



COMUNE DI GENOVA

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

17. Palazzo Galliera



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



17.

PALAZZO GALLIERA

Via Garibaldi 9

TIPOLOGIA	<i>Palazzo Storico</i>
ANNO (Ristrutt.)	<i>1850</i>
PROPRIETÀ	<i>Intero edificio</i>
SUP. LORDA	<i>3.649 mq</i>
SUP. COPERTA	<i>708 mq</i>
PIANI F.T.(interrati)	<i>7 (1)</i>
ZONA	<i>Centro - Garibaldi</i>
OCCUPAZIONE	<i>in uso</i>
USO	<i>Uffici comunali</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Ope legis</i>

Il Palazzo si trova in una posizione eccezionale, tra Palazzo Tursi e Palazzo Albini (sedi del Comune), Palazzo Bianco e Palazzo Rosso (sedi dei Musei di Strada Nuova). L'edificio Ottocentesco conta sei piani fuori terra e affaccia su quattro lati. La pianta si ripete identica per tutti i livelli, con vano scala posto al centro del corpo di fabbrica (con ascensore collocato esternamente alla sagoma), l'affaccio principale rivolto a meridione.

Attualmente ospita uffici comunali ed è per questo collegato a palazzo Tursi e Palazzo Albini da percorsi pedonali interni che ne costituiscono nei fatti l'accesso principale. L'unico accesso indipendente è dalla salita pedonale di S. Francesco, collocata sul lato ovest, in corrispondenza dell'accesso alla scuola primaria "Daneo" (con cui condivide il giardino interno posto a nord).

Lo stato manutentivo complessivo interno è abbastanza buono ad esclusione di alcune infiltrazioni in copertura; le principali criticità riguardano gli esterni, con le facciate e serramenti che necessiterebbero di un intervento più consistente.

La perimetrazione delle pertinenze esterne non è di facile soluzione, in particolare sul fronte sud (ampia terrazza, in parte pavimentata e in parte verde, affacciata su Palazzo Bianco e Palazzo Tursi, attualmente esclusa dal portafoglio).



LOCALIZZAZIONE



Ortofoto



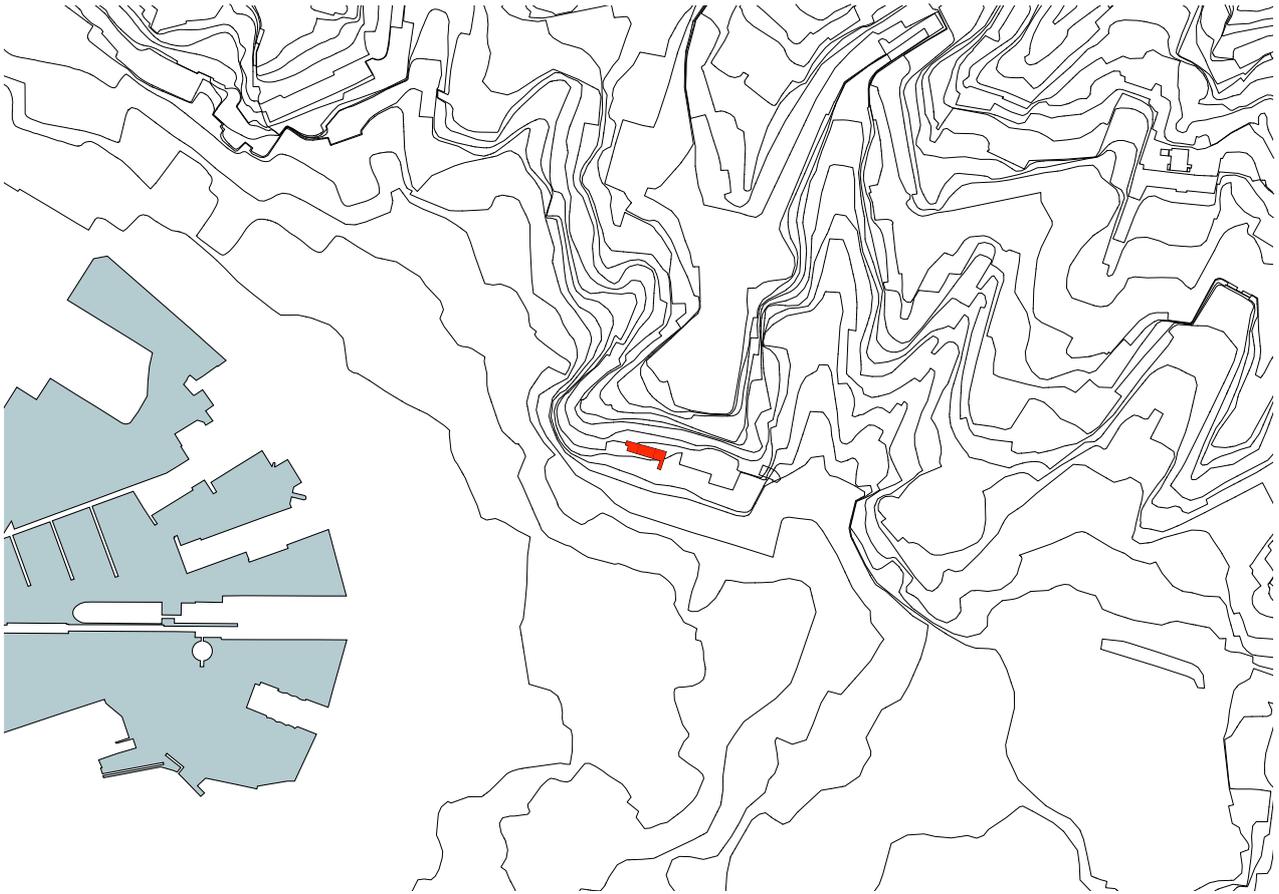
Vista aerea



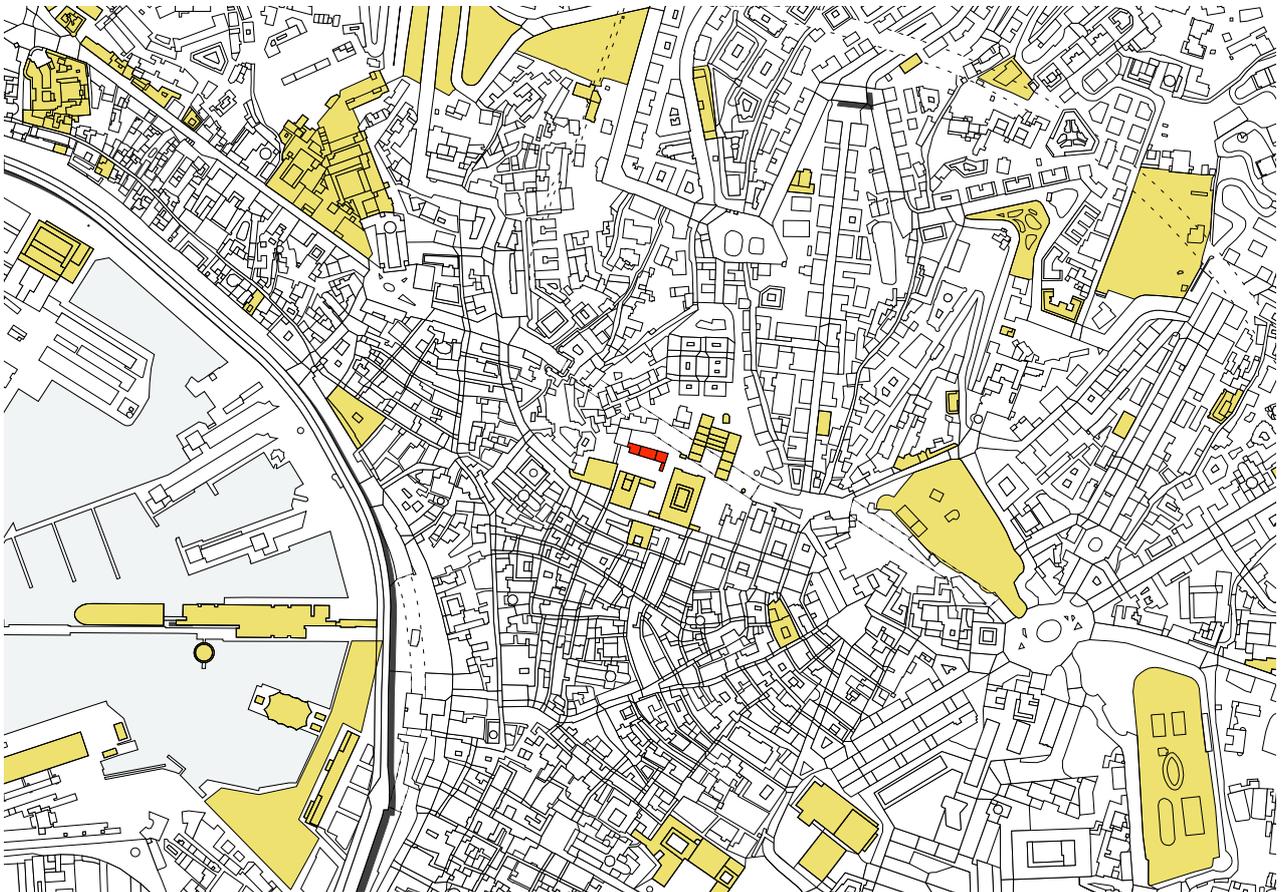
Pieni e vuoti



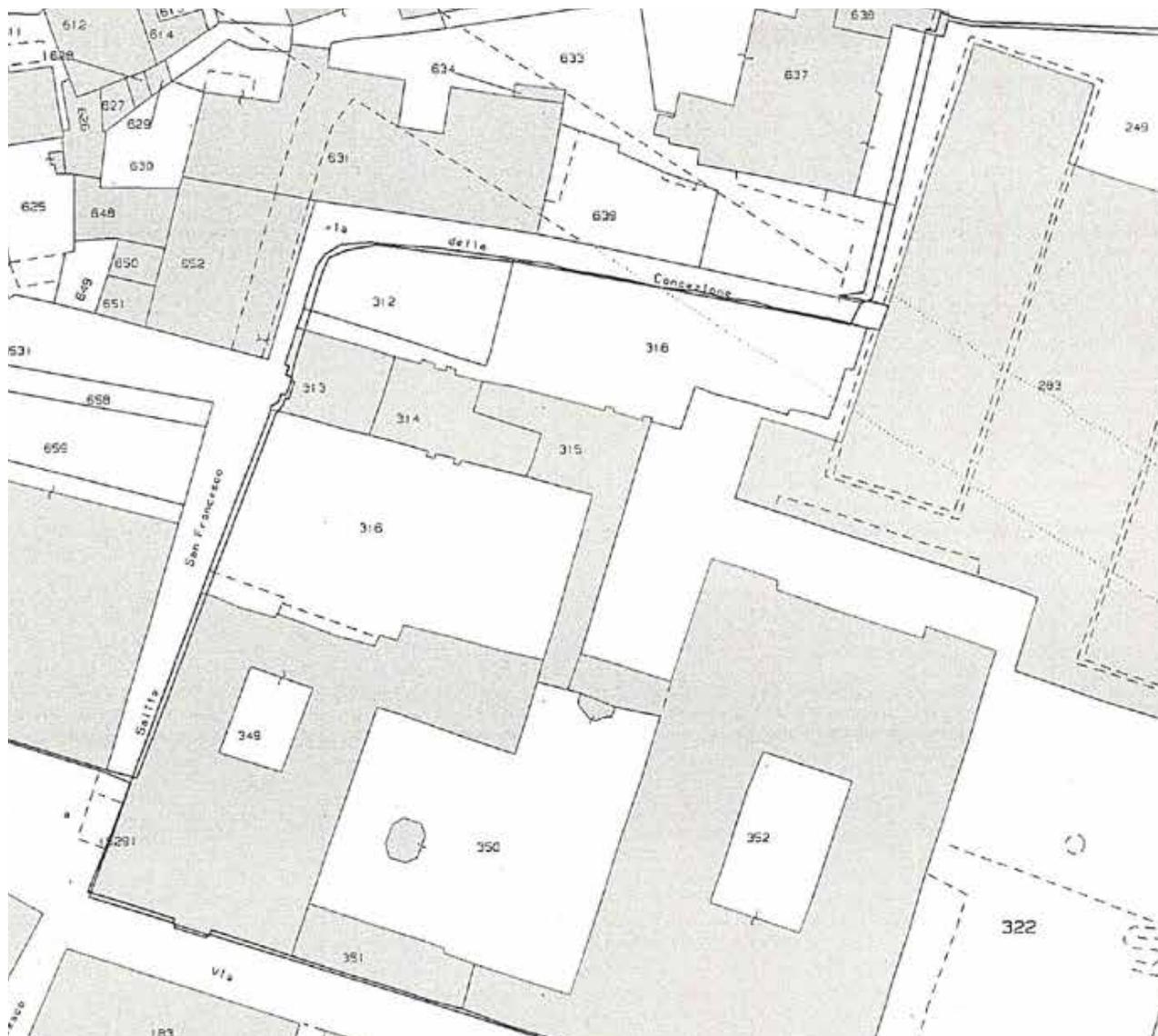
Infrastrutture



Elementi naturali

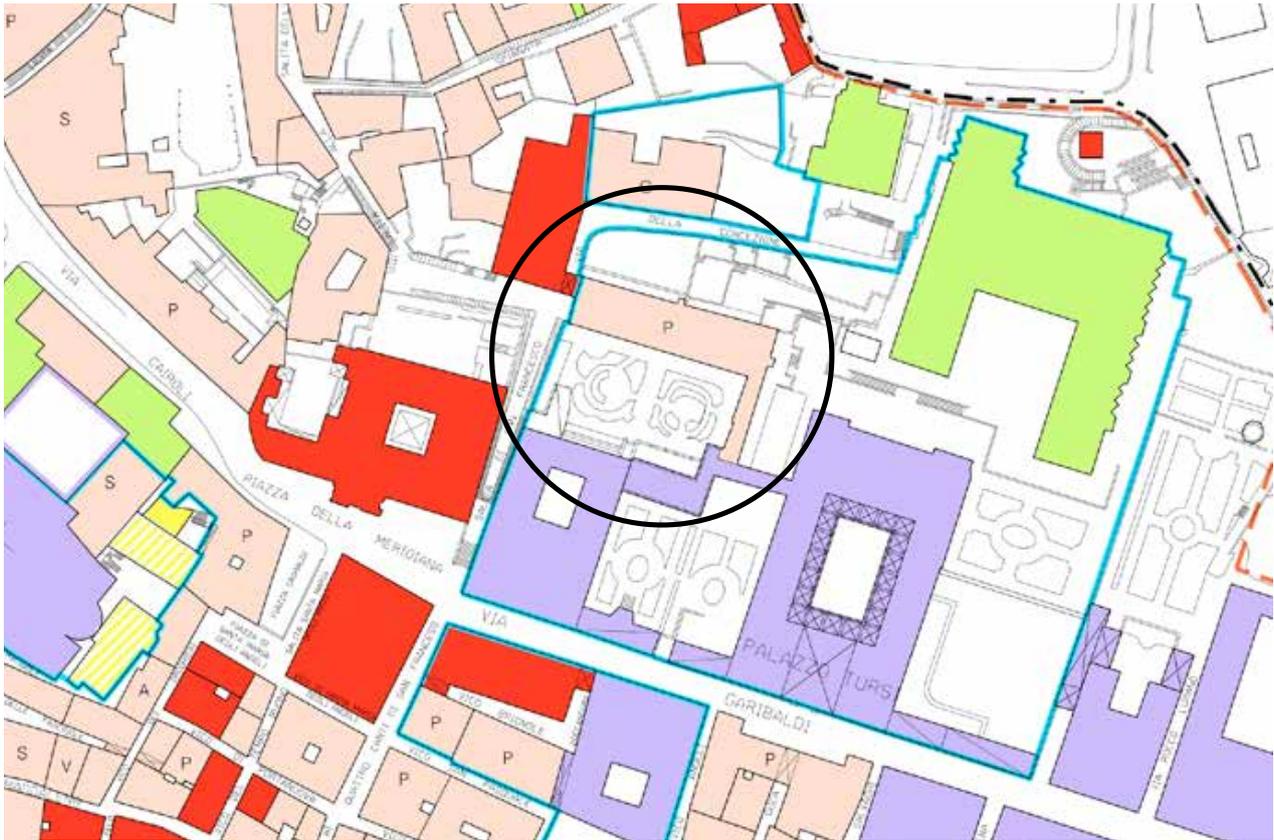


Aree a servizi e ricreative



Estratto dal Catasto dei Terreni

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **94**, particella **323**



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

LEGENDA

CATEGORIE DEGLI EDIFICI

- a  EDIFICI MONUMENTALI CHE RIVESTONO RILEVANTE IMPORTANZA PER IL LORO SIGNIFICATO STORICO E PER I CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PARTICOLARE PREGIO
- b  EDIFICI MONUMENTALI O RAPPRESENTATIVI DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO CHE HANNO MANTENUTO SIGNIFICATIVE CARATTERISTICHE SUL PIANO ARCHITETTONICO E DISTRIBUTIVO
- c  EDIFICI CHE FANNO PARTE INTEGRANTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO - PUR NON PRESENTANDO PARTICOLARI CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PREGIO
- d  EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE, SUCCESSIVA A QUELLA DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO
- d1  EDIFICI REALIZZATI IN ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL P.U.C. 2000
- e  EDIFICI O PARTI DI EDIFICIO CHE DETERMINANO INTASAMENTO INTERNO AGLI ISOLATI O IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE CIRCOSTANTE
- f  AMBITI DI MODIFICABILITÀ - AREE COMPROMESSE DA DEMOLIZIONI BELLE CHE, RICOSTRUZIONI INCONGRUE, ALTERAZIONI DEL TESSUTO STORICO O SITUAZIONI PROBLEMATICHE SUL PIANO IGIENICO E AMBIENTALE
- g  SPAZI GIÀ EDIFICATI ORA IN GRAN PARTE DEMOLITI DA RICOSTRUZIONI PARZIALI E A RICOMPOSIZIONE DEL TESSUTO URBANO TRADIZIONALE

ELEMENTI E CARATTERI STORICI SIGNIFICATIVI CHE QUALIFICANO L'EDIFICIO

- A atrio e prima rampa della scala
- C chiesa o resti di strutture conventuali
- G giardino pensile
- L loggia o spazi porticati
- M cinta muraria e strutture difensive
- P prospetto affrescato o caratterizzato da elementi architettonici di pregio
- S scala
- V elementi voltati e solai lignei
- chioschi
- spazi porticati

--- ambito di conservazione AC-CS

--- perimetro aree inidonee alla realizzazione di parcheggi

--- enti con disciplina urbanistica speciale

--- servizi pubblici

Legenda

CARATTERISTICHE GENERALI

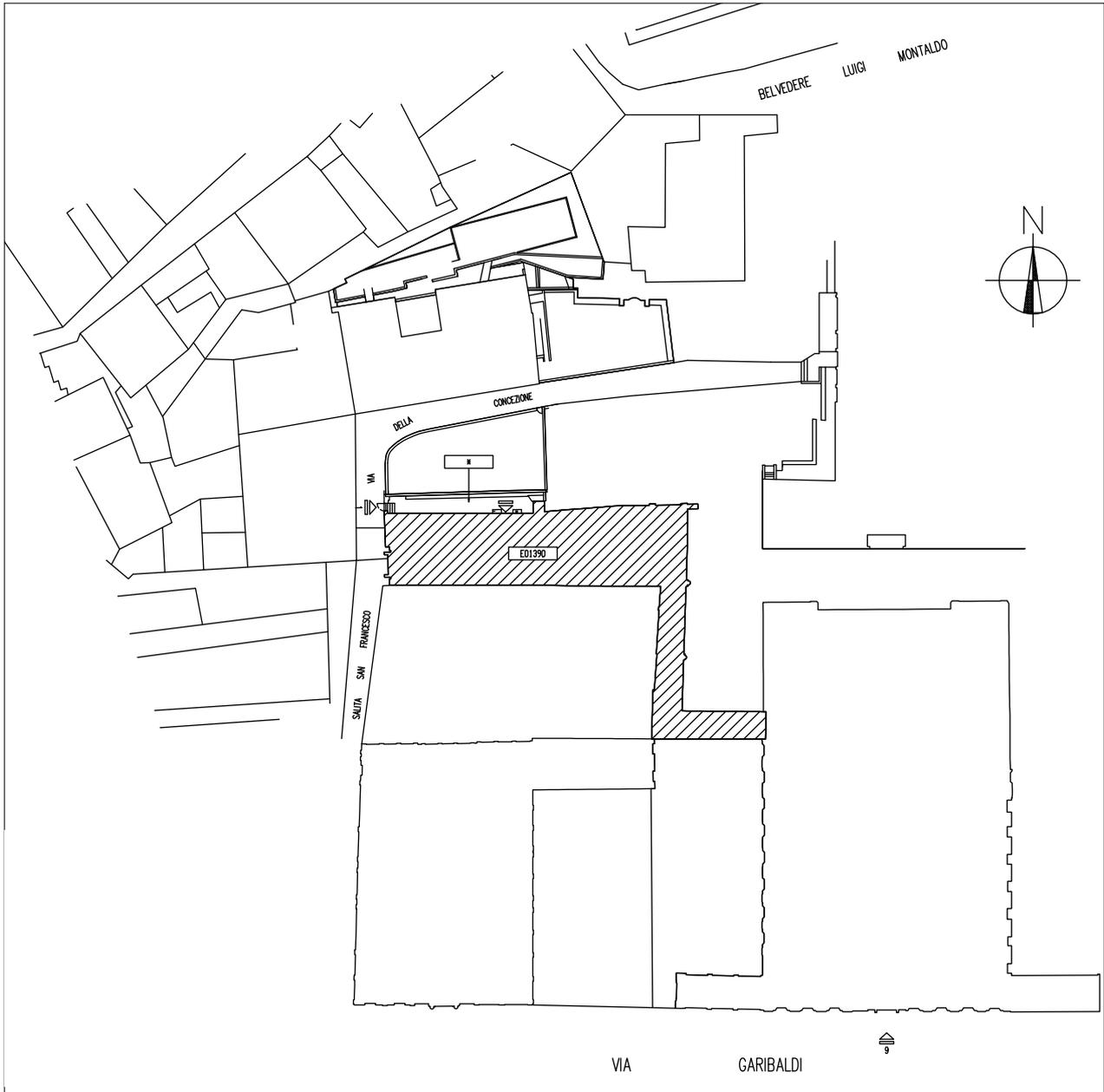
INTERO STABILE	si	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	8	FUORI TERRA	7	SEMINTERRATI	1	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	1	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

STATO MANUTENTIVO	Strutture (Murature, Solai, Coperture,..)		A	B	C	D
	Facciate esterne		A	B	C	D
	Finiture interne		A	B	C	D
	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

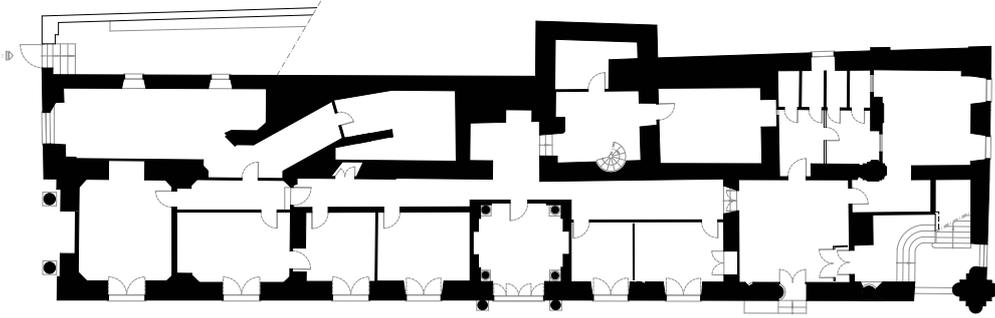
PIANO STRATEGICO DI
VALORIZZAZIONE DI UN
PORTAFOGLIO DI IMMOBILI
DI CIVICA PROPRIETÀ



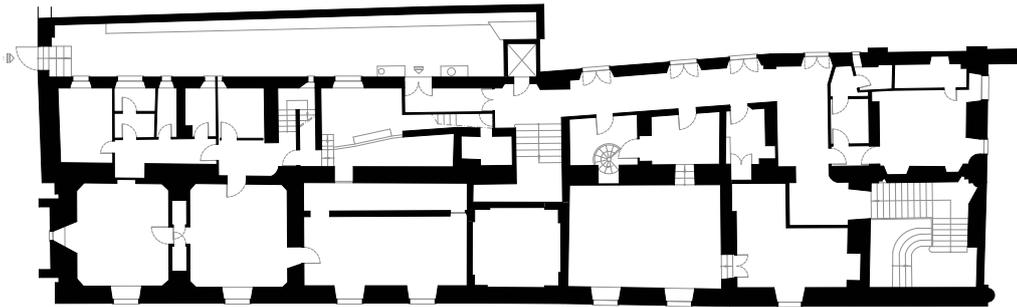
17. PALAZZO GALLIERA

279

N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
17	Palazzo Galliera	0	Uffici	sopra	544	3649
		0,5	magazzino	semi	24	
		1	Uffici	sopra	511	
		2	Uffici	sopra	534	
		3	Uffici	sopra	534	
		4	Uffici	sopra	535	
		5	Uffici	sopra	534	
		5,5	Uffici	sopra	58	
6	Uffici	sopra	375			

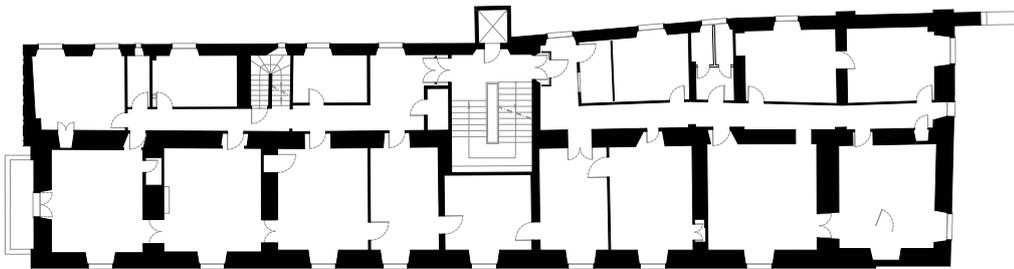


Piano terra



Piano primo

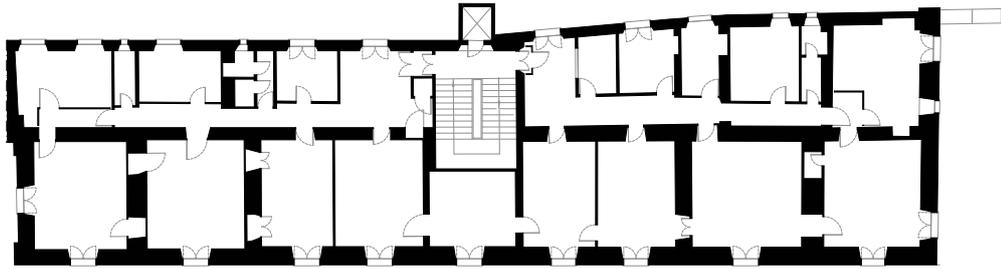
280



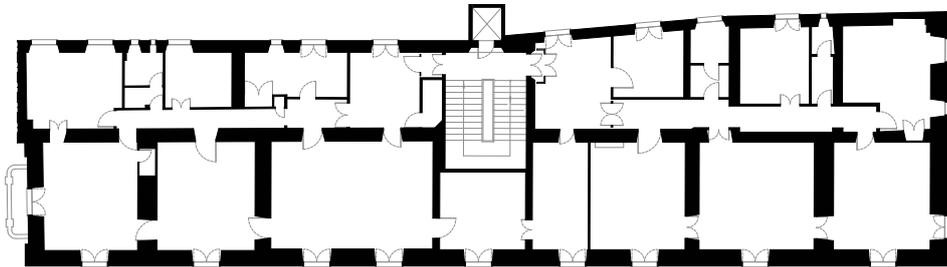
Piano secondo

0 1 5 10 m

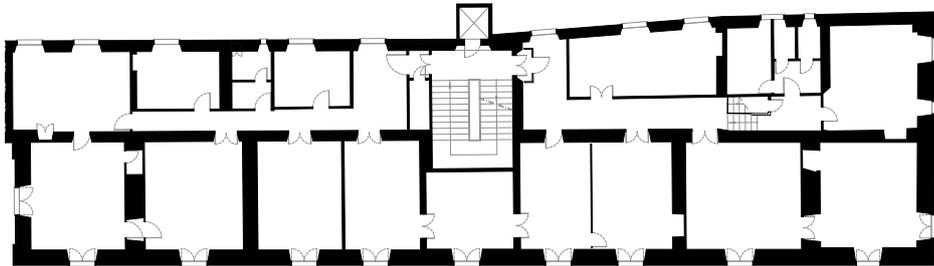




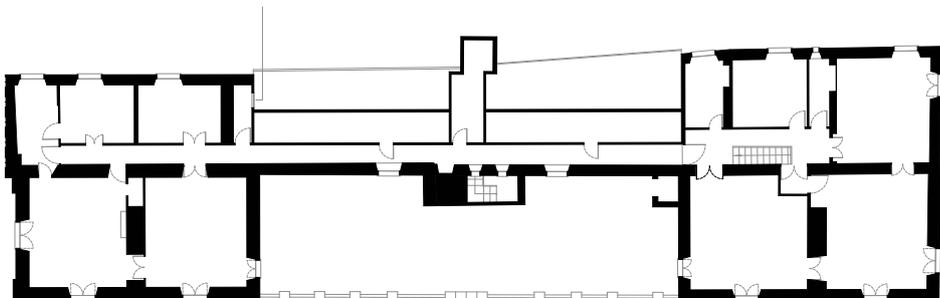
Piano terzo



Piano quarto



Piano sesto



Piano settimo

0 1 5 10 m





Scorcio di Palazzo Rosso posto a sud oltre via Garibaldi



Vista dello spazio aperto a sud antistante il piano terra

282



Scorcio del fronte nord con l'accesso pedonale da Palazzo Albini



Scorcio del fronte sud



Vista del fronte ovest che si affaccia sulla salita pedonale S. Francesco



Scorcio su salita S. Francesco in direzione via Garbaldi

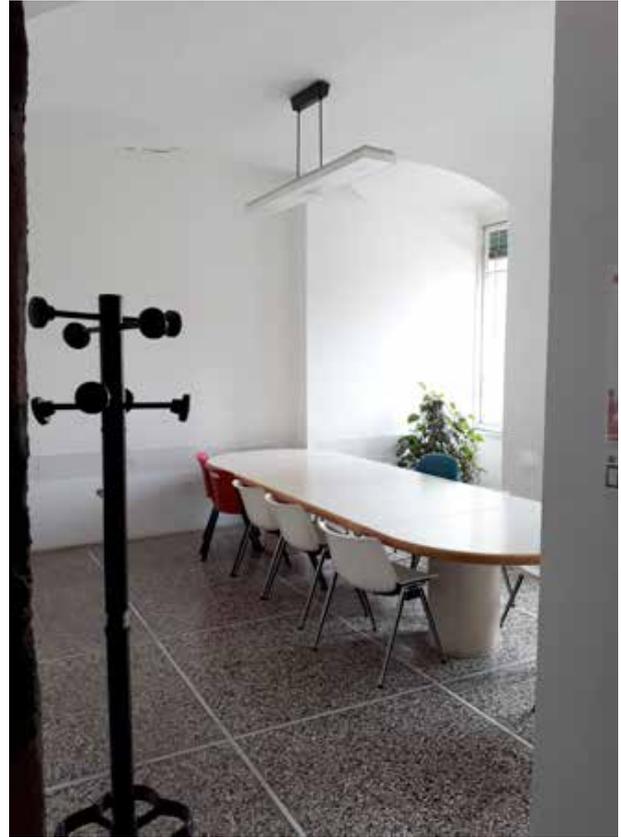
283



Vista dell'ingresso pedonale indipendente da via della Concezione



Vista interna dell'accesso da via della Concezione



Vista di alcuni dei locali interni affacciati verso sud che mostrano un buon livello manutentivo

284



Vista del corpo scale centrale



Vista di alcuni ambienti interni



Scorci dei prospetti est e nord che mostrano un importante degrado sulle facciate dell'edificio

285



Vista di situazioni puntali di degrado e distacco di intonaci rilevate al sesto piano dovute alle infiltrazioni dalla terrazza in copertura



Scorcio da nord: in primo piano palazzo Albini e Tursi, poi palazzo Galliera fronteggiato da palazzo Rosso e il porto di Genova sullo sfondo

286



Vista sui tetti dalla terrazza panoramica posta al settimo piano

SWOT ANALYSIS

Punti di forza

vista panoramica
localizzazione centrale
dimensione
unica proprietà
layout distributivo

Punti di debolezza

accessibilità solo pedonale
stato manutentivo
scarsa dotazione di pertinenze esterne
assenza di parcheggi

S W
O T

287

contesto prestigioso
presenza di servizi
presenza di istituzioni

Opportunità

scarsa visibilità
limitazioni imposte dal contesto

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 *	▼	▲	▶	▶	▶

288

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:

- Terziario/Uffici;
- Alberghiero/Ricettivo.

2.2 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	Terziario/Uffici
Tipologia di intervento	Manutenzione ordinaria
Grado di intervento	Medio/Basso

Scenario 2	
Destinazione d'uso	Ricettivo
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.

2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

Il mercato immobiliare di Genova è stato caratterizzato negli ultimi 7 anni da un modesto volume di investimenti e principalmente trainato da investitori domestici.

Il mercato degli uffici di Genova non presenta segnali positivi, soprattutto per quanto riguarda immobili direzionali cielo/terra, mentre risultano più apprezzate le unità più piccole tale situazione è dovuta principalmente alla difficoltà di ripensare la città come attrattore regionale di servizi innovativi.



3. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

Modalità di affidamento	Locazione
Tempistiche di commercializzaz.	Medio-Lungo Periodo
Potenziali 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