



COMUNE DI GENOVA

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

01. Ex Mercato ittico



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

1. EX MERCATO ITTICO

Piazza Cavour

TIPOLOGIA	<i>Mercato</i>
ANNO (Ristrutt.)	1935 (1980)
PROPRIETÀ	<i>Intero fabbricato</i>
SUP. LORDA	3.479 mq
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>

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.

Il fabbricato sviluppa principalmente al piano terra (rialzato rispetto al piano della strada di circa 2 m) con un grande *open space* 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.

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 *landmark* urbano.

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).



LOCALIZZAZIONE



Ortofoto



Vista aerea



Pieni e vuoti



Infrastrutture



Elementi naturali



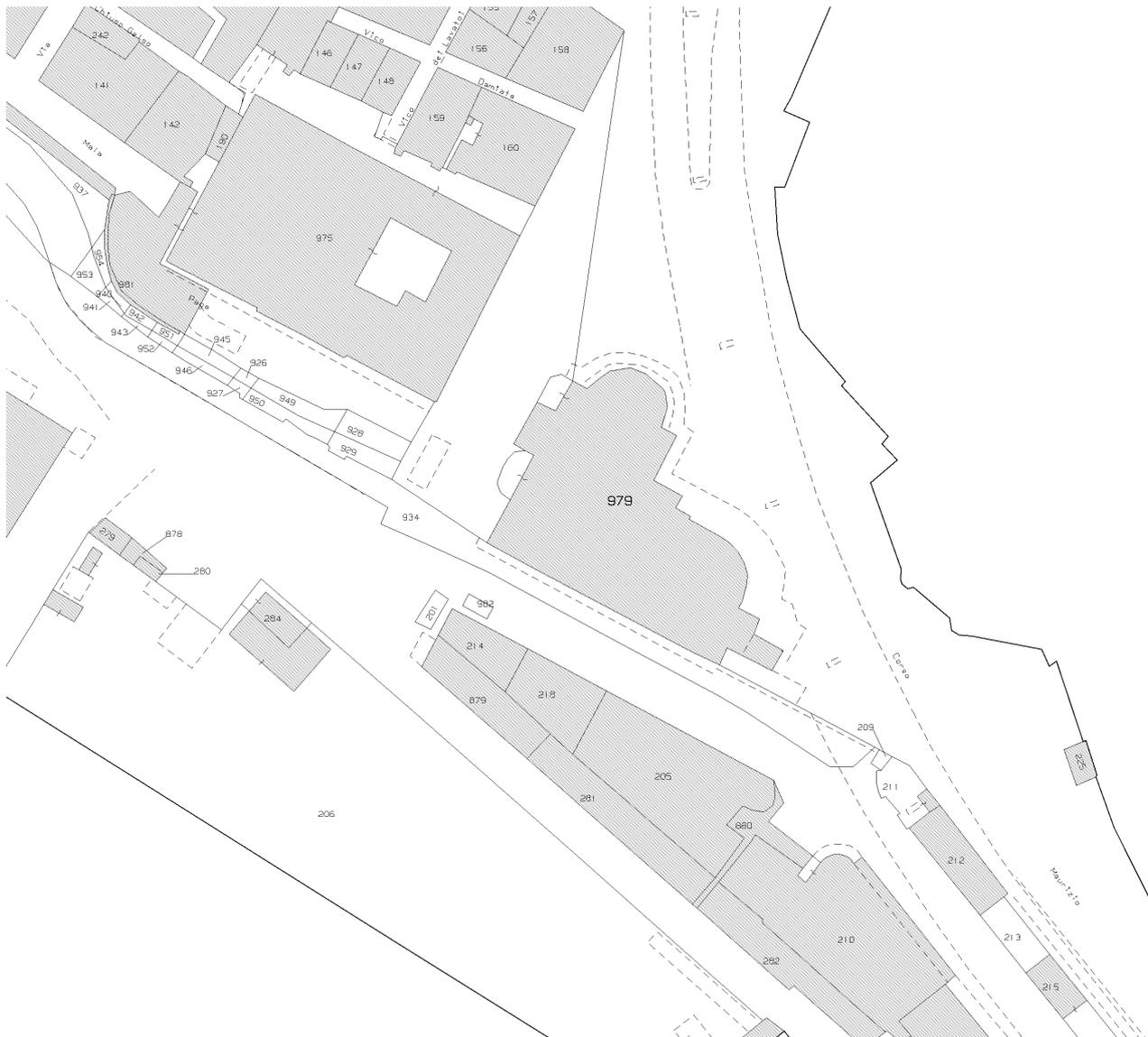
Aree a servizi e ricreative

INQUADRAMENTO CATASTALE

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



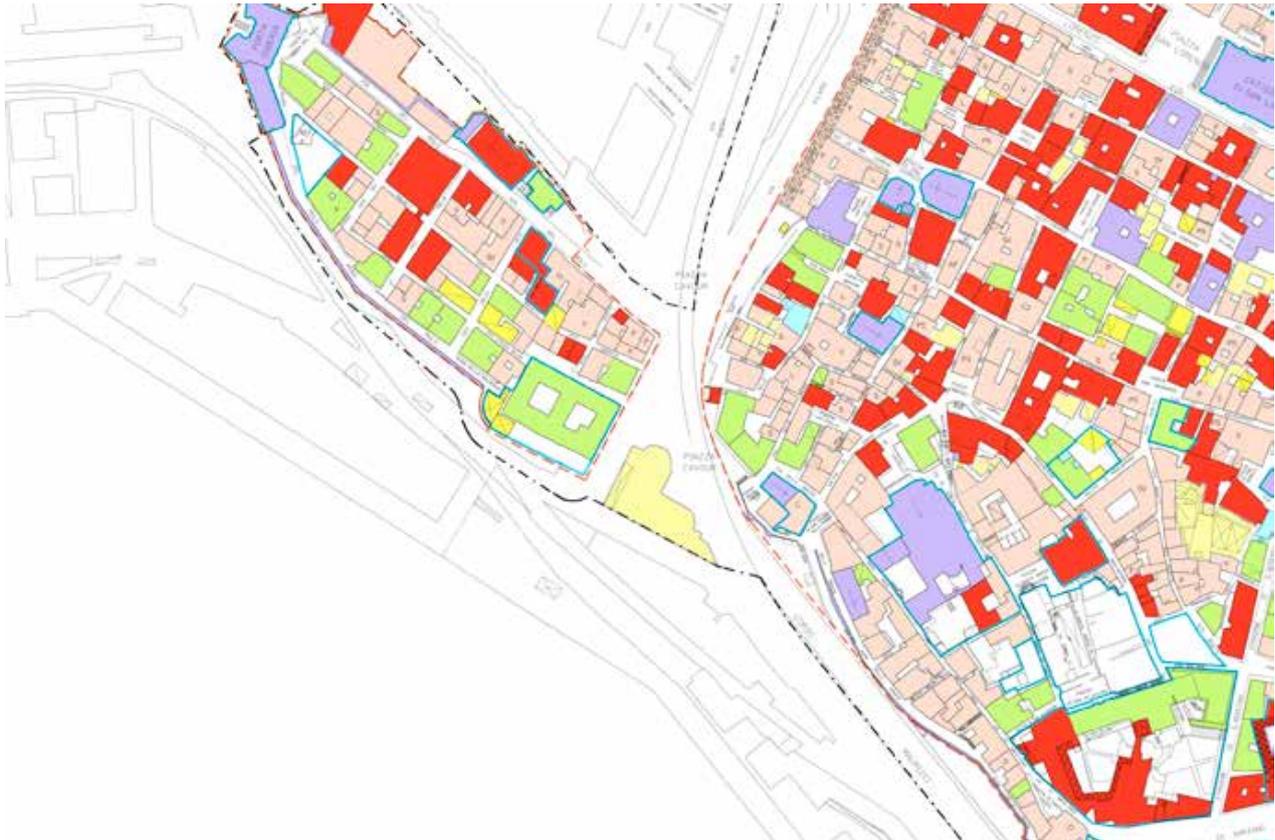
1. EX MERCATO DEL PESCE



21

Estratto dal Catasto dei Terreni

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **84**, particella **979**, subalterno **1**



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 voltati e solai lignei
- cibicci
- spazi porticati

--- ambito di conservazione AC-DS

--- perimetro aree inadatte alla realizzazione di parcheggi

--- enti con disciplina urbanistica speciale

--- servizi pubblici

Legenda

CARATTERISTICHE GENERALI

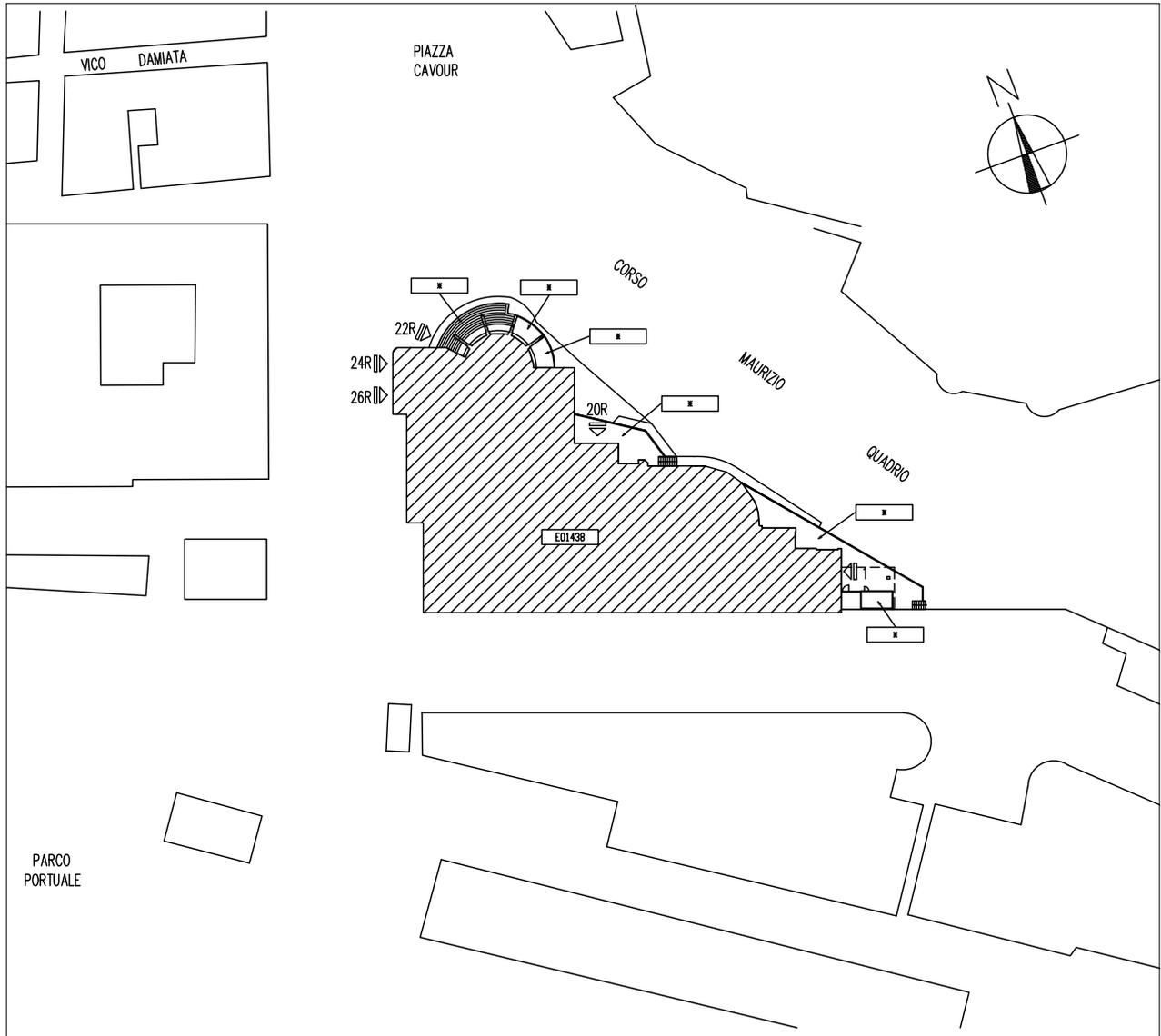
INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	4	FUORI TERRA	3	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	2	ASCENSORE	2	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

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			

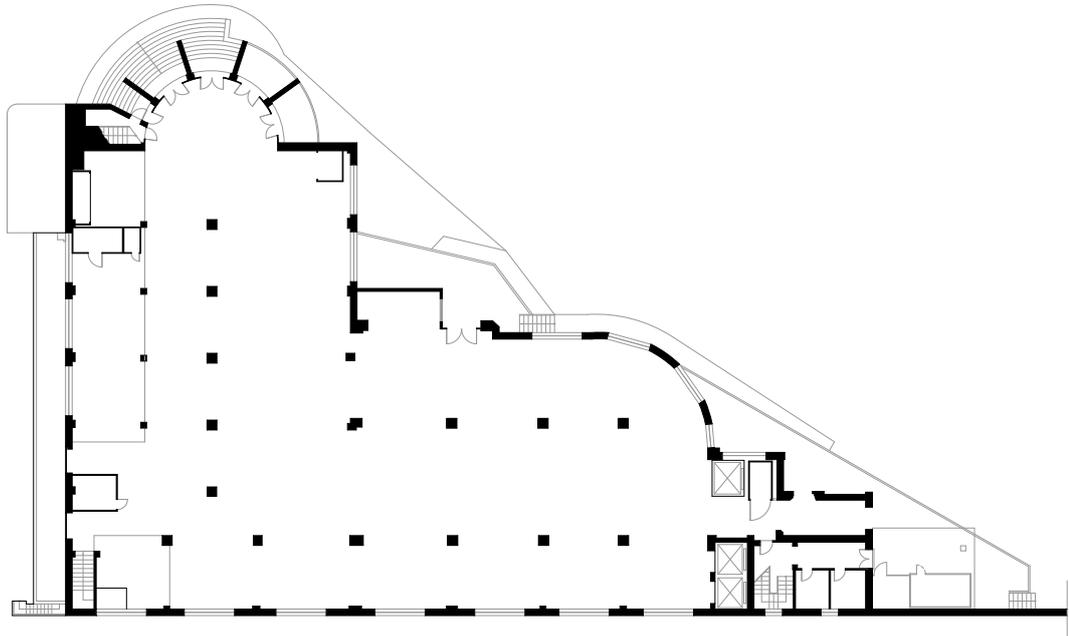
A=buono B=sufficiente C=scarso D=pessimo

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		

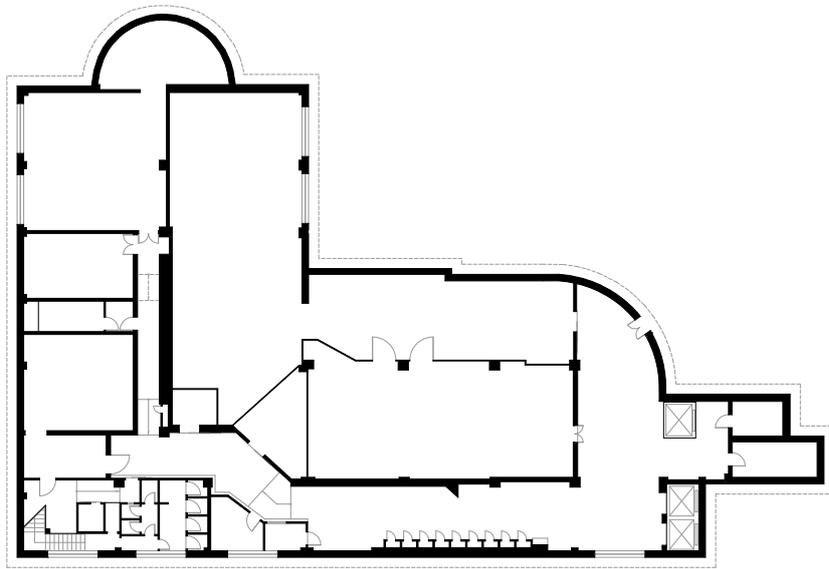
PLANIMETRIE & CONSISTENZE



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

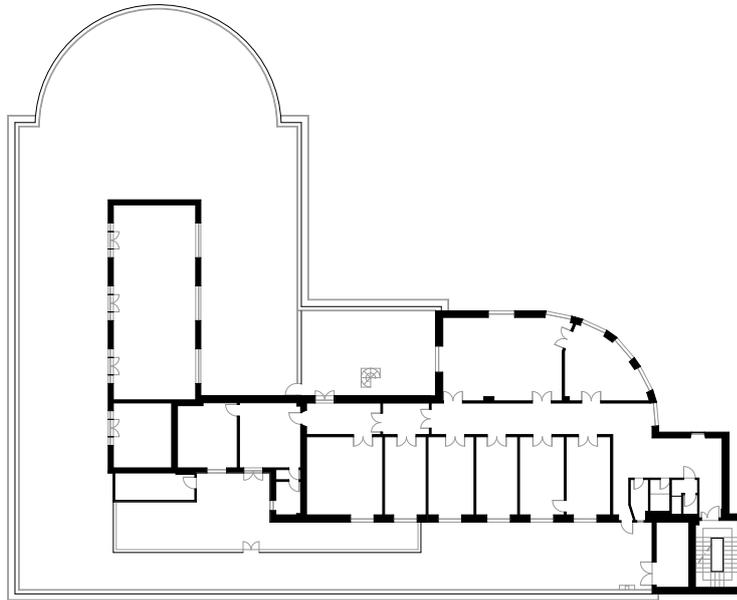


Piano terra rialzato

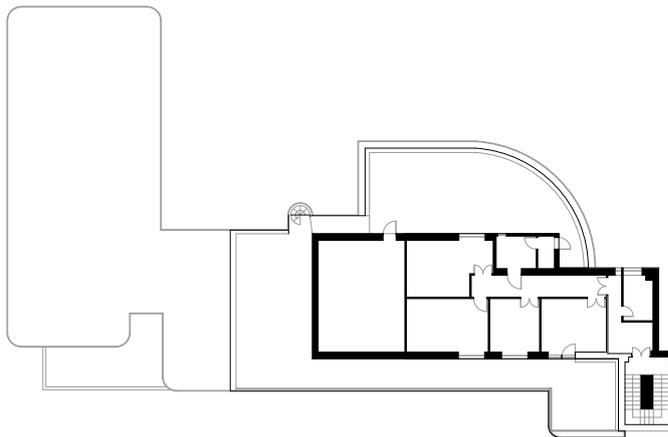


Piano seminterrato





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 soprelevata
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.

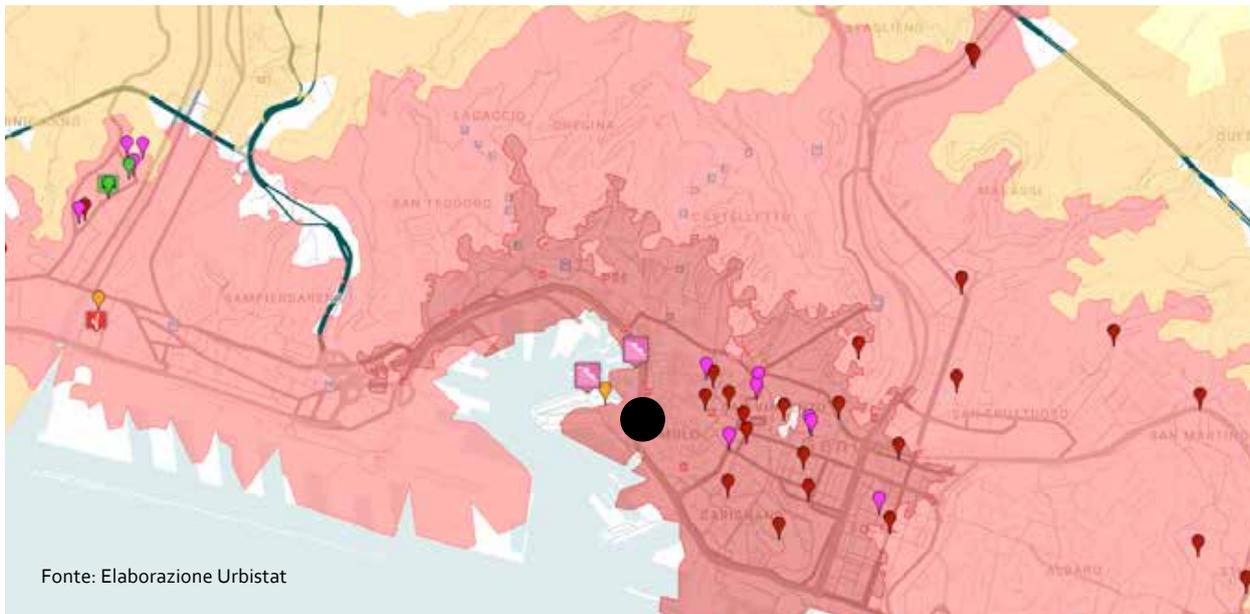
Tra le due ipotesi di valorizzazione, quella ad uso Leisure/Entertainment in particolare consentirebbe di garantire una maggiore fruibilità, ad esempio legata alla possibilità di utilizzare alcune porzioni dell'immobile (come l'ultimo piano) per insediare pubblici esercizi (F&b)

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.



- Bricolage
- Mobili ed arredo
- Palestre
- Virgin Active
- Cinema multisala
- Parchi divertimento

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 MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

Modalità di affidamento	Alienazione
Tempistiche di commercializzaz.	Medio-lungo periodo
Potenziali interlocutori	Utilizzatori diretti/ Investitori locali



*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