

Documentazione su: "P.I.P. Valcalda" – Comune di Cogoleto (GE) -

L'ubicazione del sito di Valcalda è posto a monte dell'autostrada Genova-Ventimiglia, è raggiungibile dalla Via Aurelia, attraverso la Via Molinetto e la relativa zona industriale e sportiva di Cogoleto. Gli immobili, facenti parte del "P.I.P. di Valcalda", sono costituiti da due capannoni con destinazione artigianale - produttiva (lotto 1 e lotto 2), divisi al loro interno in diverse porzioni, distribuite ciascuna su due piani (piano T e piano 1) ed aventi ognuna un'area di pertinenza esterna, oltre ad una palazzina uffici e ad aree comuni per la viabilità ed il parcheggio.

I capannoni hanno struttura in cemento armato prefabbricato, con pilastri, travi, solai in predalles e tamponamenti prefabbricati; i serramenti erano previsti in alluminio e vetro con portelloni di accesso sezionati in polistirene. Le finiture interne prevedevano pavimentazioni in cemento spolverato al quarzo ed elicoterato, la predisposizione degli scarichi dell'impianto idraulico e l'installazione del quadro elettrico.

A causa di difficoltà economiche dei consorziati, il PIP non è stato completato e non ha avuto seguito e ad oggi risulta decaduto.

Attualmente, gli immobili risultano incompleti e finiti al grezzo, fatta eccezione per alcuni lotti ultimati o parzialmente finiti: nella maggior parte dei casi, non risultano eseguite le pavimentazioni interne, installati i serramenti, realizzati i servizi igienici e gli impianti, eseguite le pavimentazioni esterne e installate le inferriate ed i cancelli a delimitazione dei diversi lotti.

Le opere di urbanizzazione previste sono state realizzate solo parzialmente e l'intera area versa oggi in condizioni di semi-abbandono, in particolare risulta crollata o pericolante una porzione del muro di contenimento posto a monte degli edifici del lotto 2, La palazzina uffici, costruita in edilizia tradizionale, ad oggi non è agibile, a causa della realizzazione di interventi abusivi, è ritornata in possesso al Patrimonio del Comune di Cogoleto.

Il complesso immobiliare, facente parte del P.I.P. Valcalda, è costituito da:

### **Lotto 1**

A) Porzione di capannone posta su due livelli di altezza interna m 5,00 il p.t. e m 3,50 ÷ 5,00 il p.1. Vi si accede tramite due portoni carrabili scorrevoli, gli infissi sono in alluminio. L'unità, non ultimata nelle partizioni interne previste dal progetto, è priva di impianti e servizi.

La superficie commerciale è di circa mq 1.080,00.

B) Porzione di capannone posta su due livelli di altezza interna m 5,00 il p.t. e m 3,50 ÷ 5,00 il p.1, collegati tra loro solo da un montacarichi carrabile. Vi si accede tramite due portoni carrabili scorrevoli, gli infissi sono in alluminio.

L'unità, non ultimata nelle partizioni interne previste dal progetto, è dotata di impianto elettrico "volante" e priva di altri impianti e servizi.

La superficie commerciale è di circa mq 535,00.

C) Porzione di capannone posta su due livelli di altezza interna m 5,00 il p.t. e m 3,50 ÷ 5,00 il p.1, attualmente privi di collegamento, per cui il piano primo è inaccessibile. Vi si accede tramite due portoni carrabili, non sono presenti infissi né pavimentazioni. L'unità si presenta al grezzo, non ultimata nelle partizioni interne previste dal progetto, e priva di qualsiasi impianto e di servizi.

La superficie commerciale è di circa mq 526,00.

D) Porzione di capannone posta su due livelli di altezza interna m 5,00 il p.t. e m 3,50 ÷ 5,00 il p.1, collegati tra loro da una scala interna. Vi si accede tramite due portoni carrabili scorrevoli, gli infissi sono in alluminio. L'unità, è dotata di impianto elettrico a norma al piano terra, mentre al piano primo non è presente l'impianto elettrico; al piano terra è presente un servizio igienico ed un piccolo locale, mentre non risultano eseguite altre partizioni interne previste dal progetto.

La superficie commerciale è di circa mq 568,50.

### **Lotto 2**

E) Porzione di capannone posta su due livelli di altezza interna m 5,00 il p.t. e m 3,50 ÷ 5,00 il p.1, attualmente privi di collegamento, per cui il piano primo è inaccessibile. Vi si accede tramite due portoni carrabili, non sono presenti infissi né pavimentazioni. L'unità si presenta al grezzo, non ultimata nelle partizioni interne previste dal progetto, e priva di qualsiasi impianto e di servizi.

La superficie commerciale è di circa mq 395,00

F) Porzione di capannone posta su due livelli di altezza interna m 5,00 il p.t. e m 3,50 ÷ 5,00 il p.1, attualmente privi di collegamento, per cui il piano primo è inaccessibile. Vi si accede tramite un portone carrabile, non sono presenti infissi né pavimentazioni. L'unità si presenta al grezzo, non ultimata nelle partizioni interne previste dal progetto, e priva di qualsiasi impianto e di servizi.  
La superficie commerciale è di circa mq 168,00.

G) Porzione di capannone posta su due livelli di altezza interna m 5,00 il p.t. e m 3,50 ÷ 5,00 il p.1, collegati tra loro da una scala interna. Vi si accede tramite un portone carrabile scorrevole ed un portoncino pedonale, gli infissi sono in alluminio. L'unità, è dotata di impianto elettrico a norma; al piano primo è presente un servizio igienico con boiler elettrico per la produzione di acqua calda, ed un piccolo locale, mentre non risultano eseguite altre partizioni interne previste dal progetto.  
La superficie commerciale è di circa mq 190,00.

H) Porzione di capannone posta su due livelli di altezza interna m 5,00 il p.t. e m 3,50 ÷ 5,00 il p.1, collegati tra loro da una scala interna. Vi si accede tramite un portone carrabile scorrevole, gli infissi sono in alluminio. Non è stato possibile accertare se nell'unità vi sia la presenza di impianti e servizi ed il completamento delle partiture interne: da informazioni assunte il locale risulterebbe finito.  
La superficie commerciale è di circa mq 177,60.

I) Porzione di capannone posta su due livelli di altezza interna m 5,00 il p.t. e m 3,50 ÷ 5,00 il p.1, collegati tra loro da una scala interna: l'area esterna risulta delimitata, recintata e pavimentata. Vi si accede tramite un portone carrabile scorrevole, gli infissi sono in alluminio. Non è stato possibile accertare se nell'unità vi sia la presenza di impianti e servizi ed il completamento delle partiture interne: da informazioni assunte il locale risulterebbe finito.  
La superficie commerciale è di circa mq 350,60.

L) Porzione di capannone posta su due livelli di altezza interna m 5,00 il p.t. e m 3,50 ÷ 5,00 il p.1, non collegati tra loro solo scale o montacarichi interni, per cui il piano primo risulta inaccessibile. Vi si accede tramite due portoni carrabili scorrevoli, gli infissi sono in alluminio. L'unità, non ultimata nelle partizioni interne previste dal progetto, è dotata di impianto elettrico provvisorio di cantiere e priva di altri impianti e servizi.  
La superficie commerciale è di circa mq 367,00.

M) Porzione di capannone posta su due livelli di altezza interna m 5,00 il p.t. e m 3,50 ÷ 5,00 il p.1, attualmente privi di collegamento, per cui il piano primo è inaccessibile. Vi si accede tramite due portoni carrabili, non sono presenti infissi né pavimentazioni. L'unità si presenta al grezzo, non ultimata nelle partizioni interne previste dal progetto, e priva di qualsiasi impianto e di servizi.  
La superficie commerciale è di circa mq 1.086,00.

### **Palazzina uffici**

N) Ufficio posto al piano rialzato della palazzina "uffici" attualmente in stato di abbandono: è costituito da un ampio locale ad uso ufficio, oltre a due servizi igienici con antibagno ed un ripostiglio. Dell'impianto elettrico è stata effettuata solo la predisposizione (posa cassette e guaine), l'impianto idraulico è completo ma mancano i sanitari e le rubinetterie, le pareti sono intonacate ed i pavimenti sono finiti.  
La superficie commerciale è di circa mq 102,00.

Allegati: foto aeree sito P.I.P. "Valcalda"

