



## VERBALE DI SEDUTA DI COMMISSIONE DEL 25/01/2024

Prot. N. 1999/CG

E R I M E T R O D E L L A V E R I F I C A

**Procedimento amministrativo di riferimento:** Acquisti Enti Territoriali in attuazione dell'articolo 12, comma 1 ter. del D.L. 6 luglio 2011 n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 dicembre 2012, n. 228. Verifica di congruità del valore di mercato per l'acquisto di un'arena sportiva facente parte del fabbricato denominato Palasport di Genova da parte del Comune di Genova, rilasciato in via consulenziale.

**Oggetto della valutazione:** Porzione di edificio destinato ad impianto sportivo ubicato in Genova, in particolare nell'ambito del progetto di riqualificazione del Waterfront di Levante.

**Richiedente:** Comune di Genova

**Data del rapporto di valutazione:** 15 gennaio 2024

**Data di valutazione:** Settembre 2023

**Offerta economica della proprietà:** 23.000.000 €

**Risultato della valutazione:** 24.084.086,00 €

**Composizione della Commissione**

Presidente: ing. Pier Giorgio Allegroni

Componenti: arch. Valentina Tuè

ing. Eleonora Meli (referente e relatore)

geom. Manuel Veronese

Segretario: sig.ra Patrizia Baroni

**Convocazione della seduta:** prot. 25927/CG del 31/10/2023

P R E M E S S E

**Documenti valutativi su cui verte la verifica:**

- rapporto di valutazione prot. n. 0470906 del 10/10/2023 trasmesso dal Comune di Genova in data 17/10/2023 a mezzo pec e acquisito al protocollo di Commissione al n. 24591/CG del 17/10/2023;
- integrazioni trasmesse dal Comune di Genova via pec in data 13 e 24/11/2023 in riscontro alle richieste del relatore del 31/10/2023, acquisite rispettivamente al protocollo di Commissione ai nn. 27115 del 13/10/2023 e n. 28339 del 24/11/2023;
- integrazioni trasmesse dal Comune di Genova via pec dell'11/12/2023 in riscontro alle richieste del relatore del 01/12/2023, acquisite al protocollo di Commissione al n. 29761 del 12/12/2023;
- nuovo elaborato estimale che annulla e sostituisce il precedente ed integra le informazioni fornite con le pec sopracitate trasmesso dal Comune di Genova a mezzo pec in data

18/01/2024 in riscontro alle richieste della Commissione del 20/12/2023 e acquisito al protocollo di Commissione al n. 1382 del 18/01/2024;

**Assunzioni di verifica:** Il presente parere di congruità viene espresso sulla base delle informazioni fornite dal valutatore circa la conoscenza del mercato immobiliare locale, dell'immobile oggetto di stima, delle sue consistenze lorde nonché del progetto di riqualificazione, così come redatto da Renzo Piano Building Workshop (RPBW) in collaborazione con Rappresentanti del C.O.N.I.

Si evidenzia che il presente parere si basa sulle determinazioni conclusive contenute nell'ultimo elaborato estimale, che annulla e sostituisce il precedente.

**Assunzioni speciali di verifica:** il presente parere si basa sull'assunto che l'Arena sportiva verrà riqualificata secondo il progetto di RPBW sopracitato a cui fanno riferimento le descrizioni e l'elaborazione dei dati e dei parametri utilizzati in perizia.

**Riservatezza dei dati:** il presente documento ha natura di riservatezza ed in quanto tale soggetto alla normativa connessa all'accesso agli atti, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari. Eventuali richieste di presa visione saranno soggette a notifica alla scrivente in qualità di contro interessata, ai sensi dell'art. 3 del DPR 184/2006.

**Descrizione sintetica dell'immobile:** L'Arena sportiva è collocata all'interno del realizzando Waterfront di Genova nel complesso denominato ex Palasport, ubicato a Genova nel quartiere della Foce, ampliato di 12 metri con un ulteriore anello.

Quest'ampliamento permette di liberare lo spazio centrale a quadrupla altezza e dislocare le funzioni commerciali all'esterno. Sotto al grande lucernario nella zona centrale troverà spazio l'Arena sportiva, oggetto di valutazione, progettata da Renzo Piano Building Workshop (RPBW) in collaborazione con Rappresentanti del C.O.N.I.

Le principali attività andranno dagli allenamenti di tutti gli sport indoor sino alle partite dei massimi campionati con la possibilità di ospitare circa 5.000 posti a sedere. Inoltre, grazie ad una porzione di spalti retrattili, la capienza massima potrà variare in funzione dell'evento in programma. In aggiunta, per occasioni speciali, si potranno ospitare eventi musicali e fieristici.

Il nuovo Palasport sarà un edificio fondato sull'utilizzo di energie rinnovabili: la copertura sarà, infatti, coperta da pannelli fotovoltaici con un sistema di scambiatori ad acqua di mare in grado di fornire raffrescamento e riscaldamento con conseguenti rilevanti risparmi energetici.

L'Arena nello specifico si articola su un piano interrato e tre livelli principali fuori terra, mentre il piano interrato sarà destinato principalmente al sistema degli accessi e delle vie di fuga.

Il piano terra sarà riservato alla pratica sportiva vera e propria, alla distribuzione del pubblico, ai servizi igienici ed alle aree di somministrazione di cibi e bevande. Sotto gli spalti saranno collocati i locali per gli atleti e spazi dedicati al ricovero delle attrezzature sportive.

Il piano primo sarà principalmente occupato dalle gradonate del pubblico. Lungo la circonferenza troveranno, inoltre, collocazione le aree vip/skybox, un'area merchandising, i locali destinati alla stampa, i servizi igienici e le aree di somministrazione cibi e bevande.

Al piano secondo sarà collocato uno spazio multifunzionale che potrà essere utilizzato per attività sportive, zona eventi, conferenze stampa o come zona VIP, dotato di magazzini, spogliatoi atleti e servizi igienici.

Lungo la circonferenza dell'Arena troveranno, invece, collocazione i vani tecnici per gli impianti, i locali audio/visual e uno spazio ufficio/archivio a disposizione del gestore.

Al fine di garantire alti requisiti acustici, il perimetro dell'Arena sarà rivestito da una parete fonoassorbente ad alte prestazioni. Il perimetro dell'Arena fungerà da schermo a 360° per la proiezione di video e immagini divenendo uno coinvolgente spazio immersivo.

L'impianto verrà dotato dell'attrezzatura sportiva prevista dalle norme FIP per due campi di gioco (uno GOLD e l'altro SILVER). Lo spazio di allenamento sarà in parquet certificato FIBA, mentre un campo smontabile certificato sarà allestito al centro dell'Arena in caso di eventi di carattere nazionale. La dotazione sportiva sarà completa da quattro schermi informativi che fungeranno anche da tabellone segnapunti e da un sistema di illuminazione perimetrale posto alla sommità del cilindro fonoassorbente con proiettori ad alte prestazioni.

Per maggiori dettagli si rimanda all'elaborato valutativo e relativi allegati, parte integrante del presente verbale.

**Destinazione urbanistica:** Il complesso immobiliare, secondo il Piano Urbanistico Comunale di Genova approvato con DPGR 44 del 10 marzo 2000 e ss.mm.ii., è collocato nel distretto aggregato Riparazioni Navali Fiera - "Fiera Internazionale" di cui alla scheda 51C, così come specificato nel Progetto Urbanistico Operativo DST 20 settore 2 "Fiera-Kennedy approvato con Deliberazione della Giunta Comunale 393 del 30 dicembre 2019. Il valutatore dichiara che *"trattandosi di immobile in corso di costruzione non è stata verificata la conformità urbanistico edilizia e non è stata effettuata specifica indagine sull'esistenza di vincoli, servitù, ipoteche trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli o altri gravami che dovranno essere accertati prima dell'eventuale trasferimento. In ogni caso l'intervento è da ritenersi conforme alla vigente disciplina urbanistica generale e di zona, nonché alle prescrizioni della locale Soprintendenza."*

**Osservazioni della Commissione:** *La Commissione prende atto delle dichiarazioni del valutatore.*

**Dati catastali:** L'Arena sportiva, in corso di realizzazione, si colloca all'interno dell'ex complesso immobiliare denominato Palasport, censito, all'epoca della stima, alla sezione urbana GEA al foglio 115, particella 15, sub 3, Piazzale John Fitzgerald Kennedy 1, piani S1-T-1-2, categoria D/8, consistenza non indicata, rendita catastale 227.000€.

La porzione oggetto di stima non è esattamente coincidente con il perimetro dell'identificativo catastale, pertanto, consistenza e tipologia delle superfici oggetto di valutazione sono state individuate dal tecnico in un apposito allegato (allegato 4) distinte tra aree:

- ad uso esclusivo dell'Arena;
- ad uso comune tra l'Arena e il Distretto commerciale;
- da assoggettare a servitù di passo a favore dell'Arena;

**Stato manutentivo:** Il valutatore dichiara che, all'epoca della stima, *"L'Arena è in corso di realizzazione e si prevede sia conclusa nel secondo semestre del 2024"*.

Il valutatore riferisce che *"L'Arena sportiva in oggetto di valutazione si inserisce in quadro di intervento più ampio che prevede la profonda ristrutturazione del ex Palasport"* e conseguentemente ai fini valutativi *"non è stato considerato alcun deprezzamento fisico, economico e funzionale della nuova struttura."*

**Consistenze di stima:** il valutatore, allegando alla perizia un elaborato di confronto e verifica delle superfici lorde, riferisce che *"La consistenza del compendio immobiliare è derivata dalla documentazione messa a disposizione dalla Committente, verificata mediante controllo a campione sugli elaborati digitali e numerici forniti dai Progettisti e dallo Sviluppatore."*

Il valutatore, in relazione all'allegato 4, ha calcolato una superficie al fine di pervenire alla definizione di un costo unitario di costruzione, applicando i coefficienti di seguito illustrati:

- il coefficiente di ragguglio unitario (100%) a tutte le superfici afferenti all'Arena sportiva e ai locali accessori di diretta pertinenza (pari a circa 14.026 mq);
- il coefficiente di ragguglio del 22,25% (derivante tra il rapporto delle superfici esclusive delle due destinazioni presenti nell'immobile - Distretto commerciale e dell'Arena) per le aree accessorie comuni alla destinazione commerciale (pari a circa 3.490 mq);
- il coefficiente nullo (0%) agli spazi soggetti a servitù che, *"come da indicazioni prevenute dallo Sviluppatore al Comune di Genova, verranno ceduti a titolo gratuito"*;

**Superficie ad uso esclusivo dell'Arena: 14.026 mq;**

Superfici ad uso comune tra l'Arena e il Distretto commerciale: 3.490 mq;

Superfici da assoggettare a servitù di passo a favore dell'Arena: 6.001 mq

**Superficie utilizzata per la determinazione del costo unitario: 14.803 mq.**

**Osservazioni della Commissione:** *Questa Commissione nel corso dell'istruttoria ha più volte evidenziato al Comune istante la necessità di definire puntualmente l'oggetto di stima e le relative superfici oggetto di cessione. A tale scopo, l'ultimo elaborato contiene il documento di*

*perimetrazione delle aree oggetto di stima con il dettaglio della fattispecie a cui si riferiscono (esclusive, comuni, da assoggettare a servitù).*

*Questa Commissione, prende atto di quanto dichiarato in stima circa la quantificazione delle superfici e del loro ragguaglio "al fine di pervenire alla definizione di un costo unitario di costruzione", nonché degli accordi tra le parti relativi alla gratuità di alcuni spazi.*

**Procedimento di valutazione:** metodologia indiretta del costo di produzione.

**Dati della comparazione:** Il tecnico dichiara che essendo in presenza di un immobile non ordinario con stringenti vincoli urbanistici e di destinazione e non essendo riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili, ha applicato il metodo analitico della determinazione del valore di mercato in base al suo costo di produzione.

Il valutatore ha pertanto proceduto alla quantificazione dell'onere complessivo che sarebbe necessario sostenere per produrre un bene con la medesima utilità funzionale di quello in oggetto di stima, sommando i prezzi dei suoi diversi fattori produttivi.

Ha inoltre supportato la sua scelta estimale in considerazione del fatto che, da conoscitore del mercato immobiliare genovese, usualmente tale approccio è applicato per la "realizzazione di opere con destinazione pubblicistica cosiddette "fredde", ossia non in grado di ricompensare l'investimento con una sufficiente redditività".

Il valutatore ha quindi individuato le seguenti voci da sommare:

- costo di costruzione, (ricavato dai documenti messi a disposizione dallo studio Renzo Piano Building Workshop verificati e riportati all'ordinarietà);
- costo di acquisto dell'area e delle strutture preesistenti all'intervento (secondo la ripartizione dell'incidenza superficaria del 22,25%);
- oneri professionali e spese tecniche per progettazione, piano sicurezza, Direzione Lavori, collaudi, etc. (quantificate dal valutatore nel 10% dei costi di costruzione);
- oneri finanziari per la quota di capitale preso a prestito (30%) per l'acquisto delle strutture preesistenti e per la realizzazione delle nuove opere;
- utile del promotore (5% per interventi di natura pubblica);

Nel caso in esame, il valutatore ha ritenuto di non considerare i costi relativi a:

- oneri di idoneizzazione e sistemazione dell'area (non quantificati in quanto ritenuti a carico della destinazione commerciale);
- oneri di urbanizzazione e contributi concessori (non quantificati in quanto l'opera può essere classificata come pubblica a servizio della collettività);
- oneri di commercializzazione;

Relativamente alla determinazione del costo di costruzione tecnico, il valutatore ha precisato nella perizia di aver "verificato e riconosciuto il 100% dei costi direttamente riferibili all'Arena sportiva e il 22,25% dei costi comuni con il distretto commerciale" prendendo in esame "i costi forniti dai Progettisti riconosciuti e dettagliati in allegato 5".

Ha inoltre chiarito che "sono escluse dalla quantificazione alcune opere di finitura e fornitura di arredi e fornitura sportiva in quanto si ritiene siano di competenza ed onere del futuro Gestore." e che "la computazione dei Progettisti non comprendeva le quote di spese generali, utile dell'impresa di costruzioni e ribasso di gara, che sono state quindi aggiunte nella stima" nella misura rispettivamente del 15% (ove la voce prevedeva solo la provvista del materiale), 5% e 9%.

**Risultanze della valutazione:** valore di mercato: € 24.084.086,00 in c.t.

superficie per costo unitario di produzione: 14.803 mq

**Osservazioni della Commissione:** *Nell'ambito dell'istruttoria, il valutatore con l'ultimo elaborato prodotto ha riscontrato gli aspetti evidenziati dalla Commissione con le email richiamate in premessa.*

*La Commissione prende atto delle dichiarazioni e dei dati utilizzati dal tecnico valutatore, legati alla sua diretta conoscenza del subject, del mercato immobiliare locale e del progetto di*

ristrutturazione, nonché della verifica/correzione dallo stesso eseguita sui dati fornitigli dai Progettisti e dalla Committenza.

La Commissione ritiene pertanto ammissibile la procedura seguita e accettabili le risultanze estimali.

Per tutto quanto sopra esposto, e osservato, riscontrata la sostanziale rispondenza metodologica alla prassi estimale e alle linee guida prot. 9127/Comm.Congr. del 01/04/2005 e alle linee guida del 01/12/2023, la Commissione, all'unanimità, esprime parere di congruità sul valore di € 23.000.000,00 richiesto dalla Proprietà.

La presente valutazione è stata svolta nel presupposto che, al momento del trasferimento, il compendio immobiliare risulti libero da gravami, completamente regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale per l'utilizzo richiesto, e rispettoso delle normative vigenti in materia impiantistica, di igiene e sicurezza.

Si rappresenta che la presente congruità è strettamente connessa alle ipotesi e limiti indicati nella perizia estimale, pertanto qualora tali elementi dovessero mutare, il valore di mercato attribuito all'immobile andrebbe rivisto.

Il presente parere di congruità viene rilasciato a titolo di consulenza in considerazione della non obbligatorietà da parte dell'Ente richiedente all'ottenimento dello stesso, precisando che lo stesso è espresso limitatamente al valore di mercato immobiliare del cespite, prescindendo sia da eventuali accordi e/o vincoli urbanistici che dall'iter amministrativo legato all'acquisizione della realizzanda opera, non computati nella perizia.

La Commissione di Congruità, ai sensi del D.lgs. n° 82/2005 (Codice dell'Amministrazione digitale) art. 12, si è riunita in videoconferenza su supporto della piattaforma Microsoft Teams per l'istruttoria del presente verbale.

In particolare: il Presidente Ing. Pier Giorgio Allegroni (Commissione di Congruità, sede di Roma); il membro referente ing. Eleonora Meli (Commissione di Congruità, sede di Roma), il membro componente arch. Valentina Tuè (Commissione di Congruità, sede di Roma in modalità lavoro agile) e il membro componente geom. Manuel Veronese (D.R. Lombardia, in modalità di lavoro agile).

Allegati: Costituisce parte integrante del presente verbale la documentazione citata in premessa.

Roma, 25/01/2024

Il Presidente: ing. Pier Giorgio Allegroni – MRICS  
(firmato digitalmente)

Agenzia del Demanio - Commissione di Congruità  
2024.01.26 10:45:01  
  
Il Presidente  
Ina. Pier Giorgio Allegroni MRICS

I componenti: ing. Eleonora Meli – MRICS  
(firmato digitalmente)

MELI ELEONORA  
2024.01.25 13:00:12  
  
CN=MELI ELEONORA  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007

arch. Valentina Tuè – MRICS  
(firmato digitalmente)

VALENTINA TUE'  
Agenzia del Demanio  
25.01.2024 13:03:14  
GMT+01:00  


geom. Manuel Veronese  
(firmato digitalmente)

VERONESE MANUEL  
2024.01.25 13:04:31  
  
CN=VERONESE MANUEL  
C=IT  
O=AGENZIA DEL DEMANIO  
2.5.4.97=VATIT-06340981007  
RSA/2048 bits

Il segretario: sig.ra. Patrizia Baroni  
(firmato digitalmente)

PATRIZIA BARONI  
Agenzia del Demanio  
26.01.2024 11:03:08  
GMT+01:00  
