



COMUNE DI GENOVA

Direzione Pianificazione Urbanistica

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

ATTO N. DD 4916

ADOTTATO IL 09/09/2026

ESECUTIVO DAL 09/09/2026

OGGETTO: Aggiornamento, in attuazione del punto 6 del dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 31 marzo 2009, dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente alle aree non cedute al Comune quali spazi da destinare a standard urbanistici.

LA DIRETTRICE

Visti: gli articoli 107, 147-bis e 153, comma 5, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267; l'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165; la legge 7 agosto 1990, n. 241; gli articoli 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova; il vigente Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi; il vigente Regolamento di contabilità;

Richiamate: la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 del 19 dicembre 2025, con la quale sono stati approvati i Documenti previsionali e programmatici 2026-2028; la deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 19 febbraio 2026, di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2026-2028; la deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 30 marzo 2026, di approvazione del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2026-2028;

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 31 marzo 2009 sono state approvate direttive e linee guida per l'applicazione della monetizzazione degli standard urbanistici;
- il punto 6 del relativo dispositivo ha stabilito che i valori riferiti alle aree non cedute siano definiti con provvedimento dirigenziale, tenendo conto dell'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione, anche in relazione all'Unità Urbanistica interessata, e dei costi che la Civica Amministrazione sosterebbe per acquisire aree mediante esproprio ai sensi del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327;

- la medesima deliberazione ha previsto l'aggiornamento biennale dei valori;
- con determinazioni dirigenziali n. 2009/245.0.0./4 del 13 luglio 2009 e n. 2011/245.0.0./13 del 4 luglio 2011 sono stati approvati i precedenti valori di riferimento;
- con determinazione dirigenziale n. 1632 del 10 aprile 2024 sono stati da ultimo aggiornati i valori, articolandoli per le 71 Unità Urbanistiche comunali e per quattro destinazioni d'uso;

Premesso altresì che: l'articolo 9 delle Norme Generali del vigente Piano Urbanistico Comunale disciplina la monetizzazione delle aree dovute per standard urbanistici, subordinandola a un'adeguata istruttoria tecnica che dimostri l'assenza di interesse pubblico all'acquisizione degli spazi, secondo le condizioni stabilite dalla medesima disposizione;

Rilevato che:

- è decorso il biennio dall'efficacia della determinazione dirigenziale n. 1632/2024 e occorre pertanto procedere all'aggiornamento dei valori;
- la Direzione competente ha predisposto la relazione tecnica denominata "Aggiornamento dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente alle aree non cedute al Comune quali spazi da destinare a standard urbanistici", allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale sotto la lettera A;
- la relazione utilizza le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al secondo semestre 2025, ultimo periodo disponibile assunto nell'elaborazione tecnica;

Considerato che:

- la monetizzazione non costituisce un'alternativa rimessa alla libera scelta del soggetto attuatore, ma un istituto applicabile solo in presenza dei presupposti urbanistici e dell'accertata assenza di interesse pubblico all'acquisizione delle aree, da motivare nel singolo procedimento edilizio;
- il corrispettivo deve essere congruo rispetto all'utilità economica derivante dalla mancata cessione e idoneo a preservare, in termini economici, l'interesse pubblico sotteso alla dotazione degli standard;
- l'articolazione per 71 Unità Urbanistiche correla i valori ai differenti contesti immobiliari urbani e limita gli effetti distorsivi derivanti da medie riferite ad ambiti territoriali eccessivamente estesi o disomogenei;
- la media ponderata delle quattro destinazioni OMI, con coefficienti convenzionali pari a 0,45 per abitazioni civili, 0,35 per negozi, 0,15 per uffici e 0,05 per laboratori, è applicata uniformemente a tutto il territorio comunale al fine di ottenere un parametro sintetico, replicabile e rappresentativo del tessuto urbano prevalentemente residenziale e commerciale;
- l'esclusione della fascia OMI R, extraurbana, e la conseguente normalizzazione al 100% delle incidenze delle fasce B, C, D ed E evitano che aree prevalentemente rurali, non urbanizzate o scarsamente edificate riducano artificialmente i valori medi dei mercati immobiliari interessati dalle trasformazioni edilizie;
- il richiamo all'Allegato C al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e al coefficiente del 10% è effettuato esclusivamente quale parametro tecnico-estimativo convenzionale, oggettivo e uniformemente applicabile, senza attribuire alla disciplina catastale natura o effetti urbanistici;
- l'assunzione dei valori massimi OMI è coerente con la valutazione di immobili nuovi o di nuova immissione sul mercato e risponde all'esigenza di evitare sottostime dell'utilità economica connessa alla mancata cessione;

Dato atto che:

- il valore medio risultante dal metodo principale è pari a euro 190,56/mq;
- la verifica effettuata mediante stima analitico-residuale del valore di un'ipotetica area edificabile con indice pari a 1,0 mq di superficie lorda per mq di terreno restituisce un valore medio pari a euro 196,66/mq;
- lo scostamento medio, pari a circa il 3%, evidenzia la sostanziale convergenza di due metodologie differenti e costituisce elemento di validazione della congruità dei valori proposti;
- il valore medio approvato nel 2024 era pari a euro 175,38/mq e quello aggiornato è pari a euro 190,56/mq;

Ritenuto: pertanto, di approvare la relazione tecnica e i valori unitari in essa individuati, in quanto fondati su fonti pubbliche e verificabili, ottenuti mediante criteri omogenei, proporzionati e replicabili e sottoposti a verifica con il secondo parametro stabilito dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2009;

Dato atto che: l'istruttoria del presente atto è stata svolta dall'architetto Nora Alba Bruzzone che attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza ai sensi dell'articolo 147-bis del decreto legislativo n. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento diventa efficace con l'apposizione del visto di risconto contabile, ai sensi dell'articolo 2, comma 5, e dell'articolo 6, comma 3, del Regolamento di Contabilità,

Richiamato il punto 6 del dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 31 marzo 2009, che prevede che i valori di riferimento siano definiti mediante apposito provvedimento dirigenziale nel rispetto dei criteri ivi stabiliti.

DETERMINA

1. di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, la relazione tecnica "Aggiornamento dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente alle aree non cedute al Comune quali spazi da destinare a standard urbanistici", allegata sotto la lettera A quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di aggiornare, in attuazione del punto 6 del dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 31 marzo 2009, i valori unitari della quota di monetizzazione afferente alle aree non cedute al Comune negli importi riportati nella tabella seguente;

N.	UNITÀ URBANISTICA	€/mq	N.	UNITÀ URBANISTICA	€/mq
01	CREVARI	215,00	37	CASTELLETTO	213,00
02	VOLTRI	171,20	38	MANIN	213,00
03	CA NUOVA	126,00	39	S. VINCENZO	255,90
04	PALMARO	164,50	40	CARIGNANO	284,40
05	PRA'	162,90	41	FOCE	245,00
06	CASTELLUCCIO	184,00	42	BRIGNOLE	233,40
07	PEGLI	209,40	43	S. AGATA	177,90
08	MULTEDO	191,00	44	S. FRUTTUOSO	161,80

09	SESTRI	172,00	45	QUEZZI	161,50
10	S. GIOVANNI BATTISTA	172,00	46	FEREGGIANO	166,30
11	CALCINARA	171,10	47	MARASSI	175,30
12	BORZOLI OVEST	158,60	48	FORTE QUEZZI	159,40
13	BORZOLI EST	141,10	49	PARENZO	158,00
14	CERTOSA	132,20	50	S. PANTALEO	132,00
15	RIVAROLO	140,50	51	MONTESIGNANO	143,00
16	TEGLIA	107,80	52	S. EUSEBIO	166,00
17	BEGATO	155,00	53	MOLASSANA	156,00
18	BOLZANETO	141,40	54	DORIA	168,00
19	MOREGO	118,50	55	PRATO	145,00
20	S. QUIRICO	145,40	56	BAVARI	138,00
21	PONTEDECIMO	128,00	57	S. DESIDERIO	150,00
22	CORNIGLIANO	153,40	58	APPARIZIONE	204,00
23	CAMPI	184,00	59	BORGORATTI	185,00
24	CAMPASSO	132,30	60	CHIAPPETO	174,00
25	S. GAETANO	120,20	61	S. MARTINO	219,00
26	SAMPIERDARENA	155,10	62	ALBARO	343,00
27	BELVEDERE	128,40	63	S. GIULIANO	352,00
28	S. BARTOLOMEO	133,20	64	LIDO	352,00
29	ANGELI	176,40	65	PUGGIA	342,00
30	S. TEODORO	180,40	66	STURLA	231,00
31	LAGACCIO	176,90	67	QUARTO	254,00
32	OREGINA	178,00	68	QUARTARA	272,00
33	PRE'	235,90	69	CASTAGNA	227,00
34	MADDALENA	247,70	70	QUINTO	260,00
35	MOLO	297,40	71	NERVI	301,00
36	S. NICOLA	203,70			

3. di stabilire che, ai fini dell'applicazione dei valori di cui al punto 2, l'Unità Urbanistica è individuata con riferimento alla localizzazione del lotto di intervento; qualora il lotto ricada in più Unità Urbanistiche, si applica il valore dell'Unità nella quale ricade la porzione prevalente della superficie territoriale del lotto, fatta salva una specifica e motivata valutazione istruttoria nei casi di sostanziale equivalenza delle superfici;

4. di precisare che l'applicazione della monetizzazione resta subordinata, per ciascun intervento, alla preventiva verifica dei presupposti previsti dall'articolo 9 delle Norme Generali del PUC e alla motivata dimostrazione dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione delle aree dovute per standard, non costituendo il presente provvedimento titolo autonomo per l'ammissione alla monetizzazione;

5. di dare atto che, per quanto concerne il valore delle opere non realizzate, restano fermi i criteri stabiliti al punto 5 del dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2009 e le ulteriori disposizioni comunali vigenti;

6. di stabilire che i nuovi valori si applicano ai procedimenti per i quali, alla data di efficacia del presente provvedimento, non sia stato ancora perfezionato l'atto unilaterale d'obbligo o la convenzione recante la determinazione del corrispettivo di monetizzazione, facendo salvi gli atti già perfezionati e le obbligazioni già definitivamente determinate;

7. di dare atto che i valori saranno sottoposti a successivo aggiornamento con cadenza biennale, ai sensi del punto 6 della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2009, ferma restando la possibilità di anticiparne la revisione in presenza di significative variazioni dei dati di mercato o dei parametri estimativi;

8. di demandare agli uffici competenti l'adozione degli atti applicativi, la pubblicazione della tabella dei valori sul sito istituzionale;

9. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio on line e nella sezione Amministrazione Trasparente, secondo la normativa vigente;

10. di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente entro sessanta giorni dalla pubblicazione, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro centoventi giorni, nei termini e con le modalità previsti dalla normativa vigente.

Arch. Nora Alba Bruzzone



COMUNE DI GENOVA

RELAZIONE TECNICA

Aggiornamento 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 31/03/2009

1 – CONSIDERAZIONI GENERALI

Con Determinazione Dirigenziale n. 2009-245.0.0.4 del 13/07/2009 sono stati individuati i **valori di riferimento per la quota di monetizzazione delle aree non cedute al Comune quali spazi da destinare a standard urbanistici**, in attuazione della Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 31/03/2009.

I valori di riferimento sono stati successivamente aggiornati con Determinazione Dirigenziale n. 2011-245.0.0.13 del 04/07/2011 e con Determinazione Dirigenziale n. 1632 del 10/04/2024.

La presente relazione è finalizzata all'aggiornamento dei suddetti valori di riferimento.

1

In attuazione a quanto stabilito dalla D.C.C. di cui sopra i valori di riferimento della quota di monetizzazione afferente alle aree non cedute al Comune quali spazi da destinare a standard urbanistici sono stimati nel rispetto dei 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.

In base a detti parametri sopra indicati, viene dapprima **stimata** l'entità dell'utilità economica per effetto della mancata cessione e, successivamente, **verificata** con il calcolo dei costi che la Civica Amministrazione sosterebbe per l'acquisizione.

2 – STIMA DEI VALORI (primo parametro del punto 6 della D.C.C. n. 20 del 31/03/2009)

Per procedere alla stima, **le aree non cedute vengono considerate assimilabili a pertinenze degli edifici realizzati**, assumendo come riferimento una **media ponderata di quattro destinazioni d'uso**:

- residenziale
- commerciale
- terziaria
- produttiva



Comune di Genova

Area Sviluppo del Territorio

Direzione Pianificazione Urbanistica - Ufficio Alta Sorveglianza

via di Francia 1- Matitone 14° piano - 16149 Genova

Tel. +39 010 55 73585 - email altasorveglianza@comune.genova.it



COMUNE DI GENOVA

Il valore dei fabbricati varia in funzione delle diverse zone della città.

Pertanto, come previsto dalla **Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 31/03/2009**, il valore dei corrispettivi **tiene conto dell'Unità Urbanistica** in cui è ubicato l'intervento.

Per la presente stima sono state considerate le 71 Unità Urbanistiche del territorio comunale, in quanto rappresentano **ambiti territoriali sufficientemente dettagliati e omogenei**, idonei a garantire un livello di analisi coerente con le finalità della valutazione.

Le 71 Unità Urbanistiche costituiscono pertanto la base territoriale di riferimento per la determinazione dei valori di monetizzazione.

N.	UNITA' URBANISTICA	N.	UNITA' URBANISTICA	N.	UNITA' URBANISTICA	N.	UNITA' URBANISTICA
01	CREVARI	22	CORNIGLIANO	43	S. AGATA	63	S. GIULIANO
02	VOLTRI	23	CAMPI	44	S. FRUTTUOSO	64	LIDO
03	CA NUOVA	24	CAMPASSO	45	QUEZZI	65	PUGGIA
04	PALMARO	25	S. GAETANO	46	FEREGGIANO	66	STURLA
05	PRA'	26	SAMPIERDARENA	47	MARASSI	67	QUARTO
06	CASTELLUCCIO	27	BELVEDERE	48	FORTE QUEZZI	68	QUARTARA
07	PEGLI	28	S. BARTOLOMEO	49	PARENZO	69	CASTAGNA
08	MULTEDO	29	ANGELI	50	S. PANTALEO	70	QUINTO
09	SESTRI	30	S. TEODORO	51	MONTESIGNANO	71	NERVI
10	S. G. BATTISTA	31	LAGACCIO	52	S. EUSEBIO		
11	CALCINARA	32	OREGINA	53	MOLASSANA		
12	BORZOLI OVEST	33	PRE'	54	DORIA		
13	BORZOLI EST	34	MADDALENA	55	PRATO		
14	CERTOSA	35	MOLO	56	BAVARI		
15	RIVAROLO	36	S. NICOLA	57	S. DESIDERIO		
16	TEGLIA	37	CASTELLETTO	58	APPARIZIONE		
17	BEGATO	38	MANIN	59	BORGORATTI		
18	BOLZANETO	39	S. VINCENZO	60	CHIAPPETO		
19	MOREGO	40	CARIGNANO	61	S. MARTINO		
20	S. QUIRICO	41	FOCE	62	ALBARO		
21	PONTEDECIMO	42	BRIGNOLE	63	S. GIULIANO		

2

Nell'ambito delle **Unità Urbanistiche**, la stima viene effettuata con riferimento ai **valori massimi di mercato**, in quanto riguarda **edifici nuovi** ricompresi in interventi realizzati al momento della stima. Per determinare il valore dei fabbricati vengono utilizzati i parametri adottati dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate**, fissati con il **D.P.R. n. 138 del 23/03/1998**. L'OMI suddivide il territorio comunale in **fasce omogenee** caratterizzate da differenti livelli di centralità e pregio urbano:



COMUNE DI GENOVA

- **B - Centrale:** centro storico o aree di maggior pregio urbano e commerciale;
- **C - Semicentrale:** zone adiacenti al centro, generalmente ben servite;
- **D - Periferica:** quartieri esterni al centro urbano consolidato;
- **E - Suburbana:** aree ai margini dell'urbanizzato, frazioni o insediamenti sparsi;
- **R - Extraurbana:** territorio rurale o non urbanizzato.

Ciascuna fascia è ulteriormente articolata in specifiche **zone OMI**, per le quali vengono forniti intervalli di **valori unitari espressi in euro al metro quadrato**, differenziati in funzione della destinazione d'uso e dello stato conservativo degli immobili.

Il valore dei fabbricati è stato determinato considerando le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, terziaria e produttiva, corrispondenti alle tipologie OMI di **abitazioni civili, negozi, uffici e laboratori**.

Viene adottato, laddove presente, il **valore di mercato massimo del secondo semestre 2025**, ultimo disponibile nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, riferito alla **superficie lorda catastale** e a immobili in **stato di conservazione normale**.

Per ogni destinazione d'uso sono stati stimati i seguenti pesi specifici in funzione della rilevanza delle diverse destinazioni nel mercato immobiliare urbano e della loro capacità di concorrere alla formazione del valore nelle operazioni di trasformazione edilizia:

- **Abitazioni civili 0,45**
- **Negozi 0,35**
- **Uffici 0,15**
- **Laboratori 0,05**

La ponderazione adottata restituisce un valore rappresentativo di un **tessuto urbano prevalentemente residenziale**, integrato da una **significativa componente commerciale** e, in misura minore, da **funzioni direzionali e artigianali**.

I coefficienti costituiscono parametri convenzionali applicati uniformemente all'intero territorio comunale, al fine di garantire **omogeneità, confrontabilità e replicabilità del metodo di stima**.

Il valore medio ottenuto, rapportato all'incidenza di ciascuna Microzona OMI, concorre a determinare la media ponderata del valore di mercato di ogni singola Unità Urbanistica.

In assenza di dati specifici nella banca dati OMI, sono state adottate le seguenti soluzioni:

- Zone B05 e D31: utilizzo del valore in stato di conservazione ottimo;
- Zone C18, D07, D08, D09, D12, D14, D15, D18, D24, D27, D28, D29, D31, D33, D36, D39, D46, D48 ed E01: utilizzo del valore medio delle zone limitrofe;
- Zone C24, D02, D05, D15, D28, D29, D32, D36, D39 e D46: utilizzo del valore relativo alle abitazioni di tipo economico.

Le zone appartenenti alla fascia R (extraurbana) sono state escluse dalla stima, in quanto caratterizzate prevalentemente da aree non edificate e quindi **poco rappresentative del mercato immobiliare urbano**.

La tabella seguente riporta il valore di mercato massimo dei fabbricati per ciascuna Unità Urbanistica, determinato secondo i criteri metodologici sopra descritti.



COMUNE DI GENOVA

N.	UNITÀ URBANISTICA	MICROZONE OMI (incidenza %)	VALORE FABBRICATI (€/mq)
01	CREVARI	D33 (100,0%)	2.150,00
02	VOLTRI	D34 (24,5%), D35 (75,5%)	1.712,00
03	CA NUOVA	D36 (100,0%)	1.260,00
04	PALMARO	D34 (3,2%), D37 (96,8%)	1.645,00
05	PRA'	D37 (61,4%), D38 (31,7%), D39 (6,9%)	1.629,00
06	CASTELLUCCIO	D37 (23,1%), D40 (76,9%)	1.840,00
07	PEGLI	D40 (49,0%), D41 (51,0%)	2.094,00
08	MULTEDO	D40 (91,3%), D42 (8,7%)	1.910,00
09	SESTRI	D43 (100,0%)	1.720,00
10	S. GIOVANNI BATTISTA	D43 (100,0%)	1.720,00
11	CALCINARA	D43 (97,0%), D46 (3,0%)	1.711,00
12	BORZOLI OVEST	D43 (19,4%), D45 (27,0%), D47 (53,6%)	1.586,00
13	BORZOLI EST	D32 (22,4%), D47 (77,6%)	1.411,00
14	CERTOSA	C21 (9,5%), D23 (3,8%), D49 (57,3%), E01 (29,4%)	1.322,00
15	RIVAROLO	D28 (14,5%), D49 (22,0%), E01 (63,5%)	1.405,00
16	TEGLIA	D27 (2,2%), D28 (26,7%), D32 (68,9%), D49 (2,2%)	1.078,00
17	BEGATO	D17 (2,0%), D28 (2,0%), E01 (96,0%)	1.550,00
18	BOLZANETO	D26 (5,8%), D27 (31,6%), D28 (9,5%), D29 (18,8%), E01 (34,3%)	1.414,00
19	MOREGO	D29 (93,5%), E01 (6,5%)	1.185,00
20	S. QUIRICO	D25 (12,7%), D29 (11,0%), D30 (63,7%), D31 (12,6%)	1.454,00
21	PONTEDECIMO	D25 (100,0%)	1.280,00
22	CORNIGLIANO	D44 (19,5%), D45 (21,3%), D46 (36,2%), D47 (3,5%), D48 (19,5%)	1.534,00
23	CAMPI	D45 (4,0%), D47 (33,5%), D48 (62,5%)	1.840,00
24	CAMPASSO	C21 (55,0%), C23 (18,4%), C24 (26,6%)	1.323,00
25	S. GAETANO	C21 (41,7%), C23 (43,1%), C24 (15,2%)	1.202,00
26	SAMPIERDARENA	C18 (43,3%), C19 (28,1%), C22 (5,5%), C23 (11,5%), C24 (11,6%)	1.551,00
27	BELVEDERE	C22 (18,0%), D23 (82,0%)	1.284,00
28	S. BARTOLOMEO	C19 (8,7%), C22 (8,2%), C23 (2,3%), D23 (80,8%)	1.332,00
29	ANGELI	C14 (22,0%), C15 (16,0%), C19 (44,8%), E01 (17,2%)	1.764,00
30	S. TEODORO	C01 (1,0%), C14 (68,3%), C15 (30,7%)	1.804,00
31	LAGACCIO	C01 (11,0%), C14 (19,0%), C16 (17,0%), C17 (53,0%)	1.769,00
32	OREGINA	C17 (100,0%)	1.780,00
33	PRE'	B05 (23,0%), B07 (20,2%), B08 (5,2%), C01 (45,2%), C13 (6,4%)	2.359,00



COMUNE DI GENOVA

N.	UNITÀ URBANISTICA	MICROZONE OMI (incidenza %)	VALORE FABBRICATI (€/mq)
34	MADDALENA	B05 (11,0%), B07 (21,5%), B08 (35,1%), C01 (7,9%), C13 (24,5%)	2.477,00
35	MOLO	B02 (10,1%), B05 (49,8%), B06 (26,0%), B07 (8,3%), B08 (5,8%)	2.974,00
36	S. NICOLA	C13 (73,3%), C17 (26,7%)	2.037,00
37	CASTELLETTO	C13 (100,0%)	2.130,00
38	MANIN	C13 (100,0%)	2.130,00
39	S. VINCENZO	B01 (80,0%), B08 (2,1%), C13 (17,9%)	2.559,00
40	CARIGNANO	B01 (12,3%), B02 (85,3%), B06 (2,4%)	2.844,00
41	FOCE	C11 (72,0%), C12 (28,0%)	2.450,00
42	BRIGNOLE	B01 (21,3%), C11 (28,7%), C12 (50,0%)	2.334,00

Il valore delle aree pertinentziali è strettamente correlato al pregio delle costruzioni alle quali sono annesse; pertanto lo stesso può essere determinato quale percentuale del valore dei fabbricati di riferimento.

L'Allegato C al D.P.R. 138/1998 indica i criteri per la determinazione della **superficie catastale** e, nell'ambito degli immobili a destinazione abitativa e funzioni complementari, fissa nel **10% l'incidenza dell'area scoperta di pertinenza** che rientra nel limite della superficie interna delle unità immobiliari e nel **2% l'incidenza dell'area eccedente tale limite**.

5

La stima da effettuarsi, di carattere generale e soggetta ad approssimazioni, deve riferirsi ad **aree di indeterminata estensione**, ma comunque **inferiore alla superficie agibile realizzabile**, in quanto standard previsti dal **Piano Urbanistico Comunale**.

Si assume quale riferimento l'Allegato C al D.P.R. 138/1998, che attribuisce un'**incidenza del 10% dell'area scoperta di pertinenza rispetto alla superficie agibile**, fino al massimo della superficie agibile stessa.

Per ciascuna **Unità Urbanistica** viene determinata, secondo il primo parametro del punto 6 della **D.C.C. n. 20 del 31/03/2009**, l'**incidenza della superficie di ogni Microzona OMI** individuata nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**.

Viene adottato, laddove presente, il **valore di mercato massimo del secondo semestre 2025**, ultimo disponibile nella banca dati **OMI dell'Agenzia delle Entrate**, riferito alla **superficie lorda catastale**. **Per ottenere il valore dell'area**, il valore medio di mercato risultante viene **moltiplicato per la percentuale di incidenza dell'area di pertinenza pari al 10%**.

Riassumendo, i valori sono ottenuti mediante la seguente formula:

$$Va = 10\% \times \sum (i \times Vm)$$

dove:

Va = Valore unitario dell'area

i = incidenza della Microzona OMI

Vm = Valore di mercato massimo OMI



COMUNE DI GENOVA

I risultati del calcolo, da applicarsi concretamente, sono sintetizzati e riepilogati nella tabella seguente.

N.	UNITÀ URBANISTICA	€/mq	N.	UNITÀ URBANISTICA	€/mq
01	CREVARI	215,00	37	CASTELLETTO	213,00
02	VOLTRI	171,20	38	MANIN	213,00
03	CA NUOVA	126,00	39	S. VINCENZO	255,90
04	PALMARO	164,50	40	CARIGNANO	284,40
05	PRA'	162,90	41	FOCE	245,00
06	CASTELLUCCIO	184,00	42	BRIGNOLE	233,40
07	PEGLI	209,40	43	S. AGATA	177,90
08	MULTEDO	191,00	44	S. FRUTTUOSO	161,80
09	SESTRI	172,00	45	QUEZZI	161,50
10	S. GIOVANNI BATTISTA	172,00	46	FEREGGIANO	166,30
11	CALCINARA	171,10	47	MARASSI	175,30
12	BORZOLI OVEST	158,60	48	FORTE QUEZZI	159,40
13	BORZOLI EST	141,10	49	PARENZO	158,00
14	CERTOSA	132,20	50	S. PANTALEO	132,00
15	RIVAROLO	140,50	51	MONTESIGNANO	143,00
16	TEGLIA	107,80	52	S. EUSEBIO	166,00
17	BEGATO	155,00	53	MOLASSANA	156,00
18	BOLZANETO	141,40	54	DORIA	168,00
19	MOREGO	118,50	55	PRATO	145,00
20	S. QUIRICO	145,40	56	BAVARI	138,00
21	PONTEDECIMO	128,00	57	S. DESIDERIO	150,00
22	CORNIGLIANO	153,40	58	APPARIZIONE	204,00
23	CAMPI	184,00	59	BORGORATTI	185,00
24	CAMPASSO	132,30	60	CHIAPPETO	174,00
25	S. GAETANO	120,20	61	S. MARTINO	219,00
26	SAMPIERDARENA	155,10	62	ALBARO	343,00
27	BELVEDERE	128,40	63	S. GIULIANO	352,00
28	S. BARTOLOMEO	133,20	64	LIDO	352,00
29	ANGELI	176,40	65	PUGGIA	342,00
30	S. TEODORO	180,40	66	STURLA	231,00
31	LAGACCIO	176,90	67	QUARTO	254,00



COMUNE DI GENOVA

N.	UNITÀ URBANISTICA	€/mq	N.	UNITÀ URBANISTICA	€/mq
32	OREGINA	178,00	68	QUARTARA	272,00
33	PRE'	235,90	69	CASTAGNA	227,00
34	MADDALENA	247,70	70	QUINTO	260,00
35	MOLO	297,40	71	NERVI	301,00
36	S. NICOLA	203,70			

3 - VERIFICA DEI VALORI (secondo parametro del punto 6 della D.C.C. n. 20 del 31/03/2009)

In applicazione di quanto disposto al punto 6) del dispositivo della citata delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 31/03/2009, sono stati verificati 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 acquisita.**

La sussistenza o meno del requisito dell'edificabilità determina sostanziali differenze nella misura delle indennità di esproprio, in quanto il valore di mercato delle aree edificabili risulta notevolmente superiore al corrispondente valore agricolo medio.

Di conseguenza il confronto può essere efficacemente effettuato solo facendo riferimento ad una situazione media, cioè **un'ipotetica area edificabile con indice pari a 1,0 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 71 Unità Urbanistiche già prese in considerazione e deve essere effettuata con il procedimento della **stima analitica** che, espresso in formula, si identifica come segue:

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

dove:

Va = valore unitario dell'area

Vm = Valore di mercato massimo OMI mediato sulle destinazioni d'uso

Cu = Contributo di costruzione per opere di urbanizzazione, per superficie lorda



COMUNE DI GENOVA

Cc = Costo unitario di costruzione comprensivo di opere di sistemazione area e spese

P = Profitto dell'imprenditore

r = Saggio di rendimento del capitale

n = Tempo intercorrente fra la stima e l'inizio della produttività dell'immobile

i = Indice di edificabilità

Vm = Valore di mercato massimo OMI mediato sulle destinazioni d'uso

Vengono adottati i valori già utilizzati nella stima principale per le 71 Unità Urbanistiche prese in considerazione mediati per le quattro destinazioni d'uso.

Cu = Contributo di costruzione per opere di urbanizzazione, per superficie lorda

Viene adottato l'importo di 195,26 €/mq, corrispondente alla media ponderata dei contributi concessori di cui alla legge regionale n. 25 del 07/04/1995, così come definiti dalla Determinazione Dirigenziale n. 7665 del 18/12/2024. Tale costo viene ridotto al 90% per parametrarlo alla superficie lorda, risultando pari a 175,73 €/mq.

Cc = Costo unitario di costruzione comprensivo di opere di sistemazione area e spese

Viene stimato, quale base, l'importo del costo di costruzione comprensivo della sistemazione d'area, fondazioni e oneri professionali pari a 1.300,00 €/mq riferito ad un edificio 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 è ritenuto congruo per il valore venale medio di 1.905,56 €/mq, aumentandolo o diminuendolo proporzionalmente al valore venale della zona di riferimento mediante coefficiente pari a $1.300,00 / 1.905,56 = 0,68221$.

P = Profitto dell'imprenditore

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.

Si ritiene corretto ipotizzare un corrispondente valore del presunto profitto dell'imprenditore pari al 10%.

r = Saggio di rendimento del capitale

Sulla base dei rendimenti medi dei BTP a cinque anni è stato assunto il saggio del 4,00% annuo.

n = Tempo intercorrente fra la stima e l'inizio della produttività dell'immobile

È 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.

i = Indice di edificabilità

Come indicato, è stato assunto in 1,0 mq di superficie lorda per mq di terreno.

Il raffronto tra i risultati ha evidenziato uno scostamento medio sul territorio comunale di circa il 3%, tra:

- valore di stima: 190,56 €/mq
- valore di verifica: 196,66 €/mq

Lo scostamento contenuto riscontrato viene ritenuto idoneo a confermare la validità e l'attendibilità della stima effettuata.



COMUNE DI GENOVA

4 – CONFRONTO CON LA STIMA DI CUI ALLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 7665/2024 E CONCLUSIONI

Nella presente stima è stata adottata una metodologia di calcolo sostanzialmente analoga a quella utilizzata nell'ambito della **Determinazione Dirigenziale n. 7665/2024**, aggiornando i valori di mercato sulla base delle **quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare relative al secondo semestre 2025**.

Rispetto alla precedente elaborazione, il procedimento è stato affinato mediante l'introduzione delle seguenti modifiche metodologiche:

1. **l'introduzione di una media ponderata delle quattro destinazioni d'uso considerate;**
2. **l'esclusione dal calcolo delle porzioni territoriali appartenenti alla fascia OMI R, extraurbana.**

Nella precedente stima il valore delle zone OMI risultava definito senza una specifica ponderazione delle diverse destinazioni funzionali. Tale impostazione non consentiva di rappresentare pienamente la diversa rilevanza delle funzioni residenziale, commerciale, direzionale e artigianale nella formazione del valore immobiliare urbano.

L'utilizzo della media ponderata permette di ottenere un valore unitario maggiormente rappresentativo del tessuto urbano oggetto di valutazione. In particolare, il metodo attribuisce **un'incidenza maggiore alle destinazioni residenziale e commerciale**, generalmente più rilevanti nella formazione del valore immobiliare, mantenendo comunque nel calcolo le componenti direzionale e artigianale.

Nella versione aggiornata della stima sono state inoltre escluse dal calcolo le superfici appartenenti alla **fascia OMI R, extraurbana**, in quanto tale fascia comprende prevalentemente territori rurali, aree non urbanizzate e porzioni marginali caratterizzate da una presenza edilizia limitata e discontinua.

La fascia R risulta, pertanto, scarsamente rappresentativa del mercato immobiliare urbano e delle destinazioni considerate nel modello, vale a dire abitazioni civili, negozi, uffici e laboratori. La sua inclusione, soprattutto nelle Unità Urbanistiche caratterizzate da ampie superfici collinari, rurali o non edificate, avrebbe potuto incidere sul risultato **in misura non proporzionata all'effettiva consistenza edilizia e alla concreta rilevanza immobiliare delle aree interessate.**

A seguito dell'esclusione della fascia R, le incidenze percentuali delle zone appartenenti alle fasce B, C, D ed E, presenti all'interno di ciascuna Unità Urbanistica, sono state ricalcolate e normalizzate rispetto alla sola superficie considerata ai fini della stima, in modo che la loro somma risulti **pari a 1 (100%)**.

Il valore medio sul territorio comunale indicato nella Determinazione Dirigenziale n. 7665/2024 era pari a 175,38 €/mq il valore stimato ad oggi è pari a 190,56 €/mq. Si è riscontrata pertanto una variazione positiva dal 2023 ad oggi, principalmente dovuta all'andamento del mercato immobiliare residenziale.

Pur trattandosi di una metodologia parametrica, inevitabilmente soggetta a un certo grado di approssimazione, l'applicazione uniforme dei criteri di ponderazione e di normalizzazione ha consentito di ottenere risultati coerenti, confrontabili e complessivamente rappresentativi delle differenti condizioni immobiliari presenti sul territorio comunale.



COMUNE DI GENOVA

Gli effetti delle singole approssimazioni tendono inoltre a compensarsi nella determinazione dei valori medi complessivi. **I risultati ottenuti possono pertanto ritenersi attendibili ai fini della presente valutazione, anche in considerazione degli scostamenti contenuti riscontrati rispetto ai valori assunti come riferimento per la verifica.**

Il Funzionario Servizi Tecnici
arch. Valentina Lorenzini

Il Responsabile dell'ufficio
arch. Luca Sassone