



COMUNE DI GENOVA

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

### 15. Uffici/Negozi via SS. Giacomo e Filippo



*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



# 15.

## UFFICI/NEGOZI

Via dei SS. Giacomo e Filippo

TIPOLOGIA	<i>Palazzina uso uffici e negozi</i>
ANNO (Ristrutt.)	1959
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>
SUP. LORDA	900 mq
SUP. COPERTA	1184 mq
PIANI F.T.(interrati)	2
ZONA	<i>Centro - Corvetto</i>
OCCUPAZIONE	<i>in uso</i>
USO	<i>sede C.R.A.L.</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>

La proprietà si trova in prossimità di piazza Corvetto, zona centro, non distante dalla stazione di Genova Brignole in un fabbricato lineare posto contro terra a delimitare un salto di quota e il margine settentrionale del parco pubblico Spianata dell'Acqua-sola. Progettato dall'architetto Franco Albini negli anni '50, è un edificio organizzato su due livelli fuori terra (senza interrati), il piano strada ha destinazione commerciale mentre il primo piano a uffici. La maggior parte dei negozi al piano terra sono di altra proprietà, nel portafoglio in esame è incluso quasi interamente il primo piano e solo un locale al piano terra.

Gli ambienti al primo piano sono serviti da un corpo scale posto al centro dell'edificio che li divide in due ali, est e ovest. Gli uffici a ovest sono stati occupati fino al 2008 dalla polizia municipale e dall'area tecnica del Municipio e risultano liberi. L'ala est è attualmente occupata dal Centro Ricreativo Assistenziale Lavoratori (CRAL) dei dipendenti comunali, che verrà spostato entro breve al piano terra.

La porzione di edificio (piano terra e primo) posto all'estremità orientale verso piazza Corvetto ospita i locali tecnici e il futuro ingresso della nuova fermata del Metropolitana (fermata Corvetto). I lavori sono in corso. In corrispondenza di questa parte è presente anche un collegamento con il parco soprastante.

Il corpo di fabbrica molto stretto permette una pianta libera, attualmente frazionata con pareti divisorie leggere. Le grandi aperture verso strada rendono i locali molto luminosi seppur rivolti a nord. La strada è a prevalente destinazione terziaria, con attività commerciali e numerosi uffici (compresa la sede di IREN di fronte al fabbricato).

242



# LOCALIZZAZIONE



Ortofoto



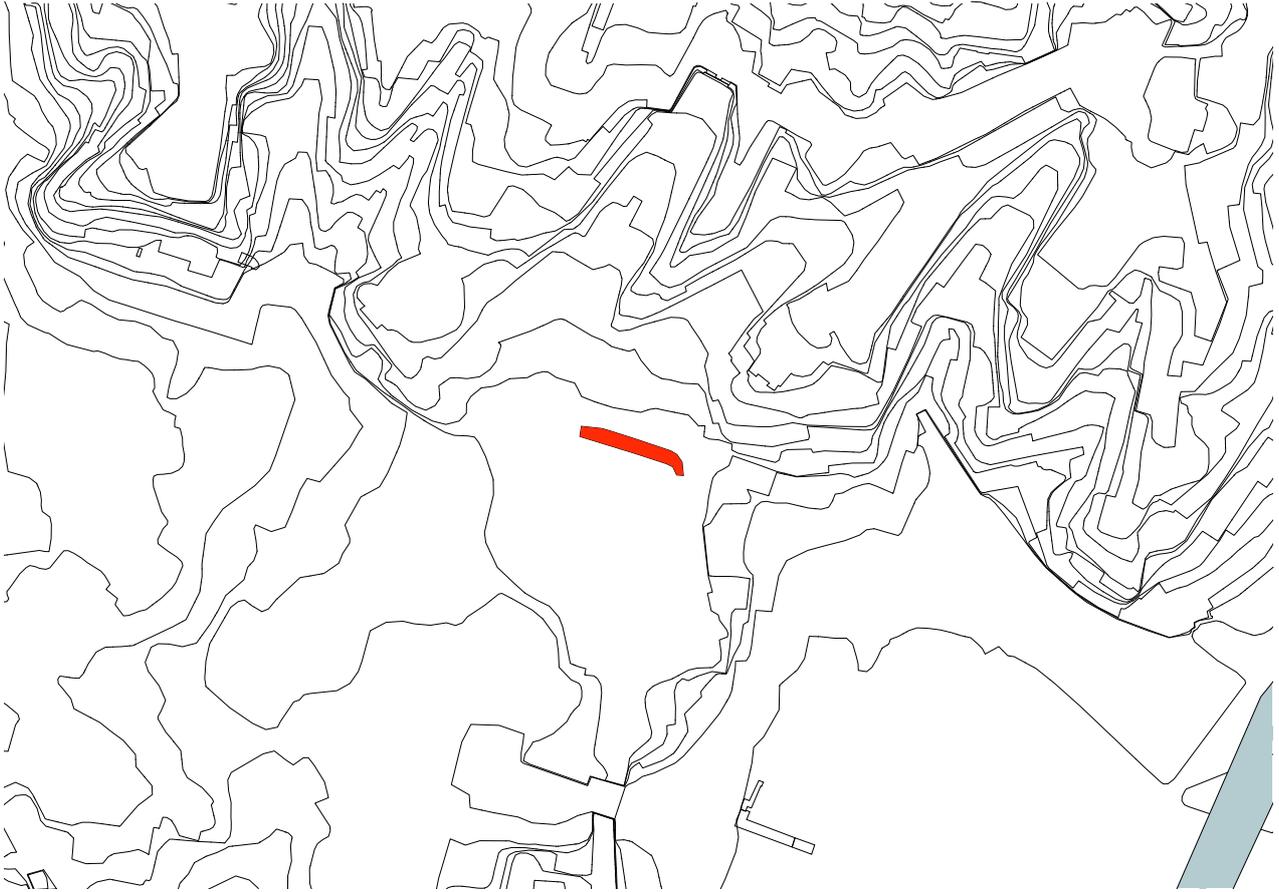
Vista aerea



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 **105**, particella **199**, in differenti subalterni:

- sub **2**: Negozio al piano terra
- sub **20 e 23**: Locali tecnici al piano terra
- sub **24**: Uffici al primo piano, ala ovest rispetto al corpo scale
- sub **26**: Uffici al primo piano, ala est rispetto al corpo scale

# INQUADRAMENTO URBANISTICO



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



Legenda

# CARATTERISTICHE GENERALI

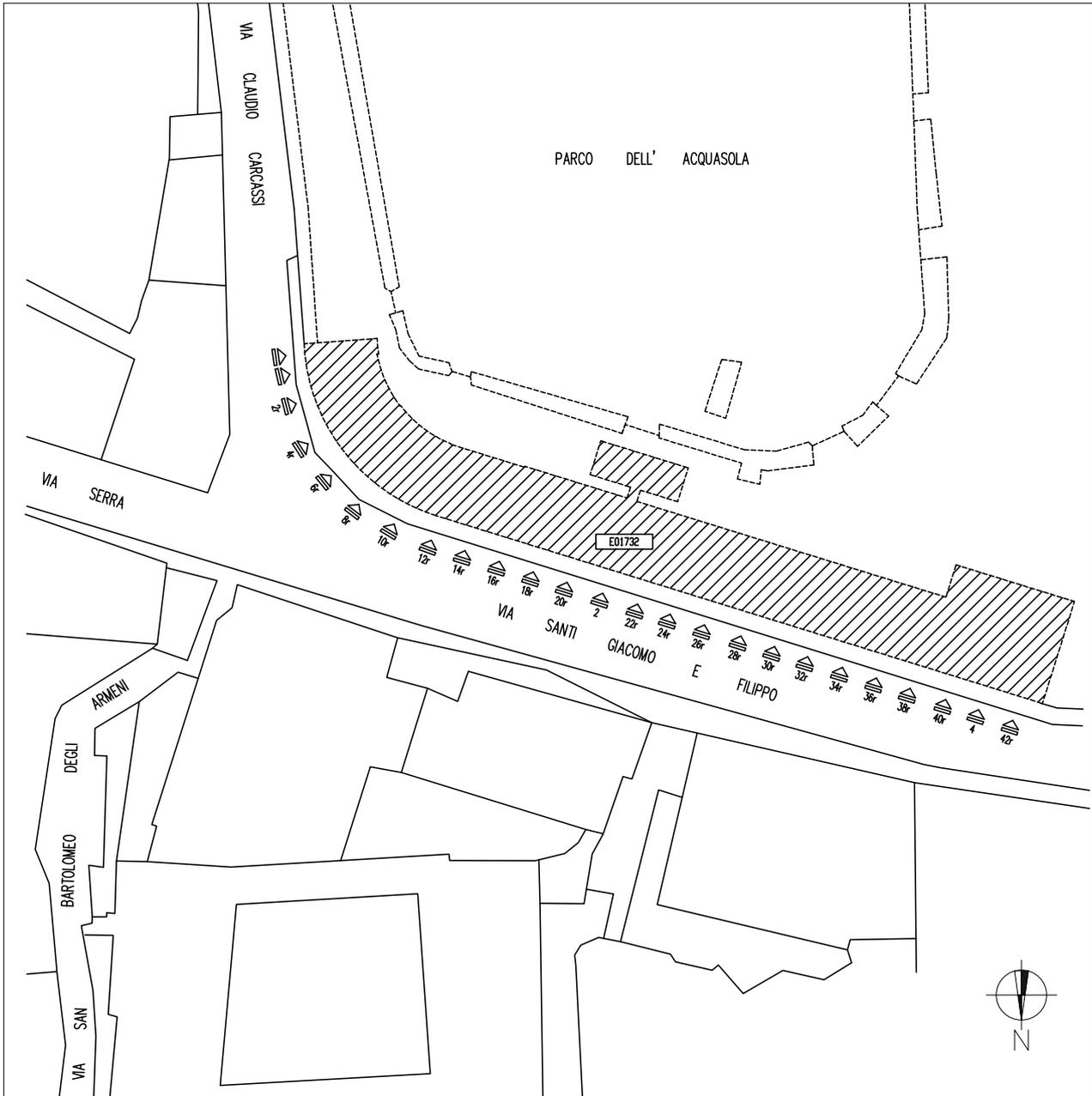
INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	si	PIANO	-	TOTALE PIANI	-
TOTALE LIVELLI	2	FUORI TERRA	0	SEMINTERRATI	2	INTERRATI	-
CORPI SCALA	1	ASCENSORE	-	PARCHEGGI	-	QUANTITÀ	-

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	Crepe in corrispondenza del giunto				

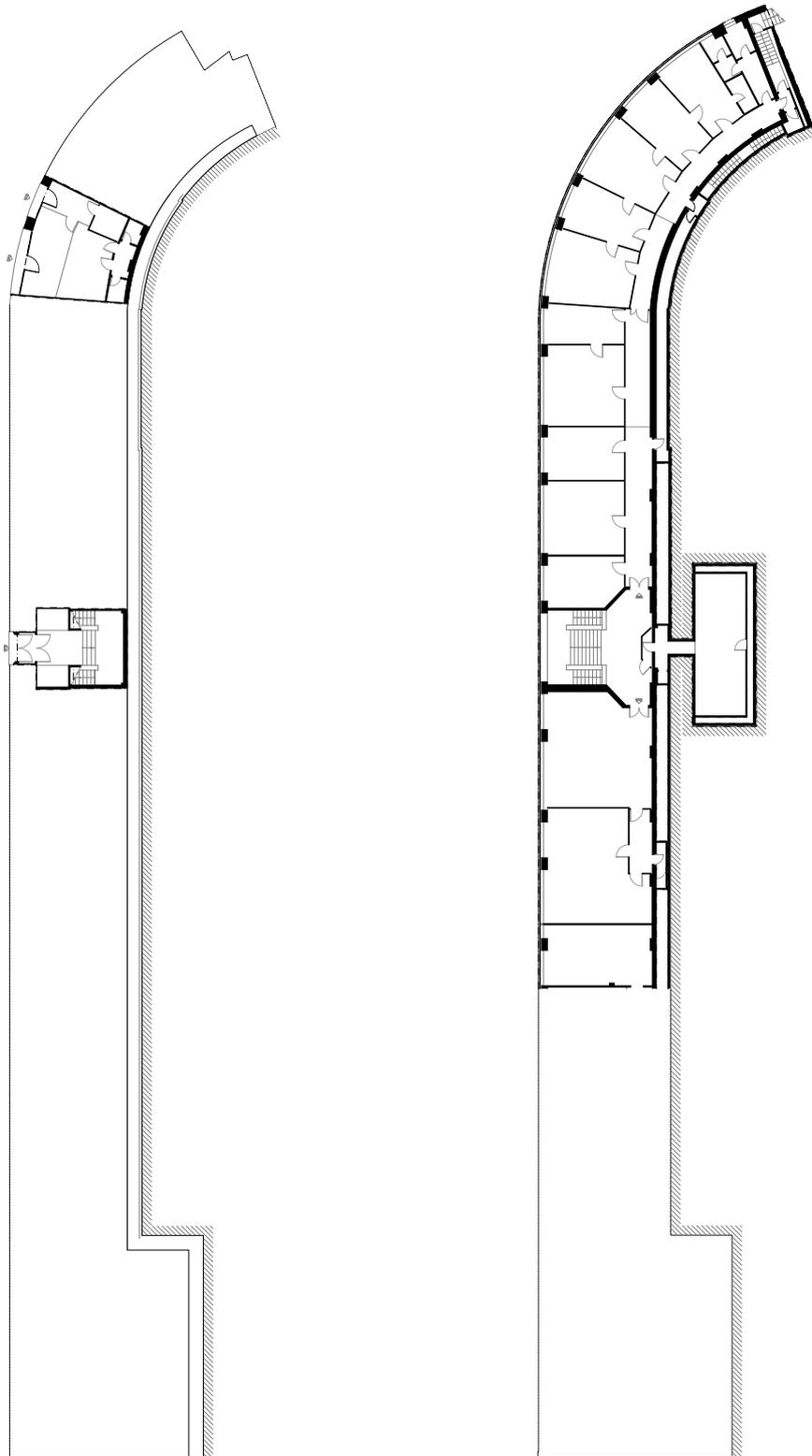
A=buono      B=sufficiente      C=scarso      D=pessimo

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)
15	SS. Filippo e Giacomo	0	Negozi	sopra	72	<b>900</b>
			Locale tecnico	sopra	10	
			Vano scale	sopra	45	
		1	Vano scale	sopra	69	
			Uffici est	sopra	437	
			Uffici ovest	sopra	208	
			Locale tecnico	sotto	59	



*Piano terra*

*Piano primo*





*Vista del fronte su via SS. Giacomo e Filippo*

251



*Dettaglio del fronte principale rivolto a nord*



*Vista della vetrina del locale al piano terra*



*Vista interna del locale posto al piano terra*

252



*Vista interna del locale posto al piano terra*



*Vista dell'accesso al primo piano dal piano terra*



*Vista dall'atrio dell'ingresso all'ala ovest del primo piano*



*Vista di uno dei locali dell'ala ovest al primo piano*



*Vista del corridoio degli uffici dell'ala est al primo piano*



Viste del parco Spianata dell'Acquasola posto al livello della copertura dell'edificio che si affaccia su via SS. Giacomo e Filippo

254



Vista della scala di collegamento (facente parte della porzione riservata ai locali della Metropolitana) tra il parco e il primo piano

# SWOT ANALYSIS

## Punti di forza

localizzazione centrale  
accessibilità carrabile  
qualità architettonica

## Punti di debolezza

proprietà promiscua  
unico accesso al primo piano  
scarsa flessibilità

S W  
O T

visibilità  
contesto di qualità  
presenza di servizi  
presenza di attività commerciali  
presenza del parco  
futura fermata metropolitana

difficoltà di collegare il piano strada  
al parco

## 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	▶	▶	▼	▼	▶

256

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:

- Uso alternativo (co-working, ecc.).

### 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

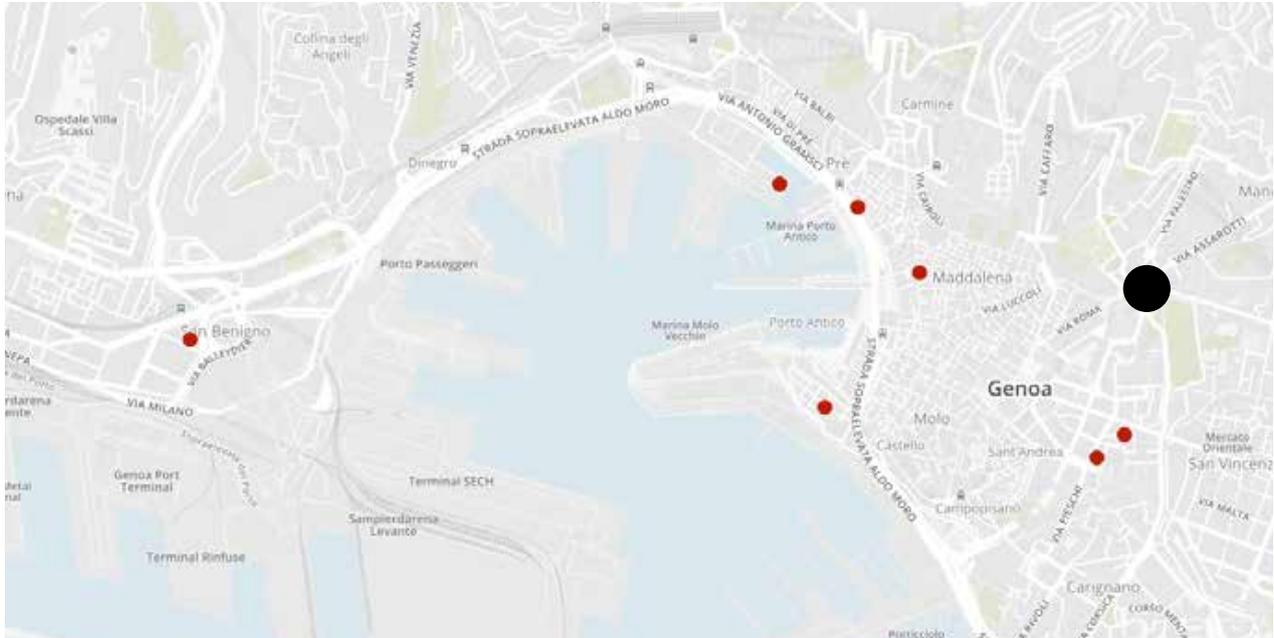
Scenario 1	
Destinazione d'uso	Uso alternativo (co-working, ecc.)
Tipologia di intervento	Manutenzione ordinaria
Grado di intervento	Basso

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

Nel territorio comunale di Genova sono presenti alcuni spazi di co-working, in parte riconducibili ad operatori presenti a livello nazionale. In particolare:

- nella zona di Sestri Ponente è presente una struttura co-working/spazio eventi di circa 680 mq, dell'operatore Talent Garden (TAG);
- all'interno del Business park "San Benigno", in zona Sanpierdarena sono invece presenti gli uffici co-working di Regus.

Come mostrato nella mappa sottostante, nella zona del Porto antico vi è una concentrazione maggiore di strutture e sono presenti anche due co-working (brand Co-wo).



257

In prossimità dell'immobile non sono attualmente presenti degli spazi di co-working. Data la dinamicità del contesto, la prossimità al centro della città e le previsioni di miglioramento del tessuto in cui il bene si inserisce (spazi pubblici ed infrastrutture), si ritiene che l'uso identificato possa aumentare l'appeal dell'asset e riscontrare l'interesse da parte di operatori già presenti in città, attualmente in altre location.

### 3. STRATEGIA E MODALITÀ 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*