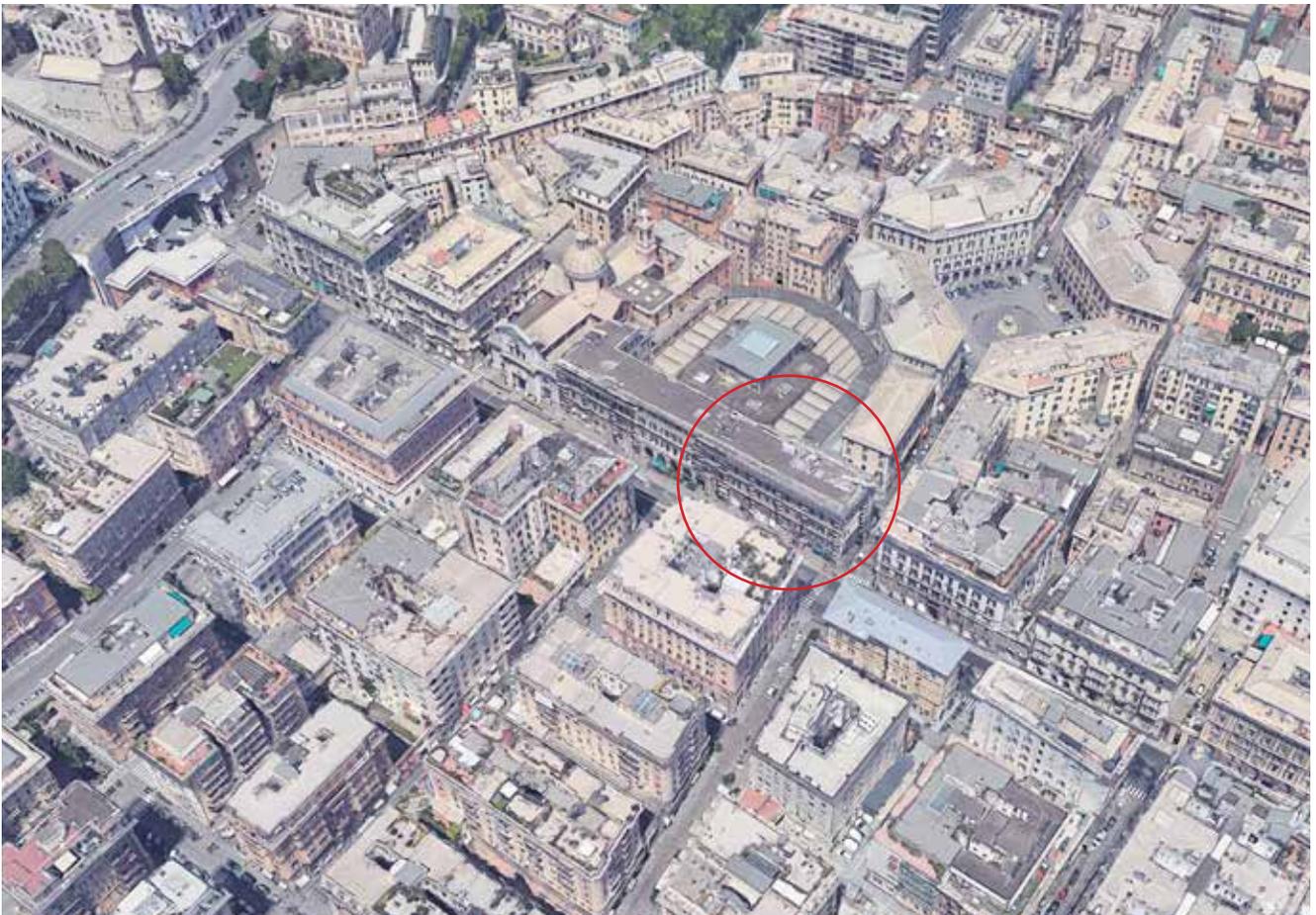
TIPOLOGIA	<i>Ufficio</i>	L'ufficio è situato nella centrale via XX Settembre, collocato al primo piano di un imponente edificio di cinque piani fuori terra, con piano terra commerciale e un fronte di oltre 100 metri. Questo contiene l'accesso al Mercato Orientale che si sviluppa alle spalle del fabbricato. A confine con l'edificio verso ovest si trova la chiesa della Consolazione.
ANNO (Ristrutt.)	<i>1700 ca (1900)</i>	
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>	
SUP. LORDA	<i>303 mq</i>	L'immobile incluso nel portafoglio è un ufficio con doppio affaccio (su via XX Settembre e internamente sulla copertura del mercato), non molto luminoso a causa della ridotta dimensione delle aperture e della scarsa altezza dei soffitti voltati. Si tratta di un ufficio composto dall'unione di 3 unità, disposte intorno al corpo scala (privo di ascensore) e rese comunicanti.
SUP. COPERTA	-	
PIANI F.T.(interrati)	<i>5</i>	
ZONA	<i>Centro - XXSettembre</i>	Lo stato manutentivo degli interni è discreto. Attualmente risulta in uso alla Polizia Municipale. Nello stesso corpo scala si trova un'attività turistico ricettiva (tipo affittacamere) ai piani superiori ma con accesso dallo stesso pianerottolo.
OCCUPAZIONE	<i>in uso</i>	
USO	<i>Polizia Municipale</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>	

187





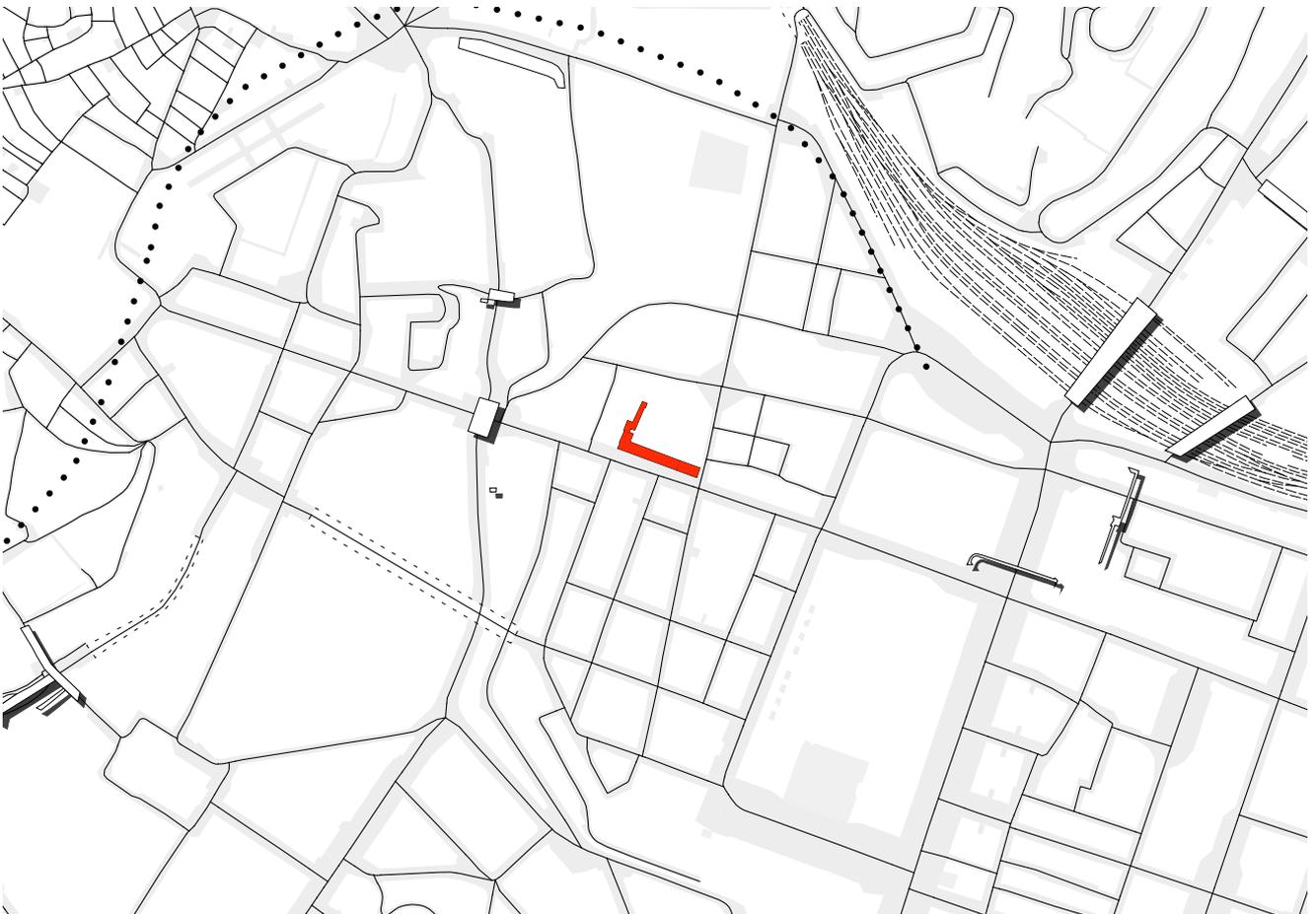
Ortofoto



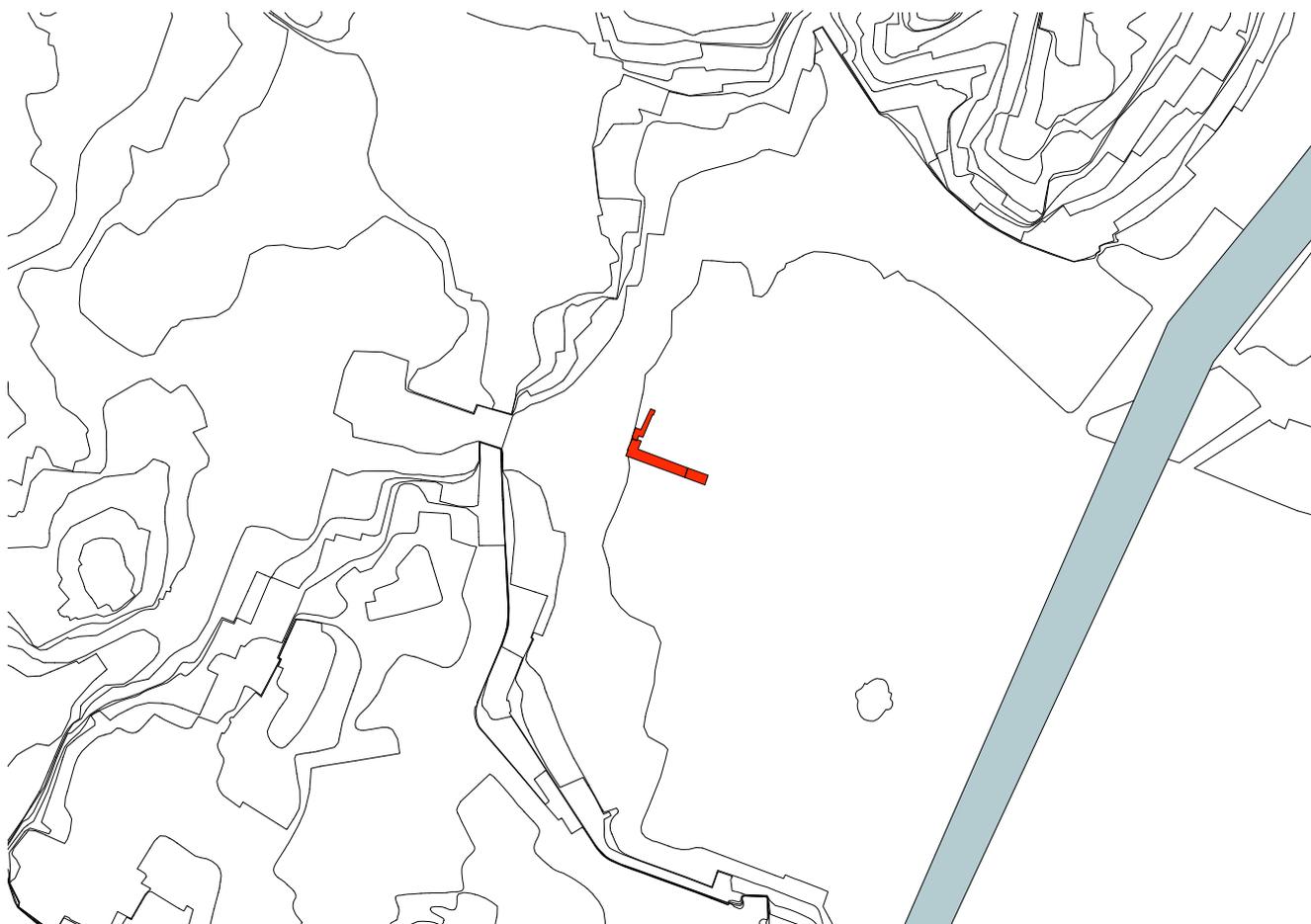
Vista aerea



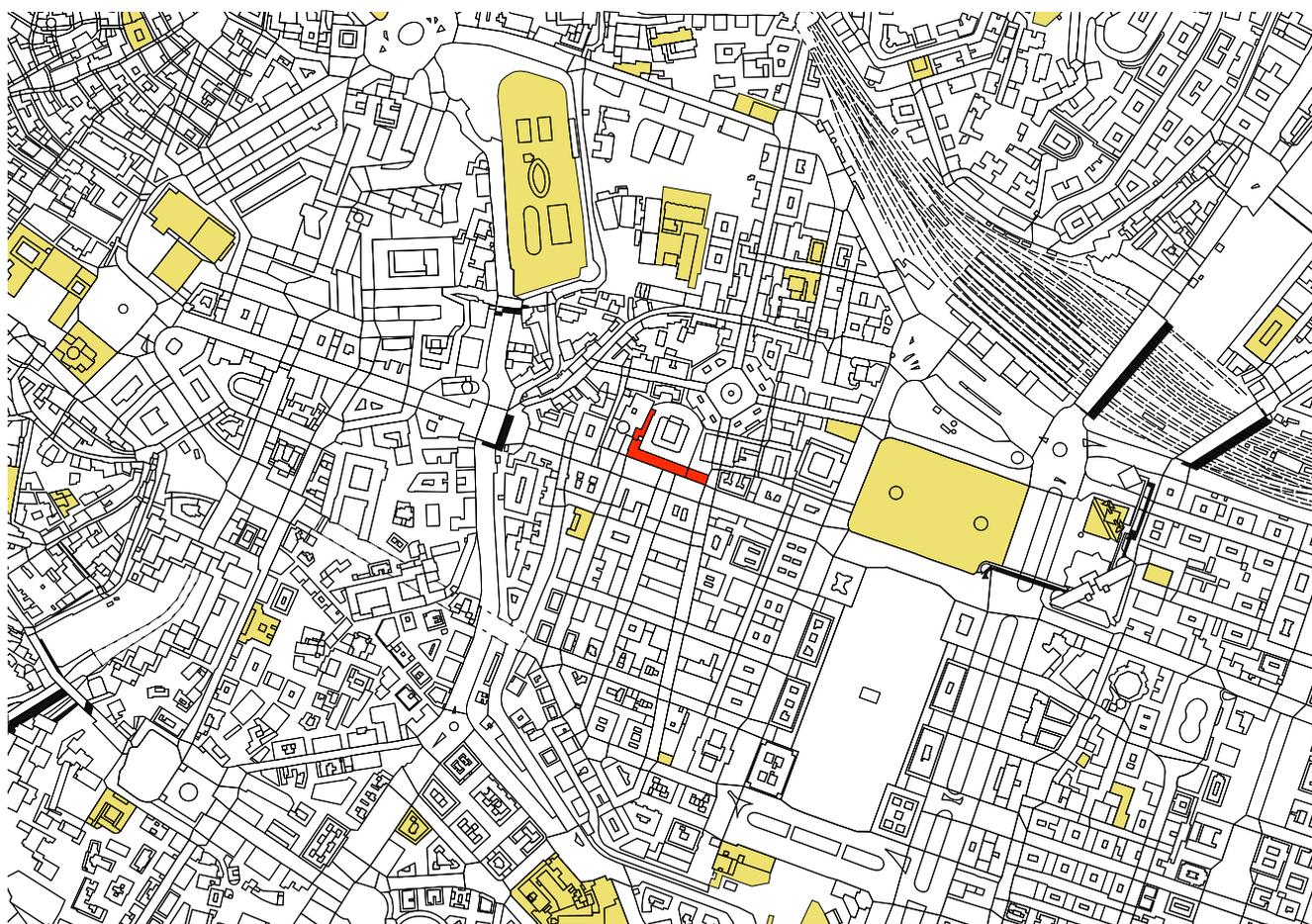
Pieni e vuoti



Infrastrutture



Elementi naturali



Aree a servizi e ricreative

# INQUADRAMENTO CATASTALE

PIANO STRATEGICO DI  
VALORIZZAZIONE DI UN  
PORTAFOGLIO DI IMMOBILI  
DI CIVICA PROPRIETÀ



11. UFFICIO XX SETTEMBRE

191

*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **106**, particella **337**, subalterno **17**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AMBITI SPECIALI	
	AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato		parco di interesse naturalistico e paesaggistico
	AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico		unità insediative di identità paesaggistica
	AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola		macro area paesaggistica
	AS-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		fasce di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
	AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano		fasce 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		ambiti portuali
	AC-AR ambito di conservazione Antica Romana		aree di esproprio-carattere relative a opere infrastrutturali
	AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico		autostrade esistenti
	AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale		autostrade di previsione
	AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano		ferrovie e trasporto pubblico in sede propria esistente
	AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale		ferrovie di previsione
	ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale		trasporto pubblico in sede propria di previsione
	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
	CM SIS-S servizi cittadini		SIS-I viabilità di previsione
	distretto di trasformazione		nod infrastrutturali
	rete idrografica		assi di relazione città-porto di previsione
	limiti amministrativi: Municipi		assi di relazione città-porto da concordare con Intesa L. 84/94
	limiti amministrativi: Comune		

Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

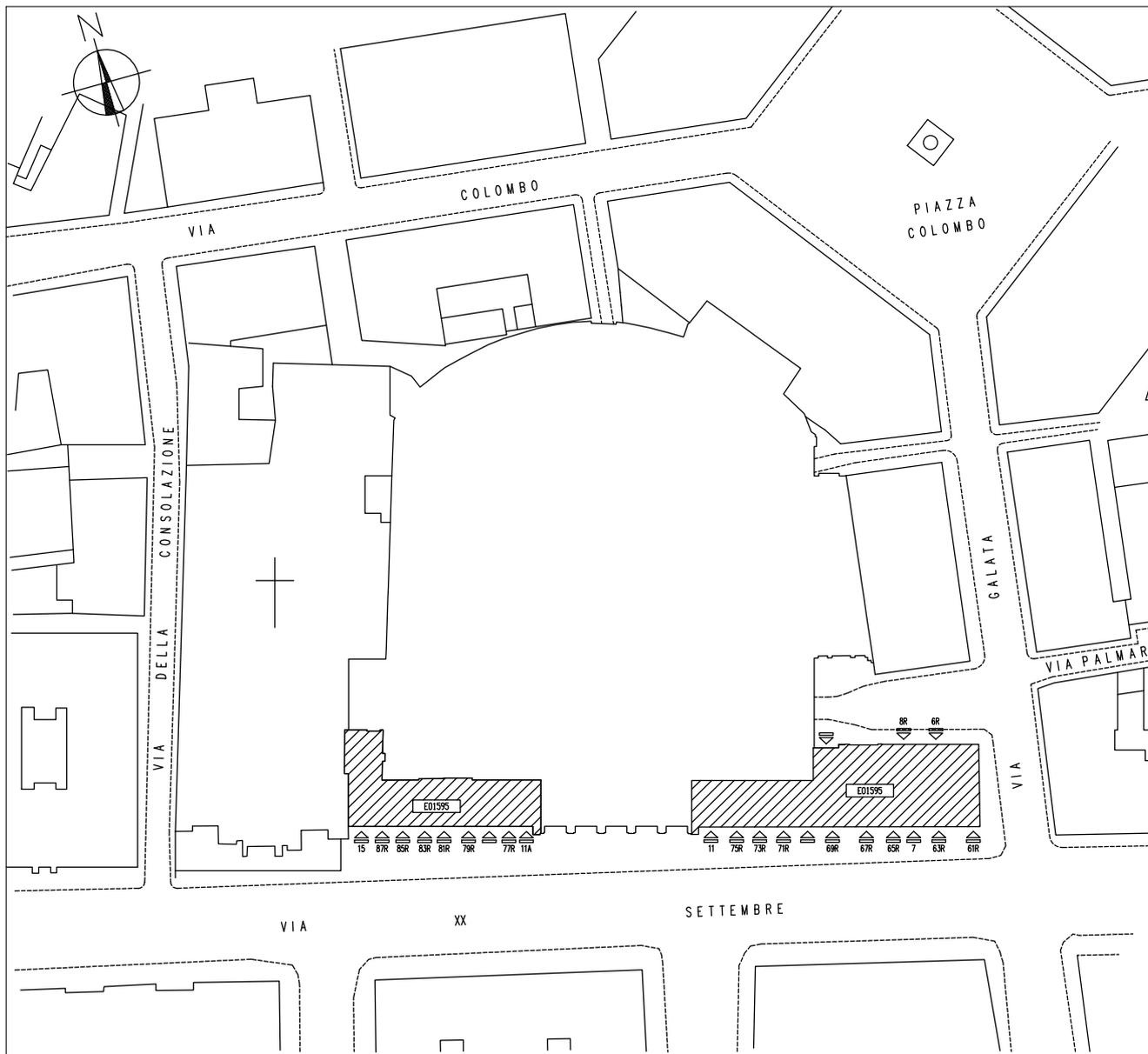
INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	no	PIANO	1	TOTALE PIANI	5
TOTALE LIVELLI	5	FUORI TERRA	-	SEMINTERRATI	-	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	-	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare					

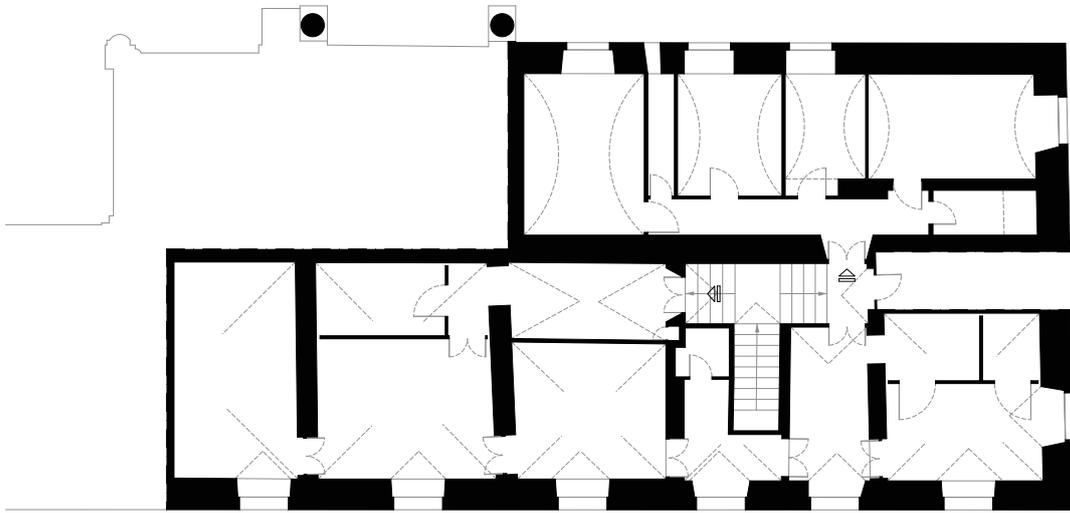
A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
11	XX settembre 7, Ufficio	1	Uffici	sopra	303	<b>303</b>



195

*Piano primo*





Vista dell'accesso da via XX settembre



Vista del fronte principale del Mercato Orientale



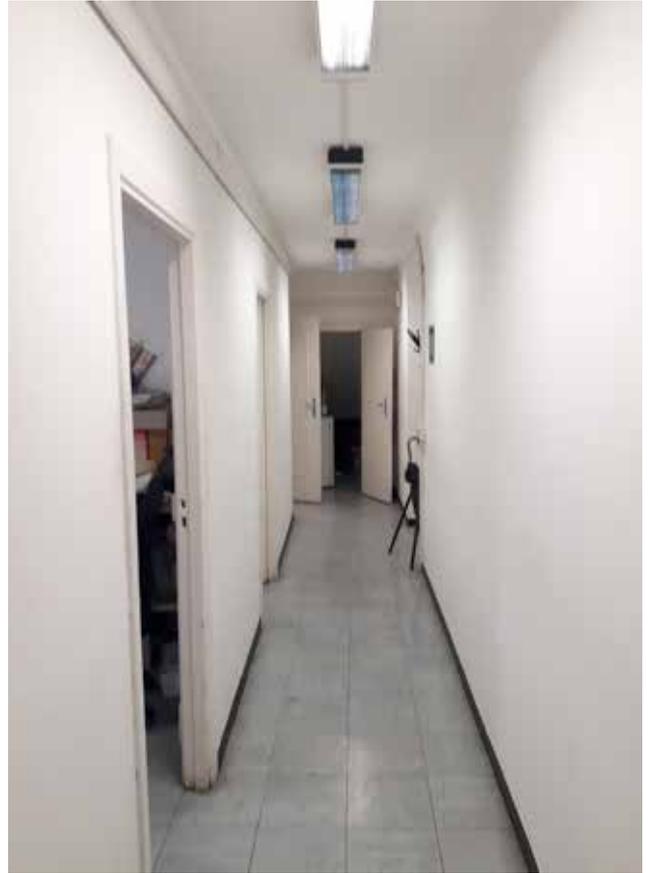
Vista del vano scale



Scorcio di via XX settembre da una finestra dell'ufficio



*Vista dell'ingresso*



*Vista del corridoio*



*Vista di uno dei locali con affaccio a sud su via XX settembre*



*Scorcio del mercato Orientale da una finestra affacciata a nord*

## Punti di forza

localizzazione centrale  
accessibilità veicolare  
piccolo taglio / frazionabilità

## Punti di debolezza

Punti di debolezza:  
scarsa luminosità

S W  
O T

presenza del mercato Orientale

## Opportunità

presenza del mercato (rumore, orari)  
scarsa dotazione di parcheggi

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

In considerazione della location e delle caratteristiche del bene, si ritiene che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset sia il mantenimento dell'attuale destinazione uso:

- Ufficio.

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito:

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Ufficio
Tipologia di intervento	Nessuno
Grado di intervento	-

## 2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

Modalità di affidamento	Alienazione
Tempistiche di commercializzaz.	Medio periodo
Potenziali interlocutori	Utilizzatori diretti



# 12.

## UFFICIO/APPARTAMENTO

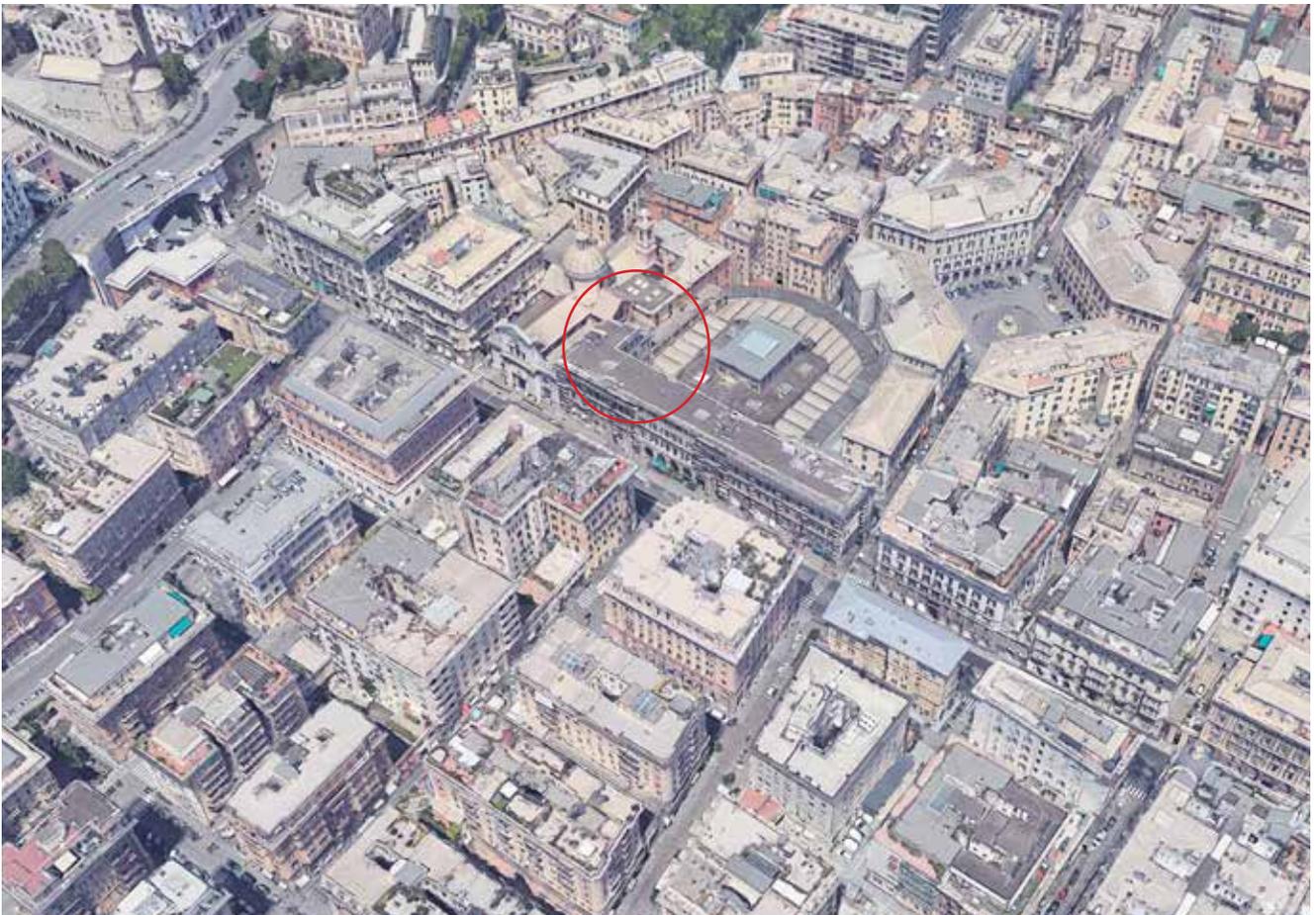
Via XX Settembre, 15

TIPOLOGIA	<i>Magazzino</i>	L'ufficio è situato nella centrale via XX Settembre, collocato al primo piano di un imponente edificio di cinque piani fuori terra, con piano terra commerciale e un fronte di oltre 100 metri. Questo contiene l'accesso al Mercato Orientale che si sviluppa alle spalle del fabbricato. A confine con l'edificio verso ovest si trova la chiesa della Consolazione.
ANNO (Ristrutt.)	<i>1700 ca (1900)</i>	
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>	
SUP. LORDA	<i>420 mq (circa)</i>	L'ufficio è collocato a confine con la chiesa, con accesso su via XX Settembre ma con affacci interni (unico affaccio sulla copertura del mercato centrale).
SUP. COPERTA	-	L'accesso avviene sia dal pianerottolo del piano ammezzato che dal primo piano in quanto la proprietà risulta dalla somma di due unità distinte. L'immobile si può considerare libero (l'attuale utilizzatore, l'Associazione Seniores del Comune di Genova, è in procinto di lasciare i locali).
PIANI F.T.(interrati)	3	
ZONA	<i>Centro - XX settembre</i>	
OCCUPAZIONE	<i>in uso</i>	L'unità principale è quella a cui si accede dal primo piano e consiste in una successione di spazi affacciati a sud-ovest verso il mercato. I restanti locali sono a ridosso del corpo della Chiesa e ricevono luce naturale principalmente da lucernari posti sulla copertura piana. Su questi locali pende un possibile contenzioso con la Curia.
USO	<i>Sede Seniores del Comune</i>	Alcuni ambienti tra quelli affacciati sul mercato centrale risultano pesantemente affetti da problemi di infiltrazioni provenienti dalla copertura.
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>	





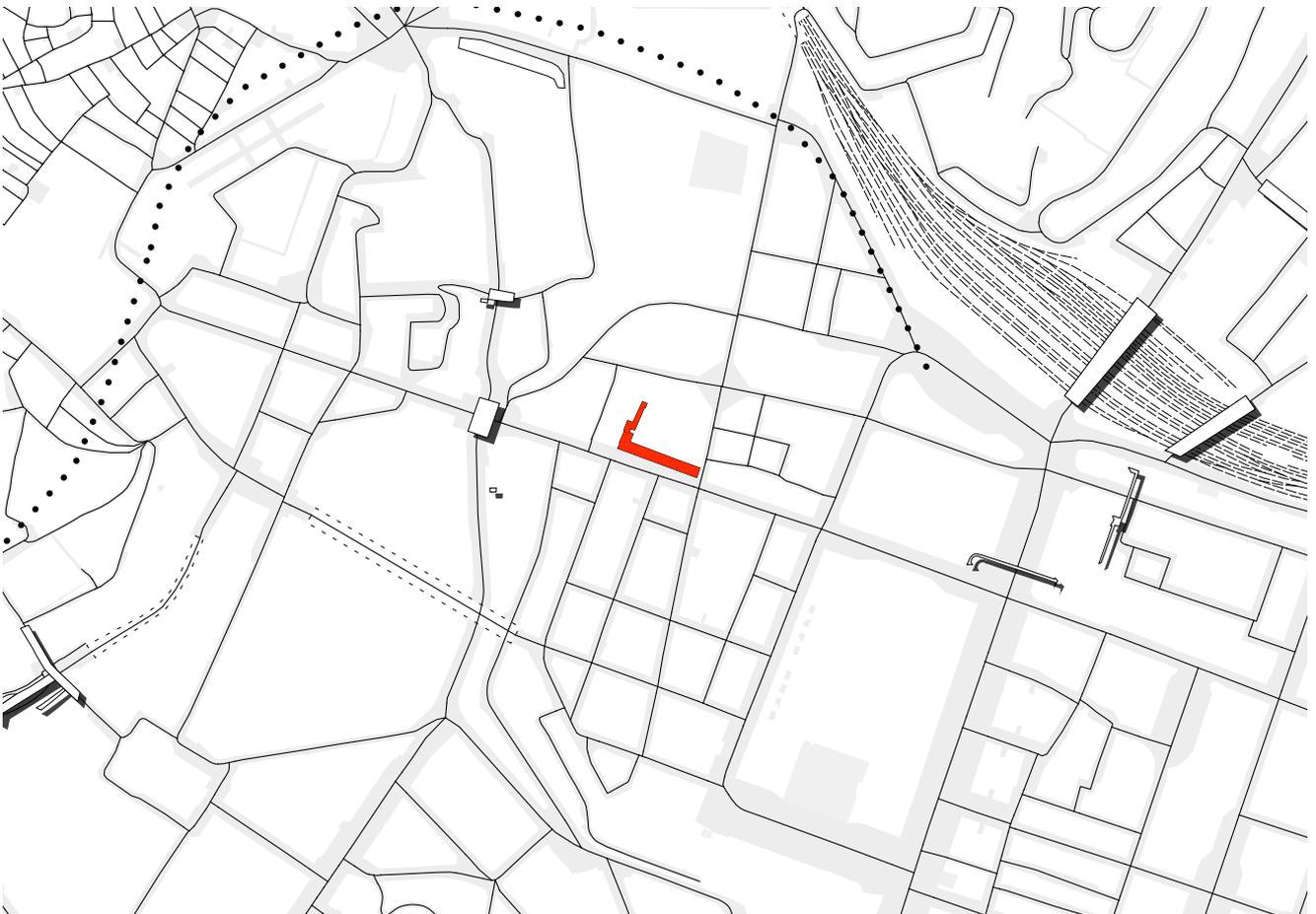
Ortofoto



Vista aerea



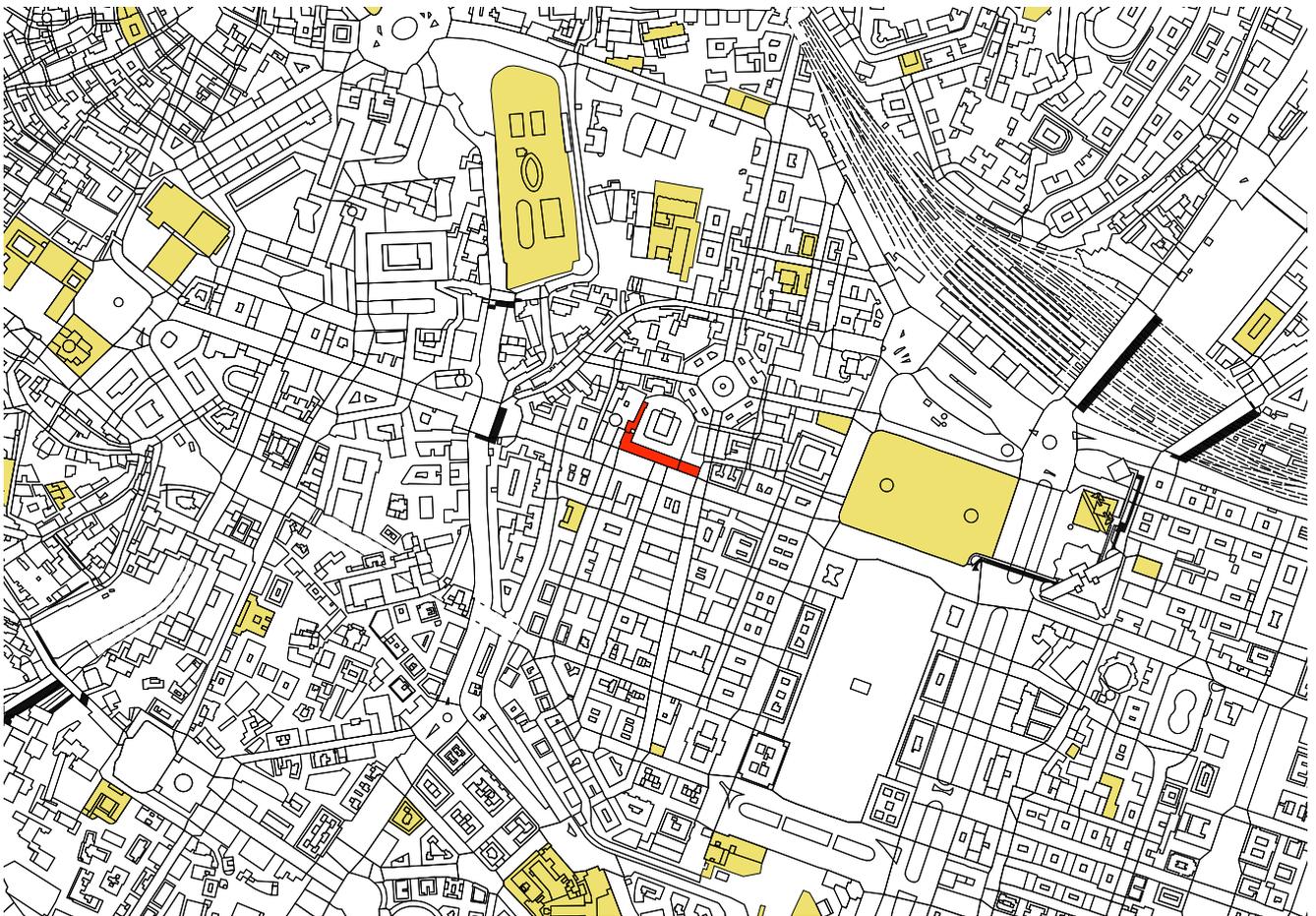
Pieni e vuoti



Infrastrutture



Elementi naturali



Aree a servizi e ricreative



*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **106**, particella **337**, subalterno **31**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AMBITI SPECIALI	
AC-NI	ambito di conservazione del territorio non ineditato	parco di interesse naturalistico e paesaggistico	
AC-VP	ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico	unità inedite di identità paesaggistica	
AR-PA	ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola	macro area paesaggistica	
AS-PE	(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	
AC-CS	ambito di conservazione del centro storico urbano	fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante	
AC-VU	ambito di conservazione del verde urbano strutturato	area 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	area di esproprio-carattere relative a opere infrastrutturali	
AC-UJ	ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	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	
SIS-S	servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggi pubblici	SIS-1 viabilità principale esistente	
SIS-S	servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico	SIS-1 viabilità principale di previsione	
CM	SIS-S servizi civiltari	SIS-1 viabilità di previsione	
n°	distretto di trasformazione	nod infrastrutturale	
	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		

Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

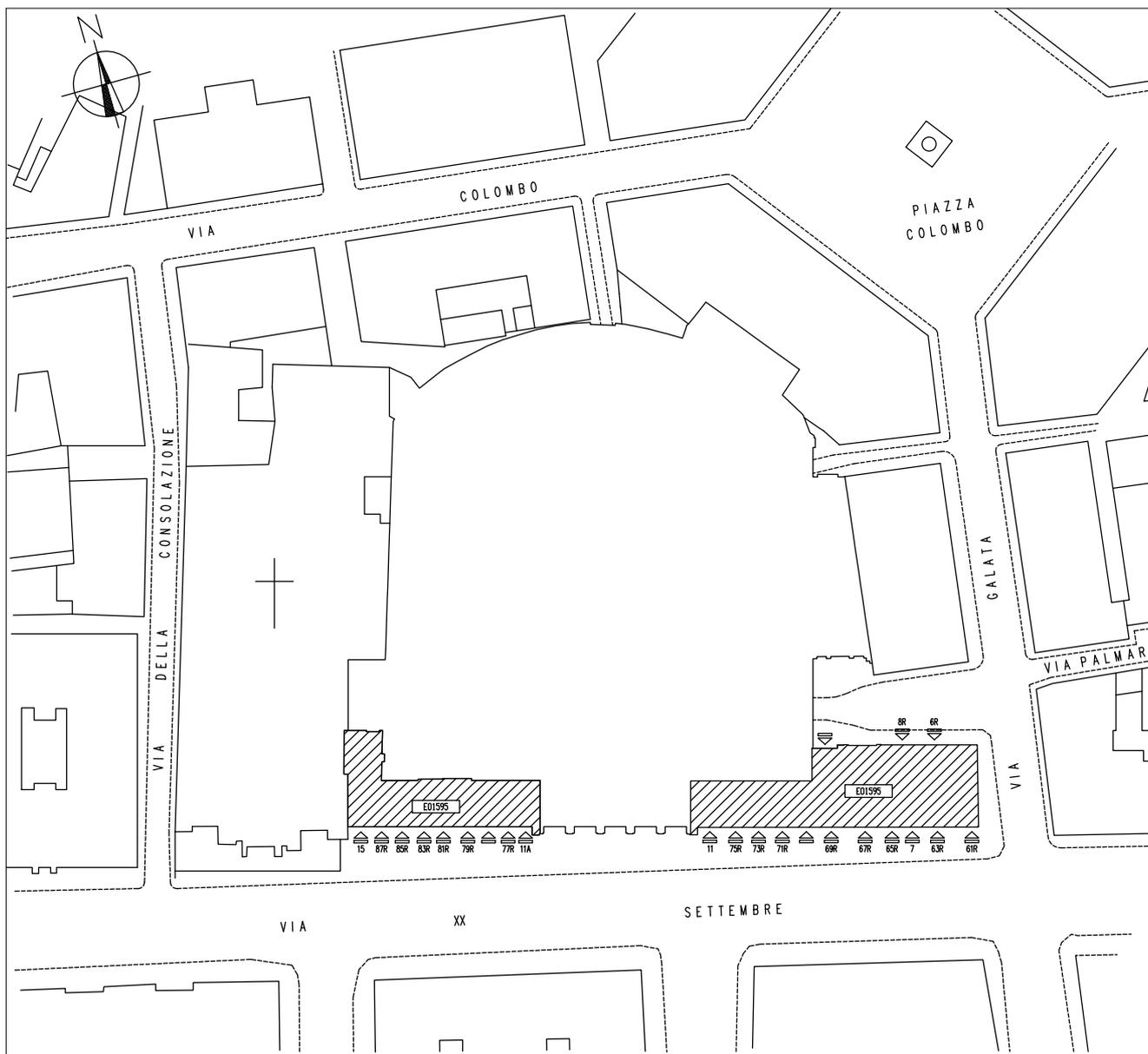
INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	no	PIANO	1,2	TOTALE PIANI	2
TOTALE LIVELLI	3	FUORI TERRA	3	SEMINTERRATI	-	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		Infiltrazioni dalla copertura piana			

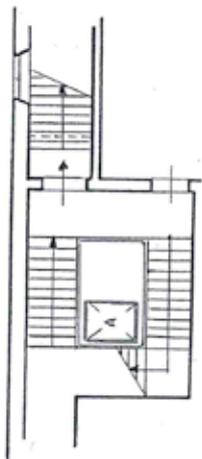
A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

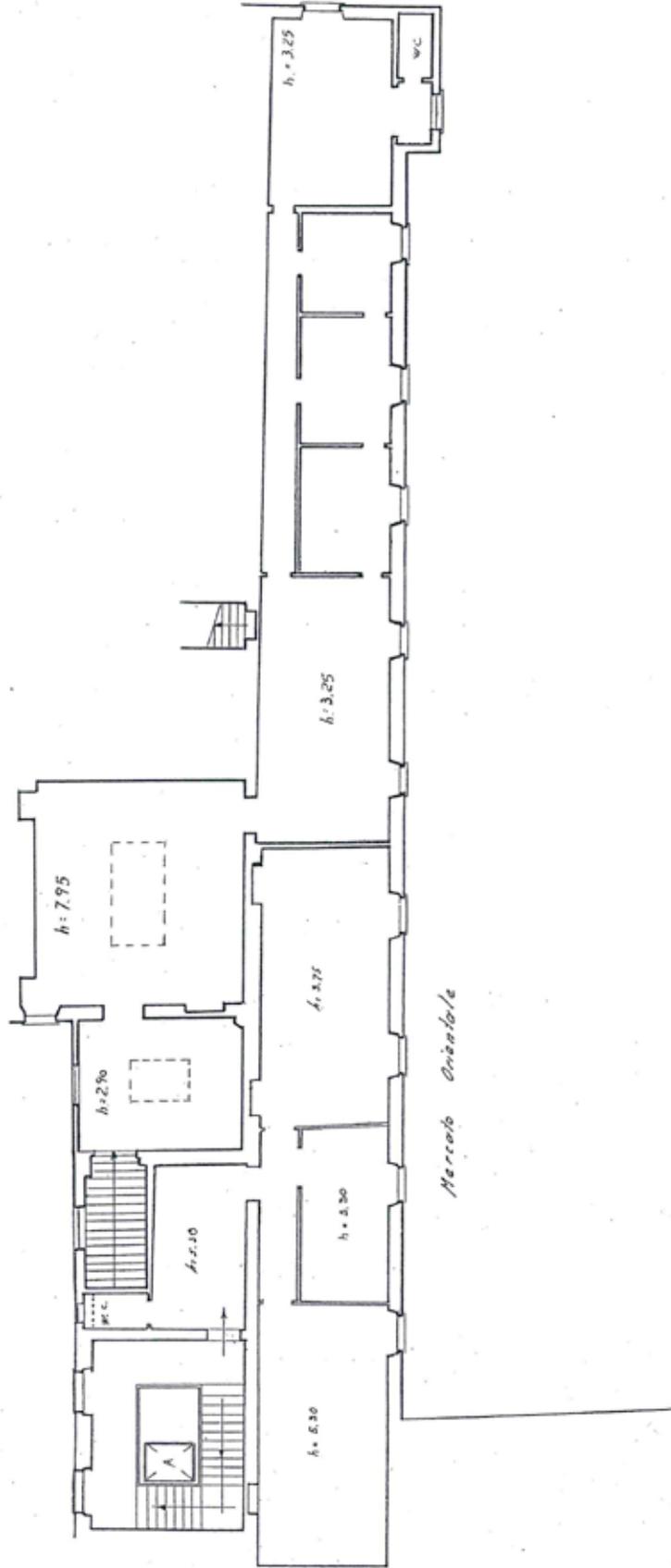
# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
12	XX settembre 15, Seniores	1	Sede seniores	sopra	420	<b>420</b>



Piano ammezzato



Piano primo





Vista dell'accesso da via XX settembre



Vista del vano scale con ascensore

209



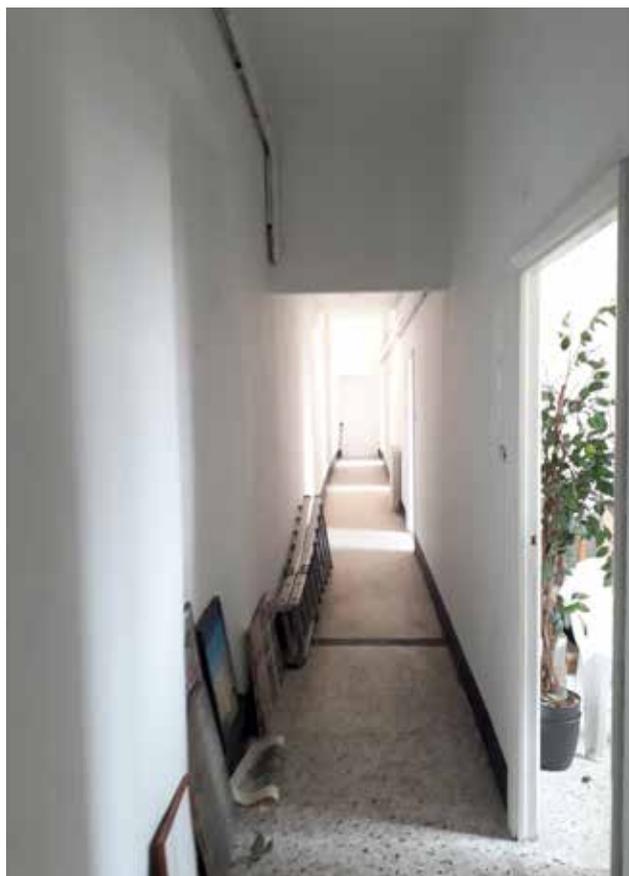
Vista della porta di ingresso dal pianerottolo del primo piano



Vista della scala interna che dall'ammezzato conduce al primo piano



*Vista del locale posto all'ingresso*



*Vista del corridoio dell'ala est*



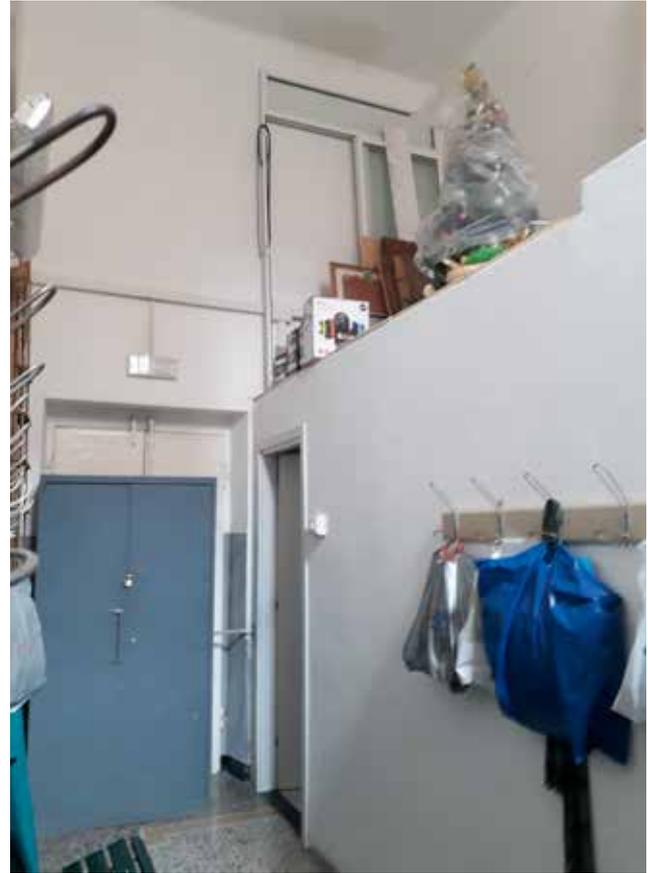
*Vista della sala comune affacciata a est*



*Degrado di alcuni locali dell'ala est dovuto all'infiltrazioni provenienti dalla copertura*



*Vista del lucernario posto nella sala comune*



*Vista dell' accesso all'ala ovest posto al primo piano*



*Vista della sala comune dell'ala ovest confinante con la chiesa della Conciliazione*



Scorcio delle coperture del Mercato Orientale sulle quali affacciano i locali dell'ala est



Vista interna del Mercato Orientale

## Punti di forza

localizzazione centrale  
accessibilità veicolare  
piccolo taglio / frazionabilità

## Punti di debolezza

Punti di debolezza:  
scarsa luminosità

S W  
O T

presenza del mercato Orientale

## Opportunità

presenza del mercato (rumore, orari)  
scarsa dotazione di parcheggi

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

In considerazione della location e delle caratteristiche del bene, si ritiene che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset sia il mantenimento dell'attuale destinazione uso:

- Ufficio.

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito:

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Ufficio
Tipologia di intervento	Nessuno
Grado di intervento	-

## 2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

Modalità di affidamento	Alienazione
Tempistiche di commercializzaz.	Medio periodo
Potenziali interlocutori	Utilizzatori diretti

# 13. MAGAZZINO

via XX Settembre, 11

TIPOLOGIA	<i>Magazzino</i>	Il magazzino è situato nella centrale via XX Settembre, collocato al piano ammezzato di un imponente edificio di cinque piani fuori terra, con piano terra commerciale e un fronte di oltre 100 metri. Questo contiene l'accesso al Mercato Orientale che si sviluppa alle spalle del fabbricato. A confine con l'edificio verso ovest si trova la chiesa della Consolazione.
ANNO (Ristrutt.)	<i>1700 ca (1900)</i>	L'immobile consiste in un magazzino di piccole dimensioni con affaccio diretto su via XX Settembre e soffiti voltati. L'accesso è condiviso con una piccola ricevitoria posta al piano terra, accanto all'ingresso del mercato. Allo stato attuale risulta inutilizzato.
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>	
SUP. LORDA	<i>68 mq</i>	
SUP. COPERTA	-	
PIANI F.T.(interrati)	<i>5 (0)</i>	
ZONA	<i>Centro - XX settembre</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	-	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>	

215





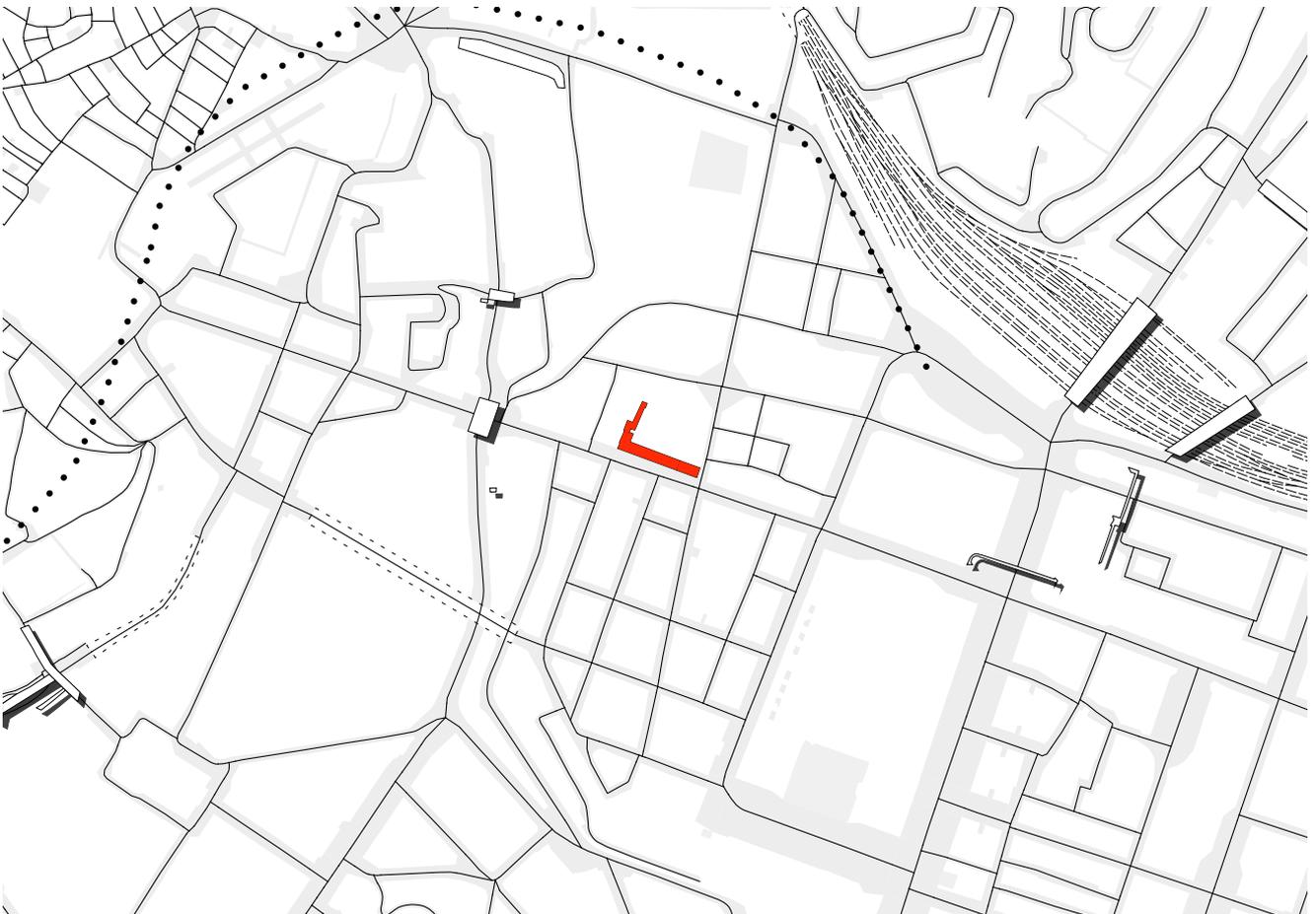
Ortofoto



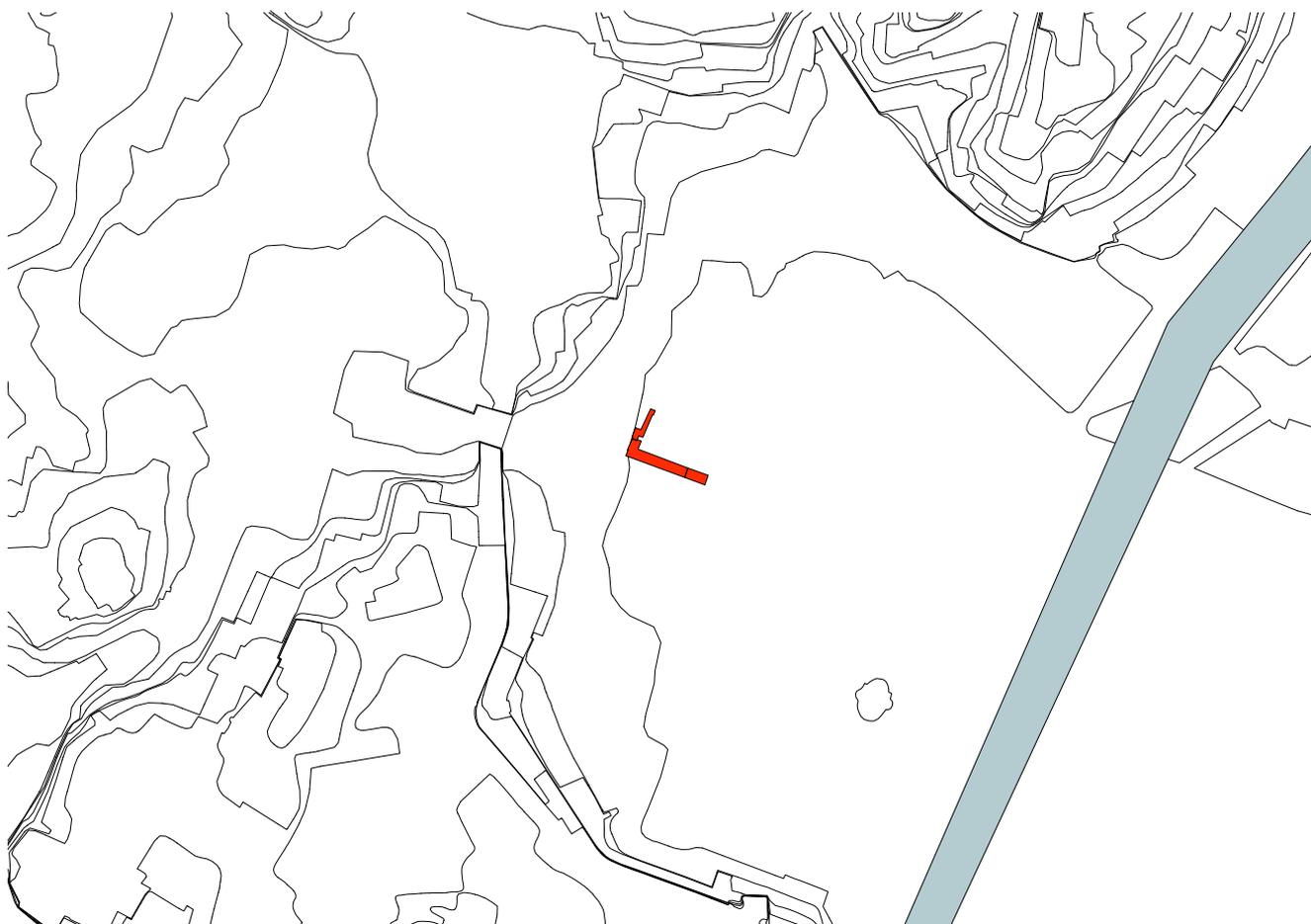
Vista aerea



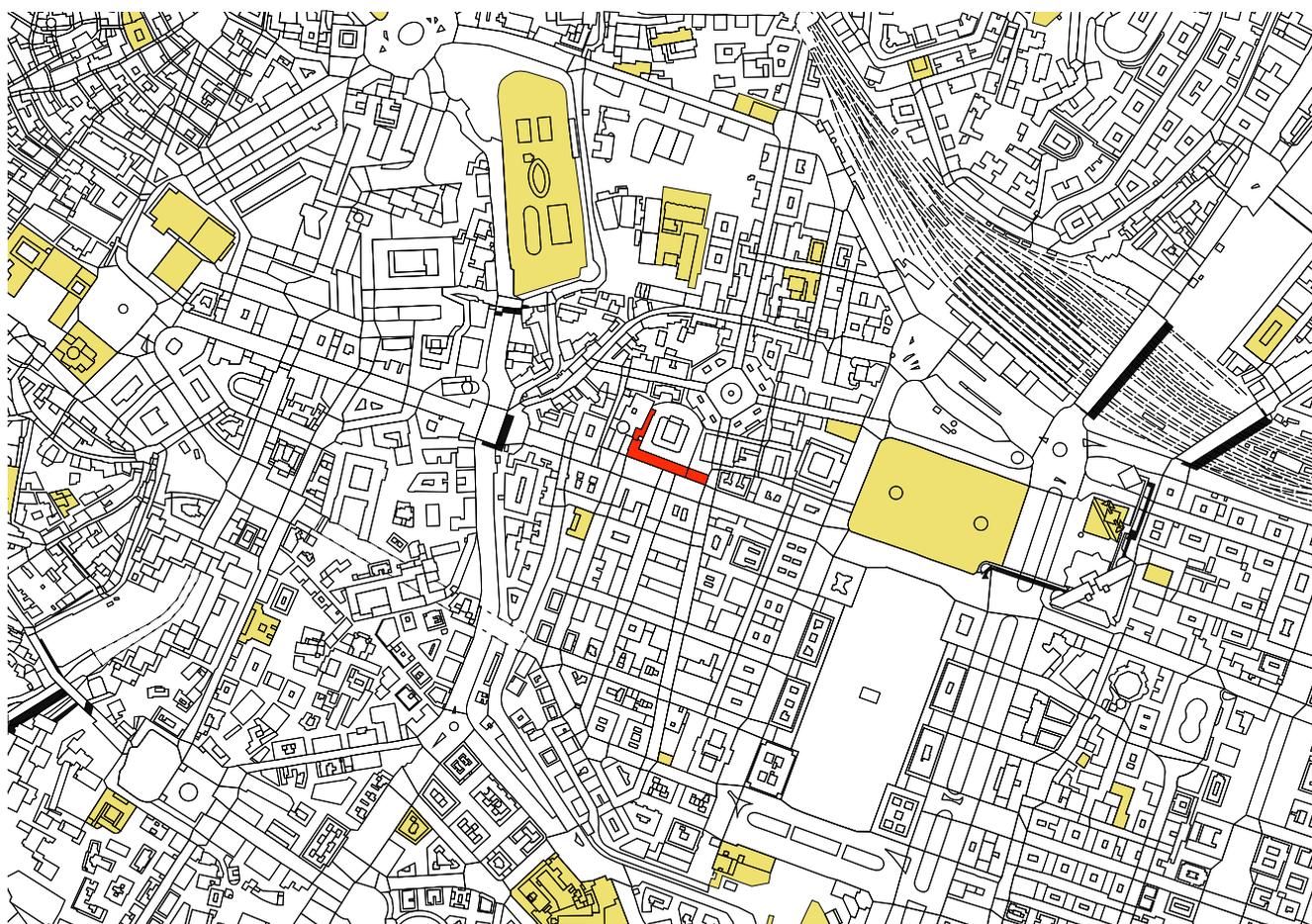
Pieni e vuoti



Infrastrutture



Elementi naturali



Aree a servizi e ricreative



*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **106**, particella **337**, subalterno **46**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AMBITI SPECIALI	
	AC-NI ambito di conservazione del territorio non ineditato		parchi di interesse naturalistico e paesaggistico
	AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico		unità inedite di identità paesaggistica
	AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola		macro area paesaggistica
	AS-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
	AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano		fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante
	AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato		area 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		area di esproprio-caricatore relative a opere infrastrutturali
	AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico		autostrade esistenti
	AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale		autostrade di previsione
	AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano		ferrovie e trasporto pubblico in sede propria esistente
	AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale		ferrovie di previsione
	ACO-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale		trasporto pubblico in sede propria di previsione
	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 cittadini		SIS-I viabilità di previsione
	distretto di trasformazione		nod infrastrutturali
	rete idrografica		assi di relazione città-porto di previsione
	limiti amministrativi: Municipi		assi di relazione città-porto da concordare con Intesa L. 84/94
	limiti amministrativi: Comune		

Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	no	PIANO	1	TOTALE PIANI	5
TOTALE LIVELLI	5	FUORI TERRA	-	SEMINTERRATI	-	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	-	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

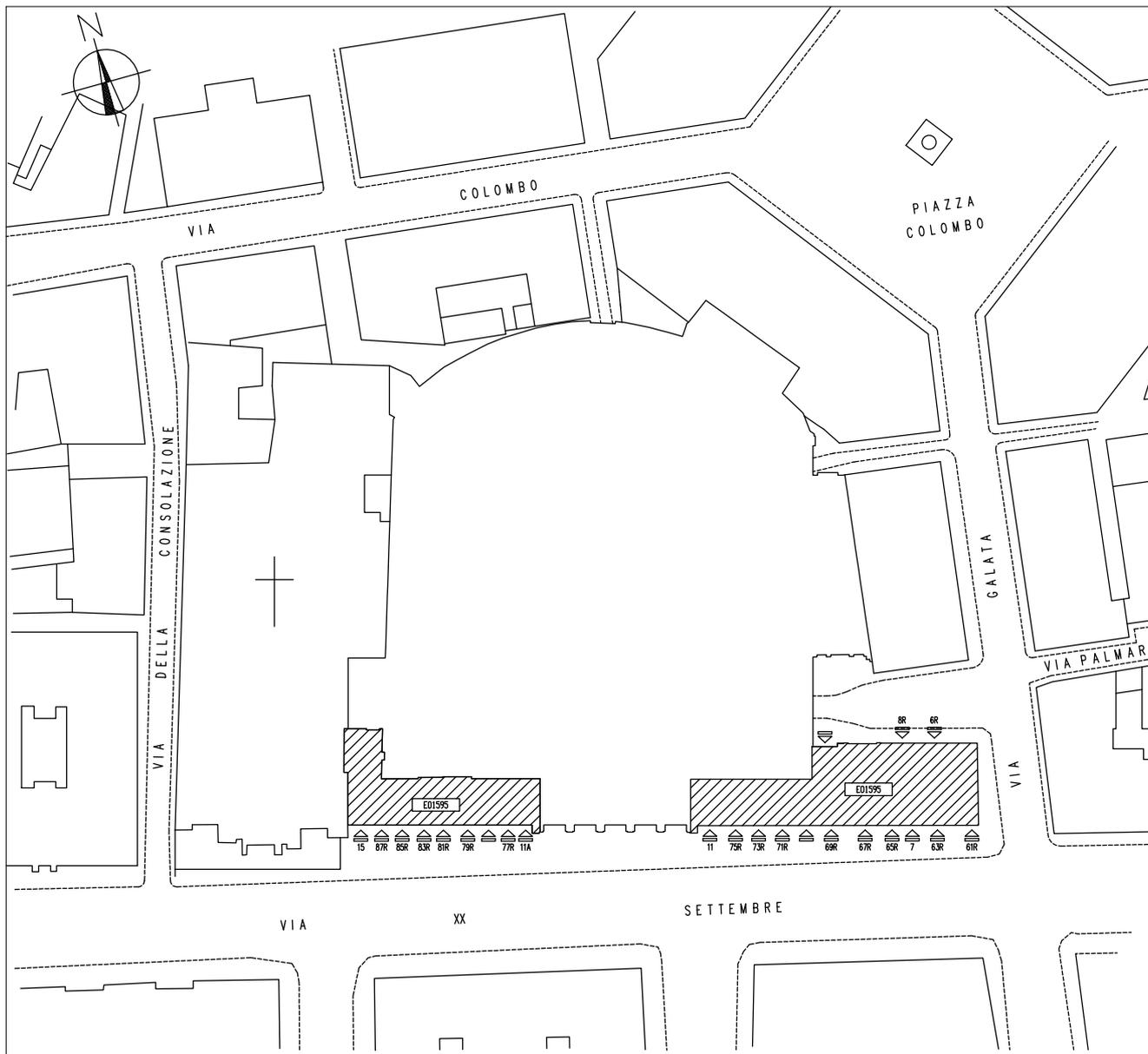
STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare					

A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

# PLANIMETRIE & CONSISTENZE

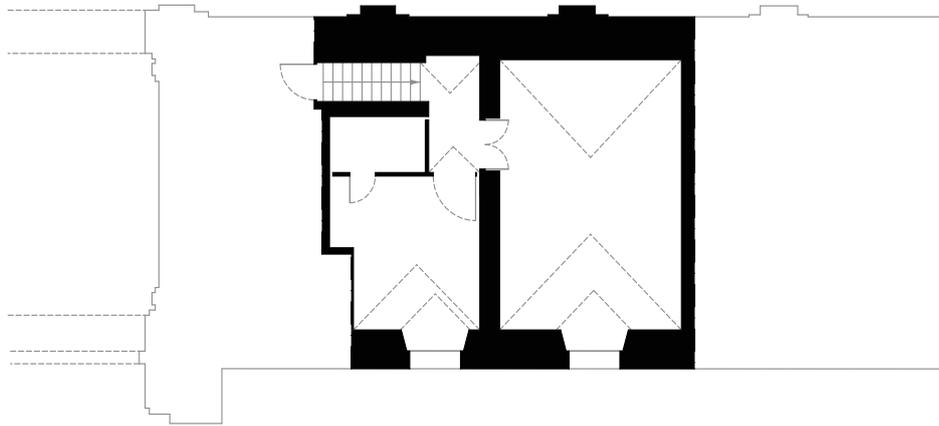
PIANO STRATEGICO DI  
VALORIZZAZIONE DI UN  
PORTAFOLIO DI IMMOBILI  
DI CIVICA PROPRIETÀ



13. MAGAZZINO XX SETTEMBRE

222

N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
13	XX settembre 11, magazzino	1	Magazzino	sopra	68	<b>68</b>



223

*Piano primo*





Scorcio di via XX settembre



Vista del fonte principale del Mercato Orientale



Vista della porta di accesso al magazzino



Vista del vano scale

## Punti di forza

localizzazione centrale  
accessibilità veicolare  
piccolo taglio / frazionabilità

## Punti di debolezza

Punti di debolezza:  
scarsa luminosità

S W  
O T

presenza del mercato Orientale

## Opportunità

presenza del mercato (rumore, orari)  
scarsa dotazione di parcheggi

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

In considerazione della location e delle caratteristiche del bene, si ritiene che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset sia il mantenimento dell'attuale destinazione uso:

- Ufficio.

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito:

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Magazzino
Tipologia di intervento	Nessuno
Grado di intervento	-

## 2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

Modalità di affidamento	Alienazione
Tempistiche di commercializzaz.	Lungo periodo
Potenziali interlocutori	Utilizzatori diretti

# 14. EX MERCATO CORNIGLIANO

Piazza Monteverdi

TIPOLOGIA	<i>Mercato comunale</i>	L'ex mercato si trova nel quartiere di Cornigliano, zona ovest della città, in prossimità della ferrovia e della nuova Strada a Mare in corso di realizzazione (strada a 6 corsie che collegherà Sempierdarena a Sestri Ponente, intercettando le provenienze dal casello di Genova aeroporto che non transiteranno più nel traffico urbano). Oltre la ferrovia verso il mare si trova lo stabilimento dell'ILVA.
ANNO (Ristrutt.)	<i>1939 (1974)</i>	Edificio autonomo di un solo piano cinto da quattro strade perimetrali con parcheggi a raso (carenti le aree pedonali). Sulla piazza affacciano edifici residenziali Otto e Novecenteschi alti cinque e sei piani di taglio popolare.
PROPRIETÀ	<i>Intero edificio</i>	Il mercato, sul quale insiste un vincolo di tutela della Soprintendenza, è costituito da una struttura metallica con copertura a falde e pannelli di tamponamento in fibro cemento. La pianta quadrata si sviluppa su un livello a formare un unico grande ambiente che contiene i volumi che ospitano servizi igienici e depositi.
SUP. LORDA	<i>757 mq</i>	In uso fino al 2010 come mercato comunale, nonostante il periodo prolungato di abbandono è vissuto dai residenti come una risorsa del quartiere (vedere le recenti polemiche sul suo inserimento nel piano alienazioni e le contemporanee attività di pulizia e animazione svolte)
SUP. COPERTA	<i>757 mq</i>	
PIANI F.T.(interrati)	<i>1</i>	
ZONA	<i>Cornigliano (ovest)</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	<i>Mercato rionale (2010)</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>	

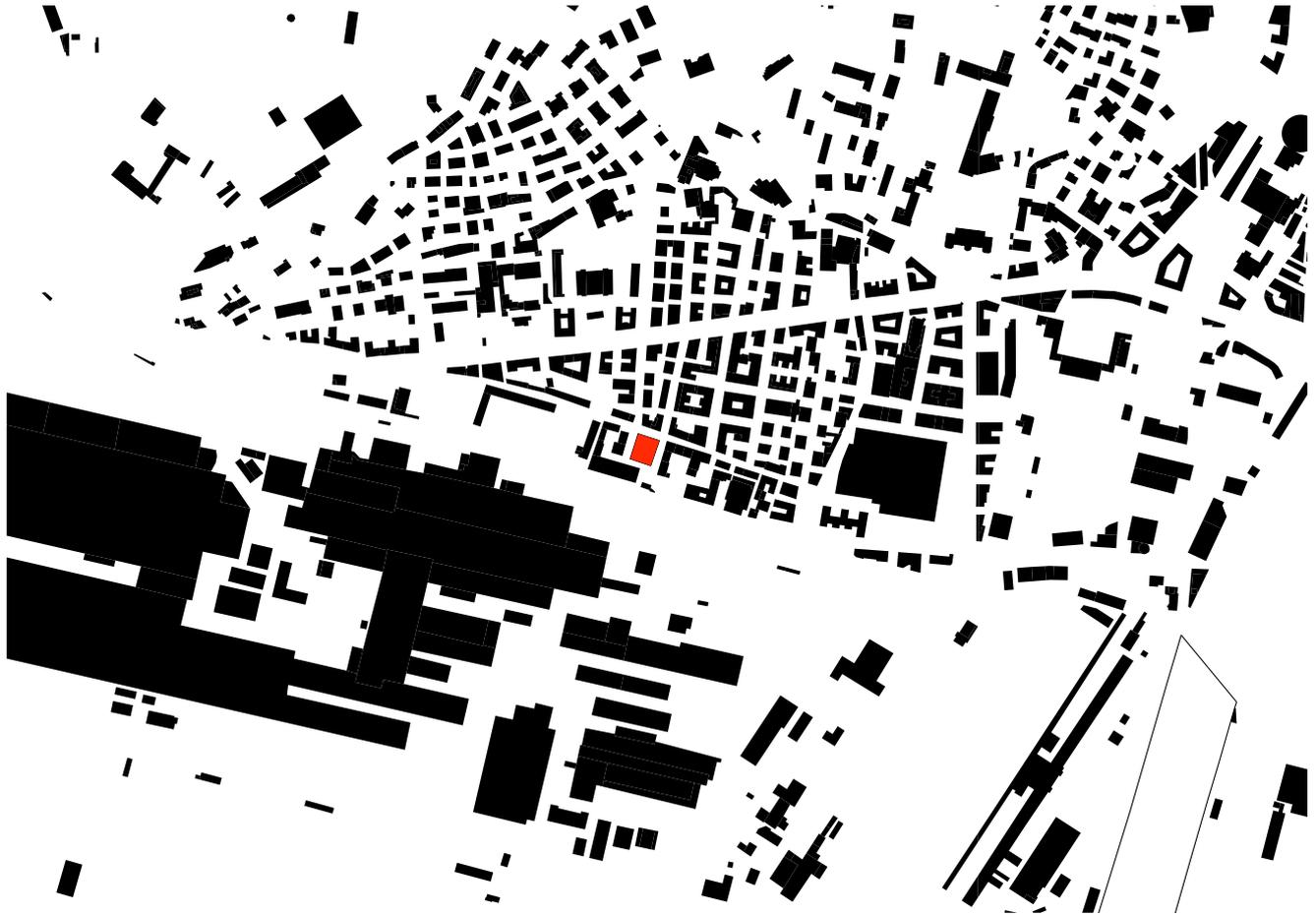




Ortofoto



Vista aerea



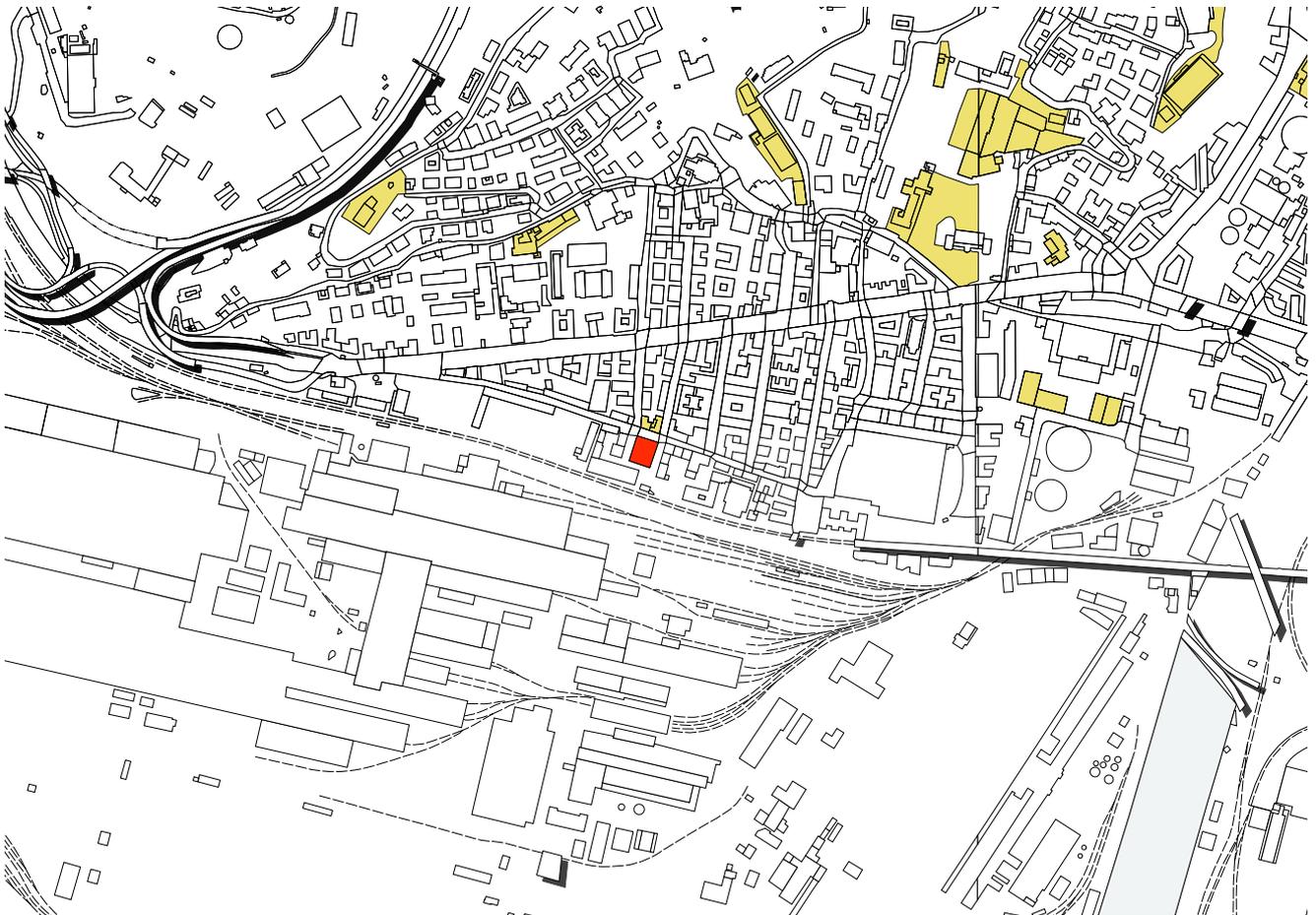
*Pieni e vuoti*



*Infrastrutture*



*Elementi naturali*



*Aree a servizi e ricreative*

# INQUADRAMENTO CATASTALE



*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **79**, particella **234**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

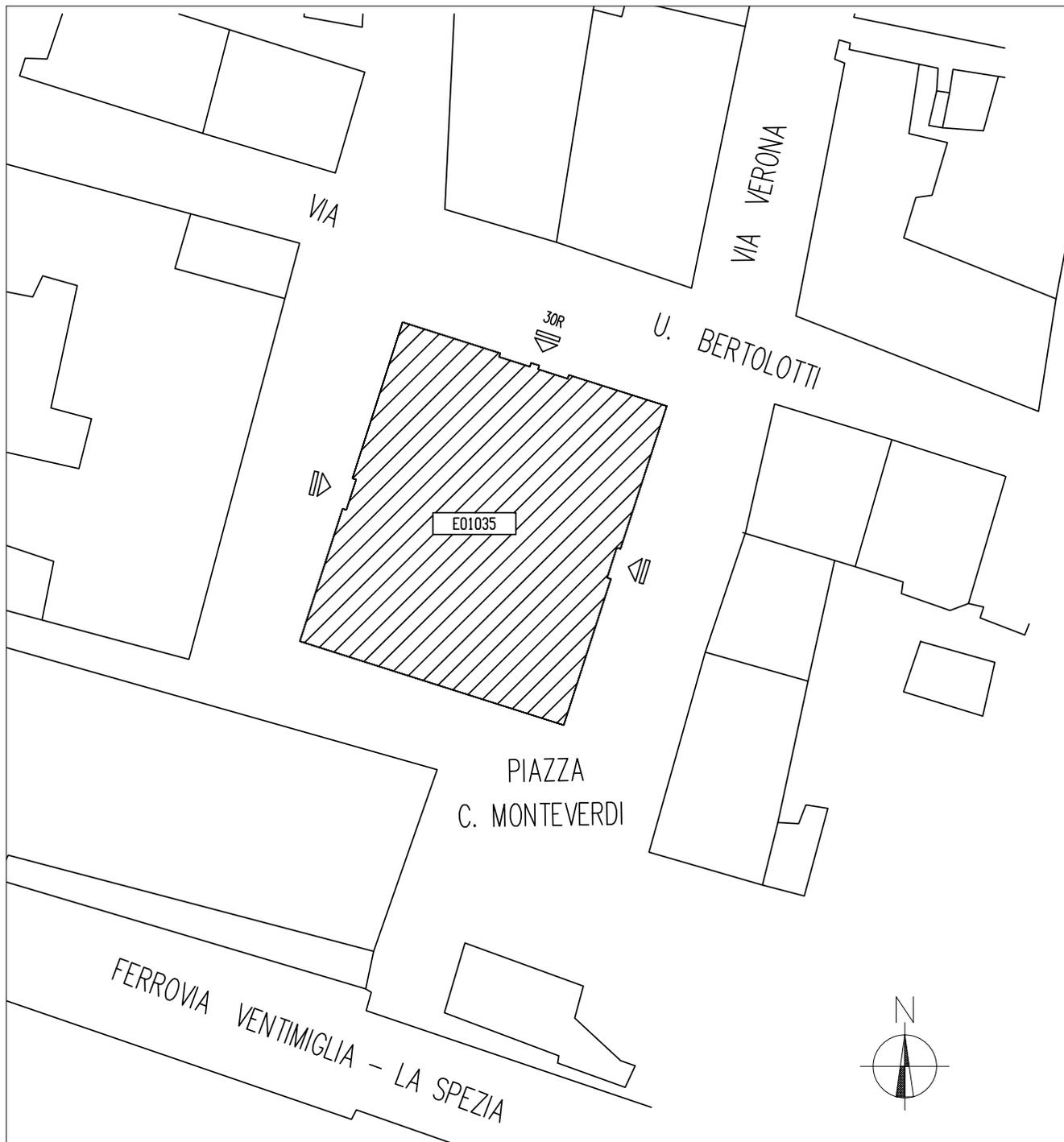
INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	1	FUORI TERRA	1	SEMINTERRATI	-	INTERRATI	-
CORPI SCALA	-	ASCENSORE	-	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		-			

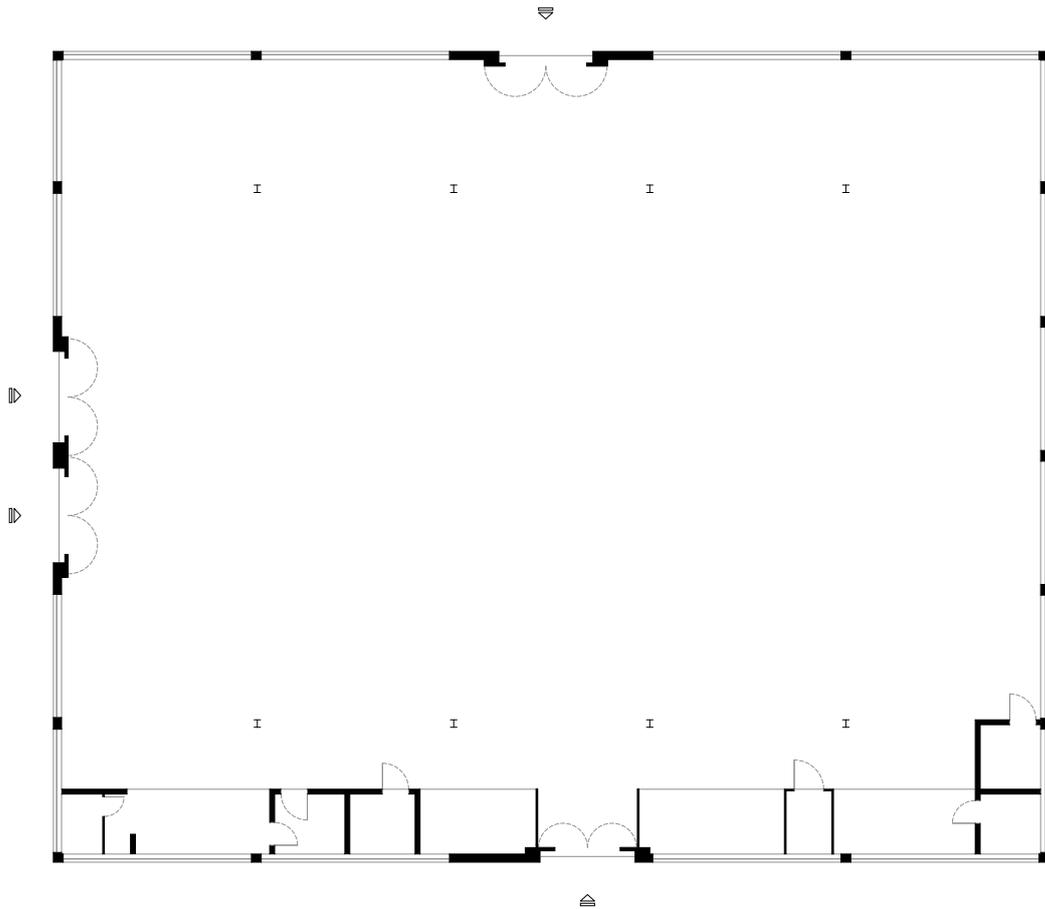
A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
14	Ex mercato Cornigliano	0	Mercato	sopra	757	<b>757</b>



*Piano terra*





Scorcio dell'angolo nord est

236



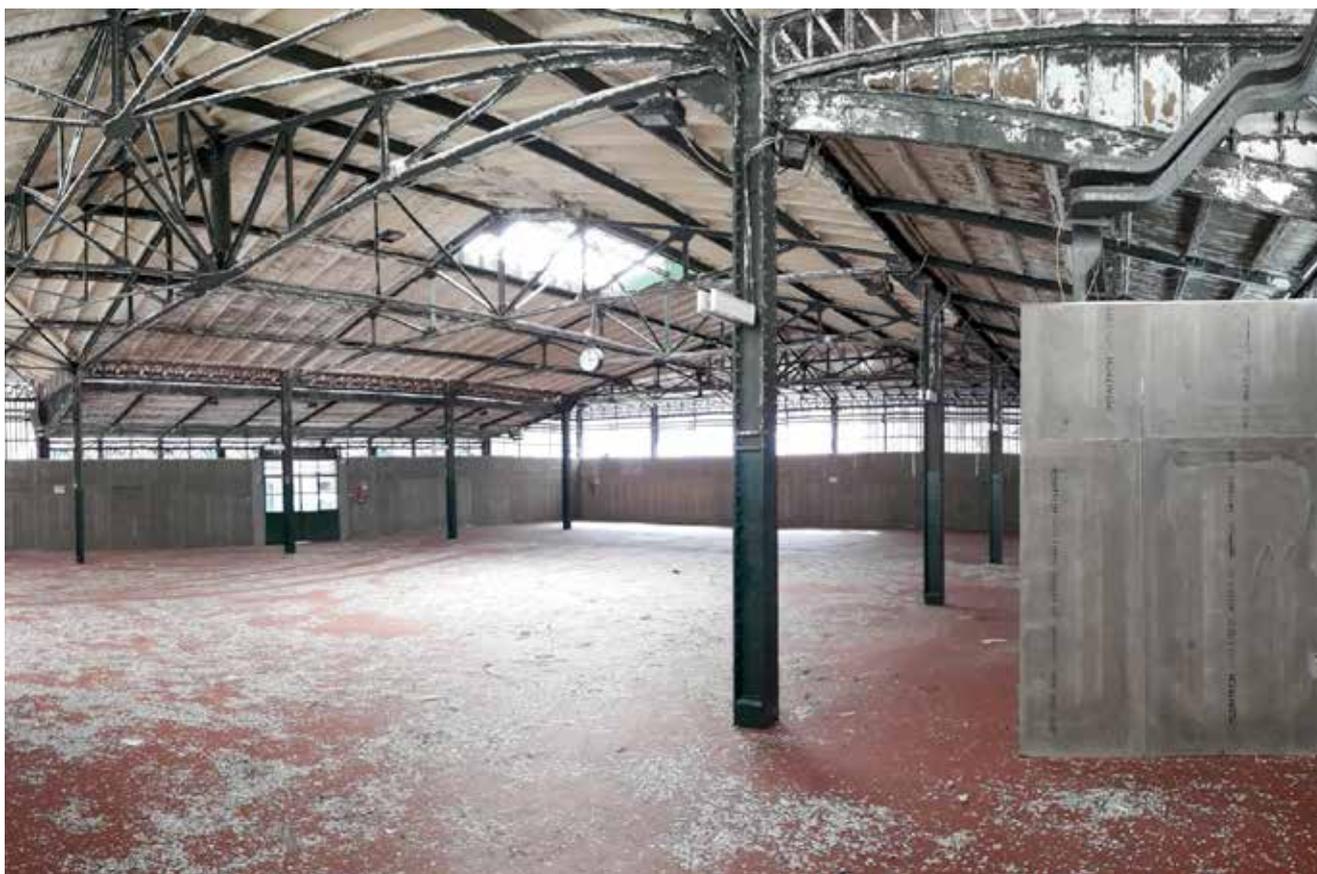
Scorcio del fronte est



*Scorcio del fronte ovest*



*Scorcio dell'angolo sud est*



*Vista del grande spazio interno con la struttura metallica*



*Vista del grande spazio interno*



*Dettaglio del nodo strutturale in acciaio*

## Punti di forza

accessibilità carrabile  
precedente funzione commerciale  
aree per carico e scarico  
ampia pianta libera  
qualità architettonica

## Punti di debolezza

assenza di parcheggio pertinenziale

S W  
O T

239

quartiere in via di riqualificazione

## Opportunità

edificio tutelato  
contesto problematico  
vicinanza all'ILVA

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

-  Vocazione alta
-  Vocazione media
-  Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
<b>Destinazione d'uso</b>					
Residenziale					
Terziario/Uffici					
Retail (commerciale)					
Leisure/Entertainment					
Uso alternativo					

240

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera la seguente destinazione d'uso:

- Retail (commerciale) - con spazi ad uso pubblico integrati.

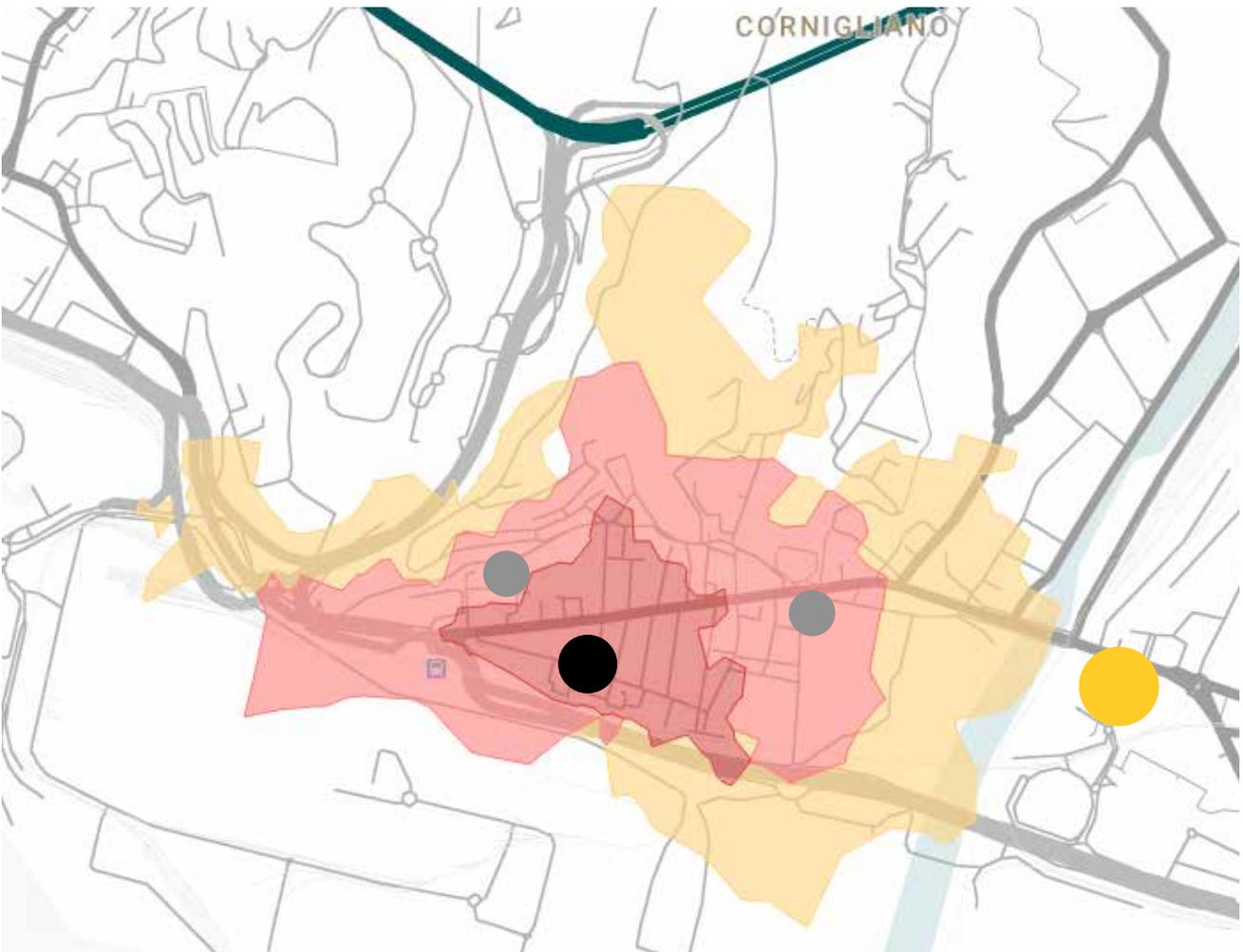
### 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito:

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Retail (commerciale)
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Basso

## 2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

Di seguito viene riportato il bacino di utenza 0-15 minuti pedonale, composto da circa 11.000 abitanti. L'offerta di supermercati all'interno del bacino 5-10 minuti comprende due supermercati, un Conad di circa 1.000 mq e un Superbasko di circa 800 mq. Fuori dalla catchment area considerata si rileva la presenza del centro commerciale "Fiumara", avente una superficie di 25.000 mq e circa 9 milioni di visitatori stimati all'anno.



● Supermercato      ● Centro commerciale "Fiumara"

Fonte: Elaborazione Urbistat

### 3. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Alienazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Lungo Periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Investitore locale/Utilizzatori diretti



# 15.

## UFFICI/NEGOZI

Via dei SS. Giacomo e Filippo

TIPOLOGIA	<i>Palazzina uso uffici e negozi</i>
ANNO (Ristrutt.)	1959
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>
SUP. LORDA	900 mq
SUP. COPERTA	1184 mq
PIANI F.T.(interrati)	2
ZONA	<i>Centro - Corvetto</i>
OCCUPAZIONE	<i>in uso</i>
USO	<i>sede C.R.A.L.</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>

La proprietà si trova in prossimità di piazza Corvetto, zona centro, non distante dalla stazione di Genova Brignole in un fabbricato lineare posto contro terra a delimitare un salto di quota e il margine settentrionale del parco pubblico Spianata dell'Acquasola. Progettato dall'architetto Franco Albini negli anni '50, è un edificio organizzato su due livelli fuori terra (senza interrati), il piano strada ha destinazione commerciale mentre il primo piano a uffici. La maggior parte dei negozi al piano terra sono di altra proprietà, nel portafoglio in esame è incluso quasi interamente il primo piano e solo un locale al piano terra.

Gli ambienti al primo piano sono serviti da un corpo scale posto al centro dell'edificio che li divide in due ali, est e ovest. Gli uffici a ovest sono stati occupati fino al 2008 dalla polizia municipale e dall'area tecnica del Municipio e risultano liberi. L'ala est è attualmente occupata dal Centro Ricreativo Assistenziale Lavoratori (CRAL) dei dipendenti comunali, che verrà spostato entro breve al piano terra.

La porzione di edificio (piano terra e primo) posto all'estremità orientale verso piazza Corvetto ospita i locali tecnici e il futuro ingresso della nuova fermata del Metropolitana (fermata Corvetto). I lavori sono in corso. In corrispondenza di questa parte è presente anche un collegamento con il parco soprastante.

Il corpo di fabbrica molto stretto permette una pianta libera, attualmente frazionata con pareti divisorie leggere. Le grandi aperture verso strada rendono i locali molto luminosi seppur rivolti a nord. La strada è a prevalente destinazione terziaria, con attività commerciali e numerosi uffici (compresa la sede di IREN di fronte al fabbricato).





Ortofoto



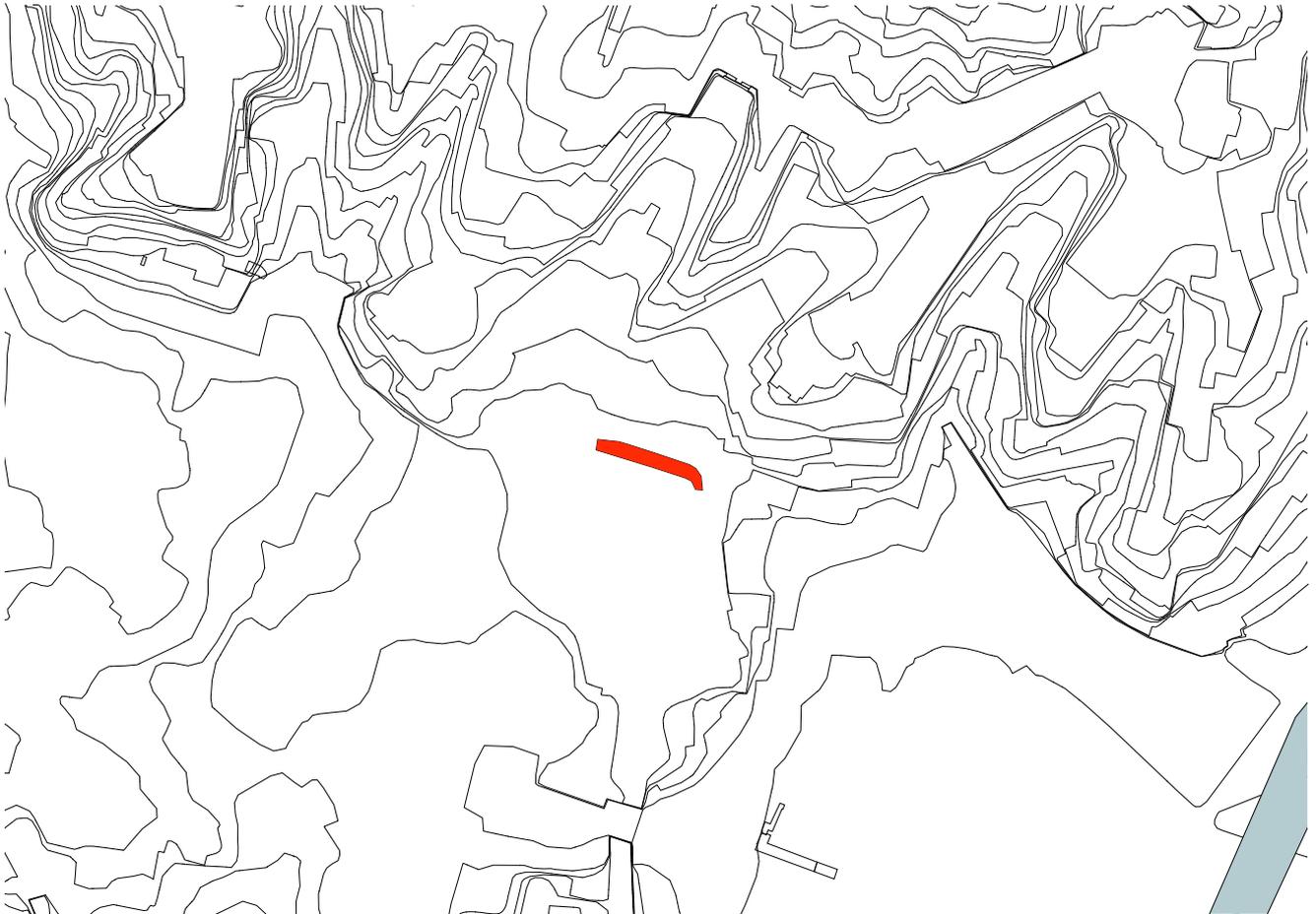
Vista aerea



Pieni e vuoti



Infrastrutture



*Elementi naturali*



*Aree a servizi e ricreative*



*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **105**, particella **199**, in differenti subalterni:

- sub **2**: Negozio al piano terra
- sub **20 e 23**: Locali tecnici al piano terra
- sub **24**: Uffici al primo piano, ala ovest rispetto al corpo scale
- sub **26**: Uffici al primo piano, ala est rispetto al corpo scale



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

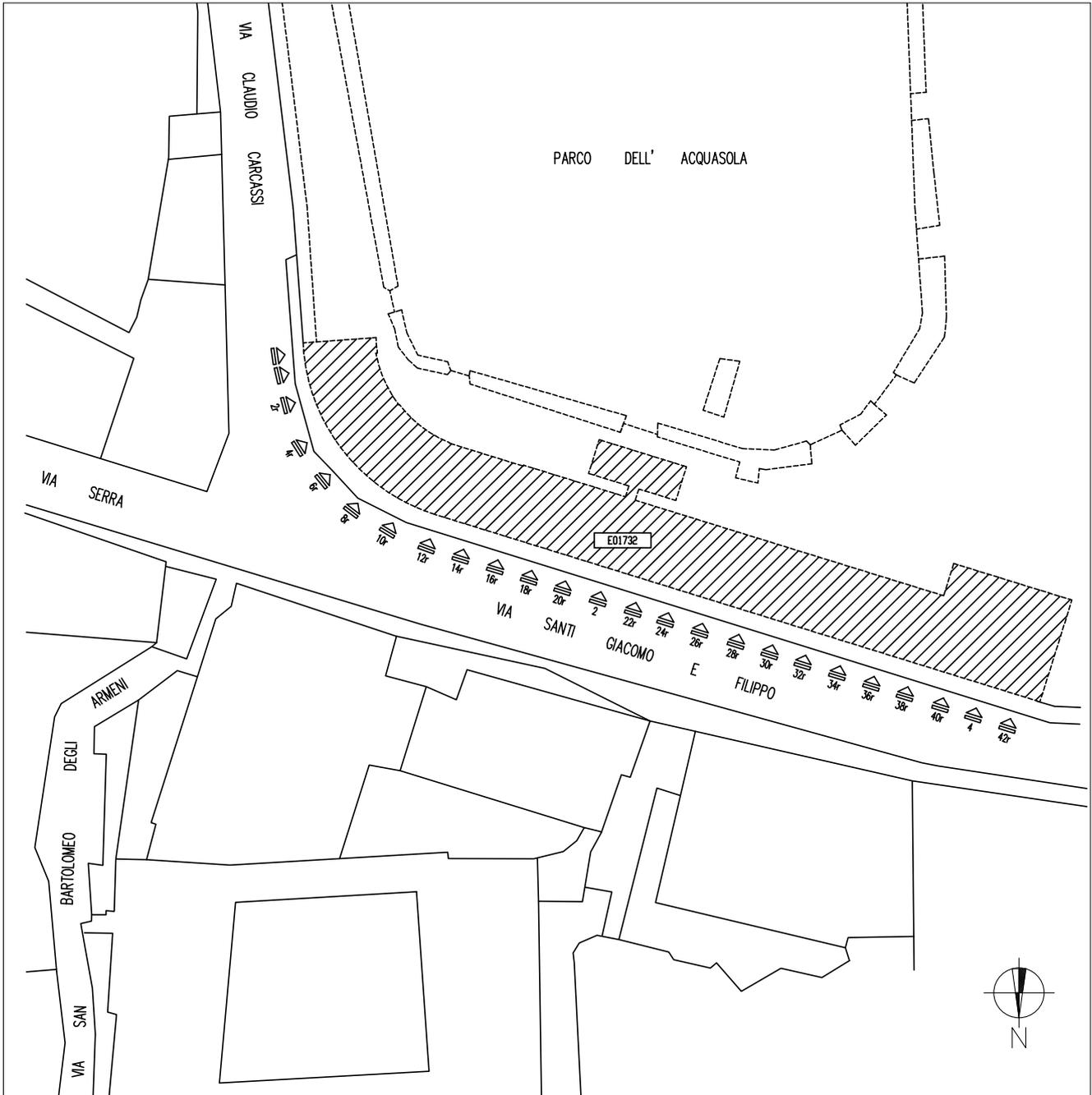
INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	2	FUORI TERRA	0	SEMINTERRATI	2	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	-	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		Crepe in corrispondenza del giunto			

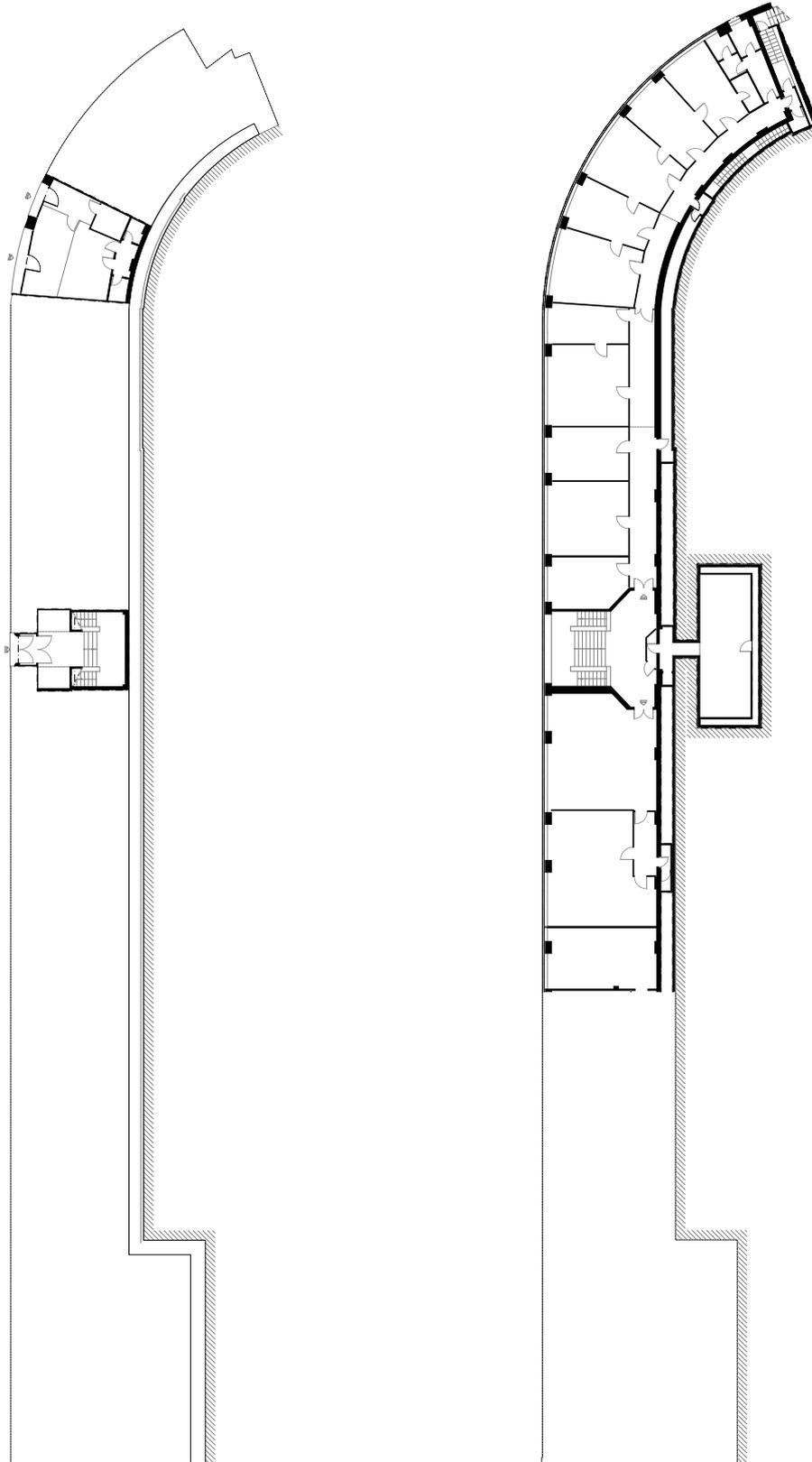
A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
15	SS. Filippo e Giacomo	0	Negozi	sopra	72	<b>900</b>
			Locale tecnico	sopra	10	
			Vano scale	sopra	45	
		1	Vano scale	sopra	69	
			Uffici est	sopra	437	
			Uffici ovest	sopra	208	
			Locale tecnico	sotto	59	



*Piano terra*

*Piano primo*



*Vista del fronte su via SS. Giacomo e Filippo*

251



*Dettaglio del fronte principale rivolto a nord*



*Vista della vetrina del locale al piano terra*



*Vista interna del locale posto al piano terra*



*Vista interna del locale posto al piano terra*



*Vista dell'accesso al primo piano dal piano terra*



*Vista dall'atrio dell'ingresso all'ala ovest del primo piano*



*Vista di uno dei locali dell'ala ovest al primo piano*



*Vista del corridoio degli uffici dell'ala est al primo piano*



Viste del parco Spianata dell'Acquasola posto al livello della copertura dell'edificio che si affaccia su via SS. Giacomo e Filippo

254



Vista della scala di collegamento (facente parte della porzione riservata ai locali della Metropolitana) tra il parco e il primo piano

## Punti di forza

localizzazione centrale  
accessibilità carrabile  
qualità architettonica

## Punti di debolezza

proprietà promiscua  
unico accesso al primo piano  
scarsa flessibilità

S W  
O T

255

visibilità  
contesto di qualità  
presenza di servizi  
presenza di attività commerciali  
presenza del parco  
futura fermata metropolitana

## Opportunità

difficoltà di collegare il piano strada  
al parco

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

- ▲ Vocazione alta
- ▶ Vocazione media
- ▼ Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
Destinazione d'uso					
Residenziale	▼	▼	▼	▼	▼
Terziario/Uffici	▲	▶	▶	▲	▶
Retail (commerciale)	▶	▶	▶	▼	▶
Leisure/Entertainment	▲	▶	▶	▲	▶
Uso alternativo	▶	▶	▼	▼	▶

256

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera la seguente destinazioni d'uso:

- Uso alternativo (co-working, ecc.).

### 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito

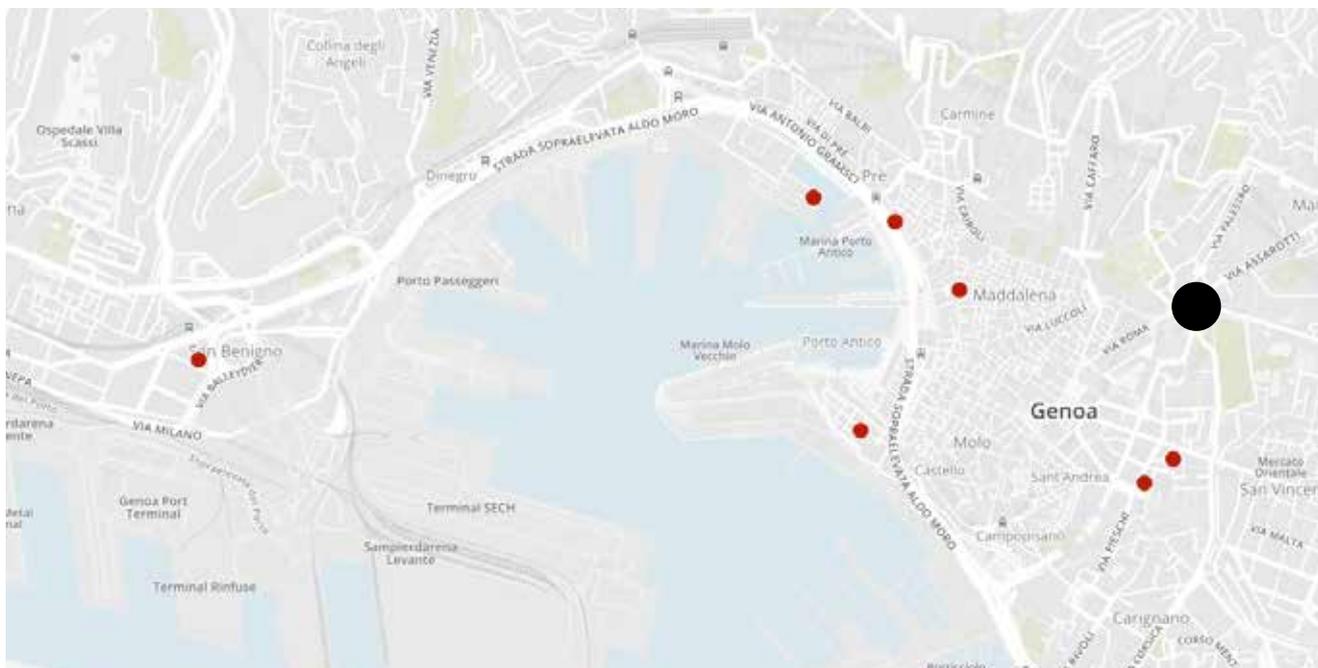
Scenario 1	
Destinazione d'uso	Uso alternativo (co-working, ecc.)
Tipologia di intervento	Manutenzione ordinaria
Grado di intervento	Basso

## 2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

Nel territorio comunale di Genova sono presenti alcuni spazi di co-working, in parte riconducibili ad operatori presenti a livello nazionale. In particolare:

- nella zona di Sestri Ponente è presente una struttura co-working/spazio eventi di circa 680 mq, dell'operatore Talent Garden (TAG);
- all'interno del Business park "San Benigno", in zona Sanpiedarena sono invece presenti gli uffici co-working di Regus.

Come mostrato nella mappa sottostante, nella zona del Porto antico vi è una concentrazione maggiore di strutture e sono presenti anche due co-working (brand Co-wo).



257

In prossimità dell'immobile non sono attualmente presenti degli spazi di co-working. Data la dinamicità del contesto, la prossimità al centro della città e le previsioni di miglioramento del tessuto in cui il bene si inserisce (spazi pubblici ed infrastrutture), si ritiene che l'uso identificato possa aumentare l'appeal dell'asset e riscontrare l'interesse da parte di operatori già presenti in città, attualmente in altre location.

### 3. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Alienazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Lungo Periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Investitore locale

# 16. UFFICIO

Piazza del Portello

TIPOLOGIA	<i>Palazzina uso uffici</i>
ANNO (Ristrutt.)	<i>1979 (1989)</i>
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>
SUP. LORDA	<i>200 mq</i>
SUP. COPERTA	<i>210 mq</i>
PIANI F.T.(interrati)	<i>2</i>
ZONA	<i>Centro - Garibaldi</i>
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>
USO	<i>Uffici pubblici (2005)</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>

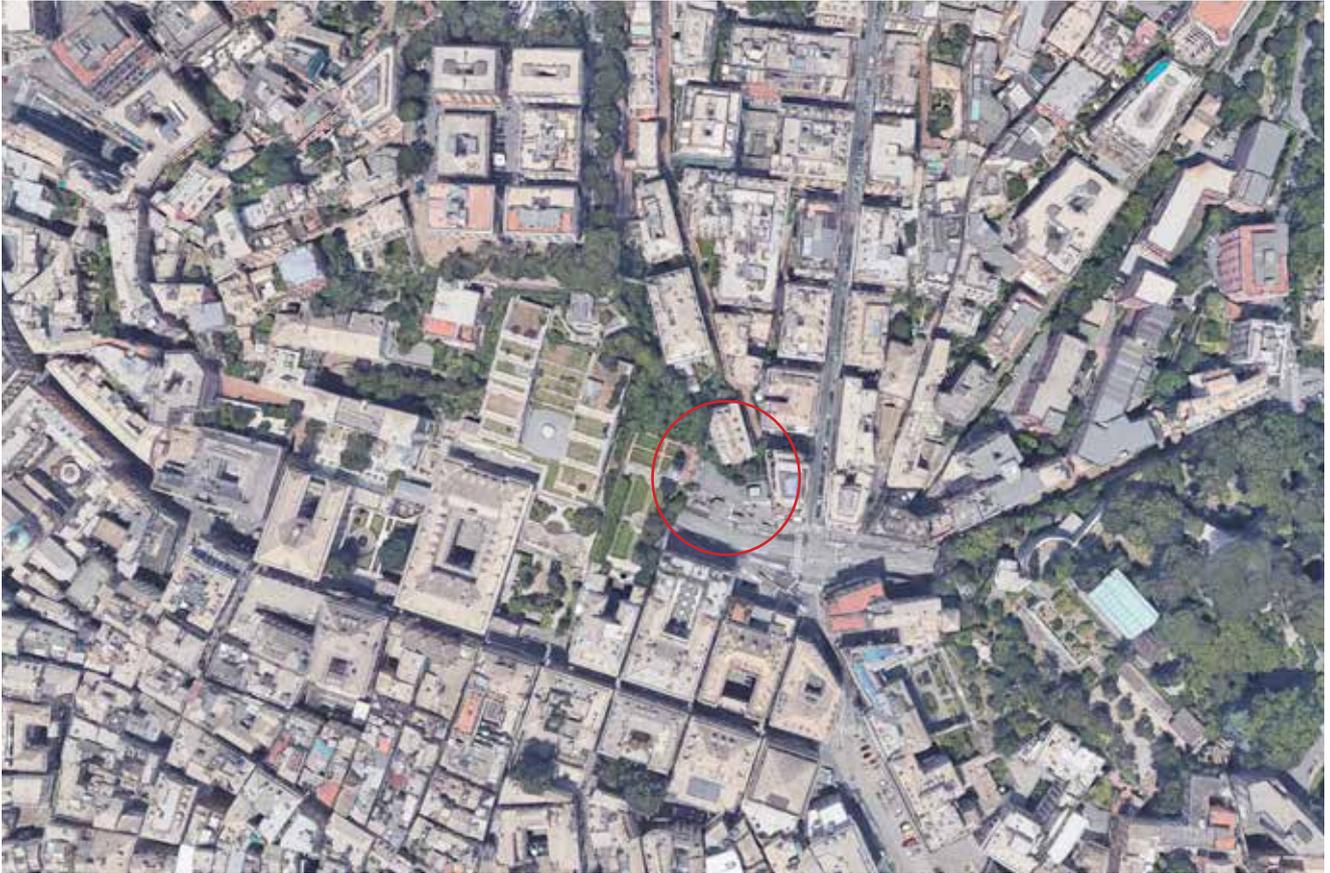
L'ufficio si trova al secondo e ultimo piano di un immobile sulla centrale piazza del Portello, a poca distanza da via Garibaldi. L'edificio si affaccia su asse viabilistico principale che attraverso due gallerie porta da un lato a piazza della Nunziata verso ovest e dall'altro a piazza Corvetto verso est. Nelle vicinanze si trovano importanti palazzi sedi di istituzioni pubbliche e private.

Pur essendo scarsamente visibile l'ingresso dell'edificio è molto frequentato perchè posto in prossimità dell'ascensore che porta alla spianata del Castelletto. L'intero immobile è di proprietà del Comune, al primo piano i locali sono locati ed ospitano uno studio dentistico e un salone di parrucchieri.

L'edificio non dispone di ascensori (ed è peraltro difficile ipotizzarne la collocazione). L'ufficio affaccia sulla piazza verso sud ed est mentre gli altri fronti sono cehi (contro terra).

Nonostante non sia utilizzato dal 2005 appare in buono stato manutentivo sia internamente che esternamente.





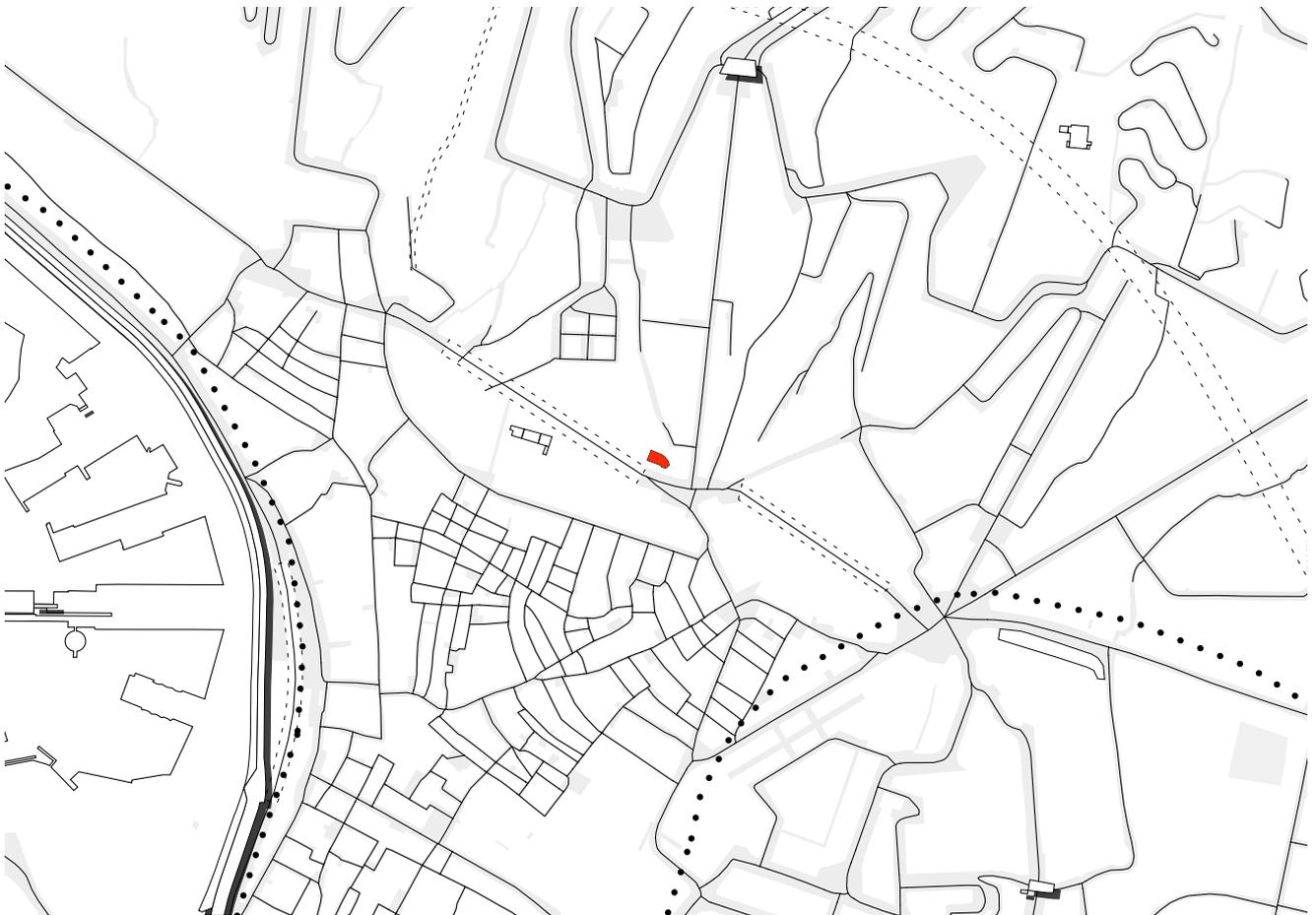
Ortofoto



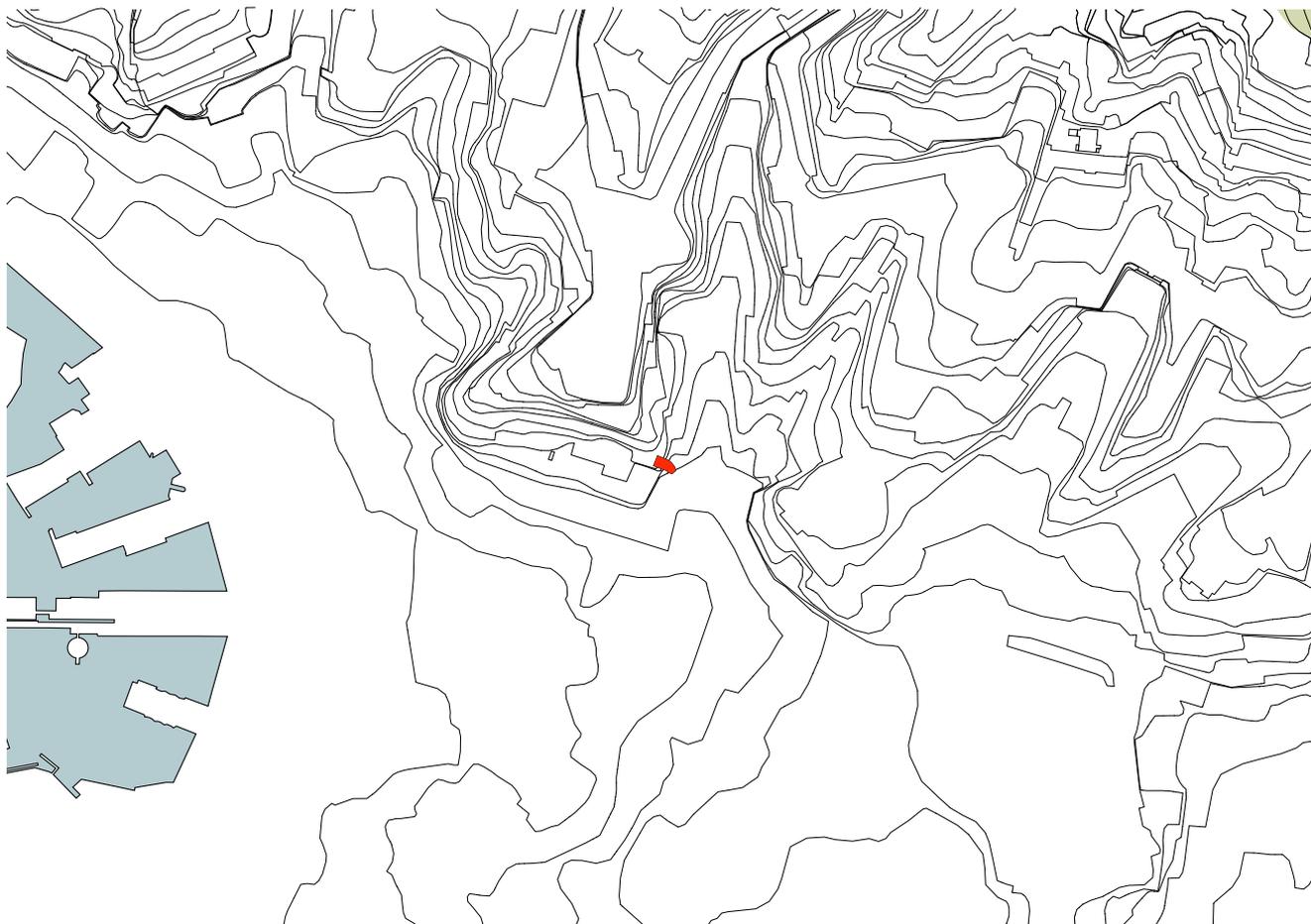
Vista aerea



Pieni e vuoti



Infrastrutture



*Elementi naturali*



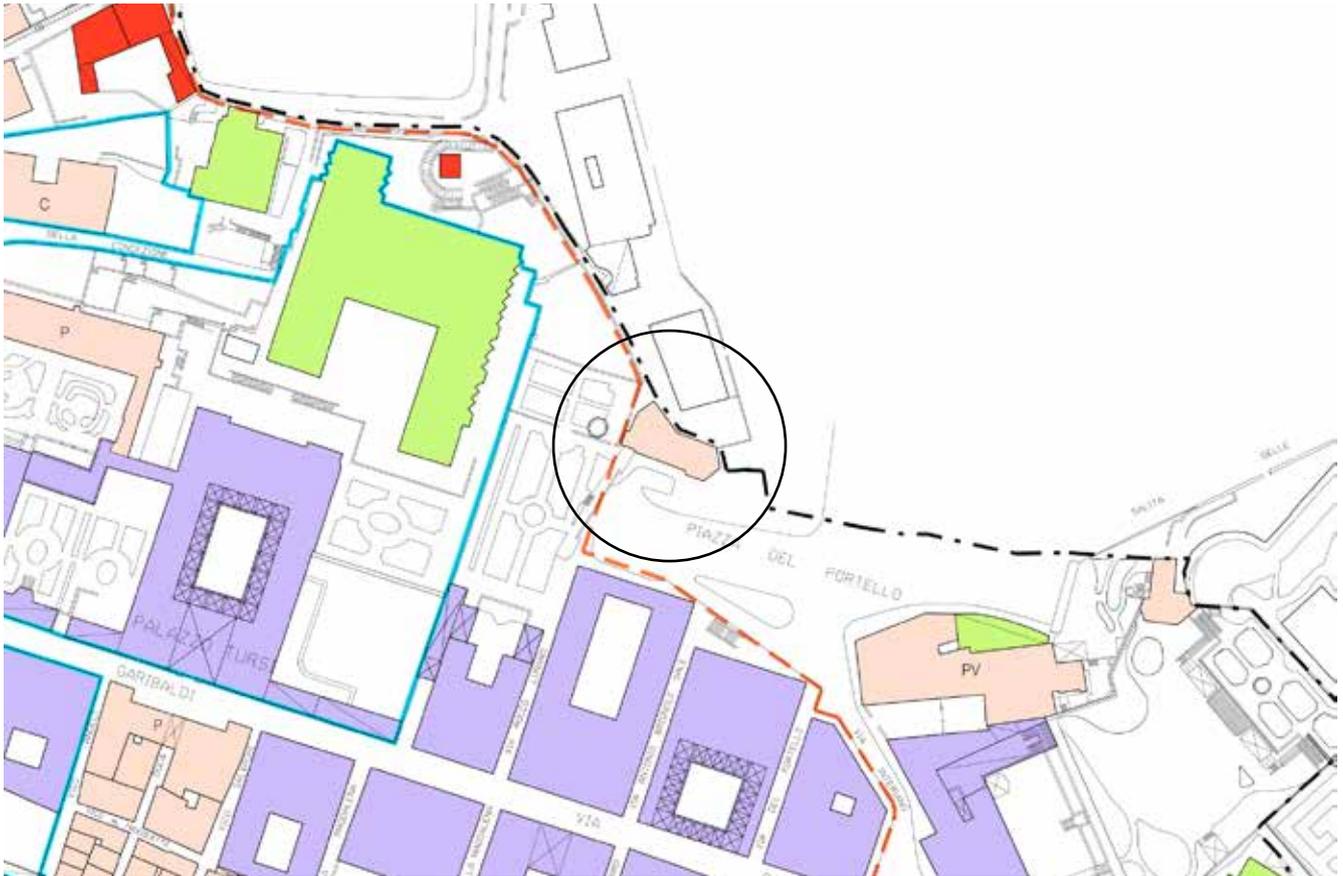
*Aree a servizi e ricreative*



262

*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **95**, particella **87**, subalterno **4**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente - Tavola del centro storico

**LEGENDA**

**CATEGORIE DEGLI EDIFICI**

- a  EDIFICI MONUMENTALI CHE RIVESTONO RILEVANTE IMPORTANZA PER IL LORO SIGNIFICATO STORICO E PER I CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PARTICOLARE PREGIO
- b  EDIFICI MONUMENTALI O RAPPRESENTATIVI DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO CHE HANNO MANTENUTO SIGNIFICATIVE CARATTERISTICHE SUL PIANO ARCHITETTONICO E DISTRIBUTIVO
- c  EDIFICI CHE FANNO PARTE INTEGRANTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO, PUR NON PRESENTANDO PARTICOLARI CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PREGIO
- d  EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE, SUCCESSIVA A QUELLA DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO
- d1  EDIFICI REALIZZATI IN ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL P.U.C. 2000
- e  EDIFICI O PARTI DI EDIFICIO CHE DETERMINANO INTASAMENTO INTERNO AGLI ISOLATI O IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE CIRCOSTANTE
- f  AMBITI DI MODIFICABILITÀ: AREE COMPROMESSE DA DEMOLIZIONI BELLE, RICOSTRUZIONI INCONGRUE, ALTERAZIONI DEL TESSUTO STORICO O SITUAZIONI PROBLEMATICHE SUL PIANO IGIENICO E AMBIENTALE
- g  SPAZI GIÀ EDIFICATI, ORA IN GRAN PARTE DEMOLITI, DA RICOSTRUIRE PARZIALMENTE A RICOMPOSIZIONE DEL TESSUTO URBANO TRADIZIONALE

**ELEMENTI E CARATTERI STORICI SIGNIFICATIVI CHE QUALIFICANO L'EDIFICIO**

- A atrio e prima rampa della scala
- C chiesa o resti di strutture conventuali
- G giardino pensile
- L loggia o spazi porticati
- M cinta muraria e strutture difensive
- P prospetto affrescato o caratterizzato da elementi architettonici di pregio
- S scala
- V elementi volati e solai lignei
- chiese
- spazi porticati

--- ambito di conservazione AC-CB

- - - - - perimetro aree inidonee alla realizzazione di parcheggi

— ambiti con disciplina urbanistica speciale

— servizi pubblici

Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

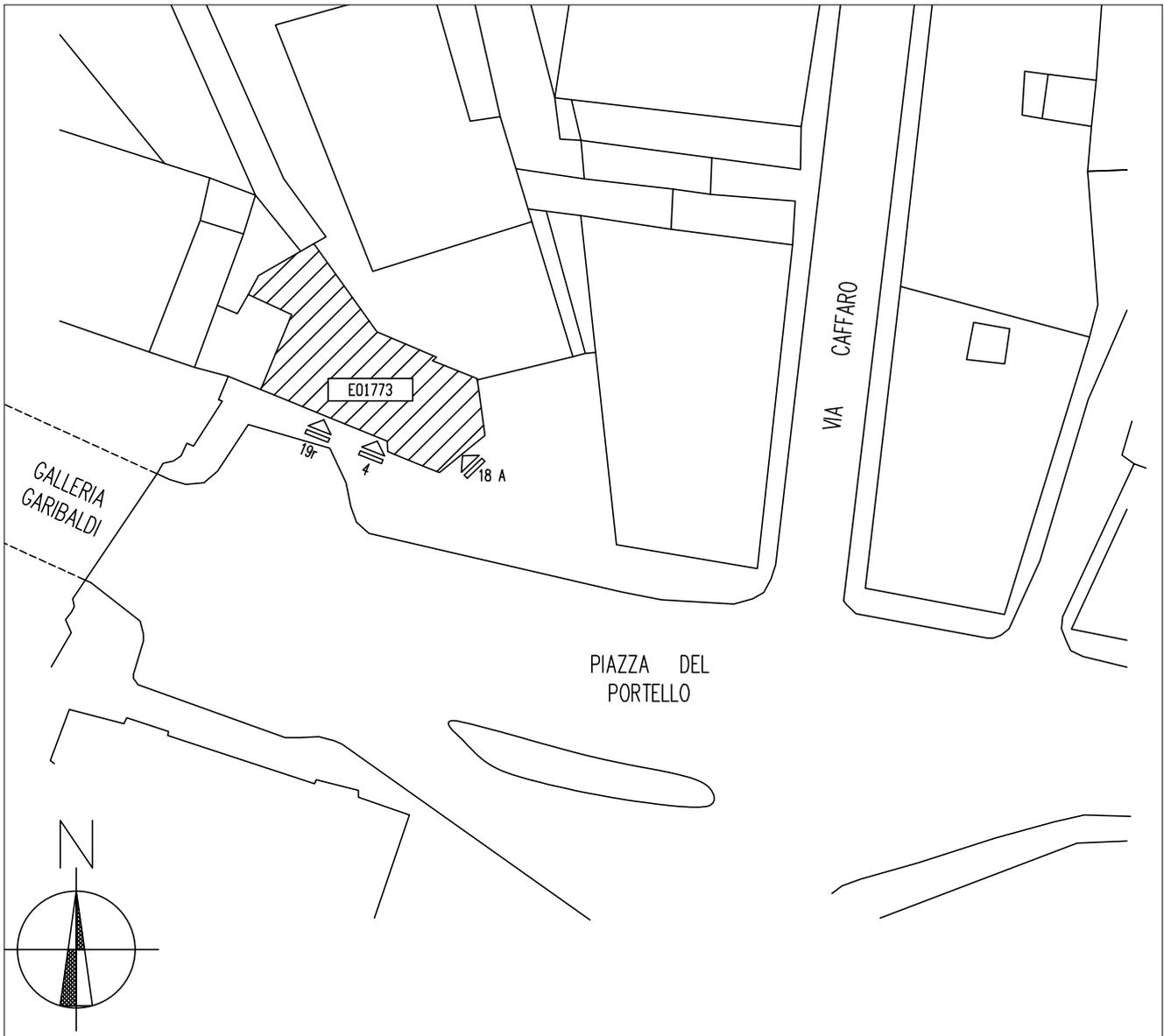
INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	4	FUORI TERRA	3	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	3	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		-			

A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

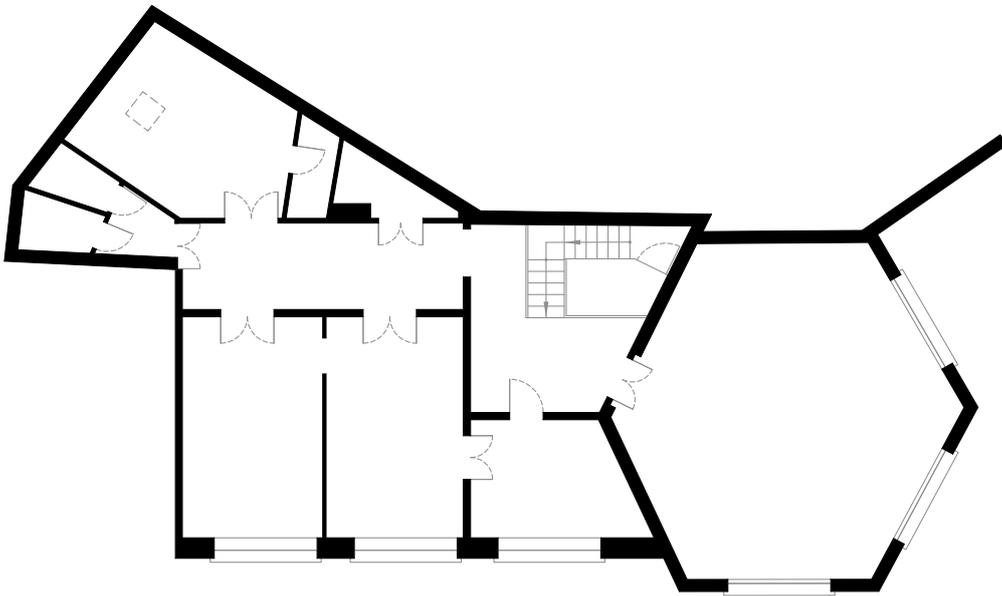
# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



16. UFFICIO PORTELLO

265

N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
16	Ufficio p.zza Portello	2	Uffici	sopra	200	<b>200</b>



266

*Piano secondo*





Vista del fronte principale su piazza Portello



Scorcio di Galleria Garibaldi e dell'ex Ambasciata Americana a sud 267



Vista dell'ingresso sul fronte laterale posto a sud



Vista del vano scale



*Vista dell'ambiente principale di forma ottagonale*



*Vista dello spazio di disimpegno all'ingresso*



*Dettaglio dei pavimenti in seminato*



*Vista dell'accesso da p.zza Portello all'ascensore del Castelletto*



*Corridoio di collegamento all'acensore del Castelletto*



*Vista dalla Spianata del Castelletto dell'arrivo dell'ascensore*

## Punti di forza

accessibilità carrabile  
layout distributivo  
unica proprietà  
localizzazione centrale  
stato manutentivo  
piccola dimensione

## Punti di debolezza

ingresso poco visibile  
uso promiscuo

S W  
O T

270

visibilità  
localizzazione (Castelletto)  
altre attività commerciali nello stabile

## Opportunità

inquinamento acustico  
inquinamento ambientale  
traffico

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

In considerazione della location e delle caratteristiche del bene, si ritiene che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset sia il mantenimento dell'attuale destinazione uso:

- Ufficio.

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito:

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Ufficio
Tipologia di intervento	Nessuno
Grado di intervento	-

## 2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Locazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Lungo Periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Utilizzatori diretti



# 17.

## PALAZZO GALLIERA

Via Garibaldi 9

TIPOLOGIA	<i>Palazzo Storico</i>
ANNO (Ristrutt.)	1850
PROPRIETÀ	<i>Intero edificio</i>
SUP. LORDA	3.649 mq
SUP. COPERTA	708 mq
PIANI F.T.(interrati)	7(1)
ZONA	<i>Centro - Garibaldi</i>
OCCUPAZIONE	<i>in uso</i>
USO	<i>Uffici comunali</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Ope legis</i>

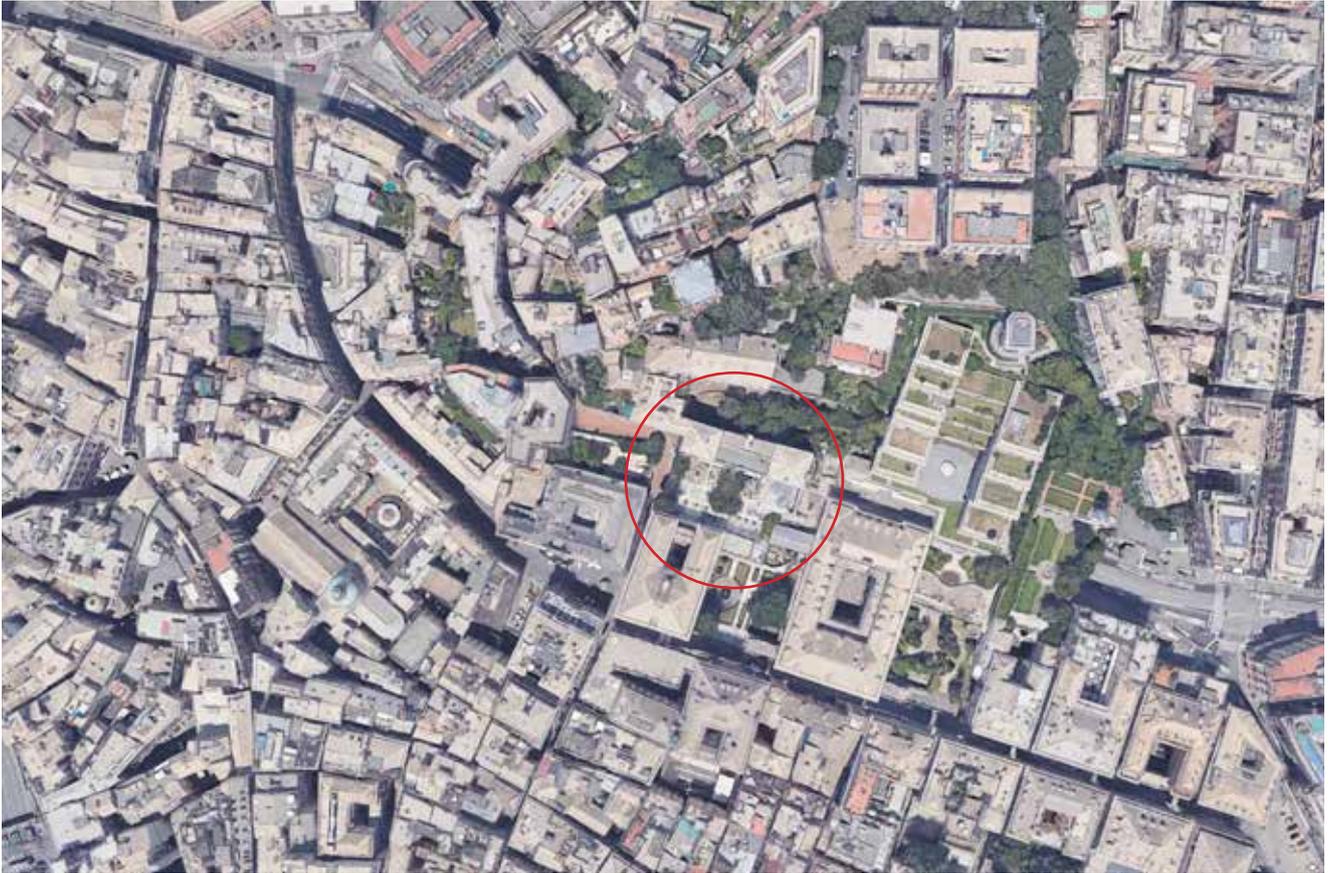
Il Palazzo si trova in una posizione eccezionale, tra Palazzo Tursi e Palazzo Albini (sedi del Comune), Palazzo Bianco e Palazzo Rosso (sedi dei Musei di Strada Nuova). L'edificio Ottocentesco conta sei piani fuori terra e affaccia su quattro lati. La pianta si ripete identica per tutti i livelli, con vano scala posto al centro del corpo di fabbrica (con ascensore collocato esternamente alla sagoma), l'affaccio principale rivolto a meridione.

Attualmente ospita uffici comunali ed è per questo collegato a palazzo Tursi e Palazzo Albini da percorsi pedonali interni che ne costituiscono nei fatti l'accesso principale. L'unico accesso indipendente è dalla salita pedonale di S. Francesco, collocata sul lato ovest, in corrispondenza dell'accesso alla scuola primaria "Daneo" (con cui condivide il giardino interno posto a nord).

Lo stato manutentivo complessivo interno è abbastanza buono ad esclusione di alcune infiltrazioni in copertura; le principali criticità riguardano gli esterni, con le facciate e serramenti che necessiterebbero di un intervento più consistente.

La perimetrazione delle pertinenze esterne non è di facile soluzione, in particolare sul fronte sud (ampia terrazza, in parte pavimentata e in parte verde, affacciata su Palazzo Bianco e Palazzo Tursi, attualmente esclusa dal portafoglio).





Ortofoto



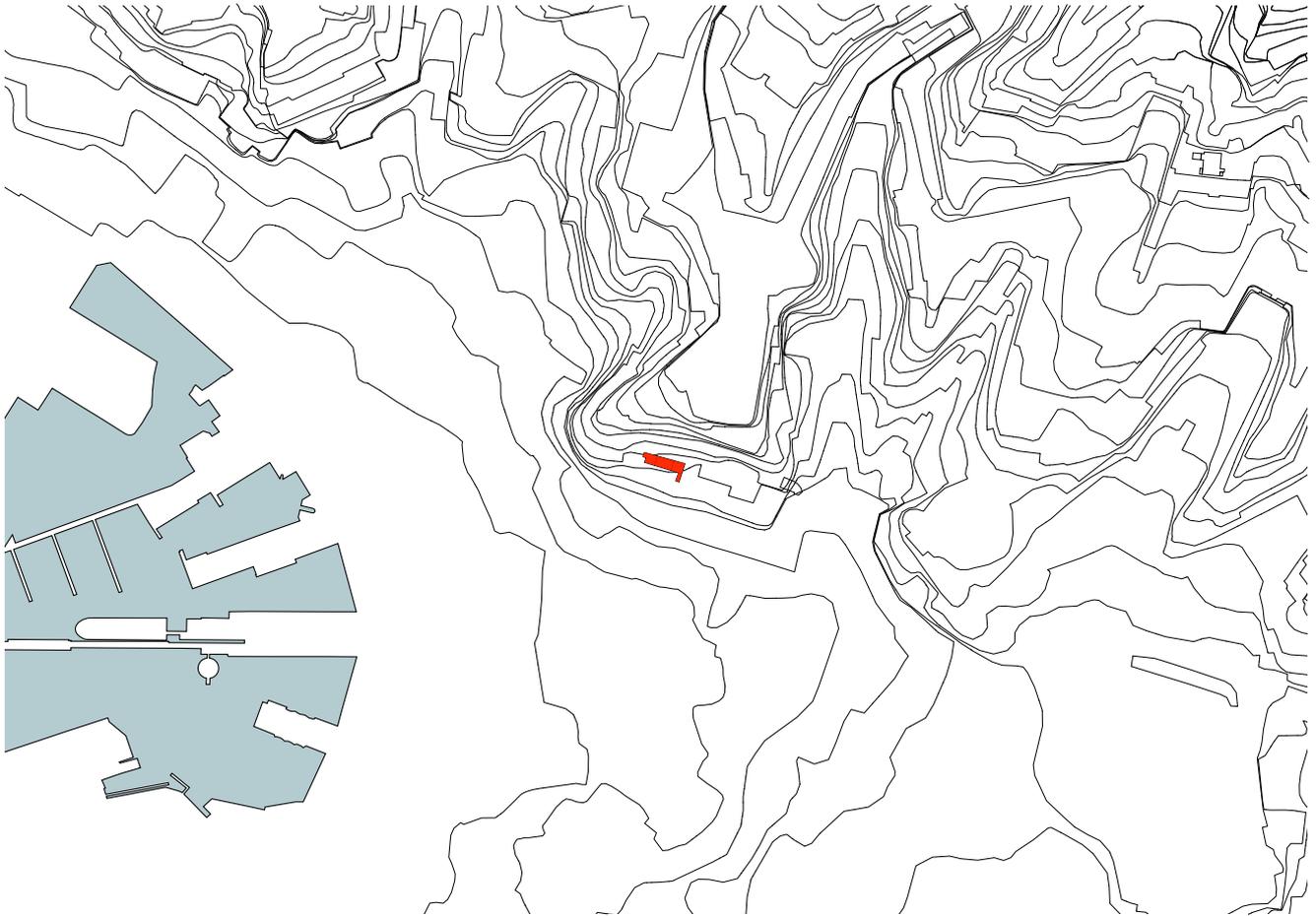
Vista aerea



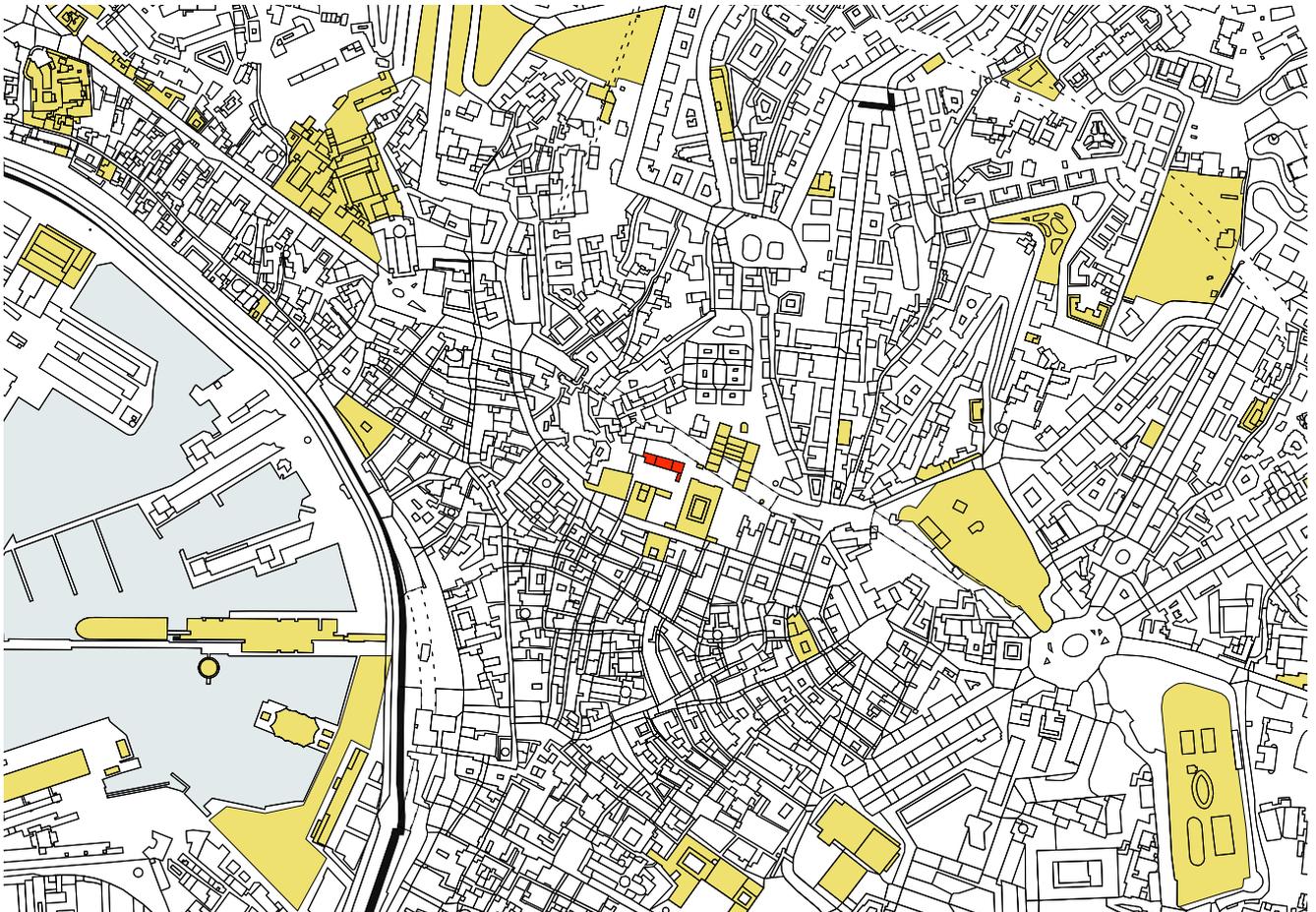
*Pieni e vuoti*



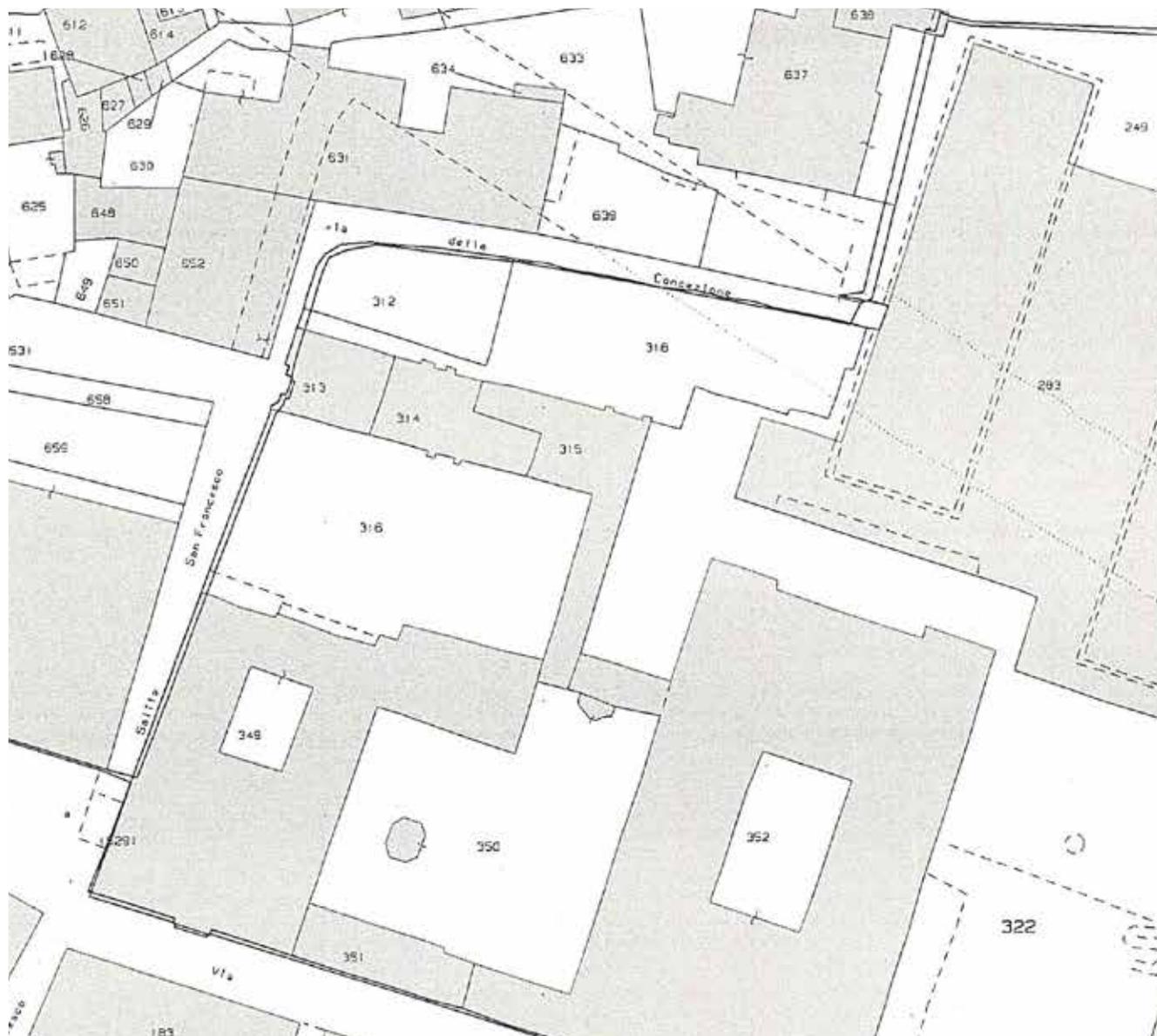
*Infrastrutture*



*Elementi naturali*

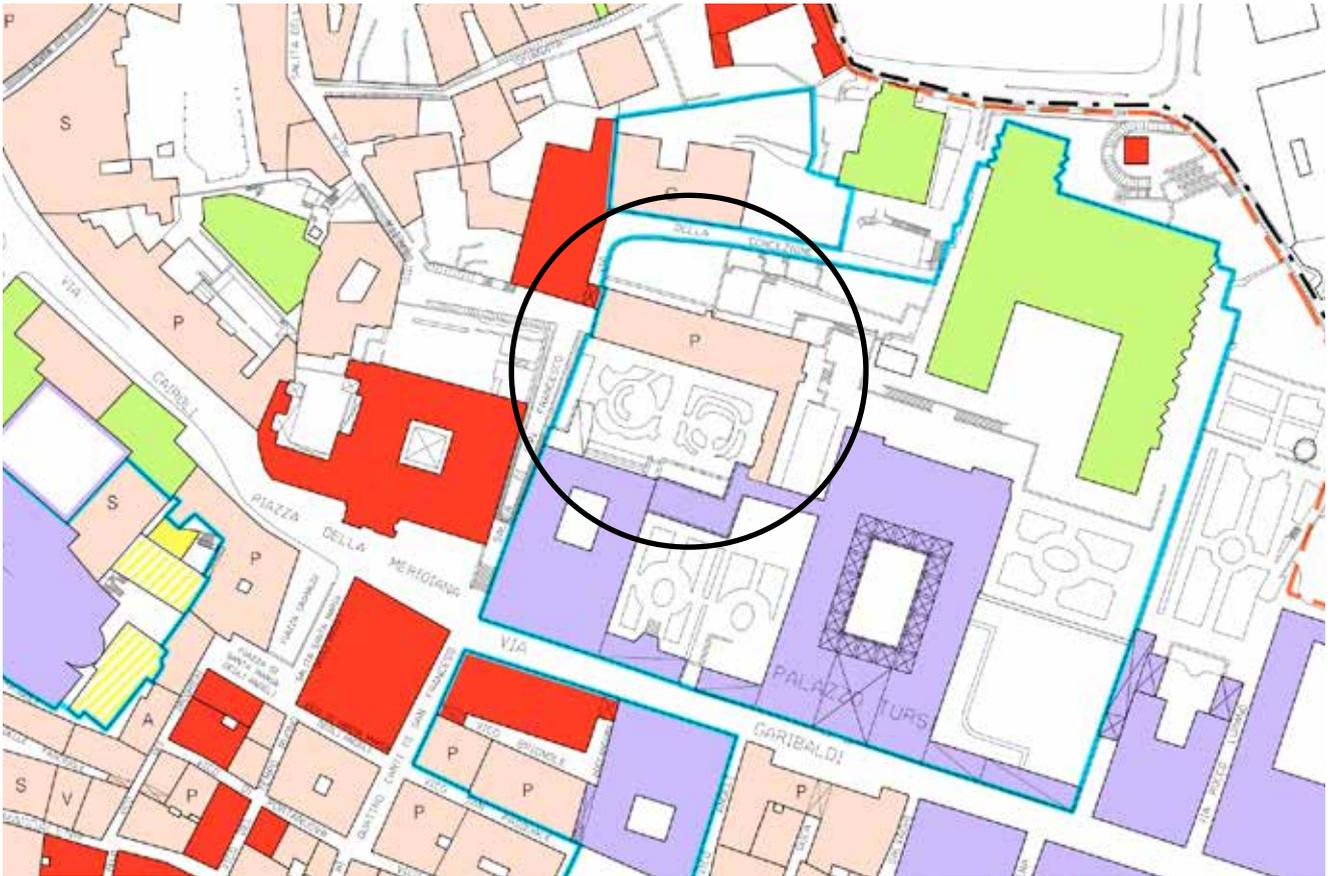


*Aree a servizi e ricreative*



*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **94**, particella **323**



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente - Tavola del centro storico

**LEGENDA**

**CATEGORIE DEGLI EDIFICI**

- a EDIFICI MONUMENTALI CHE RIVESTONO RILEVANTE IMPORTANZA PER IL LORO SIGNIFICATO STORICO E PER I CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PARTICOLARE PREGIO
- b EDIFICI MONUMENTALI O RAPPRESENTATIVI DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO CHE HANNO MANTENUTO SIGNIFICATIVE CARATTERISTICHE SUL PIANO ARCHITETTONICO E DISTRIBUTIVO
- c EDIFICI CHE FANNO PARTE INTEGRANTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO, PUR NON PRESENTANDO PARTICOLARI CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PREGIO
- d EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE, SUCCESSIVA A QUELLA DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO
- d1 EDIFICI REALIZZATI IN ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL P.U.C. 2000
- e EDIFICI O PARTI DI EDIFICIO CHE DETERMINANO INTASAMENTO INTERNO AGLI ISOLATI O IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE CIRCOSTANTE
- f AMBITI DI MODIFICABILITA': AREE COMPROMESSE DA DEMOLIZIONI BELLE, RICOSTRUZIONI INCONGRUE, ALTERAZIONI DEL TESSUTO STORICO O SITUAZIONI PROBLEMATICHE SUL PIANO IGIENICO E AMBIENTALE
- g SPAZI GIA' EDIFICATI, ORA IN GRAN PARTE DEMOLITI, DA RICOSTRUIRE PARZIALMENTE A RICOMPOSIZIONE DEL TESSUTO URBANO TRADIZIONALE

**ELEMENTI E CARATTERI STORICI SIGNIFICATIVI CHE QUALIFICANO L'EDIFICIO**

- A atrio e prima rampa della scala
- C chiesa o resti di strutture conventuali
- G giardino pensile
- L loggia o spazi porticati
- M cinta muraria e strutture difensive
- P prospetto affrescato o caratterizzato da elementi architettonici di pregio
- S scala
- V elementi volati e solai lignei
- chiese
- spazi porticati

--- ambito di conservazione AC-CB

--- perimetro aree inadatte alla realizzazione di parcheggi

--- ambiti con disciplina urbanistica speciale

--- servizi pubblici

Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

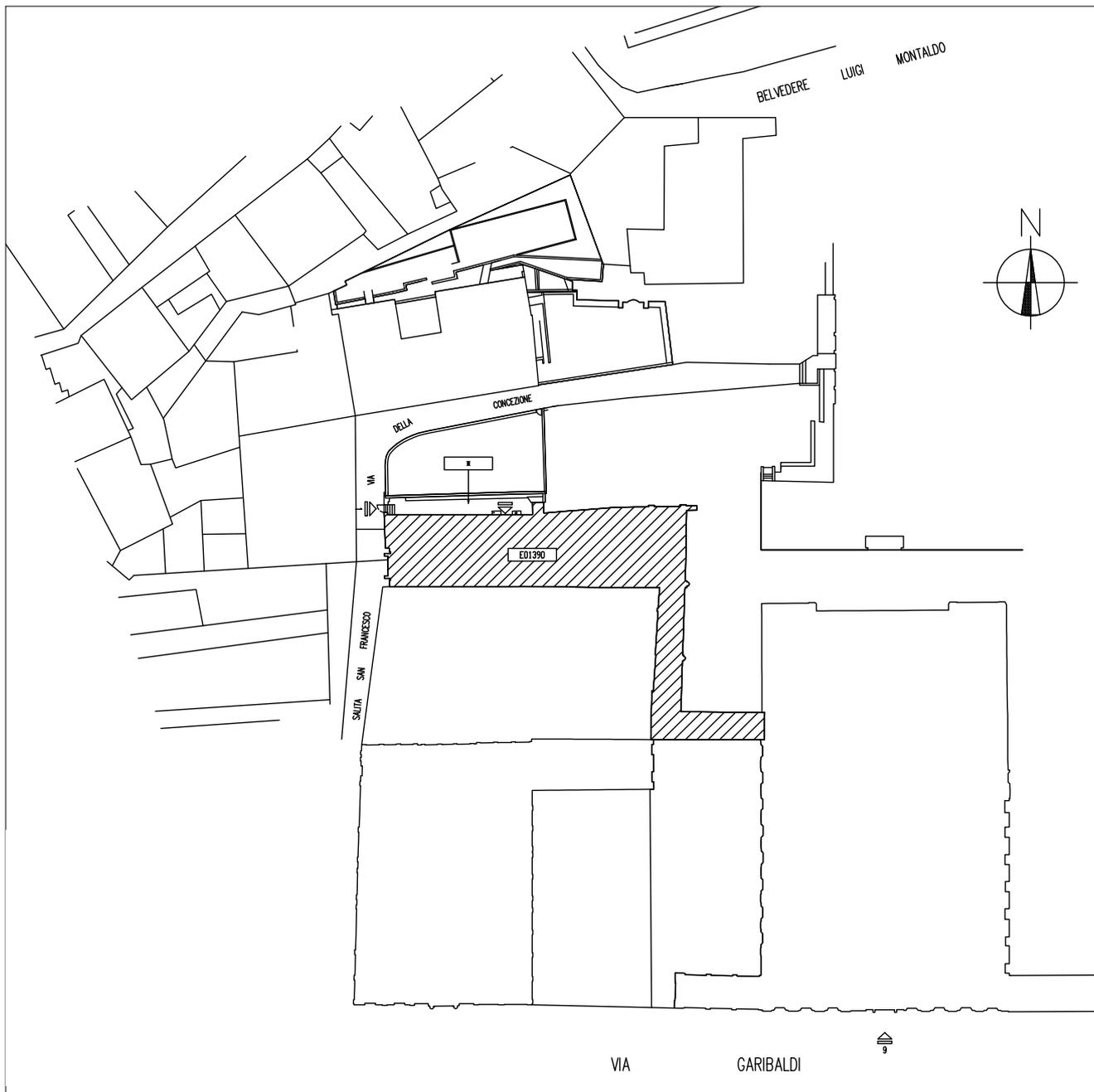
INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	8	FUORI TERRA	7	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare					

A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

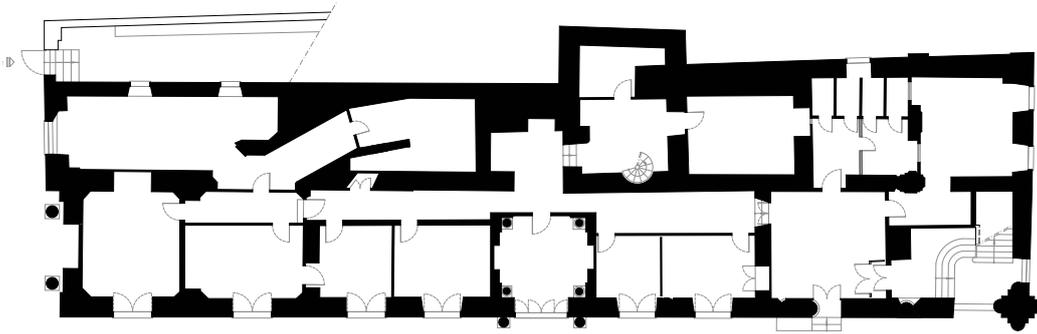
# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



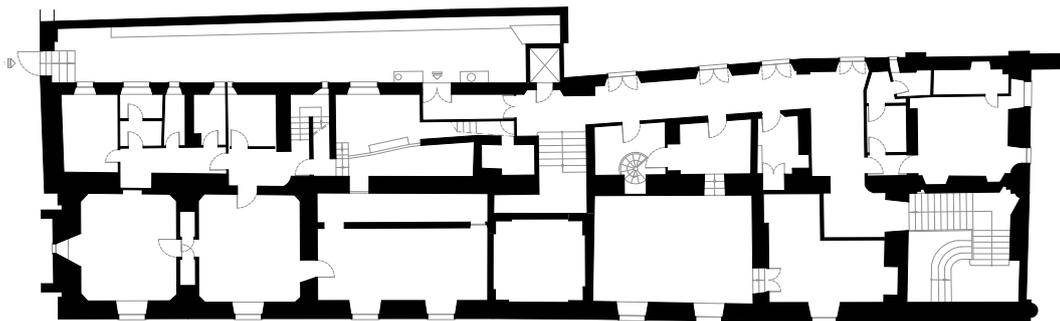
17. PALAZZO GALLIERA

279

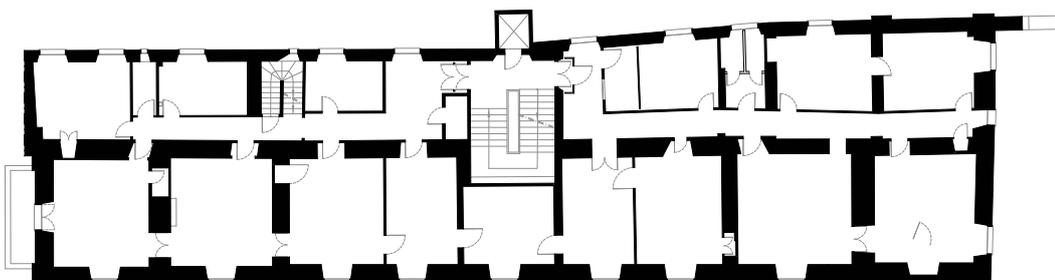
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
17	Palazzo Galliera	0	Uffici	sopra	544	<b>3649</b>
		0,5	magazzino	semi	24	
		1	Uffici	sopra	511	
		2	Uffici	sopra	534	
		3	Uffici	sopra	534	
		4	Uffici	sopra	535	
		5	Uffici	sopra	534	
		5,5	Uffici	sopra	58	
		6	Uffici	sopra	375	



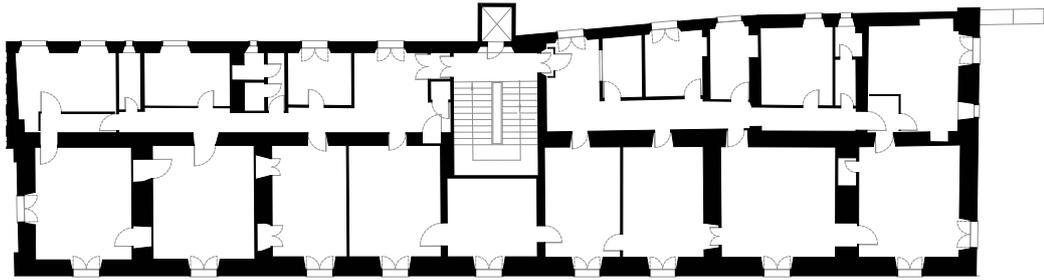
*Piano terra*



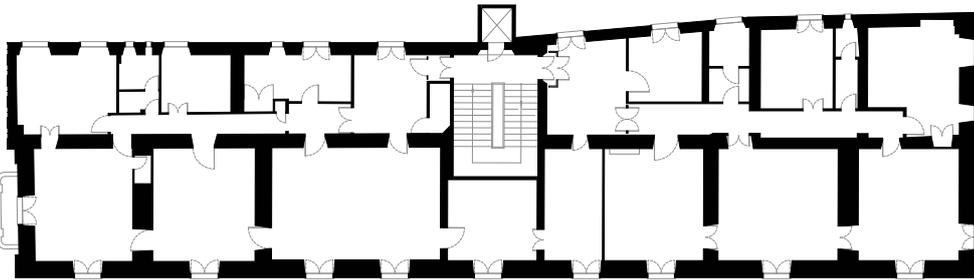
*Piano primo*



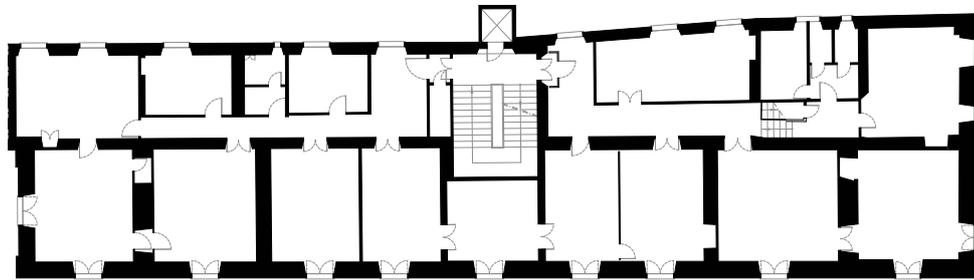
*Piano secondo*



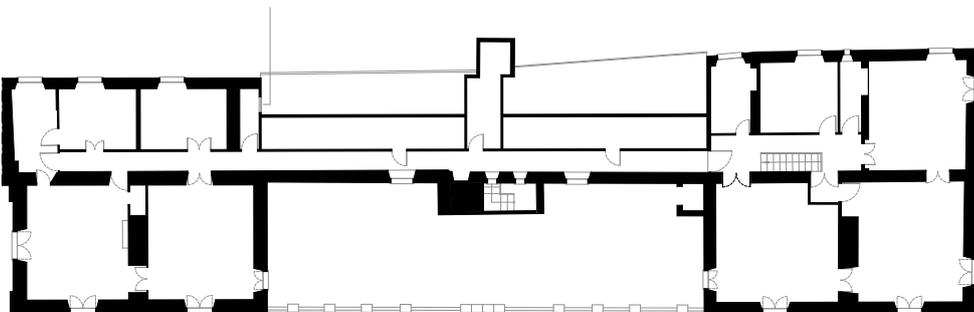
*Piano terzo*



*Piano quarto*



*Piano sesto*



*Piano settimo*





*Scorcio di Palazzo Rosso posto a sud oltre via Garibaldi*



*Vista dello spazio aperto a sud antistante il piano terra*



*Scorcio del fronte nord con l'accesso pedonale da Palazzo Albini*



*Scorcio del fronte sud*



*Vista del fronte ovest che si affaccia sulla salita pedonale S. Francesco*



*Scorcio su salita S. Francesco in direzione via Garibaldi*

283



*Vista dell'ingresso pedonale indipendente da via della Concezione*



*Vista interna dell'accesso da via della Concezione*



*Vista di alcuni dei locali interni affacciati verso sud che mostrano un buon livello manutentivo*



*Vista del corpo scale centrale*



*Vista di alcuni ambienti interni*



Scorci dei prospetti est e nord che mostrano un importante degrado sulle facciate dell'edificio



Vista di situazioni puntuali di degrado e distacco di intonaci rilevate al sesto piano dovute alle infiltrazioni dalla terrazza in copertura



Scorcio da nord: in primo piano palazzo Albini e Tursi, poi palazzo Galliera fronteggiato da palazzo Rosso e il porto di Genova sullo sfondo



Vista sui tetti dalla terrazza panoramica posta al settimo piano

## Punti di forza

vista panoramica  
localizzazione centrale  
dimensione  
unica proprietà  
layout distributivo

## Punti di debolezza

accessibilità solo pedonale  
stato manutentivo  
scarsa dotazione di pertinenze esterne  
assenza di parcheggi

S W  
O T

287

contesto prestigioso  
presenza di servizi  
presenza di istituzioni

## Opportunità

scarsa visibilità  
limitazioni imposte dal contesto

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

-  Vocazione alta
-  Vocazione media
-  Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
<b>Destinazione d'uso</b>					
Residenziale					
Terziario/Uffici					
Retail (commerciale)					
Leisure/Entertainment					
Uso alternativo *					

288

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera le seguenti destinazioni d'uso:

- Terziario/Uffici;
- Alberghiero/Ricettivo.

### 2.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, sono stati identificati due scenari alternativi di valorizzazione di seguito riportati:

Scenario 1 (Oggetto dell'analisi economica)	
Destinazione d'uso	Terziario/Uffici
Tipologia di intervento	Manutenzione ordinaria
Grado di intervento	Medio/Basso

Scenario 2	
Destinazione d'uso	Ricettivo
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Elevato

La presente analisi considera lo Scenario 1 quello preferibile per la valorizzazione dell'asset e sarà pertanto oggetto delle successive analisi.

## 2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

Il mercato immobiliare di Genova è stato caratterizzato negli ultimi 7 anni da un modesto volume di investimenti e principalmente trainato da investitori domestici.

Il mercato degli uffici di Genova non presenta segnali positivi, soprattutto per quanto riguarda immobili direzionali cielo/terra, mentre risultano più apprezzate le unità più piccole tale situazione è dovuta principalmente alla difficoltà di ripensare la città come attrattore regionale di servizi innovativi.



## 3. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Locazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Medio-Lungo Periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Utilizzatori diretti



# 18.

## EX SCUOLA QUASIMODO

Via Podestà

TIPOLOGIA	<i>Edificio scolastico</i>	Tra il quartiere di Voltri e il quartiere di Prà, zona ovest della città, l'immobile si trova a poche centinaia di metri in linea d'aria dal casello autostradale di Genova Prà. Pur inserendosi in una zona residenziale piuttosto densa, la dotazione di verde e l'orografia del terreno conferiscono al complesso una forte connotazione naturale. La posizione rialzata consente inoltre di dominare con lo sguardo un lungo tratto di costa.
ANNO (Ristrutt.)	-	Edificio del secondo Novecento nasce con una destinazione scolastica e ha un'architettura molto caratterizzata: su una grande piastra a base quadrata di 3 livelli si ergono due "torri" poste negli angoli che ospitano le aule e che si sviluppano per ulteriori 3 livelli.
PROPRIETÀ	<i>Intero edificio</i>	La struttura, in discreto stato di conservazione, è costituita da telai di cemento armato e acciaio che consentono la copertura di grandi luci e importanti oggetti. Gli interni sono in pessimo stato, finiture e impianti appaiono fortemente compromessi.
SUP. LORDA	4.938 mq	L'edificio è dotato di un doppio accesso, carrabile da via Podestà a est e pedonale sul fronte ovest.
SUP. COPERTA	778 mq	
PIANI F.T.(interrati)	5 (0)	
ZONA	<i>Voltri (Ovest)</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	<i>Scuola media (2006 ca.)</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>	





Ortofoto



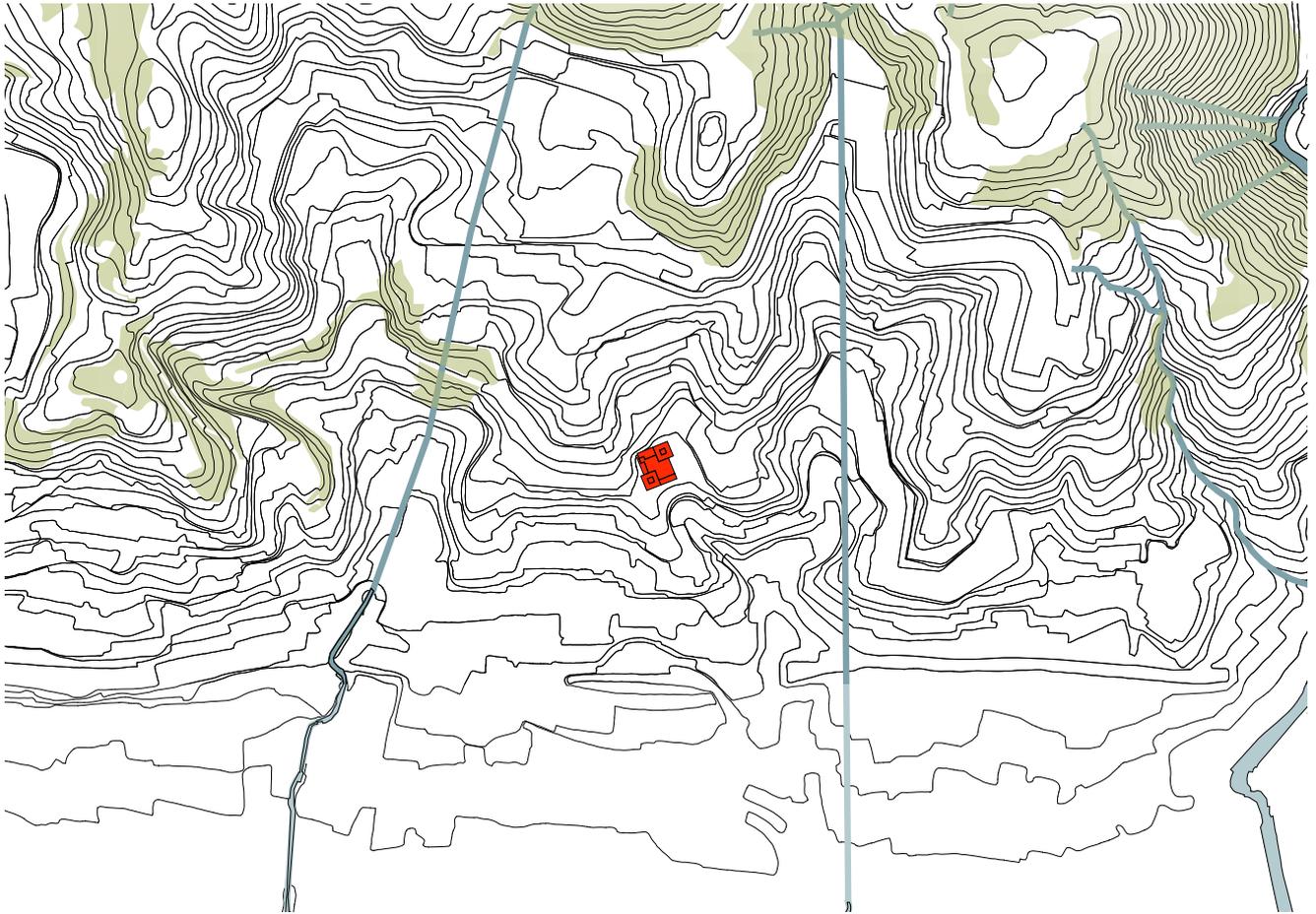
Vista aerea



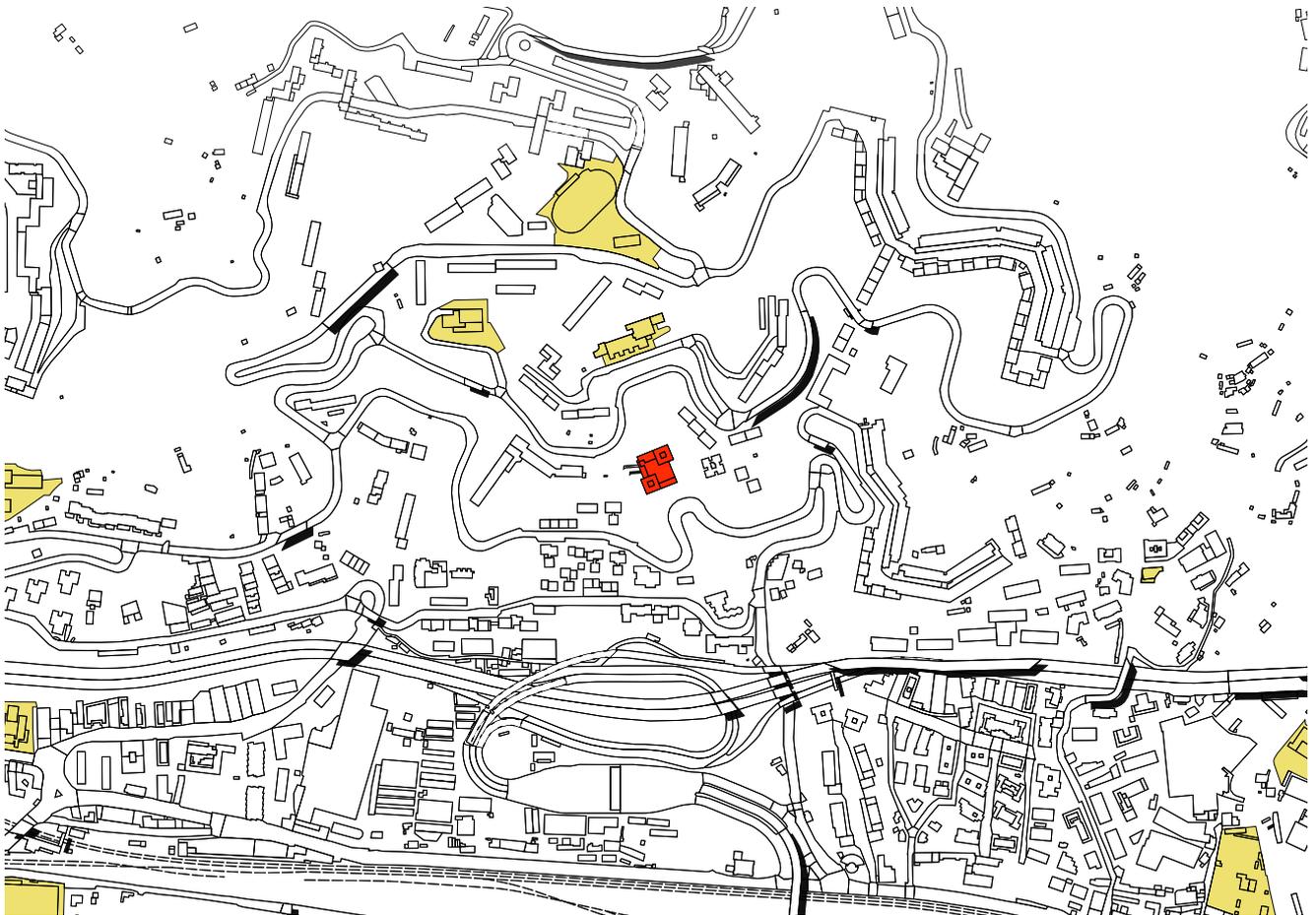
*Pieni e vuoti*



*Infrastrutture*



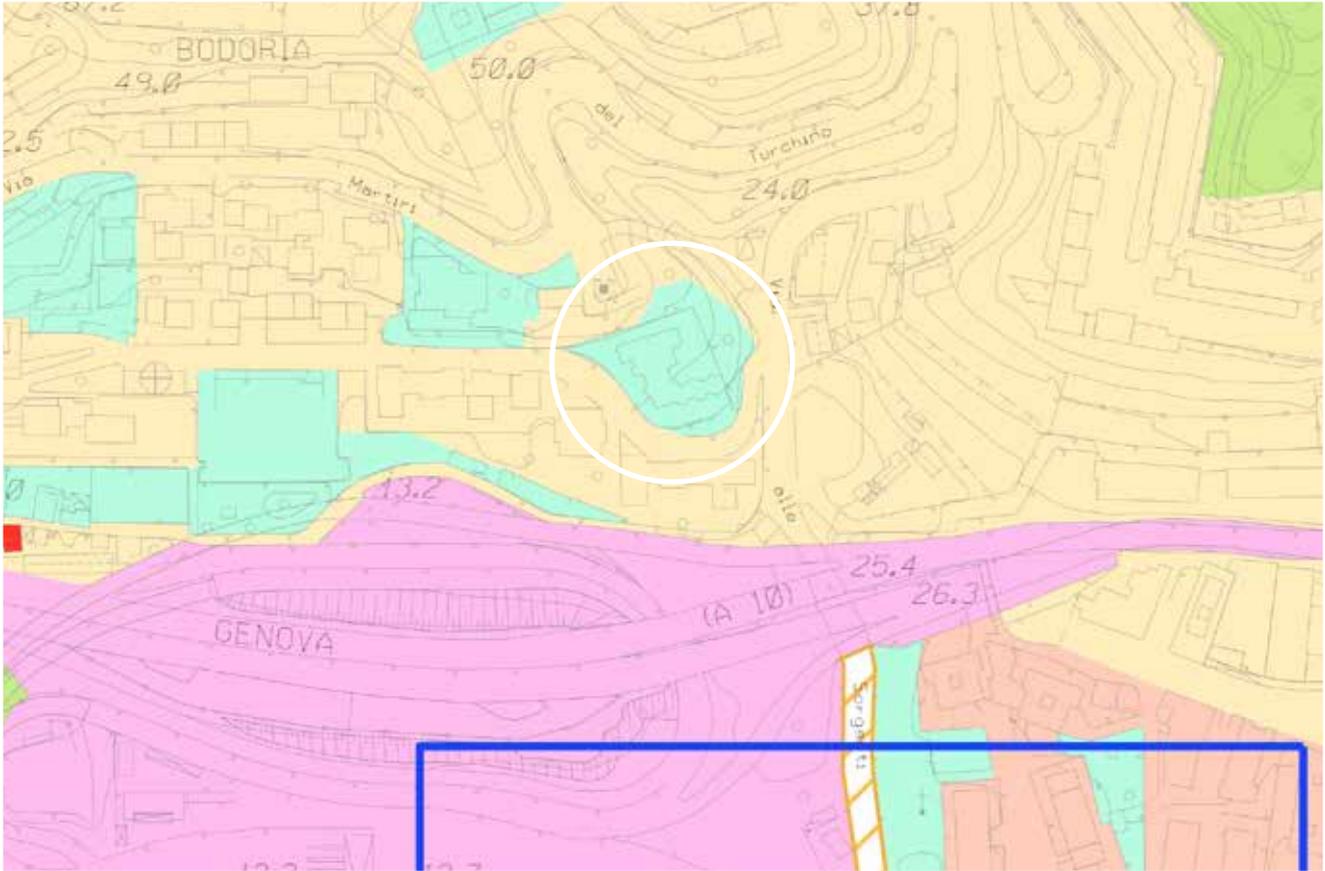
*Elementi naturali*



*Aree a servizi e ricreative*

## INQUADRAMENTO CATASTALE

*Dalle informazioni ricevute dal Comune di Genova, l'immobile non risulta accatastato*



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

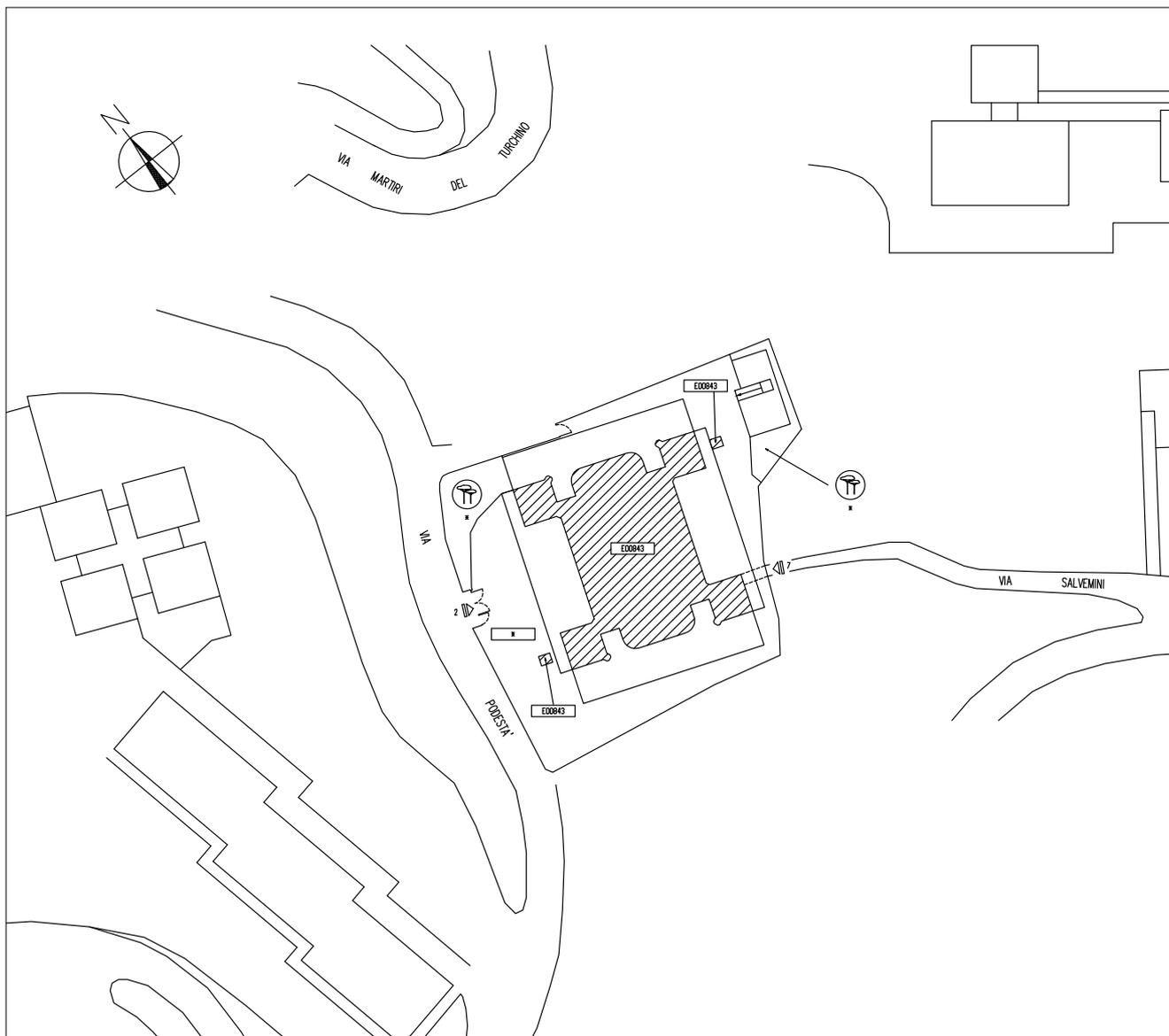
INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	5	FUORI TERRA	5	SEMINTERRATI	-	INTERRATI	-
CORPI SCALA	3	ASCENSORE	3	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare					

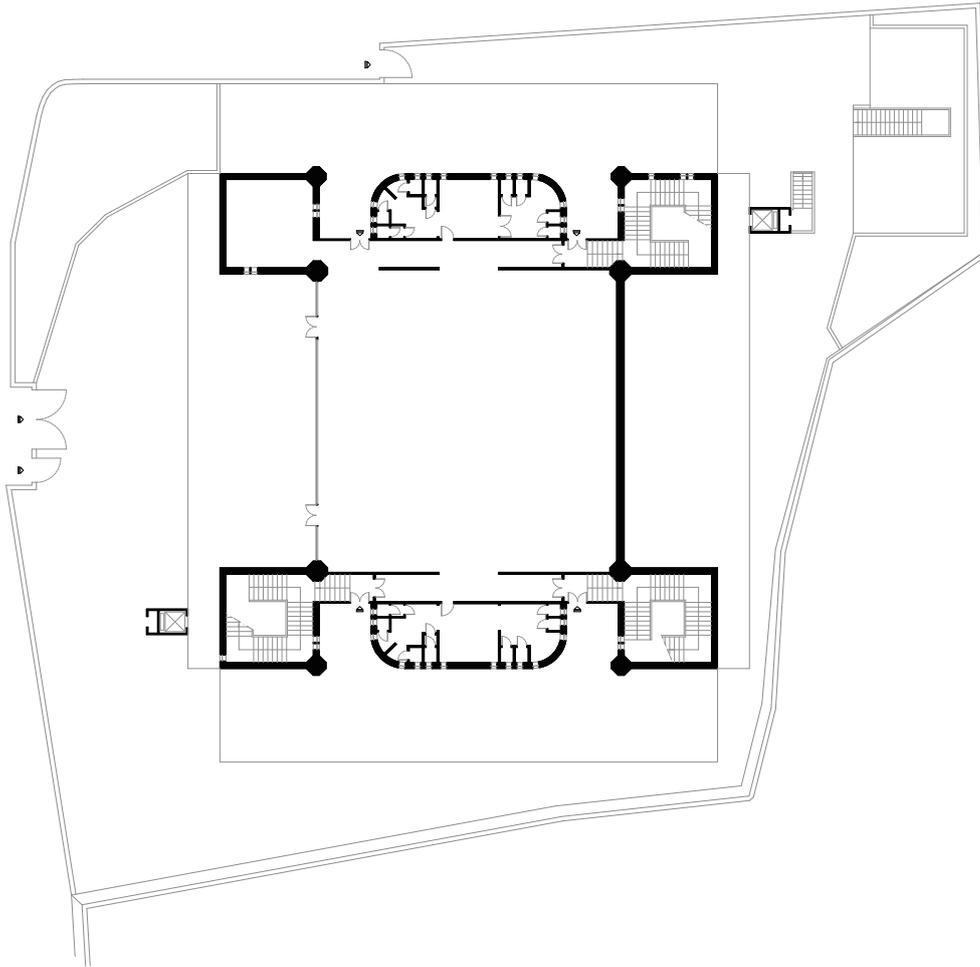
A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		

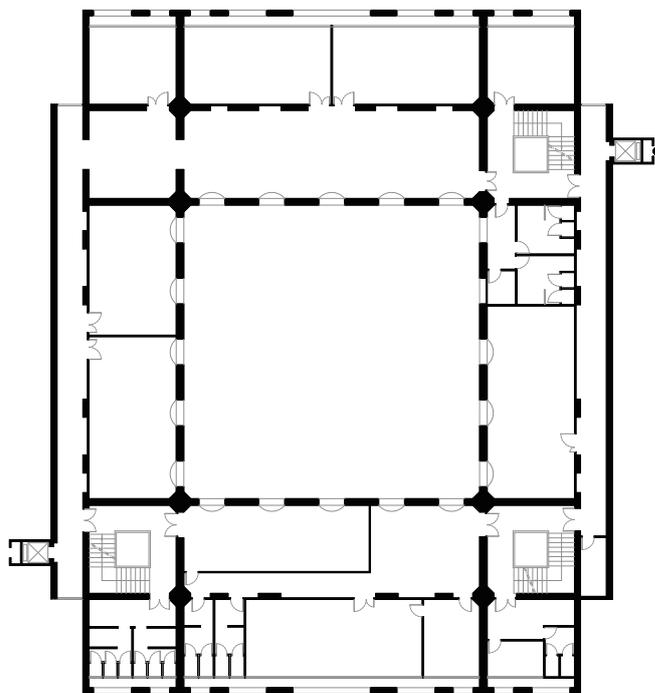
# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



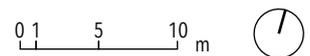
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
18	Ex scuola Quasimodo	-1	Locale tecnico	sotto	90	<b>4938</b>
		0	scuola	sopra	786	
		1	scuola	sopra	1198	
		2	scuola	sopra	746	
		3	scuola	sopra	662	
		4	scuola	sopra	662	
		5	scuola	sopra	662	
vari	altro	-	132			

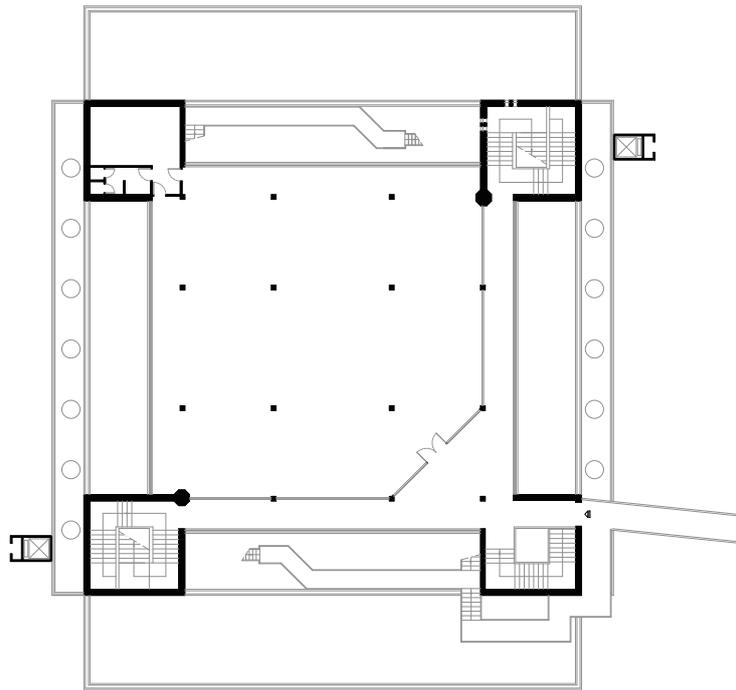


*Piano terra*

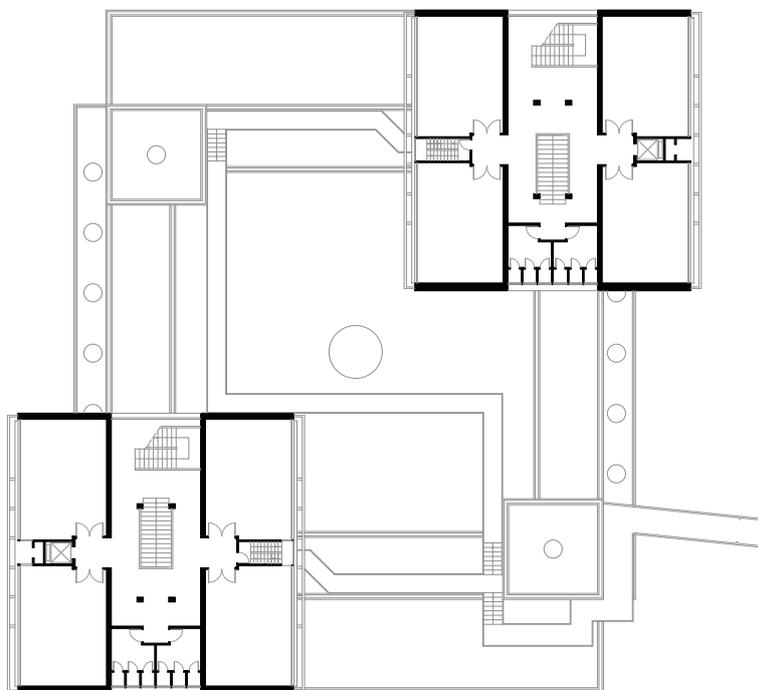


*Piano primo*

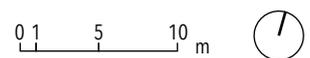




*Piano secondo*



*Piano terzo / quarto / quinto*





*Scorcio del fronte sud*



*Scorcio del fronte ovest*



*Vista dall'accesso pedonale posto a ovest dal quale si notano i due corpi aule che poggiano sulla piastra*



*Scorcio del blocco aule sud ovest dal blocco nord est*

301



*Scorcio del panorama dal secondo livello del blocco aule sud ovest*



*Vista del lucernario del vano scala*



*Vista della palestra al piano terra*



*Scorcio della palestra dagli oblò del primo piano*



*Vista degli spazi distributivi dell'ala sud al primo piano*



*Viste del grande spazio al secondo piano situato nella piastra centrale con la presenza di un lucernario semisferico*



## Punti di forza

accessibilità territoriale (casello)  
dimensione  
layout razionale  
compattezza del volume  
vista panoramica

## Punti di debolezza

distanza dal centro  
distanza dai servizi  
stato manutentivo

S W  
O T

303

contesto residenziale  
presenza di verde

## Opportunità

quartiere problematico

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

### 1.1 Identificazione della vocazione dell'asset

I potenziali scenari di valorizzazione sono stati declinati attraverso una matrice che rapporta le potenziali destinazioni d'uso con i principali driver di valorizzazione, restituendo, in chiave sintetica, l'esito di tale correlazione.

- ▲ Vocazione alta
- ▶ Vocazione media
- ▼ Vocazione bassa

Driver di valorizzazione	Accessibilità e visibilità	Contesto	Caratteristiche e dimensioni dell'asset	Potenziale di mercato	Impatto della trasformazione
Destinazione d'uso					
Residenziale	▲	▲	▶	▶	▼
Terziario/Uffici	▼	▼	▶	▼	▶
Retail (commerciale)	▼	▼	▼	▼	▼
Leisure/Entertainment	▼	▼	▼	▼	▼
Uso alternativo *	▲	▲	▲	▶	▼

304

Sulla base della matrice di valutazione sopra riportata, emerge che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset, sia dal punto di vista degli altri indicatori qualitativi presi in considerazione dall'analisi sia rispetto alla potenzialità di commercializzazione del bene sul mercato, considera le seguenti destinazioni d'uso:

- Uso alternativo (Sanitario/Clinico);
- Residenziale.

### 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, sono stati identificati due scenari alternativi di valorizzazione di seguito riportati:

Scenario 1 (Oggetto dell'analisi economica)	
Destinazione d'uso	Uso alternativo (Clinico / Sanitario)
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Elevato

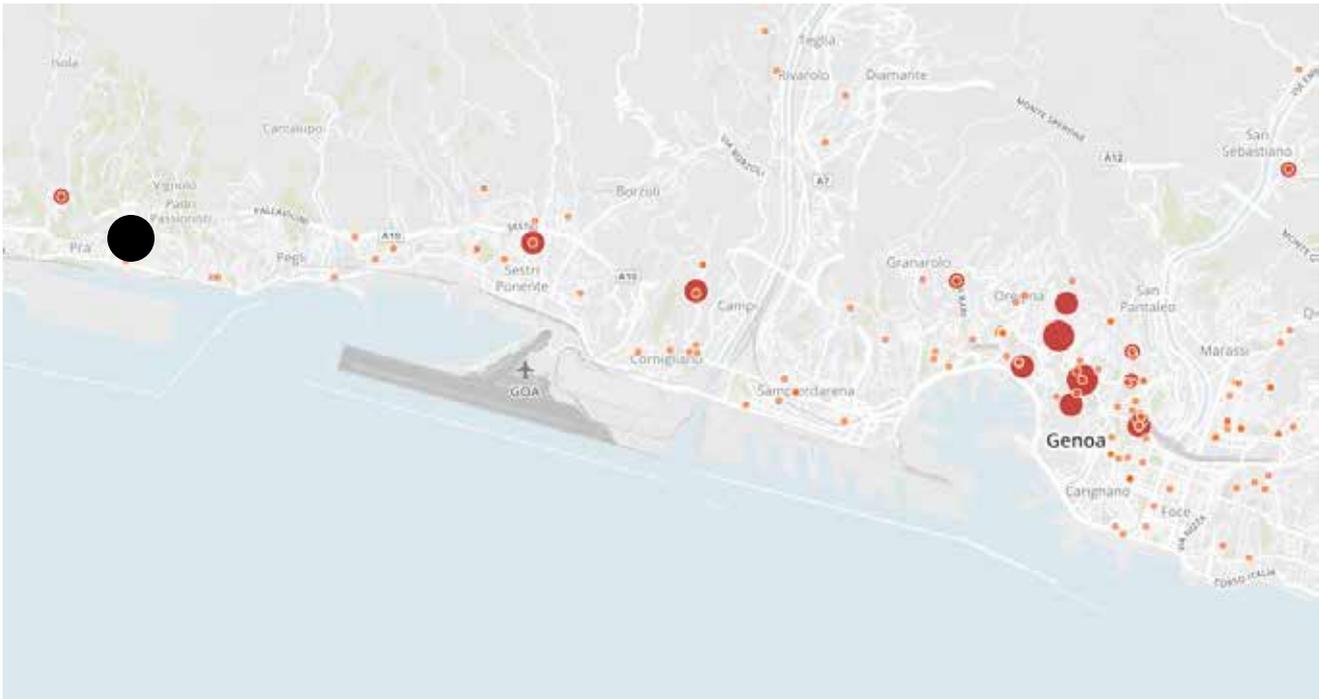
Scenario 2	
Destinazione d'uso	Residenziale
Tipologia di intervento	Sostituzione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Demolizione e Nuova Costruzione

La presente analisi considera lo Scenario 1 quello preferibile per la valorizzazione dell'asset e sarà pertanto oggetto delle successive analisi.

Vorremmo portare all'attenzione del Cliente che le successive analisi e l'Opinione di Valore sono state sviluppate sulla base dello scenario di valorizzazione in struttura sanitaria (RSA), ritenuto più liquido considerati la tipologia immobiliare, la location e le condizioni di mercato.

## 2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato si è focalizzata sulla domanda potenziale (analisi del profilo demografico) e sull'offerta di strutture sanitarie nel contesto.



Come mostrato nella mappa nei pressi dell'immobile non vi è una particolare concentrazione di strutture sanitarie. La più vicina all'asset è "Villa Caterina" del Gruppo Fides, un operatore istituzionale presente su tutto il territorio genovese.

## 3. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Alienazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Medio-lungo periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Operatore Specializzato



# 19.

## LOCALI SOTTOSTRADA

Piazza Cadevilla

TIPOLOGIA	<i>Locali sottostrada</i>	Immobile localizzato nella parte est della città, a poche centinaia di metri dalla spiaggia di Vernazzola, a est di Boccadasse. Si tratta di un volume ricavato sotto il viadotto di via Caprera in prossimità di Piazza Cadevilla. La superficie è suddivisa in tre piani fuori terra, tutti con singolo affaccio verso nord. Questo determina una scarsa luminosità, accentuata al piano terra da una veranda coperta ricavata nello spazio antistante il fabbricato. Sono presenti due accessi, uno che conduce direttamente al piano terra (dove è presente anche uno spazio ad uso magazzino) e l'altro che conduce ai piani superiori tramite il corpo scale.
ANNO (Ristrutt.)	1959	
PROPRIETÀ	<i>Intero edificio</i>	
SUP. LORDA	570 mq	
SUP. COPERTA	-	
PIANI F.T.(interrati)	3	Il contesto è residenziale con una modesta presenza commerciale, si segnala una buona disponibilità di parcheggi garantita dall'ampio piazzale limitrofo.
ZONA	<i>Vernazzola (est)</i>	Ad oggi l'immobile è vuoto e in discreto stato manutentivo, ha ospitato per un lungo periodo un'attività di ristorazione.
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	<i>Ristorante (2006 ca.)</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>	





Ortofoto



Vista aerea



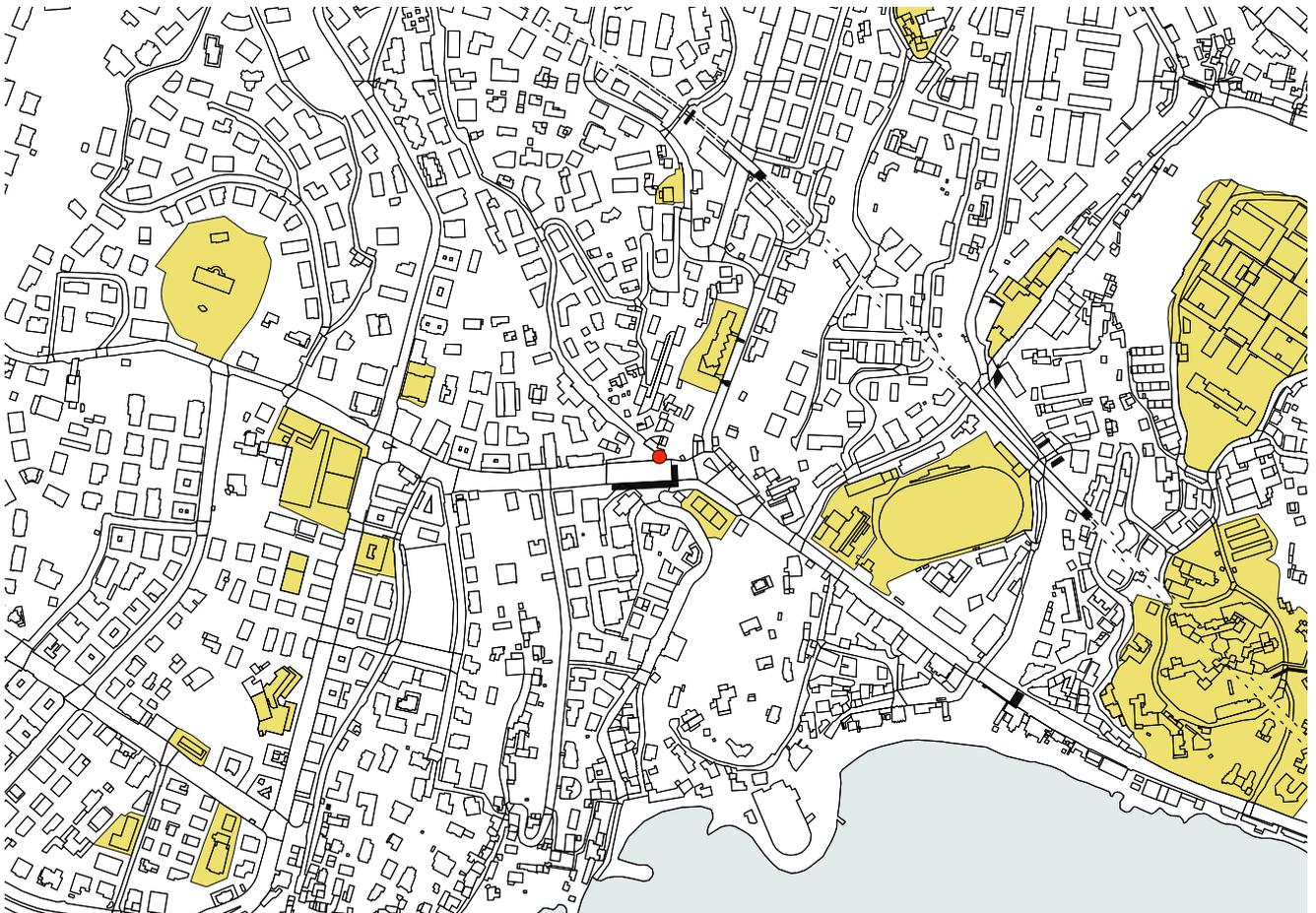
*Pieni e vuoti*



*Infrastrutture*



Elementi naturali



Aree a servizi e ricreative

# INQUADRAMENTO CATASTALE

PIANO STRATEGICO DI  
VALORIZZAZIONE DI UN  
PORTAFOGLIO DI IMMOBILI  
DI CIVICA PROPRIETÀ



19. LOCALI SOTTOSTRADA P.ZZA CADEVILLA

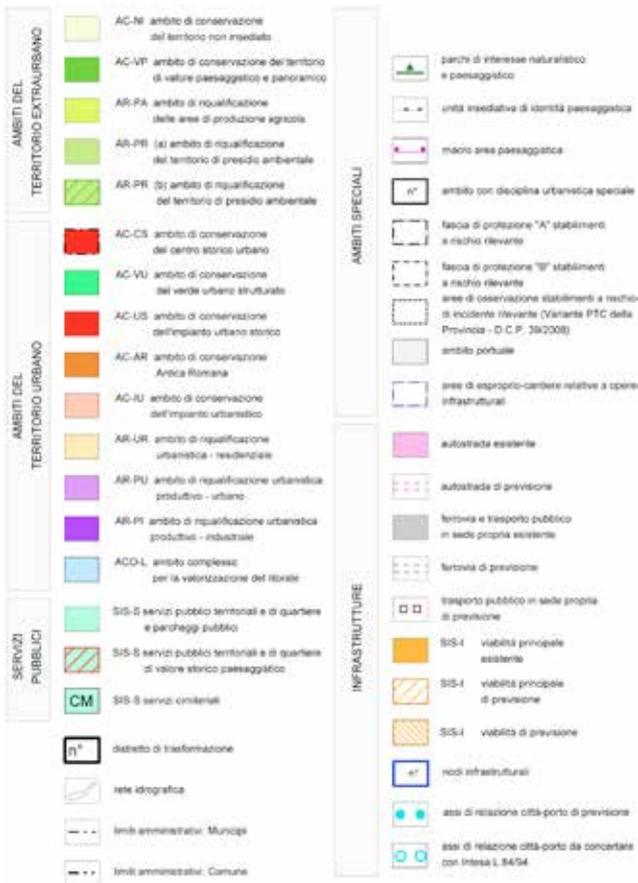
310

Estratto dal Catasto dei Terreni

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio 73, particella 910, subalterni 1,2,3



Estratto della Tavola di Livello 3 - Assetto Urbanistico del PUC vigente



Legenda

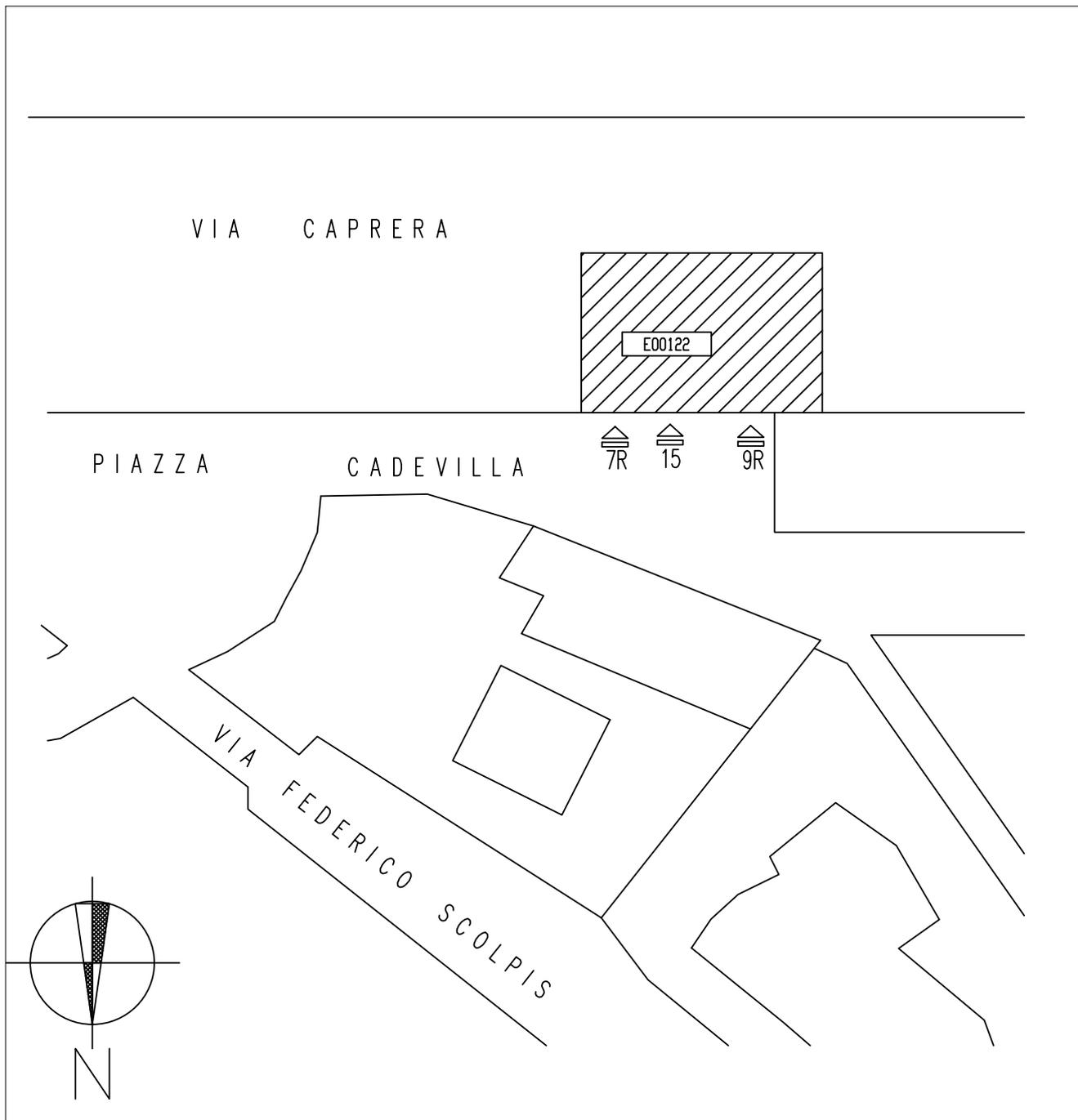
# CARATTERISTICHE GENERALI

INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	3	FUORI TERRA	0	SEMINTERRATI	3	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,...)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		-			

A=buono    B=sufficiente    C=scarso    D=pessimo

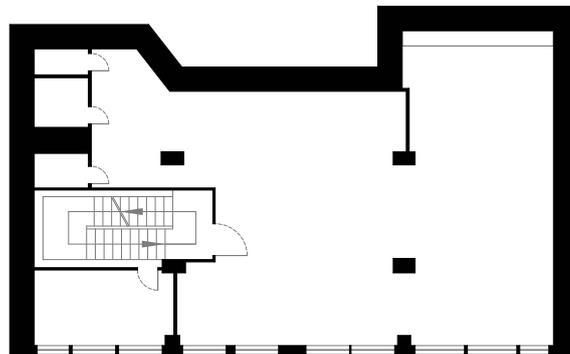
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI	Legno		
	Metallici		
	altro		
SCALE	Pietra		
	Legno		
	Marmo		
	altro		
AREE ESTERNE	Terrazzi		
	Balconi		
	Cortili interni		
	Aree verdi		
	Copertura praticabile		



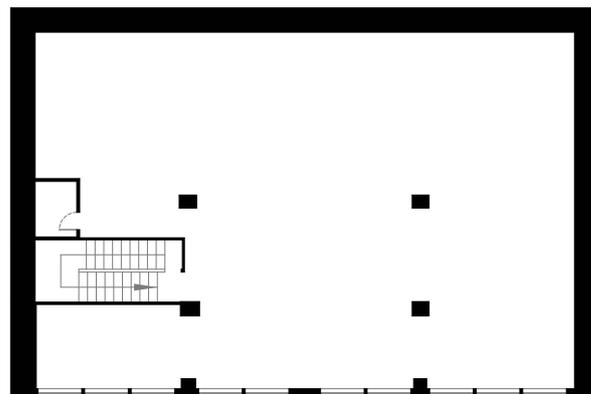
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
19	Sottostrada p.zza Cadevilla	0	ristorante	sopra	110	<b>570</b>
		1	ristorante	sopra	200	
		2	deposito	sopra	260	



*Piano terra (terzo sottostrada)*



*Piano primo (secondo sottostrada)*



*Piano secondo (primo sottostrada)*



Vista di Piazza Cadevilla e del parcheggio pubblico contiguo all'immobile

315



Scorcio del fronte principale e della veranda coperta



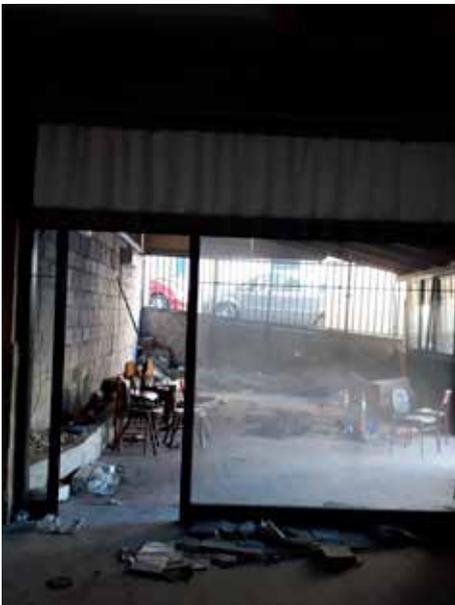
Vista di piazza Cadevilla e dell'immobile



*Vista dei locali interni posti al primo piano*



*Vista dei locali interni posti al primo piano*



*Vista della veranda dal locale al piano terra*



*Vista dei locali interni posti al primo piano*



*Vista del vano scale interno*



*Vista del locale posto al secondo piano*

## Punti di forza

accessibilità urbana  
dimensione  
area esterna pertinenziale

## Punti di debolezza

scarsa visibilità  
unico affaccio  
scarsa flessibilità

S W  
O T

317

contesto urbano residenziale  
ampia dotazione di parcheggi  
prossimità al mare

## Opportunità

assenza di un contesto commerciale

## Rischi

## 1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

In considerazione della location e delle caratteristiche del bene, si ritiene che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset sia il mantenimento dell'attuale destinazione uso:

- Leisure/Entertainment.

Sulla base delle analisi condotte e delle caratteristiche proprie dell'asset e del contesto in cui si colloca, è stato identificato uno scenario di valorizzazione riportato di seguito:

Scenario 1	
Destinazione d'uso	Leisure/Entertainment
Tipologia di intervento	Manutenzione ordinaria
Grado di intervento	Basso

## 2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Locazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Medio Periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Utilizzatori diretti

## **C.** PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE

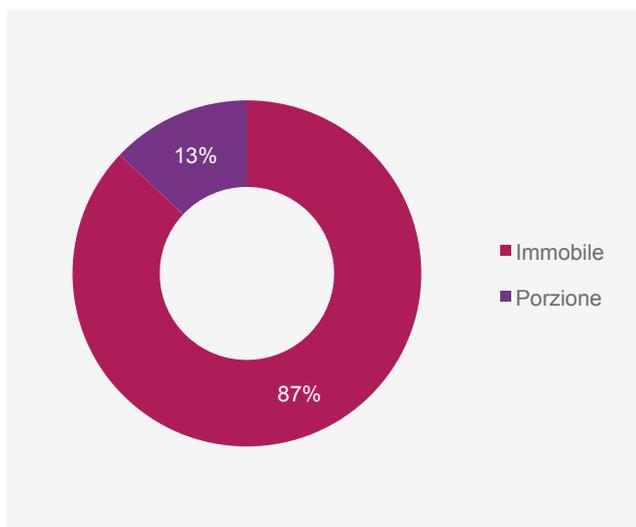
319

## A. OVERVIEW DEL PORTAFOGLIO

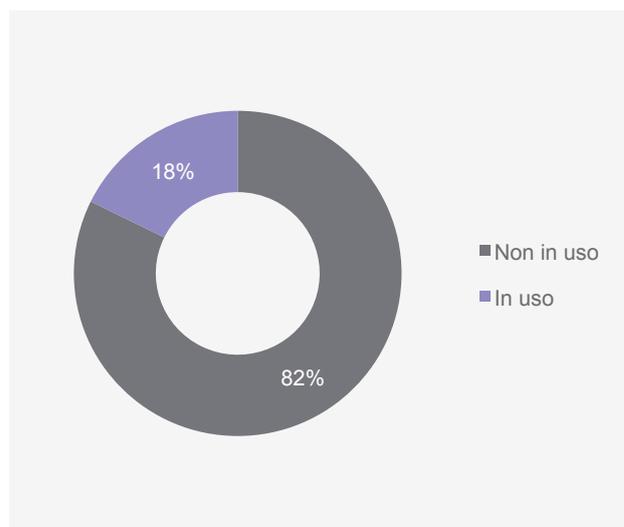
Il Portafoglio definito dal Comune di Genova si compone di 19 asset, per un totale di 36.737 mq (aggiornamento ad aprile 2018, sulla base dei documenti forniti dal Cliente).

Gli asset costituenti il Portafoglio, localizzati in varie parti della città di Genova (centro, semicentro e periferia), risultano prevalentemente edifici cielo/terra (87%, in mq), mentre per il 13% si tratta di porzioni immobiliari.

L'82% del Portafoglio risulta completamente in disuso e questo ha fortemente compromesso lo stato di conservazione dello stesso. Molti asset sono infatti in cattive o pessime condizioni d'uso.



Identificazione della tipologia degli immobili (in mq)



Utilizzo degli immobili (in mq)

Circa un terzo del Portafoglio è costituito da immobili con superficie compresa tra 2.500 e 4.500 mq (32%) mentre metà del Portafoglio è costituito da porzioni di superficie inferiore ai 1.000 mq (52%), solamente due asset hanno superficie superiore a 4.500 mq.

Alla data di analisi il Portafoglio è costituito da asset con destinazione d'uso varie. Una porzione significativa sono ex scuole e spazi per il commercio, oltre a ex RSA, uffici e ostelli. Alcuni immobili, talvolta ancora utilizzati, sono immobili storici e potenzialmente di prestigio.

## B. POTENZIALE DI VALORIZZAZIONE DEGLI ASSET E IDENTIFICAZIONE DEGLI SCENARI DI TRASFORMAZIONE

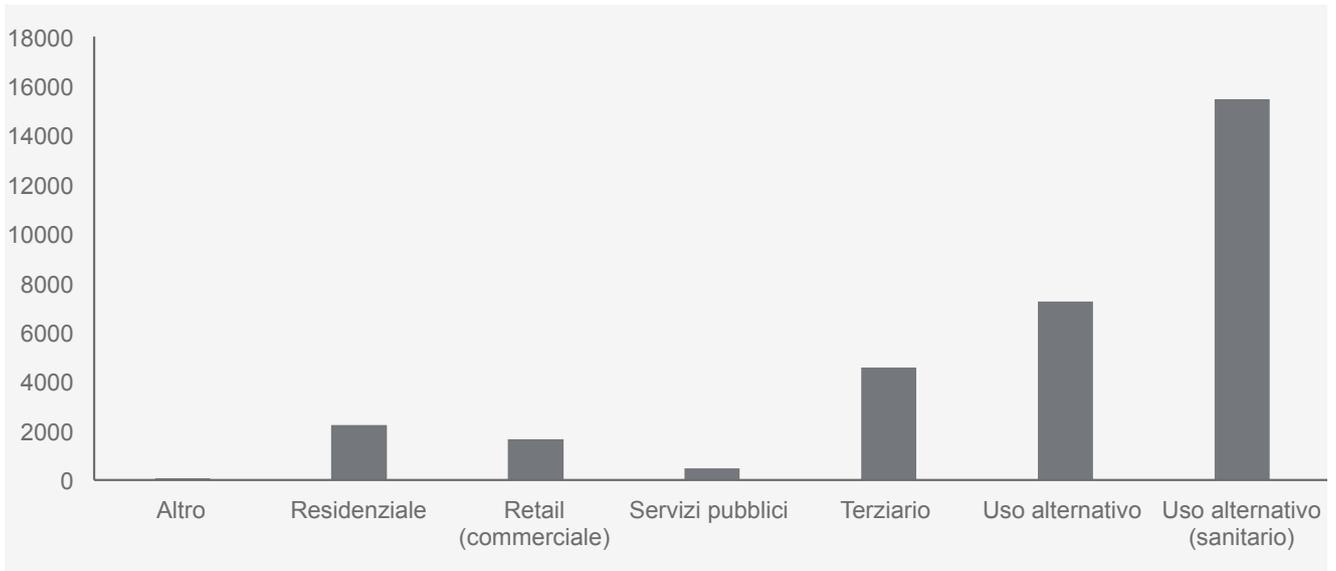
L'analisi condotta sugli immobili è stata finalizzata a identificare uno o due scenari di valorizzazione che identificassero il miglior uso possibile rispetto alle caratteristiche degli immobili, del contesto e, soprattutto, del mercato. Gli scenari sono stati costruiti nell'ottica di un investitore terzo e secondo standard di mercato riferibili ad un prodotto immobiliare valorizzato di qualità e potenzialmente di interesse di soggetti istituzionali.

Di seguito si riporta una sintesi degli scenari di valorizzazione definiti nelle precedenti sezioni del documento.

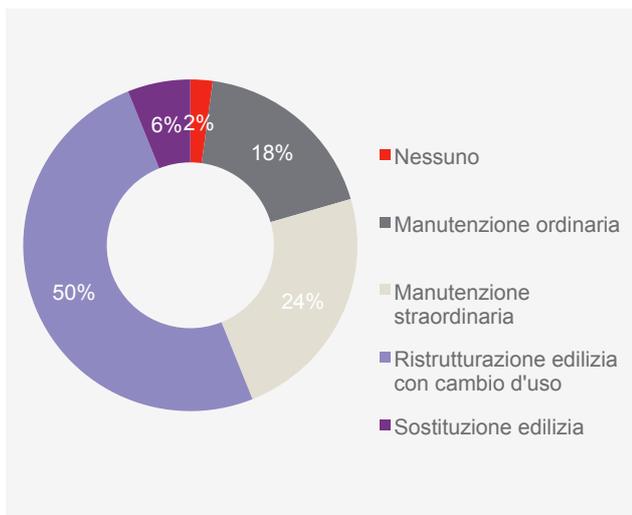
#	Asset	Indirizzo	Scenario di valorizzazione 1	Scenario di valorizzazione 2
1	Mercato Ittico	Piazza Cavour	Leisure/Entertainment	Retail (commerciale)
2	Ostello della Gioventù	Via Costanzi 10	Uso alternativo (sanitario)	Ricettivo
3	Villa Gruber	Corso Solferino 29	Uso alternativo (sanitario)	-
4	Villa Grimaldi "La Fortezza"	Via Palazzo della Fortezza	Uso alternativo	-
5	Ufficio	Via Pietro Borsieri 11	Servizi pubblici	-
6	Mercato rionale Cortellazzo	Via Fabio Persico	Retail (commerciale)	-
7	Villa Serra	Giardini Luciano Melis	Uso alternativo (sanitario)	-
8	Scuola	Viale Bernabò Brea 65A	Residenziale	Uso alternativo (sanitario)
9	Locali sottostrada	Corso Italia	Leisure/Entertainment	-
10	Casa di riposo	Via Donati 5	Uso alternativo (sanitario)	-
11	Ufficio	Via XX Settembre 7	Terziario (ufficio)	-
12	Ufficio	Via XX Settembre 15	Terziario (ufficio)	-
13	Magazzino	Via XX Settembre 11	Magazzino	-
14	Mercato rionale Cornigliano	Piazza Monteverdi	Retail (commerciale)	-
15	Ufficio	Via S.S. Giacomo e Filippo	Uso alternativo (co-working)	-
16	Ufficio	Piazza Portello	Terziario (ufficio)	-
17	Palazzo Galliera - Uffici	Via Garibaldi 9	Terziario (immobile ad uffici)	Ricettivo
18	Scuola	Via Quasimodo	Uso alternativo (sanitario)	Residenziale
19	Locali sottostrada	Piazza Cadevilla 15	Leisure/Entertainment	-

Da questi emerge che una porzione rilevante del portafoglio immobiliare potrebbe essere valorizzato con destinazioni d'uso definite "alternative" (cliniche, RSA, co-working, co-living, senior housing, ed altro), ossia diverse dalle tradizionali categorie degli uffici, del retail (commerciale) o degli immobili di impresa. Tali settori "alternativi" vivono oggi dinamiche di mercato molto vivaci, con una progressiva diffusione di modelli gestionali e operatori professionali provenienti da mercati più maturi (es. Francia per il mondo sanitario, UK per quello del senior living o della residenzialità moderna).

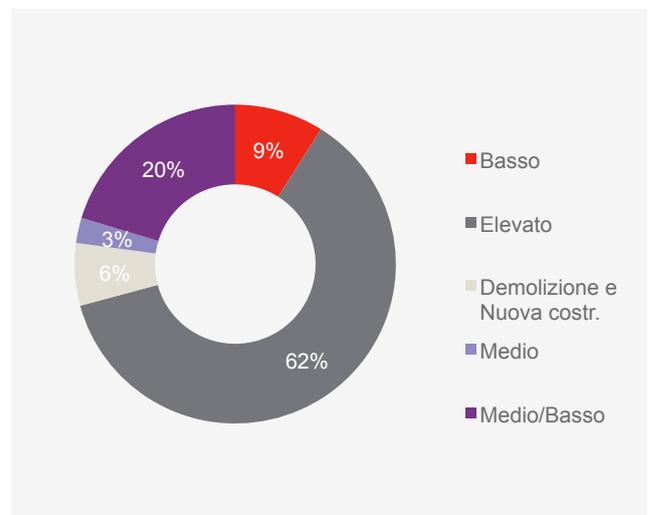
In ogni caso, si tratta senza dubbio di interventi molto onerosi nella maggior parte dei casi (quasi il 70% dei casi) e che prevedono un cambio di destinazione d'uso (50% del totale).



Composizione del Portafoglio "valorizzato" per destinazione d'uso (in mq, Scenario 1)



Tipologia di intervento (in mq, Scenario 1)



Grado dell'intervento (in mq, Scenario 1)

## C. STRATEGIA DI DISMISSIONE DEL PORTAFOGLIO

Le modalità operative considerate e proposte per la valorizzazione del Portafoglio prevedono per la prevalenza degli asset l'alienazione (12 immobili), ma sono previste anche la messa a reddito (6 immobili, di cui uno probabilmente a canone agevolato) e la concessione gratuita o comunque a condizioni particolarmente favorevoli per il soggetto che si proporrà di intervenire con investimenti su 1 immobile.

La tabella che segue propone una sintesi delle ipotesi considerate, frutto di considerazioni di natura esclusivamente economiche e di mercato e suscettibili di modifiche a seguito di indicazioni differenti e di opportunità pubblica da parte del Comune di Genova (es. utilizzare un dato immobile più efficacemente per funzioni di pubblica utilità).

#	Asset, "As is"	Indirizzo	Modalità di affidamento
1	Mercato Ittico	Piazza Cavour	Alienazione
2	Ostello della Gioventù	Via Costanzi 10	Alienazione
3	Villa Gruber	Corso Solferino 29	Locazione
4	Villa Grimaldi "La Fortezza"	Via Palazzo della Fortezza	Locazione (a canone agevolato)
5	Ufficio	Via Pietro Borsieri 11	Concessione gratuita
6	Mercato rionale Cortellazzo	Via Fabio Persico	Alienazione
7	Villa Serra	Giardini Luciano Melis	Alienazione
8	Scuola	Viale Bernabò Brea 65A	Alienazione
9	Locali sottostrada	Corso Italia	Locazione
10	Casa di riposo	Via Donati 5	Alienazione
11	Ufficio	Via XX Settembre 7	Alienazione
12	Ufficio	Via XX Settembre 15	Alienazione
13	Magazzino	Via XX Settembre 11	Alienazione
14	Mercato rionale Cornigliano	Piazza Monteverdi	Alienazione
15	Ufficio	Via S.S. Giacomo e Filippo	Alienazione
16	Ufficio	Piazza Portello	Locazione
17	Palazzo Galliera - Uffici	Via Garibaldi 9	Locazione
18	Scuola	Via Quasimodo	Alienazione
19	Locali sottostrada	Piazza Cadevilla 15	Locazione

323

Sulla base delle considerazioni puntuali condotte sui singoli asset costituenti il Portafoglio, sono state successivamente approfondite le possibili modalità di alienazione del Portafoglio, anche in questo caso nell'ottica di fornire al Comune di Genova il punto di vista di un investitore terzo e al tempo stesso di favorire la liquidità dei beni, tutelandone comunque il valore.

Reputiamo che le possibili modalità di alienazione, da verificare comunque con una fase di confronto diretto con il mercato, possano essere le seguenti:

### ***Ipotesi 1***

Vendita "asset by asset" del Portafoglio, applicando il pricing definito sulla base degli input riportati nelle precedenti sezioni del presente documento

### ***Ipotesi 2***

Vendita del Portafoglio per specifici Cluster

Si ritiene poco probabile la possibilità di identificare un unico investitore per l'acquisto dell'intero Portafoglio. Tale ipotesi, anche in considerazione della massa critica del Portafoglio stesso (limitata per investitori opportunistici internazionali e al contrario eccessiva per investitori locali o nazionali), della concentrazione geografica e della forte eterogeneità degli asset che lo compongono, sarebbe inoltre soggetta ad un forte sconto.

### ***Commenti***

Si specifica inoltre che:

- È stata assunta in entrambe le ipotesi la valorizzazione degli asset di Villa Serra, Ex scuola di Viale Brea ed Ex Casa di riposo di Via Donati che prevede la ripermetrazione degli spazi attualmente oggetto del bando al fine di creare le condizioni necessarie alla trasformazione degli immobili.
- Per Palazzo Galliera è stata assunta una ulteriore strategia di dismissione che considera una ipotesi di affidamento dell'asset attraverso un contratto di "Sale and Lease Back" basato sull'assunzione che il Comune di Genova mantenga la continuità d'uso degli uffici, stipulando un contratto di locazione a lungo termine e garantito (>10 anni).

## IL PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE: CONCLUSIONI

Oggi può essere estremamente utile per il soggetto pubblico guardare al proprio patrimonio immobiliare anche con lo sguardo del soggetto privato che opera nel mercato. Comprendere non significa sposarne sempre le strategie e seguirne le logiche. Scegliere una alienazione di un asset non strategico può liberare capitali poco redditivi e produrre liquidità preziose. In altri casi alle logiche del mercato subentrano giustamente valutazioni di diversa natura: valutazioni politiche, in senso ampio e nobile, che riguardano gli interessi, i valori e il sentire di una collettività.

Nel caso in oggetto le valutazioni sullo stato e la vocazione dei diversi asset hanno condotto a individuare quattro famiglie di immobili alle quali corrispondono altrettante strategie differenti. Come precedentemente illustrato il primo cluster include immobili con una maggiore liquidità. Si tratta spesso di immobili dalle dimensioni più contenute e dalle vocazioni più evidenti e appetibili (tipicamente retail, leisure e terziario). Una volta confermato l'effettivo perimetro di questo portafoglio si tratterà di accompagnare la vendita scegliendo la modalità più opportuna (per singoli immobili o per l'intero pacchetto) rispetto alle priorità della proprietà (massimizzazione del valore versus tempi). Questi immobili non appaiono particolarmente problematici dal punto di vista della sensibilità pubblica (via XX Settembre, l'ex mercato Cortellazzo, via SS. Giacomo e Filippo) con la possibile esclusione dell'ex mercato di piazza Monteverdi. Per questo immobile occorrerà valutare con attenzione l'impatto dell'alienazione e la sensibilità della comunità residente nel quartiere che ha recentemente manifestato un forte legame con l'edificio. Per questo potrebbe aver senso, pur mantenendo l'obiettivo finale della vendita, coinvolgere in un dialogo costruttivo gli attori locali. Questo potrebbe portare all'individuazione di soluzioni che tutelino i vari interessi in gioco e consentano di portare a termine la valorizzazione: ad esempio, nel caso dell'inserimento di una nuova destinazione commerciale (media struttura di vendita), la contestuale riqualificazione dello spazio pubblico circostante o l'individuazione di spazi da destinare a servizi per il quartiere all'interno della struttura. Da segnalare inoltre che l'immobile oltre ad essere tutelato si trova in un quartiere oggi problematico ma oggetto di numerose iniziative di rigenerazione (vedi ad esempio il recupero della vicina ferrovia come asse ciclo pedonale), iniziative che potrebbero essere messe a sistema con questo intervento.

La seconda famiglia di immobili è quella identificata da un uso sanitario (RSA, cliniche) o in seconda battuta residenziale (anche temporaneo). A questo cluster appartengono edifici di dimensioni più consistenti, per lo più moderni (con l'esclusione di Villa Serra) e in posizioni semi-periferiche o periferiche. Immobili che singolarmente o più probabilmente in forma aggregata possono essere interessanti per un investitore specializzato o istituzionale (in un orizzonte nazionale ma anche internazionale). Saranno gli investitori stessi a valutare la possibile conversione degli immobili esistenti, in alcuni casi più facile che in altri, o la loro eventuale demolizione e ricostruzione (dove possibile). L'indicazione fondamentale che emerge dallo studio per la fattibilità di questa parte del piano è la necessità di comprendere nella valorizzazione l'intero fabbricato la dove ad oggi ne è stata inclusa solo una parte: il problema riguarda nello specifico Villa Serra, la scuola di via Brea e l'ex Casa di Riposo. Si suppone che la soluzione per Villa Serra (attualmente un solo appartamento locato) possa essere trovata più facilmente, magari anche all'interno delle stesse proprietà pubbliche; per quanto riguarda la scuola di via Brea occorrerà un approfondimento con la Provincia in merito all'organizzazione dell'offerta scolastica e all'individuazione di possibili soluzioni alternative che possano liberare l'immobile. Andrà quindi esplorato il possibile coinvolgimento di ARTE - Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia, proprietaria di metà immobile dell'ex Casa di Riposo (che risulta comunque interamente vuota e in abbandono).

Il terzo insieme individuato dallo studio è quello degli immobili non alienabili per ragioni strategiche, di opportunità o di mercato. Si tratta di un insieme eterogeneo dal quale ci si può attendere una redditività contenuta e che richiederà una gestione attiva da parte della proprietà. Qui troviamo l'appartamento in piazza Portello, un immobile di dimensioni contenute e buon potenziale di mercato: il fatto che si trovi in un edificio interamente di proprietà comunale fa propendere per la locazione piuttosto che per

una vendita (altro discorso sarebbe se fosse compresa l'intera proprietà). Sempre sul fronte dei beni che possono produrre reddito troviamo il locale sottostrada di Corso Italia. Una volumentria non trascurabile in una posizione eccezionale sulla quale pende al momento un contenzioso con il precedente locatario. In questo caso come in quello di piazza Cadevilla l'orientamento è quello di non alienare i locali sottostrada preferendo locazioni di lungo periodo. Le analisi di mercato, per ragioni diverse, faticano a ipotizzare una redditività per i restanti due immobili, Villa Grimaldi e l'ufficio in via Borsieri. Il secondo sconta la localizzazione e l'uso promiscuo con il complesso scolastico. La prima, nonostante l'eccezionalità del manufatto, è penalizzata dalla dimensione e dalla stima dei costi di recupero, in un contesto comunque non particolarmente premiante. Per entrambi e soprattutto per Villa Grimaldi si segnala comunque la potenzialità di ospitare servizi pubblici o in alternativa di essere oggetto di concessioni pluriennali a soggetti del terzo settore. L'evidente vantaggio in questo caso sarebbe il mantenimento in uso (e manutenzione) del bene in attesa che si aprano nuovi scenari.

Un discorso a parte meritano gli immobili contenuti nel quarto cluster, denominato "flessibile". Qui troviamo l'ex Mercato Ittico, Villa Gruber e Palazzo Galliera. Tre immobili molto diversi tra loro ma tutti importanti e molto noti. Tutti, almeno in astratto, potrebbero essere orientati verso la locazione o l'alienazione, rientrando in almeno uno dei primi tre portafogli. Le analisi svolte fanno però propendere per un trattamento speciale degli stessi per mitigare il rischio concreto di una loro sotto valutazione nelle condizioni attuali.

L'ex Mercato Ittico ha di per sé un notevole potenziale commerciale derivato soprattutto dalla visibilità (sopraelevata) e notorietà (landmark). Per questo immobile esiste anche indubbiamente un potenziale di uso pubblico interessante (servizi e attività culturali, un museo). Si tratta in ogni caso di un immobile conosciuto e oggetto di attenzione pubblica. Per questo ma soprattutto per massimizzare l'appeal commerciale si ipotizza di predisporre un progetto di valorizzazione ad hoc: questo potrà aiutare a capitalizzare gli effetti positivi generati dal recupero del Porto Antico, costruire sinergie con le funzioni presenti ma anche sondare le possibili future connessioni con i progetti di valorizzazione del porto, attualmente al vaglio dell'amministrazione.

Villa Gruber è un immobile prestigioso che si trova in una parte pregiata della città. In particolare il parco antistante è una funzione pubblica di qualità, conosciuta e apprezzata a livello cittadino. La villa, che vanta una presenta scenica importante e una vista altrettanto notevole, rischia concretamente di non vedere riconosciuto il proprio potenziale. Le ragioni di questo derivano dalla natura degli ambienti interni e dalla stima dei costi di intervento ma anche dalla difficile individuazione di aree esterne pertinenti che possano completare l'offerta di spazi. Anche in questo caso una approfondimento potrà consentire di verificare il possibile inserimento dell'immobile nel cluster sanitario (come casa di cura, clinica o centro benessere) o in alternativa orientarlo nel modo migliore verso una concessione (destinazione a servizi).

Palazzo Galliera fa chiaramente caso a sé. Incastonato, è il caso di usare questo termine, in uno dei contesti più importanti del Cinque Seicento italiano (patrimonio Unesco) gode di una vista e una posizione uniche. Tale eccezionalità è al tempo stesso la principale debolezza. L'ipotesi più suggestiva, quella turistico ricettiva, soffre l'assenza di un accesso carrabile: questo non tanto per gli ospiti (il problema sarebbe ovviabile) quanto per il funzionamento stesso della struttura (approvvigionamenti e attività di servizio). Anche l'assenza di pertinenze esterne e di un vero e proprio ingresso pubblico costituiscono una debolezza rilevante. Una ipotesi residenziale (o di residenza temporanea) potrebbe essere valutata ma anche questa risulterebbe molto penalizzata dall'assenza di posti auto e accesso carrabile. Questo vale più in generale anche nell'ipotesi di uffici da locare o vendere a terzi che risultano per questo molto poco premianti. L'ipotesi presa in esame nello studio è pertanto più di tipo finanziario: la vendita dell'immobile con un contratto di locazione che garantisca la presenza degli uffici comunali per un certo numero di anni al fine di liberare liquidità. Anche in questo caso riteniamo opportuno un approfondimento specifico che valuti le opzioni, i rispettivi rischi e le opportunità.



*Largo degli Alpini, 7  
42121 Reggio Emilia*

*Tel 0522.451657*

*caire@caire.it  
caire.it*



*Via Agnello, 8  
20121 Milano  
Tel 02 8586861*

*Via Bissolati, 20  
00187 Roma  
Tel 06 4200671*

*jll.it*