



COMUNE DI GENOVA

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

## 08. Ex Scuola viale Brea



*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



# 8.

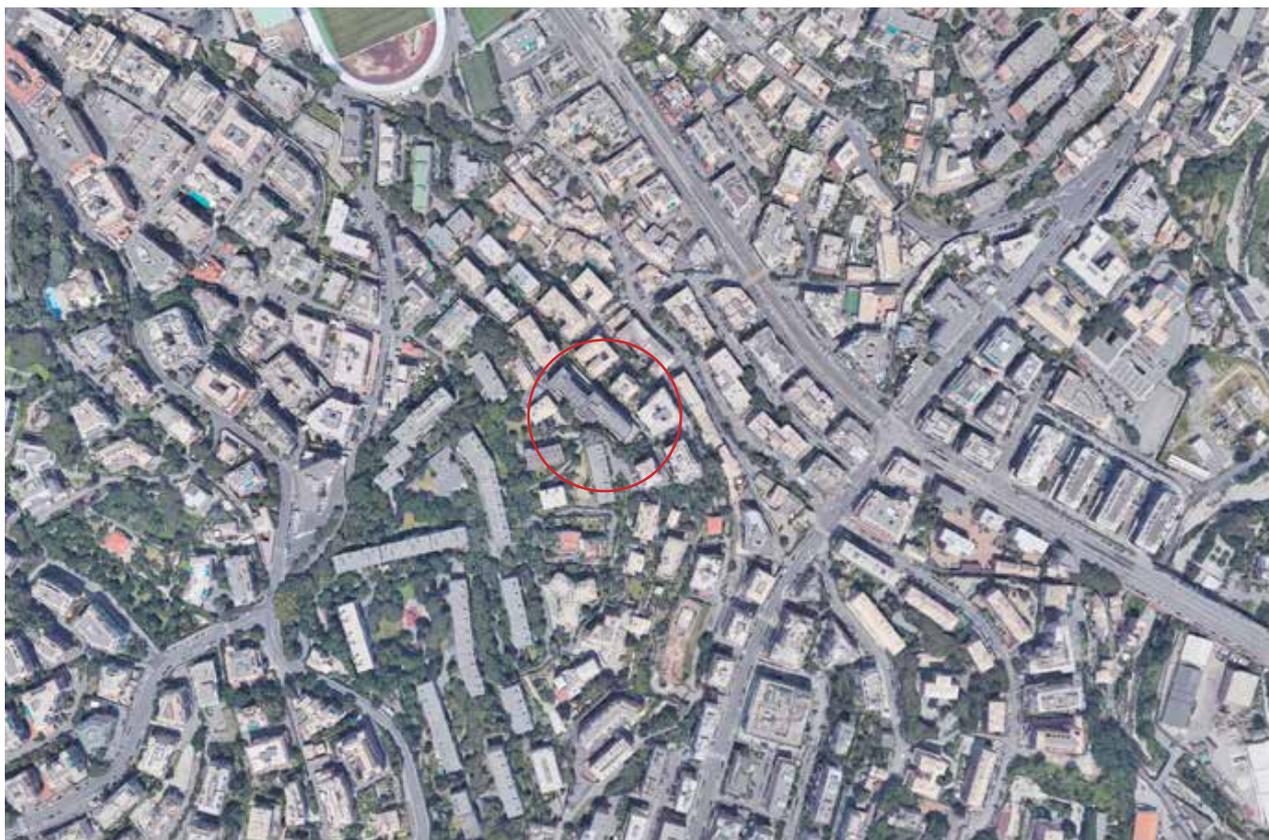
## EX SCUOLA

Viale Bernardo Brea, 65

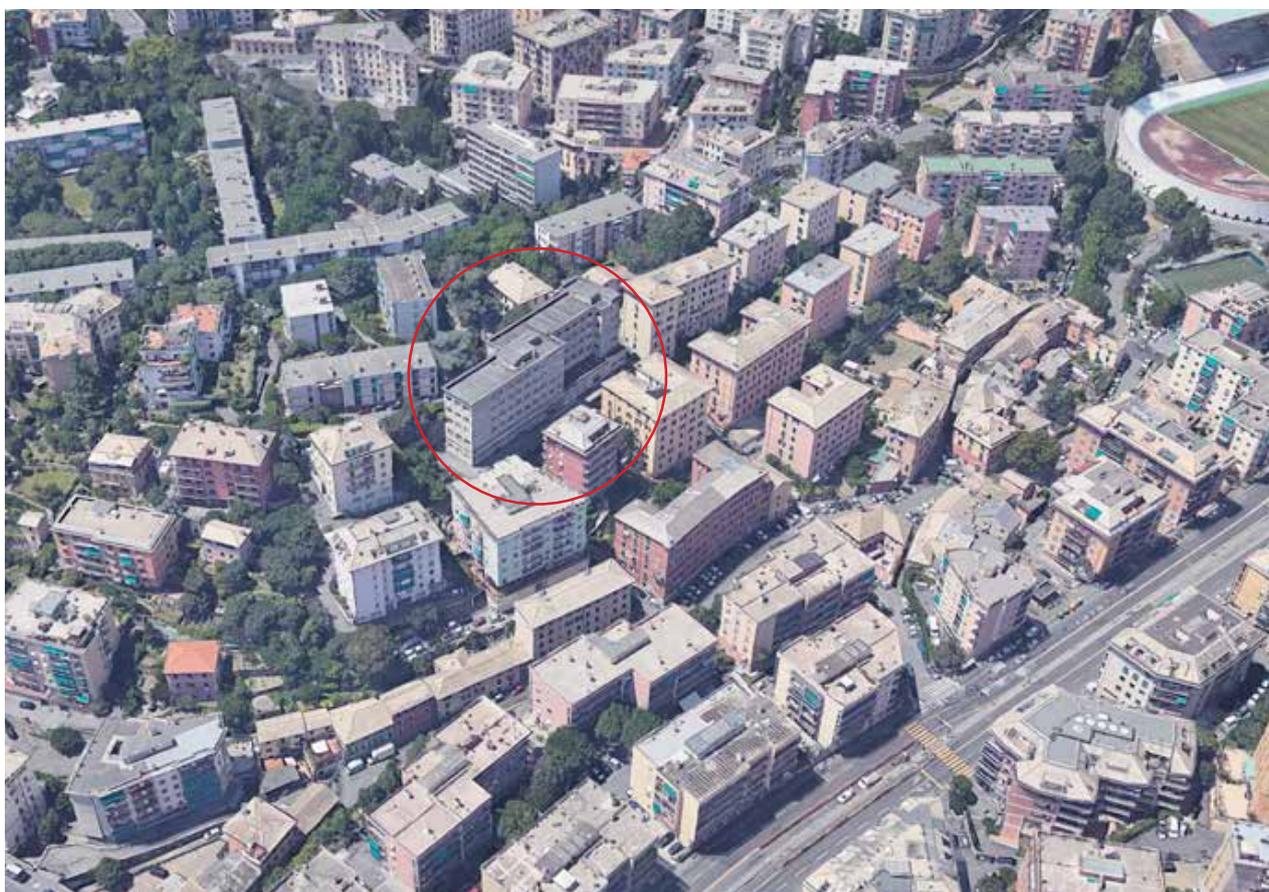
TIPOLOGIA	<i>Edificio Scolastico</i>	Edificio moderno di notevole dimensione, collocato nel quartiere San Martino, zona est della città, ai margini di un quartiere residenziale pubblico caratterizzato da un'ampia dotazione di verde e servizi. Costruito negli anni '60 con destinazione scolastica ospita ancora una succursale dell'istituto professionale per odontotecnici "Gaslini".
ANNO (Ristrutt.)	1960	
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>	
SUP. LORDA	2.233 mq	L'edificio si compone di due volumi principali paralleli e sfalsati, orientati sud-ovest / nord-est. L'intero immobile è di proprietà pubblica ma solo la metà orientale rientra nel presente portafoglio (l'altra metà essendo ancora in uso alla Provincia con destinazione scolastica). L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra (piano primo, secondo e terzo sostanzialmente uguali, il piano terra comprende una palestra) oltre ad un seminterrato che attualmente ospita la sede dei vigili urbani e l'ex alloggio del custode, ciascuno dotato di ingresso indipendente.
SUP. COPERTA	906 mq	L'accesso da strada, di sezione molto ridotta, è in comune con l'asilo nido "Villa Savoretti". Significativa è la carenza di parcheggi. Nelle vicinanze si trovano Corso Europa (strada pedemontana), l'ospedale San Martino e lo stadio Carlini.
PIANI F.T.(interrati)	4 (2)	Le condizioni manutentive dell'edificio sono piuttosto critiche con distacchi di intonaci, importanti presenze di infiltrazioni e umidità.
ZONA	<i>San Martino (Est)</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Polizia Municipale</i>	
USO	<i>Scuola</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>	



# LOCALIZZAZIONE



Ortofoto



Vista aerea

# SCHEMI URBANI

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

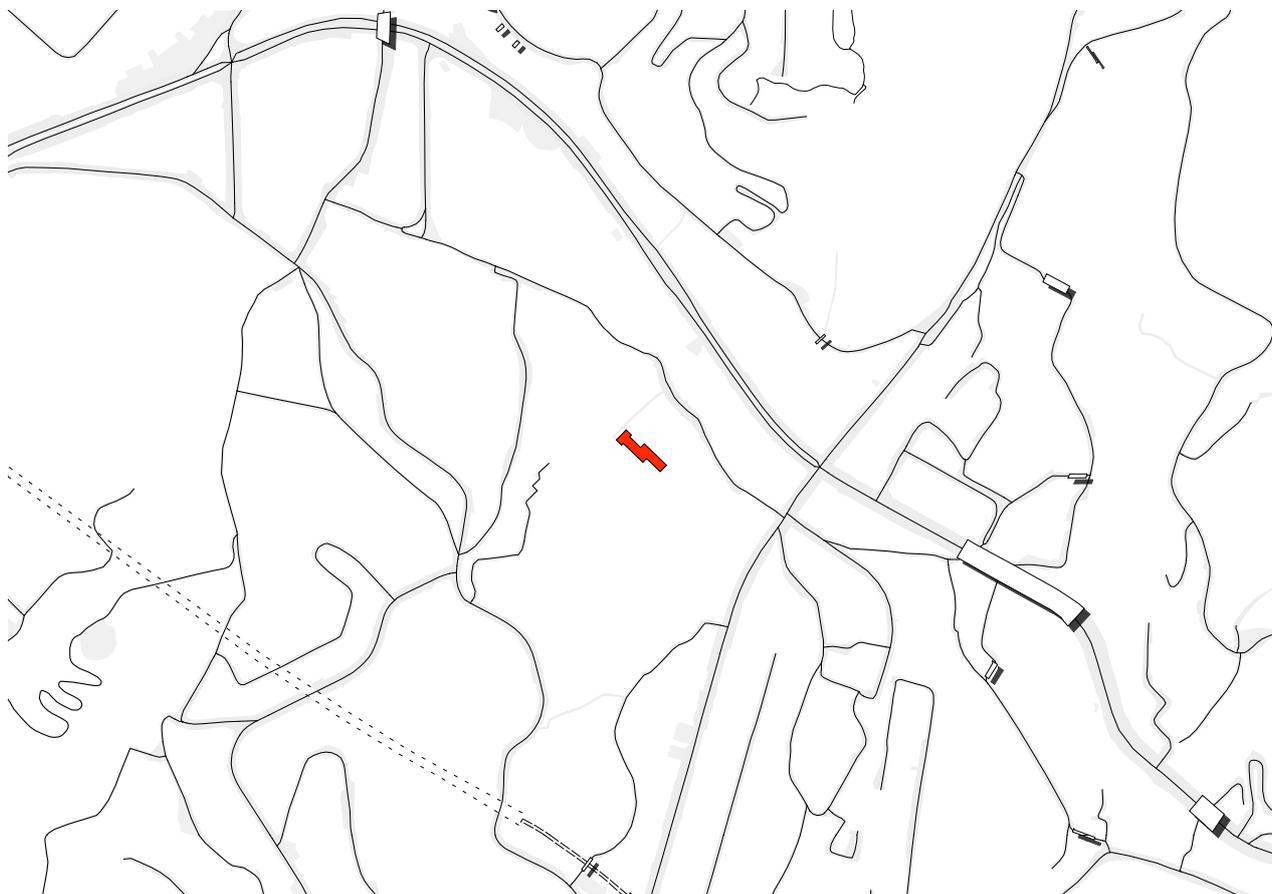


8. EX SCUOLA VALE BREIA

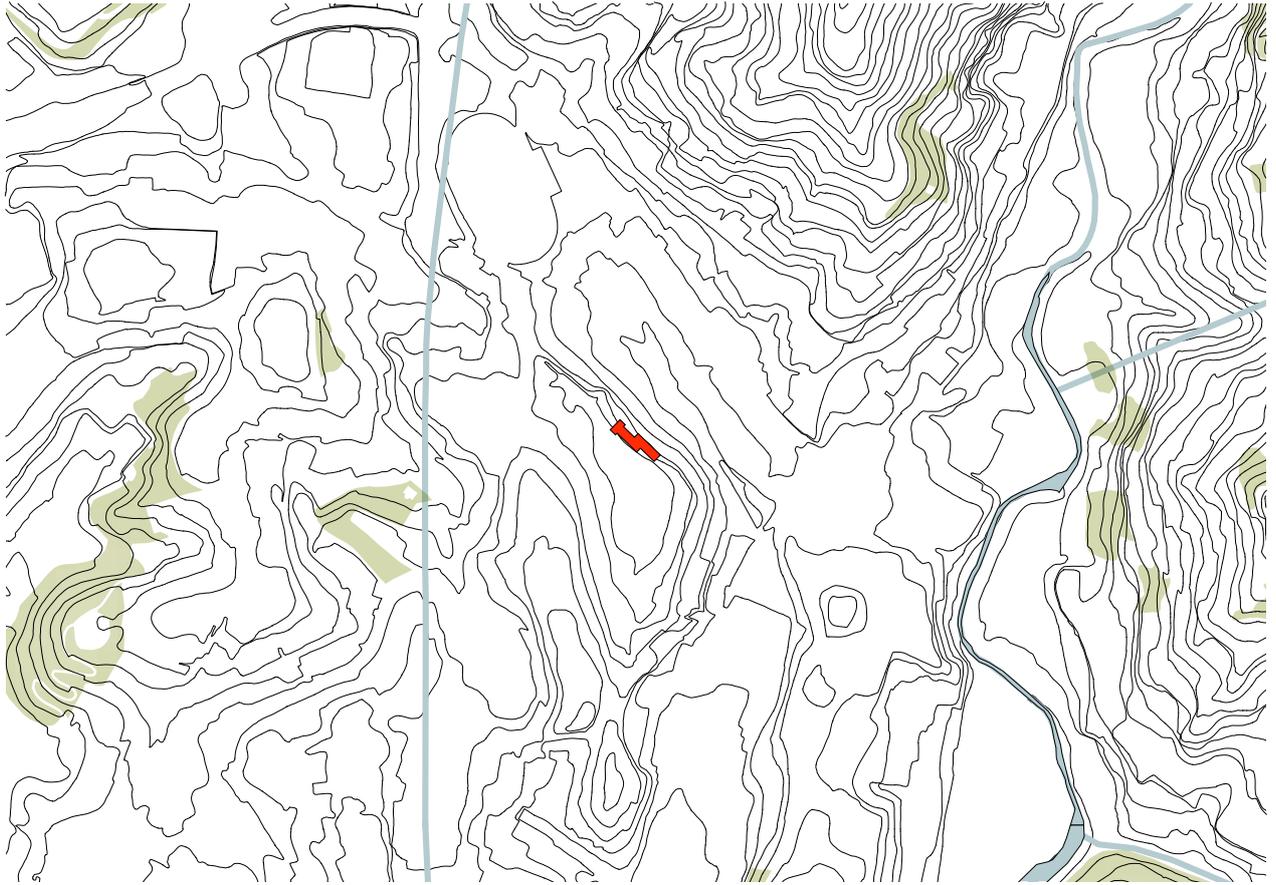


142

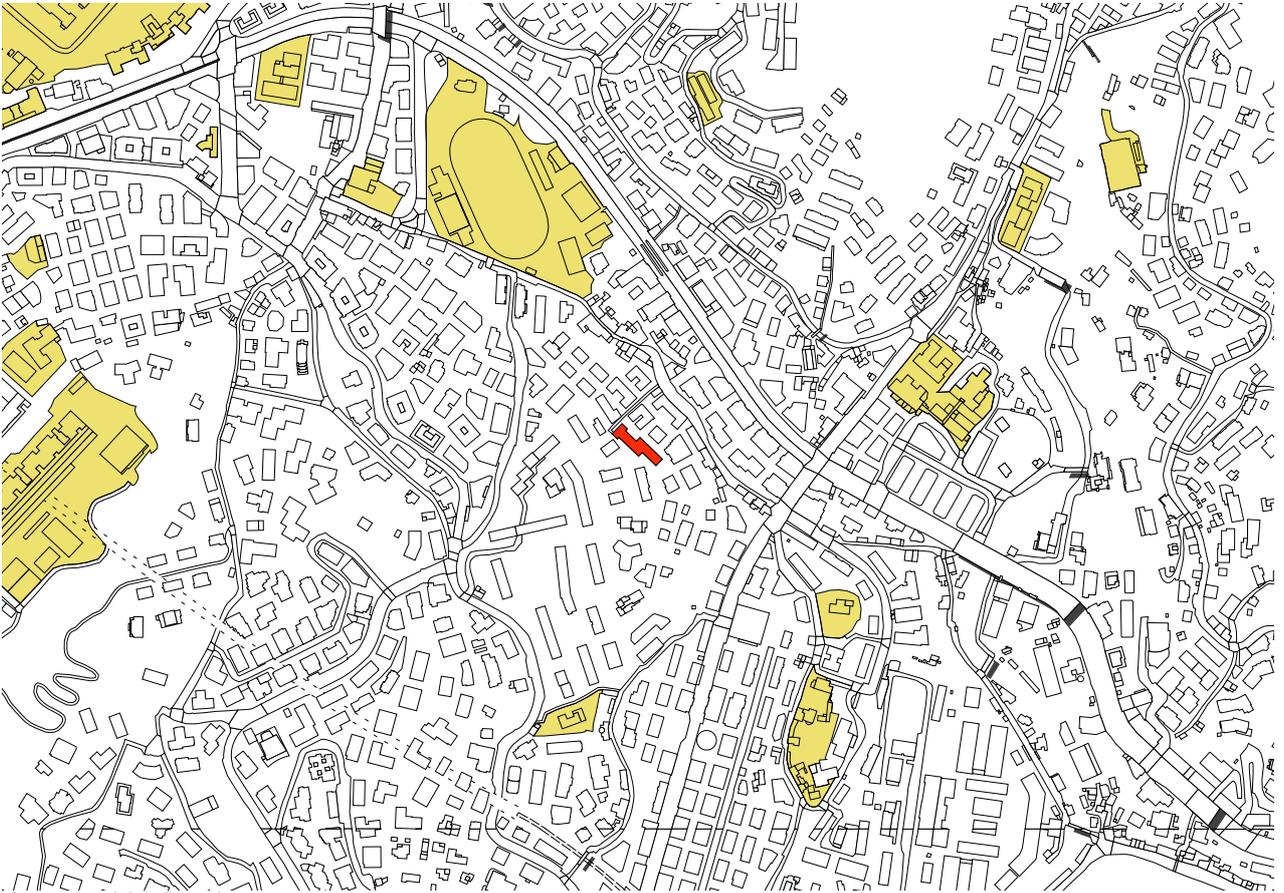
Pieni e vuoti



Infrastrutture



Elementi naturali



Aree a servizi e ricreative

# INQUADRAMENTO CATASTALE

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



8 EX SCUOLA VIALE BREIA

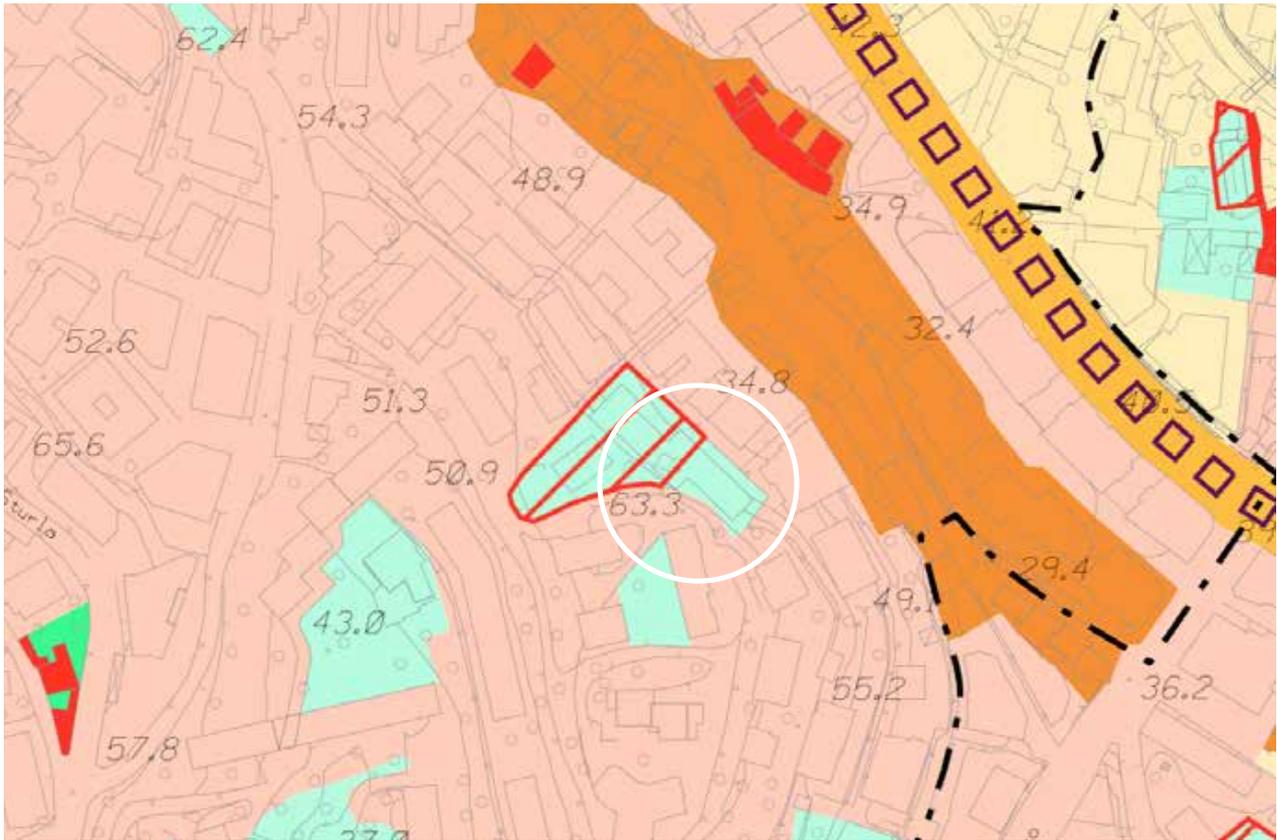


144

*Estratto dal Catasto dei Terreni*

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **55**, particella **805**, subalterno **1**

# INQUADRAMENTO URBANISTICO



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



Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

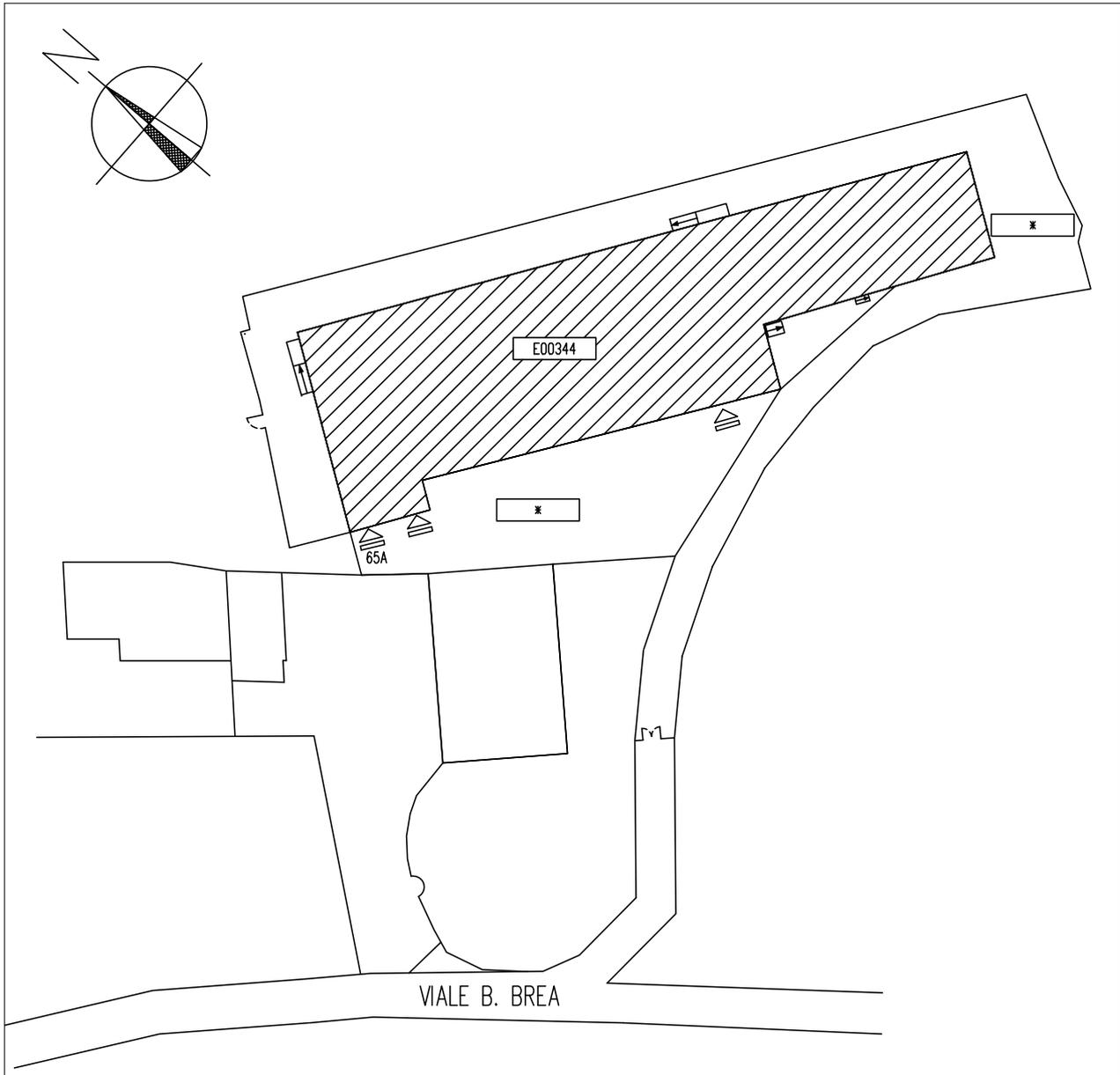
INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	6	FUORI TERRA	4	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	1
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,..)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare		Distacco di parti di cornice			

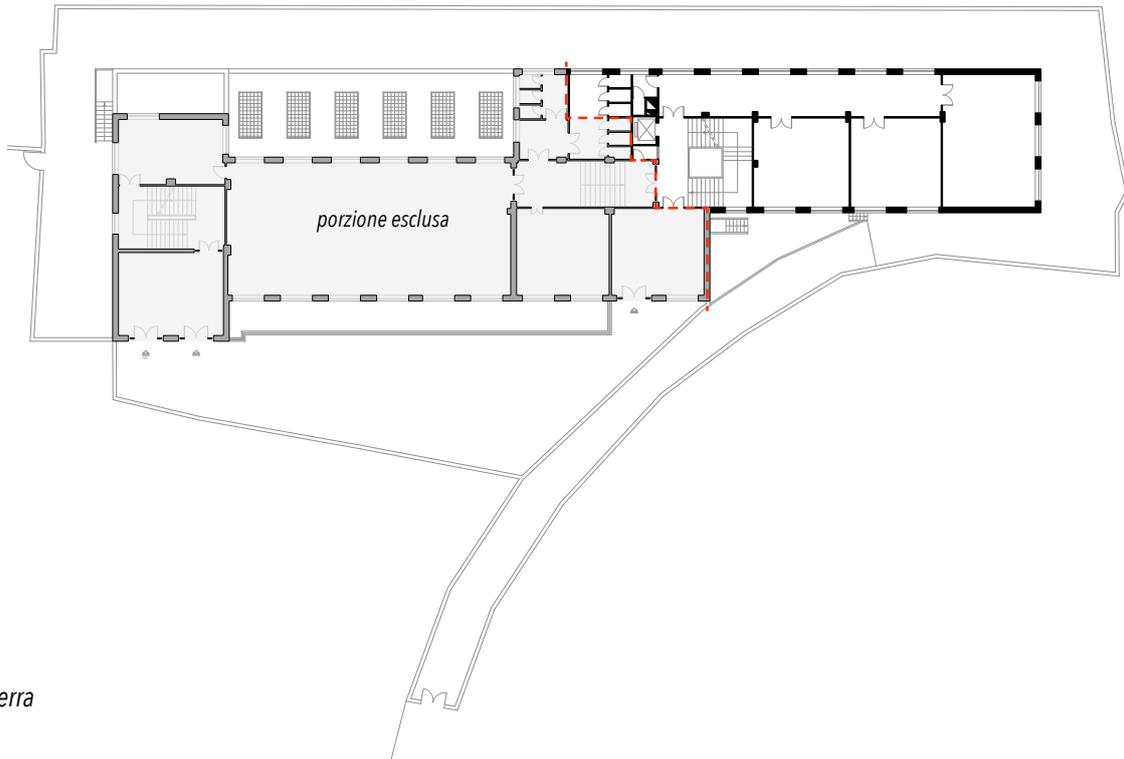
A=buono      B=sufficiente      C=scarso      D=pessimo

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		

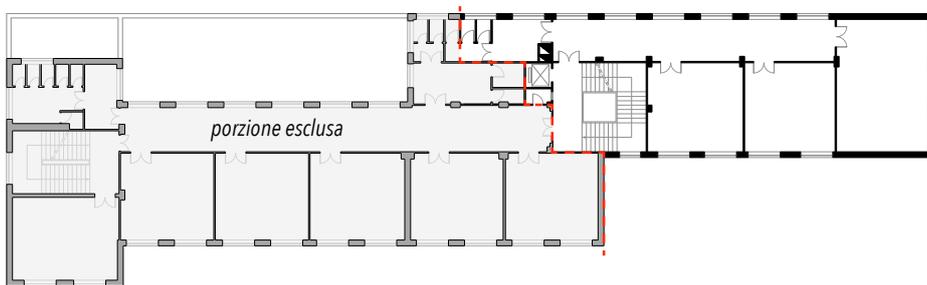
# PLANIMETRIE & CONSISTENZE



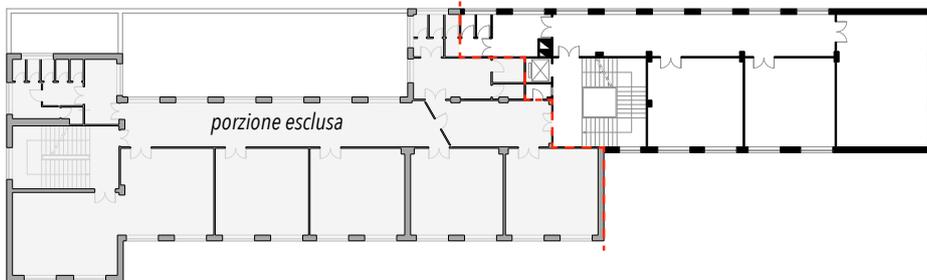
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
8	Ex Scuola Brea	-2	depositi	sotto	185	<b>2233</b>
		-1	Vigili urbani	sopra	809	
			Alloggio custode	sopra	62	
		0	Scuola	sopra	331	
		1	Scuola	sopra	282	
		2	Scuola	sopra	282	
		3	Scuola		282	
		-2	-	-	0	1938
		-1	Deposito	semi	85	
		0	Scuola	sopra	431	
		1	Scuola	sopra	474	
		2	Scuola	sopra	474	
		3	Scuola	sopra	474	



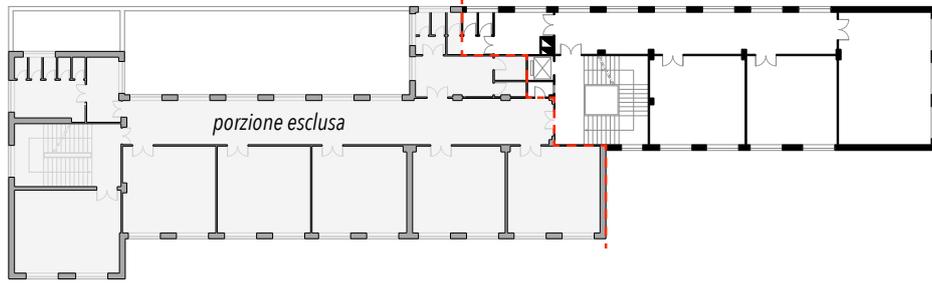
*Piano terra*



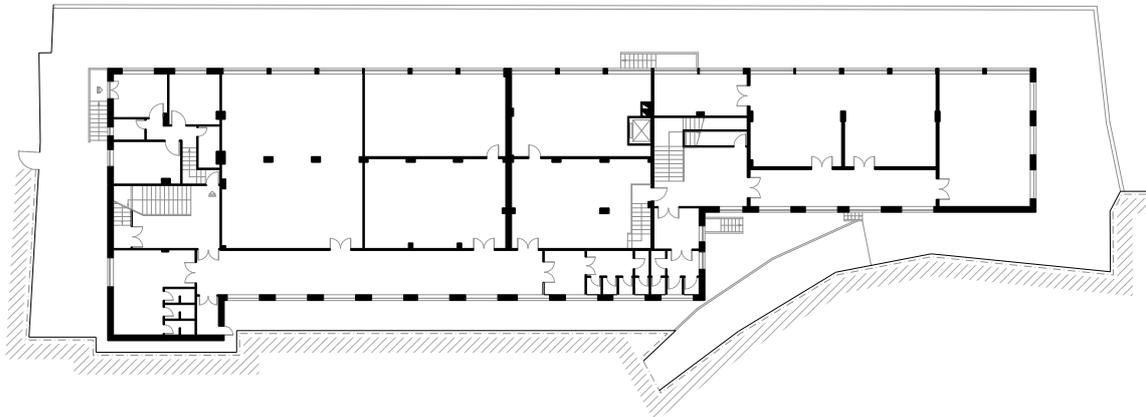
*Piano primo*



*Piano secondo*

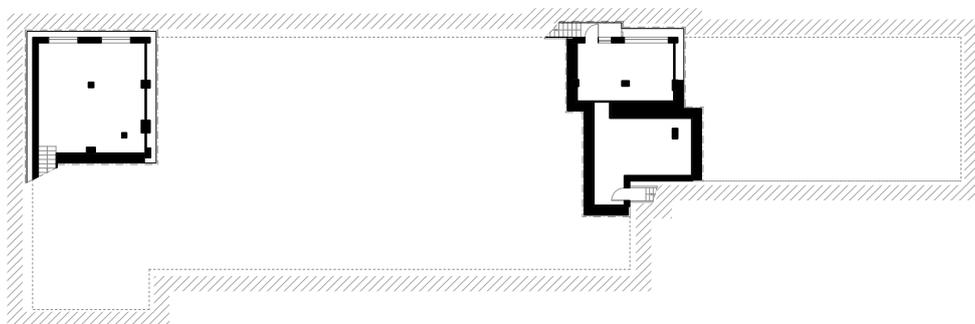


*Piano terzo*



149

*Piano seminterrato*



*Piano interrato*

0 1 5 10 m





*Vista dell'accesso principale sul fronte est*



*Vista dell'atrio di entrata*



*Dettaglio di una delle aule*



*Vista del vano scale*



*Vista del corridoio posto al secondo piano*

151



*Vista della palestra posta al piano terra (facente parte della porzione occupata dall'Istituto tecnico e quindi esclusa dal bando)*



*Vista del corsello carrabile che conduce al piano seminterrato*



*Vista del fronte est del piano seminterrato*



*Vista dei locali posti al piano seminterrato con unico affaccio a est e attualmente in uso alla Polizia Municipale*





*Viste dei fronti esterni che mostrano il generalizzato degrado delle facciate e degli infissi*

153



*Viste dei fronti esterni dalle quali si possono notare i distacchi di intonaco e di elementi architettonici (cornicioni)*

# SWOT ANALYSIS

## Punti di forza

vista  
grande dimensione  
layout razionale  
accessibilità carrabile

## Punti di debolezza

stato manutentivo  
uso promiscuo (scuola)

S W

O T

154

unica proprietà  
buona presenza di verde  
contesto residenziale di qualità  
vicinanza a polo ospedaliero

scarsa dotazione di parcheggi  
difficile accessibilità

## Opportunità

## 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
<b>Destinazione d'uso</b>					
Residenziale	▲	▲	▲	▶	▼
Terziario/Uffici	▼	▼	▶	▼	▶
Retail (commerciale)	▼	▼	▼	▼	▼
Leisure/Entertainment	▼	▼	▼	▼	▼
Uso alternativo	▶	▲	▲	▶	▶

155

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:

- Residenziale;
- Uso alternativo (sanitario).

### 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	Residenziale
Tipologia di intervento	Sostituzione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Demolizione e Nuova costruzione

Scenario 2	
Destinazione d'uso	Uso alternativo
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Elevato

La presente analisi considera lo Scenario 1 quello preferibile per la valorizzazione dell'asset e sarà pertanto oggetto delle successive analisi.

**La definizione dello scenario si è basata sull'assunzione che sia ricompresa nel perimetro di trasformazione anche la porzione attualmente in uso alla Provincia.**  
**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. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

<b>Modalità di affidamento</b>	Alienazione
<b>Tempistiche di commercializzaz.</b>	Lungo periodo
<b>Potenziali interlocutori</b>	Investitore locale



*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*