

AII. C



COMUNE DI GENOVA

**IMMOBILE EX SEDE AUTORIMESSA S.A.T.I
SITO IN VIA DEL LAGACCIO 21-23 E VIA PONZA 3
PROGETTO DI TRASFOMAZIONE A PARCHEGGIO PUBBLICO
ED APPARTAMENTI DESTINATI ALL' HOUSING SOCIALE**

ANALISI DI FATTIBILITA' TECNICA, ECONOMICA E PATRIMONIALE

Il comune di Genova è proprietario di un complesso immobiliare in via del Lagaccio 21-23 e Via Ponza 3 composto da alcuni piani già destinati a parcheggio degli automezzi delle autolinee S.A.T.I e dagli uffici della stessa società. Il complesso versa oggi in uno stato di carente manutenzione e necessità di numerosi interventi edilizi ed impiantistici per il suo pieno recupero funzionale.

Poiché interesse della Civica Amministrazione è quello di realizzare un parcheggio pubblico destinato agli abitanti del quartiere ed un blocco di appartamenti destinati all'housing sociale, senza ricorrere ad ulteriore indebitamento, si utilizzerà a quanto previsto dall'art. 53 comma 6 e seguenti del Decreto Legislativo 163 del 2006 per trovare le risorse occorrenti mettendo in vendita le rimanenti parti del complesso non interessate dalla trasformazione a fini pubblici.

In particolare l'ipotesi progettuale elaborata prevede un mix di funzioni che di seguito si riassumono:

54 posti auto coperti, di cui 3 destinati ai portatori di handicap e uno doppio;

19 posti moto coperti;

8 posti auto scoperti;

un locale destinato a funzioni associative di mq 35;

10 appartamenti per complessivi 573 mq;

cantine per una superficie complessiva di 125 mq;

uffici pubblici per un totale di 56 mq.

Le strutture sopra individuate troveranno posto al piano terreno del fabbricato e nei locali già utilizzati ad uffici.

La sostenibilità dell'intervento per l'operatore privato, che dovrà procedere alla realizzazione dell'opera pubblica, è garantita dalla possibilità di realizzare box e parcheggi privati nei rimanenti piani, ritenendosi assolta la previsione urbanistica con la realizzazione del solo intervento pubblico.

IL COSTO DELL'INTERVENTO

Sulla scorta del computo metrico elaborato dall'ufficio progetti del Comune di Genova, il costo dell'intervento per la sola parte pubblica, includendo nello stesso anche la quota parte millesimale del costo relativo al ripristino dei prospetti e delle coperture, ammonta a € 1.446.005, comprensivo di iva al 10 %.

Il costo dell'intervento per la realizzazione della parte privata ammonta, invece, a € 1.964.062,50 comprensivo di iva al 10 %.

Il costo complessivo dell'intervento, comprensivo di utili d'impresa, spese generali e iva al 10 %, risulta pari a € 3.410.067,50 (al netto di spese tecniche, oneri sicurezza, costo del denaro)

DETERMINAZIONE DEL VALORE A NUOVO DI MERCATO AD OPERAZIONE ULTIMATA

Per la determinazione del valore a nuovo dei manufatti realizzati, in considerazione delle caratteristiche intrinseche, della loro ubicazione, della situazione attuale del mercato immobiliare genovese e della zona del Lagaccio, in particolare, si è fatto riferimento ai prezzi massimi forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, edito dall'Agenzia del Territorio, assoggettando gli stessi ad un abbattimento del 10% con l'esclusione dei soli prezzi riferiti agli appartamenti per i quali, in considerazione delle pezzature attualmente molto richieste dal mercato, si ritiene opportuno mantenere il valore più elevato dell'Osservatorio.

In considerazione di quanto sopra sono stati individuati i seguenti valori di riferimento a metro quadro o cad.:

parcheggi coperti €/mq 2800,

parcheggi coperti doppi €/mq 1550;

parcheggi scoperti €/mq 2225

parcheggi moto coperti cad. € 7800;
appartamenti di housing sociale €/mq 2400
cantine €/mq 680
uffici €/mq 1600
locali ad uso associativo €/mq 1900.
box singoli 50.000 € cad.
box doppi 70.000 € cad.
posti moto esterni € 5.000 cad.

Calcolo del valore di mercato dei beni costituenti l'opera pubblica

posti auto coperti 54 x12mq x 2800 =	€.1.814.400
posto auto doppio cop. 1 x 24mq x 1550 =	€. 37.200
posti auto esterni 8 x 12 x 2225 =	€. 213.600
posti moto coperti 19 x 7800 cad. =	€. 148.200
locale ad uso associativo mq 35 x 1900 =	€. 66.500
10 appartamenti per mq 573 x 2400 =	€.1.375.200
cantine mq 125 x 680 =	€. 85.000
uffici mq 56 x1600 =	€. 89.600
totale valore di mercato	€.3.829.700

DETERMINAZIONE DEI RICAVI DELL'OPERATORE PRIVATO

Il calcolo dei ricavi dell'operatore privato viene effettuato sulla scorta di un progetto di fattibilità predisposto dall'Ufficio progetti del Comune di Genova, tale fattibilità prevede la realizzazione di:

posti auto interni 9 x 12mq x 2800 =	€ 302.400
posti auto scoperti 26 x 12 mq x 2225 =	€ 694.200
box semplici 50 x 50.000 cad. =	€2.500.000
box doppi 4 x 70.000 cad. =	€ 280.000
posti moto interni 36 x 7800 cad. =	€ 280.800
posti moto esterni 9 x 5000 cad. =	€ 45.000
cantine poste al piano ammezzato mq 603 mq x 680 =	€ 410.040
totale ricavi operatore privato	€ 4.512.440

DETERMINAZIONE COSTO COMPLESSIVO INTERVENTO

Totale lavori =	€ 3.410.067,50
interessi passivi valutati al 10% =	€ 341.006,75
spese tecniche e oneri sicurezza 14% =	€ 477.409,45
oneri per commercializ- zazione 4% (*) =	€ 136.402,70
	€ 4.364.886,40

(*) valutati forfettariamente sul solo costo dei lavori, in considerazione che la commercializzazione del bene potrà iniziare parallelamente all'avvio dell'intervento

Utile netto

(4.512.440,00 - 4.364.886,40) = € 147.553,60

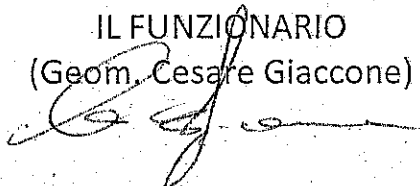
SOSTENIBILITA' E CONGRUITA' DELL' OPERAZIONE

Per quanto riguarda la sostenibilità dell'operazione, visto l'equilibrio dei conteggi che vedono un saldo teorico positivo tra ricavi e spese di € 147.553,70 e considerato che sui prezzi adottati non è stato applicato alcun abbattimento come accadrebbe in normale caso di gara, l'opera è da considerarsi nel suo complesso sostenibile e tale da consentire la formulazione di un' offerta che oltre alla realizzazione della parte d'interesse pubblico veda anche la formulazione di un riconoscimento economico al rialzo a favore del Comune assumendo come base utile teorico di cui sopra di € 147.553,70.

Per quanto riguarda la congruità dell'intervento, ricordato che l'immobile è stato acquistato nel 2010 sulla base del provvedimento del C.C. n. 96/2009, per € 3.751.520,20 oltre oneri fiscali e che da allora il mercato immobiliare genovese ha subito un deprezzamento di circa il 5 %, si deve evidenziare come il valore di mercato della porzione d'interesse pubblico, pari ad € 3.829.770 sommata alla base d'asta di 147.553,70 determini un corrispettivo di partenza di € 3.977.732,70 di oltre 225.000 superiore al prezzo di acquisto.

Per le ragioni suesposte l'operazione è da considerarsi nel complesso congrua e conveniente per la Civica Amministrazione, che senza ricorso ad indebitamento alcuno potrà realizzare i servizi progettati neutralizzando, nel contempo, la congiuntura negativa che ha interessato il mercato immobiliare negli ultimi anni.

IL FUNZIONARIO
(Geom. Cesare Giaccone)



RT/ib/relazione sati

IL DIRETTORE
(Dr. Arch. Roberto Tedeschi)

