



COMUNE DI GENOVA

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

05. Ufficio via Borsieri



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
---------------------	----

A. CONTESTO LOCALE DI RIFERIMENTO	06
--	----

B. SCHEDE DEGLI IMMOBILI	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

C. PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE	319
--	-----

5. UFFICIO

Via Pietro Borsieri, 11

TIPOLOGIA *Edificio scolastico*

ANNO (Ristrutt.) *1982*

PROPRIETÀ *Porzione*

SUP. LORDA *486 mq*

SUP. COPERTA *546 mq*

PIANI F.T.(interrati) *2*

ZONA *Rivarolo (Ovest)*

OCCUPAZIONE *Libera*

USO *Uffici pubblici (2008 ca.)*

VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02) *No*

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.

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.

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.

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.





Ortofoto



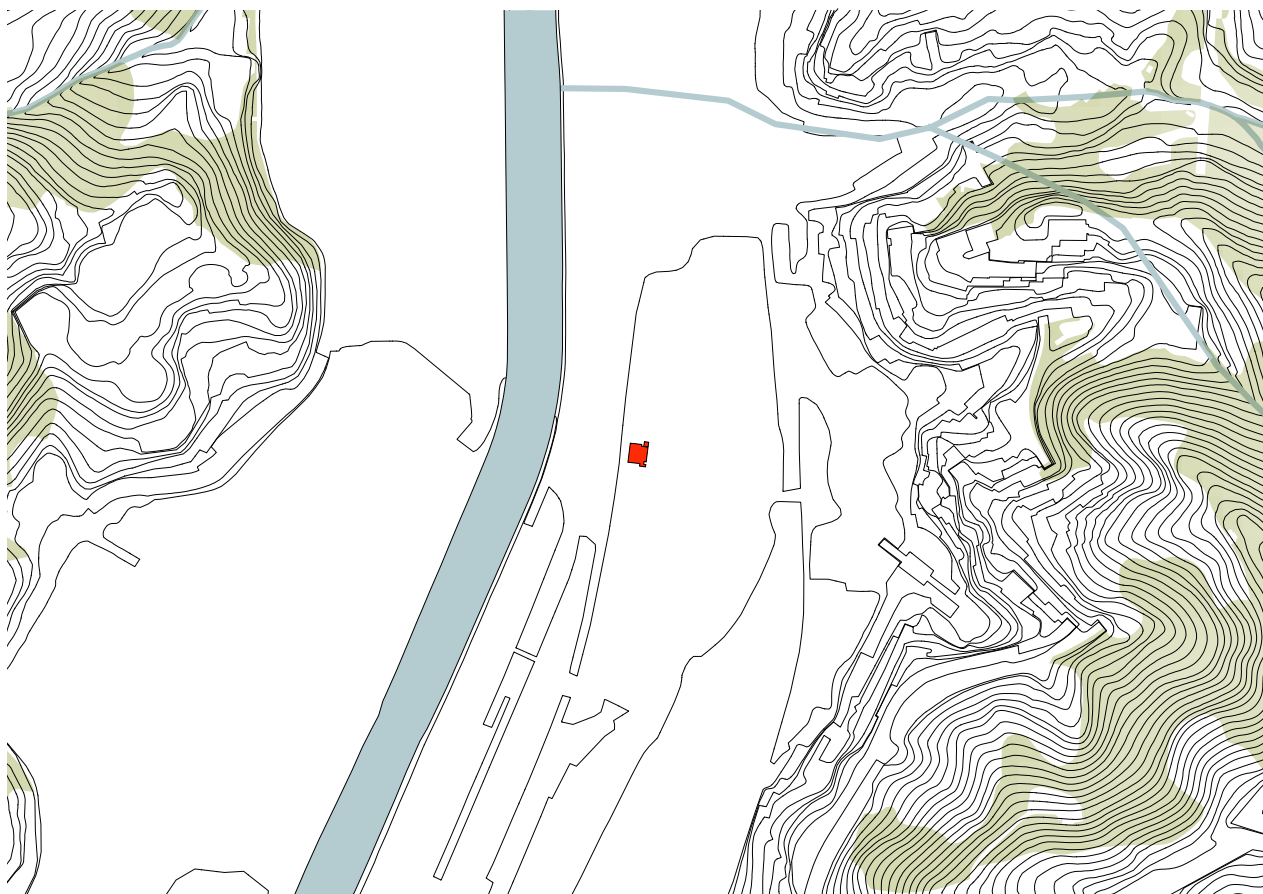
Vista aerea



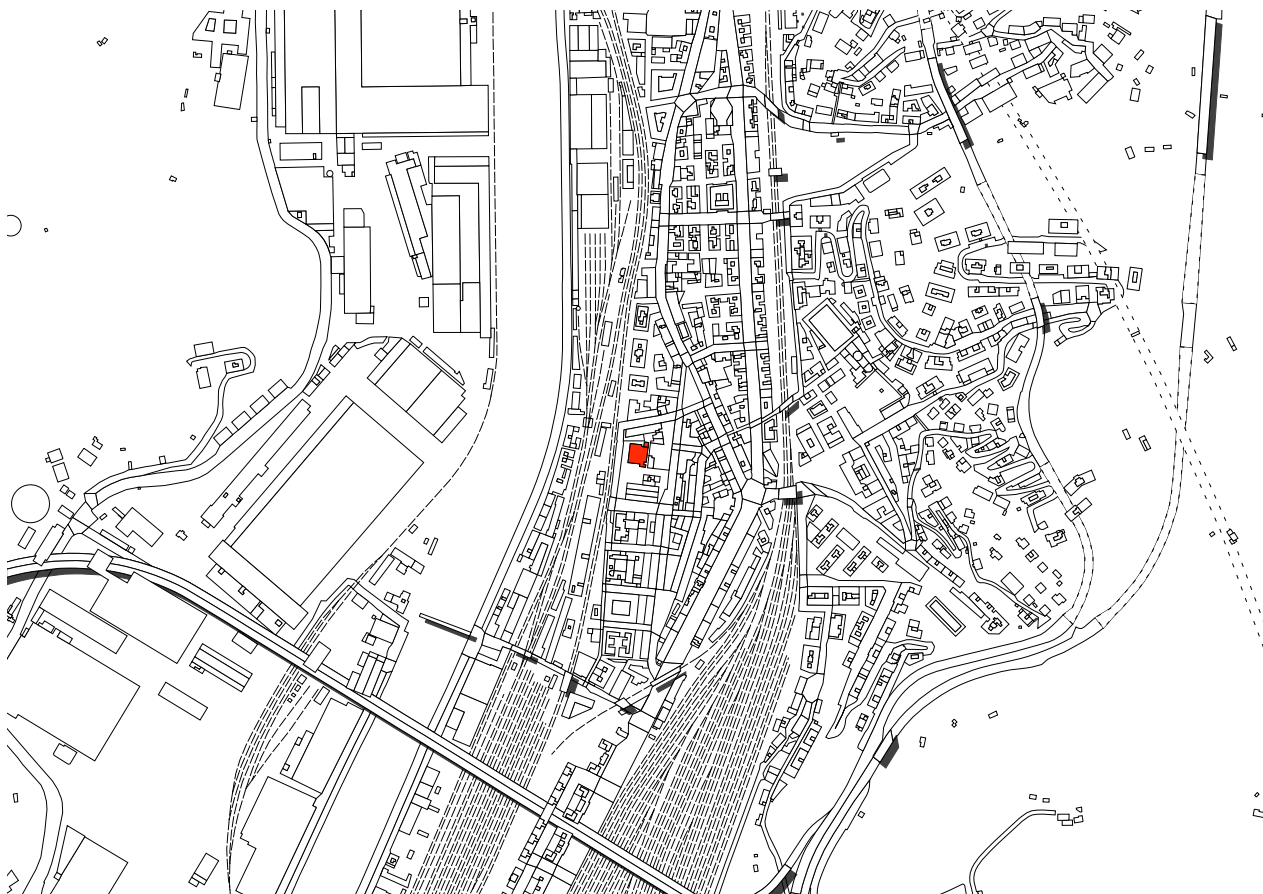
Pieni e vuoti



Infrastrutture



Elementi naturali



Aree a servizi e ricreative



Estratto dal Catasto dei Terreni

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **35**, particella **948**



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

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AMBITI SPECIALI	
AC-NE	ambito di conservazione del territorio non irriguato	parco di interesse naturalistico e paesaggistico	
AC-VI	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	
AR-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	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	ambito portuale	
AC-AR	ambito di conservazione Arco Romano	aree di esproprio-cedere relative a opere infrastrutturali	
AC-IU	ambito di conservazione dell'impianto urbanistico	autostrada esistente	
AR-UR	ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale	autostrada di previsione	
AR-PU	ambito di riqualificazione urbanistica produttiva - urbana	ferrovie e trasporto pubblico in sede propria esistente	
AR-PI	ambito di riqualificazione urbanistica produttiva - industriale	ferrovie di previsione	
ACD-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 centrali	SIS-I	viabilità di previsione
RI	distretto di trasformazione	RI	noduli infrastrutturali
rete idrografica		asse di relazione città-porto di previsione	
limiti amministrativi: Municipi		asse di relazione città-porto da concordare con Intesa L. 84/94	
limiti amministrativi: Comuni			
SERVIZI PUBBLICI		INFRASTRUTTURE	

Legenda

CARATTERISTICHE GENERALI

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



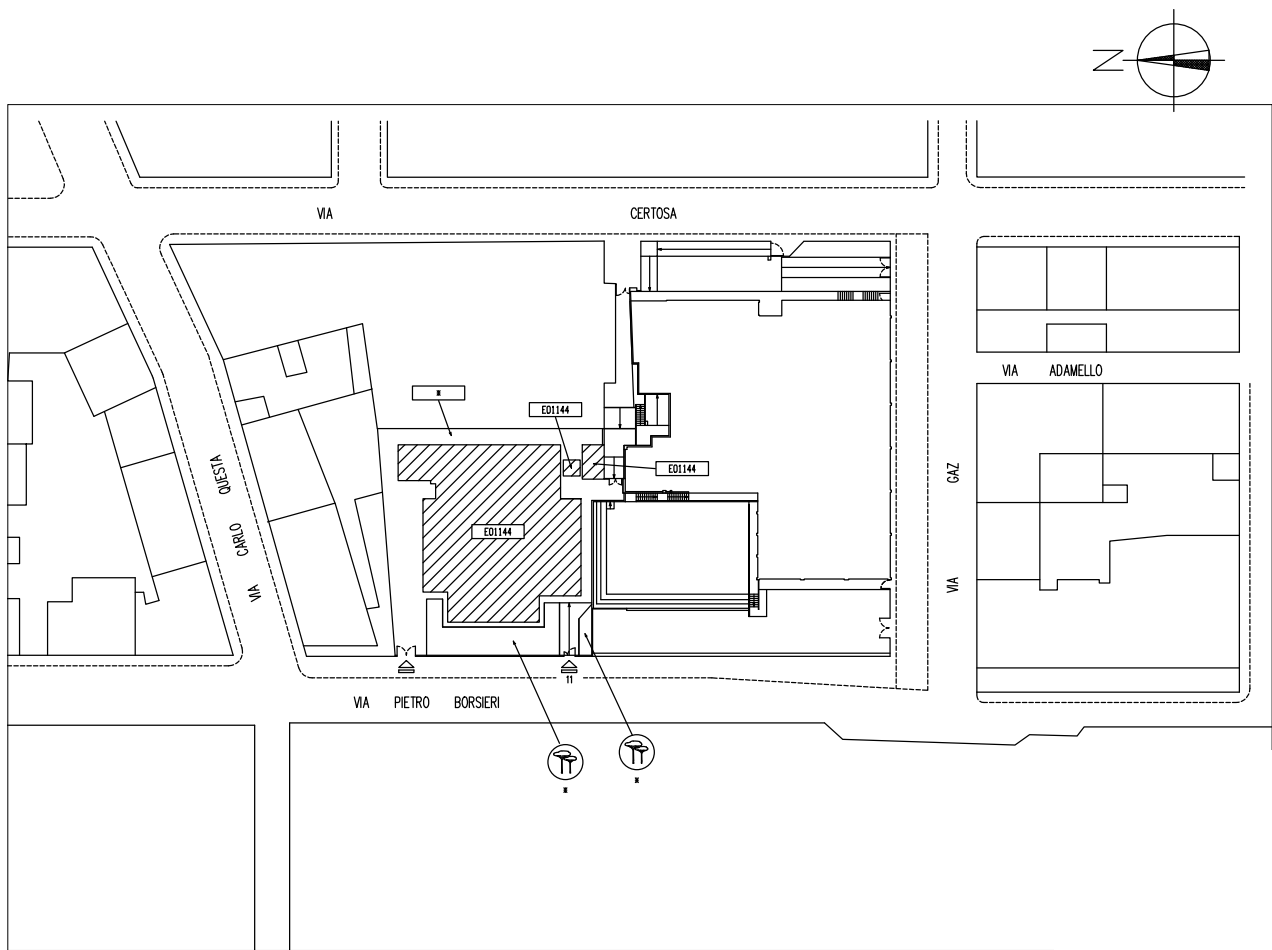
5. UFFICIO VIA BORSIERI

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
	A=buono	B=sufficiente	C=scarso	D=pessimo	Problematiche puntuali da rilevare	

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	

100



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



102

Piano primo

0 1 5 10 m





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

104



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

SWOT ANALYSIS

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



5. UFFICIO VIA BORSIERI

Punti di forza

piccola dimensione
flessibilità della pianta
luminosità

Punti di debolezza

scarsa visibilità
accesso promiscuo (asilo)
scarsa privacy visiva

S W

O T

106

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.
Potenziamenti interlocutori	Utilizzatori diretti



*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