



COMUNE DI GENOVA

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

## 14. Ex Mercato Cornigliano



*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
<b>A. CONTESTO LOCALE DI RIFERIMENTO</b>	06
<b>B. SCHEDE DEGLI IMMOBILI</b>	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
<b>C. PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE</b>	319

# 14. EX MERCATO CORNIGLIANO

Piazza Monteverdi

TIPOLOGIA	<i>Mercato comunale</i>
ANNO (Ristrutt.)	<i>1939 (1974)</i>
PROPRIETÀ	<i>Intero edificio</i>
SUP. LORDA	<i>757 mq</i>
SUP. COPERTA	<i>757 mq</i>
PIANI F.T.(interrati)	<i>1</i>
ZONA	<i>Cornigliano (ovest)</i>
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>
USO	<i>Mercato rionale (2010)</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>

L'ex mercato si trova nel quartiere di Cornigliano, zona ovest della città, in prossimità della ferrovia e della nuova Strada a Mare in corso di realizzazione (strada a 6 corsie che collegherà Sempierdarena a Sestri Ponente, intercettando le provenienze dal casello di Genova aeroporto che non transiteranno più nel traffico urbano). Oltre la ferrovia verso il mare si trova lo stabilimento dell'ILVA.

Edificio autonomo di un solo piano cinto da quattro strade perimetrali con parcheggi a raso (carenti le aree pedonali). Sulla piazza affacciano edifici residenziali Otto e Novecenteschi alti cinque e sei piani di taglio popolare.

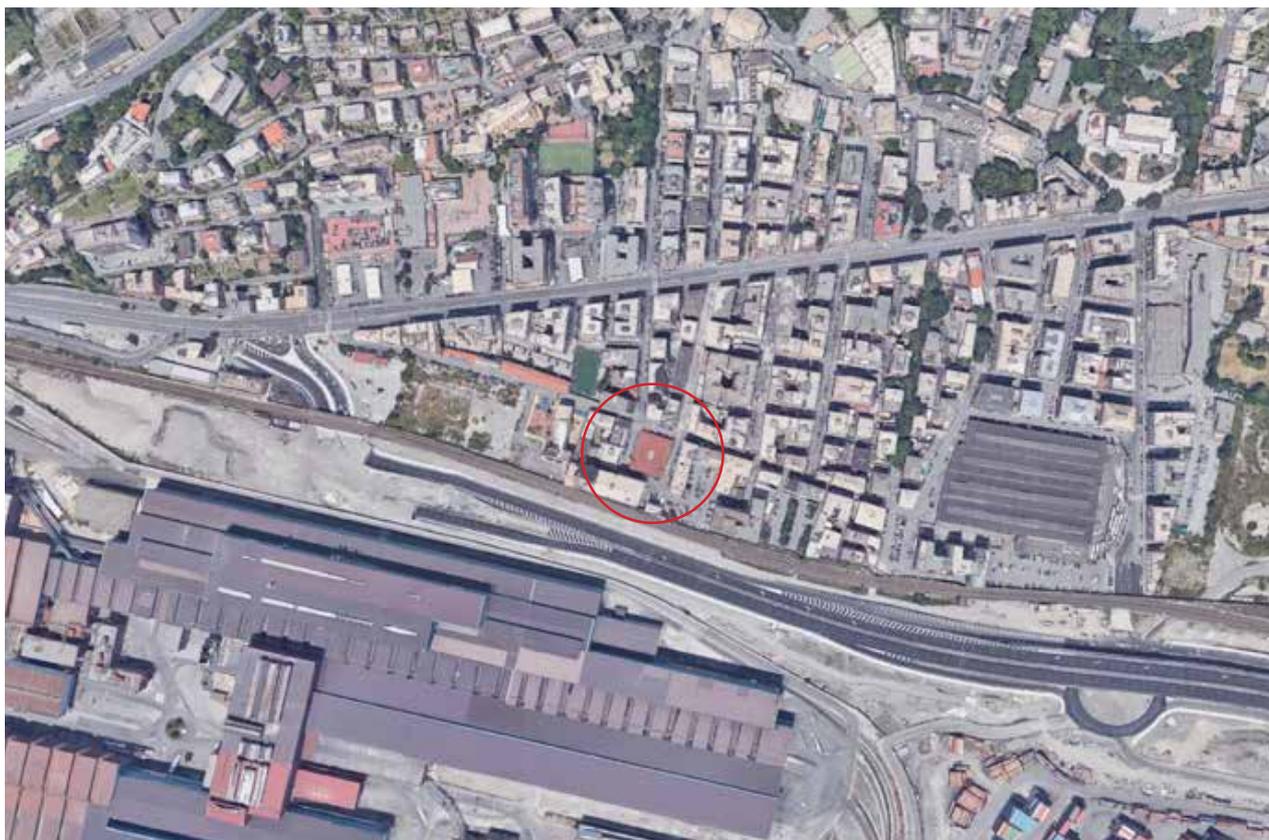
Il mercato, sul quale insiste un vincolo di tutela della Soprintendenza, è costituito da una struttura metallica con copertura a falde e pannelli di tamponamento in fibro cemento. La pianta quadrata si sviluppa su un livello a formare un unico grande ambiente che contiene i volumi che ospitano servizi igienici e depositi.

In uso fino al 2010 come mercato comunale, nonostante il periodo prolungato di abbandono è vissuto dai residenti come una risorsa del quartiere (vedere le recenti polemiche sul suo inserimento nel piano alienazioni e le contemporanee attività di pulizia e animazione svolte)

227



# LOCALIZZAZIONE



Ortofoto



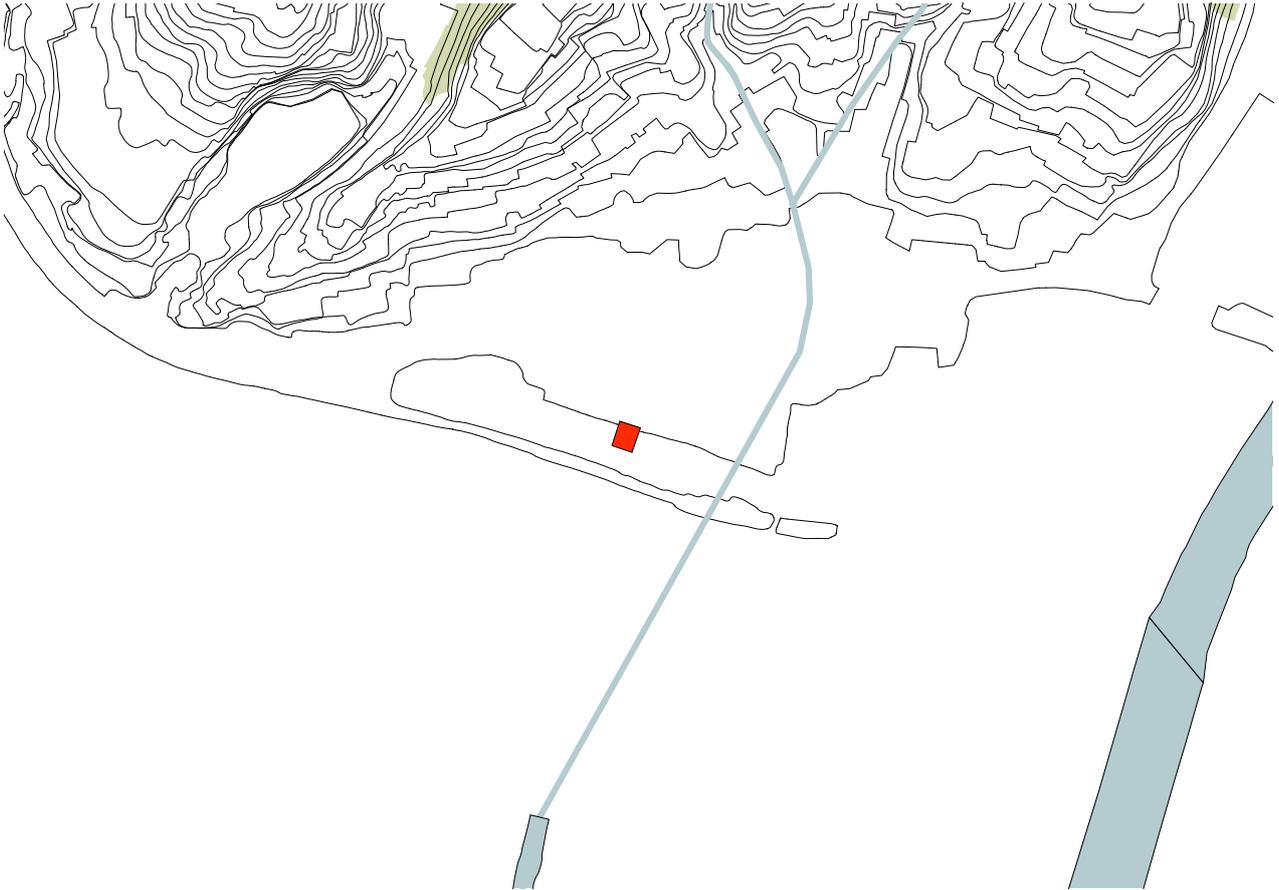
Vista aerea



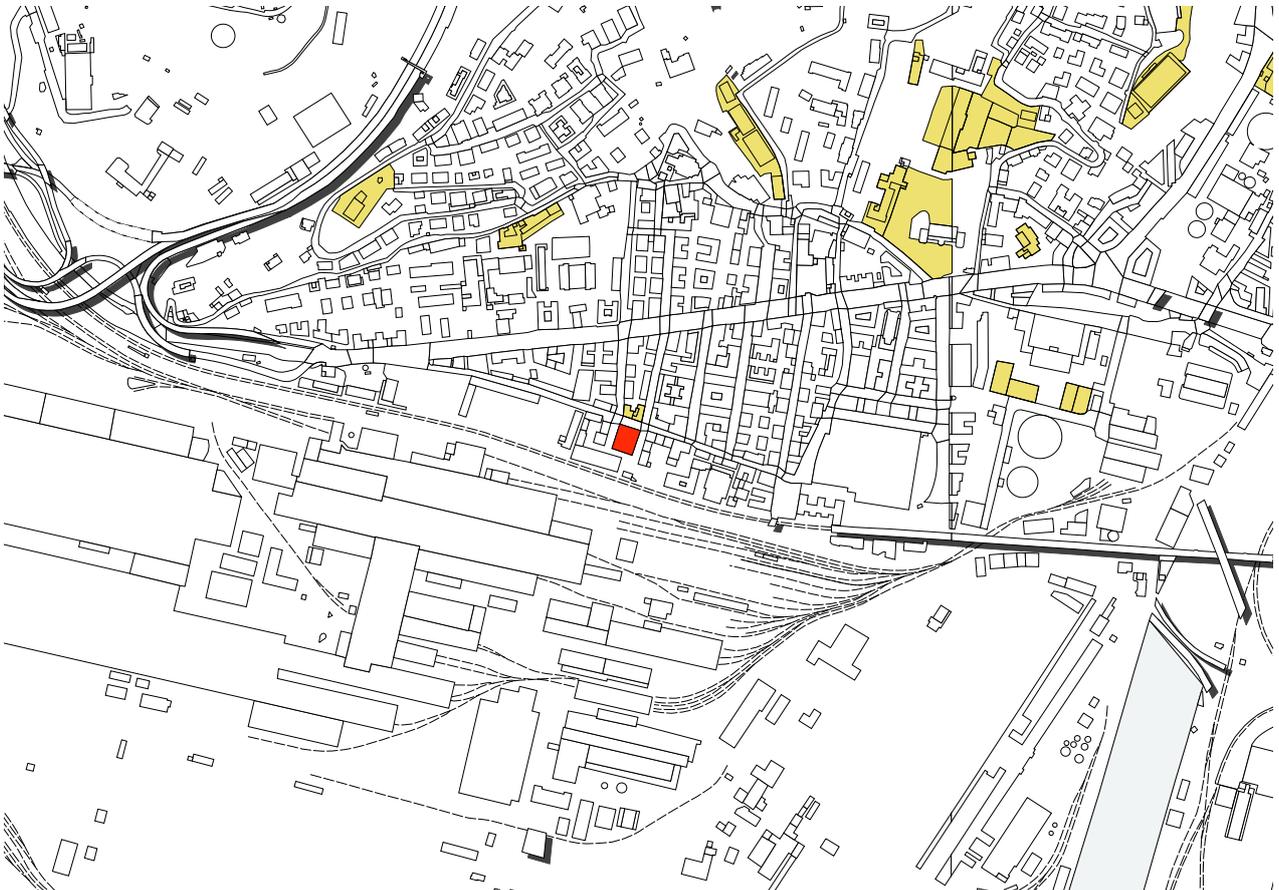
*Pieni e vuoti*



*Infrastrutture*



*Elementi naturali*



*Aree a servizi e ricreative*

# INQUADRAMENTO CATASTALE

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



14. EX MERCATO CORNIGLIANO



231

*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **79**, particella **234**

# INQUADRAMENTO URBANISTICO



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



Legenda

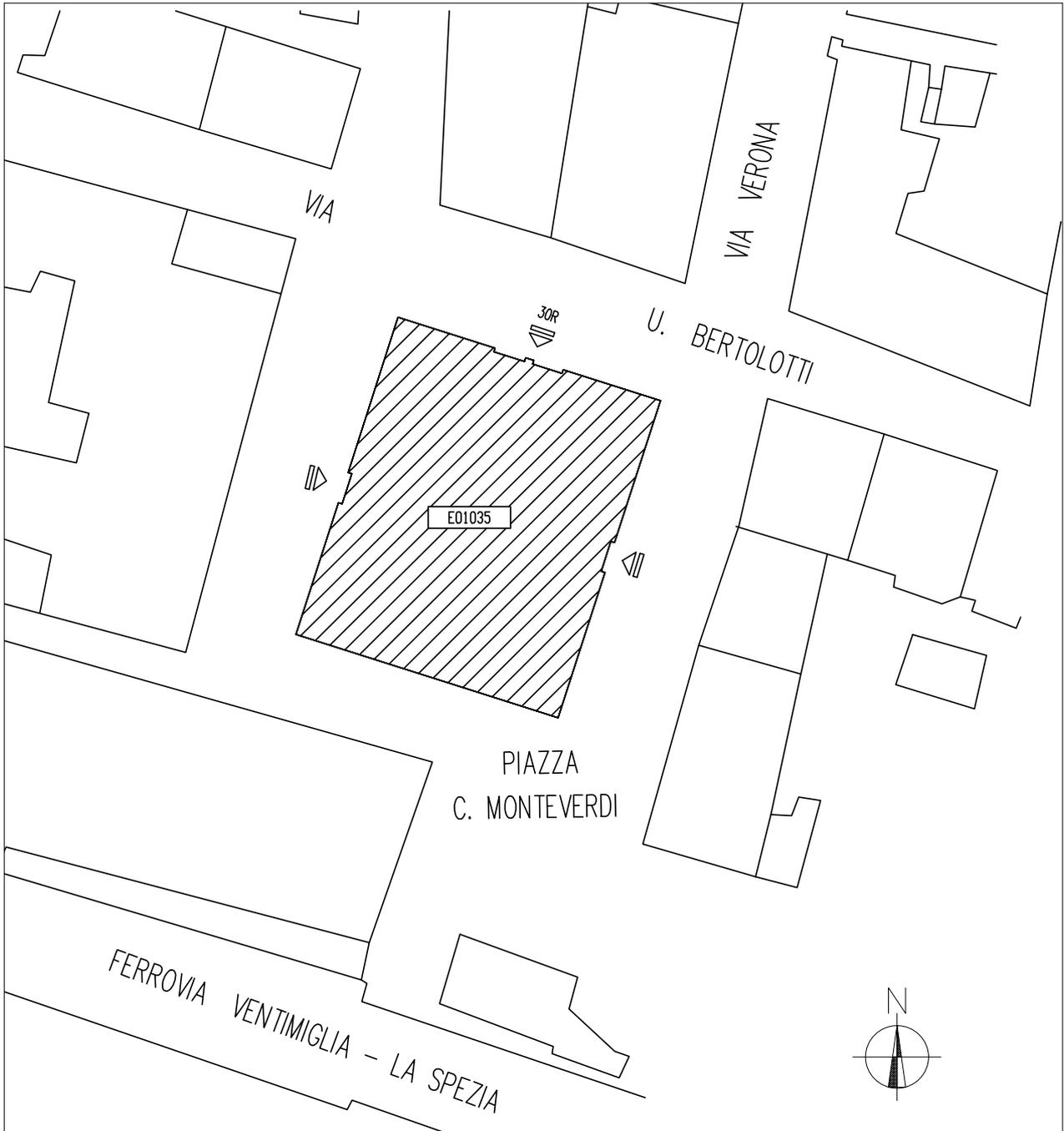
# CARATTERISTICHE GENERALI

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

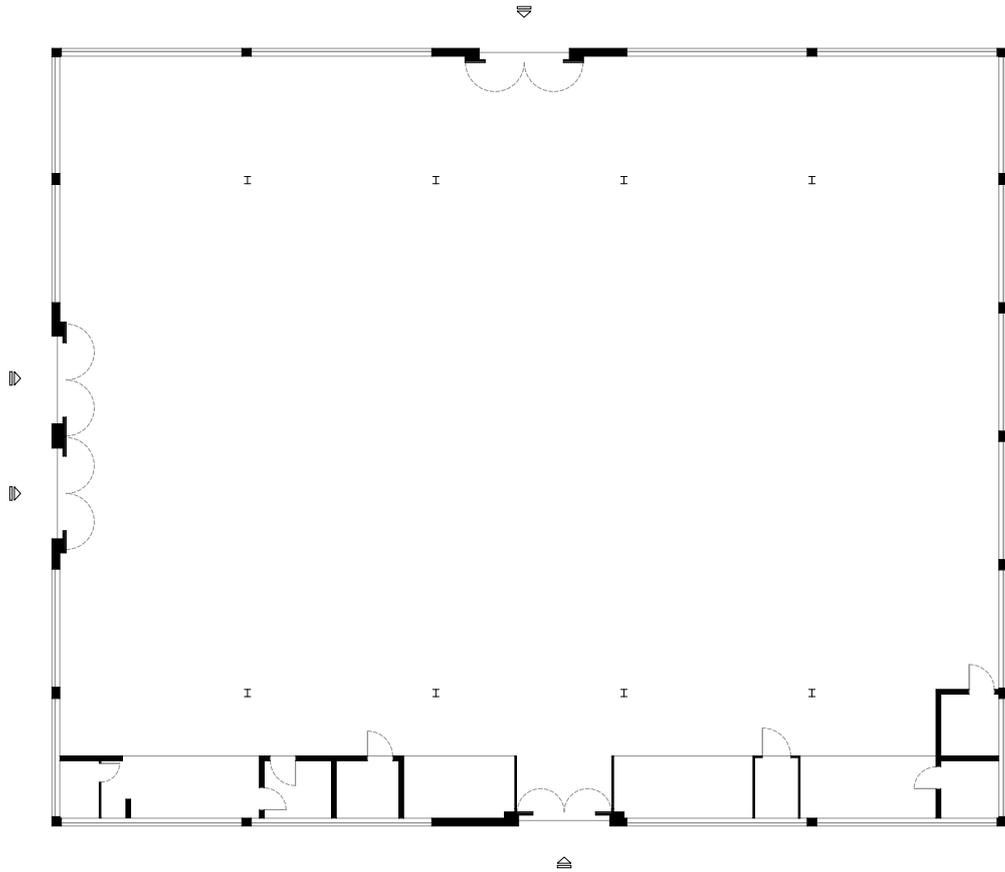
STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,..)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare					
A=buono      B=sufficiente      C=scarso      D=pessimo						

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)
14	Ex mercato Cornigliano	0	Mercato	sopra	757	<b>757</b>



235

*Piano terra*

0 1 5 10 m





Scorcio dell'angolo nord est



Scorcio del fronte est



*Scorcio del fronte ovest*

237



*Scorcio dell'angolo sud est*



*Vista del grande spazio interno con la struttura metallica*



*Vista del grande spazio interno*



*Dettaglio del nodo strutturale in acciaio*

# SWOT ANALYSIS

## Punti di forza

accessibilità carrabile  
precedente funzione commerciale  
aree per carico e scarico  
ampia pianta libera  
qualità architettonica

## Punti di debolezza

assenza di parcheggio pertinenziale

S W  
O T

239

quartiere in via di riqualificazione

## Opportunità

edificio tutelato  
contesto problematico  
vicinanza all'ILVA

## 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	▶	▶	▼	▼	▶

240

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:

- Retail (commerciale) - con spazi ad uso pubblico integrati.

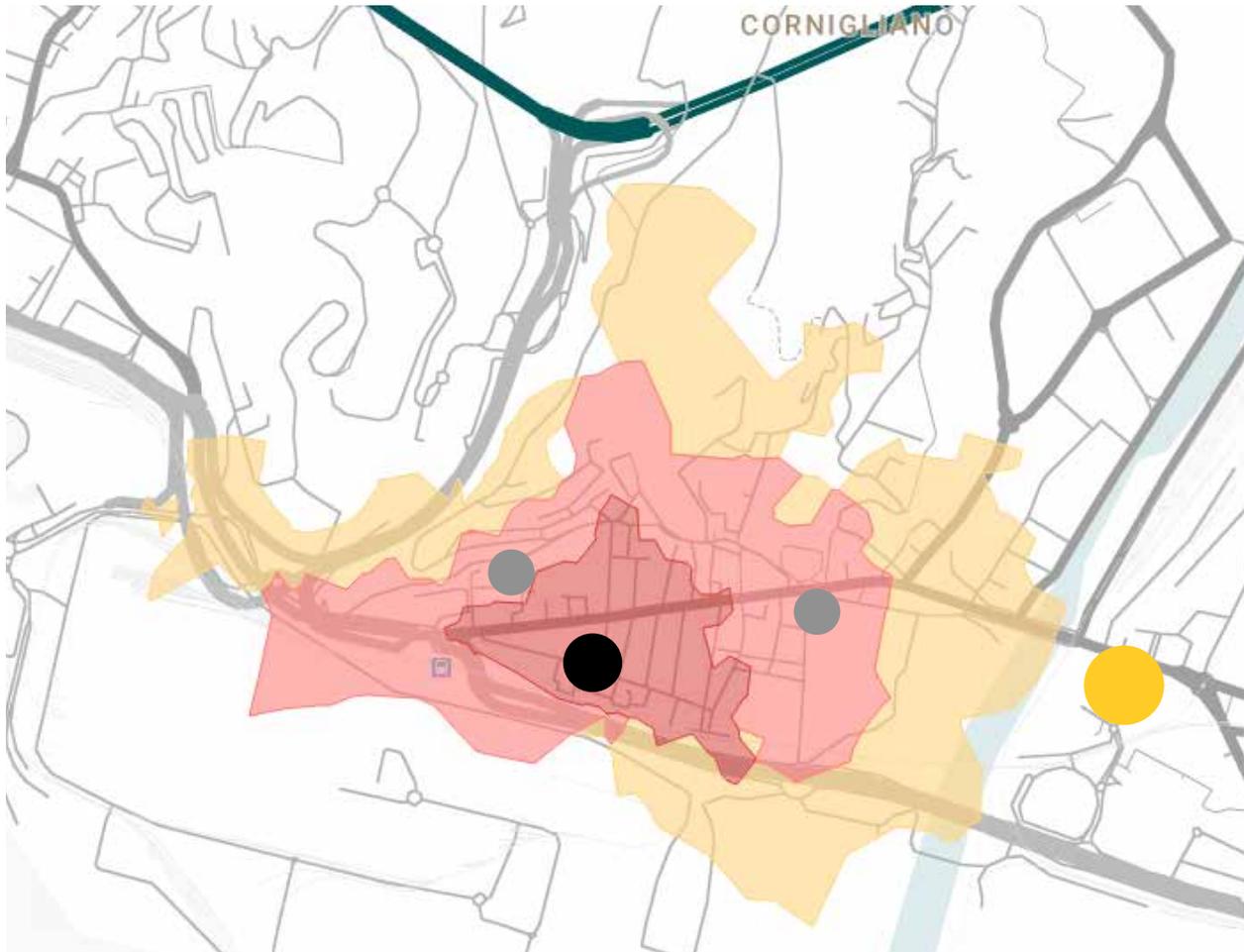
### 1.2 Definizione dei possibili scenari di valorizzazione

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	Retail (commerciale)
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Basso

## 2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

Di seguito viene riportato il bacino di utenza 0-15 minuti pedonale, composto da circa 11.000 abitanti. L'offerta di supermercati all'interno del bacino 5-10 minuti comprende due supermercati, un Conad di circa 1.000 mq e un Superbasko di circa 800 mq. Fuori dalla catchment area considerata si rileva la presenza del centro commerciale "Fiumara", avente una superficie di 25.000 mq e circa 9 milioni di visitatori stimati all'anno.



● Supermercato    ● Centro commerciale "Fiumara"

Fonte: Elaborazione Urbistat

### 3. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Alienazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Lungo Periodo
<b>Potenziati interlocutori</b>	Investitore locale/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*