



COMUNE DI GENOVA

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

09. Locali sottostrada corso Italia



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

9. LOCALI SOTTOSTRADA

Corso Italia, vicino civico 19

TIPOLOGIA	<i>Arcate sottostrada</i>	La proprietà riguarda un ampio volume sottostrada su due livelli collocato lungo Corso Italia, in prossimità della chiesa di Boccadasse, con accesso diretto al mare. L'ingresso, unicamente pedonale, avviene direttamente dal marciapiede soprastante, attraverso una scala metallica. Lo spazio interno a doppia altezza ha un monoaffaccio verso sud ritmato da dieci arcate. La metà orientale di queste risulta ingombra da un volume aggiunto esterno (condonato), di altra proprietà, così come di altra proprietà risultano essere le aree esterne poste tra il fronte del fabbricato e le aree costiere demaniali.
ANNO (Ristrutt.)	1911	
PROPRIETÀ	<i>Intero fabbricato</i>	L'immobile attualmente libero e in medio/scarso stato di manutenzione interna risultava locato e adibito a palestra e ristorante fino al 2016. Attualmente è in corso un contenzioso con il precedente locatario, proprietario delle strutture annesse.
SUP. LORDA	935 mq	
SUP. COPERTA	-	
PIANI F.T.(interrati)	0 (2)	
ZONA	<i>Centro - Foce</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	<i>Stabilimento (2016)</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

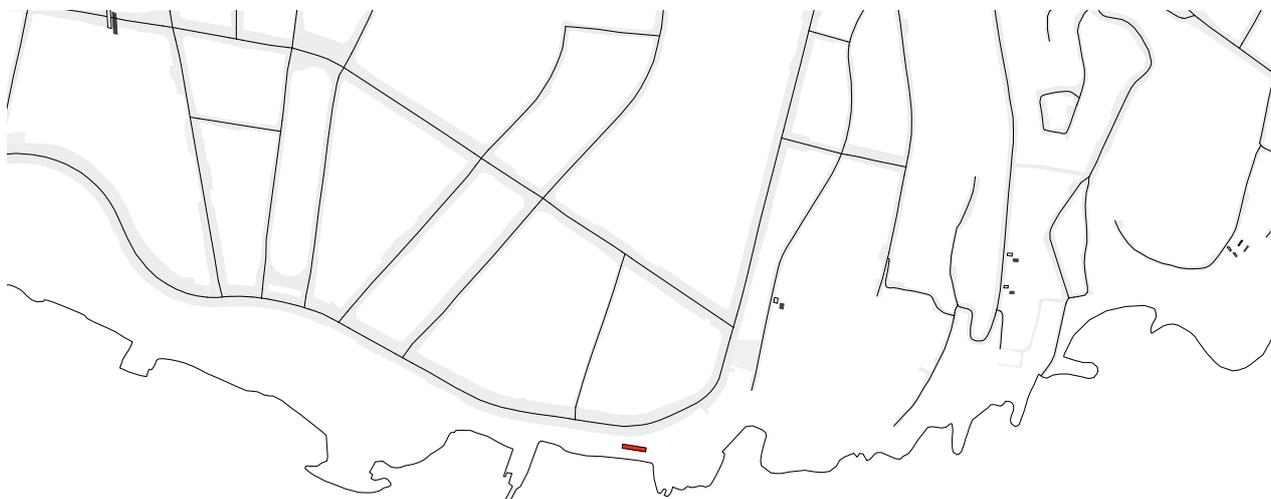


9. LOCALE SOTTOSTRADA CORSO ITALIA



159

Pieni e vuoti



Infrastrutture





Elementi naturali



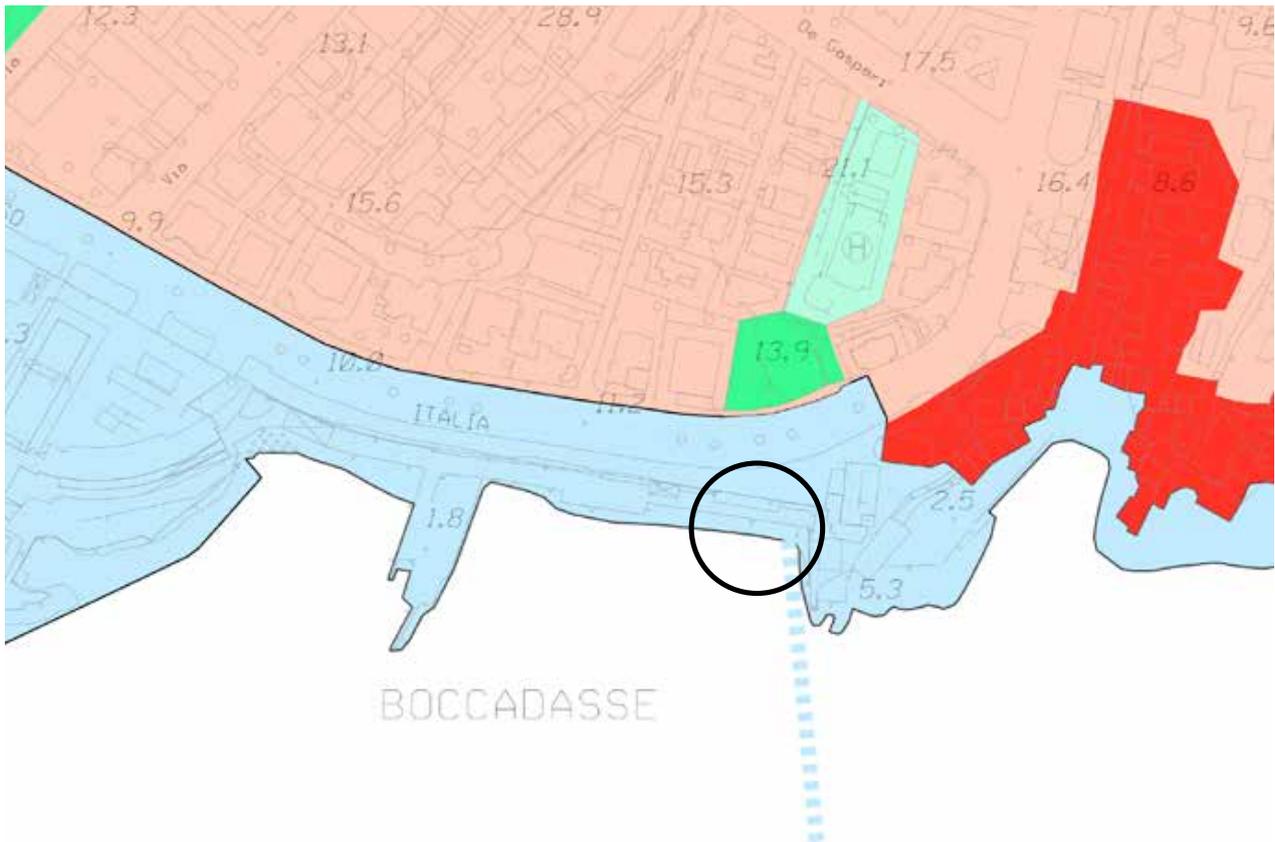
Aree a servizi e ricreative



Estratto dal Catasto dei Terreni

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **72**, particella **500**, subalterni **3,5 e 6**

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	2	FUORI TERRA	0	SEMINTERRATI	2	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	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						

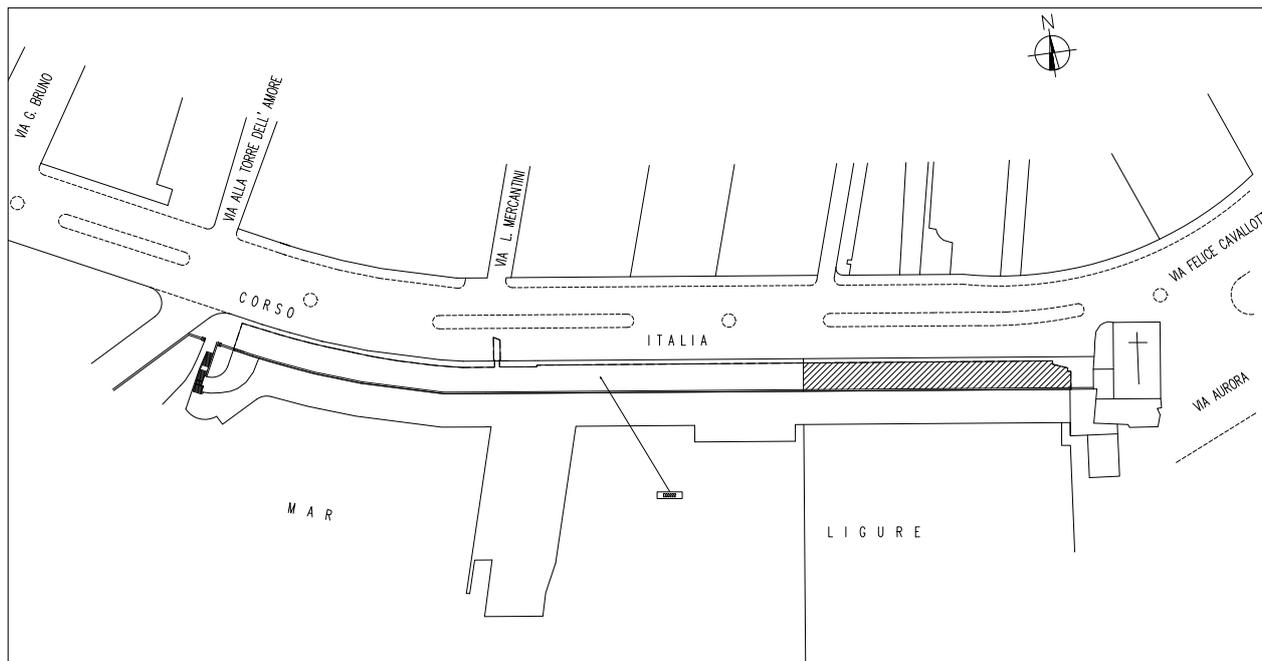
STRUTTURA PORTANTE VERTICALE	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
STRUTTURA SOLAIO	Cemento armato		
	Muratura		
	Metallica		
	Legno		
	altro		
TAMPONAMENTI	Muratura		
	Prefabbricati		
	altro		
COPERTURA	A falde	Tegole	
		Ardesia	
		altro	
	Piano	Piastrelle	
		altro	
SERRAMENTI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

PLANIMETRIE & CONSISTENZE

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

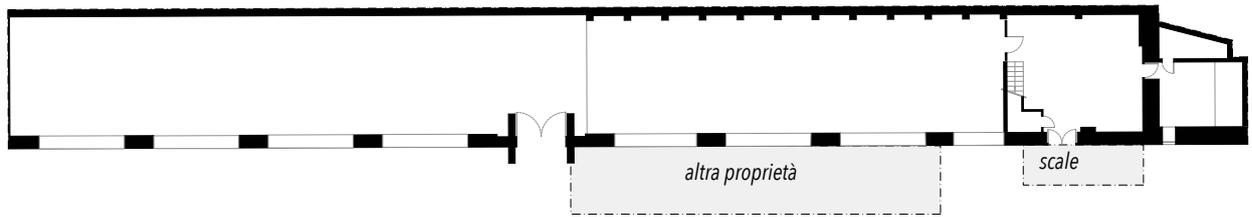


9. LOCALE SOTTOSTRADA CORSO ITALIA

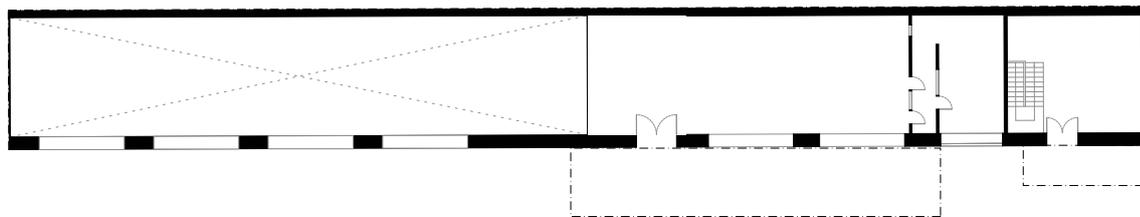


N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
9	C.so Italia Sottostrada	0	locali	sopra	640	935
		1	locali	sopra	295	

164



Piano secondo sottostrada (livello 0)



Piano primo sottostrada (livello 1)



166

Vista del volume in aggetto dal corpo principale appartenente ad altra proprietà



Vista delle scale in metallo che permettono l'accesso al livello 1 da Corso Italia



Vista del locale a doppio volume posto al livello 0



Dettaglio del corpo scala appartenente ad altra proprietà



Vista dei locali interni posti a livello 0



Vista del locale a doppio volume posto al livello 0



Scorcio dell'edificato di Boccadasse contiguo alla proprietà

SWOT ANALYSIS

Punti di forza

vista mare
ottima accessibilità urbana
layout flessibile
buona dotazione di parcheggi

Punti di debolezza

ingresso difficile
scarsa visibilità da strada
monoaffaccio
presenza di volumi di altra proprietà
che ne limitano la fruizione

S W
O T

169

contesto prestigioso (Boccadasse)
presenza stabilimenti balneari
scarsa offerta di immobili similiari

Opportunità

possibili contenziosi

Rischi

1. SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

In considerazione della location e delle caratteristiche del bene, si ritiene che lo scenario preferibile per la valorizzazione dell'asset sia il mantenimento dell'attuale destinazione uso:

- Leisure/Entertainment.

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	Leisure/Entertainment
Tipologia di intervento	Manutenzione ordinaria
Grado di intervento	Basso

2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

Modalità di affidamento	Locazione
Tempistiche di commercializzaz.	Lungo Periodo
Potenziati 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