



COMUNE DI GENOVA

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

10. Ex Casa di riposo



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



10.

EX CASA DI RIPOSO

Viale Donati, 5

TIPOLOGIA	<i>Casa di riposo</i>	La proprietà è parte di un immobile di epoca moderna localizzato nel quartiere Quezzi, in una parte collinare a nord del centro in un contesto residenziale periferico. Già in origine Casa di Riposo Comunale, la parte del complesso compresa nel portafoglio è composta dal blocco centrale e dall'ala ovest. La restante parte è di proprietà dell'Agenzia Regionale Territoriale per l'Edilizia (ARTE).
ANNO (Ristrutt.)	1930 (1990)	L'edificio si sviluppa su 7 piani utili, di cui 4 sopra il piano di accesso (piano terra) e 2 sotto, oltre un locale tecnico posto al terzo livello sotto il piano terra.
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>	Le camere si trovano ai livelli -1, 0, 1, 2, 3 e nel piano tipo sono distribuite da un corridoio centrale. Le camere con affaccio interno sono singole (11 mq), quelle con affaccio esterno sono doppie (16,5 mq) e dotate di balconi/terrazze con vista sulla città. Sono presenti anche grandi spazi comuni (sala polifunzionale, soggiorni, ampie terrazze) e spazi aperti. Il livello -2 ospita cucina, sala mensa, lavanderie e spazi di deposito, facilmente accessibili dalla strada carrabile interna.
SUP. LORDA	4.746 mq	L'immobile presenta uno stato di conservazione scarso all'esterno e molto degradato all'interno.
SUP. COPERTA	1.446 mq	
PIANI F.T.(interrati)	4 (3)	
ZONA	<i>Quezzi-Marassii (nord)</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	<i>Ex Casa di riposo O.N.P.I</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>	

171



LOCALIZZAZIONE



Ortofoto



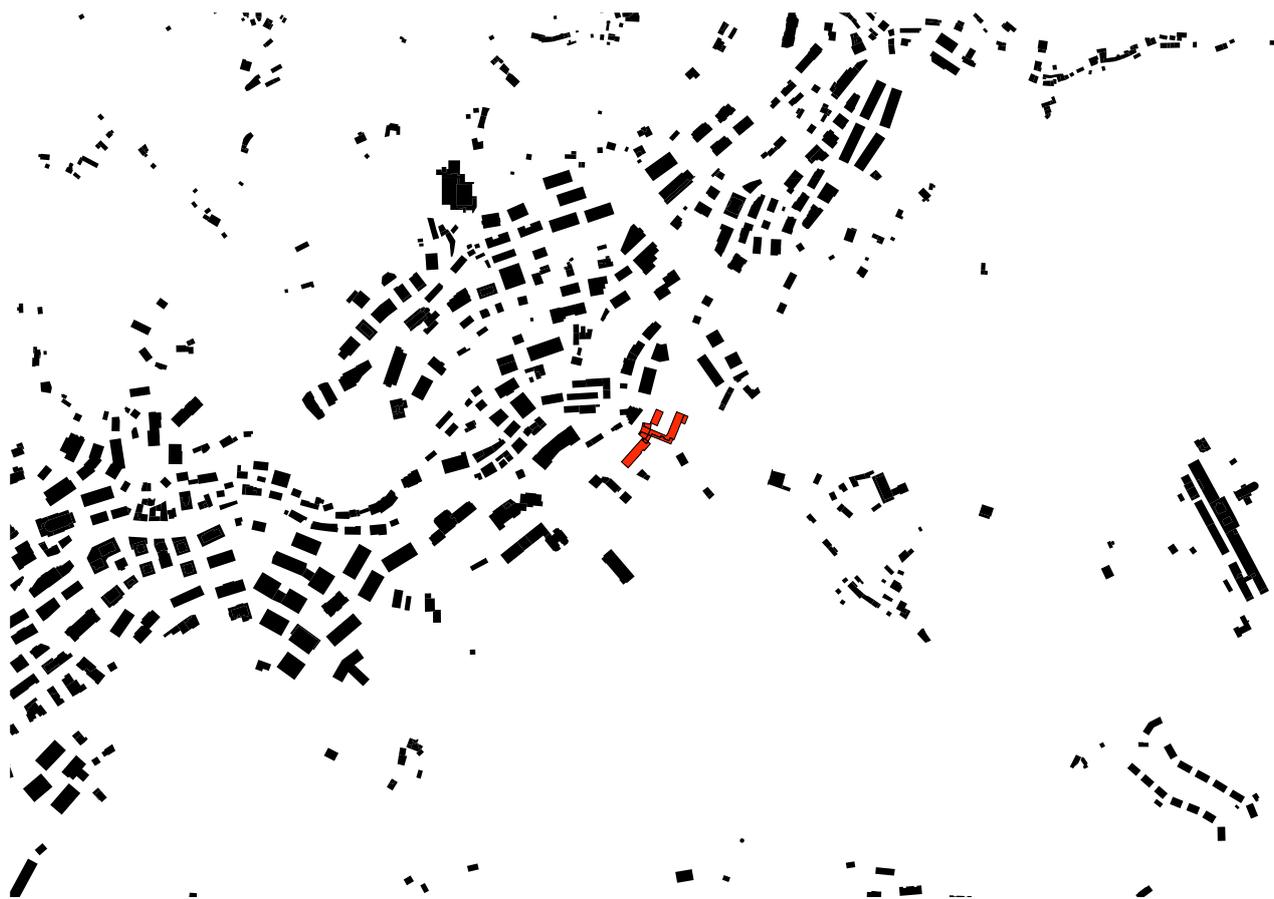
Vista aerea

SCHEMI URBANI

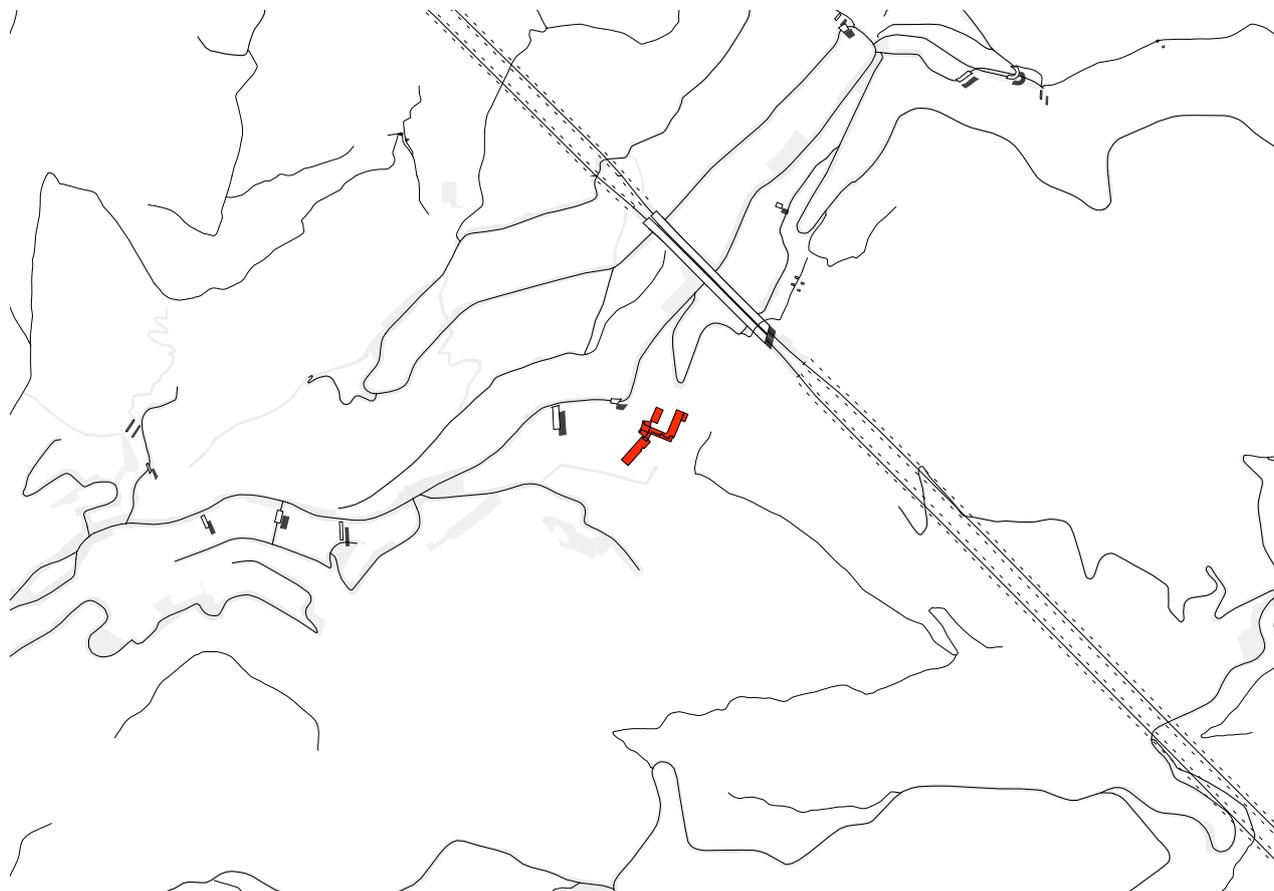
PIANO STRATEGICO DI
VALORIZZAZIONE DI UN
PORTAFOGLIO DI IMMOBILI
DI CIVICA PROPRIETÀ



10. EX CASA DI RIPOSO

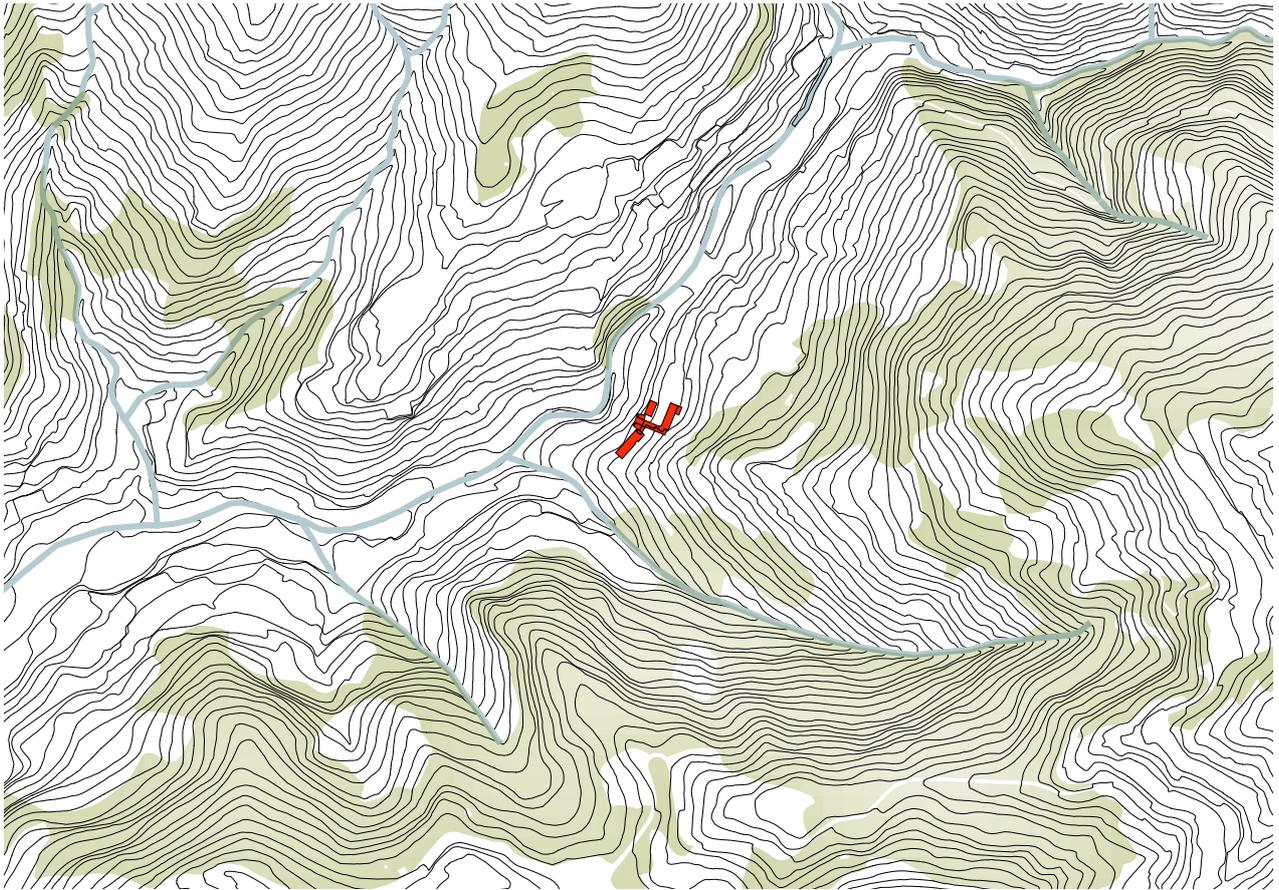


Pieni e vuoti

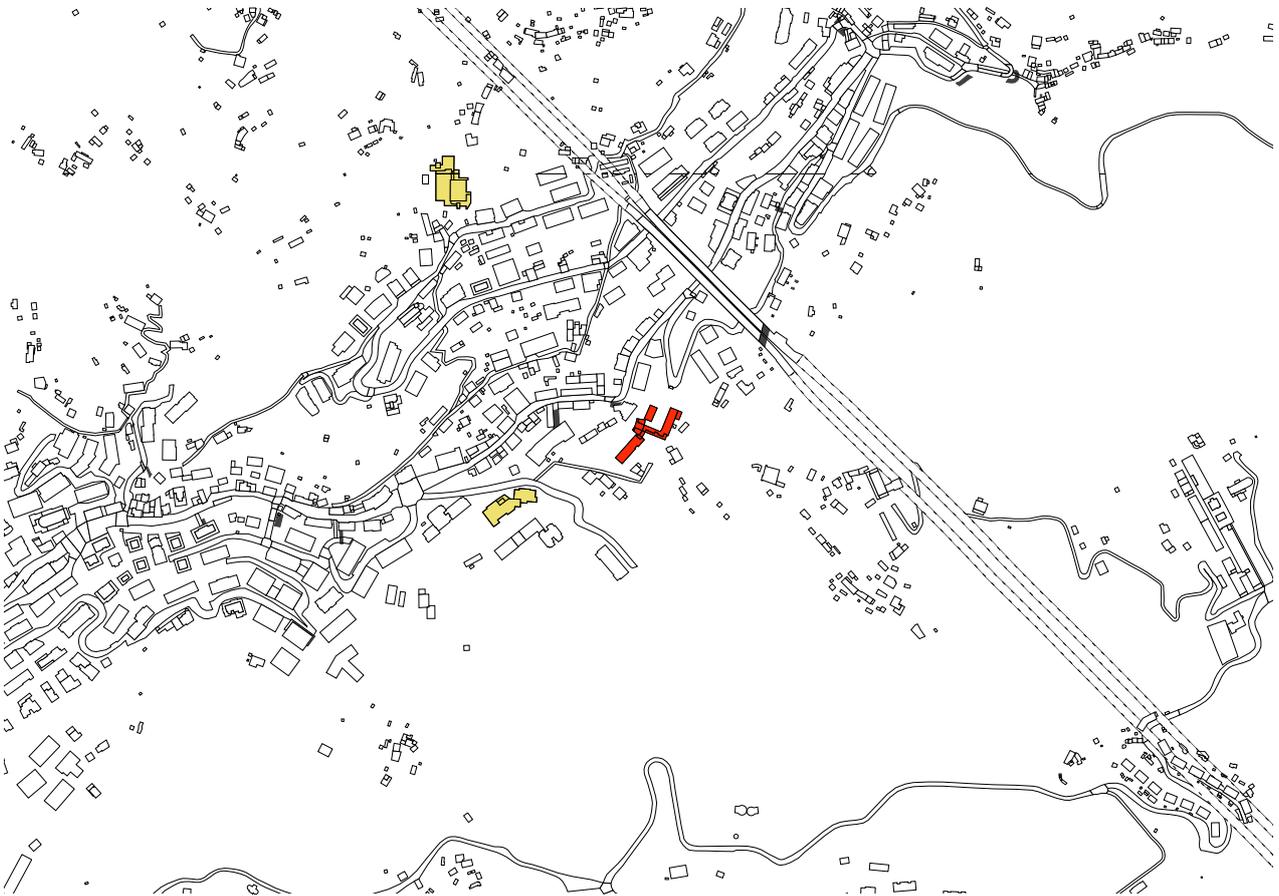


Infrastrutture

173



Elementi naturali



Aree a servizi e ricreative



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	4	FUORI TERRA	3	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	3	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
	Problematiche puntuali da rilevare					
A=buono B=sufficiente C=scarso D=pessimo						

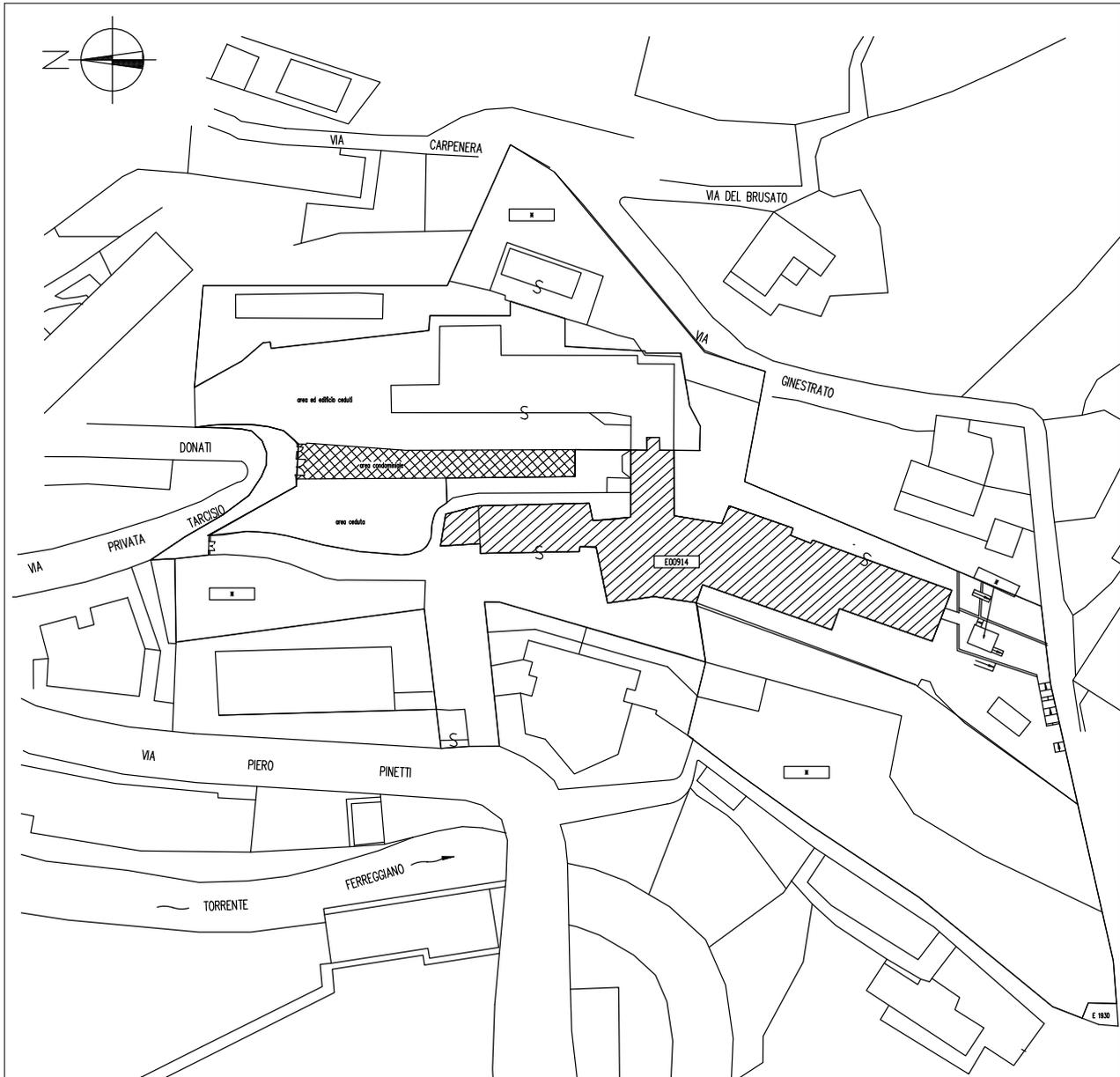
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI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

PLANIMETRIE & CONSISTENZE

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

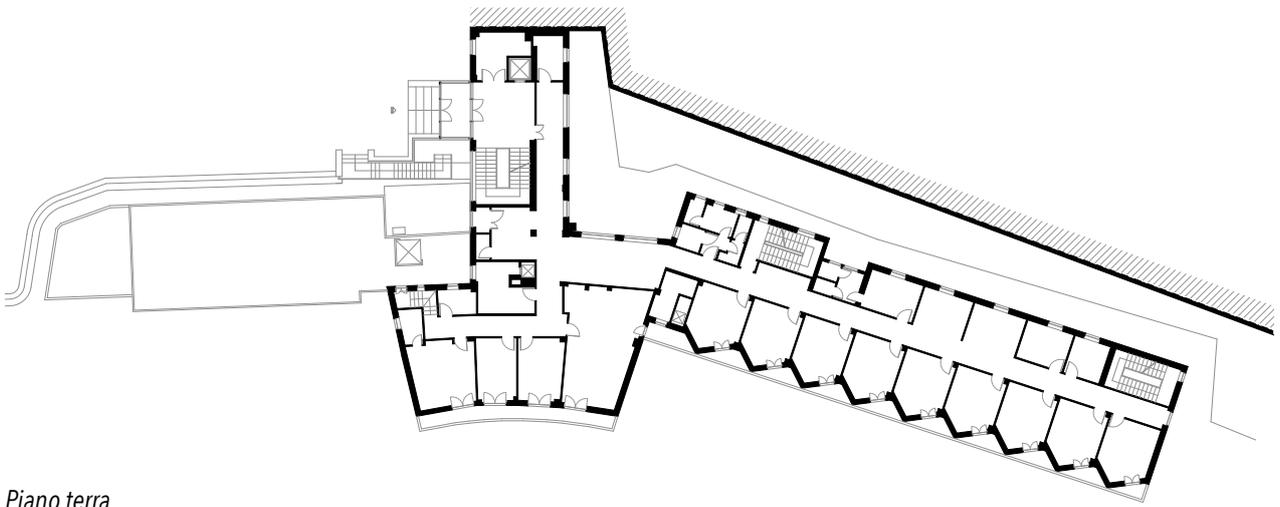


10. EX CASA DI RIPOSO

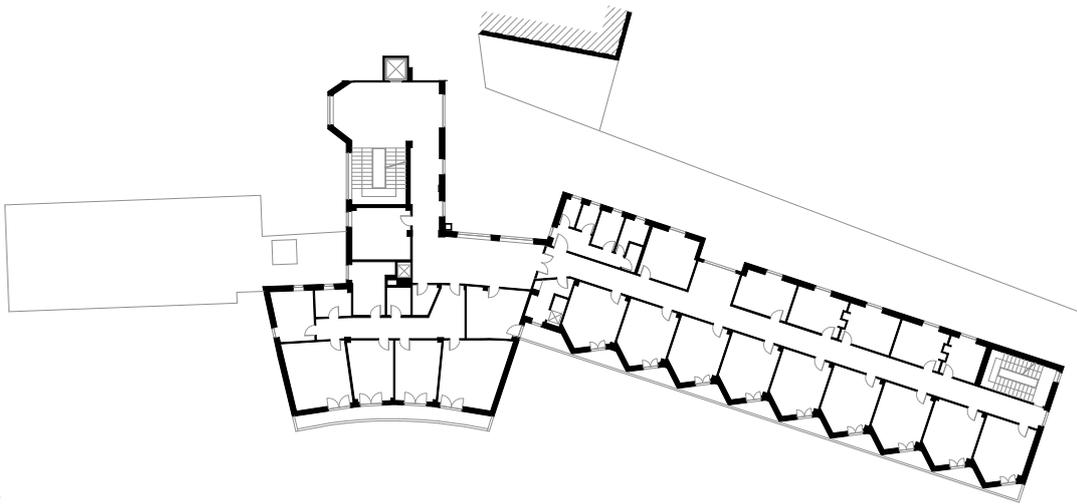


178

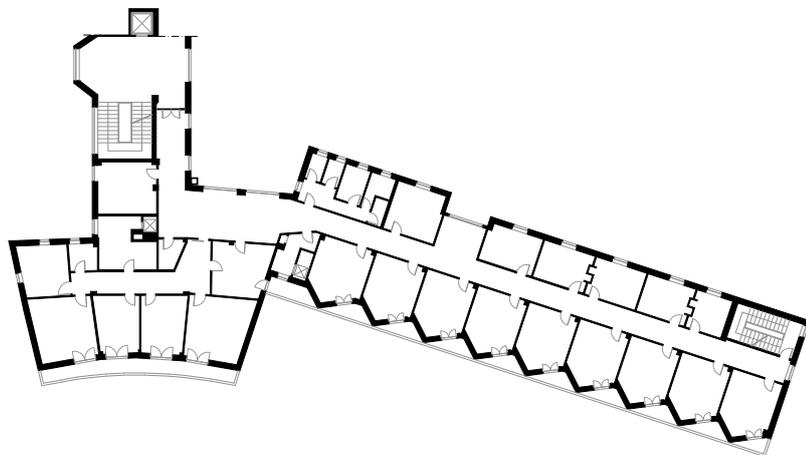
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
10	Ex Casa riposo	-3	Locale tecnico	semi	87	4746
		-2	Depositi/servizi	sopra	948	
		-1	Clinica	sopra	997	
		0	Clinica	sopra	944	
		1	Clinica	sopra	695	
		2	Clinica	sopra	695	
		3	Clinica	sopra	224	
		4	Clinica	sopra	121	
		5	locale tecnico	sopra	35	
		0	Depositi/servizi	semi	182	1800
		1	Clinica	sopra	319	
		2	Clinica	sopra	413	
		3	Clinica	sopra	413	
		4	Clinica	sopra	413	
		5	locale tecnico	sopra	60	



Piano terra



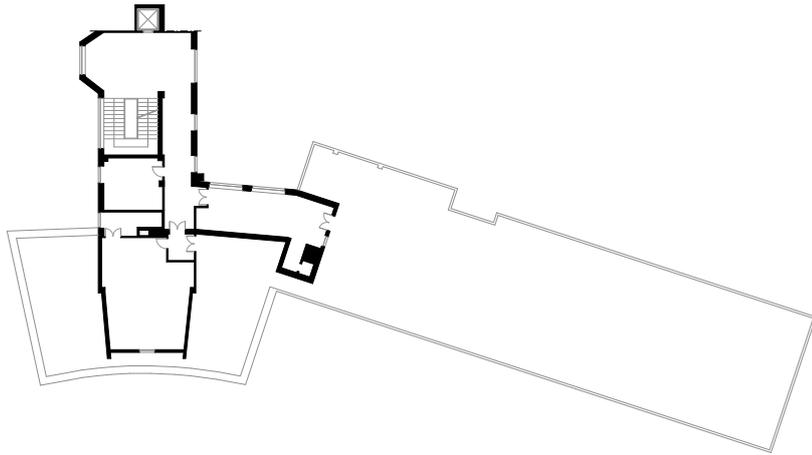
Piano primo



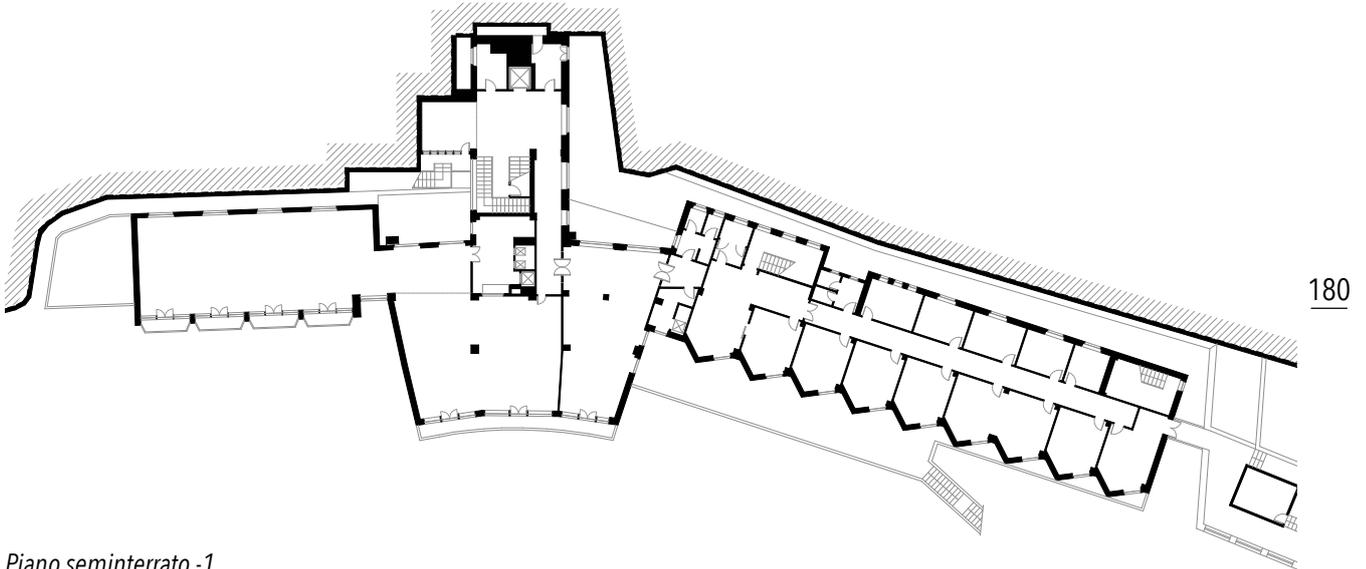
Piano secondo

0 1 5 10 m

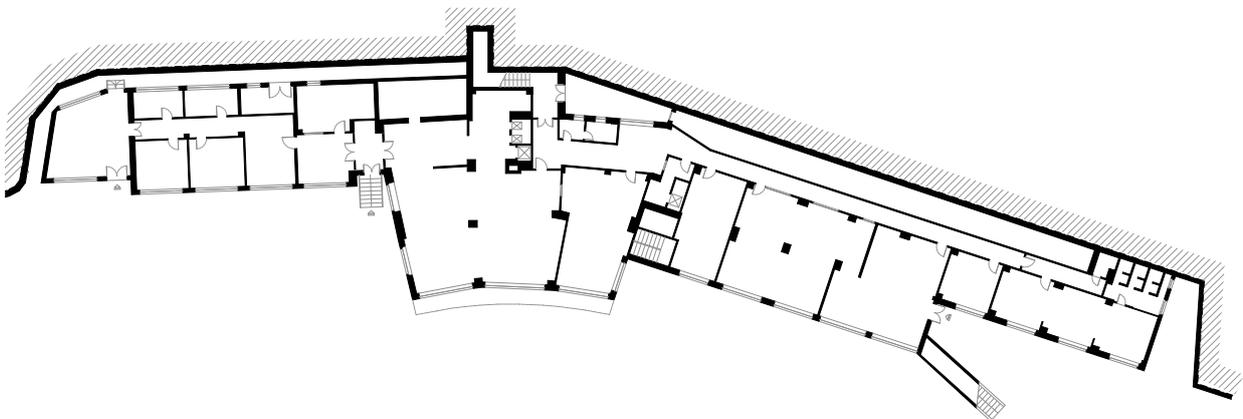




Piano terzo



Piano seminterrato -1



Piano seminterrato -2

0 1 5 10 m





Vista del fronte nord con l'accesso e il corpo scala



Scorcio del fronte interno rivolto est



Scorcio del fronte ovest con le terrazze delle camere



Vista del fronte ovest dell'ala appartenente ad A.R.T.E.



Vista del vano scale



Scorcio Vista di un corridoio interno al primo piano



Vista dell'atrio d'ingresso che mostra l'importante degrado dovuto alla vandalizzazione subita a seguito della chiusura della struttura



Vista di una delle sale comuni posta al primo piano



Vista di una delle camere con terrazzo



Dettaglio delle terrazze del corpo rivolto a ovest



Vista dell'ingresso dal secondo piano seminterrato

Punti di forza

vista
accessibilità territoriale (casello)
dimensione
layout razionale
aree pertinenziali esterne

Punti di debolezza

distanza dal centro
distanza dai servizi
stato manutentivo
proprietà promiscua

S W
O T

presenza di aree verdi

Opportunità

contesto problematico

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					

185

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:

- Uso alternativo (Sanitario/Clinico)

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

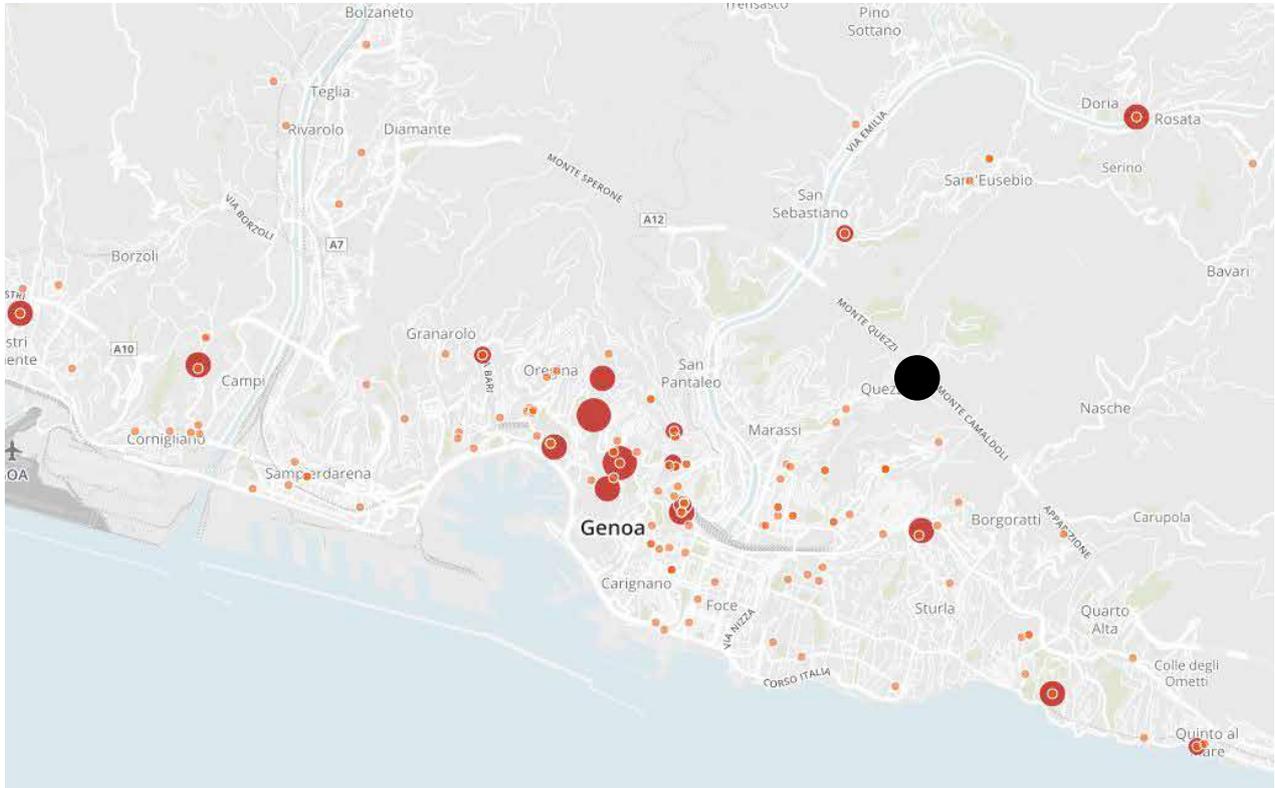
Scenario 1	
Destinazione d'uso	Uso alternativo
Tipologia di intervento	Manutenzione straordinaria
Grado di intervento	Elevato

La definizione dello scenario si è basata sull'assunzione che sia ricompresa nel perimetro di trasformazione anche la porzione attualmente di proprietà dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia.

Senza la possibilità di integrare questa superficie si ritiene infatti che l'asset non presenti una massa critica sufficiente ad avviare un processo di valorizzazione, limitandone fortemente l'appeal di mercato.

2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato si è focalizzata sulla domanda potenziale (analisi del profilo demografico) e sull'offerta di strutture sanitarie nel contesto.



L'immobile è localizzato in zona collinare, in posizione periferica rispetto al centro storico ed al porto. Nei pressi dell'asset è stata rilevata una bassa concentrazione di strutture sanitarie.



*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