

ns. rif.to VER-161230-b/FP/fp

**Oggetto: Nota in merito alle valutazioni economiche in relazione alla disposizione del D.P.R. 380/2001 circa il contributo straordinario per interventi in variante urbanistica (Art.16, p.to 4, lett. D ter)**

### **Integrazione di documentazione**

In relazione al Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) relativo all' **AMBITO SPECIALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA EX AREA VERRINA GENOVA-VOLTRI** (scheda n. 20 Ambiti Speciali, Art. 25 NORME GENERALI del PUC) si provvede ad integrare la documentazione di progetto con una scheda di valutazione del valore degli interventi previsti in merito alla NON APPLICABILITA' del contributo straordinario in Oggetto.

### **PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DELL'INTERVENTO AREA EX VERRINA**

#### **PREMESSA**

La presente perizia ha come oggetto il raffronto tra il valore immobiliare dell'intervento in area ex Verrina riferito alle superfici ed alle tipologie funzionali ed edilizie degli interventi previsti dal SAU 2011 approvato e in vigore come norma del PUC 2015 vigente prende in considerazione il raffronto e il valore immobiliare dell'intervento previsto nella stessa area come definito dal Progetto Urbanistico Operativo presentato (PUO) nel 2016.

Scopo del raffronto è stabilire se le proposte contenute nel PUO determinino un incremento del valore dell'intervento rispetto alle previsioni di SAU.

In particolare si specifica quanto segue:

Il PUO presentato differisce rispetto allo strumento attuativo approvato SAU 2011\_ ed alle previsioni del PUC vigente per:

#### **1. Forte riduzioni della Superficie Agibile da realizzare:**

<b>S.A. SAU 2011</b>		<b>S.A. PUO 2016</b>	
RESIDENZIALE	8.130mq	RESIDENZIALE	4.540mq
COMMERCIALE	8.130mq	COMMERCIALE	5.460mq

Dal raffronto emerge che le riduzioni di S.A. sono:

S.A. residenziale	-3.590 mq
<u>S.A. commerciale</u>	<u>-2.670 mq</u>
<b>S.A. Totale</b>	<b>-6.260 mq.</b>

## **2. Introduzione della tipologia ALIMENTARE per la GSV Commerciale (ex MSV).**

### **3. Redistribuzione planimetrico funzionale delle superfici e dei volumi.**

Questi tre elementi, diversamente combinati tra loro, determinano alcune significative variazioni dei valori immobiliari attribuiti alle superfici da edificare come riportato nella tabella allegata alla presente perizia.

E' necessario specificare che le previsioni dello SAU approvato nel 2011 erano state elaborate in un periodo antecedente al crollo del mercato immobiliare (diminuzione dei volumi di compravendita e diminuzione del valore immobiliare per mq) iniziato dopo il 2008.

#### **Valutazioni generali in merito all'intervento Residenziale**

Le condizioni congiunturali generali costituiscono ulteriore elemento di valutazione rispetto al solo confronto quantitativo tra le due proposte progettuali: l'immobiliare originale (SAU) ipotizzava di immettere sul mercato locale e periferico un numero elevato di residenze ben oltre la capacità del territorio interessato di assorbire un limitato rinnovo fisiologico di strutture abitative (90~100 alloggi previsti dal SAU 2011 contro i ~60 alloggi previsti dal PUO 2016).

Le due diverse proposte di intervento vanno inoltre valutate anche in termini di confronto qualitativo delle diverse tipologie edilizie:

il **SAU 2011** prevedeva 8.130 mq residenziali in un unico edificio a torre di 20 piani circa con parcheggi pertinenziali scavati in sottosuolo.

il **PUO 2016** prevede 4.540 mq residenziali divisi in due edifici distinti e di altezza contenuta con parcheggi pertinenziali realizzati senza scavo.

La differenza di impegno economico per la realizzazione delle due diverse soluzioni risulta evidente.

#### **Valutazioni generali in merito all'intervento Commerciale**

Per la funzione commerciale il confronto tiene conto di una rivalutazione delle superfici grazie all'introduzione nel **PUO 2016** della specifica funzione commerciale **ALIMENTARE**, espressamente esclusa dal **SAU 2011**.

In questo caso l'aumento del valore della superficie commerciale tende a compensare almeno in parte la forte riduzione (-2.670 mq) delle superfici destinate alla distribuzione al dettaglio e il calo del valore immobiliare a mq.

Sulla valorizzazione delle superfici commerciali del **PUO 2016** rispetto al **SAU 2011** incide anche la redistribuzione planimetrica dei volumi di progetto:

il **PUO 2016** prevede la realizzazione di una GSV in un edificio il direttamente affacciato sulla viabilità urbana principale e in posizione di grande visibilità.

il **SAU 2011** prevedeva la realizzazione di due MSV in un edificio distante dalla viabilità principale rappresentata da Via Voltri-Via Prà e interno all'area di intervento;

Per gli Esercizi di Vicinato previsti invece il posizionamento è più sfavorevole nelle previsioni di PUO rispetto al SAU (perdita dell'affaccio sulla viabilità principale) e anche in questo caso si accompagna a una riduzione delle superfici commerciali e al generalizzato e il calo del valore immobiliare a mq.

### **Decremento del valore dell'operazione immobiliare**

A seguito delle valutazioni complessive sopra esposte, tradotte numericamente nella Tabella allegata, e considerando gli attuali valori immobiliare di vendita delle superfici realizzabili risulta evidente la **riduzione complessiva del valore dell'intervento**:

SAU\_2011 = ~ 45 mln €  
PUO\_2016 = ~ 41,5 mln €  
**differenza = ~ -3,5 mln €**

Con la riformulazione progettuale il PUO 2016 rimodula quantità e valori immobiliari, riducendo gli elementi di rischio imprenditoriale in cambio di una minor redditività dell'operazione.

Questa soluzione prospetta un numero ammissibile di alloggi da vendere e finalizza la realizzazione della GSV commerciale all'interesse effettivo di un operatore economico, solido, presente sul territorio e direttamente coinvolto nell'intervento previsto.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE E VALORIZZAZIONE**

Il confronto avviene tra il potenziale edificatorio di previsione del SAU 2011 e la nuova proposta contenuta nel PUO 2016:

**ENTRAMBE LE VALUTAZIONI SONO PARAMETRATE AI VALORI ODIERNI.**

Per la determinazione del valore di vendita delle superfici nelle due ipotesi si sono assunti i parametri definiti **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Ag. delle Entrate.**

Tali valori sono stati modificati, ove necessario secondo, i criteri definiti dal **"BORSINO IMMOBILIARE"**(servizio e valutazioni immobiliari).

Le valutazioni sono riferite alla zona di T.U. Via Voltri \_ Via Ventimiglia

In particolare (riferimento note scheda allegata):

1. valutazione massima quot.ne OMI per le Residenze
2. valutazione media quot.ne OMI per Posto auto coperto
3. valutazione massima quot.ne OMI per Magazzini
4. valutazione massima quot.ne OMI per Negozio  
+ 50% per posizione commerciale favorevole
5. valutazione massima quot.ne OMI per Negozio  
-30% per posizione commerciale sfavorevole
6. valutazione massima quot.ne OMI per Negozio  
-30% per posizione commerciale sfavorevole
7. valutazione massima quot.ne OMI per Negozio  
+50% per posizione commerciale molto favorevole  
+60% per merceologia alimentare
8. valutazione al 50% del corrispondente valore 6. di cui i Posti auto sono dotazione pertinenziale\*
9. valutazione al 50% del corrispondente valore 7. di cui i Posti auto sono dotazione pertinenziale\*

\* tenendo conto della grande superficie necessaria per queste tipologie di posti auto collettivi e della natura di obbligatorietà normativa delle dotazioni minime.

## **Residenze**

E' stato applicato l'indice massimo immobiliare stabilito dal OMI in ragione delle seguenti caratteristiche di valorizzazione:

- Nuova costruzione
- Ottima esposizione luce-vista
- Conteso sostanzialmente privato
- Presenza di verde al contorno
- Distanza e isolamento dall'autostrada
- Qualità architettonica del progetto (generale ed energetica)
- Servizi e accessibilità

Il valore a mq non varia tra le ipotesi SAU e PUO perché si è ritenuto che le diverse tipologie edilizie (torre e blocchi) avessero pregi e difetti fra loro sostanzialmente compensativi.

## **Commerciale**

Il criterio di posizione commerciale **FAVOREVOLE/SFAVOREVOLE** è di natura oggettiva rispetto alle evidenze planimetriche delle due soluzioni progettuali.

In generale si è considerata posizione favorevole l'affaccio sulla viabilità urbana principale (Via Voltri-Via Prà), mentre risultano posizioni commercialmente sfavorevoli quelle interne ai lotti di intervento e confinate in ambiti che non hanno un diretto contatto con la viabilità principale né con la nuova viabilità di attraversamento.

Nei criteri di valorizzazione dell' OMI non si fanno distinzioni in relazione alle dimensioni dell'attività commerciale.

Si è invece introdotto un criterio di valorizzazione aggiuntiva per la tipologia di merceologica **ALIMENTARE** considerando la maggiore redditività complessiva di questo tipo di strutture di vendita al dettaglio.

## Valorizzazione del Terreno

Per la valorizzazione del terreno si è applicato l'indice % inferiore dei valori di mercato anche in ragione della dimensione del lotto e del rapporto tra la superficie totale di intervento e le parti effettivamente edificabili al netto di vincoli, distanze minime da rispettare e estensione delle opere di urbanizzazione da realizzare.

## CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni di merito sopra espresse e dalle evidenze rilevabili nell'allegato, si conferma che le modifiche introdotte dal **PUO\_2016 NON DETERMINANO** condizioni di applicabilità della norma richiamata in Oggetto.

Ge, 30.12.2016

Arch. Fabio Pontiggia



*Allegato specifico*

*Scheda valutazioni economiche intervento PUO ex Verrina*

STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE DELL'INTERVENTO\_Scheda allegata alla perizia di stima

Tipologia	Stato	Valori di riferimento OMI €/mq		Valore attribuito		SAU 2011		PUO 2017		VALORI SAU 2011	VALORI PUO 2016
		Minimo	Massimo	€/mq	note	Superficie di Riferimento		Superficie di Riferimento		valore attribuito X superfici lorde	valore attribuito X superfici lorde
						S.A.	Lorda	S.A.	Lorda		
<b>RESIDENZIALE</b>											
ABITAZIONI CIVILI	normale/nuovo	1.500	2.200	2.200	1	8.130	9.756	4.540	5.448	€ 21.463.200	€ 11.985.600
POSTI AUTO COPERTI	normale/nuovo	1.500	2.200	1.850	2	-	2.850	-	2.185	€ 5.272.500	€ 4.042.250
<b>COMMERCIALE</b>											
MAGAZZINI	normale/nuovo	485	690	690	3	1.652	1.982	1.575	1.890	€ 1.367.856	€ 1.304.100
NEGOZIO (esercizio di vicinato)	normale/nuovo	620	1.200	1.800	4	2.478	2.974			€ 5.352.480	-
NEGOZIO (esercizio di vicinato)	normale/nuovo	620	1.200	840	5			1.385	1.662	-	€ 1.396.080
NEGOZIO (GSV-MSV) no alimentare	normale/nuovo	620	1.200	840	6	4.000	4.800	-	-	€ 4.032.000	-
NEGOZIO (GSV-MSV) alimentare	normale/nuovo	620	1.200	2.520	7	-	-	2.500	3.000	-	€ 7.560.000
PARCHEGGI (GSV-MSV) no alimentare	normale/nuovo			420	8	-	3.920	-	-	€ 1.646.400	-
PARCHEGGI (GSV-MSV) alimentare	normale/nuovo			1.260	9	-	-	-	7.745	-	€ 9.758.700
Rif.to S.A. TOTALE						16.260	26.282	10.000	21.930		
<b>VALORE DI VENDITA EDIFICAZIONI</b>										<b>€ 39.134.436</b>	<b>€ 36.046.730</b>
valore terreno sul valore edificatorio										15,00%	15,00%
<b>VALORE DI VENDITA DEL TERRENO Post Op.</b>										<b>€ 5.870.165</b>	<b>€ 5.407.010</b>
lotti edificabili in mq										9.500	9.500
€/mq										€ 618	€ 569
totale Ambito in mq										19.400	19.400
€/mq										€ 303	€ 279
<b>VALORE IMMOBILIARE INTERVENTO</b>										<b>€ 45.004.601</b>	<b>€ 41.453.740</b>

* NOTE SUI VALORI ATTRIBUITI	riferimento OMI	variazioni da "BORSINO IMMOBILIARE"			variazioni specifiche			totale variazione base OMI
		+	-	motivazione	+	-	motivazione	
1	MAX OMI			nuova costruzione				-
2	MEDIA OMI							-
3	MAX OMI							-
4	MAX OMI	50%		per posizione favorevole				50%
5	MAX OMI		30%	posizione sfavorevole				-30%
6	MAX OMI		30%	per posizione sfavorevole				-30%
7	MAX OMI	50%		per posizione favorevole	60%		per merceologia alimentare	110%
8			50%	del valore 6				
9			50%	del valore 7				
10	STIMA			valore minimo tra 15% e 20%				