COMUNE DI GENOVA

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

## 16. Ufficio Piazza Portello

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

# 16.
# UFFICIO
Piazza del Portello

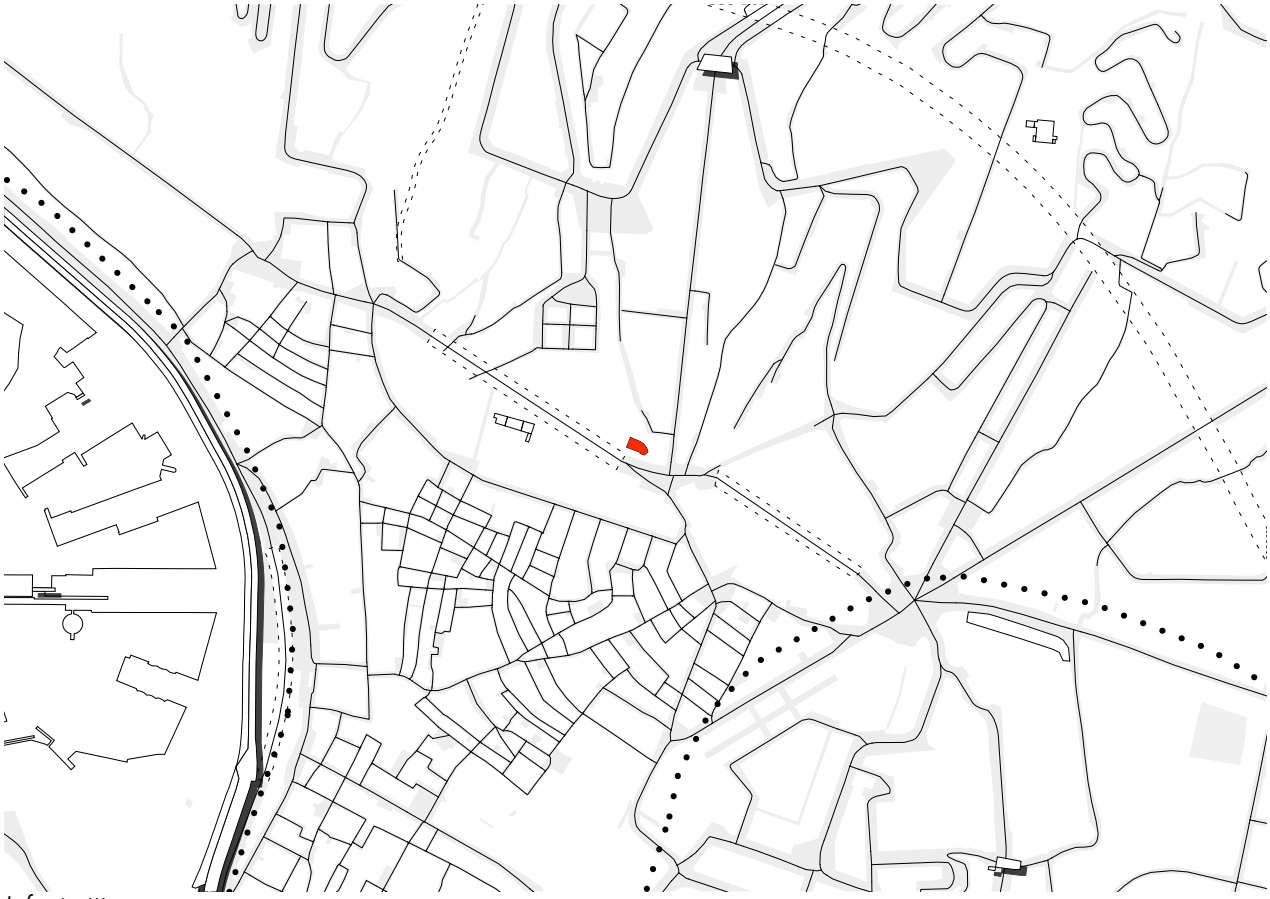
| | |
|---|---|
| TIPOLOGIA | *Palazzina uso uffici* |
| ANNO (Ristrutt.) | *1979 (1989)* |
| PROPRIETÀ | *Porzione* |
| SUP. LORDA | *200 mq* |
| SUP. COPERTA | *210 mq* |
| PIANI F.T.(interrati) | *2* |
| ZONA | *Centro - Garibaldi* |
| OCCUPAZIONE | *Libera* |
| USO | *Uffici pubblici (2005)* |
| VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02) | *No* |

L'ufficio si trova al secondo e ultimo piano di un immobile sulla centrale piazza del Portello, a poca distanza da via Garibaldi. L'edificio si affaccia su asse viabilistico principale che attraverso due gallerie porta da un lato a piazza della Nunziata verso ovest e dall'altro a piazza Corvetto verso est. Nelle vicinanze si trovano importanti palazzi sedi di istituzioni pubbliche e private.
Pur essendo scarsamente visibile l'ingresso dell'edificio è molto frequentato perchè posto in prossimità dell'ascensore che porta alla spianata del Castelletto. L'intero immobile è di proprietà del Comune, al primo piano i locali sono locati ed ospitano uno studio dentistico e un salone di parrucchieri.
L'edificio non dispone di ascensori (ed è peraltro difficile ipotizzarne la collocazione).
L'uffico affaccia sulla piazza verso sud ed est metre gli altri fronti sono cehi (contro terra).
Nonostante non sia utilizzato dal 2005 appare in buono stato manutentivo sia internamente che esternamente.

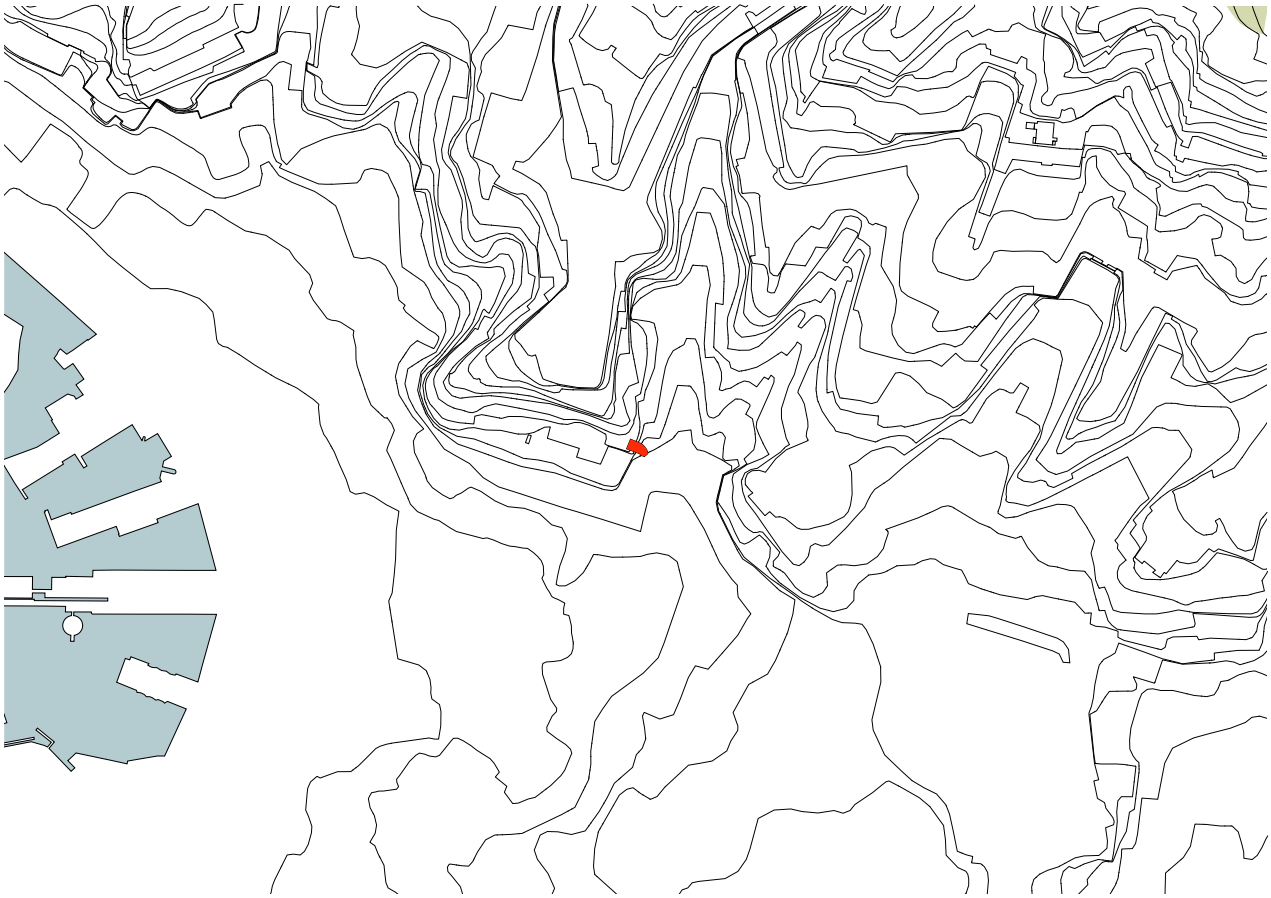
*Ortofoto*

*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 **95**, particella **87**, subalterno **4**

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

*Legenda*

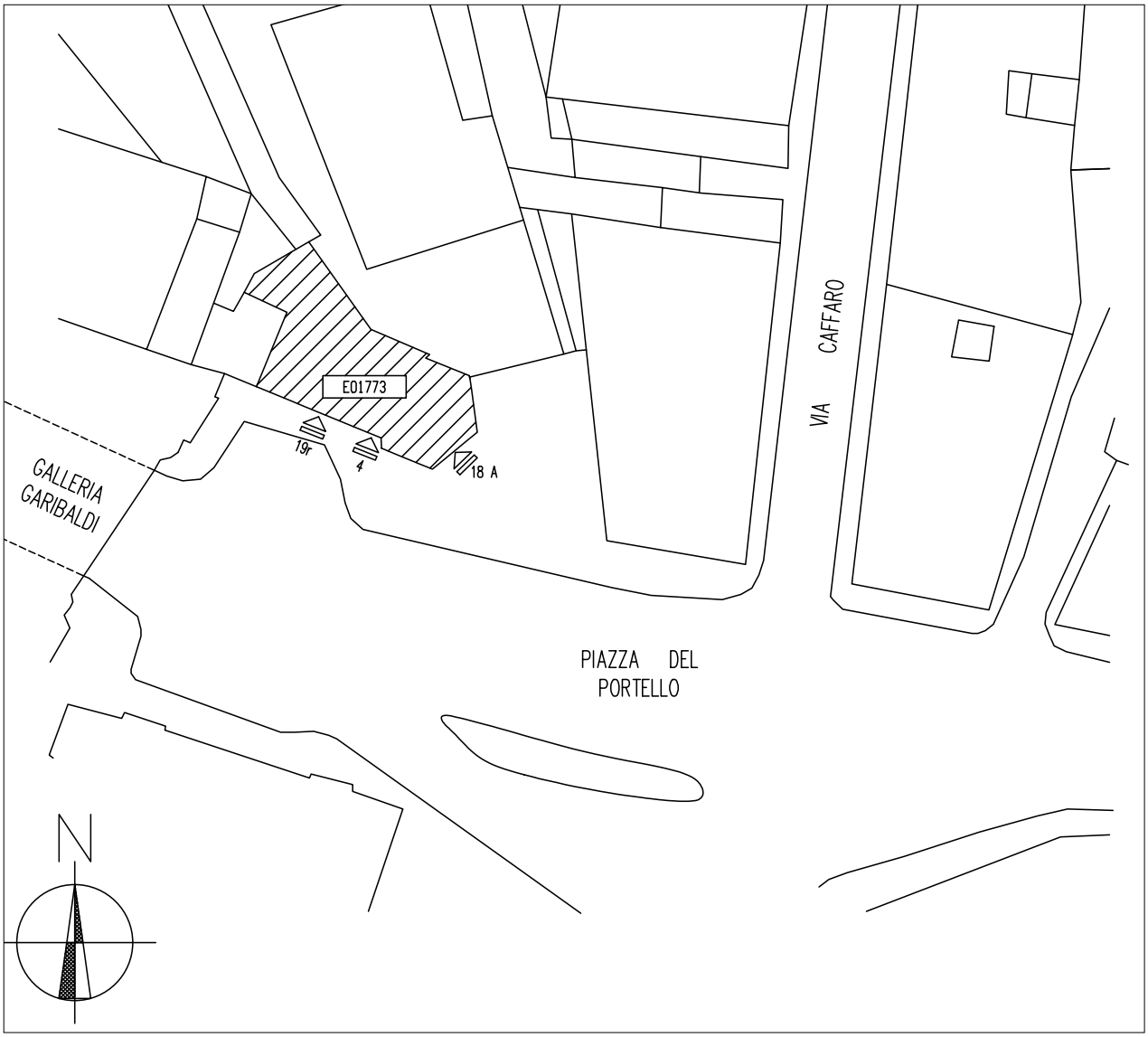
# CARATTERISTICHE GENERALI



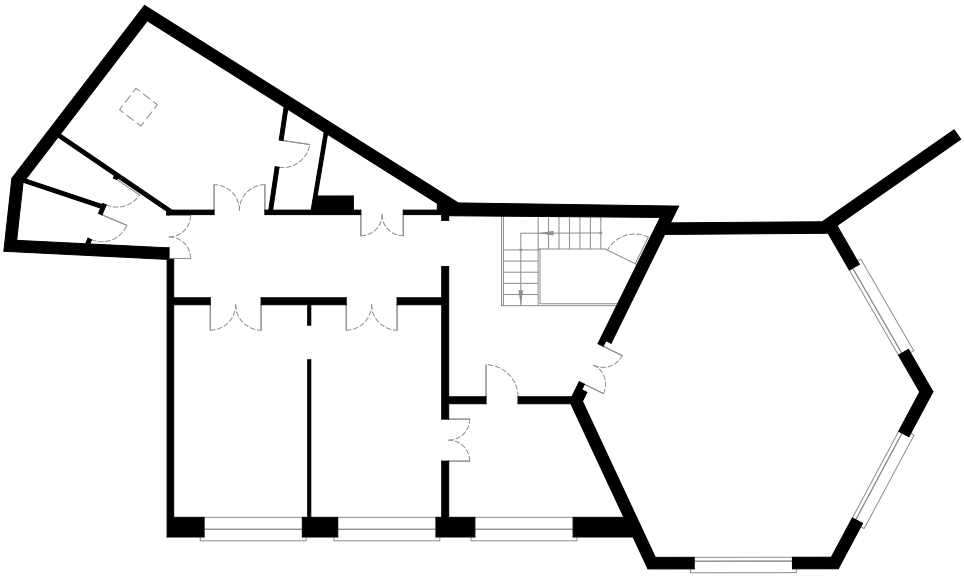
| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| INTERO STABILE | si | EDIFICIO CIELO TERRA | si | PIANO | - | TOTALE PIANI | - |
| TOTALE LIVELLI | 4 | FUORI TERRA | 3 | SEMINTERRATI | 1 | INTERRATI | - |
| CORPI SCALA | 3 | ASCENSORE | 1 | PARCHEGGI | - | QUANTITÀ | - |

| 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 | - | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | Ufficio p.zza Portello | 2 | Uffici | sopra | 200 | **200** |



*Piano secondo*

*Vista del fronte principale su piazza Portello*

*Scorcio di Galleria Garibaldi e dell'ex Ambasciata Americana a sud*

*Vista dell'ingresso sul fronte laterale posto a sud*

*Vista del vano scale*

*Vista dell'ambiente principale di forma ottagonale*

*Vista dello spazio di disimpegno all'ingresso*

*Dettaglio dei pavimenti in seminato*

*Vista dell'accesso da p.zza Portello all'ascensore del Castelletto*

*Corridoio di collegamento all'acensore del Castelletto*

*Vista dalla Spianata del Castelletto dell'arrivo dell'ascensore*

## Punti di forza

accessibilità carrabile
layout distributivo
unica proprietà
localizzazione centrale
stato manutentivo
piccola dimensione

## Punti di debolezza

ingresso poco visibile
uso promiscuo

S W

O T

visibilità
localizzazione (Castelletto)
altre attvità commerciali nello stabile

## Opportunità

inquinamento acustico
inquinamento ambientale
traffico

## 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** | Locazione |
| **Tempistiche di commercializzaz.** | Lungo 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*