



COMUNE DI GENOVA

Leonora Cabrera

22.02.2017

Prot. n° 60600

Addi 22/2/2017

Fascicolo 2017/IV.9.1/49

Allegati:

Responsabile del Procedimento:

OGGETTO: Aree via Carnia 155 R

Direzione Urbanistica
SUE e Grandi Progetti
Settore Urbanistica
Sportello Unico delle Imprese
SEDE



In riferimento a quanto richiesto con nota prot. n. 36484 del 2 febbraio 2017 in merito all'aggiornamento del PUC vigente ed al conseguente eventuale contributo straordinario da corrispondersi al Comune per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale sito in via Carnia civ. 155R si comunica quanto segue.

L'ipotesi progettuale iniziale prevedeva la realizzazione di un complesso residenziale con una SA di mq. 2.653,37 e di una autorimessa interrata con sistemazione di superficie a giardino pubblico e parcheggio per mq. 5.048 previa demolizione di fabbricati a diversa destinazione con una superficie agibile di mq. 2.656,36.

Nell'agosto 2016 è stata inviata dal soggetto realizzatore dell'intervento allo Sportello Unico per le Imprese un'istanza per un nuovo procedimento per la realizzazione nella stessa area, liberata dai fabbricati demoliti, un immobile a destinazione commerciale con una SA di mq. 1032,5 nel quale realizzare una MSV di generi alimentari con SNV di mq. 795 e relativi parcheggi di pertinenza per mq. 1.654.

Si precisa che entrambe le soluzioni ipotizzate confermano invariata la dotazione di aree standard e quelle previste per spazi pubblici a verde parcheggi e viabilità.

Al fine di rispondere al quesito posto, e cioè di valutare se il secondo intervento comporti un accrescimento del valore del sedime, lo scrivente ha ipotizzato una determinazione di massima del più probabile valore di mercato di quanto realizzabile nelle due diverse ipotesi

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova |
Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva
Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari |
Via di Francia 1 - 17° piano | 16149 Genova |
Tel 0105577034/5577029 - Fax 0105577154 |



COMUNE DI GENOVA

considerato che, come uso di piazza, il valore di un'area dipende dalla sua potenzialità edificatoria.

Quali valori di riferimento per dette valutazioni si sono adottati quelli indicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per immobili in zona aventi analoghe destinazioni d'uso.

Inoltre, per quanto riguarda la seconda ipotesi, il valore unitario della superficie commerciale a destinazione alimentare è stata aumentata, in via cautelativa, del 10%

Per quanto riguarda le consistenze, essendo nota sola la superficie agibile, si è ritenuto di moltiplicarla per 1,3 al fine di determinare con una certa approssimazione la superficie lorda vendibile.

1^a ipotesi

Superficie residenziale	mq. 2.653,37 x 1,3 = mq. 3.449,38 mq. 3.449,38 x €/mq 1.300,00 = € 4.484.194,00
Autorimessa interrata	66 box x €36.000,00 cadauno = € 2.376.000,00
	Totale = € 6.870.194,00

2^a ipotesi

Superficie commerciale alimentare	mq. (795 x 1,3) x €/mq. 1.200,00 + 10% = = € 1.364.220,00
Superficie commerciale	mq (438,5 x 1,3) x €/mq. 1.200,00 = € 684.060,00
Parcheggio di pertinenza	mq. 1.650 x €/mq. 1.050,00 = € 1.732.500,00
	Totale = € 3.780.780,00



COMUNE DI GENOVA

Come si evince da quanto sopra il secondo intervento prevede la realizzazione di un' opera di minor valore commerciale rispetto a quella prevista nella prima ipotesi progettuale e conseguentemente non si ravvisa un incremento di valore dell'area oggetto di intervento.

Cordiali saluti

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO
(Geom. Cesare Giaccone)

IL DIRETTORE
(Dott. Arch. Roberto Tedeschi)

ml/staz11258/doc/lettereuff.i.im.s.17/carnia

GENOVA
MORE THAN THIS

Comune di Genova |
Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva
Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari |
Via di Francia I - 17° piano | 16149 Genova |
Tel 0105577034/5577029 - Fax 0105577154 |

