



COMUNE DI GENOVA

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

19. Locali sottostrada piazza Cadevilla



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
--	-----

19.

LOCALI SOTTOSTRADA

Piazza Cadevilla

TIPOLOGIA *Locali sottostrada*

ANNO (Ristrutt.) 1959

PROPRIETÀ *Intero edificio*

SUP. LORDA 570 mq

SUP. COPERTA -

PIANI F.T.(interrati) 3

ZONA *Vernazzola (est)*

OCCUPAZIONE *Libera*

USO *Ristorante (2006 ca.)*

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

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.

Il contesto è residenziale con una modesta presenza commerciale, si segnala una buona disponibilità di parcheggi garantita dall'ampio piazzale limitrofo.

Ad oggi l'immobile è vuoto e in discreto stato manutentivo, ha ospitato per un lungo periodo un'attività di ristorazione.





Ortofoto

19. LOCALI SOTTOSTRADA P.ZZA CADEVILLA

307



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 **73**, particella **910**, subalterni **1,2,3**



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

311



Legenda

CARATTERISTICHE GENERALI

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



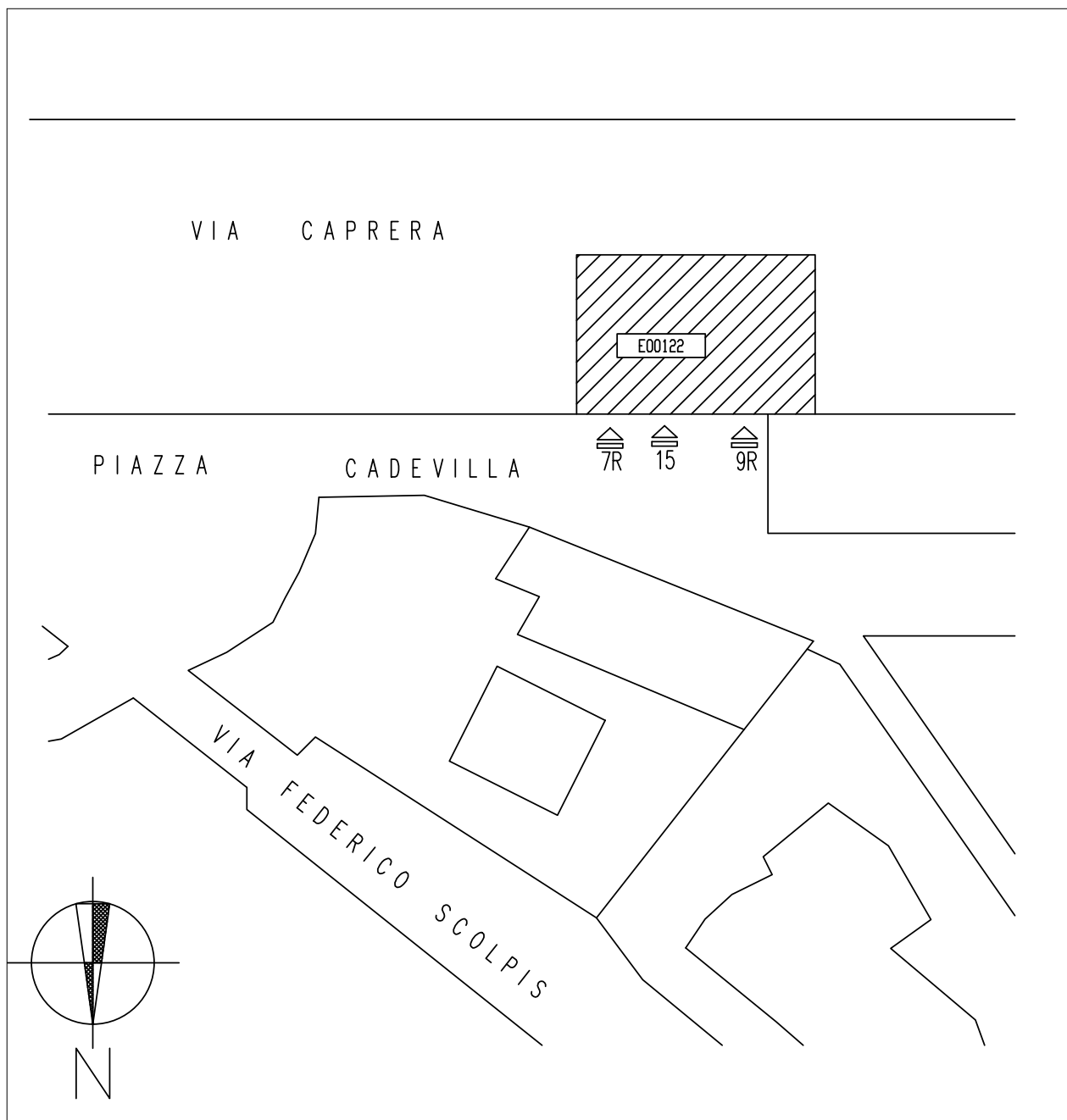
INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	3	FUORI TERRA	0	SEMINTERRATI	3	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

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

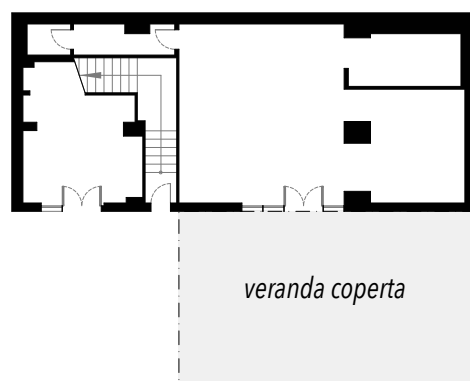
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE		Cemento armato	
		Muratura	
		Metallica	
		Legno	
		altro	
STRUTTURA SOLAIO		Cemento armato	
		Muratura	
		Metallica	
		Legno	
		altro	
TAMPONAMENTI		Muratura	
		Prefabbricati	
		altro	
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI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

19. LOCALI SOTTOSTRADA P.ZZA CADEVILLA

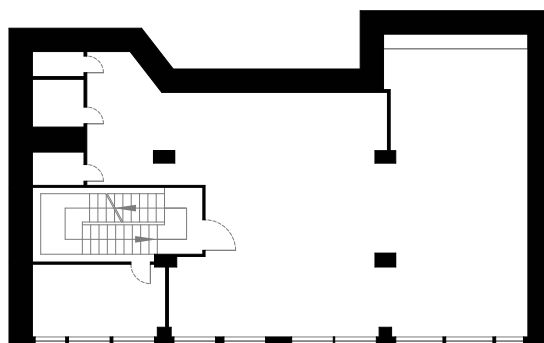
312



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

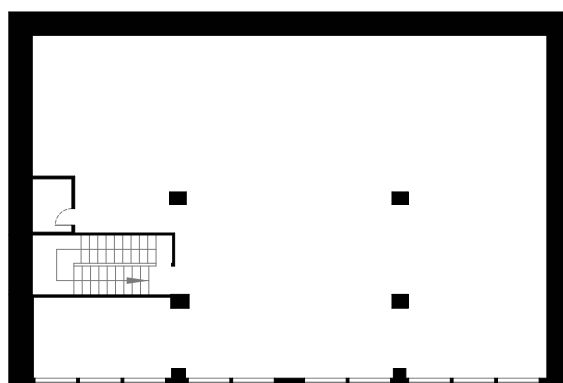


Piano terra (terzo sottostrada)



314

Piano primo (secondo sottostrada)



Piano secondo (primo sottostrada)

0 1 5 10 m





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

Modalità di affidamento	Locazione
Tempistiche di commercializzaz.	Medio Periodo
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