



COMUNE DI GENOVA

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

18. Ex Scuola Quasimodo



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



18.

EX SCUOLA QUASIMODO

Via Podestà

TIPOLOGIA	<i>Edificio scolastico</i>	Tra il quartiere di Voltri e il quartiere di Prà, zona ovest della città, l'immobile si trova a poche centinaia di metri in linea d'aria dal casello autostradale di Genova Prà. Pur inserendosi in una zona residenziale piuttosto densa, la dotazione di verde e l'orografia del terreno conferiscono al complesso una forte connotazione naturale. La posizione rialzata consente inoltre di dominare con lo sguardo un lungo tratto di costa.
ANNO (Ristrutt.)	-	Edificio del secondo Novecento nasce con una destinazione scolastica e ha un'architettura molto caratterizzata: su una grande piastra a base quadrata di 3 livelli si ergono due "torri" poste negli angoli che ospitano le aule e che si sviluppano per ulteriori 3 livelli.
PROPRIETÀ	<i>Intero edificio</i>	La struttura, in discreto stato di conservazione, è costituita da telai di cemento armato e acciaio che consentono la copertura di grandi luci e importanti aggetti. Gli interni sono in pessimo stato, finiture e impianti appaiono fortemente compromessi.
SUP. LORDA	4.938 mq	L'edificio è dotato di un doppio accesso, carrabile da via Podestà a est e pedonale sul fronte ovest.
SUP. COPERTA	778 mq	
PIANI F.T.(interrati)	5 (0)	
ZONA	<i>Voltri (Ovest)</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	<i>Scuola media (2006 ca.)</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



18. EX SCUOLA QUASIMODO

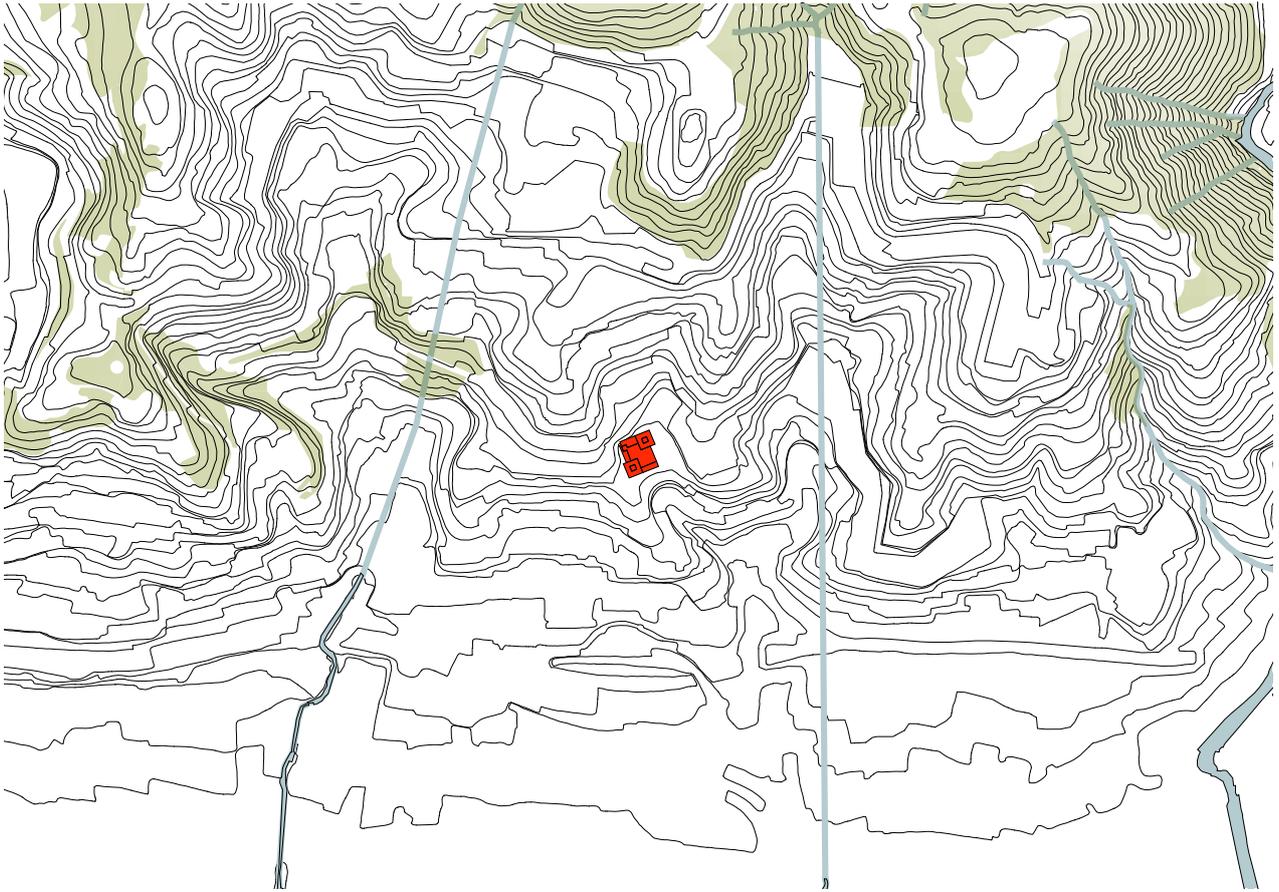


292

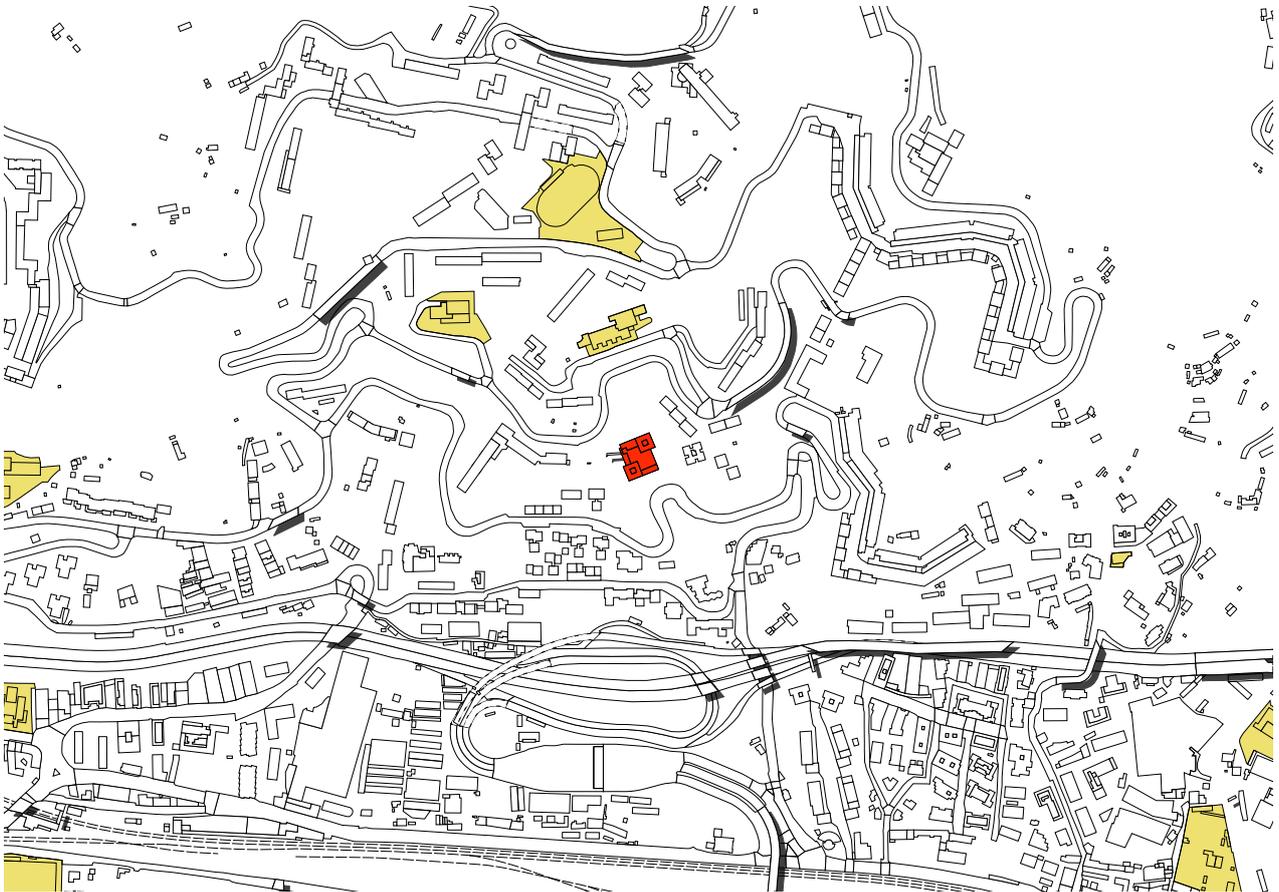
Pieni e vuoti



Infrastrutture



Elementi naturali

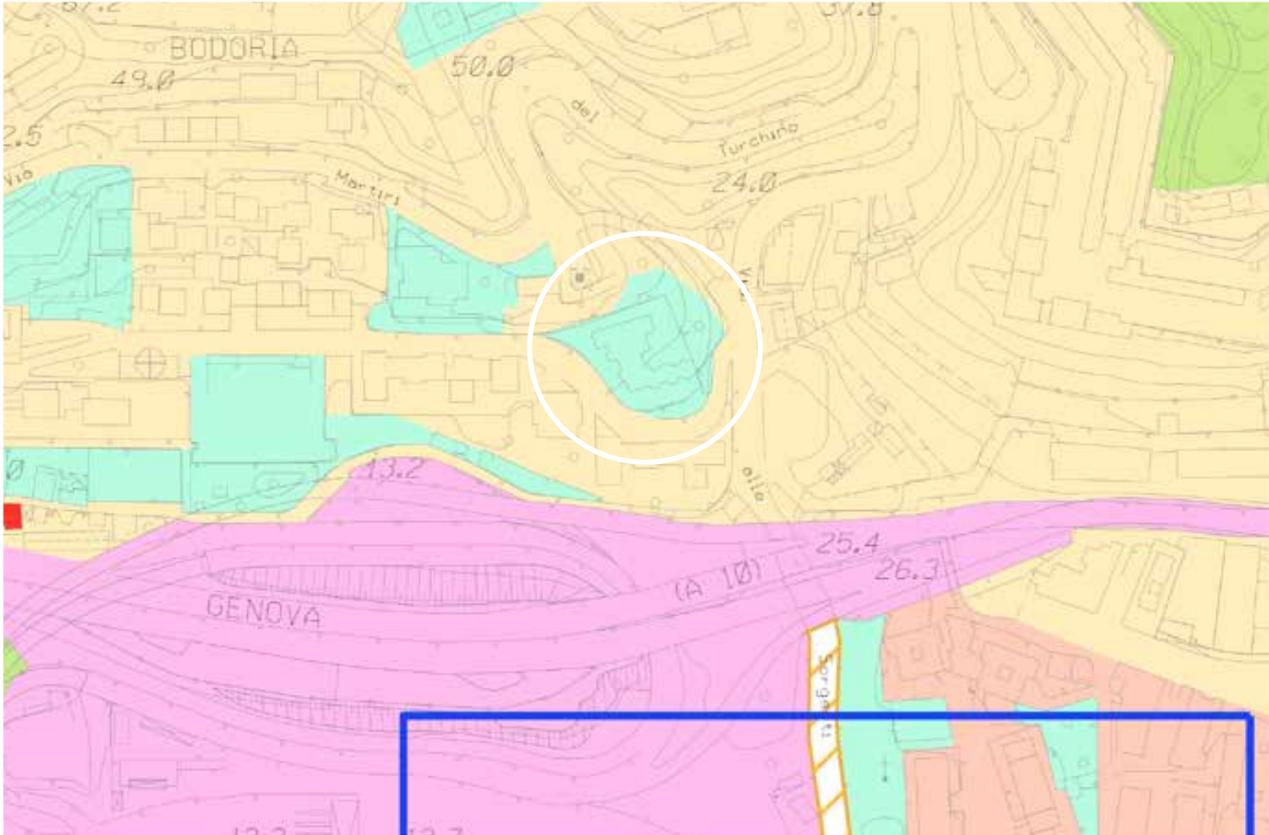


Aree a servizi e ricreative

INQUADRAMENTO CATASTALE

Dalle informazioni ricevute dal Comune di Genova. l'immobile non risulta accatastato

INQUADRAMENTO URBANISTICO



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

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AMBITI SPECIALI	
	AC-NR ambito di conservazione del territorio non irriguato		parco di interesse naturalistico e paesaggistico
	AC-VI ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico		unità insediative di identità paesaggistica
	AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola		macro area paesaggistica
	AR-PR (a) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale		ambito con disciplina urbanistica speciale
	AR-PR (b) ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale		fasce di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante
	AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano		fasce di protezione "S" stabilimenti a rischio rilevante
	AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato		aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante (Variante PTC della Provincia - D.C.P. 39/2008)
	AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico		ambito portuale
	AC-AR ambito di conservazione Arca fiorentina		aree di esproprio-carattere relative a opere infrastrutturali
	AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico		autostrada esistente
	AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale		autostrada di previsione
	AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano		ferrovie e trasporto pubblico in sede propria esistente
	AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale		ferrovie di previsione
	ACD-L ambito complesso per la valorizzazione del litorale		trasporto pubblico in sede propria di previsione
	SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere e parcheggio pubblico		SIS-1 viabilità principale esistente
	SIS-S servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico		SIS-1 viabilità principale di previsione
	SIS-S servizi orientati		SIS-1 viabilità di previsione
	distretto di trasformazione		nodii infrastrutturali
	rete idrografica		asse di relazione città-porto di previsione
	limiti amministrativi: Municipi		asse di relazione città-porto da concertare con Intesa L. 84/94
	limiti amministrativi: Comuni		

Legenda

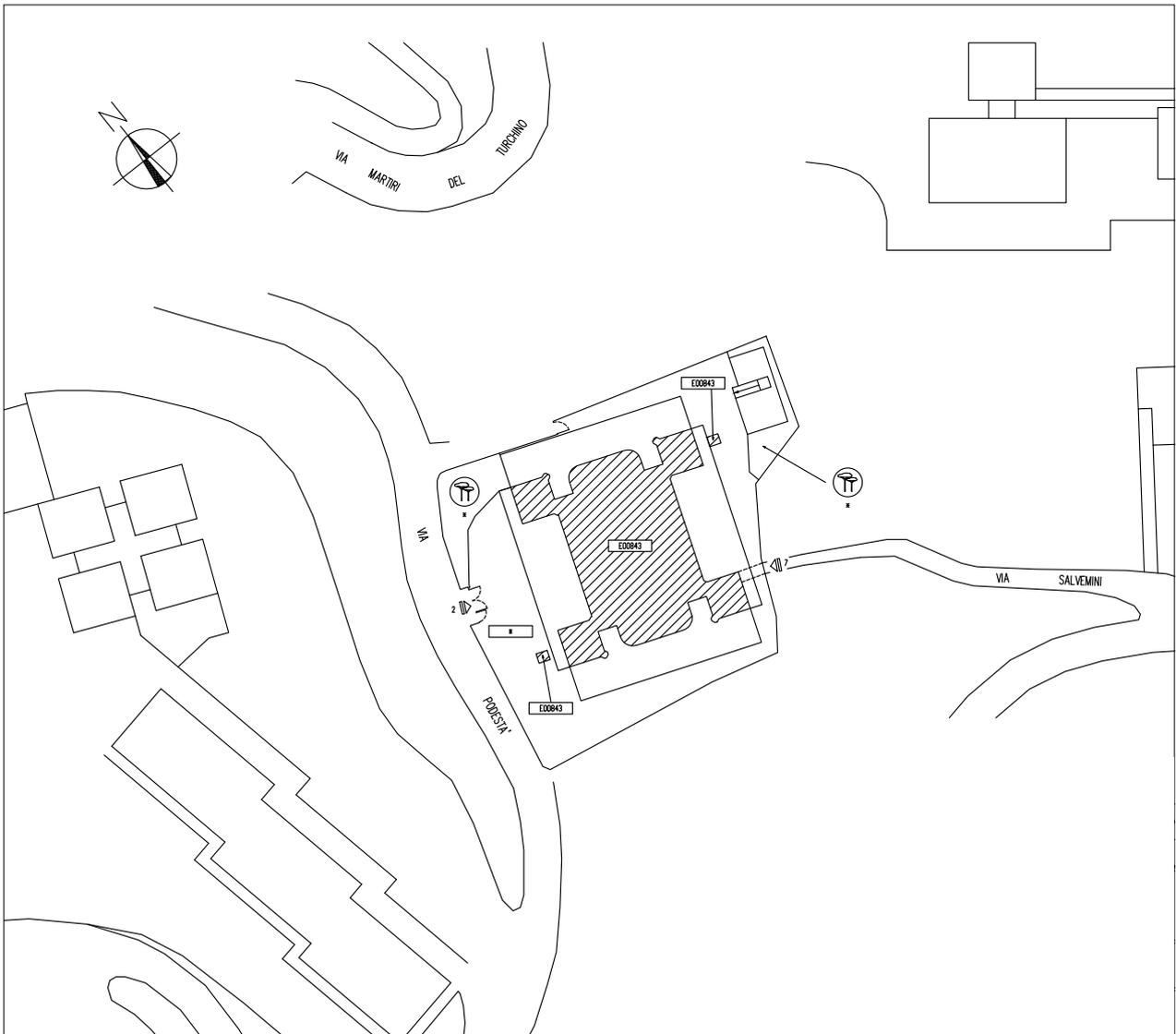
CARATTERISTICHE GENERALI

INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	5	FUORI TERRA	5	SEMINTERRATI	-	INTERRATI	-
CORPI SCALA	3	ASCENSORE	3	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

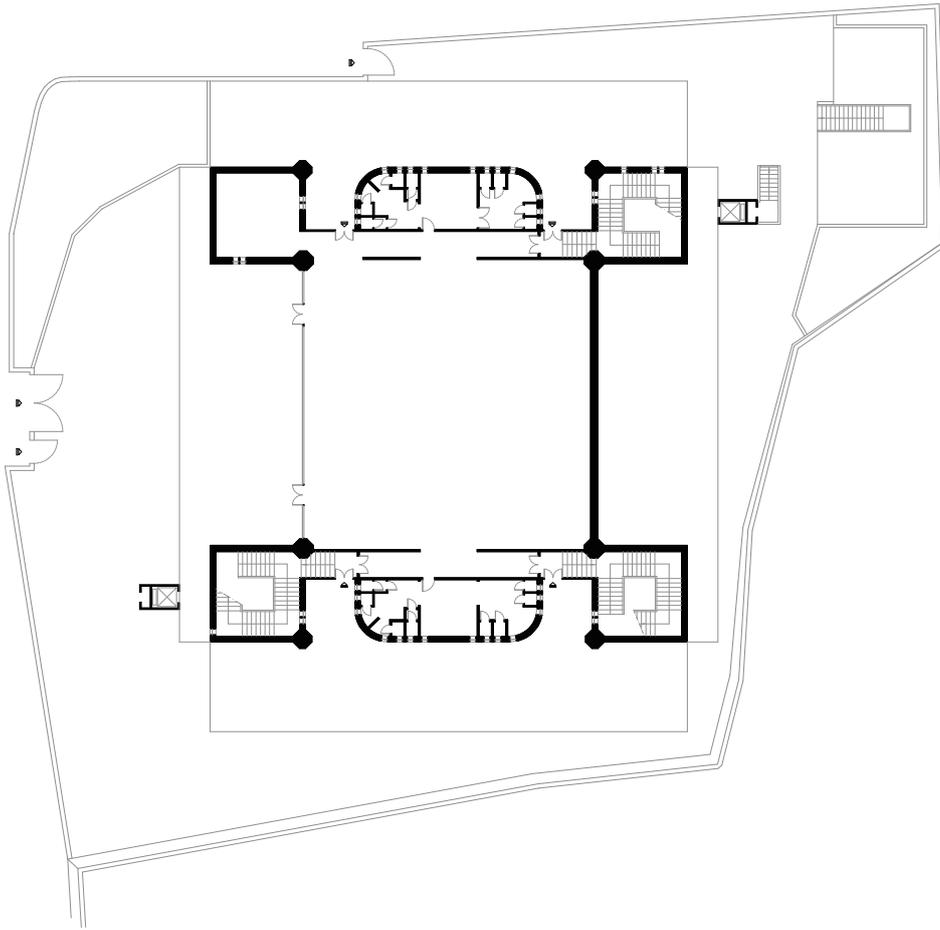
STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,..)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	Problematiche puntuali da rilevare					
A=buono B=sufficiente C=scarso D=pessimo						

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		

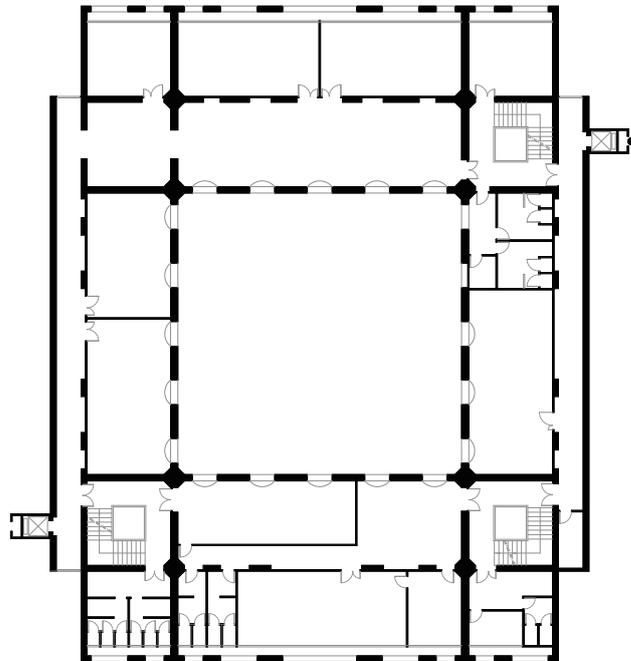
PLANIMETRIE & CONSISTENZE



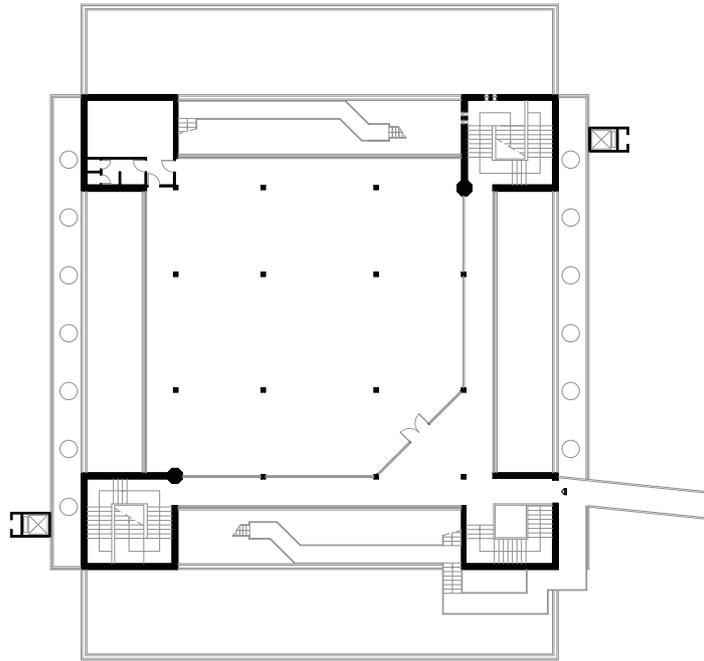
N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
18	Ex scuola Quasimodo	-1	Locale tecnico	sotto	90	4938
		0	scuola	sopra	786	
		1	scuola	sopra	1198	
		2	scuola	sopra	746	
		3	scuola	sopra	662	
		4	scuola	sopra	662	
		5	scuola	sopra	662	
	vari	altro	-	132		



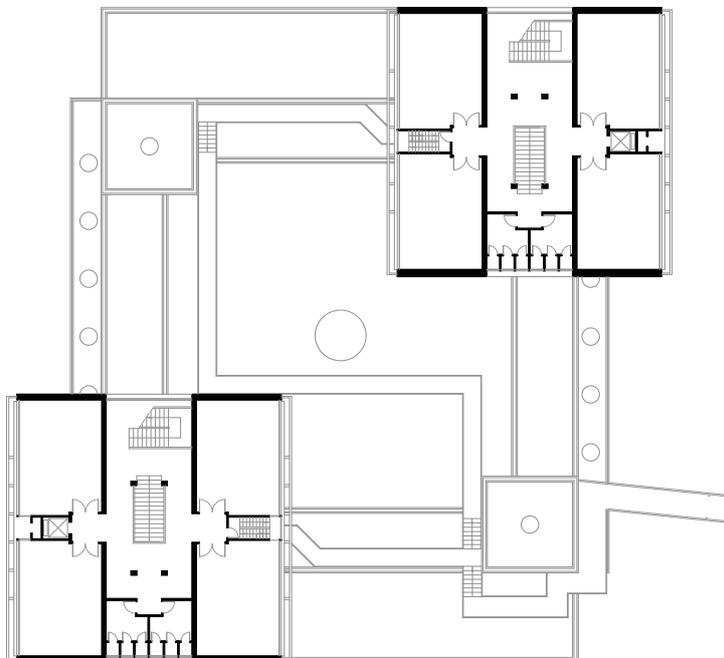
Piano terra



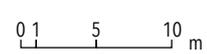
Piano primo



Piano secondo



Piano terzo / quarto / quinto





Scorcio del fronte sud



Scorcio del fronte ovest



Vista dall'accesso pedonale posto a ovest dal quale si notano i due corpi aule che poggiano sulla piastra



Scorcio del blocco aule sud ovest dal blocco nord est

301



Scorcio del panorama dal secondo livello del blocco aule sud ovest



Vista del lucernario del vano scala



Vista della palestra al piano terra



Scorcio della palestra dagli oblò del primo piano



Vista degli spazi distributivi dell'ala sud al primo piano



Viste del grande spazio al secondo piano situato nella piastra centrale con la presenza di un lucernario semisferico



SWOT ANALYSIS

Punti di forza

accessibilità territoriale (casello)
dimensione
layout razionale
compattezza del volume
vista panoramica

Punti di debolezza

distanza dal centro
distanza dai servizi
stato manutentivo

S W
O T

303

contesto residenziale
presenza di verde

Opportunità

quartiere 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 *	▲	▲	▲	▶	▼

304

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:

- Uso alternativo (Sanitario/Clinico);
- Residenziale.

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	Uso alternativo (Clinico / Sanitario)
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Elevato

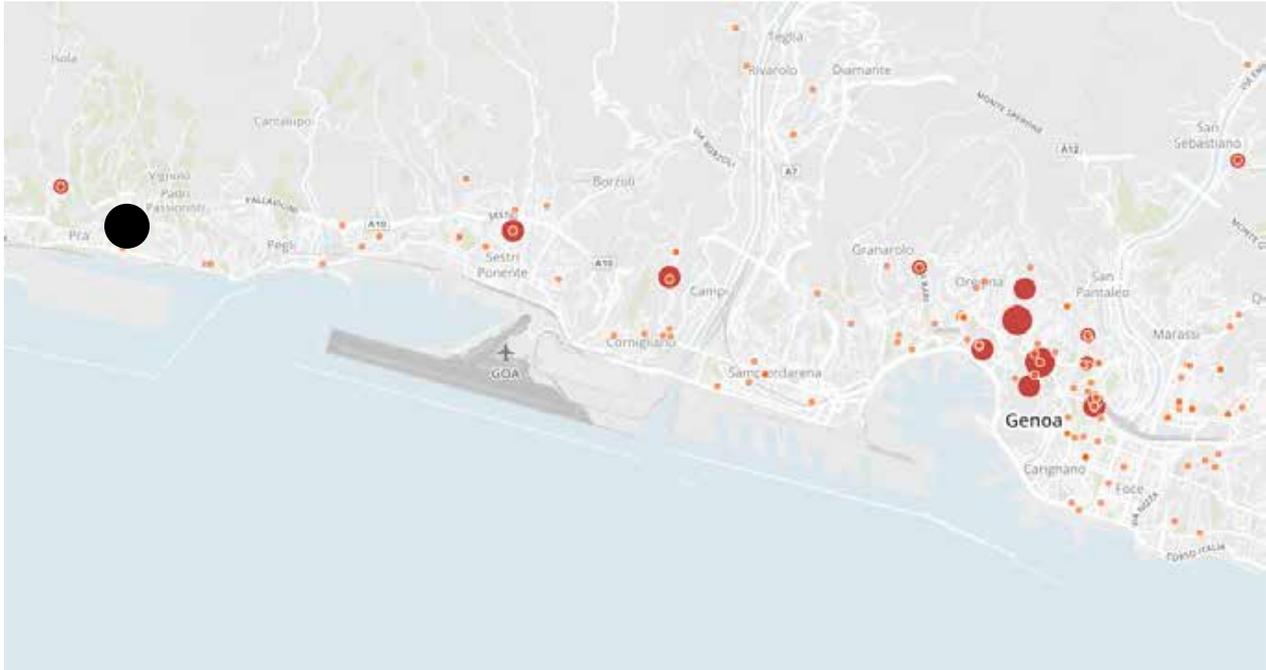
Scenario 2	
Destinazione d'uso	Residenziale
Tipologia di intervento	Sostituzione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Demolizione e Nuova Costruzione

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

Vorremmo portare all'attenzione del Cliente che le successive analisi e l'Opinione di Valore sono state sviluppate sulla base dello scenario di valorizzazione in struttura sanitaria (RSA), ritenuto più liquido considerati la tipologia immobiliare, la location e le condizioni 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.



Come mostrato nella mappa nei pressi dell'immobile non vi è una particolare concentrazione di strutture sanitarie. La più vicina all'asset è "Villa Caterina" del Gruppo Fides, un operatore istituzionale presente su tutto il territorio genovese.

3. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

Modalità di affidamento	Alienazione
Tempistiche di commercializzaz.	Medio-lungo periodo
Potenziali interlocutori	Operatore Specializzato



*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