

Come altre ON.
fanno copia negli uffici
x la casa 8 agosto 2013
Javen
3/9/13 h

COMUNE DI GENOVA
DIREZIONE URBANISTICA
30 AGO 2013

~~XXXXXX~~
29.08.2013
B

Genova, 26 Agosto 2013.

COMUNE DI GENOVA
PROTOCOLLO GENERALE
28 AGO 2013

Al Sig. Sindaco
del Comune di Genova

265530 SIMBAW - ASS. BERNINI URBANISTICA

OGGETTO : Istanza di annullamento parziale della Deliberazione n. 51 adottata dal Consiglio Comunale nella seduta pubblica di prima convocazione del 21/07/2009 : PROGRAMMA SOCIAL HOUSING. PROCEDURE CONSEGUENTI ALL'ESAME DELLE PROPOSTE PERVENUTE A SEGUITO DELL'INVITO PUBBLICO PRESENTATE DA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI. ADOZIONE DELLE VARIANTI AL P.U.C. AI SENSI DELL'ART. 44 L.R. N° 36/97 E APPROVAZIONE DELLA BOZZA DI CONVENZIONE CORRELATA AI SINGOLI PROGETTI.

Il sottoscritto Giuseppe Montanari nato [redacted] e domiciliato in [redacted], nella sua qualità di Legale Rappresentante della Società IMMOBILIARE OREGINA [redacted] con sede in [redacted] [redacted] proprietaria dell'immobile in via Paolo della Cella 13 censito al Catasto dei Fabbricati e identificato nella Sez. GeC - foglio 3 - Particelle 213 - 214.

premesse

- che il sottoscritto ha presentato al Comune di Genova la proposta, assunta agli atti in data 17 marzo 2008 con prot. 102845, relativa ad un intervento di edilizia residenziale sociale, redatto in base alle indicazioni contenute nell'invito pubblico approvato con Determinazione dirigenziale n. 2007/132.0.0/50 del 20.12.2007, finalizzato ad incrementare l'offerta di alloggi in locazione, in risposta all'emergenza abitativa, con il quale si sollecitavano soggetti pubblici e privati a partecipare alla formazione del programma comunale di Social Housing, segnalando, allo scopo, proprie possibili iniziative;
- che il predetto progetto è stato valutato positivamente dalla Commissione Interdirezionale istituita con Determinazione Dirigenziale n. 2008/132.0.0./36 dell'11.03.2008, modificata con la Determinazione Dirigenziale n. 2008/132.0.0/44 del 31.03.2008, ed è perciò entrato a far parte del Programma di Social Housing del Comune di Genova;
- che il Consiglio Comunale nella seduta pubblica di prima convocazione del 21/07/2009 con la D.C.C. n. 51 ha approvato varianti al Piano Urbanistico Comunale tra le quali quella che consente l'approvazione definitiva del suddetto progetto con la modifica della destinazione dell'immobile in oggetto "da zona FF sottozona FFa a zona B sottozona BB" tramite una apposita e specifica "norma speciale n. 42";
- che il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 92 del 7.12.2011 ha adottato, ai sensi dell'art. 38 della Legge Urbanistica Regionale n. 36/97, il Progetto Preliminare del Nuovo Piano Urbanistico Comunale, avviando così il percorso formale - ad oggi non ancora

concluso - per giungere all'approvazione del Progetto Definitivo del P.U.C. e che, in tale Progetto preliminare del Nuovo P.U.C., la destinazione dell'immobile in oggetto (Catasto Fabbricati Sez. GeC - Foglio 3 - Particelle 213 - 214) di proprietà della Società IMMOBILIARE OREGINA S.n.c., è stato inserito nell'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico AC-IU e soggetto alla Disciplina Urbanistica Speciale n. 10;

- che al progetto per la realizzazione di n. 26 alloggi residenziali così approvato, non è più stato dato seguito per il progressivo e continuo aggravarsi della congiuntura economica generale in attesa del ripristinarsi delle indispensabili condizioni di equilibrio economico come risultanti dal piano economico finanziario facente parte dell'assunto impegno a costruire che, valido al momento della progettazione, è divenuto successivamente incoerente alla realtà del mercato già pochi mesi dopo l'approvazione definitiva;

constatato

- che, allo stato attuale e in assenza di previsioni di sufficiente miglioramento congiunturale economico in futuro, il bilancio economico dell'operazione, a causa del crollo dei valori di compravendita subito dal mercato immobiliare, fornisce oggi come risultato finale una perdita totale calcolabile - come da memoria tecnica allegata - in € 474.348,21 e che tale valore risulta anche sottostimato rendendo pertanto inattuabile il progetto,

il sottoscritto

chiede

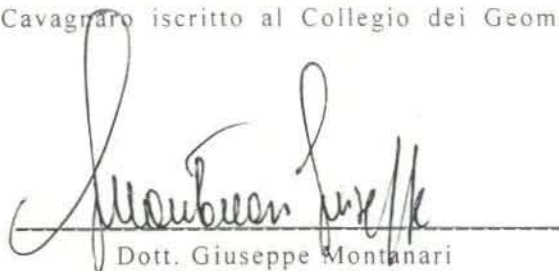
l'annullamento del progetto in oggetto e della norma speciale relativa che, come più sopra premesso, è stata identificata nel Progetto Preliminare del Nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7.12.2011 con il nr. 10 quale Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale;

chiede inoltre

il mantenimento dell'immobile di proprietà della Società IMMOBILIARE OREGINA S.n.c. (Catasto Fabbricati Sez. GeC - Foglio 3 - Particelle 213 - 214) all'interno dell'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico AC-IU come già previsto dal Progetto Preliminare del Nuovo Piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7.12.2011.

A supporto della presente istanza, il sottoscritto allega e sottoscrive specifica memoria tecnica redatta dal geom. Ettore Augusto Cavagnaro iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Genova al n. 2237.

Con ossequio.



Dott. Giuseppe Montanari
Legale rappresentante della
IMMOBILIARE OREGINA S.n.c.

Allegati: c.s.

MEMORIA TECNICA

A SUPPORTO DELLA ISTANZA
DELLA SOCIETA' IMMOBILIARE OREGINA S.N.C. IN DATA 26.08.2013
INDIRIZZATA AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI GENOVA

Il sottoscritto geom. Ettore Augusto Cavagnaro iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Genova al n. [] con studio [] via T [], in ossequio all'incarico ricevuto dalla Immobiliare Oregina S.n.c. in persona del legale rappresentante Dott. Giuseppe Montanari, si pregia di redigere la presente memoria tecnica con la quale intende dimostrare la correttezza dei presupposti posti a motivazione della istanza della detta Società indirizzata al Sig. Sindaco del Comune di Genova della quale la presente memoria costituisce allegato e parte integrante e sostanziale.

In particolare il sottoscritto, con riferimento alla storia della pratica in oggetto che, per brevità qui omette in quanto già descritta nelle premesse dell'istanza di cui la presente è allegato, si propone di dimostrare, in conseguenza del netto peggioramento del mercato immobiliare con vero e proprio crollo delle quotazioni degli immobili, di quanto si sia sbilanciato negativamente il piano economico finanziario per i progettati interventi di ristrutturazione edilizia del fabbricato sito in via Paolo della Cella 13 consistenti nella realizzazione di 26 alloggi residenziali oltre che in posti auto coperti ed a cielo libero, nell'ambito del programma comunale di Social Housing.

Naturalmente, per i calcoli del caso, è necessario fare esplicito riferimento al sopra citato piano economico finanziario a suo tempo accluso all'Atto unilaterale d'impegno in data 19.06.2009 che fa parte, come allegato,

della D.C.C. n. 51 del 21/07/2009 che il sottoscritto allega alla presente memoria in forma ridotta per escludere convenientemente tutte le altre proposte per il programma Social Housing che, riguardando altri Soggetti, non interessano la presente trattazione.

Il sottoscritto, al fine dell'analisi dei costi e dei ricavi dell'operazione progettata, per ulteriore semplificazione, ha assunto come tutt'ora validi i calcoli a suo tempo effettuati per la determinazione dei ricavi dalla locazione degli 8 alloggi a canone concordato ai sensi della legge n. 431/98, nonché i calcoli relativi alla determinazione del costo riconoscibile totale come da QTE a suo tempo presentato: queste semplificazioni sono una scelta del sottoscritto per alleggerire la presente nella convinzione che ciò non alteri il significato economico del risultato finale ma non può astenersi dal chiarire che, a suo parere, entrambi i valori citati dovrebbero subire degli aggiornamenti conseguenti all'attuale situazione congiunturale con il QTE in aumento e con i ricavi dalle locazioni a canone concordato in diminuzione producendo, verosimilmente, una perdita economica maggiore di quella calcolata in questa sede.

Per il calcolo dei ricavi dalla vendita delle unità immobiliari previste, il sottoscritto ha adottato i valori della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dagli Uffici del Territorio / Agenzia delle Entrate scegliendo il secondo semestre 2012 che è il più recente periodo di osservazione disponibile (si veda il relativo allegato): anche in questo caso, stante il continuo peggioramento del mercato, vi è da ritenere che i valori adottati siano ancora eccessivi rispetto alla realtà, comportando ulteriore incremento delle perdite rispetto a quelle qui calcolate in caso di attuazione del progetto approvato. In dettaglio, fornendo la detta banca dati valori di compravendita (per specifiche tipologie di immobile) compresi tra un minimo ed un massimo, il sottoscritto ha assunto valori diversi in funzione dell'interesse commerciale delle varie unità immobiliari progettate,



attribuendo il massimo per quelle migliori ed il valore medio per quelle meno appetibili.

Nella seguente tabella, comprendente le 18 unità immobiliari con possibilità di vendita immediata, sono stati riportati i parametri utili al calcolo, i valori unitari assunti ed il calcolo dei ricavi presunti relativi:

Tipologia appartamenti	Sup. Agibile	Sup. lorda	Valore di mercato al mq.	Nr. app.ti per tipologia	Valore di mercato tot. per tipologia
MONOLOCALE TIPO A piano secondo	28,91	33,32	2.400,00	2	159.936,00
MONOLOCALE TIPO A piano terzo	28,91	33,32	2.600,00	2	173.264,00
MONOLOCALE TIPO B piano secondo	39,36	40,98	2.400,00	2	196.704,00
MONOLOCALE TIPO B piano terzo	39,36	40,98	2.600,00	2	213.096,00
BILOCALE TIPO A piano secondo	60,81	63,82	2.400,00	1	153.168,00
BILOCALE TIPO A piano terzo	60,81	63,82	2.600,00	1	165.932,00
BILOCALE TIPO B piano secondo	60,97	63,98	2.400,00	1	153.552,00
BILOCALE TIPO B piano terzo	60,97	63,98	2.600,00	1	166.348,00
TRILOCALE piano secondo	65,47	72,00	2.400,00	2	345.600,00
TRILOCALE piano terzo	65,47	72,00	2.600,00	2	374.400,00
MANSARDA TIPO A	62,97	70,84	2.500,00	1	177.100,00
MANSARDA TIPO B	65,16	72,88	2.500,00	1	182.200,00
POSTO AUTO COPERTO			23.000,00	24	552.000,00
POSTO AUTO			15.000,00	3	45.000,00
TOTALE					3.058.300,00

Anche nella seguente tabella, comprendente gli 8 alloggi da affittare a canone concordato, vendibili trascorsi 8 anni di locazione, sono stati riportati i parametri utili al calcolo, i valori unitari assunti ed il calcolo dei valori presunti relativi:

Tipologia appartamenti	Sup. Agibile	Sup. lorda	Valore di mercato al mq.	Nr. app.ti per tipologia	Valore di mercato tot. per tipologia
MONOLOCALE TIPO A piano primo	28,91	33,32	2.200,00	2	146.608,00
MONOLOCALE TIPO B piano primo	39,36	40,98	2.200,00	2	180.312,00
BILOCALE TIPO A piano primo	60,81	63,82	2.200,00	1	140.404,00
BILOCALE TIPO B piano primo	60,97	63,98	2.200,00	1	140.756,00
TRILOCALE piano primo	65,47	72,00	2.200,00	2	316.800,00
TOTALE					924.880,00

I ricavi previsti in caso di attuazione del progetto sarebbero quindi i seguenti:

1. Vendita immobili residenziali prima casa :	€ 2.461.300,00
2. Vendita posti auto coperti :	€ 552.000,00
3. Vendita posti auto a cielo libero :	€ 45.000,00
4. Locazione immobili a canone concordato per 8 anni (si assume come detto il valore già calcolato in fase di progettazione) :	€ 250.560,00
5. Valore immobili con vincolo di locazione per 8 anni con prevista riduzione del ricavo del 30 % per il periodo di indisponibilità alla vendita :	€ 647.416,00
	=====
TOTALE RICAVI	€ 3.956.276,00

Il costo riconoscibile totale effettuato in base al QTE regionale era risultato pari a € 4.430.624,21 e, pertanto, il bilancio dell'operazione immobiliare progettata:

$$\begin{aligned} & \text{Totale ricavi - Costo riconoscibile = Utile} \\ & \text{€ 3.956.276,00 - € 4.430.624,21 = - € 474.348,21} \end{aligned}$$

fornisce allo stato attuale non un utile ma una perdita pari ad € 474.348,21 che rende l'operazione immobiliare progettata non attuabile e che legittima, a parere del sottoscritto, l'istanza presentata.

Si ricorda, a maggior ragione, che il detto risultato deve essere considerato sottostimato per l'assunzione di alcuni vecchi valori nel calcolo che comportano l'ottenimento di un risultato più favorevole che nella realtà.

Vi è infine una seconda richiesta della IMMOBILIARE OREGINA S.n.c., non meno importante della prima, che riguarda il mantenimento dell'immobile di proprietà nell'Ambito di Conservazione dell'Impianto Urbanistico AC-IU così come già previsto dal Progetto Preliminare del Nuovo piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7.12.2011 (si veda l'estratto allegato).

Questo tipo di destinazione, oltre ad essere congrua con l'ambiente residenziale circostante e positiva alle verifiche sul bilancio degli standard urbanistici in conformità a quanto stabilito dal D.M. del 2 aprile 1968 - n. 1444 essendo già prevista dal nuovo P.U.C. adottato, potrà consentire, in futuro, interventi sull'immobile volti da una parte, a consentire finalmente un utilizzo compatibile, dall'altra a migliorare l'estetica del medesimo che, attualmente, come visibile dalle fotografie allegate, contrasta con l'ambiente circostante: possibilità di miglioramento, queste, che resterebbero precluse sia permanendo il vincolo di cui all' "Ambito con Disciplina Urbanistica Speciale n. 10" che, come dimostrato non può più avere seguito, sia con l'eventuale



modifica della nuova destinazione urbanistica AC-IU per reinserire l'immobile in Ambiti che ne impediscano di fatto qualsiasi fruibilità e/o miglioramento.

+++++

Il sottoscritto, ai fini dell'accoglimento delle istanze presentate, resta a disposizione per ogni occorrenza.

+++++

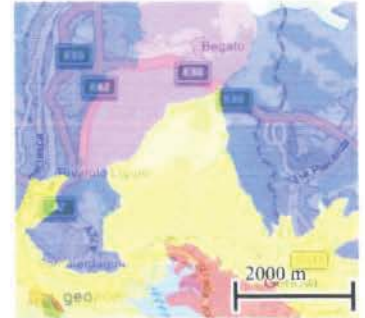
Allegati:

1. Estratto della banca dati dell'Osservatorio Immobiliare relativo alla zona di interesse;
2. Estratto ingrandito della zona comprendente l'immobile di via Paolo della Cella 13, del Nuovo piano Urbanistico Comunale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7.12.2011;
3. Documentazione fotografica rappresentante lo stato attuale dell'immobile di via Paolo della Cella 13 e dell'ambiente circostante;
4. Estratto delle parti di interesse della D.C.C. n. 51 del 21/07/2009 comprendente anche tutti i documenti cui si fa riferimento nella presente memoria.



per visione ed approvazione:

Dott. Giuseppe Montanari
Legale rappresentante della
IMMOBILIARE OREGINA S.n.c.



Risultato interrogazione: Anno 2012 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: GENOVA

Fascia/zona: Semicentrale/OREGINA TU.M (V.NAPOLI-V.PALEOCAPA-V.VESUVIO-V.C)

Codice zona: 877

Microzona: 44

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

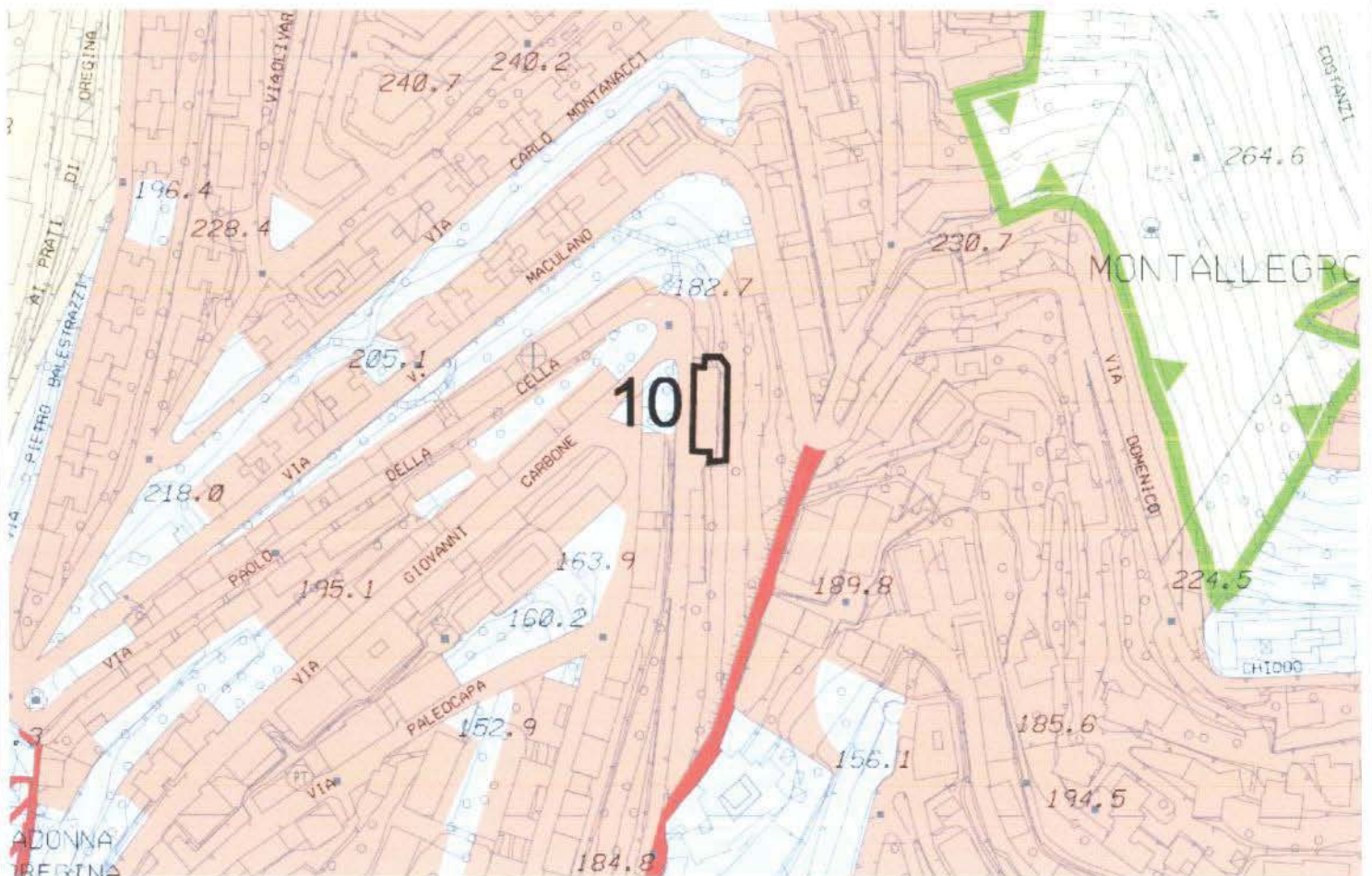


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Normale		1800	2600	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	2050	L	5	7,4	L
Autorimesse	Normale	1500	2150	L	6,5	9,2	L
Box	Normale	2200	3200	L	9,8	14,1	L
Posti auto coperti	Normale	2100	3000	L	10,3	15	L
Posti auto scoperti	Normale	2000	2850	L	8,9	13,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

ESTRATTO

P.U.C. ADOTTATO DEL. 92/2011





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE IN GENOVA VIA PAOLO DELLA CELLA 13

25 AGOSTO 2013



FOTO N. 1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE IN GENOVA VIA PAOLO DELLA CELLA 13

25 AGOSTO 2013



FOTO N. 2



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE IN GENOVA VIA PAOLO DELLA CELLA 13

25 AGOSTO 2013



FOTO N. 3



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

IMMOBILE IN GENOVA VIA PAOLO DELLA CELLA 13

25 AGOSTO 2013



FOTO N. 4