



ITALIA

CAPOGRUPPO

D'ANGELO

NICOLA MARIA

ITALIA

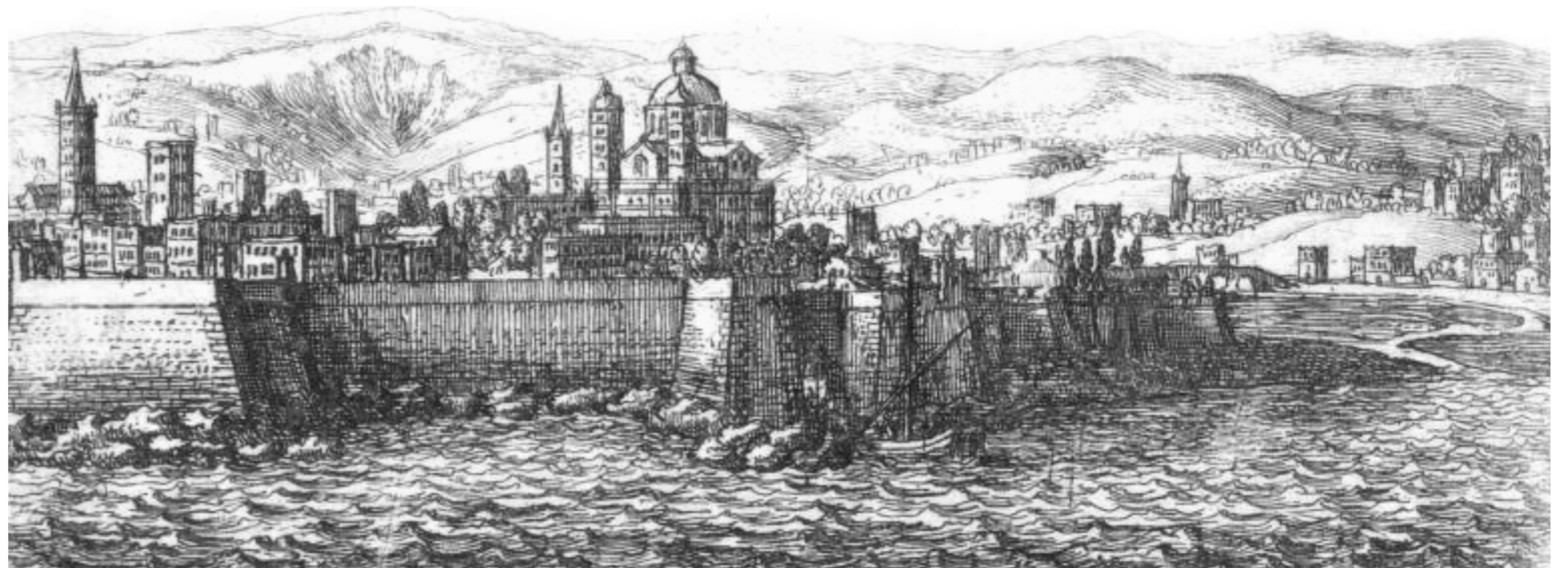
Tognù Luca - *collaboratore*

Badessi Sofia - *collaboratore*

Tettoni Mattia - *collaboratore*

Iritano Severino - *consulente*

Il progetto si inserisce nel contesto portuale di Genova con lo scopo di costruire un luogo per abitazioni, uffici e servizi in grado di recuperare un pezzo di città e riconnetterlo al tessuto urbano esistente. Il progetto prevede la realizzazione di sei corpi di fabbrica principali di cui una torre destinata ad albergo che con la sua altezza diventa un punto di riferimento per il nuovo intervento. I corpi di fabbrica restanti sono pensati per costruire un nuovo tessuto urbano scollegato dalla terraferma e che guarda alla città. Questa scelta che potrebbe sembrare una chiusura verso il contesto esistente in realtà rafforza questo legame costruendo una forte relazione ottica. L'intervento è visibile nella sua interezza dalla città e dalla via carrabile e pedonale, i cittadini se ne appropriano visualmente prima di attraversarne lo spazio.



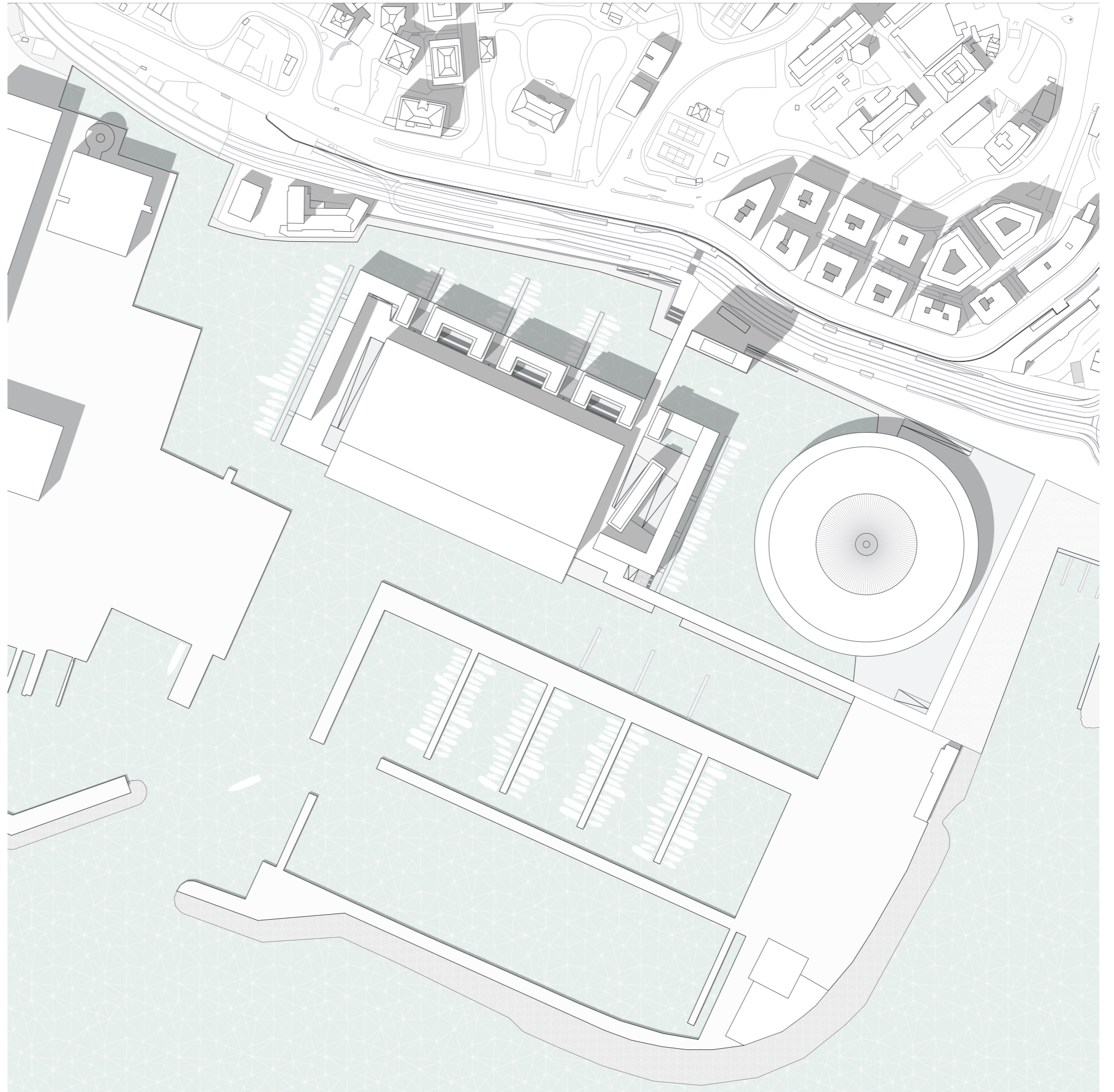
Rapporto con l'esistente.

Il progetto prevede di liberare la cinta muraria sulla quale poggia la città e di liberare la strada che costeggia il bacino d'acqua del porto. Questa scelta permette di valorizzare quelle che sono le preesistenze e di costruire un nuovo ambito urbano staccato che dialoga con la città e che riprende l'immaginario portuale dove le imbarcazioni accedevano in prossimità delle mura di cinta.

La scelta di non costruire sul lato nord dell'area oggetto di intervento permette di riqualificare la viabilità esistente che assume nel progetto di intervento un ruolo centrale nella definizione del paesaggio, in quanto la strada ad alta percorrenza diventa un percorso panoramico affiancato da una lunga passeggiata e costeggia il nuovo bacino d'acqua dall'alto e vi si specchia. La relazione che si costruisce tra acqua, viabilità e struttura muraria antica costruisce una sovrapposizione di livelli di immagini che permettono a tutto l'intervento di risultare integrato con il contesto esistente in quanto i nuovi edifici non vengono costruiti a ridosso delle mura antiche occludendole e ostacolando il rapporto della città con il mare. Al contrario la scelta di liberare il fronte nord riavvicina il mare a questa parte di città costruendo una nuova relazione ma che si riavvicina a quello che era il rapporto storicamente esistente tra mura di cinta e mare. In quest'ottica la strada carrabile adiacente alle mura rinforza il limite della città e della linea di costa.

L'intervento è immaginato per costruire una relazione con il tessuto morfologico della città di Genova, gli edifici sono immagini con delle corti centrali che seppur aperte, rappresentano una continuità con quelli che sono gli interventi sedimentati all'interno della città.

Il linguaggio dell'intervento è pensato per riprendere quelli che erano gli edifici industriali realizzati nel porto di Genova, la ripetitività degli elementi e la sua ossessività richiama le grandi fabbriche presenti nell'area portuale. Questo rigore è interrotto dall'uso del colore che si relazione alla cromia del tessuto urbano storico e che tende a rarefare il rigore della maglia estetico costruttivo con la quale sono immaginati tutti gli interventi. Nel rigore urbano proposto la rotazione del piccolo corpo di fabbrica del grande edificio a corte rappresenta una deroga all'impianto utilizzato e la flessione della copertura del corpo di fabbrica accentua ancora di più questo elemento di radicalità.



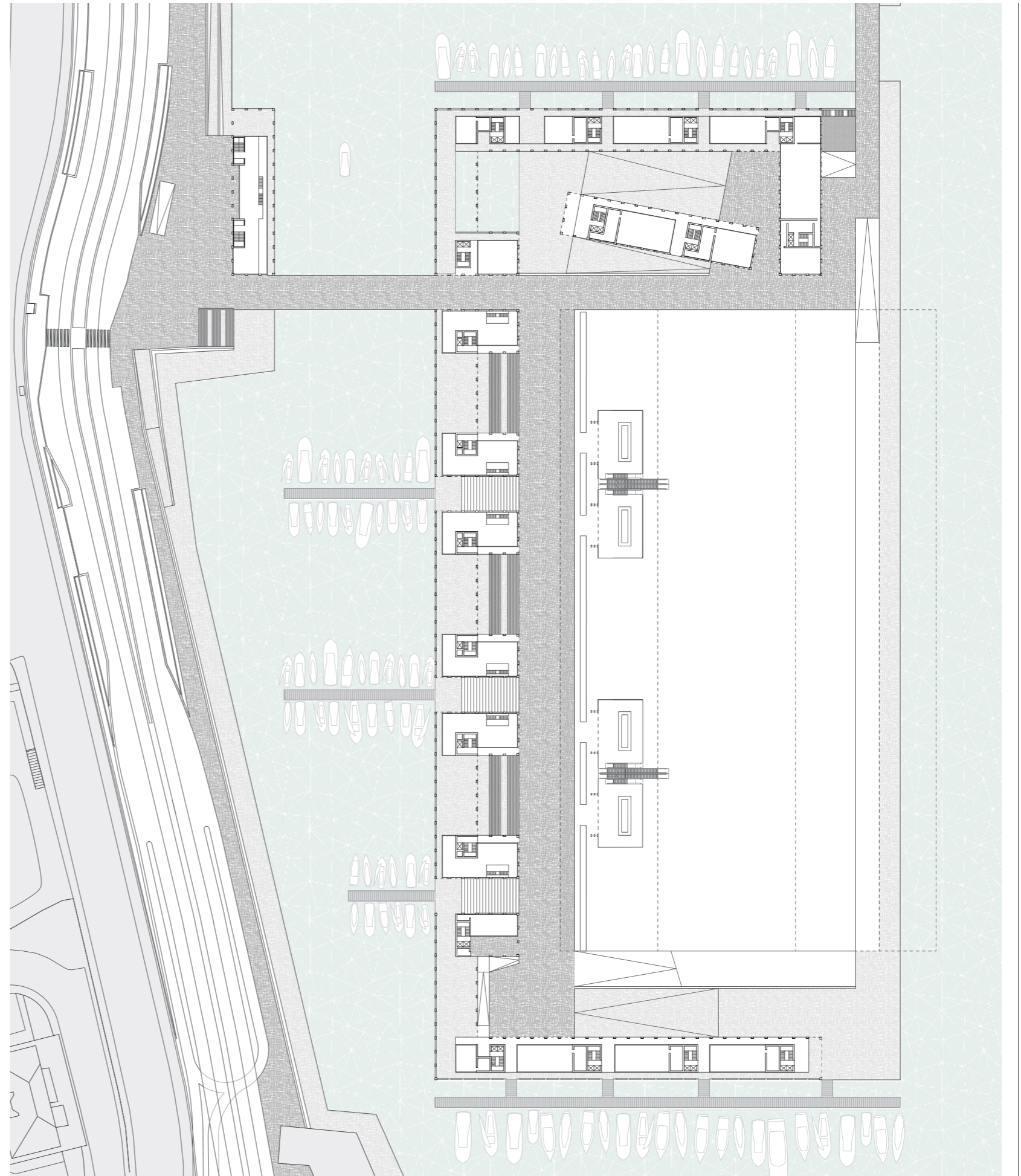
Descrizione del programma volumi.

Il progetto prevede la realizzazione di sei corpi di fabbrica ex novo denominati:

1. Torre - Edificio per Albergo
2. Corte - Edificio per Abitazioni e Retail e Direzionale
3. Palazzo - Tre edifici ad impianto morfologico identico con destinazione prevalentemente residenziale
4. Linea - Edificio a prevalenza residenziale
5. Restauro - Intervento sul palazzo dello sport esistente

Tipologia	Sup. Tot	Sup. Residenziale	Ricettivo	Retail	Direzionale	Sportivo	Connettivi
Torre	10160		9600				560
Corte	17747	12500		672	2860		1715
Palazzo	16032	12546		1722			1764
Linea	15262	12471		171	1640		580
Restauro				3390		18600	

L'edificio Torre è concepito per segnare il paesaggio con la sua altezza e offrire un punto di riferimento per il nuovo intervento. Tutti gli edifici ai piani terra anno destinazioni commerciali o pubbliche che permettono una relazione con la strada e una appropriazione da parte dei cittadini di porzioni degli edifici. Le superfici residenziali sono posizionate nei piani superiori e distribuite lungo tutto l'intervento per garantire un mix funzionale in tutta l'area.



Circolazione Interna.

La circolazione interna è progettata prevalentemente per assicurare la circolazione pedonale all'interno dell'area. Una serie di rampe collega le due altezze principali che sono leggibili in sezione e un sistema di scale permette di accedere dalla quota più alta alla banchina e al mare. Le scale attraversano gli edifici e mettono in collegamento il padiglione Blu con le banchine e il sistema portuale. Il sistema della viabilità interna è distribuito principalmente su due quote principali quella a +1 e quella a +5. La quota +5 rappresenta il piano di quota della viabilità principale a prevalenza pedonale e parzialmente carrabile, mentre la quota bassa rappresenta i percorsi legati alle banchine e al porto.

L'intervento è collegato alla città attraverso due ponti, uno verso nord e uno nei pressi del padiglione S. A nord una passeggiata costeggia tutta la cinta muraria e si estende a ovest per poi collegarsi con i futuri interventi previsti dal masterplan esistente dell'area. La passeggiata lungo le mura oltre ad essere un elemento che migliora la qualità percettiva dell'area permetterà ai pedoni di costeggiare la linea di costa di questo pezzo di città.

Sistema degli accessi all'area.

La circolazione interna è progettata per assicurare la connessione del nuovo intervento con la città esistente. Un ponte carrabile e pedonale collega tutta l'area e permette ai mezzi di soccorso di avvedere all'area. I parcheggi sotterranei costituiscono un polmone che accoglie i veicoli e garantisce l'accessibilità a tutti gli edifici in progetto.



**Strategie sostenibilità economica dell'intervento.
Riepilogo sulle Assumption Immobiliari.**

Assets Breakdown - Project Blueprint							
Weighted Area	Weighted Surface						
	Uffici (weight 100%)	Abitativo (weight 100%)	Retail Ground floor (weight 100%)	Posti Auto Coperti (weight 50%)	Sportivo (weight 100%)	Hotel (weight 100%)	Vertical Connections (weight %)
w.sqm	w.sqm	w.sqm	w.sqm	w.sqm	w.sqm	w.sqm	w.sqm
86.209	4.500	37.517	5.955	10.037	18.600	9.600	0
11.442	0	0	0	1.842	0	9.600	0
15.736	0	12.500	0	3.236	0	0	0
4.446	2.860	0	672	914	0	0	0
15.723	0	12.546	1.722	1.455	0	0	0
14.078	0	12.471	0	1.607	0	0	0
2.044	1.640	0	171	233	0	0	0
22.740	0	0	3.390	750	18.600	0	0

Assets Breakdown - Project Blueprint							
Weighted Area	Weighted Surface						
	Uffici (weight 100%)	Abitativo (weight 100%)	Retail Ground floor (weight 100%)	Posti Auto Coperti (weight 50%)	Sportivo (weight 100%)	Hotel (weight 100%)	Vertical Connections (weight %)
w.sqm	w.sqm	w.sqm	w.sqm	w.sqm	w.sqm	w.sqm	w.sqm
86.209	4.500	37.517	5.955	10.037	18.600	9.600	0
11.442	0	0	0	1.842	0	9.600	0
15.736	0	12.500	0	3.236	0	0	0
4.446	2.860	0	672	914	0	0	0
15.723	0	12.546	1.722	1.455	0	0	0
14.078	0	12.471	0	1.607	0	0	0
2.044	1.640	0	171	233	0	0	0
22.740	0	0	3.390	750	18.600	0	0

**Strategie sostenibilità economica dell'intervento.
Riepilogo sulle Assumption Immobiliari.**

Contribution / Acquisition			Lease information		Capex		Project Mgmt
Contribution / Acquisition Value		Gross Entry Yield	Gross Exit Rent		€	€ mq	%
€	€/w.sqm	%	€	€/w.sqm			
0	0		9.521.704	135	135.771.636	1.927	
0	0		3.483.937	394	22.157.833	1.937	10,0%
0	0		-	0	28.731.081	1.826	10,0%
0	0		1.257.041	359	8.118.254	1.826	10,0%
0	0		770.427	55	35.102.831	2.233	10,0%
0	0		-	0	22.594.973	1.605	10,0%
0	0		548.134	350	3.281.172	1.605	10,0%
0	0		3.462.165	210	15.785.492	694	10,0%

Capex			Project Mgmt	Disposal											
€	€ mq	%		Date	Diposal Price		Gross Exit cap rate	Agency fee	Book Value		Capital Gain/Loss		IRR Unlev.	Note exit strategy	
				Start	End	€	€/w.sqm	%	%	€	€/w.sqm	€	%	%	
135.771.636	1.927					310.687.000	3.604	3,06%		149.348.800	1.732	161.338.200	51,9%		
22.157.833	1.937	10,0%		31/12/2022	31/12/2022	51.614.000	4.511	6,75%	1,25%	24.373.617	2.130	27.240.383	111,8%	22,8%	Exit cap rate
28.731.081	1.826	10,0%		31/12/2022	31/12/2026	62.943.000	4.000	0,00%	1,25%	31.604.189	2.008	31.338.811	99,2%	11,5%	€/mq
8.118.254	1.826	10,0%		31/12/2022	31/12/2022	17.958.000	4.039	7,00%	1,25%	8.930.080	2.008	9.027.920	101,1%	21,2%	Exit cap rate
35.102.831	2.233	10,0%		31/12/2022	31/12/2026	70.754.000	4.500	1,09%	1,25%	38.613.114	2.456	32.140.886	83,2%	10,8%	€/mq
22.594.973	1.605	10,0%		31/12/2022	31/12/2026	56.311.000	4.000	0,00%	1,25%	24.854.471	1.766	31.456.529	126,6%	14,0%	€/mq
3.281.172	1.605	10,0%		31/12/2022	31/12/2022	7.830.000	3.830	7,00%	1,25%	3.609.289	1.766	4.220.711	116,9%	23,5%	Exit cap rate
15.785.492	694	10,0%		31/12/2022	31/12/2022	43.277.000	1.903	8,00%	1,25%	17.364.041	764	25.912.959	149,2%	27,4%	Exit cap rate

Strategia di valorizzazione economica.

La strategia di valorizzazione si fonda sulla previsione di inizio lavori nel 2017 per una durata totale dei lavori di tre anni al termine dei quali gli immobili verranno messi in locazione per poi essere venduti nel 2022.

Le superfici destinate a Retail saranno vendute in blocco mentre le superfici destinate a residenziale saranno vendute nell'arco di cinque anni.

Dati in €/000	
(A) - Totale ricavi	15.792,8
Total Rent	15.714,2
Other Revenues	78,6
Reimbursement Registration Tax Costs	78,6
(B) - Total Real Estate costs	(5.022,6)
Recoverable Costs	(157,1)
Registration Tax on Rents	(157,1)
Non Recoverable Costs	(2.888,3)
IMU (property tax)	(2.888,3)
Operating Costs	(1.977,2)
Property Management	(157,1)
Insurance	(497,5)
Agency fee on new rents	(938,1)
Other real estate costs	(384,4)
(C) = (A) + (B) - Net Operating Cash Flows	10.770,2
(D) - Investments/divestments Management	156.677,9
Acquisition/Contribution	-
Acquisition Value	-
Acquisition Taxes	-
Notary	-
Due Diligence	-
Capex	(149.348,8)
Extraordinary Maintenance	(135.771,6)
Project management	(13.577,2)
Sales Proceeds	306.026,695
Sales (Exit Value)	310.687,0
Agency Fee on Sales	(3.883,6)
Consulenze legali e spese notariali su vendite	(776,7)
(E) = (C) + (D) - Operative Cash Flows	167.448,1
TIR UNLEVERED	16,3%
(L) = (G) + (H) + (I) + (J) + (K) + (L) - Levered Cash Flows	167.448,1

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
-	-	-	-	-	-	4.713,9	9.498,6	665,0	488,7	306,9	119,6
-	-	-	-	-	-	4.690,5	9.451,3	661,7	486,3	305,4	119,0
-	-	-	-	-	-	23,5	47,3	3,3	2,4	1,5	0,6
-	-	(240,9)	(508,1)	(542,7)	(575,9)	(1.622,6)	(790,1)	(311,7)	(229,6)	(144,6)	(56,6)
-	-	-	-	-	-	(46,9)	(94,5)	(6,6)	(4,9)	(3,1)	(1,2)
-	-	-	-	-	-	(46,9)	(94,5)	(6,6)	(4,9)	(3,1)	(1,2)
-	-	(205,0)	(416,5)	(424,8)	(433,3)	(442,0)	(450,8)	(216,1)	(159,6)	(100,8)	(39,5)
-	-	(205,0)	(416,5)	(424,8)	(433,3)	(442,0)	(450,8)	(216,1)	(159,6)	(100,8)	(39,5)
-	-	(35,9)	(91,6)	(117,9)	(142,6)	(1.133,8)	(244,7)	(89,0)	(65,1)	(40,7)	(15,8)
-	-	-	-	-	-	(46,9)	(94,5)	(6,6)	(4,9)	(3,1)	(1,2)
-	-	(34,4)	(69,8)	(71,2)	(72,6)	(74,1)	(75,6)	(41,8)	(30,9)	(19,5)	(7,7)
-	-	-	-	-	-	(938,1)	-	-	-	-	-
-	-	(1,6)	(21,8)	(46,7)	(70,0)	(74,7)	(74,7)	(40,5)	(29,4)	(18,2)	(7,0)
-	-	(240,9)	(508,1)	(542,7)	(575,9)	3.091,3	8.708,5	353,3	259,1	162,4	63,0
-	-	(24.891,5)	(49.782,9)	(49.782,9)	(24.891,5)	-	129.878,1	44.037,1	44.037,1	44.037,1	44.037,1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(24.891,5)	(49.782,9)	(49.782,9)	(24.891,5)	-	-	-	-	-	-
-	-	(22.628,6)	(45.257,2)	(45.257,2)	(22.628,6)	-	-	-	-	-	-
-	-	(2.262,9)	(4.525,7)	(4.525,7)	(2.262,9)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	129.878,1	44.037,1	44.037,1	44.037,1	44.037,1
-	-	-	-	-	-	-	131.855,9	44.707,8	44.707,8	44.707,8	44.707,8
-	-	-	-	-	-	-	(1.648,2)	(558,8)	(558,8)	(558,8)	(558,8)
-	-	-	-	-	-	-	(329,6)	(111,8)	(111,8)	(111,8)	(111,8)
-	-	(25.132,3)	(50.291,0)	(50.325,6)	(25.467,4)	3.091,3	138.586,6	44.390,5	44.296,3	44.199,5	44.100,2
-	-	(25.132,3)	(50.291,0)	(50.325,6)	(25.467,4)	3.091,3	138.586,6	44.390,5	44.296,3	44.199,5	44.100,2

Strategie sostenibilità ambientale dell'intervento.

L'intervento dal punto di vista climatico utilizza la tecnologia del giardino d'inverno e delle serre bioclimatiche per produrre un microclima favorevole all'interno delle abitazioni e del palazzo dello sport.

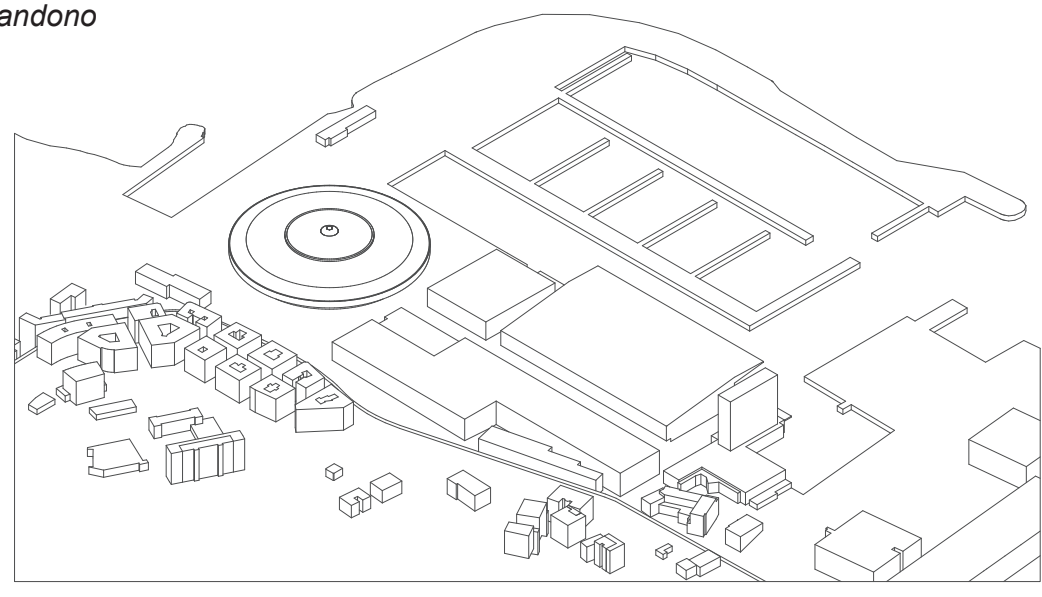
Le serre bioclimatiche permettono la valorizzazione ambientale di parte degli edifici migliorandone la qualità della vita e allo stesso tempo permettono il contenimento delle spese energetiche.

Le serre bioclimatiche sono realizzate in prossimità dei singoli appartamenti e in tutto l'arco circolare superiore del palazzo dello sport.

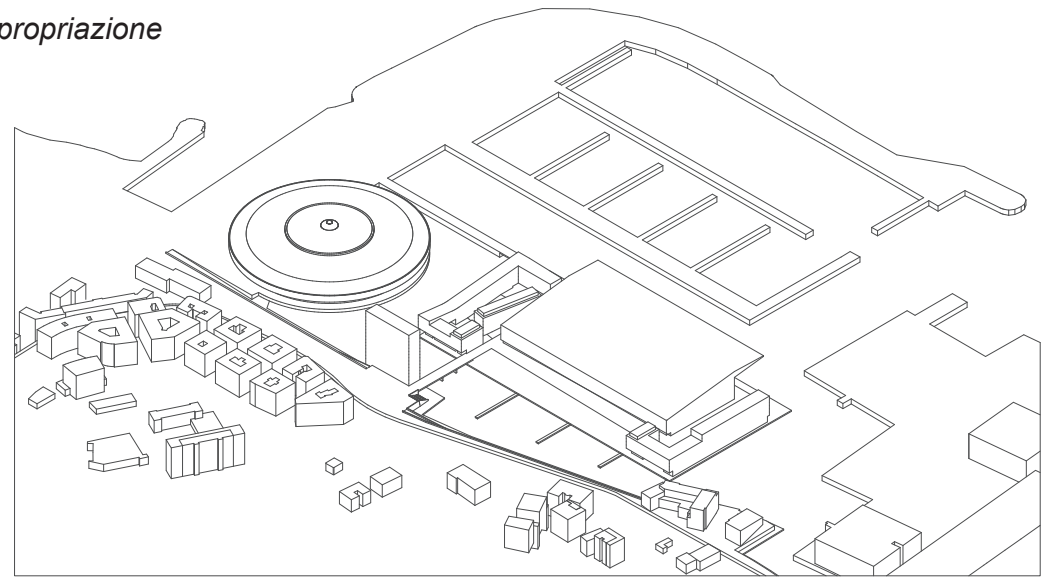
Inoltre negli edifici saranno installate delle pompe di calore che permettono il riscaldamento e il raffreddamento degli edifici sfruttando la vicinanza del mare.



abbandono



riappropriazione



abitare

