

LAVORI DI MANUTENZIONE E RELATIVA STIMA ECONOMICA

Palazzina ingresso lato ponente

Zona urbanistica PUC adottato: SIS-S

Superficie commerciale coperta mq 204 circa

Superficie commerciale esterna: mq 85 circa, non accessibile veicolarmente

Piani: n° 2 piani fuori terra (piano terra + mezzanino)

Utilizzo previsto: Biglietteria (piano terra – uffici piano primo)

STATO ATTUALE

L'immobile è stato a lungo utilizzato quale biglietteria per la vista al parco; poi passato in uso quale sede della Pro Loco; le condizioni generali sono complessivamente buone; la piccola area esterna necessita di interventi di riqualificazione.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE INIZIALE FINALIZZATI ALL'AVVIO DELL'ATTIVITA'

manutenzione su serramenti, opere murarie, impianti, in particolare:

verifica ed adeguamento impianti elettrici;

manutenzione e puntuali ripristini serramenti esterni;

manutenzione finiture interne, con eventuali ripristini/sostituzioni di pavimentazioni, rivestimenti, apparecchi sanitari, serramenti interni; tinteggiature.

interventi di riordino e puntuali ripristini dell'area esterna; pavimentazioni.

La stima non comprende la valutazione di interventi relativi ad arredi e finiture (escluso quanto sopra specificato), distribuzione interna ed altre opere funzionali alla proposta tecnica formulata dal concessionario.

STIMA

Il costo minimo degli interventi sull'immobile viene stimato complessivamente in **Euro 19.500** riferito a prezzi di mercato, escluso IVA.

Palazzina ingresso lato levante

Zona urbanistica PUC adottato: SIS-S

Superficie commerciale coperta: mq 216 circa, oltre mq 73 circa al piano fondi;

Superficie commerciale esterna: mq 358 circa, accessibile veicolarmente da V. Ignazio Pallavicini tramite cancello proprio

Piani: n° 2 piani fuori terra (piano terra + mezzanino) e n° 1 piano fondi, area di pertinenza esterna accessibile direttamente dall'interno e dall'esterno lungo V. Ignazio Pallavicini

Utilizzo previsto: book-shop, esposizione e vendita di piante, eventuale somministrazione cibo e bevande

STATO ATTUALE

L'immobile è utilizzato quale sede di un circolo ANPI, nei cui spazi viene svolta anche attività bar per i soci.

Le condizioni generali dell'immobile sono complessivamente buone, così come quelle dell'area esterna, utilizzata come dehor e luogo di attività all'aria aperta.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE INIZIALE FINALIZZATI ALL'AVVIO DELL'ATTIVITA'

manutenzione su serramenti, opere murarie, impianti, in particolare:

verifica ed adeguamento impianti elettrici;

verifica e revisione impianti meccanici;

manutenzione e puntuali ripristini serramenti esterni;

manutenzione finiture interne, con eventuali ripristini/sostituzioni di pavimentazioni, rivestimenti, apparecchi sanitari, serramenti interni; tinteggiature.

interventi di riordino dell'area esterna

La stima non comprende la valutazione di interventi relativi ad arredi e finiture (escluso quanto sopra specificato), distribuzione interna ed altre opere funzionali alla proposta tecnica formulata dal concessionario.

STIMA

Il costo minimo degli interventi sull'immobile viene stimato complessivamente in **Euro 26.000** riferito a prezzi di mercato, escluso IVA.

Edificio lungo viale di accesso (ex casa del custode)

Zona urbanistica PUC adottato: AC-US

Superficie commerciale coperta mq 425 circa (superficie totale per n° 3 piani), oltre a mq 84 circa di locali tecnici, in parte condominiali, posti in cortile esterno.

Superficie commerciale esterna: cortile accessibile dal piano terra mq 177 circa, non carrabile

Piani: n° 3 piani fuori terra più sottotetto

Superfici in disponibilità al Concessionario:

piano terra:

locali "sede Scout": superficie utile mq 21,64, superficie lorda mq 27,44

locali magazzino/deposito: superficie utile mq 37,97, superficie lorda mq 53,48

piano primo:

locale deposito/servizi igienici/spogliatoi: superficie utile mq 53,84, superficie lorda mq 71,25

alloggio: superficie utile mq 61,38, superficie lorda mq 80,41

piano secondo:

locale ufficio: superficie utile mq 41,16, superficie lorda mq 49,52.

Utilizzo previsto: struttura ricettiva extra-alberghiera al piano primo (superficie commerciale mq 150 circa) e, parzialmente, al piano terra (superficie commerciale mq 80 circa) con uso dell'area esterna (superficie commerciale mq 177 circa), n° 1 locale a servizio del gestore al piano secondo (superficie commerciale mq 49 circa).

STATO ATTUALE

La palazzina, di tipologia tradizionale, ha accesso al piano terra da Via Beato Martino da Pegli ed è composta da n° 3 piani, i primi due dei quali con un fronte cieco, addossato al muraglione del viale di

accesso alla Villa, mentre l'ultimo piano è libero sui quattro lati, dotato di un ulteriore accesso, direttamente dal viale della Villa.

I locali al piano terra sono occupati, oltre che dall'atrio comune, da una piccola rivendita di fiori, esclusa dalla disponibilità del concessionario, mentre i restanti vani, che accedono alla piccola area esterna di pertinenza, sono utilizzati quale sede Scout e magazzino.

Il piano primo è costituito da un alloggio non occupato e da un nucleo servizi igienici destinato un tempo al personale operante nel parco; entrambe le unità sono accessibili tramite propri portoncini caposcala.

Il piano secondo è costituito da un vano ad uso ufficio a servizio del personale operante nel parco, dotato di proprio accesso da portoncino caposcala, e di un alloggio occupato, non in disponibilità al concessionario.

Le condizioni generali dell'immobile sono complessivamente buone, sia per quanto riguarda le parti condominiali, sia per quanto riguarda le singole unità immobiliari; si rileva un deterioramento dell'intonaco in parte della facciata ai piani terra e primo. L'impianto di riscaldamento è centralizzato e funzionante, con locali tecnici posti nel cortile al piano terra.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE INIZIALE FINALIZZATI ALL'AVVIO DELL'ATTIVITA'

Gli interventi richiesti sono finalizzati all'utilizzo dei locali in disponibilità del concessionario al piano terra ed al piano primo quale struttura ricettiva extra-alberghiera (B&B o affittacamere): in dettaglio viene valutata la possibilità di realizzare quanto segue:

al piano terra: locale comune/soggiorno, deposito, angolo preparazione colazione;

al primo piano, mantenendo i due accessi caposcala, viene previsto di ottenere una zona camere dotata di n° 4 grandi camere (da mq 14 a mq 18 netti ciascuna), due delle quali dotate di bagno proprio, oltre ad un piccolo locale disimpegno (mq 7 circa netti).

Al secondo piano dell'immobile è in disponibilità del concessionario il locale ad uso ufficio di circa mq 24 netti.

Gli interventi previsti per l'adeguamento delle unità immobiliari comprendono:

manutenzione su serramenti esterni, opere murarie, impianti ed in particolare:

demolizione di tramezze e porzioni di muro non funzionali alla nuova distribuzione interna al piano terra ed al piano primo ed in particolare rimozione totale del nucleo spogliatoi/servizi igienici;

demolizione di pavimenti, rivestimenti ceramici e apparecchi idrico-sanitari del servizio igienico e della cucina esistenti;

demolizione e rifacimento pavimentazione al piano terra;

realizzazione di nuove tramezze e divisori interni;

rimozione e rifacimento di intonaco interno nei locali al piano terra;

realizzazione di n° 2 nuovi nuclei servizi igienici a servizio delle singole camere, comprensivi di pavimentazione, rivestimento, apparecchi sanitari;

adeguamento del servizio igienico esistente al piano primo, con rifacimento pavimentazioni, rivestimenti, apparecchi sanitari;

realizzazione di angolo preparazione colazione a piano terra;

verifica ed adeguamento impianti elettrici;

adeguamento impianti meccanici;

manutenzione e ripristino dei serramenti esterni; nuovi serramenti interni, dove necessario;

manutenzione di finiture interne, con eventuali ripristini/sostituzioni di pavimentazioni, rivestimenti, serramenti interni;

tinteggiature;

interventi di riordino e puntuali ripristini dell'area esterna; pavimentazioni.

La stima non comprende la valutazione di interventi relativi ad arredi e finiture (escluso quanto sopra specificato) ed altre opere funzionali alla proposta tecnica formulata dal concessionario.

STIMA

Il costo minimo degli interventi sull'immobile viene stimato complessivamente in **Euro 72.000** riferito a prezzi di mercato, escluso IVA.

Casa delle tortore

Zona urbanistica PUC adottato: SIS-S

Superficie commerciale coperta: mq 53 circa

Superficie commerciale esterna: mq 100 circa, non accessibile veicolarmente

Piani: n° 2 piani fuori terra con accesso indipendente, area di pertinenza esterna disposta su 2 livelli collegati tramite scaletta esterna; nucleo servizi igienici indipendente accessibile da area di pertinenza

Utilizzo previsto: locale bar-ristoro a servizio del parco, zona sosta

STATO ATTUALE

L'immobile, oggetto di ristrutturazione negli anni '90, è stato utilizzato, al piano terra, quale locale bar a servizio del parco; arredi ed attrezzature fisse sono ancora presenti in discrete condizioni.

Nell'area esterna sul fronte dell'immobile è presente un nucleo di servizi igienici pubblici, complessivamente in buone condizioni.

Le aree esterne di pertinenza dell'immobile sono disposte su due livelli; quella di maggiore estensione da accesso al nucleo servizi igienici ed al locale al piano terra, attrezzato a bar, quella di minori dimensioni, è posta sul resto dell'immobile ed è collegata alla prima da una scaletta esterna; è inoltre accessibile direttamente dal primo piano del piccolo edificio.

Le condizioni dell'edificio sono complessivamente buone.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE INIZIALE FINALIZZATI ALL'AVVIO DELL'ATTIVITA'

Sull'immobile sono previsti unicamente puntuali interventi volti a ripristinare le condizioni di utilizzo della struttura, comprensivi di eventuali lavori di messa a norma degli impianti, tinteggiature, localizzati ripristini di impermeabilizzazioni, manutenzione serramenti.

STIMA

Il costo minimo degli interventi sull'immobile viene stimato complessivamente in **Euro 7.000** riferito a prezzi di mercato, escluso IVA.

Tempio di Flora

Zona urbanistica PUC adottato: SIS-S

Superficie commerciale coperta: mq 89 circa

Superficie commerciale esterna: mq 121 circa, non accessibile veicolarmente

Allegato 3

Piani: n° 1 piano fuori terra, oltre a locale adibito a serra storica

Utilizzo previsto: immobile scenografico funzionale al complesso del Parco storico

STATO ATTUALE

L'immobile, oggetto di recenti restauri, è in buone condizioni.

Castello

Zona urbanistica PUC adottato: SIS-S

Superficie commerciale coperta: mq 149 circa

Superficie commerciale esterna: mq 103, accessibile veicularmente da strada sterrata interpoderale privata

Piani: n° 2 piani fuori terra

Utilizzo previsto: immobile scenografico funzionale al complesso del Parco storico

STATO ATTUALE

L'immobile, oggetto di recenti restauri, è in buone condizioni.

Coffee House

Zona urbanistica PUC adottato: SIS-S

Superficie commerciale coperta: mq 105 circa

Superficie commerciale esterna: mq 39 non accessibile veicularmente

Piani: n° 2 piani fuori terra

Utilizzo previsto: immobile scenografico funzionale al complesso del Parco storico

STATO ATTUALE

L'immobile, necessita di interventi di ripristino delle impermeabilizzazioni e delle tinteggiature esterne ed interne, con puntuali rifacimenti anche del ciclo intonacale, attualmente deteriorati a seguito di infiltrazione di acque meteoriche.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE INIZIALE FINALIZZATI ALL'AVVIO DELL'ATTIVITA'

L'immobile, necessita di interventi di ripristino delle impermeabilizzazioni delle coperture e delle tinteggiature esterne/interne, con puntuali rifacimenti anche del ciclo intonacale, attualmente deteriorati a seguito di infiltrazione di acque meteoriche. Manutenzione dei serramenti.

STIMA

Il costo minimo degli interventi sull'immobile viene stimato complessivamente in **Euro 10.500** riferito a prezzi di mercato, escluso IVA.

RIEPILOGO**Studio di fattibilità per interventi edilizi a carico del concessionario****IMMOBILI CONNESSI AL PARCO DI VILLA PALLAVICINI**

<i>Denominazione</i>	<i>sup comm. Interna (mq)</i>	<i>sup. comm. Esterna (mq)</i>	<i>zonizzazione PUC adott.</i>	<i>destinazioni richieste</i>	<i>descrizione lavori</i>	<i>stima di massima (lavori escluso IVA)</i>
Edificio ingresso lato ponente ("Biglietteria")	204,00	85,00	SIS-S	BIGLIETTERIA-UFFICI	Verifica impianti - Manutenzione interni e serramenti - sistemazione area esterna	€ 19.500,00
Edificio ingresso lato levante ("ANPI")	216,00+73,00 (fondi)	358,00	SIS-S	BOOK SHOP-PIANTE-ESPOSIZIONI (con eventuale somministrazione)	Verifica impianti - Manutenzione interni - sistemazione e adeguamento area esterna	€ 26.000,00
Edificio lungo viale di accesso	425,00 (totale) - sup. intervento circa 200,00		AC-US	UFFICIO (3° piano)-STRUTTURA RICETTIVA EXTRA ALBERGHIERA	Adeguamento impianti elettrici e idrico-sanitari - accorpamento di due unità immobiliari opere interne di adeguamento (realizzazione di struttura ricettiva con minimo n° 3 camere)	€ 72.000,00
Casa delle tortore	53,00	100,00 (circa)	SIS-S	BAR-RISTORO	Verifica impianti - Opere di manutenzione, verifica e eventuali puntuali ripristini impermeabilizzazioni	€ 7.000,00
Tempio di Flora	89,00	121,00	SIS-S	FUNZIONALE AL COMPLESSO	-	€ -
Castello	149,00	103,00	SIS-S	FUNZIONALE AL COMPLESSO	-	€ -
Coffee House	105,00	39,00	SIS-S	FUNZIONALE AL COMPLESSO	Manutenzione intonaci e tinteggiature - verifica e ripristino impermeabilizzazioni	€ 10.500,00
TOTALE						€ 135.000,00