



COMUNE DI GENOVA

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

07. Villa Serra



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
--	-----

7.

VILLA SERRA

Giardini Luciano Melis

TIPOLOGIA	<i>Villa Storica</i>
ANNO (Ristrutt.)	1787 (1951)
PROPRIETÀ	<i>Porzione</i>
SUP. LORDA	2.066 mq
SUP. COPERTA	710
PIANI F.T.(interrati)	4(2)
ZONA	<i>Cornigliano (Ovest)</i>
OCCUPAZIONE	<i>in uso</i>
USO	<i>Polizia Municipale</i>
VINCOLO CULTURALE (D.Lgs 42/02)	<i>Sì</i>

Nel quartiere di Cornigliano l'edificio tardo Settecentesco occupa una posizione elevata rispetto al contesto ed è circondato da un giardino pubblico che si sviluppa principalmente alle spalle dell'edificio verso nord e comprende anche una pista sportiva polivalente. Il corpo principale si sviluppa su tre piani fuori terra e un interrato che ne costituisce il basamento. Lateralmente due brevi ali si sviluppano su un solo piano e sono sormontate da ampie terrazze.

Dalla piazza antistante si sale al piano principale grazie ad una scalinata monumentale. L'accesso carrabile è possibile solo attraverso il parco, raggiungendo il fronte settentrionale dell'edificio.

Attualmente l'immobile ospita al piano terra il comando dei vigili urbani. I piani secondo e terzo sono stati divisi in appartamenti (di cui uno occupato) con accesso indipendente e risultano esclusi dal portafoglio di valorizzazione. Lo stato manutentivo è piuttosto buono, l'immobile è stato oggetto di un intervento recente di restauro delle facciate e delle coperture (avvenuto nel 2013, per un importo opere indicativamente di 2,3 milioni di €).

Al pari dell'intero abitato di Cornigliano, l'accessibilità veicolare alla Villa beneficerà del completamento della nuova Strada a mare, che decongestionerà la viabilità locale urbane dal traffico di scorrimento (asse est-ovest).





Ortofoto



Vista aerea



Pieni e vuoti



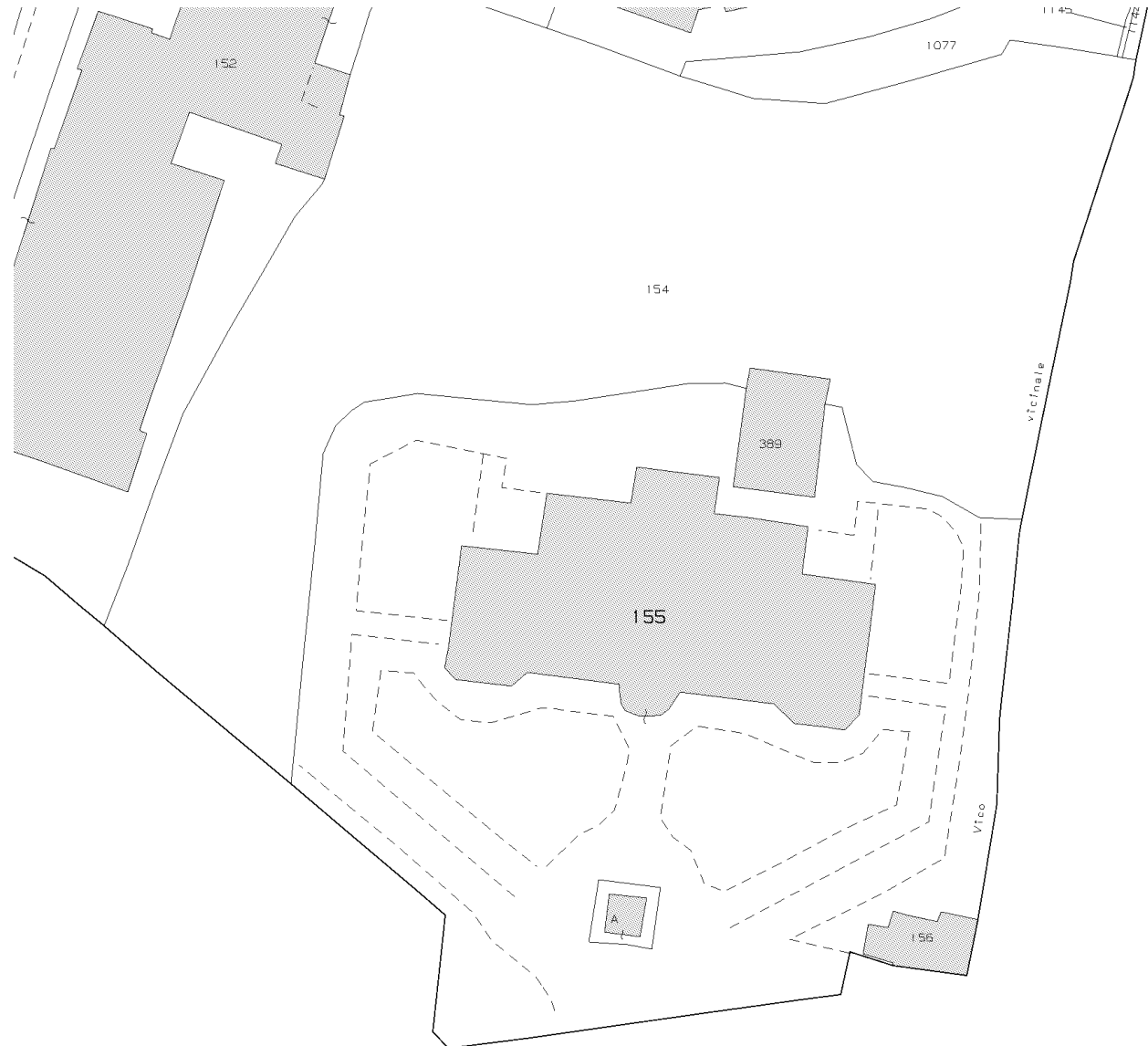
Infrastrutture



Elementi naturali

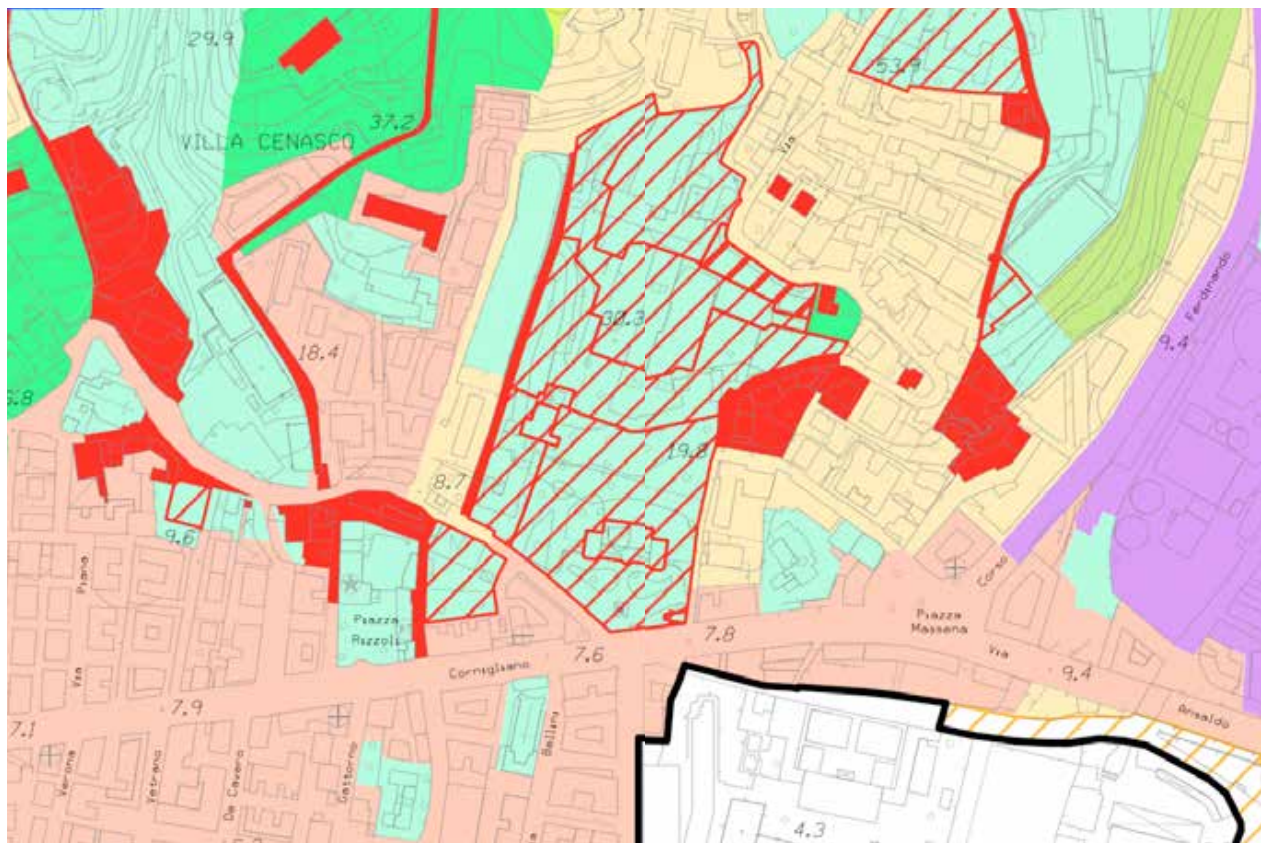


Aree a servizi e ricreative



Estratto dal Catasto dei Terreni

L'immobile risulta identificato nel catasto dei Fabbricati al Foglio **78**, particella **155**



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

128



Legenda

CARATTERISTICHE GENERALI

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



7. VILLA SERRA

INTERO STABILE	no	EDIFICIO CIELO TERRA	no	PIANO	-1/1	TOTALE PIANI	3
TOTALE LIVELLI	5	FUORI TERRA	4	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	

129

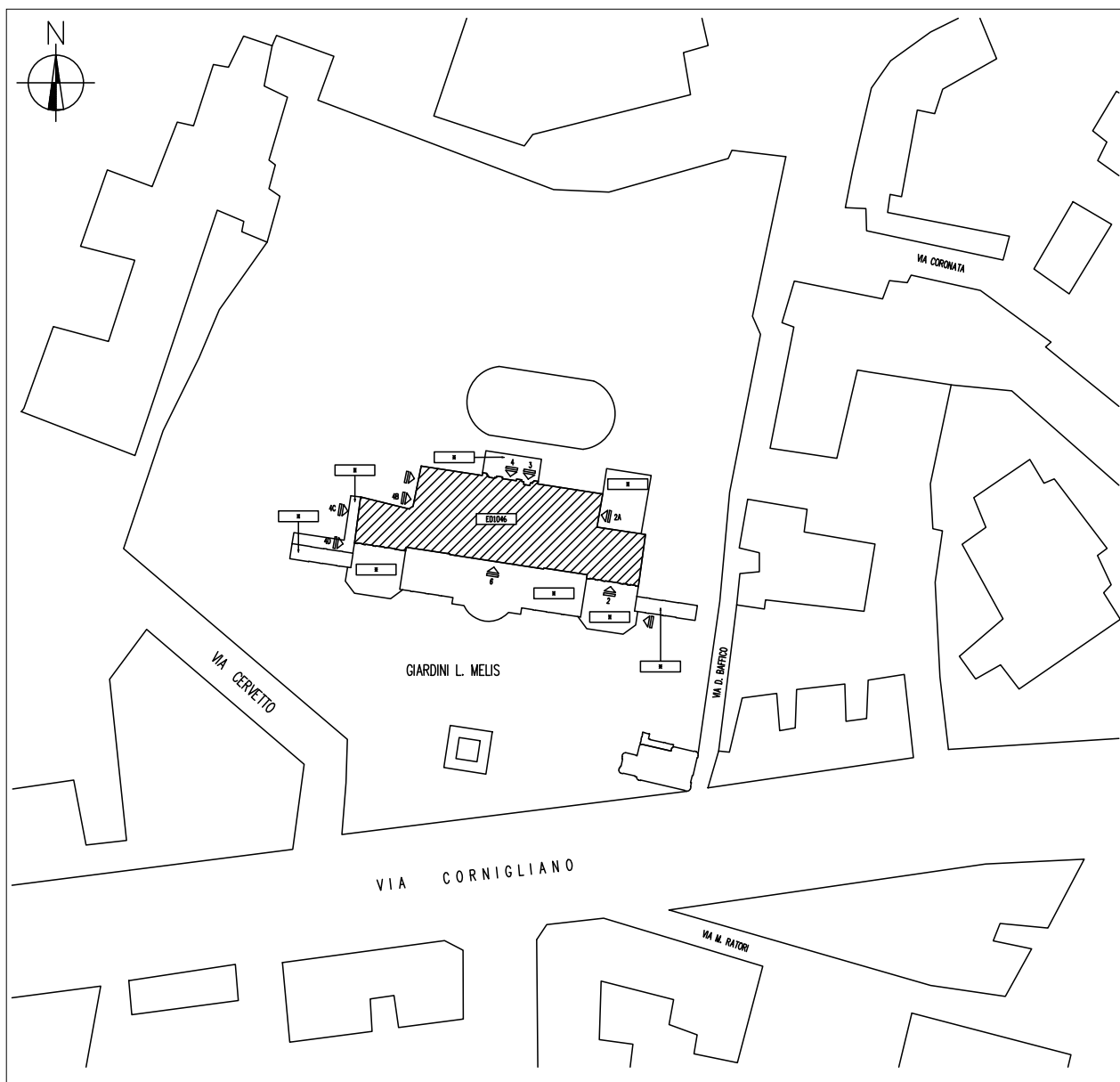
PLANIMETRIE & CONSISTENZE

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

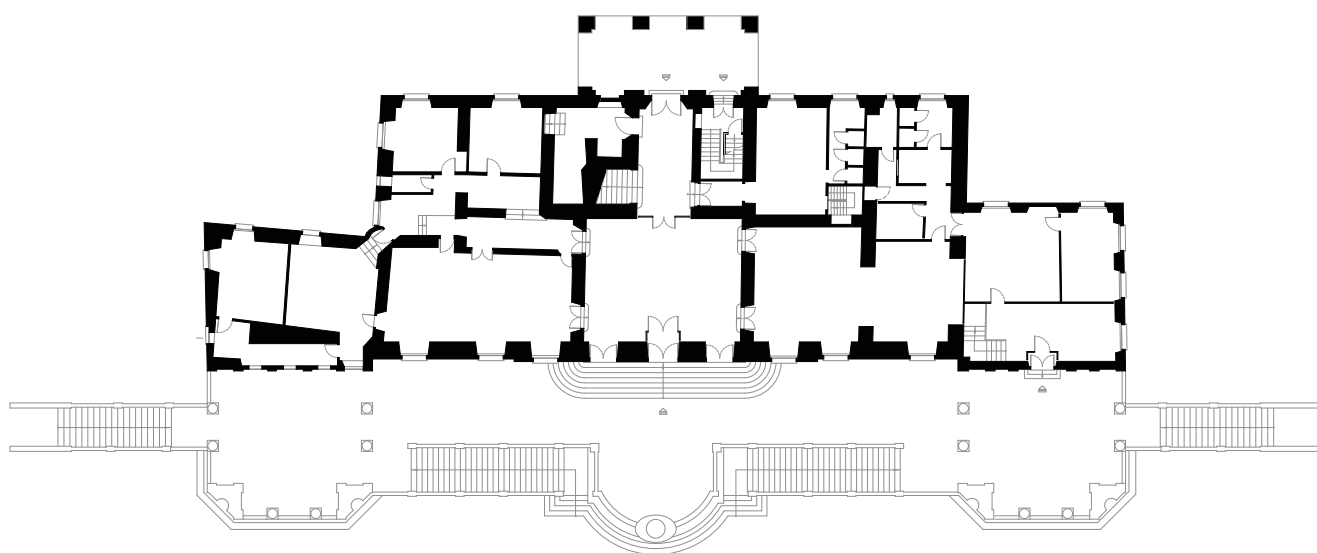


7. VILLA SERRA

130



N	DENOMINAZIONE	LIVELLO	USO	TERRENO	SLP (mq)	SLP (mq)
7	Villa Serra	-2	cantine	sotto	220	2066
		-1	locali servizio	semi	587	
		0	villa	sopra	701	
		1	villa	sopra	529	
		vari	altro	-	29	
		2	residenziale	sopra	521	1550
		3	residenziale	sopra	521	
		4	residenziale	sopra	405	
			Locale tecnico	sopra	103	

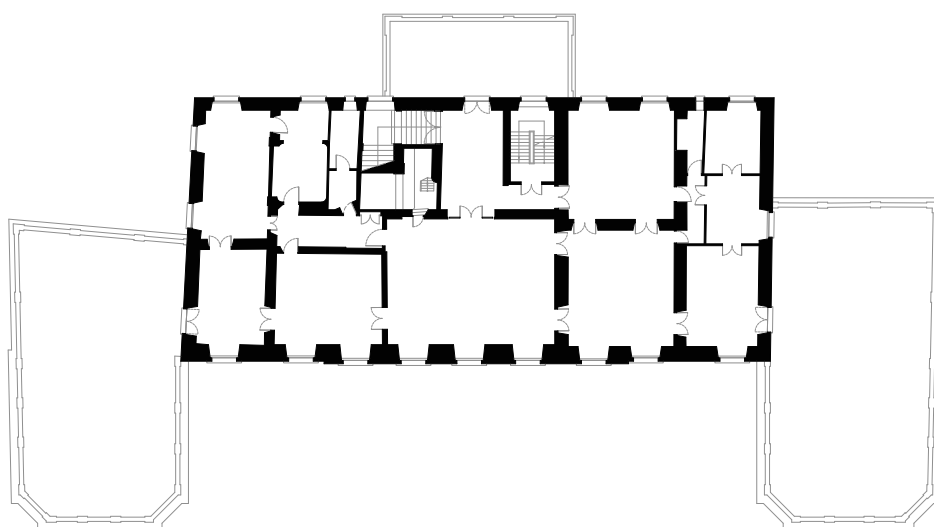


131

Piano terra

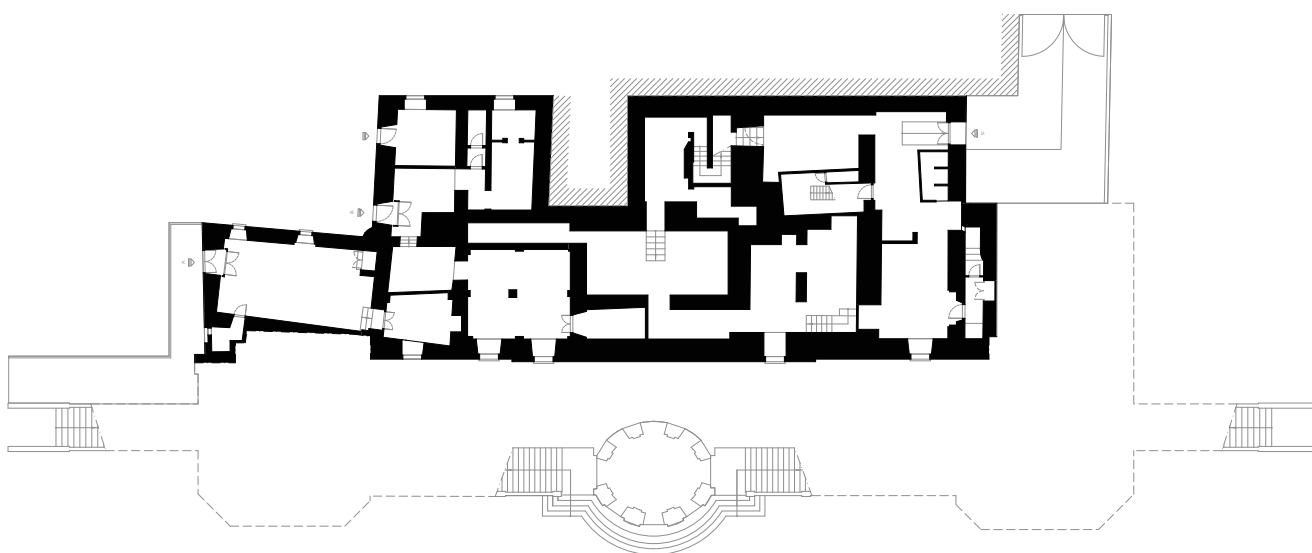
0 1 5 10 m





Piano primo

132



Piano seminterrato

0 1 5 10 m





Scorcio del loggiato e dell'angolo sud est della villa

133



Scorcio del loggiato, della scalinata e della terrazza posti sul fronte sud



Vista del fronte ovest dal parco pubblico che ospita anche una piccola area attrezzata per bambini

134



Vista del fronte nord della Villa che fronteggia una pista polivalente



Vista interna dall'ingresso nord al piano terra



Vista dal piano terra della scala principale in pietra

135



Vista di un locale al piano terra affacciato a sud e utilizzati dalla PM



Vista della successione di ambienti posti al piano primo



Vista del salone principale al primo piano affacciato a sud

136



Dettaglio delle decorazioni presenti negli ambienti collocati al primo piano

Punti di forza

edificio landmark
visibilità
presenza di verde pubblico
presenza di servizi pubblici (scuole)
accessibilità
stato manutentivo
qualità architettonica

Punti di debolezza

uso promiscuo (residenziale)
scarse aree esterne di pertinenza
mancanza di parcheggi
vista (ILVA)

S W

O T

contesto in via di riqualificazione
nuova variante a mare
vicinanza aeroporto
vicinanza centro commerciale

inquinamento acustico
edificio vincolato

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
Destinazione d'uso					
Residenziale	►	►	►	▼	►
Terziario/Uffici	►	▼	▼	▼	►
Retail (commerciale)	▼	►	▼	▼	▼
Leisure/Entertainment	►	►	►	►	►
Uso alternativo	►	▲	▲	►	▼

138

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 destinazione d'uso:

- Uso alternativo (sanitario)

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 lo scenario di valorizzazione riportato di seguito:

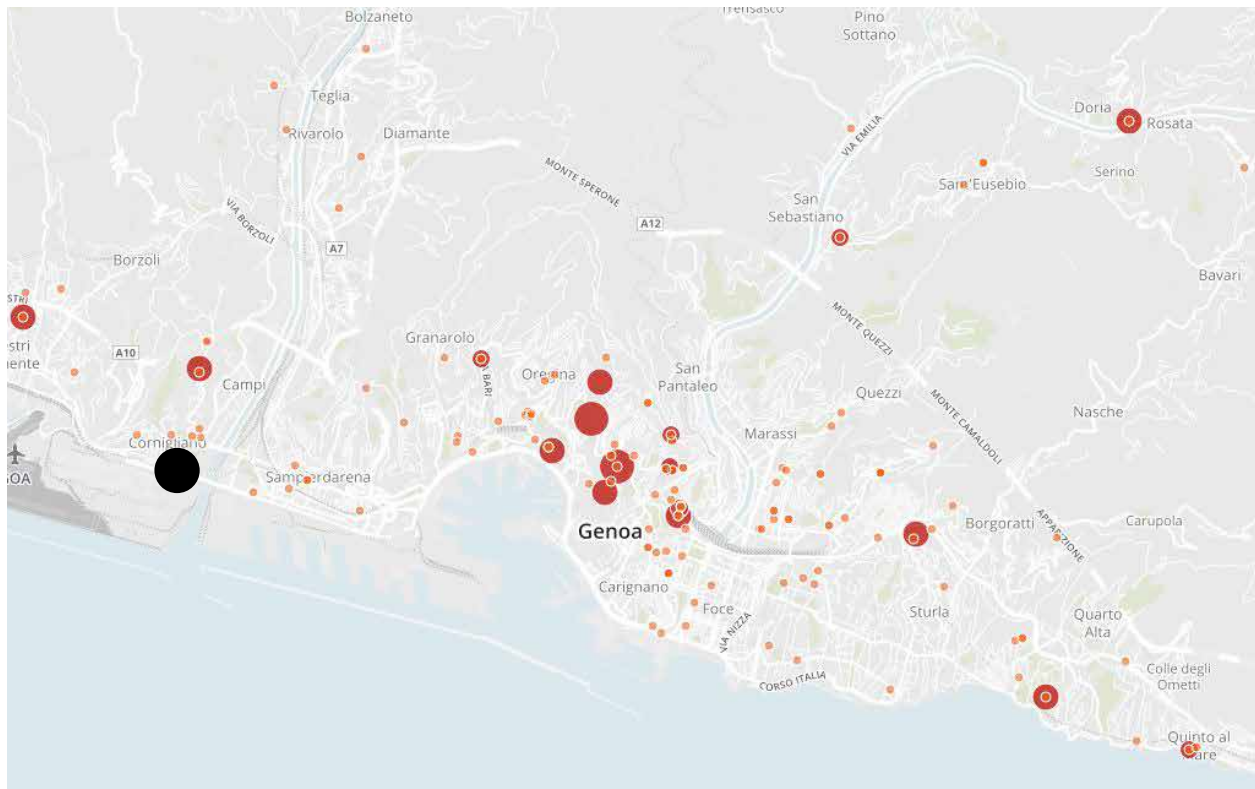
Scenario 1	
Destinazione d'uso	Uso alternativo
Tipologia di intervento	Ristrutturazione edilizia con cambio d'uso
Grado di intervento	Elevato

La definizione dello scenario si è basata sull'assunzione che siano comprese nel perimetro di trasformazione anche le porzioni attualmente ad uso residenziale (piani alti).

Senza la possibilità di integrare questa superficie si ritiene infatti che l'asset non presenti una massa critica sufficiente ad avviare un processo di valorizzazione, limitandone fortemente l'appeal di mercato.

2. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE PER IL SEGMENTO DI RIFERIMENTO

L'analisi di mercato si è focalizzata sulla domanda potenziale (analisi del profilo demografico) e sull'offerta di strutture sanitarie nel contesto.



139

Come mostrato nella mappa, nei pressi dell'immobile, localizzato nella zona di Cornigliano, sono presenti alcune RSA. Le strutture individuate non sono gestite da operatori istituzionali ma riconducibili principalmente a fondazioni, ordini religiosi ed enti locali.

3. STRATEGIA E MODALITA' OPERATIVE DI VALORIZZAZIONE

Modalità di affidamento	Alienazione
Tempistiche di commercializzaz.	Medio-lungo periodo
Potenziali interlocutori	Operatore Specializzato



*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