



COMUNE DI GENOVA

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

06. Ex Mercato coperto Cortellazzo



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



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



LOCALIZZAZIONE



Ortofoto



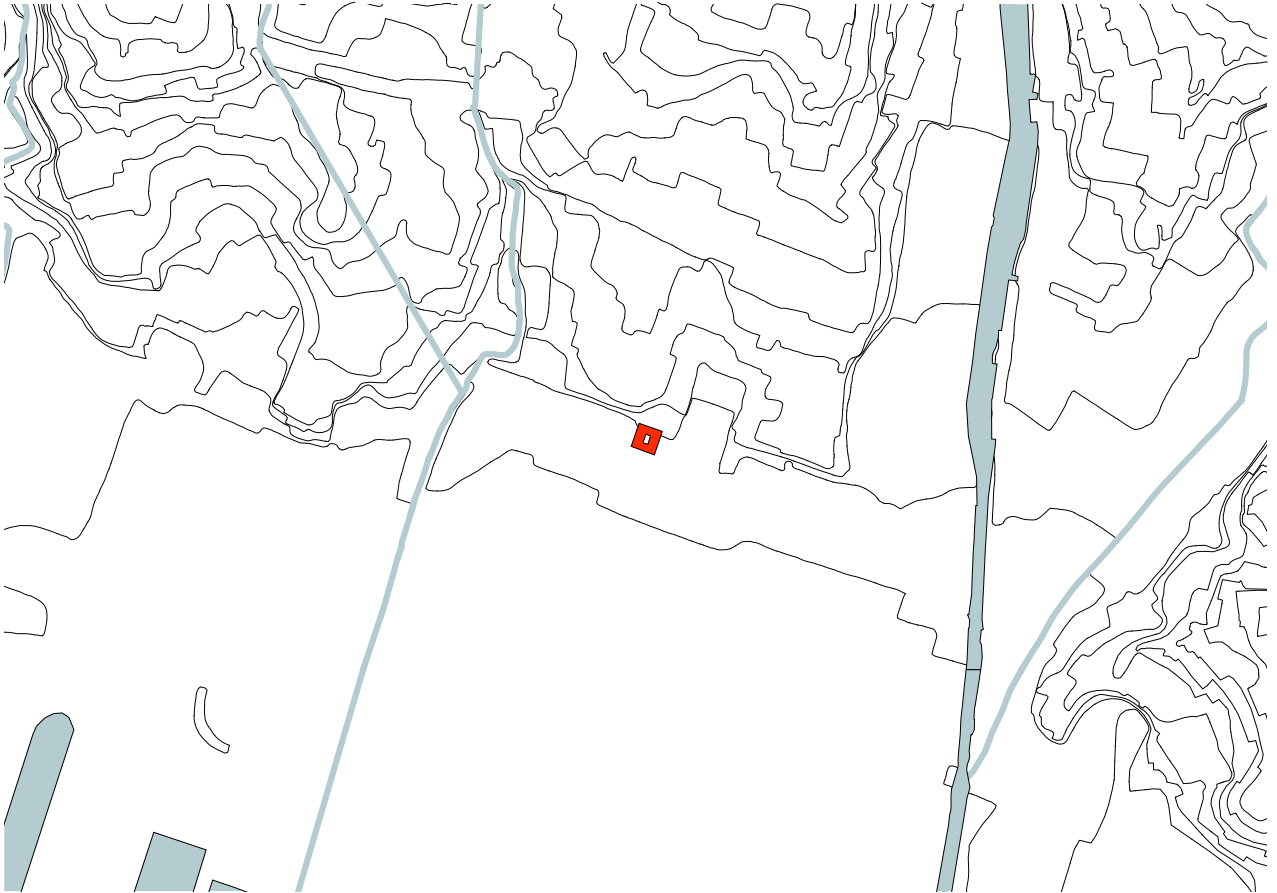
Vista aerea



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



6. EX MERCATO CORTELLAZZO



112

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 insediato	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	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 Arca fiorentina	area 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 produttivo - urbano	ferrovie e trasporto pubblico in sede propria esistente	
AR-PI	ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - 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-1	vialità principale esistente
SIS-S	servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico	SIS-1	vialità principale di previsione
CM	SIS-S servizi centrali	SIS-1	vialità di previsione
η*	distretto di trasformazione	η*	noduli infrastrutturali
	rete idrografica		asse di relazione città-porto di previsione
- - -	limiti amministrativi: Municipio		asse di relazione città-porto da concertare con Intesa L. 84/94
- - -	limiti amministrativi: Comune		

Legenda

CARATTERISTICHE GENERALI

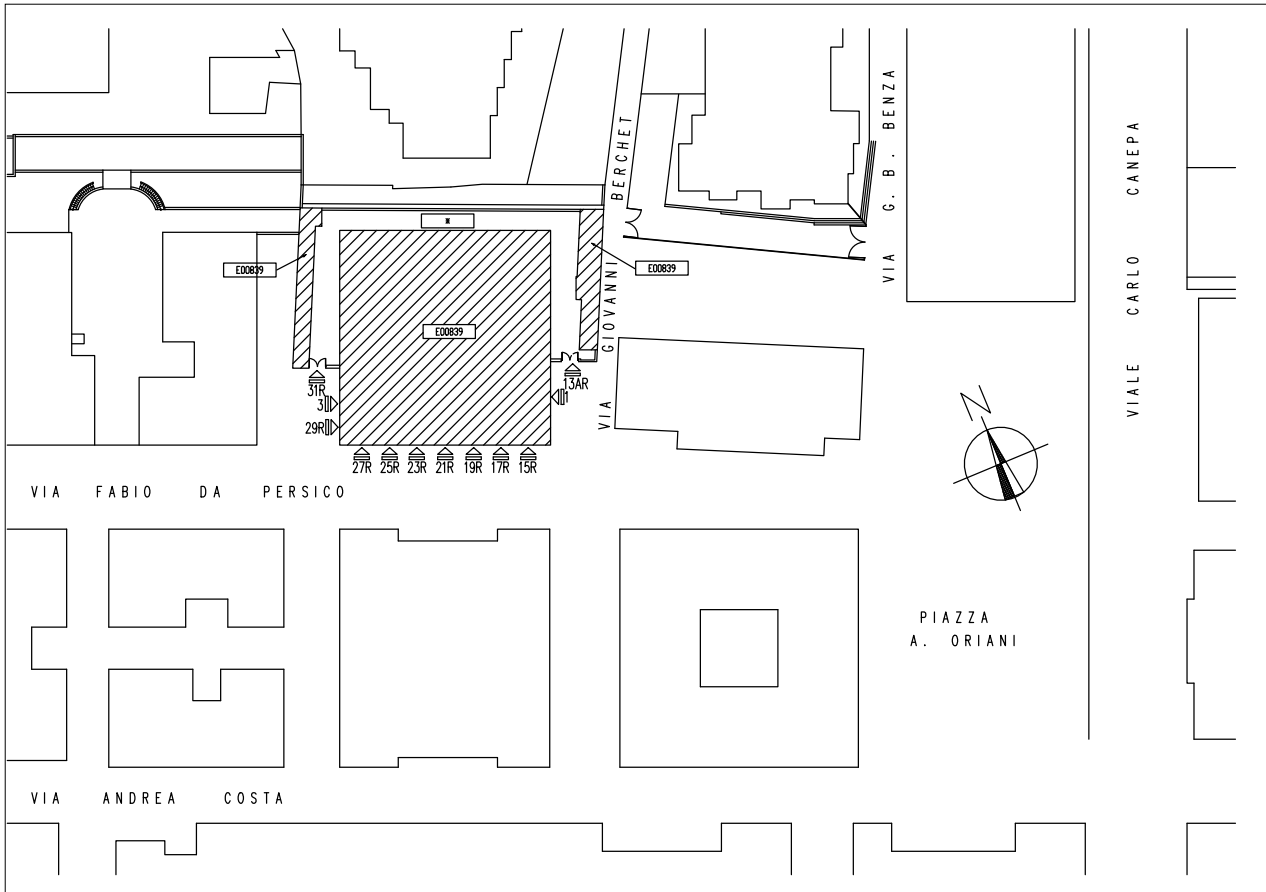
INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	no	PIANO	0	TOTALE PIANI	6
TOTALE LIVELLI	-	FUORI TERRA	-	SEMINTERRATI	-	INTERRATI	-
CORPI SCALA	-	ASCENSORE	-	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

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				

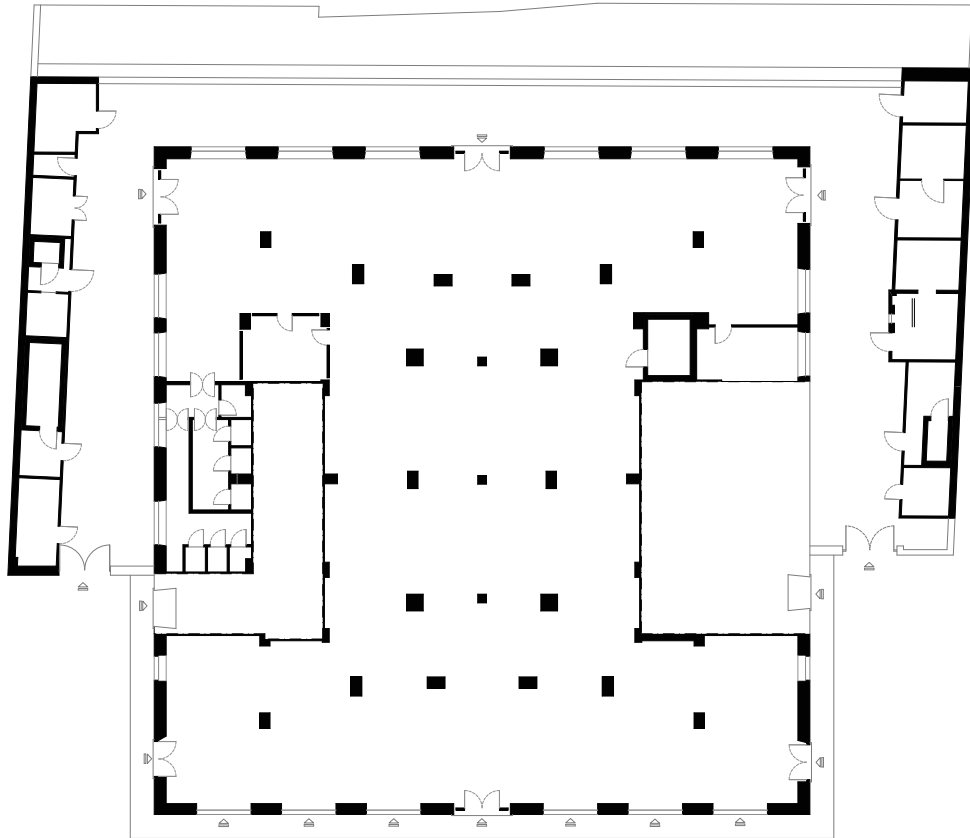
A=buono B=sufficiente C=scarso D=pessimo

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	901
		0	depositi	sopra	119	



Piano terra

0 1 5 10 m





Scorcio dell'angolo sud ovest del fabbricato

117



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

118



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

SWOT ANALYSIS

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).

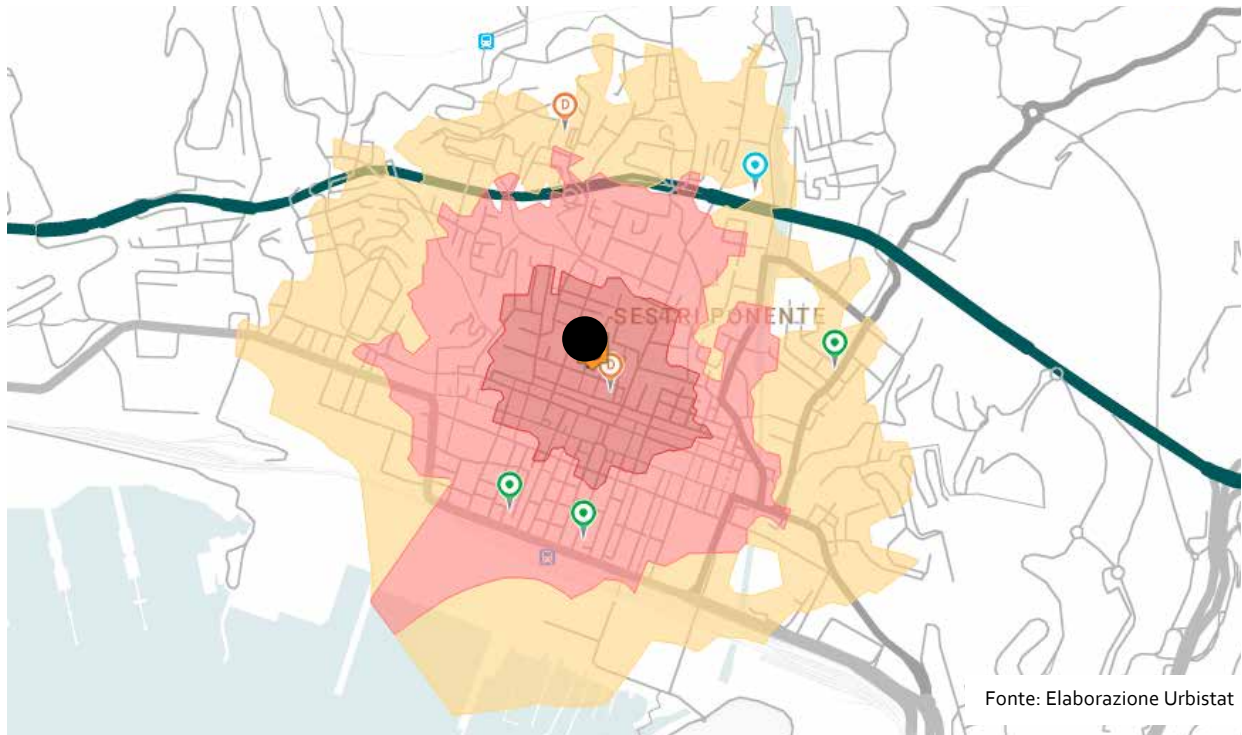
2.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

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

Modalità di affidamento	Alienazione
Tempistiche di commercializzaz.	Medio Periodo
Potenziali interlocutori	Investitore locale



*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