COMUNE DI GENOVA

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

12. Ufficio/Appartamento via XX Settembre 15

CAIRE CONSORZIO

con la consulenza di

JLL

Aprile 2018

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 Piciocchi

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

Introduzione 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

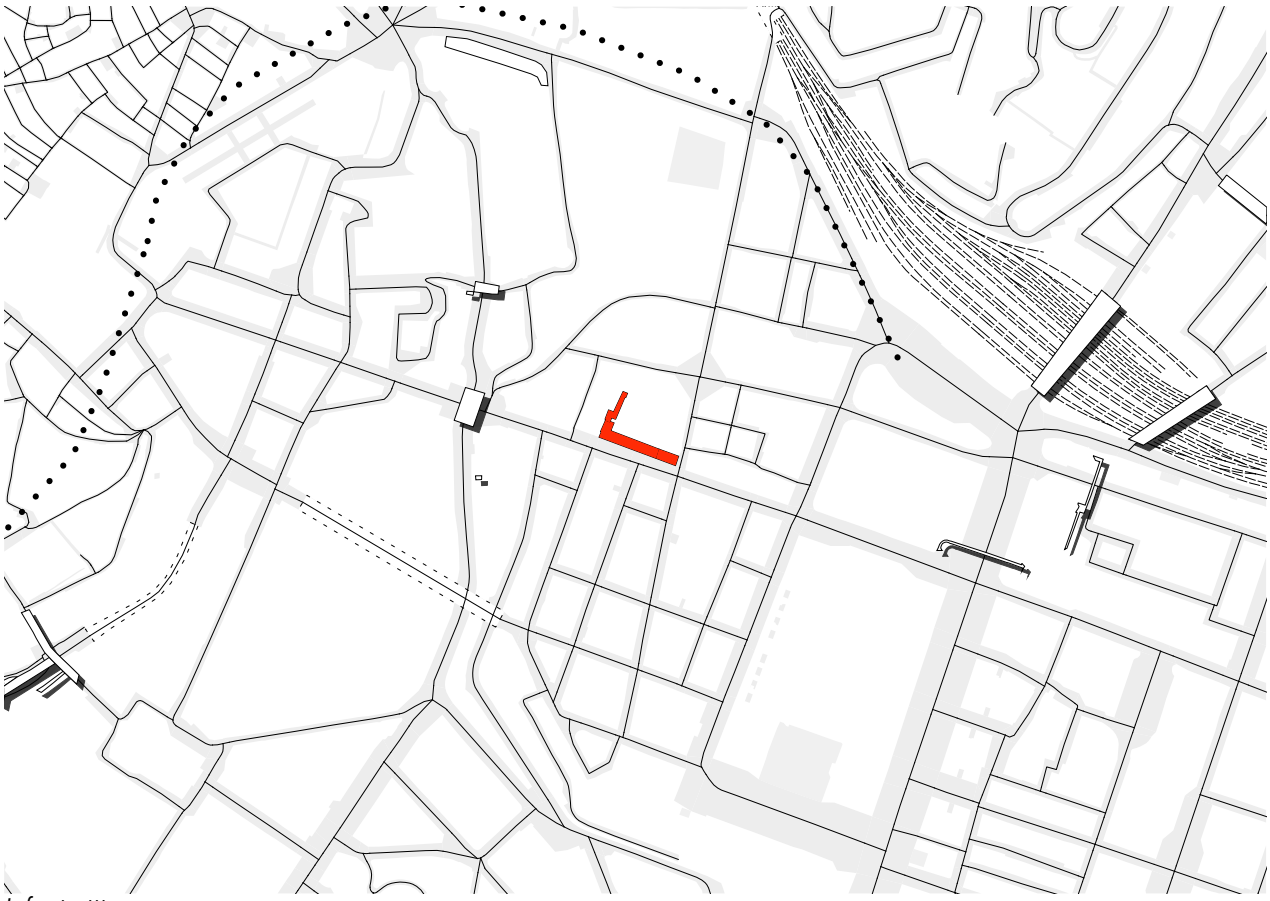
TIPOLOGIA	*Magazzino*
ANNO (Ristrutt.)	*1700 ca (1900)*
PROPRIETÀ	*Porzione*
SUP. LORDA	*420 mq (circa)*
SUP. COPERTA	-
PIANI F.T.(interrati)	*3*
ZONA	*Centro - XX settembre*
OCCUPAZIONE	*in uso*
USO	*Sede Seniores del Comune*
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	*Si*

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.
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).
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).
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. Alcuni ambienti tra quelli affacciati sul mercato centrale risultano pesantemente affetti da problemi di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

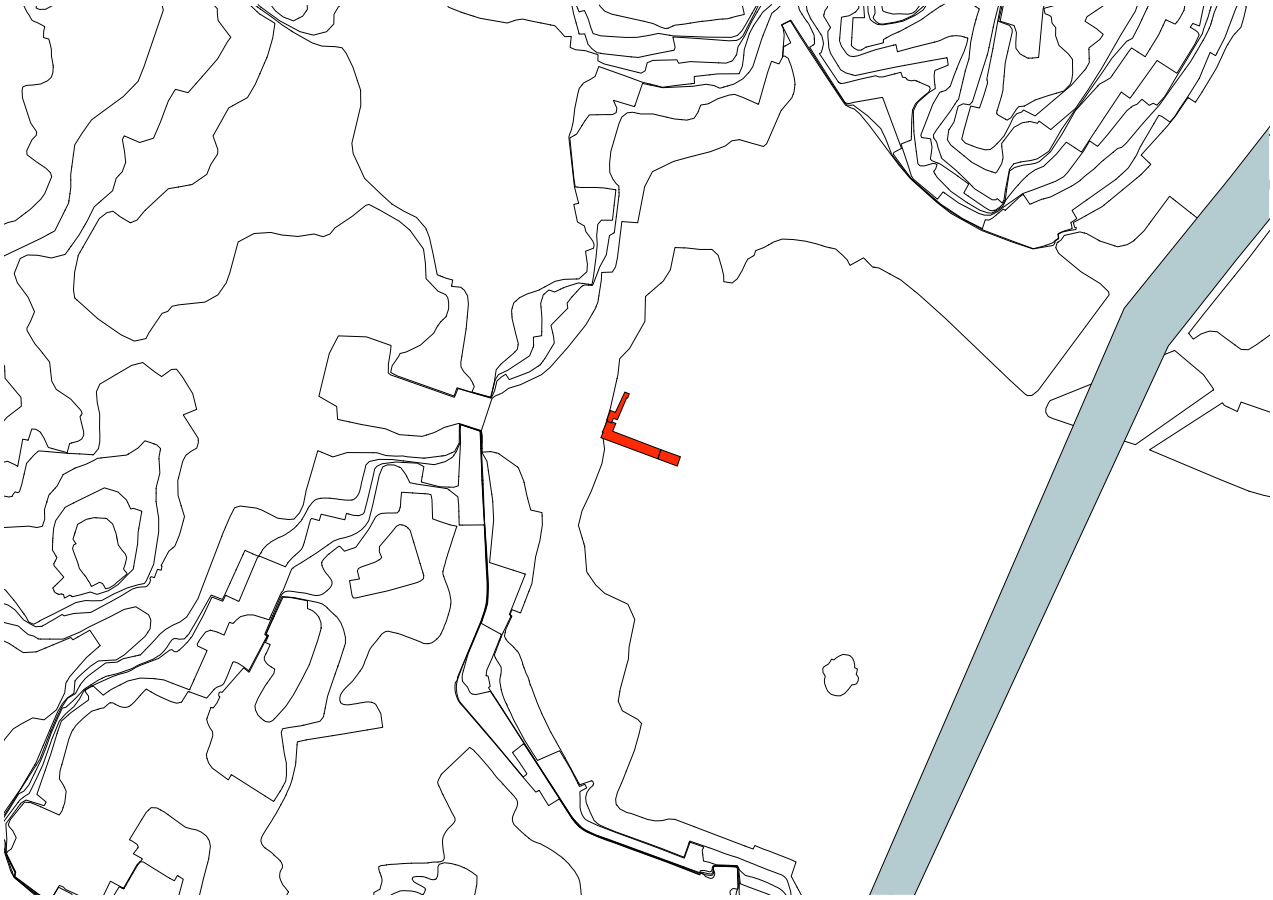
Ortofoto

Vista aerea

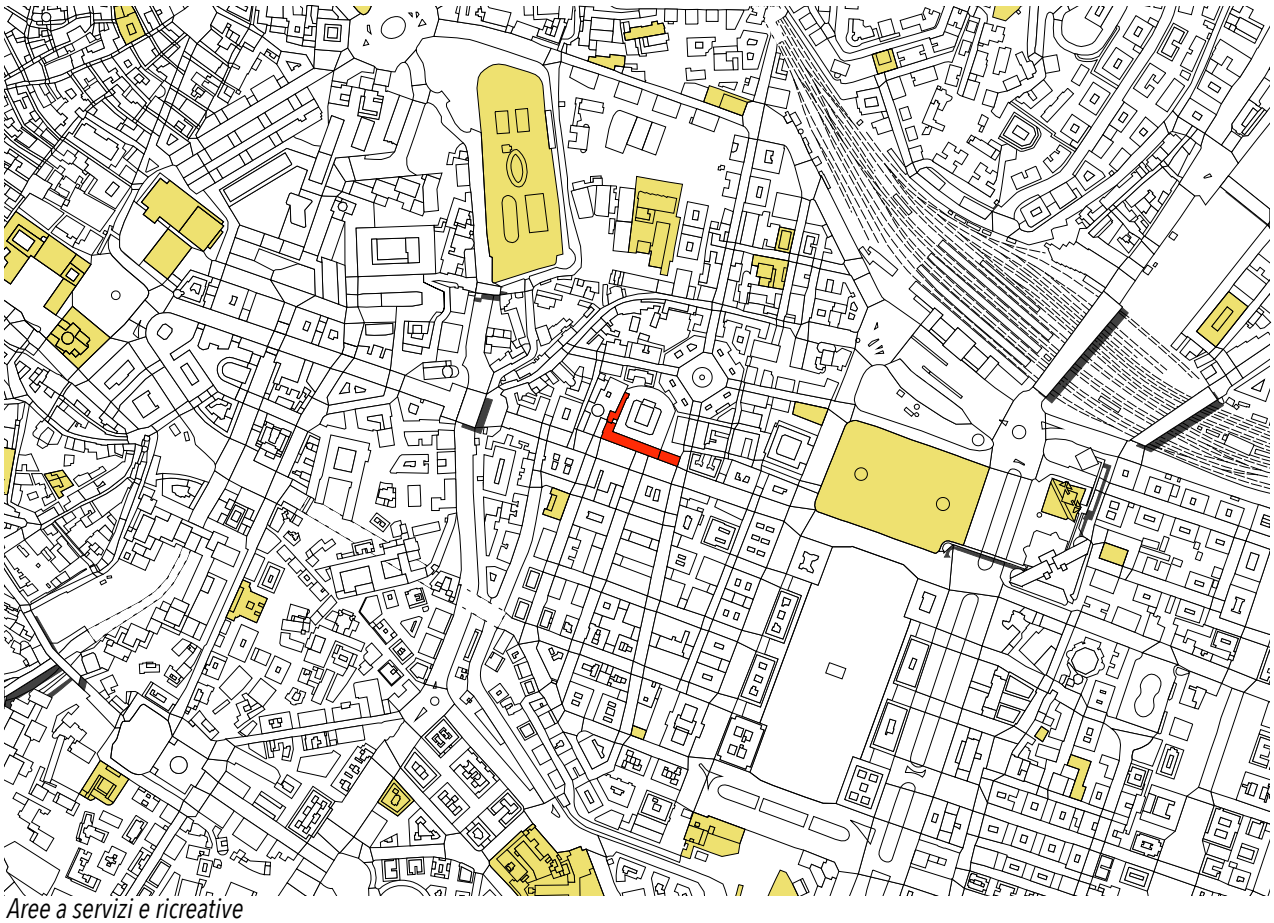
Pieni e vuoti



Infrastruttture



Elementi naturali



Aree a servizi e ricreative

Estratto dal Catasto dei Terreni

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

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

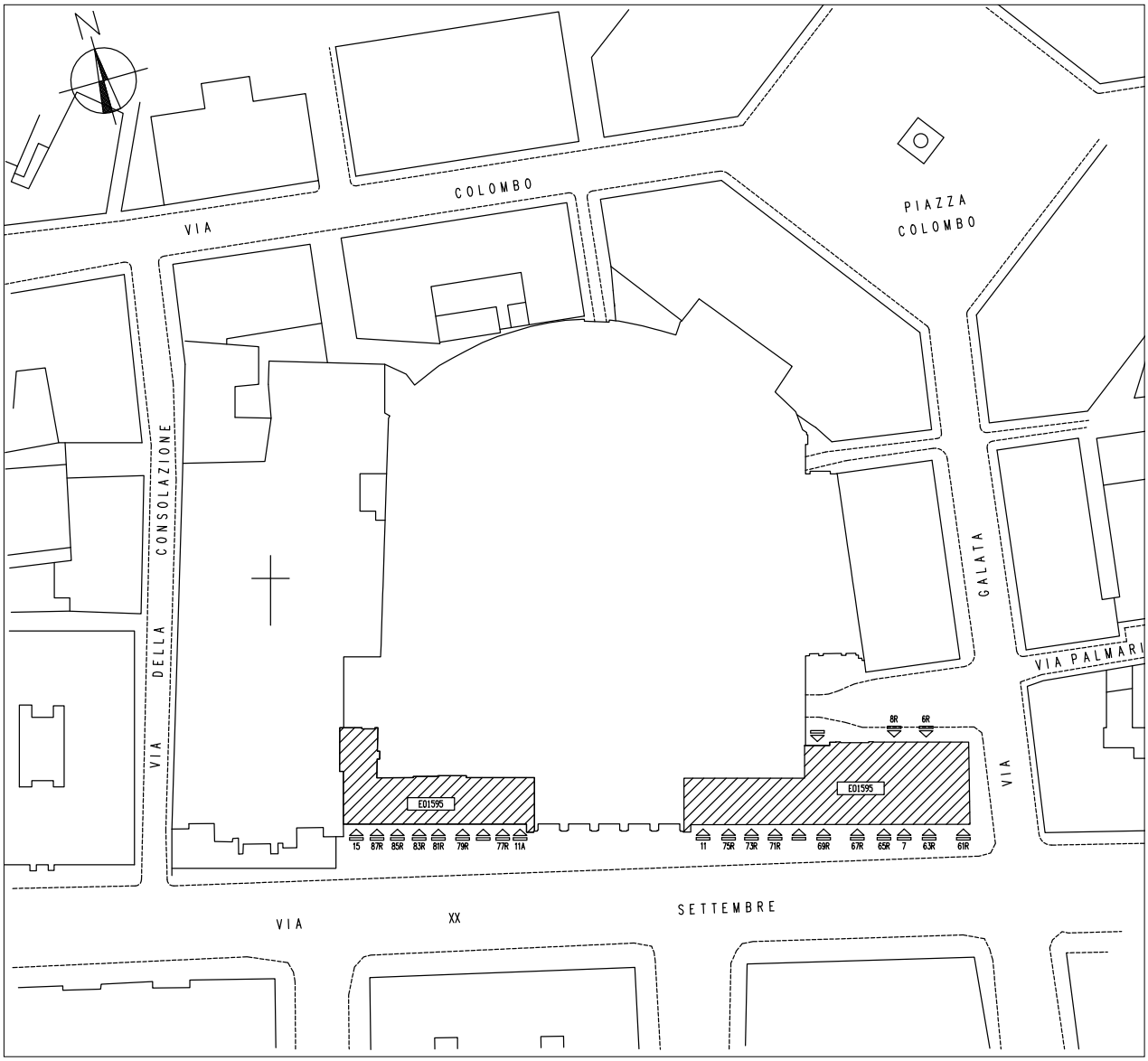
Legenda

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	-

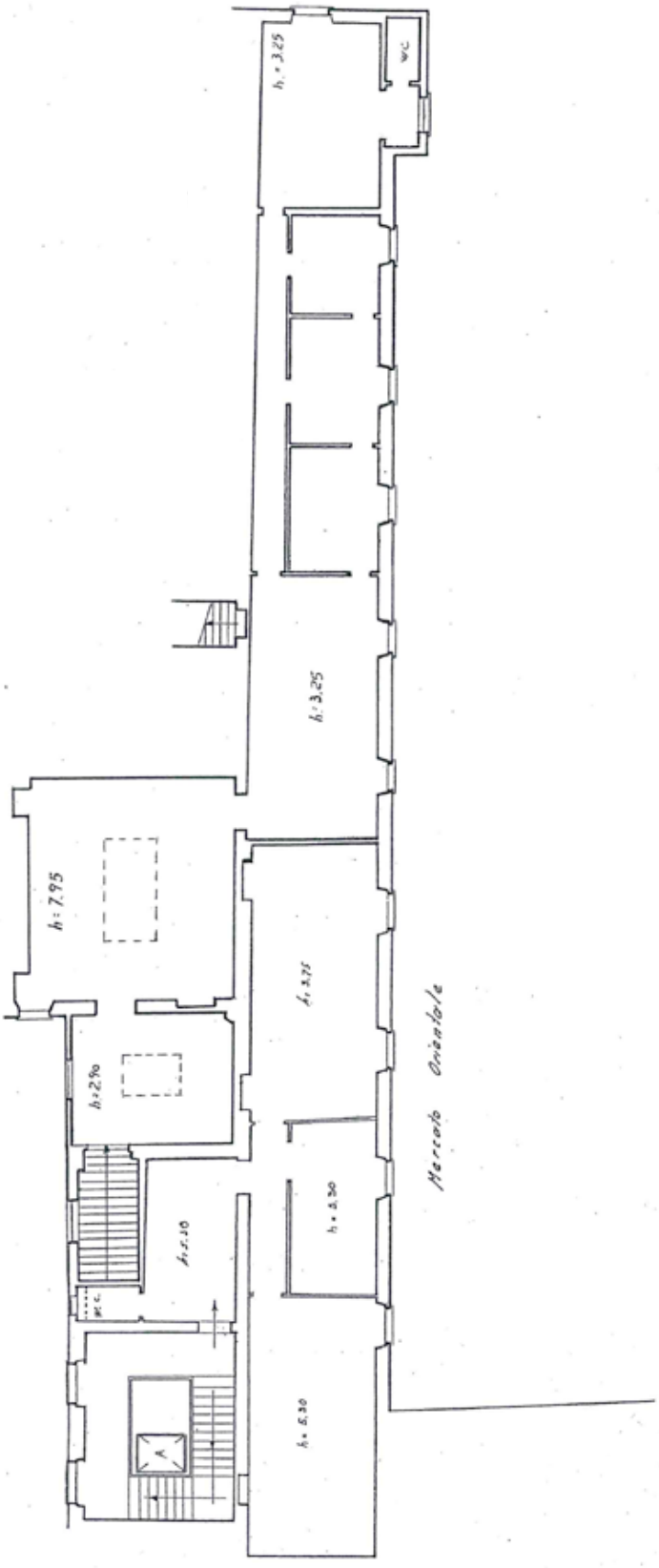
STATO MANUTENTIVO A=buono B=sufficiente C=scarso D=pessimo					
	Strutture (Murature, Solai, Coperture,..)	A	B	**C**	D
	Facciate esterne	A	**B**	C	D
	Finiture interne	A	B	**C**	D
	Problematiche puntuali da rilevare	Infiltrazioni dalla copertura piana			

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	



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

Piano ammezzato



Piano primo

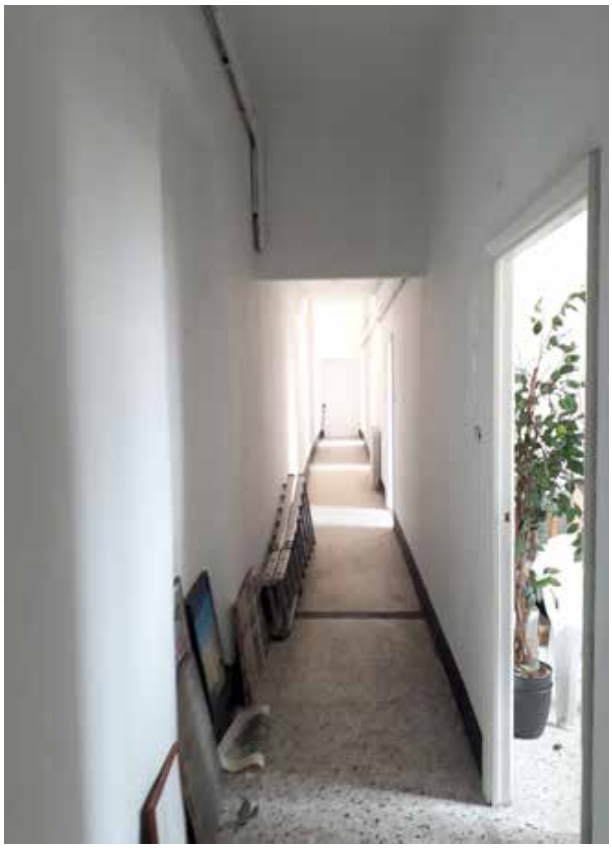
Vista dell'accesso da via XX settembre

Vista del vano scale con ascensore

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

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

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

Vista interna del Mercato Orientale

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

CAIRE CONSORZIO

Largo degli Alpini ,7
42121 Reggio Emilia

Tel 0522.451657

caire@caire.it
caire.it

JLL

Via Agnello, 8
20121 Milano
Tel 02 8586861

Via Bissolati, 20
00187 Roma
Tel 06 4200671

jll.it