



## PROGETTISTA



PLANNING &amp; MANAGEMENT S.r.l.

Via Corsica, 2/15 - 16128 Genova  
Tel. 010 588149 Fax 010 594422  
e-mail info@pmingegneria.it

**atelier**  
di architettura

Atelier di architettura  
Via Guala, 2 - 16158 Genova  
Tel. 010 6121601 Fax 010 6120350  
e-mail info@atelierdiarchitettura.eu

**OBR**

Open Building Research S.r.l.  
Via Ciovasso, 4 - 20121 Milano  
Tel. 02 84268200 Fax 02 84268250  
e-mail info@obr.eu

**SC**

STUDIO TECNICO CECCHINI  
IN GENOVA E LA SPEZIA

16124 GENOVA - Via Edilio Raggio n.11/11 sc. A  
19124 LA SPEZIA - Via Tolone n.14/17 (2° piano)  
Tel. - Fax 010 50 61 85 - Cell. 335 640 32 64  
mail: studiotecnicocecchini@gmail.com

**STUDIO DI GEOLOGIA**  
Dott.ssa ELISABETTA BARBORO  
Geologo Consulente ambientale  
Via Cibrario 31/6 16154 Genova  
Tel. 010/6049472 335 6450816  
e.mail ebarboro@libero.it

**PN STUDIO**  
PROGETTO NATURA

Via Cadolini 32, scala C - 20137 Milano  
Tel. 0236556175 Fax 02700593894  
e-mail info@pnstudio.net

## CLIENTE



**cdp Immobiliare**

cdp Immobiliare s.r.l. - Via Versilia, 2 - 00187 Roma

## COMMESSA



Comune di Genova  
Ex Ospedale Psichiatrico di Quarto  
via G. Maggio

PIANO URBANISTICO OPERATIVO

## TITOLO

RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE

	SIGLA/INITIALS	DATA/DATE	SCALA/SCALE	FOR./SIZE	DOCUMENTO N./DOCUMENT Nr.	REV.
DISEGN./DRAWN				A4	E601R0GU004	B
CONTR./CHECKED						
APPROV./APPROV.	M. F.	MAR. 2017				
				foglio sheet	cont. su cont. on	

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE	E601/R0GU00	B	MAR 17

## **RELAZIONE ECONOMICA – GESTIONALE**

### **1. PREMESSA**

La presente relazione si riferisce all'art. 50 della LR 36/1997 punto 2 e ha lo scopo di specificare i costi presumibili per l'attuazione del PUO, i soggetti su cui detti costi graveranno, le modalità finanziarie e gestionali, le fasi ed i tempi di attuazione.

I contenuti della presente relazione sono indicativi e potranno essere definiti solo successivamente all'individuazione del soggetto/i che effettuerà/anno gli interventi.

CDP Immobiliare srl ha lo scopo di valorizzare e promuovere la riqualificazione del proprio patrimonio immobiliare, attraverso interventi diretti o tramite operatori privati che manifestino l'interesse all'acquisizione dell'operazione sulla base dei valori di mercato.

I costi e le ipotesi gestionali qui rappresentate, fatte salve le pattuizioni contenute nella convenzione attuativa relativa al presente PUO, sono pertanto simulazioni che verranno meglio definite dall'operatore (CDP Immobiliare o altri) al momento dell'istanza di rilascio del titolo edilizio.

Inoltre, come meglio definito nelle Norme Tecniche del presente PUO, il progetto rappresentato nelle tavole (E601D0AU001-014; E601D1AU001-016; E601D2A001-002; E601D3AU001-002; E601D4AU004-005; E601D5AU001-010) è un'esemplificazione progettuale che ha carattere indicativo e non prescrittivo e potrà variare nei limiti consentiti dalle norme del Distretto di trasformazione e dalle stesse Norme Tecniche del PUO. I valori (costi e ricavi) e le tempistiche (fasi e tempi) stimati in questa sede sono riferiti al mix funzionale e SA ipotizzati in detta esemplificazione progettuale e pertanto suscettibili di modifiche.

### **2. COSTI STIMATI DELL'OPERAZIONE**

Di seguito si illustrano i costi stimati dell'operazione, secondo i criteri sopra indicati, distinti in:

- Costi di costruzione
  - o Opere private
  - o Opere di urbanizzazione (pubbliche e asservite all'uso pubblico)
- Spese tecniche

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE	E601/R0GU00	B	MAR 17

- Oneri di urbanizzazione
  - o Contributo di costruzione
  - o Contributo commisurato al costo di costruzione
  - o Contributo quota ERP ai sensi della LR 38/2007 smi
  - o Eventuale disavanzo contributo per oneri di urbanizzazione/costo opere di urbanizzazione
- Costi di gestione delle aree verdi asservite all'uso pubblico
- Costi di commercializzazione, stimati nel 2% del valore stimato dei ricavi
- Oneri finanziari

## 2.1. COSTI DI COSTRUZIONE

### 2.1.1. Opere private

Destinazione d'uso (ipotesi esemplificazione progettuale)	tipo di intervento	fabbricato	SA	Costo unitario	Totale
			mq	€/mq	€
Residenza	ristrutturazione edilizia	Nuovo Istituto	12.325,00	1980	24.403.500,00
Residenza	ristrutturazione edilizia	Palazzine ex Sert ed ex Caup	714,00	1650	1.178.100,00
Terziario	ristrutturazione edilizia	Palazzine ex Sert ed ex Caup	130,00	1650	214.500,00
Direzionale/terziario/esercizi di vicinato	ristrutturazione edilizia	Nuovo Istituto	3.412,00	1980	6.755.760,00
Ricettivo	adeguamento risparmio energetico e cambio d'uso	ex Casa Infermiere	2.864,00	550	1.575.200,00
Residenza	sostituzione edilizia	nuova costruzione (SA + 20%)	1.188,00	1980	2.352.240,00
Terziario - connettivo urbano	ristrutturazione edilizia	portineria	97,00	1100	106.700,00
<b>TOTALE PARZIALE</b>			<b>20.730,00</b>		<b>36.586.000,00</b>
Autorimessa pertinenza residenza nuova costruzione	pertinenziale	nuova costruzione	4.934,00	500	2.467.000,00
Autorimessa pertinenza funzioni private Nuovo Istituto	pertinenziale	nuova costruzione	3.223,00	500	1.611.500,00
<b>TOTALE PARZIALE</b>			<b>8.157,00</b>		<b>4.078.500,00</b>
Sistemazioni esterne aree verdi private			10.357,00	75	776.775,00
Sistemazione viabilità e parcheggi privati			2.318,00	150	347.700,00
Sistemazione viabilità super-condominiale		valutata al 50%	2.196,00	75	164.700,00
<b>TOTALE PARZIALE</b>			<b>14.871,00</b>		<b>1.289.175,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>41.953.675,00</b>

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE	E601/ROGU00	B	MAR 17

## 2.1.2. Opere di urbanizzazione (pubbliche e asservite all'uso pubblico)

Interventi sulla viabilità pubblica		Costo (€)	ASSERVIMENTO	OPERE A SCOMPUTO ONERI
1. OPERE VIARIE		648.266,00		648.266,00
1.a	Nuova Rotonda Via G. Maggio e innesto viario con Via Cimarosa	233.536,00		
1.b	Ristrutturazione Tratto Via G. Maggio viario da rotonda Via G. Maggio e rotonda Largo F. Cattanei	143.474,00		
1.c	Nuova Rotonda L. Francesco Cattanei	101.665,00		
1.d	Ristrutturazione Tratto viario Via Redipuglia da rotonda Largo F. Cattanei a innesto nuova viabilità dietro all'Istituto M.Polo	125.441,00		
1.e	Tratti di viabilità per accesso al complesso e alla rotonda su Via Cimarosa	44.150,00		
<b>TOTALE</b>		<b>648.266,00</b>		<b>648.266,00</b>
Altri interventi di interesse pubblico		Costo (€)	ASSERVIMENTO	OPERE A SCOMPUTO ONERI
2.	Sistemazione del nuovo parcheggio pubblico su Via Cimarosa	280.050,00		280.050,00
3.	Realizzazione parcheggio pubblico a raso all'ingresso del parco su Via Romana di Quarto	18.150,00		18.150,00
4.	Sistemazione aree limitrofe ex portineria	36.000,00	36.000,00	
5.	Sistemazione giardino su Via Redipuglia e relativo percorso pedonale	218.100,00		218.100,00
6.	Sistemazione del bosco di Via Romana di Quarto e Via Cimarosa e parterre	645.650,00	645.650,00	
7.	Realizzazione del relativo percorso ciclopedonale	174.600,00	174.600,00	
8.	Realizzazione scalinata di accesso da Via Antica Romana di Quarto	30.840,00	30.840,00	
<b>TOTALE</b>		<b>1.403.390,00</b>	<b>887.090,00</b>	<b>516.300,00</b>
<b>TOTALE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO</b>		<b>2.051.656,00</b>	<b>887.090,00</b>	<b>1.164.566,00</b>

## 2.2. SPESE TECNICHE

Rientrano tra le spese tecniche i costi per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, i costi per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, i costi per la direzione lavori e quant'altro previsto dalla vigente normativa per la conduzione del cantiere e il collaudo delle opere. Le spese vengono stimate in misura dell'8% del costo complessivo di costruzione e pertanto in circa 3,4 €/milioni.

## 2.3. ONERI DI URBANIZZAZIONE

### 2.3.1. Contributo di costruzione

Il Contributo di costruzione è stato calcolato sulla base della "Tabella individuazione tariffa di riferimento" come da Delibera C.C. n. 33 del 21.06.2016 applicabili per pratiche dal 23.06.2016

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE	E601/R0GU00	B	MAR 17

RIEPILOGO				
	Totale quota oneri urbanizzazione	Totale quota costo costruzione	Totale Generale	Totale quota Interesse Generale
Nuova Costruzione	€ 145.069,06	€ 58.200,12		di cui € 42.316,56
	+	+		+
Ristrutturazione	€ 1.353.820,62	€ 478.681,29		di cui € 321.053,82
	=	=		=
<b>Totale Generale</b>	<b>€ 1.498.889,68</b>	<b>€ 536.881,41</b>	<b>= € 2.035.771,09</b>	<b>di cui € 363.370,38</b>

### 2.3.2. Contributo commisurato al costo di costruzione

La quota non scomputabile del contributo di costruzione risulta di circa € 536.881,41.

### 2.3.3. Contributo quota ERP ai sensi della LR 38/2007 smi

CONTRIBUTO EX LR 38/2007 ART. 26 BIS (ERP SU SA RESIDENZIALE)				
NUOVA COSTRUZIONE - SOSTITUZIONE EDILIZIA				
Categoria	Sup. mq.	B €/mq.	50%	TOT
Residenza	501,65	€ 101,76	€ 50,88	€ 25.523,95

### 2.3.4. Eventuale disavanzo contributo per oneri di urbanizzazione/costo opere di urbanizzazione

Sulla base dell'esemplificazione progettuale rappresentata nel progetto PUO ed in particolare in relazione alla SA e al mix di funzioni ipotizzate, risulta quanto segue:

A - Importo oneri scomputabili con opere: € 1.498.889,68

B - Costo interventi pubblici: € 1.164.566,00

A-B= € 334.323,68

### 2.4. **COSTI DI GESTIONE DELLE AREE VERDI ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO**

Il costo annuo di gestione e manutenzione degli spazi verdi con fruizione pubblica è stimato in ragione del 5% del costo di sistemazione e pertanto pari a circa 44.300 €/anno.

### 2.5. **COSTI DI COMMERCIALIZZAZIONE, STIMATI NEL 2% DEL VALORE STIMATO DEI RICAVI**

I costi di commercializzazione, stimati in ragione del 2% del valore dei ricavi presunti, è a pari a circa 1.684.000 €.

Tipo di documento / Document type	Documento / Document N°	Rev.	Data / Date
RELAZIONE ECONOMICA - GESTIONALE	E601/R0GU00	B	MAR 17

## 2.6. ONERI FINANZIARI

Nell'ipotesi teorica che l'operazione venga attuata con accesso al debito per l'intero ammontare dei costi, si stimano oneri finanziari pari al 2,5% dei costi e pertanto pari a circa 1,2 €/milioni.

## 3. RICAVI STIMATI DELL'OPERAZIONE

L'esemplificazione progettuale, se realizzata, originerebbe i seguenti ricavi da vendita:

destinazione d'uso	fabbricato	SA	stima Sup Commerciale	Costo unitario	Totale
		mq	SA*15%	€/mq	€
Residenza	Nuovo Istituto	12.325,00	14.173,75	3200	45.356.000,00
Residenza	Palazzine ex Sert ed ex Caup	714,00	821,10	3200	2.627.520,00
Terziario	Palazzine ex Sert ed ex Caup	130,00	149,50	3000	448.500,00
Direzionale/terziario/connettivo urbano	Nuovo Istituto	3.412,00	3.923,80	3000	11.771.400,00
Ricettivo	ex Casa Infermiere	2.864,00	3.293,60	2700	8.892.720,00
Residenza	nuova costruzione (SA + 20%)	1.188,00	1.366,20	3200	4.371.840,00
Terziario - connettivo urbano	portineria	97,00	111,55	3000	334.650,00
<b>TOTALE PARZIALE</b>		<b>20.730,00</b>	<b>23.839,50</b>		<b>73.802.630,00</b>
Autorimessa pertinenza residenza nuova costruzione	nuova costruzione (posti auto)	174		35000	6.090.000,00
Autorimessa pertinenza funzioni private Nuovo Istituto	nuova costruzione (posti auto)	124		35000	4.340.000,00
<b>TOTALE PARZIALE</b>					<b>10.430.000,00</b>
<b>TOTALE</b>					<b>84.232.630,00</b>

## 4. FASI E TEMPI DI ATTUAZIONE

Ad oggi non sono prevedibili i tempi e le fasi di attuazione del PUO.

Le NTA consentono la realizzazione degli interventi in un'unica fase ovvero in due fasi, anticipando il recupero delle palazzine ex Casa del Primario e ex Casa dell'Economo e il riutilizzo della ex Casa delle Infermiere alle condizioni definite sia dalla convenzione che dalle NTA.

I tempi di realizzazione degli interventi saranno compatibili con i termini di validità del PUO.