

## 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.

### Allegato 3

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 dotati 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.

## Allegato 3

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 veicularmente

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 veicularmente

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 interpodereale 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
<b>TOTALE</b>						<b>€ 135.000,00</b>