COMUNE DI GENOVA

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

12. Ufficio/Appartamento via XX Settembre 15

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

12.

UFFICIO/APPARTAMENTO

Via XX Settembre, 15

TIPOLOGIA	<i>Magazzino</i>	L'ufficio è situato nella centrale via XX Settembre, collocato al primo piano di un imponente edificio di cinque piani fuori terra, con piano terra commerciale e un fronte di oltre 100 metri. Questo contiene l'accesso al Mercato Orientale che si sviluppa alle spalle del fabbricato. A confine con l'edificio verso ovest si trova la chiesa della Consolazione.
ANNO (Ristrutt.)	<i>1700 ca (1900)</i>	
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>	
SUP. LORDA	<i>420 mq (circa)</i>	L'ufficio è collocato a confine con la chiesa, con accesso su via XX Settembre ma con affacci interni (unico affaccio sulla copertura del mercato centrale).
SUP. COPERTA	-	L'accesso avviene sia dal pianerottolo del piano ammezzato che dal primo piano in quanto la proprietà risulta dalla somma di due unità distinte. L'immobile si può considerare libero (l'attuale utilizzatore, l'Associazione Seniores del Comune di Genova, è in procinto di lasciare i locali).
PIANI F.T.(interrati)	3	
ZONA	<i>Centro - XX settembre</i>	
OCCUPAZIONE	<i>in uso</i>	L'unità principale è quella a cui si accede dal primo piano e consiste in una successione di spazi affacciati a sud-ovest verso il mercato. I restanti locali sono a ridosso del corpo della Chiesa e ricevono luce naturale principalmente da lucernari posti sulla copertura piana. Su questi locali pende un possibile contenzioso con la Curia.
USO	<i>Sede Seniores del Comune</i>	Alcuni ambienti tra quelli affacciati sul mercato centrale risultano pesantemente affetti da problemi di infiltrazioni provenienti dalla copertura.
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Si</i>	

200

LOCALIZZAZIONE

Ortofoto

Vista aerea

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

12. UFFICIO/APPARTAMENTO XX SETTEMBRE

204

Estratto dal Catasto dei Terreni

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **106**, particella **337**, subalterno **31**

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		AMBITI SPECIALI	
AC-NI	ambito di conservazione del territorio non insediato	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	fascia di protezione "A" stabilimenti a rischio rilevante	
AC-CS	ambito di conservazione del centro storico urbano	fascia di protezione "B" stabilimenti a rischio rilevante	
AC-VU	ambito di conservazione del verde urbano strutturato	area 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 Arco filareo	area di esproprio-cedere 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	vialità principale esistente
SIS-S	servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico	SIS-1	vialità principale di previsione
CM	SIS-S servizi centrali	SIS-1	vialità di previsione
IT	distretto di trasformazione	IT	nodal infrastrutturali
IT	rete idrografica	ATI	asse di relazione città-porto di previsione
IT	limiti amministrativi: Municipio	ATI	asse di relazione città-porto da concertare con Intesa L. 84/94
IT	limiti amministrativi: Comune		
AMBITI DEL TERRITORIO URBANO		INFRASTRUTTURE	

Legenda

CARATTERISTICHE GENERALI

INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	no	PIANO	1,2	TOTALE PIANI	2
TOTALE LIVELLI	3	FUORI TERRA	3	SEMINTERRATI	-	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		Infiltrazioni dalla copertura piana			

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

12. UFFICIO/APPARTAMENTO XX SETTEMBRE

207

N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
12	XX settembre 15, Seniores	1	Sede seniores	sopra	420	420

Piano ammezzato

Piano primo

Vista dell'accesso da via XX settembre

Vista del vano scale con ascensore

12. UFFICIO/APPARTAMENTO XX SETTEMBRE

209

Vista della porta di ingresso dal pianerottolo del primo piano

Vista della scala interna che dall'ammezzato conduce al primo piano

Vista del locale posto all'ingresso

Vista del corridoio dell'ala est

210

Vista della sala comune affacciata a est

Degrado di alcuni locali dell'ala est dovuto all'infiltrazioni provenienti dalla copertura

Vista del lucernario posto nella sala comune

Vista dell' accesso all'ala ovest posto al primo piano

211

Vista della sala comune dell'ala ovest confinante con la chiesa della Conciliazione

Scorcio delle coperture del Mercato Orientale sulle quali affacciano i locali dell'ala est

212

Vista interna del Mercato Orientale

SWOT ANALYSIS

Punti di forza

localizzazione centrale
accessibilità veicolare
piccolo taglio / frazionabilità

Punti di debolezza

Punti di debolezza:
scarsa luminosità

S W
O T

presenza del mercato Orientale

Opportunità

presenza del mercato (rumore, orari)
scarsa dotazione di parcheggi

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:

- Ufficio.

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	Ufficio
Tipologia di intervento	Nessuno
Grado di intervento	-

2. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

Modalità di affidamento	Alienazione
Tempistiche di commercializzaz.	Medio 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