



COMUNE DI GENOVA

AREA TERRITORIO, SVILUPPO URBANISTICO ED ECONOMICO E GRANDI PROGETTI
TERRITORIALI

AREA LAVORI PUBBLICI E POLITICHE DELLA CASA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2011-245.0.0.-13

OGGETTO Aggiornamento, in attuazione del punto 6) del dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 31.3.2009, dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute al Comune quali spazi da destinare a standard urbanistici, definiti con determinazione dirigenziale n.2009/245.0.0./4 del 13.07.2009.

I DIRIGENTI RESPONSABILI

Premesso che:

con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 31.3.2009 sono state approvate direttive e linee guida per l'applicazione della monetizzazione, di cui all'art. 53, comma 3 delle norme di attuazione del P.U.C.;

con il suddetto provvedimento, è stato stabilito, in attuazione della normativa che regola la materia, quanto segue:

- che la monetizzazione sia applicabile in tutte le zone di P.U.C., sia per i casi di mancato aggravio del carico insediativo, se e in quanto l'intervento sia soggetto a contributo di costruzione, sia per i casi in cui l'intervento determini uno squilibrio nel rapporto insediati/servizi (in quest'ultima ipotesi come monetizzazione aggiuntiva);
- che, nel rispetto dei presupposti normativi citati nello stesso provvedimento e con specifico riferimento all'art.53, comma 3, del P.U.C., la valutazione dell'opportunità della monetizzazione avvenga previa motivazione dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard, mediante dimostrazione della sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

1. accessibilità esclusivamente privata;
2. intervento in posizione marginale;
3. il verde o i parcheggi previsti siano di dimensione troppo esigua / poco significativa;
4. il verde o i parcheggi previsti abbiano caratteristiche tali da generare problemi di gestione (ad esempio, spazi gravati da servitù o vincoli di utilizzo o in situazioni di commistione con altre proprietà private);

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

5. il verde o i parcheggi risultino di uso prevalentemente funzionale all'insediamento privato da realizzarsi, quindi di scarsa utilità collettiva;
- che nel caso in cui l'istruttoria evidenzi il mancato aggravio del carico insediativo, l'intervento sia assentibile con il pagamento dei soli oneri concessori, se e in quanto dovuti;
 - che nel caso in cui sia verificato che l'attuazione dell'intervento determina l'insorgenza di uno squilibrio nel rapporto abitanti/servizi, la monetizzazione (aggiuntiva) venga determinata dalla somma dei valori afferenti le opere non realizzate e le aree non cedute;
 - che, in caso di monetizzazione aggiuntiva, l'obbligazione economica a carico del privato attuatore, per la parte relativa al valore delle opere non realizzate, debba ritenersi assolta con il pagamento degli oneri tabellari, con applicazione della maggiorazione per interventi in area non urbanizzata;
 - che i valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute vengano definiti da apposito provvedimento dirigenziale, da assumersi d'intesa fra le competenti strutture, in oggi facenti capo all'Area Territorio Sviluppo Urbanistico ed Economico e Grandi Progetti Territoriali ed all'Area Lavori Pubblici e Politiche della Casa, nel rispetto dei seguenti criteri:
 - riferimento all'utilità economica conseguita dai lottizzanti per effetto della mancata cessione, avuto anche riguardo all'unità urbanistica in cui è ubicata l'area di intervento;
 - riferimento ai costi che sosterebbe la Civica Amministrazione per l'acquisizione di aree, sia edificabili (con indice medio), che a diversa destinazione, mediante esproprio, ai sensi del T.U. n. 327/2001 e s.m.i.;
 - che i suddetti valori vengano successivamente aggiornati con cadenza biennale;

Preso atto che il mandato conferito dal Consiglio Comunale ha l'obiettivo di individuare parametri attendibili e congrui, riferiti a categorie di beni tali da comprendere le diverse fattispecie ipotizzabili sul territorio cittadino, semplificando quindi la procedura e superando l'esigenza di valutazioni sul caso singolo;

Dato atto che con determinazione dirigenziale n.2009/245.0.0./4 del 13.07.2009, esecutiva dal 16.07.2009, assunta d'intesa tra il Vice Direttore Generale dell'Area Territorio, Sviluppo Urbanistico ed Economico, Ing. Paolo Tizzoni ed il Vice Direttore Generale dell'Area Lavori Pubblici e Politiche della Casa, Arch. Laura Petacchi, sono stati approvati, in attuazione del punto 6) del dispositivo della citata D.C.C. n. 20/2009, i valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute, valori indicati al punto 2) del dispositivo del citato provvedimento dirigenziale e risultanti dalla relazione tecnica estimativa redatta dal Settore Edilizia Residenziale Pubblica - Ufficio Programmazione Convenzioni ERP e Recupero Urbano (unita al provvedimento medesimo sotto la lettera A);

Dato atto, inoltre, che i valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute, approvati con la suindicata D.D. n. 2009/245.0.0./4, sono stati determinati con riferimento al primo parametro indicato nella D.C.C. n.20/2009 e cioè all'utilità economica conseguita dai lottizzanti per effetto della mancata cessione e che i valori stessi sono stati confrontati con la stima effettuata secondo il secondo parametro indicato nella medesima D.C.C.n.20/2009, prendendo quindi a riferimento un'area edificabile con indice medio e con caratteristiche "ordinarie" per il territorio genovese, e che tale verifica può considerarsi positiva, avendo evidenziato uno scostamento massimo del 7% circa rispetto al primo parametro;

Rilevato che:

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

occorre procedere all'aggiornamento dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute al Comune, così come previsto dal punto 6) del dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 31.3.2009, entro due anni dall'approvazione della citata D.D.n.2009/245.0.0./4;

il Settore Politiche Attive per la Casa – Ufficio Procedure Convenzionali e Contenzioso ha provveduto alla redazione della relazione tecnica di aggiornamento della precedente, redatta a suo tempo dal Settore Edilizia Residenziale Pubblica – Ufficio Programmazione Convenzioni ERP e Recupero Urbano, relazione trasmessa con nota prot.n.166997 del 23.05.2011 ed allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, che riporta i valori aggiornati e la descrizione dei criteri di stima adottati per l'adeguamento;

Considerato che:

- per l'aggiornamento biennale dei valori di riferimento, la stima, riferita al primo parametro, delle aree nelle singole sottozone è stata effettuata con gli stessi criteri utilizzati per la definizione dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute, approvati con la suindicata D.D. n.2009/245/0004, criteri dettagliatamente indicati nella relazione allegata alla D.D.medesima;

- l'aggiornamento dei parametri, effettuato secondo quanto dettagliatamente indicato nella tabella B allegata alla relazione tecnica del Settore Politiche Attive per la Casa – Ufficio Procedure Convenzionali e Contenzioso, determina in quasi tutte le zone un lieve aumento dei corrispettivi da un minimo di Euro 1,50 ad un massimo di Euro 27,00, mentre restano costanti i valori delle zone di Sestri e Pre-Molo-Maddalena e calano leggermente i corrispettivi dovuti per le zone di San Teodoro e Staglieno;

-le variazioni dei corrispettivi sono confermate anche dalla verifica effettuata in applicazione del secondo parametro indicato al punto 6) del dispositivo della citata D.C.C.n.20/2009, verifica da cui si rileva la sostanziale corrispondenza della stima principale con quella di verifica, considerato che lo scostamento massimo risulta del 7,71% rispetto al primo parametro;

Considerato inoltre che:

- la relazione tecnica redatta dal Settore Politiche Attive per la Casa – Ufficio Procedure Convenzionali e Contenzioso, secondo le modalità sopra indicate, ha individuato i seguenti nuovi valori unitari riferiti ad un mq. di area non ceduta, relativi alle zone corrispondenti alle 25 ex circoscrizioni

1	Voltri	€ 162,00
2	Pra	€ 180,00
3	Pegli	€ 240,00
4	Sestri	€ 168,00
5	Rivarolo	€ 159,00
6	Bolzaneto	€ 159,00
7	Pontedecimo	€ 153,00
8	Cornigliano	€ 165,00
9	Sampierdarena	€ 147,00
10	San Teodoro	€ 147,00
11	Oregina/Lagaccio	€ 151,50
12	Pre/Molo/Maddalena	€ 162,00
13	Castelletto	€ 216,00
14	Portoria	€ 240,00
15	Foce	€ 231,00
16	San Fruttuoso	€ 177,00
17	Marassi/Quezzi	€ 172,50

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

18	Staglieno	€ 120,00
19	Molassana	€ 198,00
20	Struppa	€ 180,00
21	Valle Sturla	€ 198,00
22	San Martino	€ 216,00
23	Albaro	€ 324,00
24	Sturla/Quarto	€ 267,00
25	Quinto/Nervi - S. Ilario	€ 324,00

- pertanto i valori come sopra elencati sono da ritenersi adeguati per l'individuazione della quota di monetizzazione afferente le aree non cedute;

Visti gli artt. 107, 153 c. 5 del D.Lgs. 18/8/2000 n.267;

Visti gli artt. 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova;

Visti gli artt. 4, c. 2 del decreto legislativo 30.03.2001 n.165;

I DIRIGENTI

DETE RMINANO

1) di aggiornare, in attuazione del punto 6) del dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 31.3.2009, i valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute, definiti con determinazione dirigenziale n.2009/245.0.0/4 del 13.07.2009, negli importi di seguito riportati, risultanti dalla relazione tecnica redatta dal Settore Politiche Attive per la Casa – Ufficio Procedure Convenzionali e Contenzioso, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

2) di dare atto che i valori aggiornati, da applicarsi all'atto del rilascio del permesso di costruire per i progetti, per cui non siano stati accettati con formale provvedimento, alla data del 15 luglio 2011, gli atti unilaterali d'obbligo a corrispondere la monetizzazione, suddivisi nelle zone corrispondenti alle 25 ex circoscrizioni, secondo quanto evidenziato nella relazione tecnica e nei documenti alla stessa allegati, e da applicarsi avuto riguardo alla zona nella quale ricade per intero o prevalentemente il lotto di intervento, sono riferiti ad un mq. di area non ceduta:

1	Voltri	€ 162,00
2	Pra	€ 180,00
3	Pegli	€ 240,00
4	Sestri	€ 168,00
5	Rivarolo	€ 159,00
6	Bolzaneto	€ 159,00
7	Pontedecimo	€ 153,00
8	Cornigliano	€ 165,00
9	Sampierdarena	€ 147,00
10	San Teodoro	€ 147,00
11	Oregina/Lagaccio	€ 151,50
12	Pre/Molo/Maddalena	€ 162,00
13	Castelletto	€ 216,00
14	Portoria	€ 240,00

Sottoscritto digitalmente dal Dirigente Responsabile

15	Foce	€ 231,00
16	San Fruttuoso	€ 177,00
17	Marassi/Quezzi	€ 172,50
18	Staglieno	€ 120,00
19	Molassana	€ 198,00
20	Struppa	€ 180,00
21	Valle Sturla	€ 198,00
22	San Martino	€ 216,00
23	Albaro	€ 324,00
24	Sturla/Quarto	€ 267,00
25	Quinto/Nervi - S. Ilario	€ 324,00

3) di dare atto che i valori, di cui al precedente punto 2), sono stati aggiornati secondo il meccanismo già utilizzato per la D.D. n.2009/245.0.0./4;

4) di dare atto che, come indicato al punto 6 della delibera Consiliare n. 20 del 31.3.2009, i valori di cui sopra verranno aggiornati alla scadenza del biennio, decorrente dal 16.07.2011.

Il Direttore
Direttore
Ing. Paolo Tizzoni
Arch. Laura Petacchi

II



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 2011-245.0.0.-13

AD OGGETTO

Aggiornamento, in attuazione del punto 6) del dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 31.3.2009, dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute al Comune quali spazi da destinare a standard urbanistici, definiti con determinazione dirigenziale n.2009/245.0.0./4 del 13.07.2009.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs. 267/2000 si appone visto di riscontro contabile.

Sottoscritto digitalmente dal Funzionario Responsabile
[Rag. Evelina Michielotto]

04/07/2011

Sottoscritto digitalmente dal Responsabile

TABELLA A VALORI PERTINENZIALI - AGGIORNAMENTO 2011

n.	località	codice zona	microzona catastale	valore mercato fabbricato per mq SL	percentuale valore area pertinenza entro SL UI per mq.	valore area pertinenza entro SL UI	percentuale valore area pertinenza oltre SL UI per mq	valore area pertinenza oltre SL UI per mq.	corrispettivo totale medio per mq
1	voltri	D35	5	€ 2.700,00	10%	€ 270,00	2%	€ 54,00	€ 162,00
2	pra	D37	8	€ 3.000,00	10%	€ 300,00	2%	€ 60,00	€ 180,00
3	pegli	D41	13	€ 4.000,00	10%	€ 400,00	2%	€ 80,00	€ 240,00
4	sestri	D43	16	€ 2.800,00	10%	€ 280,00	2%	€ 56,00	€ 168,00
5	rivarolo	D49	22	€ 2.650,00	10%	€ 265,00	2%	€ 53,00	€ 159,00
6	bolzaneto	D26	24	€ 2.650,00	10%	€ 265,00	2%	€ 53,00	€ 159,00
7	pontedecimo	D25	32	€ 2.550,00	10%	€ 255,00	2%	€ 51,00	€ 153,00
8	cornigliano	D45	19	€ 2.750,00	10%	€ 275,00	2%	€ 55,00	€ 165,00
9	sampierdarena	D23	39	€ 2.450,00	10%	€ 245,00	2%	€ 49,00	€ 147,00
10	san teodoro	C14	41	€ 2.450,00	10%	€ 245,00	2%	€ 49,00	€ 147,00
11	oregina/lagaccio	C17/C16	44/43	€ 2.525,00	10%	€ 252,50	2%	€ 50,50	€ 151,50
12	pre/molo/maddalena	B03	47	€ 2.700,00	10%	€ 270,00	2%	€ 54,00	€ 162,00
13	castelletto	C13	46	€ 3.600,00	10%	€ 360,00	2%	€ 72,00	€ 216,00
14	portoria	B01	51	€ 4.000,00	10%	€ 400,00	2%	€ 80,00	€ 240,00
15	foce	C11/C12	53/54	€ 3.850,00	10%	€ 385,00	2%	€ 77,00	€ 231,00
16	san fruttuoso	C02	75	€ 2.950,00	10%	€ 295,00	2%	€ 59,00	€ 177,00
17	marassi/quezzi	C03/D01	74/73	€ 2.875,00	10%	€ 287,50	2%	€ 57,50	€ 172,50
18	staglieno	D05	59	€ 2.000,00	10%	€ 200,00	2%	€ 40,00	€ 120,00
19	molassana	D03	63	€ 3.300,00	10%	€ 330,00	2%	€ 66,00	€ 198,00
20	struppa	D10	65	€ 3.000,00	10%	€ 300,00	2%	€ 60,00	€ 180,00
21	valle sturla	D17	81	€ 3.300,00	10%	€ 330,00	2%	€ 66,00	€ 198,00
22	san martino	C04	76	€ 3.600,00	10%	€ 360,00	2%	€ 72,00	€ 216,00
23	albaro	C06	77	€ 5.400,00	10%	€ 540,00	2%	€ 108,00	€ 324,00
24	sturla/quarto	C05/D20	79/83	€ 4.450,00	10%	€ 445,00	2%	€ 89,00	€ 267,00
25	quinto/nervi - s. ilario	D20/D22	83/85	€ 5.400,00	10%	€ 540,00	2%	€ 108,00	€ 324,00
Valore medio di mercato				€ 3.238,00					

I risultati della stima risultano dalle scede di valutazione di ciascuna zona e sono riassunti nella tabella C.

Il raffronto con i risultati della stima principale, contenuto nella tabella D, evidenzia la sostanziale corrispondenza della stima principale con quella di verifica, considerato che lo scostamento massimo risulta del 7,71%.

Allegati:

Tabella A – Nuovi valori secondo il primo parametro da applicare in concreto

Tabella B – Confronto dei valori 2009 con i valori aggiornati secondo il 1° parametro

Tabella C – Nuovi valori della stima secondo il 2° parametro

Tabella D – confronto dei valori aggiornati fra il 1° e 2° parametro

25 Schede valutazione

Elenco Circoscrizioni

Planimetrie Circoscrizioni.

Fare copia x tutti i settori 1.2 + ...
3/6/11

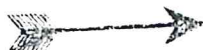


COMUNE DI GENOVA

Arch. Caputo
Dott. Benio
Geom. Contese
25/05/11

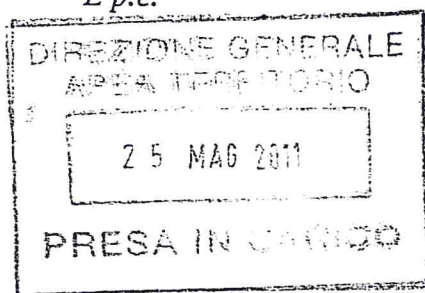
Prot. n. 166994
Fascicolo

Addi 23 MAG. 2011



Al Signor Direttore Area Territorio,
Sviluppo Urbanistico ed Economico e
Grandi Opere Territoriali
Ing. Paolo Tizzoni

E.p.c.



Al Signor Direttore Area Lavori
Pubblici e Politiche della Casa
Arch. Laura Petacchi

Al Signor Direttore Programmi di
Riqualificazione Urbana e Politiche
della Casa
Arch. Giorgio Gatti

OGGETTO: Aggiornamento parametri per determinazione quota valore di area per monetizzazione aggiuntiva.

Si riscontra la nota la nota n. 84305 del 15.3.2011 con la quale è stato richiesto di provvedere alla revisione dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute, già stabiliti con determinazione dirigenziale n. 2009-245.0.0.- 4 del 13.7.2009, così come previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2009.

A tal fine è stata redatta dall'Ufficio Procedure Convenzionali e Contenzioso l'allegata relazione tecnica che riporta i valori aggiornati e la descrizione dei criteri di stima adottati per l'adeguamento.

I nuovi valori per mq. di area, distinti per le zone prese in considerazione, risultano i seguenti:

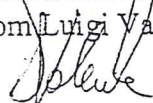
1	Voltri	€ 162,00
2	Pra	€ 180,00
3	Pegli	€ 240,00
4	Sestri	€ 168,00
5	Rivarolo	€ 159,00
6	Bolzaneto	€ 159,00



7	Pontedecimo	€ 153,00
8	Cornigliano	€ 165,00
9	Sampierdarena	€ 147,00
10	San Teodoro	€ 147,00
11	Oregina/Lagaccio	€ 151,50
12	Pre/Molo/Maddalena	€ 162,00
13	Castelletto	€ 216,00
14	Portoria	€ 240,00
15	Foce	€ 231,00
16	San Fruttuoso	€ 177,00
17	Marassi/Quezzi	€ 172,50
18	Staglieno	€ 120,00
19	Molassana	€ 198,00
20	Struppa	€ 180,00
21	Valle Sturla	€ 198,00
22	San Martino	€ 216,00
23	Albaro	€ 324,00
24	Sturla/Quarto	€ 267,00
25	Quinto/ Nervi - S. Ilario	€ 324,00

Rimanendo a disposizione per ogni ulteriore occorrenza, si porgono i migliori saluti.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
(Geom. Luigi Valente)



IL DIRIGENTE
(Dott.ssa Paola Vinelli)





COMUNE DI GENOVA

COMUNE DI GENOVA

Direzione Programmi di Riqualificazione Urbana e Politiche Attive della Casa

SETTORE POLITICHE ATTIVE PER LA CASA

Ufficio Procedure Convenzionali e Contenzioso

Aggiornamento biennale dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute al Comune quali spazi da destinare a standard urbanistici, definiti, in attuazione del punto 6) del dispositivo della delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 31.3.2009.

Relazione tecnica

Il Funzionario Tecnico	Geom. Maura Gazzo
Il Responsabile dell'Ufficio	Geom. Luigi Valente

Con determinazione Dirigenziale n. 2009/245/0004 del 13.07.2011 sono stati individuati i valori di riferimento, per la quota di monetizzazione afferente le aree non cedute al Comune quali spazi da destinare a standard urbanistici, definiti, in attuazione del punto 6) del dispositivo della delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 31.3.2009.

Il suddetto provvedimento prevede, per i valori così determinati, l'aggiornamento biennale.

Nel 2009, come stabilito dalla delibera dfi cui sopra, la stima per l'individuazione dei valori per la quota di monetizzazione è stata effettuata secondo i seguenti parametri:

- utilità economica conseguita dai lottizzanti per effetto della mancata cessione, avuto anche riguardo all'unità urbanistica in cui è ubicata l'area di intervento;
- costi che sosterebbe la Civica Amministrazione per l'acquisizione di aree, sia edificabili (con indice medio), che a diversa destinazione, mediante esproprio, ai sensi del T.U. n. 327/2001 e s.m.i.;

Nella relazione redatta all'epoca, è stato precisato che la stima di parametri ha necessariamente carattere generale, in quanto volta ad individuare il più probabile valore di specifiche categorie di immobili con elementi caratterizzanti in comune, quale ad esempio (collocazione sul territorio, destinazione urbanistica ecc.) e che conseguentemente l'applicazione al singolo caso può produrre approssimazioni.

La stima riferita al primo parametro riguarda la valutazione di aree che, nella maggior parte dei casi, sarebbero state trasferite previo utilizzo dell'indice di edificabilità a favore delle iniziative.

Dette aree non cedute possono trovare destinazione quali pertinenze sia degli edifici che vengono realizzati sia di altri già esistenti nella zona, anche di natura diversa e, conseguentemente il loro valore non può ritenersi direttamente correlato alla destinazione del nuovo fabbricato.

Il più probabile uso deve ritenersi connesso ad accessorio di edifici residenziali (aree di transito, giardini condominiali, aree per il gioco, zone di rispetto, ecc.) e, pertanto, la stima riferita al suddetto utilizzo costituisce il criterio più attendibile per la quantificazione del vantaggio economico che può essere realizzato dal privato (per fruizione diretta o per cessione a terzi) in dipendenza del mancato trasferimento dei terreni al Comune.

Il valore delle aree pertinenziali è strettamente correlato al pregio delle costruzioni alle quali sono annesse e può quindi essere determinato quale percentuale di quello di tali fabbricati ed a tal fine è corretto utilizzare i parametri adottati dall'Agenzia del Territorio, fissati con decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23.3.1998, recante, in particolare il regolamento per la revisione delle tariffe d'estimo.

L'allegato C al suddetto decreto indica i criteri per la determinazione della superficie catastale e, nell'ambito della categoria di immobili a destinazione abitativa e funzioni complementari, fissa nel 10% l'incidenza dell'area scoperta di pertinenza degli immobili che rientra nel limite della superficie interna delle unità immobiliari stesse e nel 2% l'incidenza dell'area scoperta di pertinenza che eccede il limite di cui sopra.

Tenuto anche conto che la stima da effettuarsi deve riferirsi ad aree non sottoposte a particolari lavori di sistemazione superficiale, è ragionevolmente adottare la media dei valori derivanti dall'applicazione delle suddette percentuali, considerato anche che, presumibilmente, l'estensione dei terreni da considerare, pur eccedendo quella della superficie lorda degli edifici, non risulta comunque multipla della stessa.

Come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 31.3.2009, il valore dei corrispettivi deve tener conto dell'unità urbanistica in cui è ubicato l'intervento.

L'ulteriore elemento della valutazione è quindi costituito dal valore delle unità immobiliari residenziali, che variava nelle diverse zone della città e, nell'ambito delle stesse, deve essere riferito ai valori massimi in quanto riguardava edifici nuovi, ricompresi in interventi realizzati al momento della stima.

Al riguardo, si è ritenuto che la suddivisione del territorio cittadino nelle zone riferite alle 25 ex circoscrizioni, di seguito riportate, consente di raggiungere un livello di dettaglio coerente con la finalità della stima effettuata.

Sono state quindi prese in considerazione le seguenti zone :

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| 1 Voltri | 14 Portoria |
| 2 Pra | 15 Foce |
| 3 Pegli | 16 San Fruttuoso |
| 4 Sestri | 17 Marassi/Quezzi |
| 5 Rivarolo | 18 Staglieno |
| 6 Bolzaneto | 19 Molassana |
| 7 Pontedecimo | 20 Struppa |
| 8 Cornigliano | 21 Valle Sturla |
| 9 Sampierdarena | 22 San Martino |
| 10 San Teodoro | 23 Albaro |
| 11 Oregina/Lagaccio | 24 Sturla/Quarto |
| 12 Pre/Molo/Maddalena | 25 Quinto/Nervi - S. Ilario |
| 13 Castelletto | |

Per ciascuna zona è stato adottato il valore unitario della superficie lorda catastale del primo semestre 2008, all'epoca ultimo disponibile nella banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativo al massimale indicato per abitazioni di tipo civile

in stato di conservazione normale e riferito alla microzona catastale ritenuta più significativa nell'ambito del quartiere.

Si è ritenuto infatti che la fattispecie indicata rappresenti la condizione più ricorrente nel contesto in cui vanno ad inserirsi nuove iniziative edilizie.

In alcuni casi e precisamente per Oregina/Lagaccio, Foce, Marassi/Quezzi, Sturla/Quarto e Quinto - Nervi - S. Ilario è stata assunta la media di due microzone.

I risultati di seguito riportati sono stati assunti quali valori per mq. di area da applicarsi concretamente.

1	Voltri	€ 156,00
2	Pra	€ 162,00
3	Pegli	€ 228,00
4	Sestri	€ 168,00
5	Rivarolo	€ 144,00
6	Bolzaneto	€ 150,00
7	Pontedecimo	€ 132,00
8	Cornigliano	€ 162,00
9	Sampierdarena	€ 144,00
10	San Teodoro	€ 150,00
11	Oregina/Lagaccio	€ 150,00
12	Pre/Molo/Maddalena	€ 162,00
13	Castelletto	€ 210,00
14	Portoria	€ 228,00
15	Foce	€ 222,00
16	San Fruttuoso	€ 174,00
17	Marassi/Quezzi	€ 171,00
18	Staglieno	€ 126,00
19	Molassana	€ 192,00

20	Struppa	€ 174,00
21	Valle Sturla	€ 186,00
22	San Martino	€ 204,00
23	Albaro	€ 318,00
24	Sturla/Quarto	€ 249,00
25	Quinto/ Nervi - S. Ilario	€ 297,00

A titolo di verifica si è anche presa in considerazione un'area che costituisce interamente pertinenza "stretta" del fabbricato residenziale, dotata di sistemazione specifica e curata.

La valutazione di tale area è stata effettuata applicando a tutta la superficie un valore pari al 10% di quello dell'immobile ed operando successivamente la riduzione dei costi di sistemazione.

La verifica è stata eseguita prendendo in considerazione la media dei valori delle "pertinenze strette" e deducendo il costo di una sistemazione a verde attrezzato con caratteristiche di giardino "curato" realizzata dal Comune, il cui importo, al 2008, risultava di circa 120 € per mq.

Sono risultati i seguenti dati:

- media valore pertinenze strette	€ 323,54/mq
- costo di sistemazione	€ 120,00/mq
- residuavano	€ 203,54/mq

Il suddetto valore risultava solo di poco superiore alla media dei corrispettivi sopra indicati (€ 194,13 per mq), con scostamento inferiore al 5%.

La verifica ha prodotto quindi esito positivo e riveste valenza per la generalità dei casi, tenuto conto che il costo ipotizzabile delle sistemazioni delle "pertinenze strette" è notevolmente variabile e risulta sicuramente correlato al pregio del fabbricato di riferimento.

Pur considerando il criterio del valore pertinenziale il più rispondente alle finalità della stima, è stato anche necessario, in applicazione di quanto disposto con la citata delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 31.3.2008, verificare i valori raggiunti con gli oneri che il Comune dovrebbe sostenere qualora dovesse ottenere l'acquisizione delle aree da destinare a standard mediante esproprio.

Al riguardo si è considerato che l'onere espropriativo risulta estremamente variabile, in funzione della qualità dell'area che viene acquisita.

Infatti, l'art. 32 del Testo unico sulle espropriazioni, approvato con D.P.R. n.327/2001 e modificato dal D.Lgs. n. 302/2002, dal D.Lgs. n. 330/2004 e dalla legge n.244/2007, stabilisce che l'indennità di espropriazione è determinata sulla base delle caratteristiche del bene al momento dell'accordo di cessione o alla data dell'emanazione del decreto di esproprio, valutando l'incidenza dei vincoli di qualsiasi natura non aventi natura espropriativa e senza considerare gli effetti del vincolo preordinato all'esproprio e quelli connessi alla realizzazione dell'eventuale opera prevista.

Il medesimo T.U., all'art. 37, prevede che l'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene, mentre, all'art. 40, stabilisce che l'indennità di esproprio di un'area non edificabile è determinata in base al criterio del valore agricolo, tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero, se l'area non è effettivamente coltivata, commisurandola al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona ed al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

La recente giurisprudenza in materia (CORTE DI CASSAZIONE, SEZ. I CIVILE - sentenza 14 gennaio 2008 n. 599) ha stabilito che l'indennità di esproprio di un'area pertinenziale di un edificio, diversa da quella di sedime, va determinata con riferimento alla specifica qualità del terreno a seconda che lo stesso risulti edificabile o non edificabile.

La sussistenza o meno del requisito dell'edificabilità, che come si è detto prescinde dal vincolo espropriativo, determina sostanziali differenze nella misura delle indennità di esproprio, tenuto conto che, per la zona di Genova, il valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente risulta di 28.425,00 per ettaro (2,84 Euro per mq), mentre il valore di mercato "edificabile" risulta enormemente più alto e dipende strettamente anche dall'indice che viene attribuito ai terreni.

Di conseguenza, si è rilevato che il confronto può essere efficacemente effettuato solo facendo riferimento ad una situazione "media" cioè un'ipotetica area edificabile con indice non particolarmente elevato (0,25 mq di superficie lorda per mq. di terreno).

Anche tale valutazione non ha correlazione con la specifica destinazione dell'edificio che viene realizzato con la nuova operazione edilizia ed assume quindi valenza generale utilizzabile per tutte le tipologie di intervento.

La valutazione dell'area edificabile dipende direttamente dal valore di mercato del fabbricato realizzabile e quindi risulta differenziata per le 25 zone già prese in considerazione e deve essere effettuata con il procedimento della stima analitica che, espresso in formula, si identifica come segue:

$$Va = [Vm - (Cu + Cc + P)] / (1 + r)^n \times i$$

ove:

- V_a = valore unitario dell'area
- V_m = Valore venale unitario delle unità immobiliari realizzabili, per superficie lorda
- C_u = Costo unitario di urbanizzazione, per superficie lorda
- C_c = Costo unitario di costruzione, per superficie lorda
- P = profitto dell'imprenditore
- r = saggio di rendimento del capitale
- i = indice di edificabilità

Il valore venale unitario del fabbricato realizzabile (V_m) corrisponde ai valori già utilizzati nella stima principale per le 25 zone prese in considerazione, mentre gli ulteriori dati sono stati assunti in coerenza con quelli utilizzati per la determinazione dei corrispettivi dovuti al Comune a fronte della cessione in proprietà di alloggi realizzati su aree a suo tempo concesse in diritto di superficie, come segue:

- C_u = Costo unitario di urbanizzazione, per superficie lorda

E' stato adottato l'importo di Euro 133,81/mq (circa € 44,60/mc), corrispondente, per gli interventi edilizi, ai contributi concessori di cui alla legge regionale n. 25 del 7.4.1995, così come definito dalla delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 11.3.2008. Tale costo si applica alla sola superficie degli alloggi calcolata a termini della suddetta legge (corrispondente a circa il 90 % di quella lorda totale vendibile)

- Costo unitario di costruzione, per superficie lorda

E' stato adottato, quale base, l'importo indicato dal prezziario regionale delle opere edili 2007 (ritenuto adeguato alla definizione degli effettivi costi di costruzione al momento della stima), che riporta, per gli spazi residenziali, un costo di Euro 369,65/mc.

Il costo di costruzione sopraindicato è riferito ad un edificio di tipo "civile" con finiture medie e quindi risulta variabile in funzione del pregio del fabbricato che viene realizzato, pregio che può ritenersi correlato proporzionalmente al prezzo di mercato finale.

Pertanto, il costo del prezziario regionale è stato ritenuto congruo per le microzone ove compare il valore venale medio di circa 3.300,00 euro/mq., mentre è stato proporzionalmente aumentato o diminuito per le altre zone.

Il costo di costruzione è stato maggiorato degli oneri non compresi nell'importo desunto dal prezziario, per imprevisti, per preparazione area, fondazioni e sistemazioni esterne, nonché per oneri professionali, rispettivamente per le percentuali progressive del 10%, del 15% e dell'8%

- P = profitto dell'imprenditore

E' stato assunto nel 20% di V_m , che rappresentava un valore medio - alto fra quelli possibili, ritenuto congruo in quanto riferito ad interventi di natura specificamente privata, mediamente di dimensioni non particolarmente elevate.

- n = tempo intercorrente fra la stima e l'inizio della produttività dell'immobile.

E' stato stimato in 5 anni, che rappresentano i tempi intercorrenti fra la stima e l'avvio effettivo dei lavori, i tempi necessari per l'esecuzione delle opere ed i tempi di commercializzazione.

- r = saggio di rendimento del capitale

Sulla base dell'andamento medio dei tassi praticati, è stato assunto il saggio del 5% annuo.

- i = indice di edificabilità

Come indicato, è stato assunto in 0,25 mq di superficie lorda per mq. di terreno.

Il raffronto con i risultati della stima principale ha evidenziato la sostanziale corrispondenza della stima principale con quella di verifica, considerato che lo scostamento massimo è risultato del 7% circa.

AGGIORNAMENTO

Per l'aggiornamento biennale dei valori di riferimento, la stima viene adeguata adottando i dati riferiti all'attualità, come di seguito illustrato.

Stima secondo il primo parametro

Per ciascuna zona (le 25 ex circoscrizioni) è adottato il valore unitario della superficie lorda catastale del secondo semestre 2010, disponibile nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, relativo al massimale indicato per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale e riferito alla microzona catastale ritenuta più significativa nell'ambito del quartiere e, come nella stima precedentemente illustrata, nei casi specifici di Oregina/Lagaccio, Foce, Marassi/Quezzi, Sturla/Quarto e Quinto - Nervi - S. Ilario viene assunta la media di due microzone.

E' stata quindi effettuata la stima delle aree nelle singole zone con gli stessi criteri dianzi descritti.

I dati presi in considerazione ed i risultati, di seguito riportati, delle valutazioni sono riassunti nella allegata **tabella A** e costituiscono i valori per mq. di area da applicarsi concretamente per il prossimo biennio.

1	Voltri	€ 162,00
2	Pra	€ 180,00
3	Pegli	€ 240,00
4	Sestri	€ 168,00
5	Rivarolo	€ 159,00
6	Bolzaneto	€ 159,00
7	Pontedecimo	€ 153,00
8	Cornigliano	€ 165,00
9	Sampierdarena	€ 147,00
10	San Teodoro	€ 147,00
11	Oregina/Lagaccio	€ 151,50
12	Pre/Molo/Maddalena	€ 162,00
13	Castelletto	€ 216,00
14	Portoria	€ 240,00
15	Foce	€ 231,00
16	San Fruttuoso	€ 177,00
17	Marassi/Quezzi	€ 172,50
18	Staglieno	€ 120,00
19	Molassana	€ 198,00
20	Struppa	€ 180,00
21	Valle Sturla	€ 198,00
22	San Martino	€ 216,00
23	Albaro	€ 324,00
24	Sturla/Quarto	€ 267,00
25	Quinto/ Nervi - S. Ilario	€ 324,00

L'aggiornamento dei parametri, come dettagliatamente indicato nella **tabella B**, determina in quasi tutte le zone un lieve aumento dei corrispettivi da un minimo di € 1,50 ad un massimo di € 27,00, mentre restano costanti i valori delle zone di Sestri e Pre-Molo-Maddalena e calano leggermente i corrispettivi dovuti per le zone di San Teodoro e Staglieno.

Le variazioni dei corrispettivi sono confermate anche nella verifica fatta attraverso il calcolo delle valutazioni effettuate in applicazione del secondo parametro indicato al punto 6) del dispositivo della più volte citata delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 31.3.2009.

La stima analitica descritta in precedenza viene aggiornata con la variazione degli elementi che si sono modificati nel tempo trascorso.

- Vm - valore venale unitario del fabbricato realizzabile

Vengono adottati i valori attualizzati già utilizzati nella stima principale per le 25 zone prese in considerazione

- Cu = Costo unitario di urbanizzazione, per superficie lorda

Viene adottato l'importo di Euro 141,12/mq (€ 47,04/mc), corrispondente, per gli interventi edilizi, ai contributi concessori di cui alla legge regionale n. 25 del 7.4.1995, così come definito dalla delibera del Consiglio Comunale n. 112 del 17/12/2010. Tale costo si applica alla sola superficie degli alloggi calcolata a termini della suddetta legge (corrispondente a circa il 90 % di quella lorda totale vendibile).

- Costo unitario di costruzione, per superficie lorda

Viene adottato, quale base, l'importo indicato dal prezziario regionale delle opere edili 2009 (ritenuto applicabile), che riporta, per gli spazi residenziali, un costo di Euro 381,48/mc., con le oscillazioni e le maggiorazioni già previste nella stima che viene aggiornata.

- P = profitto dell'imprenditore

Nella stima 2009, era stato indicata una incidenza del profitto pari al 20% di Vm, che rappresentava un valore medio - alto fra quelli possibili e veniva ritenuto congruo in quanto riferito ad interventi di natura specificamente privata.

Per l'individuazione della attuale corretta incidenza del profitto, occorre tener conto della variazione della contingenza economica del mercato dell'edilizia verificatasi nell'ultimo periodo.

A tale scopo risultano utili i dati contenuti nei rapporti immobiliari dell'Agenzia del Territorio (schede Liguria degli anni 2009 e 2010).

Dai suddetti documenti si evincono rispettivamente contrazioni annuali del volume delle transazioni per la città di Genova del 15,40% e del 4,4% e quindi complessivamente di circa il 20%.

Si ritiene corretto ipotizzare un corrispondente abbattimento del presunto profitto dell'imprenditore che viene quindi a ridursi al 18%.

I risultati della stima risultano dalle scede di valutazione di ciascuna zona e sono riassunti nella tabella C.

Il raffronto con i risultati della stima principale, contenuto nella tabella D, evidenzia la sostanziale corrispondenza della stima principale con quella di verifica, considerato che lo scostamento massimo risulta del 7,71%.

Allegati:

Tabella A – Nuovi valori secondo il primo parametro da applicare in concreto

Tabella B – Confronto dei valori 2009 con i valori aggiornati secondo il 1° parametro

Tabella C – Nuovi valori della stima secondo il 2° parametro

Tabella D – confronto dei valori aggiornati fra il 1° e 2° parametro

25 Schede valutazione

Elenco Circoscrizioni

Planimetrie Circoscrizioni.

TABELLA A VALORI PERTINENZIALI - AGGIORNAMENTO 2011

n.	località	codice zona	microzona catastale	valore mercato fabbricato per mq SL	percentuale valore area pertinenza entro SL UI per mq.	valore area pertinenza entro SL UI	percentuale valore area pertinenza oltre SL UI per mq	valore area pertinenza oltre SL UI per mq.	corrispettivo totale medio per mq
1	voltri	D35	5	€ 2.700,00	10%	€ 270,00	2%	€ 54,00	€ 162,00
2	pra	D37	8	€ 3.000,00	10%	€ 300,00	2%	€ 60,00	€ 180,00
3	pegli	D41	13	€ 4.000,00	10%	€ 400,00	2%	€ 80,00	€ 240,00
4	sestri	D43	16	€ 2.800,00	10%	€ 280,00	2%	€ 56,00	€ 168,00
5	rivarolo	D49	22	€ 2.650,00	10%	€ 265,00	2%	€ 53,00	€ 159,00
6	bolzaneto	D26	24	€ 2.650,00	10%	€ 265,00	2%	€ 53,00	€ 159,00
7	pontedecimo	D25	32	€ 2.550,00	10%	€ 255,00	2%	€ 51,00	€ 153,00
8	cornigliano	D45	19	€ 2.750,00	10%	€ 275,00	2%	€ 55,00	€ 165,00
9	sampierdarena	D23	39	€ 2.450,00	10%	€ 245,00	2%	€ 49,00	€ 147,00
10	san teodoro	C14	41	€ 2.450,00	10%	€ 245,00	2%	€ 49,00	€ 147,00
11	oregina/lagaccio	C17/C16	44/43	€ 2.525,00	10%	€ 252,50	2%	€ 50,50	€ 151,50
12	pre/molo/maddalena	B03	47	€ 2.700,00	10%	€ 270,00	2%	€ 54,00	€ 162,00
13	castelletto	C13	46	€ 3.600,00	10%	€ 360,00	2%	€ 72,00	€ 216,00
14	portoria	B01	51	€ 4.000,00	10%	€ 400,00	2%	€ 80,00	€ 240,00
15	foce	C11/C12	53/54	€ 3.850,00	10%	€ 385,00	2%	€ 77,00	€ 231,00
16	san fruttuoso	C02	75	€ 2.950,00	10%	€ 295,00	2%	€ 59,00	€ 177,00
17	marassi/quezzi	C03/D01	74/73	€ 2.875,00	10%	€ 287,50	2%	€ 57,50	€ 172,50
18	staglieno	D05	59	€ 2.000,00	10%	€ 200,00	2%	€ 40,00	€ 120,00
19	molassana	D03	63	€ 3.300,00	10%	€ 330,00	2%	€ 66,00	€ 198,00
20	struppa	D10	65	€ 3.000,00	10%	€ 300,00	2%	€ 60,00	€ 180,00
21	valle sturla	D17	81	€ 3.300,00	10%	€ 330,00	2%	€ 66,00	€ 198,00
22	san martino	C04	76	€ 3.600,00	10%	€ 360,00	2%	€ 72,00	€ 216,00
23	albaro	C06	77	€ 5.400,00	10%	€ 540,00	2%	€ 108,00	€ 324,00
24	sturla/quarto	C05/D20	79/83	€ 4.450,00	10%	€ 445,00	2%	€ 89,00	€ 267,00
25	quinto/nervi - s. ilario	D20/D22	83/85	€ 5.400,00	10%	€ 540,00	2%	€ 108,00	€ 324,00
Valore medio di mercato				€ 3.238,00					

TABELLA B confronto valore pertinenziale 2009/2011

n.	zone	anno 2009	anno 2011	differenza 2009/2011
		pertinenziale	pertinenziale	Pertinenziale
1	voltri	€ 156,00	€ 162,00	€ 6,00
2	pra	€ 162,00	€ 180,00	€ 18,00
3	pegli	€ 228,00	€ 240,00	€ 12,00
4	sestri	€ 168,00	€ 168,00	€ 0,00
5	rivarolo	€ 144,00	€ 159,00	€ 15,00
6	bolzaneto	€ 150,00	€ 159,00	€ 9,00
7	pontedecimo	€ 132,00	€ 153,00	€ 21,00
8	cornigliano	€ 162,00	€ 165,00	€ 3,00
9	sampierdarena	€ 144,00	€ 147,00	€ 3,00
10	san teodoro	€ 150,00	€ 147,00	-€ 3,00
11	oregina/lagaccio	€ 150,00	€ 151,50	€ 1,50
12	pre/molo/maddalena	€ 162,00	€ 162,00	€ 0,00
13	castelletto	€ 210,00	€ 216,00	€ 6,00
14	portoria	€ 228,00	€ 240,00	€ 12,00
15	foce	€ 222,00	€ 231,00	€ 9,00
16	san fruttuoso	€ 174,00	€ 177,00	€ 3,00
17	marassi/quezzi	€ 171,00	€ 172,50	€ 1,50
18	staglieno	€ 126,00	€ 120,00	-€ 6,00
19	molassana	€ 192,00	€ 198,00	€ 6,00
20	struppa	€ 174,00	€ 180,00	€ 6,00
21	valle sturla	€ 186,00	€ 198,00	€ 12,00
22	san martino	€ 204,00	€ 216,00	€ 12,00
23	albaro	€ 318,00	€ 324,00	€ 6,00
24	sturla/quarto	€ 249,00	€ 267,00	€ 18,00
25	quinto/nervi - s. ilario	€ 297,00	€ 324,00	€ 27,00

TABELLA C VALORE EDIFICABILE - AGGIORNAMENTO 2011

n.	località	codice zona	microzona catastale	valore mercato fabbricato per mq. SL	percentuale incidenza valore area	valore area per mq SL fabbricato	indice edificabilità	valore area edificabile per mq.
1	voltri	D35	5	€ 2.700,00	23,44%	€ 632,88	0,25	€ 158,22
2	pra	D37	8	€ 3.000,00	23,81%	€ 714,26	0,25	€ 178,57
3	pegli	D41	13	€ 4.000,00	24,64%	€ 985,52	0,25	€ 246,38
4	sestri	D43	16	€ 2.800,00	23,57%	€ 660,01	0,25	€ 165,00
5	rivarolo	D49	22	€ 2.650,00	23,37%	€ 619,32	0,25	€ 154,83
6	bolzaneto	D26	24	€ 2.650,00	23,37%	€ 619,32	0,25	€ 154,83
7	pontedecimo	D25	32	€ 2.550,00	23,22%	€ 592,19	0,25	€ 148,05
8	cornigliano	D45	19	€ 2.750,00	23,51%	€ 646,45	0,25	€ 161,61
9	sampierdarena	D23	39	€ 2.450,00	23,06%	€ 565,07	0,25	€ 141,27
10	san teodoro	C14	41	€ 2.450,00	23,06%	€ 565,07	0,25	€ 141,27
11	oregina/lagaccio	C17/C16	44/43	€ 2.525,00	23,18%	€ 585,41	0,25	€ 146,35
12	pre/molo/maddalena	B03	47	€ 2.700,00	23,44%	€ 632,88	0,25	€ 158,22
13	castelletto	C13	46	€ 3.600,00	24,36%	€ 877,02	0,25	€ 219,25
14	portoria	B01	51	€ 4.000,00	24,64%	€ 985,52	0,25	€ 246,38
15	foce	C11/C12	53/54	€ 3.850,00	24,54%	€ 944,83	0,25	€ 236,21
16	san fruttuoso	C02	75	€ 2.950,00	23,75%	€ 700,70	0,25	€ 175,17
17	marassi/quezzi	C03/D01	74/73	€ 2.875,00	23,66%	€ 680,35	0,25	€ 170,09
18	staglieno	D05	59	€ 2.000,00	22,15%	€ 443,00	0,25	€ 110,75
19	molassana	D03	63	€ 3.300,00	24,11%	€ 795,64	0,25	€ 198,91
20	struppa	D10	65	€ 3.000,00	23,81%	€ 714,26	0,25	€ 178,57
21	valle sturla	D17	81	€ 3.300,00	24,11%	€ 795,64	0,25	€ 198,91
22	san martino	C04	76	€ 3.600,00	24,36%	€ 877,02	0,25	€ 219,25
23	albaro	C06	77	€ 5.400,00	25,28%	€ 1.365,28	0,25	€ 341,32
24	sturla/quarto	C05/D20	79/83	€ 4.450,00	24,89%	€ 1.107,58	0,25	€ 276,90
25	quinto/nervi - s. ilario	D20/D22	83/85	€ 5.400,00	25,28%	€ 1.365,28	0,25	€ 341,32

TABELLA D RAFFRONTO TRA VALORI PERTINENZIALI E VALORI EDIFICABILI - AGGIORNAMENTO 2011

n.	zone	pertinenziale medio	edificabile	differenza	differenza %
1	voltri	€ 162,00	€ 158,22	€ 3,78	2,33%
2	pra	€ 180,00	€ 178,57	€ 1,43	0,80%
3	pegli	€ 240,00	€ 246,38	-€ 6,38	-2,66%
4	sestri	€ 168,00	€ 165,00	€ 3,00	1,78%
5	rivarolo	€ 159,00	€ 154,83	€ 4,17	2,62%
6	bolzaneto	€ 159,00	€ 154,83	€ 4,17	2,62%
7	pontedecimo	€ 153,00	€ 148,05	€ 4,95	3,24%
8	cornigliano	€ 165,00	€ 161,61	€ 3,39	2,05%
9	sampierdarena	€ 147,00	€ 141,27	€ 5,73	3,90%
10	san teodoro	€ 147,00	€ 141,27	€ 5,73	3,90%
11	oregina/lagaccio	€ 151,50	€ 146,35	€ 5,15	3,40%
12	pre/molo/maddalena	€ 162,00	€ 158,22	€ 3,78	2,33%
13	castelletto	€ 216,00	€ 219,25	-€ 3,25	-1,51%
14	portoria	€ 240,00	€ 246,38	-€ 6,38	-2,66%
15	foce	€ 231,00	€ 236,21	-€ 5,21	-2,25%
16	san fruttuoso	€ 177,00	€ 175,17	€ 1,83	1,03%
17	marassi/quezzi	€ 172,50	€ 170,09	€ 2,41	1,40%
18	staglieno	€ 120,00	€ 110,75	€ 9,25	7,71%
19	molassana	€ 198,00	€ 198,91	-€ 0,91	-0,46%
20	struppa	€ 180,00	€ 178,57	€ 1,43	0,80%
21	valle sturla	€ 198,00	€ 198,91	-€ 0,91	-0,46%
22	san martino	€ 216,00	€ 219,25	-€ 3,25	-1,51%
23	albaro	€ 324,00	€ 341,32	-€ 17,32	-5,35%
24	sturla/quarto	€ 267,00	€ 276,90	-€ 9,90	-3,71%
25	quinto/nervi - s. ilario	€ 324,00	€ 341,32	-€ 17,32	-5,35%