



COMUNE DI GENOVA

Direzione Edilizia Privata

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

ATTO N. DD 1632

ADOTTATO IL 10/04/2024

ESECUTIVO DAL 10/04/2024

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 alle 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

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 dell'allora vigente P.U.C. 2000;
- con il suddetto provvedimento, era stato stabilito 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, dell'allora vigente P.U.C. 2000, 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);

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 alle opere non realizzate e alle 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 prevista per interventi in area non urbanizzata;
 - che i valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente alle aree non cedute vengano definiti da apposito provvedimento dirigenziale, da assumersi d'intesa fra le competenti strutture in allora 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;

Premesso ancora che:

- con determinazione dirigenziale n. 2009/245.0.0./4 del 13.07.2009, esecutiva dal 16.07.2009, 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 alle aree non cedute, valori indicati al punto 2) del dispositivo del citato provvedimento dirigenziale e risultanti dalla relazione tecnica estimativa redatta dall'allora Settore Edilizia Residenziale Pubblica - Ufficio Programmazione Convenzioni ERP e Recupero Urbano (unita al provvedimento medesimo sotto la lettera A);
- i valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente alle aree non cedute, approvati con la suindicata D.D. n. 2009/245.0.0./4, erano 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;
- con determinazione dirigenziale n. 2011/245.0.0./13 sono stati approvati, in attuazione del punto 6) del dispositivo della citata D.C.C. n. 20/2009, i valori di riferimento per il biennio 2011 – 2013;

Premesso altresì che, le Norme Generali del vigente Piano Urbanistico Comunale prevedono esplicitamente, all'articolo 9, la possibilità di ricorrere alla monetizzazione delle aree per gli standard urbanistici dovuti previa dimostrazione, nell'ambito di adeguata istruttoria tecnica, dell'assenza di interesse pubblico all'acquisizione di spazi a standard, per effetto della sussistenza di almeno una delle seguenti condizioni:

- limitata accessibilità alle aree;

- intervento in posizione marginale;
- verde o parcheggi previsti di dimensione esigua/poco significativa;
- verde o parcheggi previsti con caratteristiche tali da generare problemi di gestione e di sicurezza degli spazi urbani;
- verde o parcheggi di uso prevalentemente funzionale all'insediamento privato da realizzarsi, quindi di scarsa utilità collettiva.

Rilevato che, successivamente alla determinazione dirigenziale n. 2011/245.0.0. /13 i valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente alle aree non cedute al Comune non stati oggetto di ulteriori aggiornamenti e che pertanto occorre procedere alla loro ridefinizione.

Rilevato ancora che, a tali fini, la Direzione Urbanistica ha provveduto alla redazione di una relazione tecnica di aggiornamento delle precedenti stime, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, nella quale sono riportati i valori aggiornati e la descrizione dei criteri adottati per l'adeguamento;

Posto in evidenza che:

- 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 stati 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.
- nelle precedenti stime erano state prese in considerazione le 25 Circoscrizioni in cui era suddiviso il territorio cittadino e per ciascuna di esse era stato dotato il valore unitario della superficie lorda catastale di ogni Microzona individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al massimale indicato per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale. Per tale valutazione era stata presa in considerazione la microzona ritenuta più significativa nell'ambito della circoscrizione in esame e in alcuni casi era stata assunta la media di due microzone;
- nella nuova stima si è ritenuto di prendere in considerazione le seguenti 71 Unità Urbanistiche comunali, poiché definiscono ambiti territoriali meno vasti delle Circoscrizioni e consentono di raggiungere un maggiore livello di dettaglio, coerente con la finalità delle valutazioni in oggetto:

01	CREVARI	19	MOREGO	37	CASTELLETTO	55	PRATO
02	VOLTRI	20	S. QUIRICO	38	MANIN	56	BAVARI
03	CA NUOVA	21	PONTEDECIMO	39	S. VINCENZO	57	S. DESIDERIO
04	PALMARO	22	CORNIGLIANO	40	CARIGNANO	58	APPARIZIONE
05	PRA'	23	CAMPI	41	FOCE	59	BORGORATTI
06	CASTELLUCCIO	24	CAMPASSO	42	BRIGNOLE	60	CHIAPPETO
07	PEGLI	25	S. GAETANO	43	S. AGATA	61	S. MARTINO
08	MULTEDO	26	SAMPIERDAREN A	44	S. FRUTTUOSO	62	ALBARO
09	SESTRI	27	BELVEDERE	45	QUEZZI	63	S. GIULIANO

10	S. G. BATTISTA	28	S. BARTOLOMEO	46	FEREGGIANO	64	LIDO
11	CALCINARA	29	ANGELI	47	MARASSI	65	PUGGIA
12	BORZOLI OVEST	30	S. TEODORO	48	FORTE QUEZZI	66	STURLA
13	BORZOLI EST	31	LAGACCIO	49	PARENZO	67	QUARTO
14	CERTOSA	32	OREGINA	50	S. PANTALEO	68	QUARTARA
15	RIVAROLO	33	PRE'	51	MONTESIGNANO	69	CASTAGNA
16	TEGLIA	34	MADDALENA	52	S. EUSEBIO	70	QUINTO
17	BEGATO	35	MOLO	53	MOLASSANA	71	NERVI
18	BOLZANETO	36	S. NICOLA	54	DORIA		

Posto in evidenza ulteriormente che:

- nella nuova stima del valore delle aree non cedute le stesse sono state considerate assimilabili a pertinenze degli edifici che vengono realizzati, tenendo conto di quattro differenti destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, terziario e produttivo;
- il valore dei fabbricati varia, oltre che per le 4 differenti destinazioni d'uso sopra indicate, anche in base alle diverse zone della città.
- 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.

Considerato che:

- relativamente al primo parametro, per l'aggiornamento dei valori di riferimento la stima riferita alle singole sottozone è stata effettuata con gli stessi criteri utilizzati per la definizione dei valori di riferimento per la quota di monetizzazione afferente alle aree non cedute, approvati con la suindicata D.D. n.2009/245/0004, criteri dettagliatamente indicati nella relazione allegata;
- la verifica effettuata in applicazione del secondo parametro indicato al punto 6) del dispositivo della citata D.C.C. n.20/2009, ha evidenziato la sostanziale corrispondenza della stima principale con quella di verifica, considerato che lo scostamento medio risulta del 3% rispetto al primo parametro;

Considerato inoltre che:

- la relazione tecnica redatta dalla Direzione Urbanistica, secondo le modalità sopra indicate, ha individuato i seguenti nuovi valori unitari riferiti ad un mq. dell'area non ceduta, relativi alle zone corrispondenti alle 71 unità urbanistiche comunali, come di seguito riportato:

N.	UNITÀ URBANISTICA	CORRISPETTIVO AREA (10%)			
		abitazioni civili (residenziale)	negozi (commerciale)	uffici (terziario)	laboratori (produttivo)
		[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]
01	CREVARI	148,75 €	160,00 €	183,13 €	111,25 €
02	VOLTRI	108,26 €	151,46 €	186,19 €	110,53 €
03	CA NUOVA	100,89 €	140,94 €	194,84 €	103,30 €
04	PALMARO	146,77 €	133,79 €	197,69 €	101,24 €
05	PRA'	111,54 €	143,54 €	196,21 €	103,23 €
06	CASTELLUCCIO	170,31 €	147,74 €	212,92 €	104,23 €

07	PEGLI	164,75 €	140,71 €	232,48 €	118,10 €
08	MULTEDO	168,00 €	138,20 €	226,90 €	111,30 €
09	SESTRI	190,00 €	185,00 €	185,00 €	140,00 €
10	S. GIOVANNI BATTISTA	121,46 €	156,13 €	193,07 €	113,39 €
11	CALCINARA	188,05 €	184,94 €	184,10 €	138,71 €
12	BORZOLI OVEST	114,58 €	147,35 €	189,87 €	102,08 €
13	BORZOLI EST	129,96 €	137,83 €	172,79 €	92,24 €
14	CERTOSA	147,11 €	114,84 €	160,72 €	105,58 €
15	RIVAROLO	152,67 €	123,24 €	171,58 €	107,50 €
16	TEGLIA	99,61 €	119,27 €	163,56 €	85,37 €
17	BEGATO	170,12 €	135,00 €	173,49 €	115,06 €
18	BOLZANETO	130,85 €	136,07 €	175,59 €	97,08 €
19	MOREGO	118,58 €	136,56 €	149,10 €	80,48 €
20	S. QUIRICO	155,63 €	138,36 €	131,93 €	83,42 €
21	PONTEDECIMO	145,00 €	130,00 €	130,00 €	105,00 €
22	CORNIGLIANO	140,53 €	162,58 €	164,23 €	89,29 €
23	CAMPI	153,86 €	179,75 €	174,75 €	87,94 €
24	CAMPASSO	148,06 €	175,89 €	139,21 €	102,86 €
25	S. GAETANO	129,19 €	151,76 €	130,38 €	99,40 €
26	SAMPIERDARENA	160,09 €	245,09 €	146,21 €	126,55 €
27	BELVEDERE	137,80 €	121,40 €	155,50 €	102,94 €
28	S. BARTOLOMEO	144,58 €	129,54 €	156,48 €	103,29 €
29	ANGELI	187,96 €	173,42 €	169,15 €	138,10 €
30	S. TEODORO	195,30 €	162,38 €	187,58 €	146,78 €
31	LAGACCIO	183,30 €	175,85 €	185,65 €	140,70 €
32	OREGINA	185,00 €	180,00 €	185,00 €	150,00 €
33	PRE'	241,96 €	227,79 €	245,84 €	143,29 €
34	MADDALENA	264,26 €	232,82 €	244,29 €	166,12 €
35	MOLO	309,20 €	304,48 €	304,49 €	150,59 €
36	S. NICOLA	210,66 €	187,33 €	232,65 €	157,33 €
37	CASTELLETTO	220,00 €	190,00 €	250,00 €	160,00 €
38	MANIN	220,00 €	190,00 €	250,00 €	160,00 €
39	S. VINCENZO	265,68 €	259,58 €	214,11 €	172,84 €
40	CARIGNANO	305,22 €	244,19 €	295,65 €	161,61 €
41	FOCE	252,40 €	232,60 €	210,80 €	193,20 €
42	BRIGNOLE	244,63 €	219,26 €	205,37 €	172,55 €
43	S. AGATA	191,60 €	155,99 €	215,74 €	142,83 €
44	S. FRUTTUOSO	196,25 €	136,41 €	196,88 €	107,75 €
45	QUEZZI	196,28 €	135,95 €	196,46 €	107,34 €
46	FEREGGIANO	185,00 €	147,39 €	200,22 €	119,14 €
47	MARASSI	187,82 €	146,60 €	212,54 €	144,80 €
48	FORTE QUEZZI	178,45 €	131,75 €	205,28 €	127,77 €

49	PARENZO	173,71 €	137,56 €	195,27 €	124,47 €
50	S. PANTALEO	128,73 €	139,96 €	168,85 €	104,37 €
51	MONTESIGNANO	148,25 €	128,24 €	188,64 €	109,77 €
52	S. EUSEBIO	193,33 €	137,14 €	183,00 €	101,41 €
53	MOLASSANA	178,48 €	119,01 €	194,71 €	87,63 €
54	DORIA	189,85 €	129,96 €	199,60 €	96,38 €
55	PRATO	165,85 €	134,90 €	191,29 €	91,03 €
56	BAVARI	155,85 €	120,71 €	165,82 €	81,58 €
57	S. DESIDERIO	193,70 €	151,79 €	202,03 €	107,20 €
58	APPARIZIONE	216,35 €	167,50 €	229,22 €	118,30 €
59	BORGORATTI	228,16 €	139,74 €	229,52 €	118,74 €
60	CHIAPPETO	216,88 €	133,05 €	217,19 €	113,75 €
61	S. MARTINO	241,25 €	203,84 €	258,09 €	154,75 €
62	ALBARO	342,50 €	349,50 €	342,50 €	131,50 €
63	S. GIULIANO	350,00 €	360,00 €	350,00 €	130,00 €
64	LIDO	350,00 €	360,00 €	350,00 €	130,00 €
65	PUGGIA	342,80 €	346,00 €	343,20 €	130,80 €
66	STURLA	262,25 €	189,38 €	267,13 €	139,75 €
67	QUARTO	289,85 €	199,93 €	291,87 €	145,97 €
68	QUARTARA	310,00 €	210,00 €	310,00 €	150,00 €
69	CASTAGNA	254,55 €	164,96 €	246,76 €	119,84 €
70	QUINTO	245,28 €	182,14 €	256,01 €	131,29 €
71	NERVI	236,29 €	190,84 €	251,62 €	139,64 €

e che i valori sopra elencati sono da ritenersi adeguati all'individuazione della quota di monetizzazione afferente alle aree non cedute;

- per quanto concerne le opere non realizzate restano validi i criteri stabiliti al punto 5) del dispositivo della citata D.C.C. n. 20/2009 e che, pertanto, 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 prevista per gli interventi in area non urbanizzata;

Dato atto che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dai sottoscritti, che attestano la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 bis del d.lgs. 267/2000 e che provvederanno a tutti gli atti necessari all'esecuzione del presente provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti;

Considerato che, con la sottoscrizione del presente atto, il dirigente attesta altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, assieme al responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 147 bis del d. lgs. 267/2000;

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;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 22/12/2023 con la quale sono stati approvati i Documenti Previsionali e Programmatici 2024/2026

Vista la Deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 25/01/2024 con la quale è stato approvato il Piano esecutivo di Gestione 2024/2026

DETERMINANO

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 alle aree non cedute negli importi di seguito riportati, risultanti dalla relazione tecnica redatta dalla Direzione Urbanistica, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che i valori della monetizzazione delle aree a standard da applicare all'atto del rilascio del permesso di costruire sono determinati sulla base della zona nella quale ricade per intero o prevalentemente il lotto di intervento, procedendo ad una ripartizione del territorio comunale tra le 71 unità urbanistiche come di seguito individuato:

N.	UNITÀ URBANISTICA	CORRISPETTIVO AREA (10%)			
		abitazioni civili (residenziale)	negozi (commerciale)	uffici (terziario)	laboratori (produttivo)
		[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]
01	CREVARI	148,75 €	160,00 €	183,13 €	111,25 €
02	VOLTRI	108,26 €	151,46 €	186,19 €	110,53 €
03	CA NUOVA	100,89 €	140,94 €	194,84 €	103,30 €
04	PALMARO	146,77 €	133,79 €	197,69 €	101,24 €
05	PRA'	111,54 €	143,54 €	196,21 €	103,23 €
06	CASTELLUCCIO	170,31 €	147,74 €	212,92 €	104,23 €
07	PEGLI	164,75 €	140,71 €	232,48 €	118,10 €
08	MULTEDO	168,00 €	138,20 €	226,90 €	111,30 €
09	SESTRI	190,00 €	185,00 €	185,00 €	140,00 €
10	S. GIOVANNI BATTISTA	121,46 €	156,13 €	193,07 €	113,39 €
11	CALCINARA	188,05 €	184,94 €	184,10 €	138,71 €
12	BORZOLI OVEST	114,58 €	147,35 €	189,87 €	102,08 €
13	BORZOLI EST	129,96 €	137,83 €	172,79 €	92,24 €
14	CERTOSA	147,11 €	114,84 €	160,72 €	105,58 €
15	RIVAROLO	152,67 €	123,24 €	171,58 €	107,50 €
16	TEGLIA	99,61 €	119,27 €	163,56 €	85,37 €
17	BEGATO	170,12 €	135,00 €	173,49 €	115,06 €
18	BOLZANETO	130,85 €	136,07 €	175,59 €	97,08 €
19	MOREGO	118,58 €	136,56 €	149,10 €	80,48 €
20	S. QUIRICO	155,63 €	138,36 €	131,93 €	83,42 €
21	PONTEDECIMO	145,00 €	130,00 €	130,00 €	105,00 €

22	CORNIGLIANO	140,53 €	162,58 €	164,23 €	89,29 €
23	CAMPI	153,86 €	179,75 €	174,75 €	87,94 €
24	CAMPASSO	148,06 €	175,89 €	139,21 €	102,86 €
25	S. GAETANO	129,19 €	151,76 €	130,38 €	99,40 €
26	SAMPIERDARENA	160,09 €	245,09 €	146,21 €	126,55 €
27	BELVEDERE	137,80 €	121,40 €	155,50 €	102,94 €
28	S. BARTOLOMEO	144,58 €	129,54 €	156,48 €	103,29 €
29	ANGELI	187,96 €	173,42 €	169,15 €	138,10 €
30	S. TEODORO	195,30 €	162,38 €	187,58 €	146,78 €
31	LAGACCIO	183,30 €	175,85 €	185,65 €	140,70 €
32	OREGINA	185,00 €	180,00 €	185,00 €	150,00 €
33	PRE'	241,96 €	227,79 €	245,84 €	143,29 €
34	MADDALENA	264,26 €	232,82 €	244,29 €	166,12 €
35	MOLO	309,20 €	304,48 €	304,49 €	150,59 €
36	S. NICOLA	210,66 €	187,33 €	232,65 €	157,33 €
37	CASTELLETTO	220,00 €	190,00 €	250,00 €	160,00 €
38	MANIN	220,00 €	190,00 €	250,00 €	160,00 €
39	S. VINCENZO	265,68 €	259,58 €	214,11 €	172,84 €
40	CARIGNANO	305,22 €	244,19 €	295,65 €	161,61 €
41	FOCE	252,40 €	232,60 €	210,80 €	193,20 €
42	BRIGNOLE	244,63 €	219,26 €	205,37 €	172,55 €
43	S. AGATA	191,60 €	155,99 €	215,74 €	142,83 €
44	S. FRUTTUOSO	196,25 €	136,41 €	196,88 €	107,75 €
45	QUEZZI	196,28 €	135,95 €	196,46 €	107,34 €
46	FEREGGIANO	185,00 €	147,39 €	200,22 €	119,14 €
47	MARASSI	187,82 €	146,60 €	212,54 €	144,80 €
48	FORTE QUEZZI	178,45 €	131,75 €	205,28 €	127,77 €
49	PARENZO	173,71 €	137,56 €	195,27 €	124,47 €
50	S. PANTALEO	128,73 €	139,96 €	168,85 €	104,37 €
51	MONTESIGNANO	148,25 €	128,24 €	188,64 €	109,77 €
52	S. EUSEBIO	193,33 €	137,14 €	183,00 €	101,41 €
53	MOLASSANA	178,48 €	119,01 €	194,71 €	87,63 €
54	DORIA	189,85 €	129,96 €	199,60 €	96,38 €
55	PRATO	165,85 €	134,90 €	191,29 €	91,03 €
56	BAVARI	155,85 €	120,71 €	165,82 €	81,58 €
57	S. DESIDERIO	193,70 €	151,79 €	202,03 €	107,20 €
58	APPARIZIONE	216,35 €	167,50 €	229,22 €	118,30 €
59	BORGORATTI	228,16 €	139,74 €	229,52 €	118,74 €
60	CHIAPPETO	216,88 €	133,05 €	217,19 €	113,75 €
61	S. MARTINO	241,25 €	203,84 €	258,09 €	154,75 €
62	ALBARO	342,50 €	349,50 €	342,50 €	131,50 €
63	S. GIULIANO	350,00 €	360,00 €	350,00 €	130,00 €

64	LIDO	350,00 €	360,00 €	350,00 €	130,00 €
65	PUGGIA	342,80 €	346,00 €	343,20 €	130,80 €
66	STURLA	262,25 €	189,38 €	267,13 €	139,75 €
67	QUARTO	289,85 €	199,93 €	291,87 €	145,97 €
68	QUARTARA	310,00 €	210,00 €	310,00 €	150,00 €
69	CASTAGNA	254,55 €	164,96 €	246,76 €	119,84 €
70	QUINTO	245,28 €	182,14 €	256,01 €	131,29 €
71	NERVI	236,29 €	190,84 €	251,62 €	139,64 €

3. di stabilire che i suddetti valori si applicano a tutti gli interventi edilizi per i quali alla data di assunzione del presente provvedimento non si sia ancora proceduto alla sottoscrizione degli atti unilaterali d'obbligo a corrispondere la monetizzazione;
4. 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;
5. 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 dalla data di efficacia del presente provvedimento;
6. di dare atto che, per quanto concerne le opere non realizzate, restano validi i criteri stabiliti al punto 5) del dispositivo della citata D.C.C. n. 20/2009 e che, pertanto, 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 prevista per gli interventi in area non urbanizzata;
7. di assumere quanto riportato in parte narrativa nella sezione "Aspetti contabili";

Il Dirigente

Arch. Gianfranco Di Maio

Il Dirigente

Dott. Paolo Berio

Avverso il presente provvedimento può essere opposto ricorso entro sessanta giorni, dalla data di pubblicazione all'albo pretorio, al Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria nei termini e modi previsti dall'art. 2 e seguenti della L.1034/1971 e s.m. e i. , ovvero entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione al Presidente della Repubblica nei termini e modi previsti dall'art. 8 e seguenti del D.P.R. 1199/1971.



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 afferente alle aree non cedute al Comune quali spazi da destinare a standard urbanistici, definiti, in attuazione della Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 31/03/2009.

Con Determinazione Dirigenziale n. 2011-245.0.0.13 del 04/07/2011 è stato effettuato l'ultimo l'aggiornamento dei valori di riferimento.

La presente relazione è quindi 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 dette aree non cedute sono considerate assimilabili a pertinenze degli edifici che vengono realizzati, tenendo conto di quattro differenti destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, terziario e produttivo.



COMUNE DI GENOVA

Il valore dei fabbricati varia oltre che per le 4 differenti destinazioni d'uso sopra indicate anche in base alle 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 si ritiene di prendere in considerazione le 71 Unità Urbanistiche, vengono riportate nella tabella seguente, poiché definiscono ambiti territoriali ristretti e consentono di raggiungere un buon livello di dettaglio coerente con la finalità delle valutazioni in oggetto.

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		

Nell'ambito delle Unità Urbanistiche, la stima viene fatta con riferimento ai valori massimi in quanto riguarda edifici nuovi, ricompresi in interventi realizzati al momento della stima.

Per determinare il valore dei fabbricati si ritiene corretto utilizzare i parametri adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, fissati con Decreto del Presidente della Repubblica n. 138 del 23/03/1998, recante, in particolare il regolamento per la revisione delle tariffe d'estimo.

Il valore dei fabbricati da prendere in considerazione è quello delle destinazioni d'uso residenziale, commerciale, terziario e produttivo, che trovano riscontro nelle tipologie dell'OMI rispettivamente di *abitazioni civili, negozi, uffici e laboratori*.

Viene adottato, laddove presente, il valore di mercato massimo del primo semestre 2023 (ultimo disponibile nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle



COMUNE DI GENOVA

Entrate) riferito alla superficie lorda catastale e relativo ad *abitazioni di tipo civile, negozi, uffici e laboratori in stato di conservazione normale*.

Tale valore rapportato all'incidenza della superficie di ogni Microzona concorre a formare la media ponderata del valore di mercato di ogni singola Unità Urbanistica.

In alcuni casi, precisamente per le zone D02, D05, D15, D28, D29, D32, D36, D39, D46, R01, R03, R05 e R06, non riscontrando nella banca OMI dati riferiti alle *abitazioni di tipo civile* sono assunti quelli di *abitazioni di tipo economico*. Per le zone D07, D08, D09, D12, D14, D15, D24, D27, D28, D29, D31, D33, D36, D39, D46, D48, E1, R2, R3, R4, R5 e R6 non riscontrando valori riferiti a *negozi, uffici e laboratori*, sono considerate le medie dei relativi valori delle zone OMI a contorno.

La seguente tabella riporta il valore di mercato massimo dei fabbricati per singola Unità Urbanistica ottenuto con i criteri precedentemente esposti.

N.	UNITÀ URBANISTICA	%	Microzona OM	%	Microzona OMI	%	Microzona OMI	%	Microzona OM	%	Microzona OMI	%	Microzona OMI	Valore di mercato massimo abitazioni civili €	Valore di mercato massimo negozi €	Valore di mercato massimo uffici €	Valore di mercato massimo laboratori €
01	CREVARI	25,0	D33	75,0	R03									1.487,50	1.600,00	1.831,25	1.112,50
02	VOLTRI	1,3	D34	4,0	D35	66,5	R03	28,2	R05					1.082,61	1.514,63	1.861,93	1.105,30
03	CA NUOVA	17,0	D36	83,0	R05									1.008,90	1.409,38	1.948,42	1.033,02
04	PALMARO	1,6	D34	48,6	D37	49,8	R05							1.467,74	1.337,93	1.976,85	1.012,36
05	PRA'	8,9	D37	4,6	D38	1,0	D39	85,5	R05					1.115,35	1.435,44	1.962,08	1.032,29
06	CASTELLUCCIO	15,0	D37	50,0	D40	29,5	R05	5,5	R06					1.703,10	1.477,44	2.129,21	1.042,31
07	PEGLI	17,0	D40	17,7	D41	5,8	R05	59,5	R06					1.647,54	1.407,13	2.324,78	1.180,95
08	MULTEDO	42,0	D40	4,0	D42	54,0	R06							1.680,00	1.382,00	2.269,00	1.113,00
09	SESTRI	100,0	D43											1.900,00	1.850,00	1.850,00	1.400,00
10	S. GIOVANNI BATTISTA	25,5	D43	74,5	R05									1.214,60	1.561,31	1.930,71	1.133,93
11	CALCINARA	97,0	D43	3,0	D46									1.880,50	1.849,40	1.841,00	1.387,10
12	BORZOLI OVEST	4,1	D43	5,7	D45	11,3	D47	78,9	R05					1.145,77	1.473,51	1.898,73	1.020,75
13	BORZOLI EST	12,0	D32	41,5	D47	46,5	R05							1.299,55	1.378,31	1.727,88	922,43
14	CERTOSA	9,5	C21	3,8	D23	57,3	D49	29,4	E01					1.471,10	1.148,44	1.607,20	1.055,82
15	RIVAROLO	14,5	D28	22,0	D49	63,5	E01							1.526,70	1.232,35	1.715,77	1.074,96
16	TEGLIA	1,8	D27	22,0	D28	56,8	D32	1,8	D49	17,6	R05			996,12	1.192,74	1.635,63	853,68
17	BEGATO	2,0	D17	2,0	D28	96,0	E01							1.701,20	1.350,00	1.734,90	1.150,57
18	BOLZANETO	3,6	D26	19,5	D27	5,9	D28	11,6	D29	21,2	E01	38,2	R05	1.308,50	1.360,66	1.755,91	970,81
19	MOREGO	93,5	D29	6,5	E01									1.185,75	1.365,58	1.491,02	804,79
20	S. QUIRICO	12,7	D25	11,0	D29	63,7	D30	12,6	D31					1.556,30	1.383,63	1.319,25	834,24
21	PONTEDECIMO	100,0	D25											1.450,00	1.300,00	1.300,00	1.050,00
22	CORNIGLIANO	19,5	D44	21,3	D45	36,2	D46	3,5	D47	19,5	D48			1.405,28	1.625,76	1.642,25	892,94
23	CAMPI	4,0	D45	33,5	D47	62,5	D48							1.538,63	1.797,50	1.747,50	879,39
24	CAMPASSO	55,0	C21	18,4	C23	26,6	C24							1.480,56	1.758,90	1.392,10	1.028,62



COMUNE DI GENOVA

25	S. GAETANO	41,7	C21	43,1	C23	15,2	C24							1.291,89	1.517,60	1.303,75	994,04
26	SAMPIERDARENA	43,3	C18	28,1	C19	5,5	C22	11,5	C23	11,6	C24			1.600,93	2.450,85	1.462,08	1.265,47
27	BELVEDERE	18,0	C22	82,0	D23									1.378,00	1.214,00	1.555,00	1.029,40
28	S. BARTOLOMEO	8,7	C19	8,2	C22	2,3	C23	80,8	D23					1.445,77	1.295,40	1.564,80	1.032,86
29	ANGELI	22,0	C14	16,0	C15	44,8	C19	17,2	E01					1.879,60	1.734,20	1.691,49	1.380,97
30	S. TEODORO	1,0	C01	68,3	C14	30,7	C15							1.952,95	1.623,75	1.875,75	1.467,80
31	LAGACCIO	11,0	C01	19,0	C14	17,0	C16	53,0	C17					1.833,00	1.758,50	1.856,50	1.407,00
32	OREGINA	100,0	C17											1.850,00	1.800,00	1.850,00	1.500,00
33	PRE'	20,2	B03	5,2	B04	23,0	B05	45,2	C01	6,4	C13			2.419,60	2.277,90	2.458,40	1.432,90
34	MADDALENA	21,5	B03	35,1	B04	11,0	B05	7,9	C01	24,5	C13			2.642,60	2.328,15	2.442,85	1.661,15
35	MOLO	10,1	B02	8,3	B03	5,8	B04	49,8	B05	26,0	B06			3.092,00	3.044,75	3.044,90	1.505,90
36	S. NICOLA	73,3	C13	26,7	C17									2.106,55	1.873,30	2.326,45	1.573,30
37	CASTELLETTO	100,0	C13											2.200,00	1.900,00	2.500,00	1.600,00
38	MANIN	100,0	C13											2.200,00	1.900,00	2.500,00	1.600,00
39	S. VINCENZO	80,0	B01	2,1	B04	17,9	C13							2.656,80	2.595,75	2.141,05	1.728,40
40	CARIGNANO	12,3	B01	85,3	B02	2,4	B06							3.052,15	2.441,85	2.956,45	1.616,05
41	FOCE	72,0	C11	28,0	C12									2.524,00	2.326,00	2.108,00	1.932,00
42	BRIGNOLE	21,3	B01	28,7	C11	50,0	C12							2.446,30	2.192,60	2.053,70	1.725,45
43	S. AGATA	59,3	C02	17,4	C09	11,4	C13	11,9	C20					1.916,00	1.559,90	2.157,40	1.428,30
44	S. FRUTTUOSO	25,0	D01	75,0	D14									1.962,50	1.364,06	1.968,75	1.077,50
45	QUEZZI	23,4	D01	1,4	D13	75,2	D14							1.962,80	1.359,50	1.964,60	1.073,38
46	FEREGGIANO	26,1	C03	73,9	D01									1.850,00	1.473,90	2.002,20	1.191,35
47	MARASSI	73,6	C03	18,8	C09	7,6	C20							1.878,20	1.466,00	2.125,40	1.448,00
48	FORTE QUEZZI	39,2	C03	4,9	D01	31,0	D14	24,9	D15					1.784,45	1.317,46	2.052,75	1.277,70
49	PARENZO	1,0	C03	8,5	C20	51,6	D04	37,9	D06	1,0	D15			1.737,05	1.375,60	1.952,67	1.244,65
50	S. PANTALEO	2,8	C20	44,9	D04	52,3	D05							1.287,33	1.399,60	1.688,50	1.043,73
51	MONTESIGNANO	36,4	D03	27,7	D05	27,3	D06	3,5	D11	5,1	D12			1.482,47	1.282,35	1.886,43	1.097,74
52	S. EUSEBIO	7,3	D03	25,0	D11	67,7	D12							1.933,30	1.371,35	1.829,98	1.014,09
53	MOLASSANA	10,6	D03	6,6	D05	17,0	D07	59,8	D08	6,0	D11			1.784,76	1.190,10	1.947,13	876,34
54	DORIA	16,5	D08	23,5	D09	24,3	D10	9,4	D11	26,3	R01			1.898,45	1.299,55	1.995,95	963,78
55	PRATO	27,3	D02	11,7	D09	2,8	D10	4,6	D11	37,0	R01	16,6	R02	1.658,50	1.349,01	1.912,93	910,31
56	BAVARI	58,7	D02	40,0	D13	1,3	R02							1.558,45	1.207,06	1.658,23	815,81
57	S. DESIDERIO	1,0	D01	41,0	D13	58,0	R02							1.937,00	1.517,86	2.020,33	1.071,97
58	APPARIZIONE	8,0	D16	25,5	D17	66,5	R02							2.163,50	1.675,00	2.292,17	1.183,03
59	BORGORATTI	11,7	C05	1,1	D13	40,0	D14	46,0	D16	1,2	D17			2.281,55	1.397,35	2.295,20	1.187,35
60	CHIAPPETO	62,5	D14	37,5	D16									2.168,75	1.330,47	2.171,88	1.137,50
61	S. MARTINO	2,4	C02	77,2	C04	13,5	C05	6,9	C06					2.412,50	2.038,35	2.580,85	1.547,50
62	ALBARO	3,0	C04	94,0	C06	3,0	C12							3.425,00	3.495,00	3.425,00	1.315,00
63	S. GIULIANO	100,0	C06											3.500,00	3.600,00	3.500,00	1.300,00
64	LIDO	100,0	C06											3.500,00	3.600,00	3.500,00	1.300,00
65	PUGGIA	8,0	C05	92,0	C06									3.428,00	3.460,00	3.432,00	1.308,00



COMUNE DI GENOVA

66	STURLA	97,5	C05	2,5	C06									2.622,50	1.893,75	2.671,25	1.397,50
67	QUARTO	40,3	C05	59,7	D20									2.898,50	1.999,25	2.918,65	1.459,70
68	QUARTARA	100,0	D20											3.100,00	2.100,00	3.100,00	1.500,00
69	CASTAGNA	10,4	C05	4,7	D16	9,0	D17	37,9	D18	38,0	R02			2.545,45	1.649,59	2.467,62	1.198,40
70	QUINTO	11,9	D18	28,4	D20	1,0	D21	58,7	R02					2.452,80	1.821,41	2.560,07	1.312,93
71	NERVI	1,9	D20	8,9	D21	5,7	D22	7,1	D24	76,4	R02			2.362,85	1.908,39	2.516,17	1.396,44

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

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.

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

Si prende a riferimento l'allegato C al citato D.P.R. che fissa al 10% l'incidenza, rispetto alla superficie agibile, dell'area scoperta di pertinenza degli immobili, fino al massimo della superficie agibile stessa.

Per ciascuna Unità Urbanistiche 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 individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Viene adottato, laddove presente, il valore di mercato massimo del primo semestre 2023 (ultimo disponibile nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle Entrate) riferito alla superficie lorda catastale e relativo ad *abitazioni di tipo civile, negozi, uffici e laboratori in stato di conservazione normale*.

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%, come precedentemente esplicitato.

Riassumendo i valori sono ottenuti con la seguente formula:

$$V_a = 10\% \times \sum (i \times V_m)$$

ove:

V_a = Valore unitario dell'area

i = incidenza della Microzona OMI

V_m = Valore di mercato massimo OMI della tipologia edilizia

I dati presi in considerazione nel calcolo sono rappresentati in maniera completa nell'allegato B alla presente relazione.

I risultati del calcolo, da applicarsi concretamente, sono riassunti in maniera sintetica nell'allegato A e riportati nella tabella seguente.



COMUNE DI GENOVA

N.	UNITÀ URBANISTICA	CORRISPETTIVO AREA (10%)			
		abitazioni civili (residenziale)	negozi (commerciale)	uffici (terziario)	laboratori (produttivo)
		[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]
01	CREVARI	148,75 €	160,00 €	183,13 €	111,25 €
02	VOLTRI	108,26 €	151,46 €	186,19 €	110,53 €
03	CA NUOVA	100,89 €	140,94 €	194,84 €	103,30 €
04	PALMARO	146,77 €	133,79 €	197,69 €	101,24 €
05	PRA'	111,54 €	143,54 €	196,21 €	103,23 €
06	CASTELLUCCIO	170,31 €	147,74 €	212,92 €	104,23 €
07	PEGLI	164,75 €	140,71 €	232,48 €	118,10 €
08	MULTEDO	168,00 €	138,20 €	226,90 €	111,30 €
09	SESTRI	190,00 €	185,00 €	185,00 €	140,00 €
10	S. GIOVANNI BATTISTA	121,46 €	156,13 €	193,07 €	113,39 €
11	CALCINARA	188,05 €	184,94 €	184,10 €	138,71 €
12	BORZOLI OVEST	114,58 €	147,35 €	189,87 €	102,08 €
13	BORZOLI EST	129,96 €	137,83 €	172,79 €	92,24 €
14	CERTOSA	147,11 €	114,84 €	160,72 €	105,58 €
15	RIVAROLO	152,67 €	123,24 €	171,58 €	107,50 €
16	TEGLIA	99,61 €	119,27 €	163,56 €	85,37 €
17	BEGATO	170,12 €	135,00 €	173,49 €	115,06 €
18	BOLZANETO	130,85 €	136,07 €	175,59 €	97,08 €
19	MOREGO	118,58 €	136,56 €	149,10 €	80,48 €
20	S. QUIRICO	155,63 €	138,36 €	131,93 €	83,42 €
21	PONTEDECIMO	145,00 €	130,00 €	130,00 €	105,00 €
22	CORNIGLIANO	140,53 €	162,58 €	164,23 €	89,29 €
23	CAMPI	153,86 €	179,75 €	174,75 €	87,94 €
24	CAMPASSO	148,06 €	175,89 €	139,21 €	102,86 €
25	S. GAETANO	129,19 €	151,76 €	130,38 €	99,40 €
26	SAMPIERDARENA	160,09 €	245,09 €	146,21 €	126,55 €
27	BELVEDERE	137,80 €	121,40 €	155,50 €	102,94 €
28	S. BARTOLOMEO	144,58 €	129,54 €	156,48 €	103,29 €
29	ANGELI	187,96 €	173,42 €	169,15 €	138,10 €
30	S. TEODORO	195,30 €	162,38 €	187,58 €	146,78 €
31	LAGACCIO	183,30 €	175,85 €	185,65 €	140,70 €
32	OREGINA	185,00 €	180,00 €	185,00 €	150,00 €
33	PRE'	241,96 €	227,79 €	245,84 €	143,29 €
34	MADDALENA	264,26 €	232,82 €	244,29 €	166,12 €
35	MOLO	309,20 €	304,48 €	304,49 €	150,59 €
36	S. NICOLA	210,66 €	187,33 €	232,65 €	157,33 €
37	CASTELLETTO	220,00 €	190,00 €	250,00 €	160,00 €



COMUNE DI GENOVA

38	MANIN	220,00 €	190,00 €	250,00 €	160,00 €
39	S. VINCENZO	265,68 €	259,58 €	214,11 €	172,84 €
40	CARIGNANO	305,22 €	244,19 €	295,65 €	161,61 €
41	FOCE	252,40 €	232,60 €	210,80 €	193,20 €
42	BRIGNOLE	244,63 €	219,26 €	205,37 €	172,55 €
43	S. AGATA	191,60 €	155,99 €	215,74 €	142,83 €
44	S. FRUTTUOSO	196,25 €	136,41 €	196,88 €	107,75 €
45	QUEZZI	196,28 €	135,95 €	196,46 €	107,34 €
46	FEREGGIANO	185,00 €	147,39 €	200,22 €	119,14 €
47	MARASSI	187,82 €	146,60 €	212,54 €	144,80 €
48	FORTE QUEZZI	178,45 €	131,75 €	205,28 €	127,77 €
49	PARENZO	173,71 €	137,56 €	195,27 €	124,47 €
50	S. PANTALEO	128,73 €	139,96 €	168,85 €	104,37 €
51	MONTESIGNANO	148,25 €	128,24 €	188,64 €	109,77 €
52	S. EUSEBIO	193,33 €	137,14 €	183,00 €	101,41 €
53	MOLASSANA	178,48 €	119,01 €	194,71 €	87,63 €
54	DORIA	189,85 €	129,96 €	199,60 €	96,38 €
55	PRATO	165,85 €	134,90 €	191,29 €	91,03 €
56	BAVARI	155,85 €	120,71 €	165,82 €	81,58 €
57	S. DESIDERIO	193,70 €	151,79 €	202,03 €	107,20 €
58	APPARIZIONE	216,35 €	167,50 €	229,22 €	118,30 €
59	BORGORATTI	228,16 €	139,74 €	229,52 €	118,74 €
60	CHIAPPETO	216,88 €	133,05 €	217,19 €	113,75 €
61	S. MARTINO	241,25 €	203,84 €	258,09 €	154,75 €
62	ALBARO	342,50 €	349,50 €	342,50 €	131,50 €
63	S. GIULIANO	350,00 €	360,00 €	350,00 €	130,00 €
64	LIDO	350,00 €	360,00 €	350,00 €	130,00 €
65	PUGGIA	342,80 €	346,00 €	343,20 €	130,80 €
66	STURLA	262,25 €	189,38 €	267,13 €	139,75 €
67	QUARTO	289,85 €	199,93 €	291,87 €	145,97 €
68	QUARTARA	310,00 €	210,00 €	310,00 €	150,00 €
69	CASTAGNA	254,55 €	164,96 €	246,76 €	119,84 €
70	QUINTO	245,28 €	182,14 €	256,01 €	131,29 €
71	NERVI	236,29 €	190,84 €	251,62 €	139,64 €

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



COMUNE DI GENOVA

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.

La sussistenza o meno del requisito dell'edificabilità determina sostanziali differenze nella misura delle indennità di esproprio, tenuto conto che, per la zona di Genova, il valore di mercato "edificabile" risulta enormemente più alto del valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente e dipende strettamente anche dall'indice che viene attribuito ai terreni.

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:

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

ove:

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

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, indicato in allegato C alla presente relazione.

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

Viene adottato l'importo di 190,03 €/mq, corrispondente alla media dei contributi concessori di cui alla legge regionale n. 25 del 07/04/1995, così come definiti dalla Determinazione Dirigenziale n. 2023_331.0.0.-22 del 06/12/2023. Tale costo viene mediato tra le quattro destinazioni d'uso e ridotto del 90% per parametrarlo alla superficie lorda, risultando pari a 171,02 €/mq.

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



COMUNE DI GENOVA

Viene stimato, quale base, l'importo del costo di costruzione comprensivo della sistemazione d'area, fondazioni e oneri professionali pari a 1.200,00 €/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 1.753,83 €/mq (vedi allegato C), aumentandolo o diminuendolo proporzionalmente al valore venale della zona di riferimento mediante coefficiente pari a $1.200,00 / 1.753,83 = 0,68422$.

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 4,10% 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 su territorio tra il valore di stima, pari a 175,38 €/mq, e quello di verifica, pari a 169,67 €/mq, di circa 3% che si ritiene possa significativamente confermare la stima.

9

4 – CONFRONTO CON LA STIMA ANNO 2011 E CONCLUSIONI

Nella stima effettuata nel 2011 erano state esaminate le 25 Circoscrizioni in cui era suddiviso il territorio cittadino e per ciascuna era stato adottato il valore unitario della superficie lorda catastale del secondo semestre 2010, di ogni Microzona individuata nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativo al massimale indicato per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale. Per tale valutazione era stata presa in considerazione la microzona ritenuta più significativa nell'ambito della circoscrizione in esame e in alcuni casi era stata assunta la media di due microzone.

Per la presente stima si è ritenuto di prendere in considerazione le 71 Unità Urbanistiche poiché definiscono ambiti territoriali meno vasti delle Circoscrizioni e distinguendo in quattro destinazioni d'uso. Quanto sopra al fine di raggiungere un maggiore livello di dettaglio e ottenere un risultato quanto più possibile vicino ai reali valori di mercato.

I valori di riferimento indicati nella Determinazione Dirigenziale n. 2011-245.0.0.13 del 04/07/2011 erano parametrati in base alle 25 Circoscrizioni e non alle 71 Unità Urbanistiche, pertanto, per poter



COMUNE DI GENOVA

effettuare una comparazione tra le due stime, è stato determinato il valore medio sul territorio comunale che nel secondo semestre del 2010 era pari a 194,28 €/mq e nel primo semestre del 2023, quale media dei valori medi suindicati, risulta pari a 175,38 €/mq.

Si è riscontrata una variazione negativa dal 2011 ad oggi, principalmente dovuta all'andamento negativo del mercato immobiliare residenziale.

Sebbene il metodo adottato sia inevitabilmente soggetto a approssimazioni, la stima effettuata ha prodotto risultati finali realistici che mediati compensano le incertezze e sono confortati da scostamenti accettabili rispetto ai valori di verifica.

Il Funzionario Servizi Tecnici
arch. Valentina Lorenzini

Il Responsabile dell'ufficio
arch. Luca Sassone

ALLEGATO C

N.	UNITA' URBANISTICHE	media valore fabbricati (Vm)	media corrispettivo area	verifica dei valori
		[€/mq]	[€/mq]	[€/mq]
01	CREVARI	1.507,81 €	150,78 €	126,24 €
02	VOLTRI	1.391,12 €	139,11 €	105,65 €
03	CA NUOVA	1.349,93 €	134,99 €	98,38 €
04	PALMARO	1.448,72 €	144,87 €	115,81 €
05	PRA'	1.386,29 €	138,63 €	104,79 €
06	CASTELLUCCIO	1.588,01 €	158,80 €	140,40 €
07	PEGLI	1.640,10 €	164,01 €	149,59 €
08	MULTEDO	1.611,00 €	161,10 €	144,46 €
09	SESTRI	1.750,00 €	175,00 €	168,99 €
10	S.GIOVANNI BATTISTA	1.460,14 €	146,01 €	117,83 €
11	CALCINARA	1.739,50 €	173,95 €	167,14 €
12	BORZOLI OVEST	1.384,69 €	138,47 €	104,51 €
13	BORZOLI EST	1.332,04 €	133,20 €	95,22 €
14	CERTOSA	1.320,64 €	132,06 €	93,21 €
15	RIVAROLO	1.387,45 €	138,74 €	105,00 €
16	TEGLIA	1.169,54 €	116,95 €	66,54 €
17	BEGATO	1.484,17 €	148,42 €	122,07 €
18	BOLZANETO	1.348,97 €	134,90 €	98,21 €
19	MOREGO	1.211,79 €	121,18 €	73,99 €
20	S.QUIRICO	1.273,36 €	127,34 €	84,86 €
21	PONTEDECIMO	1.275,00 €	127,50 €	85,15 €
22	CORNIGLIANO	1.391,56 €	139,16 €	105,72 €
23	CAMPI	1.490,75 €	149,08 €	123,23 €
24	CAMPASSO	1.415,05 €	141,50 €	109,87 €
25	S.GAETANO	1.276,82 €	127,68 €	85,47 €
26	SAMPIERDARENA	1.694,83 €	169,48 €	159,25 €
27	BELVEDERE	1.294,10 €	129,41 €	88,52 €
28	S.BARTOLOMEO	1.334,71 €	133,47 €	95,69 €
29	ANGELI	1.671,56 €	167,16 €	155,15 €
30	S.TEODORO	1.730,06 €	173,01 €	165,47 €
31	LAGACCIO	1.713,75 €	171,38 €	162,59 €
32	OREGINA	1.750,00 €	175,00 €	168,99 €
33	PRE'	2.147,20 €	214,72 €	239,10 €
34	MADDALENA	2.268,69 €	226,87 €	260,54 €
35	MOLO	2.671,89 €	267,19 €	331,71 €
36	S.NICOLA	1.969,90 €	196,99 €	207,81 €
37	CASTELLETTO	2.050,00 €	205,00 €	221,94 €
38	MANIN	2.050,00 €	205,00 €	221,94 €
39	S.VINCENZO	2.280,50 €	228,05 €	262,63 €
40	CARIGNANO	2.516,63 €	251,66 €	304,31 €
41	FOCE	2.222,50 €	222,25 €	252,39 €
42	BRIGNOLE	2.104,51 €	210,45 €	231,57 €
43	S.AGATA	1.765,40 €	176,54 €	171,71 €
44	S.FRUTTUOSO	1.593,20 €	159,32 €	141,32 €
45	QUEZZI	1.590,07 €	159,01 €	140,76 €
46	FEREGGIANO	1.629,36 €	162,94 €	147,70 €
47	MARASSI	1.729,40 €	172,94 €	165,36 €
48	FORTE QUEZZI	1.608,09 €	160,81 €	143,94 €

ALLEGATO C

N.	UNITA' URBANISTICHE	media valore fabbricati (Vm)	media corrispettivo area	verifica dei valori
49	PARENZO	1.577,49 €	157,75 €	138,54 €
50	S.PANTALEO	1.354,79 €	135,48 €	99,23 €
51	MONTESIGNANO	1.437,25 €	143,72 €	113,79 €
52	S.EUSEBIO	1.537,18 €	153,72 €	131,43 €
53	MOLASSANA	1.449,58 €	144,96 €	115,97 €
54	DORIA	1.539,43 €	153,94 €	131,83 €
55	PRATO	1.457,69 €	145,77 €	117,40 €
56	BAVARI	1.309,89 €	130,99 €	91,31 €
57	S.DESIDERIO	1.636,79 €	163,68 €	149,01 €
58	APPARIZIONE	1.828,43 €	182,84 €	182,84 €
59	BORGORATTI	1.790,36 €	179,04 €	176,12 €
60	CHIAPPETO	1.702,15 €	170,21 €	160,55 €
61	S.MARTINO	2.144,80 €	214,48 €	238,68 €
62	ALBARO	2.915,00 €	291,50 €	374,62 €
63	S.GIULIANO	2.975,00 €	297,50 €	385,21 €
64	LIDO	2.975,00 €	297,50 €	385,21 €
65	PUGGIA	2.907,00 €	290,70 €	373,21 €
66	STURLA	2.146,25 €	214,63 €	238,93 €
67	QUARTO	2.319,03 €	231,90 €	269,43 €
68	QUARTARA	2.450,00 €	245,00 €	292,55 €
69	CASTAGNA	1.965,26 €	196,53 €	206,99 €
70	QUINTO	2.036,80 €	203,68 €	219,62 €
71	NERVI	2.045,96 €	204,60 €	221,23 €
valore medio sul territorio		1.753,83 €	175,38 €	169,67 €