COMUNE DI GENOVA

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

03. Villa Gruber

CAIRE CONSORZIO

con la consulenza di

JLL

Aprile 2018

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 Piciocchi

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

Introduzione 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

3.
VILLA GRUBER
Corso Solferino

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

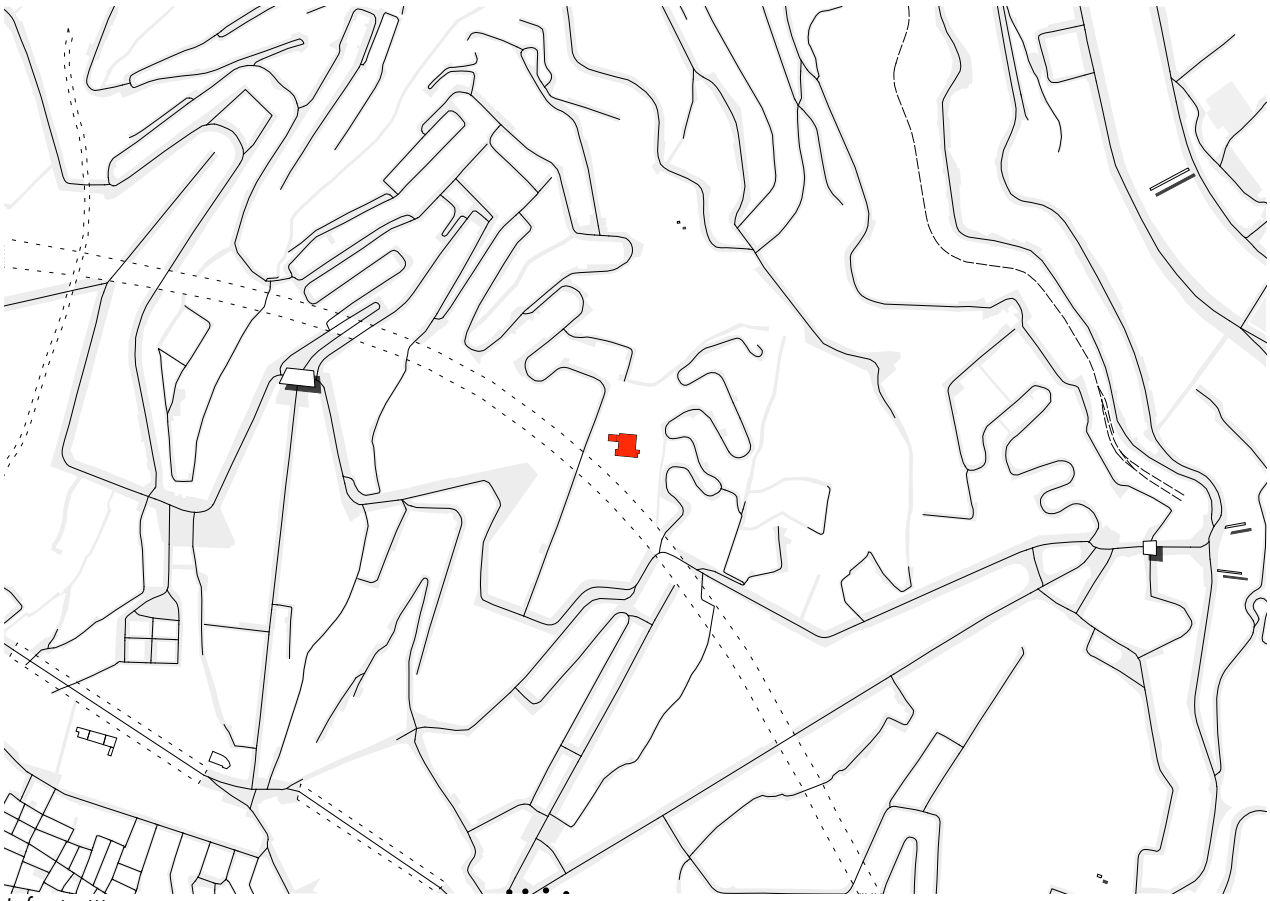
La villa Settecentesca si trova nel quartiere Castelletto, zona residenziale di pregio, e ha ospitato il Museo Americanistico fino al 2004. Affaccia su un parco pubblico molto frequentato e conosciuto che porta lo stesso nome. Il parco all'inglese è disposto sul pendio e ha due accessi, quello principale 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 tramita 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 impermabilizzante d'emergenza. Tra le criticità da segnalare anche la difficile delimitazione delle aree esterne di pertinenza.

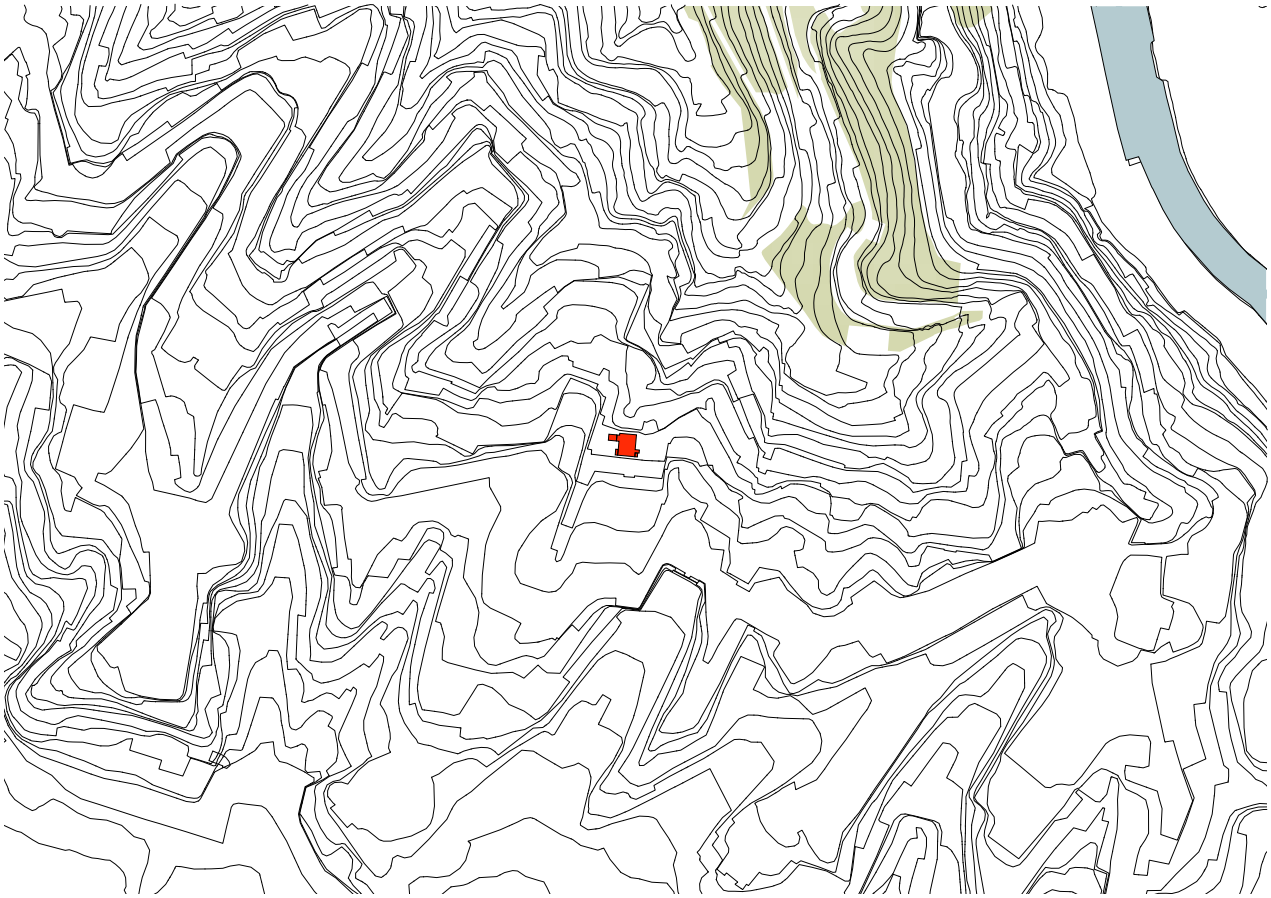
Ortofoto

Vista aerea

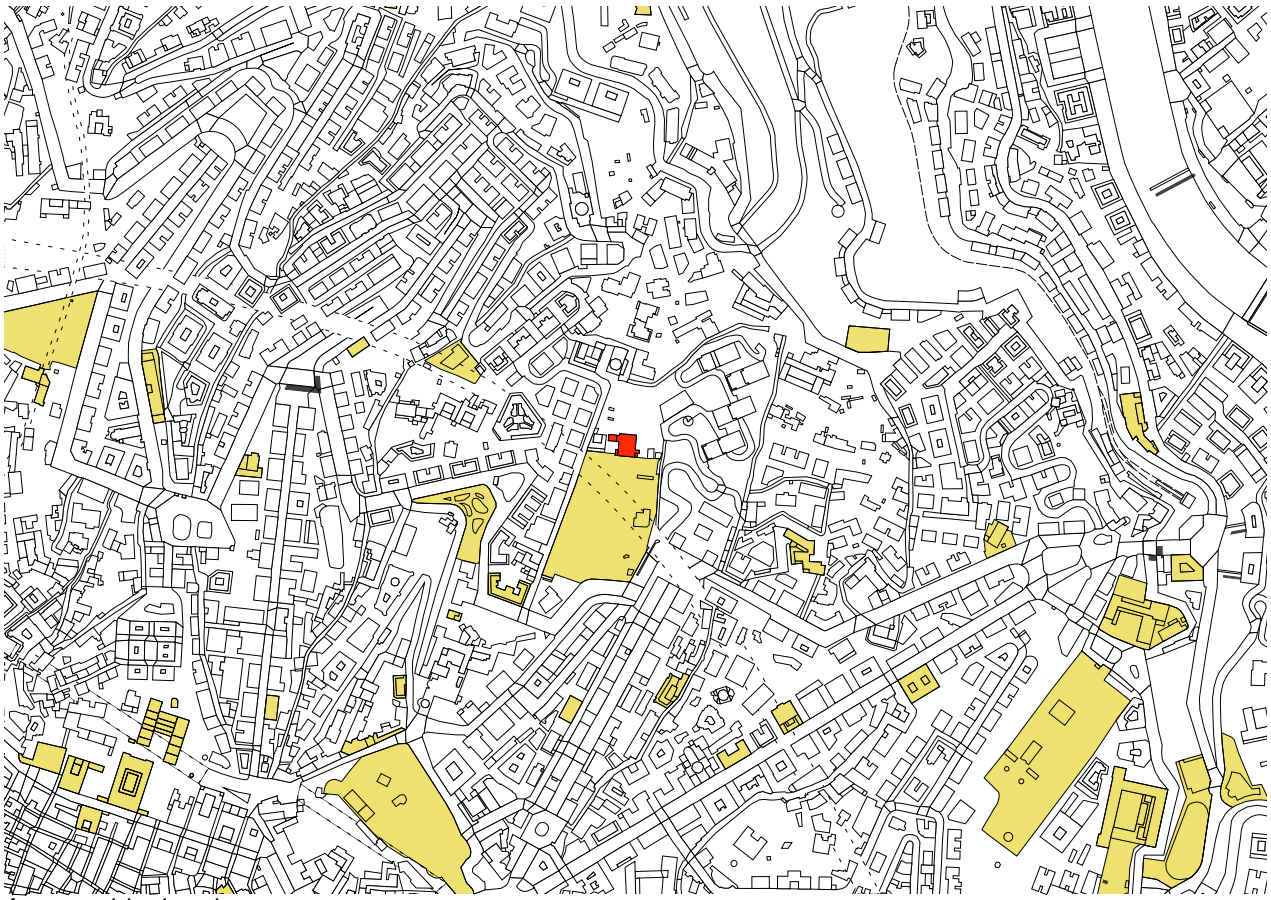
Pieni e vuoti



Infrastruttture



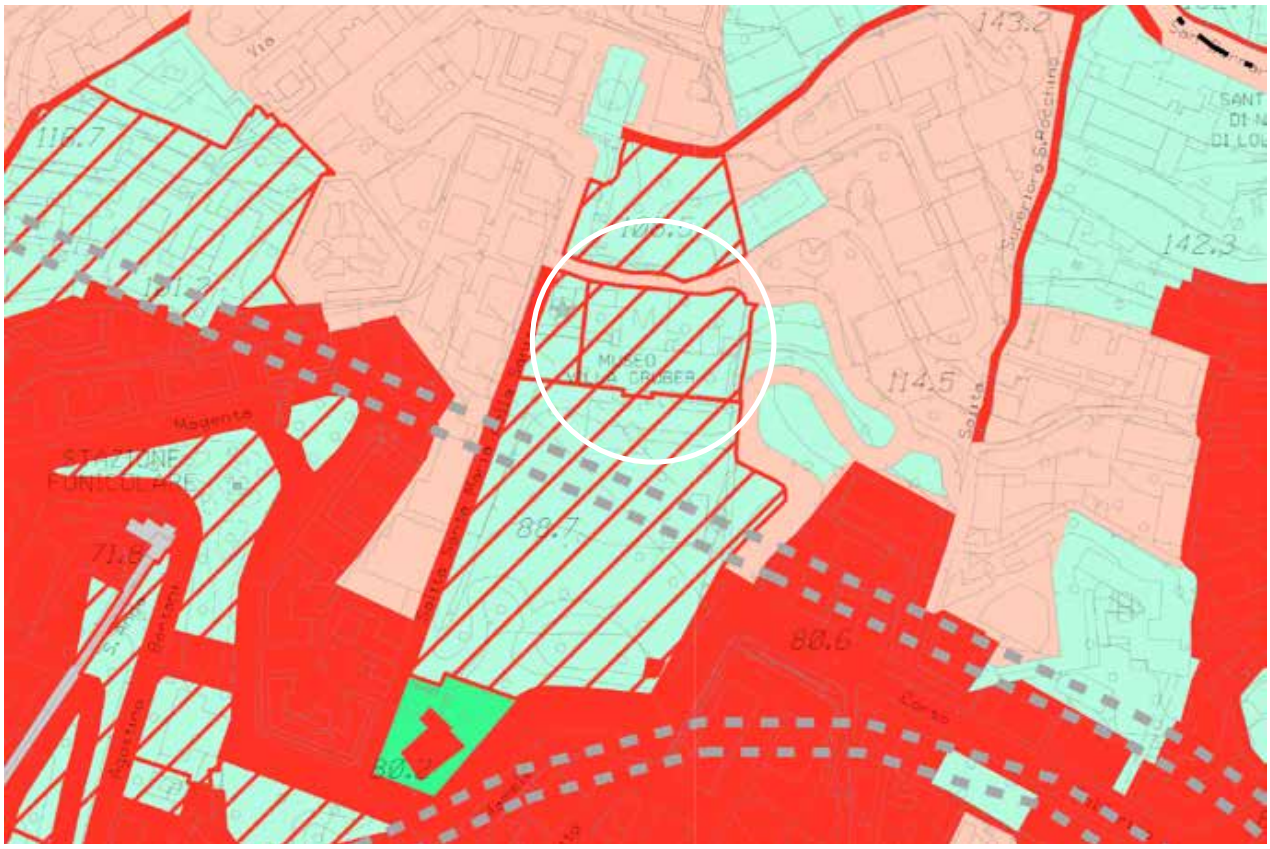
Elementi naturali



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

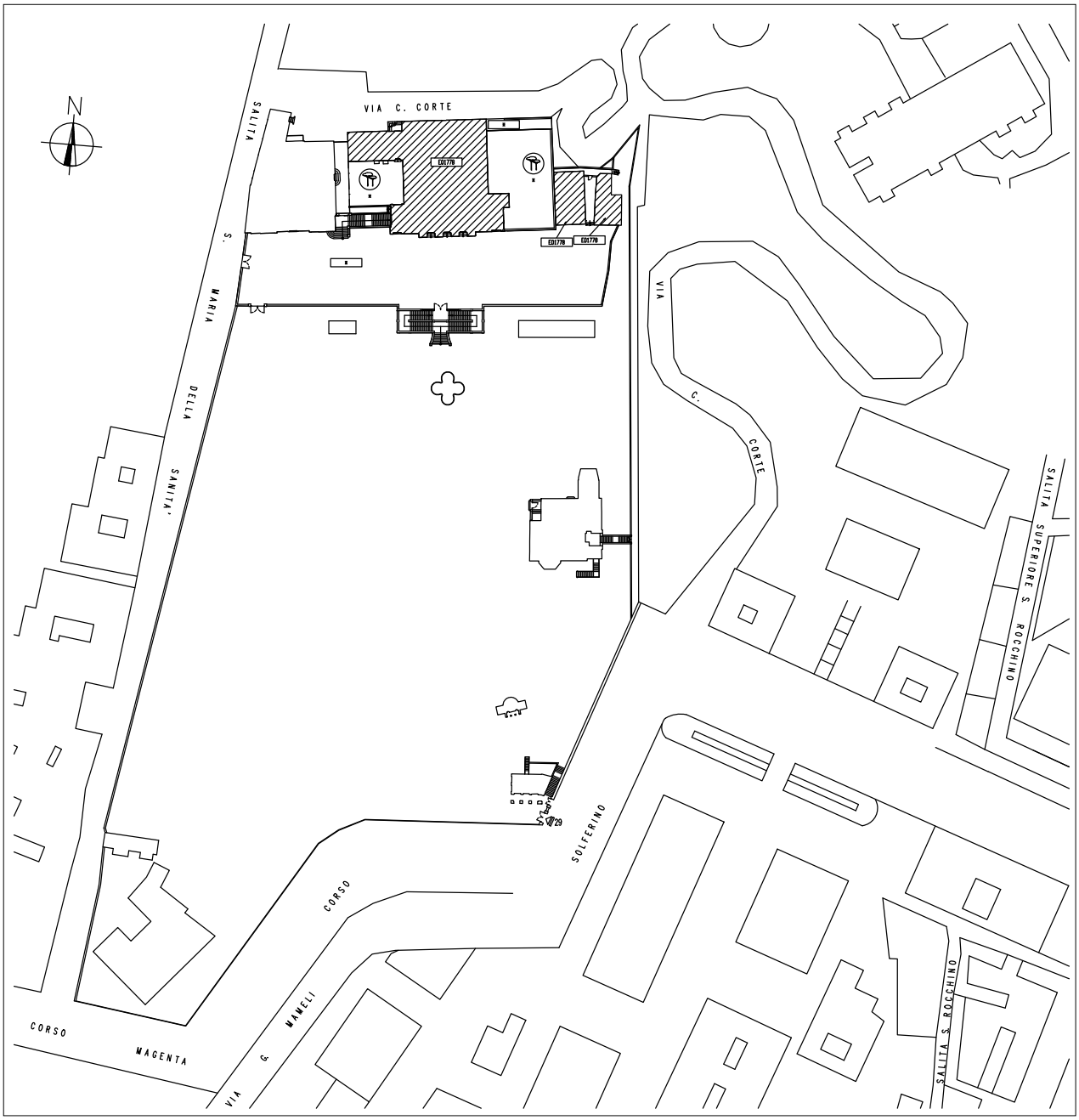
Legenda

CARATTERISTICHE GENERALI

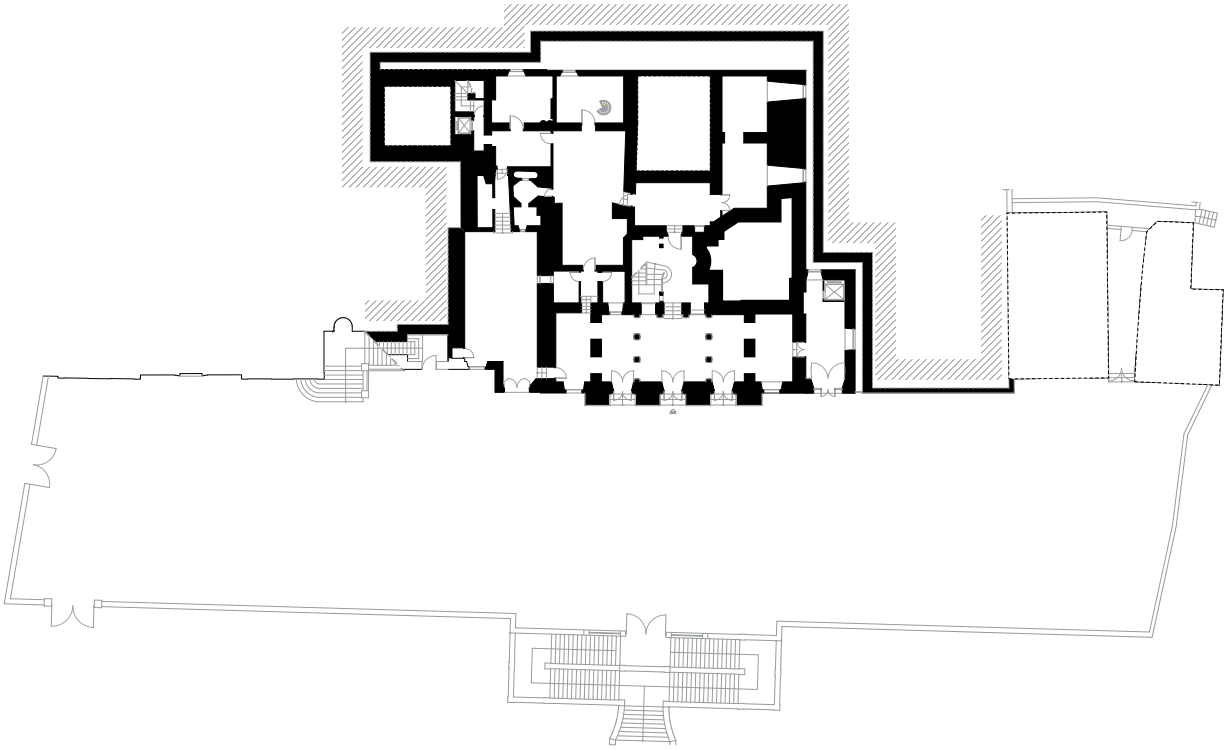
INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	6	FUORI TERRA	4	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	1
CORPI SCALA	3	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

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

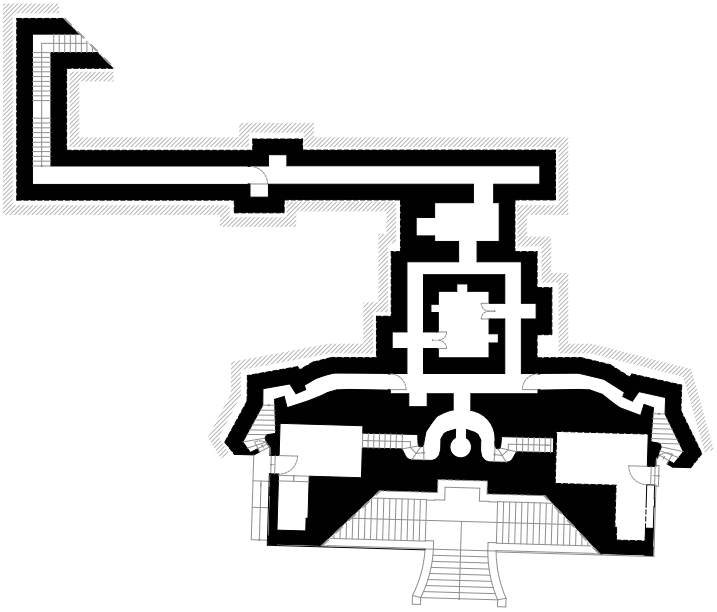
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE		Cemento armato	
		Muratura	
		Metallica	
		Legno	
		altro	
STRUTTURA SOLAIO		Cemento armato	
		Muratura	
		Metallica	
		Legno	
		altro	
TAMPONAMENTI		Muratura	
		Prefabbricati	
		altro	
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI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



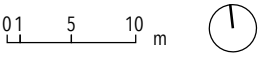
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
3	Villa Gruber	-1	cantina	sotto	42	**2483**
		0	villa	semi	711	
		1	villa	sopra	697	
		2	villa	sopra	658	
		3	torretta	sopra	63	
			villa	sopra	20	
		4	torretta	sopra	63	
		vari	altro	-	229	

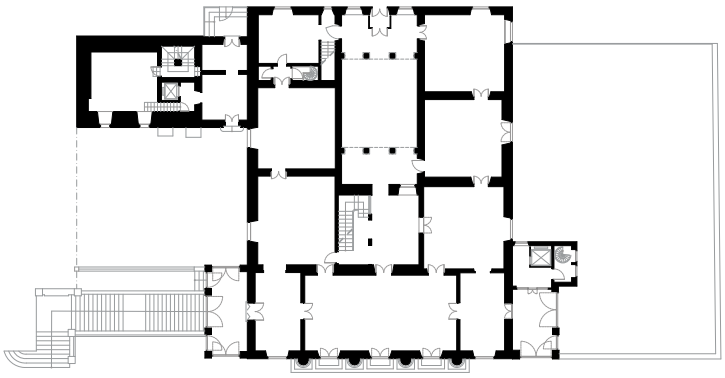


Piano terra

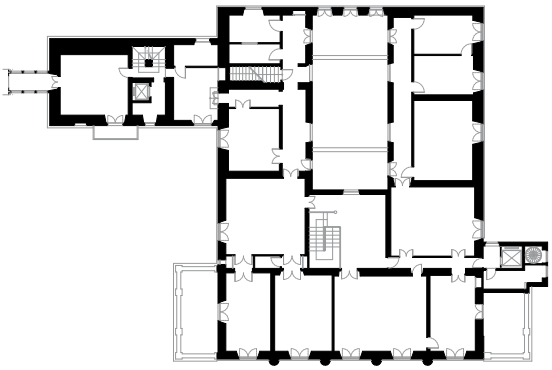


Piano interrato

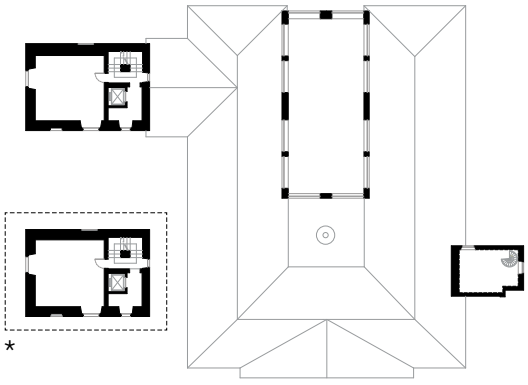




Piano primo



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

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

Modalità di affidamento	Locazione
Tempistiche di commercializzaz.	Medio-lungo periodo
Potenziali interlocutori	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.

CAIRE CONSORZIO

Largo degli Alpini ,7
42121 Reggio Emilia

Tel 0522.451657

caire@caire.it
caire.it

JLL

Via Agnello, 8
20121 Milano
Tel 02 8586861

Via Bissolati, 20
00187 Roma
Tel 06 4200671

jll.it