COMUNE DI GENOVA

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

16. Ufficio Piazza Portello

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

16.

UFFICIO

Piazza del Portello

TIPOLOGIA	<i>Palazzina uso uffici</i>	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.
ANNO (Ristrutt.)	<i>1979 (1989)</i>	
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>	
SUP. LORDA	<i>200 mq</i>	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.
SUP. COPERTA	<i>210 mq</i>	L'edificio non dispone di ascensori (ed è peraltro difficile ipotizzarne la collocazione). L'ufficio affaccia sulla piazza verso sud ed est mentre gli altri fronti sono cehi (contro terra).
PIANI F.T.(interrati)	<i>2</i>	Nonostante non sia utilizzato dal 2005 appare in buono stato manutentivo sia internamente che esternamente.
ZONA	<i>Centro - Garibaldi</i>	
OCCUPAZIONE	<i>Libera</i>	
USO	<i>Uffici pubblici (2005)</i>	
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>No</i>

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

262

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

CATEGORIE DEGLI EDIFICI

- a EDIFICI MONUMENTALI CHE RIVESTONO RILEVANTE IMPORTANZA PER IL LORO SIGNIFICATO STORICO E PER I CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PARTICOLARE PREGIO
- b EDIFICI MONUMENTALI O RAPPRESENTATIVI DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO CHE HANNO MANTENUTO SIGNIFICATIVE CARATTERISTICHE SUL PIANO ARCHITETTONICO E DISTRIBUTIVO
- c EDIFICI CHE FANNO PARTE INTEGRANTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO (PUR NON PRESENTANDO PARTICOLARI CARATTERI ARCHITETTONICI E ARTISTICI DI PREGIO)
- d EDIFICI REALIZZATI IN EPOCA RECENTE, SUCCESSIVA A QUELLA DI CONSOLIDAMENTO DEL TESSUTO EDILIZIO STORICO
- d1 EDIFICI REALIZZATI IN ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL P.U.C. 2000
- e EDIFICI O PARTI DI EDIFICIO CHE DETERMINANO INTASAMENTO INTERNO AGLI ISOLATI O IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE CIRCOSTANTE
- f AMBITI DI MODIFICABILITÀ: AREE COMPROMESSE DA DEMOLIZIONI BELLE CHE, RICOSTRUZIONI INCONGRUE, ALTERAZIONI DEL TESSUTO STORICO O SITUAZIONI PROBLEMATICHE SUL PIANO IGIENICO E AMBIENTALE
- g SPAZI GIÀ EDIFICATI ORA IN GRAN PARTE DEMOLITI DA RICOSTRUIRE PARZIALMENTE A RICOMPOSIZIONE DEL TESSUTO URBANO TRADIZIONALE

ELEMENTI E CARATTERI STORICI SIGNIFICATIVI CHE QUALIFICANO L'EDIFICIO

- A atrio e prima rampa della scala
- C chiesa o resti di strutture conventuali
- G giardino pensile
- L loggia o spazi porticati
- M cortina muraria e strutture difensive
- P prospetto affrescato o caratterizzato da elementi architettonici di pregio
- S scala
- V elementi voltati e solai lignei
- chioschi
- spazi porticati

--- ambito di conservazione AC-CB

--- perimetro aree inidonee alla realizzazione di parcheggi

--- entità con disciplina urbanistica speciale

--- servizi pubblici

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	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

16. UFFICIO PORTELLO

265

N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
16	Ufficio p.zza Portello	2	Uffici	sopra	200	200

266

Piano secondo

0 1 5 10 m

Vista del fronte principale su piazza Portello

Scorcio di Galleria Garibaldi e dell'ex Ambasciata Americana a sud 267

Vista dell'ingresso sul fronte laterale posto a sud

Vista del vano scale

Vista dell'ambiente principale di forma ottagonale

268

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'ascensore del Castelletto

Vista dalla Spianata del Castelletto dell'arrivo dell'ascensore

SWOT ANALYSIS

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

270

visibilità
localizzazione (Castelletto)
altre attività 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
Potenziamenti 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