



## [Relazione tecnico descrittiva]

[COMUNE DI PORTO VENERE – LOC. FEZZANO– VIA PROVINCIALE, 69]

## Indice

1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE
2. INQUADRAMENTO URBANISCO ED EVENTUALI VINCOLI
3. SITUAZIONE AMBIENTALE
4. DATI CATASTALI
5. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE
6. ALLEGATO FOTOGRAFICO STATO DI FATTO
7. PROGETTO
8. CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO
9. CONCLUSIONI
10. ALLEGATI
11. BIBLIOGRAFIA



**Scheda riassuntiva:**

**Data sopralluogo:** il sopralluogo per la constatazione e la visione di luoghi è stata effettuata da parte dei tecnici del Comune il giorno 26/11/2016

**Indirizzo:** Via Provinciale,69 – loc. Fezzano

**Descrizione e consistenza del bene:**

L'immobile denominato "ex scuola primaria G. Pascoli" sito nel centro storico del Fezzano è stato dismesso nell'anno scolastico 2014/2015 per ricollocare l'attività in un altro fabbricato di proprietà comunale. La costruzione dell'edificio risale al 1929 e presenta le caratteristiche formali e decorative dell'epoca, soprattutto nel prospetto principale. Le condizioni conservative sono discrete.

**Identificativi catastali:** N.C.T. / N.C.E.U. Foglio di mappa n.1, p.la 29.

## 1. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

La presente relazione di stima ha lo scopo di attribuire un valore economico dell'ex Scuola Elementare di Fezzano per poi procedere all'alienazione dei diritti reali sull'immobile stesso finalizzata alla realizzazione di alloggi ERS secondo quanto previsto dallo Studio di fattibilità tecnico economica, finanziaria e gestionale del "Programma di rigenerazione urbana edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico" approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del 15 luglio 2015, denominato "Le cinque vie in una ex scuola nel centro storico di Fezzano".

La proposta progettuale dell'amministrazione comunale prevede un cambio di destinazione d'uso residenziale per incrementare l'offerta comunale di 10 alloggi temporanei ERS da assegnare come di seguito:

- N. 6 alloggi a Canone Moderato per 10 anni con Patto di Riscatto ex art. 5 DPCM 16 luglio 2009 e art. 17 della l.r. n. 38/2007, con vincolo di ERS per 25 anni;
- N. 4 alloggi a Canone Moderato per 25 anni ex art. 15 della l.r. n. 38/2007.

Con tale intervento viene recuperato un immobile attualmente in disuso oltretutto il conseguente miglioramento della qualità urbana dell'ambito attraverso la messa in sicurezza delle percorrenze pedonali e della strada provinciale 503 "Napoleonica" che attraversa e divide il centro storico del borgo del Fezzano con una serie di interventi puntuali.

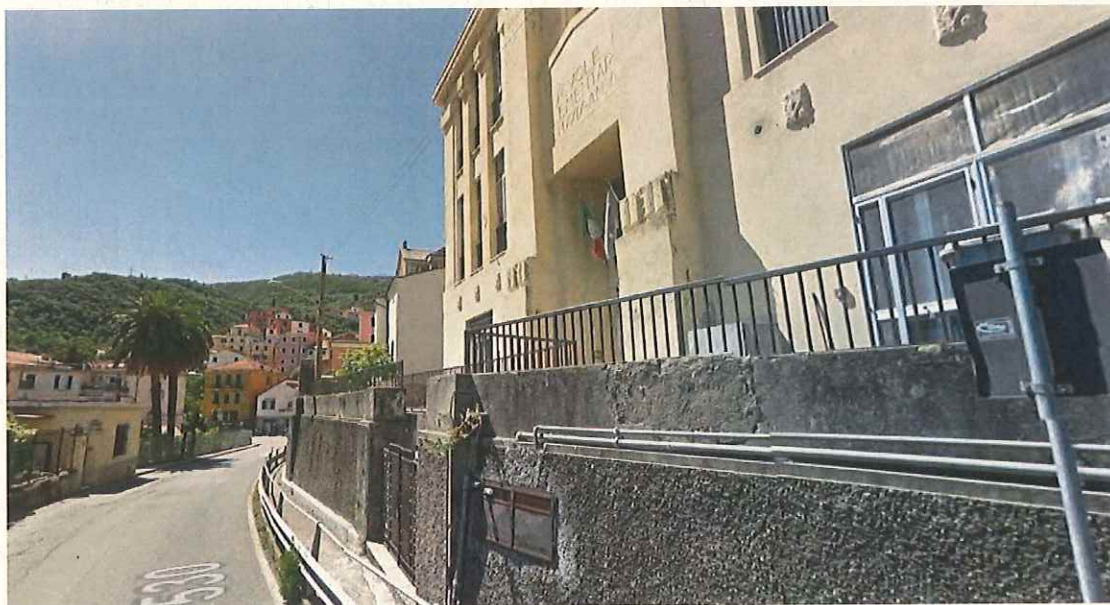
## UBICAZIONE

Il fabbricato scolastico (ex Scuola Elementare G.Pascoli), oggi in disuso, si trova nel centro storico della frazione del Fezzano e si affaccia direttamente sulla viabilità principale (Via Provinciale "SP530", 69) anche attraverso un percorso pedonale che conduce alla scalinata di accesso all'immobile.

---

<sup>1</sup> RUEV-approvato dalla Regione Liguria con DGR del 1 agosto ed aperto a tutti i comuni liguri, con il quali venivano promossi nuovi interventi di rigenerazione urbana con incremento del Social Housing, realizzazione di opere pubbliche e valorizzazione del patrimonio dismesso.





## 2.DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito al Nuovo Catasto Terreni e al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia della Spezia, comune di Porto Venere al Foglio di Mappa n.1 p.lla 29.<sup>2</sup>

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	1	29		3		B/5	U	3442 m²	Totale: 1102 m²	Euro 4.266,36 L. 8.260.800	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
Notifica												
VIA PROVINCIALE piano: PT-1-2;							Partita	226	Mod.58	-		

<sup>2</sup> Si allegano alla presente i seguenti documenti: estratto di mappa e visura catastale.

### 3. INQUADRAMENTO URBANISCO ED EVENTUALI VINCOLI

#### VINCOLI E PREVISIONI DI PUC VIGENTE

Gli interventi ricadono in:

1. zona R1.2 FEZZANO – abitato della punta del Fezzano, ai sensi del **P.U.C.** vigente, in vigore dal 2002;

##### 3.2.1. PRESCRIZIONI QUANTITATIVE

Non è consentito costruire nuovi edifici. Gli edifici esistenti, destinati ad abitazione, potranno essere ampliati sino ad un massimo del 20% della SU esistente.

##### 3.3.2.1. PRESCRIZIONI EDILIZIE:

Gli ampliamenti agli edifici esistenti, laddove consentiti, dovranno avere forma planaltimetrica semplice, tendente preferibilmente al rettangolare od al quadrato

##### 3.3.2.2. MODALITA' E PROCEDURE DI INTERVENTO:

Nelle unità edilizie riconosciute con valori testimoniali sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo; restauro; consolidamento statico. Nelle unità edilizie dove non sono riconosciuti valori testimoniali sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione; ristrutturazione edilizia; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina dell'ambito di appartenenza.

##### 3.3.2.3. MANUFATTI ACCESSORI:

La nuova costruzione di manufatti accessori è regolata dalle seguenti condizioni:

La costruzione di cantine è consentita a condizione che siano interrate da tre lati, abbiano una altezza interna massima di mt. 2,40, siano coperte con terra vegetale (tetto giardino)

cantine:

La costruzione di cantine è consentita a condizione che la superficie, computata al lordo delle murature perimetrali, non superi il 20% della SU dell'unità edilizia principale;

porticati: La costruzione di nuovi porticati o logge è consentita purché nella misura massima del 20% della SU dell'unità edilizia principale;

autorimesse: Lungo la Statale la costruzione di autorimesse è consentita purché l'accesso avvenga con corsie di avvio parallele alla S. Statale, l'eventuale porta di ingresso sia ortogonale alla stessa, il lato verso la S.S. sia rivestito in pietra locale faccia a vista con stesatura profonda dei giunti ed il complesso del manufatto con le corsie risulti più basso dei terreni soprastrada;

piscine: E' consentita la costruzione di piscine, vasche o simili solo se di dimensione inferiore a mq. 605.

3.4. ASSETTO INFRASTRUTTURALE Il tessuto è delimitato dalla SS che la serve parzialmente dal basso. Gli interventi ammessi dovranno migliorare la situazione dell'accessibilità e dei parcheggi; sono pertanto consentiti l'allargamento delle strade esistenti e l'apertura di nuovi entratori e tronchi di raccordo.



### 3.5.ASSETTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

3.5.1. VALORI RICONOSCIUTI E DISCIPLINA DEGLI STESSI: Sono riconosciuti come elemento di valore, i seguenti beni: sistemazioni a terrazza con muri in pietra muri di recinzione e/o lungostrada in pietra orti giardini Negli elementi riconosciuti di valore testimoniale sono ammesse le opere di manutenzione che non ne alterino i caratteri originari. In caso di frane, degrado totale, ecc è consentito il rifacimento nel rispetto dei caratteri originari.

### 3.5.2. DISCIPLINA DELLE RECINZIONI, MOVIMENTI DI TERRA E OPERE DI SOSTEGNO

Sono consentite opere di recinzione alle proprietà nel rispetto dei caratteri prevalenti delle stesse nel contesto dell'ambito (muri in pietra e cancellate in ferro). Potranno inoltre essere realizzate con siepe in essenze autoctone (alloro, bosso, biancospini, ecc) con eventuale interposizione di rete metallica sostenuta da pali in ferro o legno senza cordoli a terra; l'altezza massima non potrà superare i mt. 1,80 Le opere di sostegno dei terreni dovranno essere limitate nella altezza complessiva ed avere paramenti murari in pietra.

#### NELLO SPECIFICO:

Nell'analisi diretta del patrimonio edilizio esistente identifica l'immobile oggetto di ERS come Edificio Specialistico con funzione scolastica, su cui non sono stati individuati specifici valori Stilistico o Testimoniali; nell'ambito è ammesso il cambio di destinazione d'uso all'interno delle categorie ammesse, tra cui è compresa la residenza.<sup>3</sup>

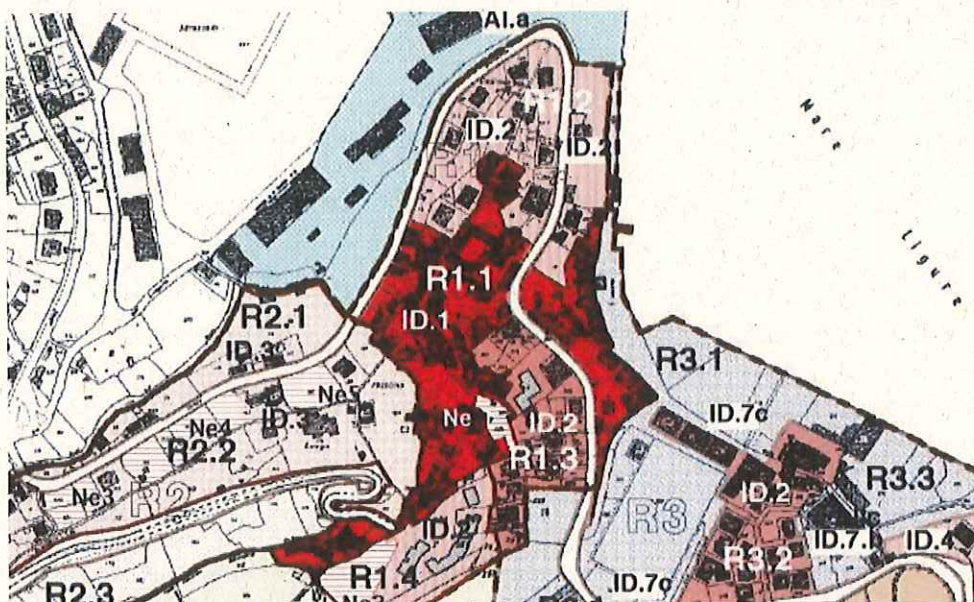


Figura 1: Estratto cartografico della tavola nor.1 della struttura del P.U.C. vigente

<sup>3</sup> Sintesi sullo SUG (P.U.C.) ripresa dallo "Studio di fattibilità tecnico economica, finanziaria e gestionale del "Programma di rigenerazione urbana edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico" Doc. n:A-542/ESE/SDF/SCH/R002-Rev2 pag.16.



2. In base al **P.T.C.P.** (assetto insediativo):

zona ID-MA: Insediamento diffuso – Regime normativo di  
MANTENIMENTO

zona ID.2 – MA (livello puntuale P.T.C.P.): “*Insediamento diffuso in ambito urbano*”

**Obiettivi del livello puntuale del PTCP**

*Viene riconosciuta al tessuto una caratterizzazione definita ed un corretto inserimento paesistico, non suscettibili di compromissione dalla modificazione di singoli elementi o da parziali integrazioni del tessuto edilizio. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale. Sono consentiti interventi di limitata modificazione delle preesistenze e di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico. Sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento, con particolare riferimento alla mobilità delle persone e delle cose ed ai parcheggi.*

3. zona soggetta a **vincolo paesistico-ambientale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004 –  
Decreti di vincolo specifici **D.M. 3.08.1959** e **D.M. 24.04.1985**

A seguito della richiesta, da parte del Comune, della verifica di interesse culturale ai sensi art.12 D.Lgs. 42/2004, la Soprintendenza ravvisando la presenza di requisiti di interesse in data 25/06/2015 ha decretato il vincolo monumentale sull'immobile oggetto d'intervento.

Ai fini dell'attuazione dell'operazione immobiliare, come configurata, il Comune ha formalizzato in data 08/07/2015 con prot. 0007668 alla Soprintendenza la richiesta di autorizzazione ad alienare, allegando relazione descrittiva dei principali contenuti dell'operazione immobiliare onde ottenere la loro condivisione e facilitare l'attuazione dell'intervento.

L'immobile si trova inoltre in zona tutelata ai sensi dell'art. 136 parte III del D.Lgs 42/2004 – bellezza panoramica di notevole interesse pubblico. Pertanto è necessario l'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica.

4. zona soggetta a **vincolo sismico** ai sensi dell'art. 93 del D.P.R. 380/2001;

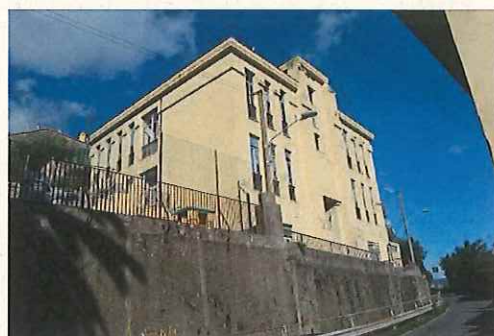


5. zona soggetta a **vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. 3267/23 e L.R. 4/99, in sede di progettazione andrà quindi verificato se vi siano opere che richiedono autorizzazioni rispetto a tale vincolo, anche se allo stato attuale la tipologia di intervento progettato non evidenzia tale necessità.
6. L'immobile non ricade all'interno degli ambiti di esclusione dall'applicazione della L.R. 49/09 e ss.mm. ed ii. ("**Piano Casa**") in base a specifica Deliberazione Consiliare N. 71/2009.
7. Vincolo 1497/39 Intero territorio.

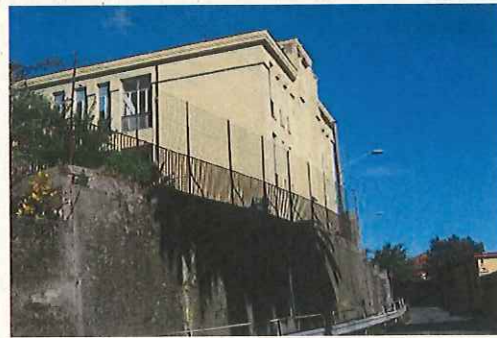
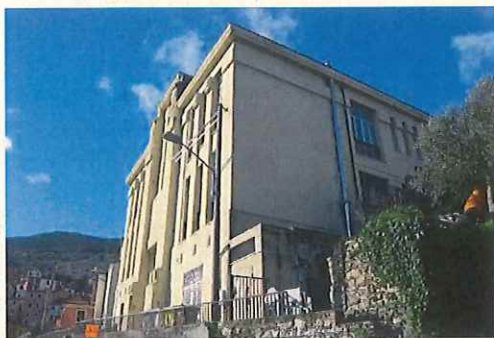
#### 4. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE

Realizzato tra il 1928 e il 1929 su progetto dell'Arch. Giorgio Guidugli, rappresenta un interessante esempio di edificio ad uso collettivo del periodo, caratterizzato da elementi decorativi di gusto art decò. L'edificio, a pianta quadrata, si articola su tre livelli, il fronte principale, tripartito, ha affaccio diretto sulla viabilità provinciale con accesso pedonale. Presenta inoltre un'ampia area pertinenziale, in parte occupata dalla scalinata di accesso. L'immobile ha una superficie lorda di circa 1102mq. E' rimasto in uso fino al 2014 quando il Comune di Porto Venere ne ha deciso la dismissione, concentrando l'attività scolastica presso il complesso posto in frazione "Le Grazie". Lo stato conservativo degli esterni è discreto, mentre gli interni necessitano degli adeguamenti richiesti dalla nuova funzione residenziale.

## 5. ALLEGATO FOTOGRAFICO













## 6.PROGETTO

L'intervento, come si evince dallo Studio di fattibilità tecnico economica, finanziaria e gestionale del "Programma di rigenerazione urbana edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico", posto alla base della presente relazione di stima, consiste nel frazionamento e nel cambio d'uso dell'edificio a scopo residenziale con la previsione di alloggi ERS. La distribuzione di vani interni a ciascuno dei 10 alloggi è stata pensata perché non fossero necessarie modifiche alle bucatore esterne, date le caratteristiche storiche dell'edificio<sup>4</sup>.

Nel progetto vengono ricavati due alloggi a piano terra con accesso dall'atrio condominiale e giardino di pertinenza, saranno ricavati quattro alloggi ai piani primo e secondo, serviti dal vano scale comune, con la realizzazione anche di adeguamenti impiantistici ed energetici necessari.

Sono previsti inoltre la sistemazione delle aree esterne di pertinenza dell'edificio per ottenere i due giardini privati per gli alloggi a piano terra e un'area verde attrezzata comune per tutti gli alloggi. L'accesso pedonale dalla strada principale dovrà essere modificato per garantire l'accessibilità secondo la normativa sulle barriere architettoniche<sup>5</sup>.

In particolare:

- RU1: Intervento RU n.1 - riqualificazione percorsi pedonali borgo Fezzano, anche come infrastruttura di collegamento tra il fabbricato recuperato ed il centro storico di Fezzano (da centro storico a zone precollinari).
- RU2: Intervento RU n.2 - abbattimento delle barriere architettoniche, di collegamento tra servizi e funzioni fondamentali e rendere più agevole il

---

<sup>4</sup> vedi allegato R01-A "Localizzazione ambito con individuazione interventi" dello studio di fattibilità del programma di rigenerazione edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico.

<sup>5</sup> vedi allegati R01-B "Documentazione fotografica del programma", B2-B3-B4 dello studio di fattibilità del programma di rigenerazione edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico.

collegamento con l'edificio oggetto di riconversione in edilizia residenziale sociale, situato nelle immediate vicinanze.

- RU3: Intervento RU n.3 -ristrutturazione dell'immobile scolastico in località Alloria, con ampliamento del piano terra nella zona porticata, al fine di ospitare la scuola d'infanzia oggi presente nella scuola G. Pascoli.

CALCOLO SCR		
Destinazione funzionale	Superficie utile (mq)	SUR (mq)
<b>PIANO TERRA</b>		
Unità 1 – 2 utenti	38.42	38.42
Unità 2 – 2 utenti	46.23	42.00
<b>PIANO PRIMO</b>		
Unità 3 – 4 utenti	58.88	58.88
Unità 4 – 2 utenti	48.17	42.00
Unità 5 – 4 utenti	63.78	63.78
Unità 6 – 4 utenti	58.94	58.94
<b>PIANO SECONDO</b>		
Unità 7 – 4 utenti	58.88	58.88
Unità 8 – 2 utenti	48.17	42.00
Unità 9 – 4 utenti	63.78	63.78
Unità 10 – 4 utenti	58.94	58.94
<b>Totale SUR</b>	<b>544,19</b>	<b>527,62</b>
<b>SNR (misurata &lt; 45% SUR)</b>		<b>53,40</b>
<b>Totale SCR (SUR + 60% SNR)</b>		<b>559,66</b>

**NOTA:** la presente tabella fissa il n. delle unità abitative e la SCR totale (come definita nell'allegato F punto 2.2. del P.Q.R. 2008-2011) che dovranno essere realizzate ai fini della conferma del finanziamento, fatte salve eventuali variazioni nella distribuzione planimetrica degli alloggi/camere nonché nelle loro superfici che potranno essere conseguenti agli approfondimenti dei successivi livelli di progettazione.

Figura 2 – Soluzione progettuale scelta dall'amministrazione<sup>6</sup>.

L'intervento è classificabile come restauro architettonico con contestuale cambio d'uso da scuola a residenza, intervento ammesso dal PUC per la zona R1.2.” Nelle unità edilizie dove non sono riconosciuti valori testimoniali sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione; ristrutturazione edilizia; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina dell'ambito di appartenenza.”

<sup>6</sup> vedi paragrafo 1.3.1 R002- SCHEDA INTERVENTO ERS N°1 e relativa Tavola "T02" di cui al R002- ALLEGATO A elaborate grafici del programma di rigenerazione urbana edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico.



Gli immobili sono di proprietà del Comune di Porto Venere, che ne ha la piena disponibilità in forza della Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 32 del 9 settembre 2014 con la quale è stata disposta la chiusura della scuola primaria di Fezzano a partire dall'anno scolastico 2014/2015, vista anche la previsione di trasferimento della scuola dell'infanzia in altri locali di proprietà dell'amministrazione comunale.

L'intervento di ERS, essendo attuato da soggetto attuatore cui vengono trasferiti i diritti reali sull'immobile oggetto di intervento, non rientra nella programmazione delle opere pubbliche del Comune.

L'intervento sarà autorizzato con "Permesso di costruire convenzionato" ex. Art. 31 comma 16 della LR n.16/08.

Il soggetto attuatore dell'intervento sarà individuato tramite apposita procedura di evidenza pubblica che sarà emanata dal comune di Porto Venere. Si prevede che la convenzione con il soggetto attuatore abbia durata di 10 anni, oltre al periodo di costruzione, decorsi i quali 6 alloggi saranno definitivamente riscattati dagli inquilini e i restanti 4 alloggi torneranno in piena proprietà al Comune, fermo restando il vincolo per l'intera durata di 25 anni relativo alla tipologia di ERS attribuita a tali alloggi.

<b>VERIFICA SUPERFICI E NUMERO DI UTENTI</b>				
Alloggio	Sup. utile totale	Numero Utenti - mq	Sup. utile max. ammissibile mq	Sup. commerciale mq
<b>Piano terra</b>				
Int. 1	38,42	2	38,42	50,80
Int. 2	46,23	2	42,00	61,14
<b>Piano primo</b>				
Int. 3	58,61	3	51,00	71,41
Int. 4	46,24	2	42,00	57,15
Int. 5	62,64	3	51,00	77,03
Int. 6	58,27	3	51,00	71,41
<b>Piano secondo</b>				
Int. 7	58,61	3	51,00	71,41
Int. 8	46,24	2	42,00	57,15
Int. 9	62,64	3	51,00	77,03
Int. 10	58,27	3	51,00	71,41
<b>TOTALI</b>	<b>536,17</b>	<b>26</b>	<b>470,42</b>	<b>665,94</b>
SNR	70,44		70,44	
<b>TOTALE SCR</b>			<b>512,68</b>	

Figura 3 tabella estratta dalla Tav. To2 dello SdFP del Programma.

Modalità e tempistiche di attuazione dell'intervento unitamente ai requisiti e modalità di individuazione degli inquilini ed acquirenti degli alloggi potranno essere indicati nella convenzione da approvarsi a cura del competente organo dell'Amministrazione comunale – prima dell'approvazione del progetto definitivo.

Il Soggetto attuatore, a seguito della progettazione, dovrà richiedere il titolo edilizio abilitativo pertinente ai lavori progettati previa autorizzazione ad eseguire i lavori da richiedere alla Soprintendenza alla e Belle Arti e Paesaggio della Liguria.

Come da un estratto del Piano Finanziario del Programma si porta in evidenza quanto segue:

ERS						
alloggio n.	SCR	tipologia ERS	costo da QE	costo max riconoscibile	contributo regionale	% contributo regionale su costo riconoscibile
1	42,19	CM PFV	93.181,12	63.285,09	17.698,54	27,97% (max 30%)
2	50,77	CM PFV	112.122,94	76.149,65	21.296,30	27,97% (max 30%)
3	64,66	CM 25	142.803,35	96.986,62	40.685,46	41,95% (max 45%)
4	52,90	CM 25	116.828,08	79.345,20	33.284,96	41,95% (max 45%)
5	70,04	CM PFV	154.687,46	105.057,86	29.380,87	27,97% (max 30%)
6	64,72	CM PFV	142.948,87	97.085,45	27.151,28	27,97% (max 30%)
7	64,66	CM 25	142.803,35	96.986,62	40.685,46	41,95% (max 45%)
8	52,90	CM 25	116.828,08	79.345,20	33.284,96	41,95% (max 45%)
9	70,04	CM PFV	154.687,46	105.057,86	29.380,87	27,97% (max 30%)
10	64,72	CM PFV	142.948,87	97.085,45	27.151,28	27,97% (max 30%)
	<b>597,59</b>		<b>1.319.839,56</b>	<b>896.385,00</b>	<b>300.000,00</b>	

*Risultano rispettate le percentuali di cofinanziamento del programma (% cofinanziamento regionale ERS e RU e importo risorse locali impegnate rispetto a cofinanziamento regionale richiesto) ai sensi degli artt. 3,5 e 5 del Bando:*



	Cofinanziamento Regione Liguria		Cofinanziamento locale	
		% finanziamento Regionale Intervento su totale finanziamento richiesto	Importo risorse locali	% Risorse
ERS	300.000	60% (60/70%)	1.019.839,56	87,05%
RU1+RU2+RU3	200.000	40% (30/40%)	151.760,00	12,95%
	300.000 (A)	100%	1.171.599,56 (>= A)	100%

## 7. CRITERIO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Oggetto della alienazione cui è finalizzata la presente stima sono i seguenti diritti reali sull'immobile sopra descritto:

- a) il diritto di proprietà della quota parte del fabbricato destinato alla realizzazione di n. 6 alloggi, con vincolo di destinazione d'uso ad edilizia residenziale sociale, da locare a canone moderato con patto di riscatto a 10 anni ex art. 5 DPCM 16 luglio 2009 e art. 17 della l.r. 38/2007, con vincolo di destinazione d'uso ad edilizia residenziale sociale per 25 anni;
- b) il diritto di superficie decennale della quota parte del fabbricato destinato alla realizzazione di n. 4 alloggi, da locare a canone moderato per 10 anni, che alla scadenza torneranno in proprietà al Comune.

L'alienazione è vincolata ai seguenti impegni da parte dell'acquirente:

- a) effettuare l'intervento di ristrutturazione e riconversione del fabbricato dell'ex scuola "G.Pascoli", anche utilizzando il contributo di euro 300.000,00, concesso al Comune da F.I.I.s.e. s.p.a. per conto di Regione Liguria ai sensi del bando "Programma rigenerazione urbana, edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico" di cui alla deliberazione della Giunta regionale n.995 del 1 agosto 2014, contributo la cui titolarità verrà trasferita al soggetto attuatore a seguito della cessione dei diritti immobiliari sul fabbricato;
- b) gestire per 10 anni gli alloggi ai canoni, prezzi e condizioni stabiliti dal Comune, in coerenza con il contributo regionale utilizzato;
- c) applicare i prezzi per il riscatto degli alloggi (su cui sarà comunque imposto il vincolo ERS per la durata complessiva di 25 anni) stabiliti dal Comune nello studio di fattibilità.

Sulla base degli elementi sopra descritti, risulta evidente che i diritti reali posti in vendita non consentono di utilizzare l'immobile sul libero mercato, ma sono sia vincolati alla realizzazione della necessaria ristrutturazione dell'immobile, sia limitati dall'applicazione di prezzi e condizioni di vendita e di locazione predeterminati, sicché non risulta



adeguato il criterio di stima per comparazione diretta di beni simili compravenduti sul mercato, in quanto non sono rinvenibili sul mercato beni con vincoli simili con cui possa essere effettuata detta comparazione.

Conseguentemente si ritiene opportuno ed adeguato utilizzare il criterio del **Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi**. Tale criterio, come previsto nel "Modello di Valutazione Tecnico-Estimativa" allegato alla Circolare dell'Agenzia del Demanio n. 39248 del 9 dicembre 2013, è particolarmente indicato qualora sia richiesta una stima che, come nel caso in oggetto, debba tenere conto della redditività potenziale o reale del bene oggetto della valutazione.

Secondo quanto indicato nel modello di stima sopra richiamato, e come in generale indicato nella dottrina estimale, il procedimento di stima applicabile ad un immobile che genera un flusso di reddito costante è il seguente:

$$V_{mb} = R_b / r_0$$

Dove:

**V<sub>mb</sub>** = valore di mercato del bene oggetto di stima

**R<sub>b</sub>** = rendimento lordo annuo del bene oggetto di stima,

**r<sub>0</sub>** = saggio di rendimento lordo (fruttuosità)

Con riferimento alla specifica fattispecie di cui trattiamo, poichè si tratta di una rendita non perpetua ma avente una precisa scadenza nel tempo (dieci anni dalla messa a reddito), ed essendo previsti sia costi di investimento che introiti differenziati da locazione e da vendita convenzionata, il valore **R<sub>b</sub>**, variabile per ciascun anno, è costituito dal flusso di cassa annuo riveniente dai canoni di locazione complessivamente incassati e dalle rate periodiche e finali delle vendite a riscatto dei 6 alloggi in locazione con patto di futura vendita, al netto dei costi di investimento, delle spese di gestione e del contributo regionale sopra richiamato, ed al lordo degli eventuali oneri fiscali, mentre il valore **r<sub>0</sub>** è il saggio di rendimento atteso per l'investimento di edilizia residenziale sociale al lordo dell'effetto fiscale.

Conseguentemente il valore di mercato corrispondente al criterio della capitalizzazione dei redditi deve essere calcolato come valore attuale (**VAN**) dei flussi di cassa netti generati dall'immobile oggetto di stima sino alla data in cui cessa il diritto di superficie e



viene effettuato il riscatto degli alloggi da parte degli inquilini, secondo la seguente formula:

$$Vmb = \sum Rb_t / (1 + r0)^t$$

## 8. CONCLUSIONI

Dalla sintesi dello SdFP<sup>7</sup> del Programma<sup>8</sup> posto alla base della presente stima si evince la seguente impostazione dell'operazione:

- di non prevedere il pagamento immediato di un importo al Comune da parte del soggetto attuatore individuato, in quanto il relativo esborso finanziario iniziale comporterebbe la necessità di aumentare i canoni di locazione e i prezzi di vendita per garantire l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione, oltre a rendere molto più difficoltosa l'individuazione di un soggetto attuatore "liquido" nelle attuali condizioni di mercato;
- di prevedere che la contropartita economico-patrimoniale della valorizzazione venga garantita al Comune al termine dell'operazione e che tale contropartita non si concretizzi in un pagamento monetario ma bensì nel rientro della piena proprietà di una quota di immobili ristrutturati a favore del Comune, che potrà così mantenerne la destinazione sociale per un periodo più lungo, e che avrà altresì il vantaggio patrimoniale di conservare a proprio favore l'incremento di valore immobiliare sugli immobili ristrutturati mantenuti in proprietà.

Sulla base dell'applicazione del criterio di valutazione esposto al paragrafo precedente, nel presente paragrafo vengono verificate le condizioni di vendita sopra descritte.

- Dalla Valutazione economico-finanziaria dell'intervento di ERS, allegata allo Studio di Fattibilità Tecnico Economica, Finanziaria e Gestionale del Programma approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del 15 luglio 2015 (rif. Doc. n: A-542/ESE/SDF/SCH/R002-Rev2) si evincono i seguenti dati

<sup>7</sup> Studio di Fattibilità proposta del Programma di Rigenerazione urbana edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico.

<sup>8</sup> Programma di Rigenerazione urbana edilizia residenziale sociale e valorizzazione del patrimonio pubblico.



principali, che costituiscono la base per la valutazione reddituale dei diritti alienati: Totale costi di investimento per ristrutturazione: € 1.187.774,25

- A dedurre: contributo in conto capitale: € -300.000,0
- canone locazione moderato medio annuo a mq: € 57,60
- totale annuo canoni alloggi a riscatto: € 24.127,49
- totale annuo canoni alloggi NON a riscatto: € 15.389,57
- indicizzazione canoni locazione: 75% su tasso d'inflazione annuo
- prezzo base €/mq s.comm. alloggi a riscatto 2.100,00
- caparra iniziale alloggi a riscatto: 5% prezzo
- rata annua alloggi a riscatto: 2% prezzo
- indicizzazione saldo prezzo riscatto alloggi: 75% tasso d'inflazione
- $r_0$  (tasso di rendimento dell'investimento, nonché tasso di attualizzazione): 4,24%

Sulla base del piano economico-finanziario dello Studio di Fattibilità sopra citato, cui si rinvia quale parte integrante della presente valutazione, risulta che il VAN dell'investimento è sostanzialmente pari a 0 (per l'esattezza viene matematicamente un valore di € 466,13). Ciò significa che, in ragione delle condizioni "sociali" di utilizzo e di vendita degli immobili imposte all'acquirente dei diritti immobiliari oggetto della presente stima, l'onere dell'investimento e delle spese che l'acquirente deve effettuare per mettere a reddito l'immobile sono finanziariamente equivalenti alla sommatoria dei redditi ritraibili dall'immobile stesso.

In ragione di quanto sopra si conferma che, come già indicato nello Studio di Fattibilità approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 141 del 15 luglio 2015, il valore da porre a base della procedura di alienazione dei diritti reali oggetto della presente stima, tenuto conto dei prezzi di locazione e di vendita convenzionati imposti all'acquirente, nonché dell'investimento che lo stesso deve effettuare sugli immobili che alla scadenza del diritto di superficie rientrano in piena proprietà al Comune, è pari ad € 0.

Si evidenzia che, al fine di ridurre al minimo la possibilità di un eventuale futura minaccia di un'azione rivalutativa a rialzo dell'imponibile da parte dell'Agenzia delle Entrate (Imposte di Registro), le considerazioni valutative formulate nella presente relazione devono essere opportunamente richiamate nell'atto di cessione, fermo restando che, in ogni caso, i rischi derivanti da eventuali accertamenti fiscali dovranno essere posti a carico unicamente dell'acquirente.

## 9. ALLEGATI

Alla presente si allegano visura e estratto di mappa catastale dell'immobile, oltrechè il decreto di vincolo ex D.lgs. 42/2004.

## 10. BIBLIOGRAFIA

**2015.** *Immobili in regime di edilizia agevolata- prezzo massimo di cessione- estensione ai subacquirenti.* n.18135, s.l. : Corte di Cassazione, 16 settembre 2015.

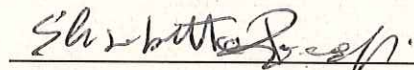
**Liguria, Regione. 2015.** *documento di sintesi - IRE Liguria.* [Online] agosto 2015. [Riportato: 15 novembre 2016.] <http://www.ireliguria.it/images/div.infrarec/RUEV/SINTESI%20RUEV-finale.pdf>.

**2007.** Progetto integrato per ERS - fedOA. [Online] 2007. [Riportato: 20 novembre 2016.] <http://www.fedoa.unina.it/4229/1/penza.pdf>.

Luogo, Data

Santo Stefano di Magra, 09/12/2016

Firma



(Arch. Pian. Terr. Elisabetta Becagli)





Direzione Provinciale di La Spezia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 25/11/2016 - Ora: 18.42.26 Fine  
Visura n.: T289069 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 25/11/2016

Dati della richiesta	Comune di PORTOVENERE ( Codice: G925)		
Catasto Fabbricati	Provincia di LA SPEZIA		
	Foglio: 1 Particella: 29		

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		1	29		3		B/5	U	3442 m³	Totale: 1102 m²	Euro 4.266,36 L. 8.260.800	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PROVINCIALE piano: PT-1-2; .										
Notifica						Partita		226		Mod.58		-

#### INTESTATO

DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N.					
1	COMUNE DI PORTOVENERE			00235390119*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA					
				Impianto meccanografico del 01/01/1989	

Unità immobiliari n. 1

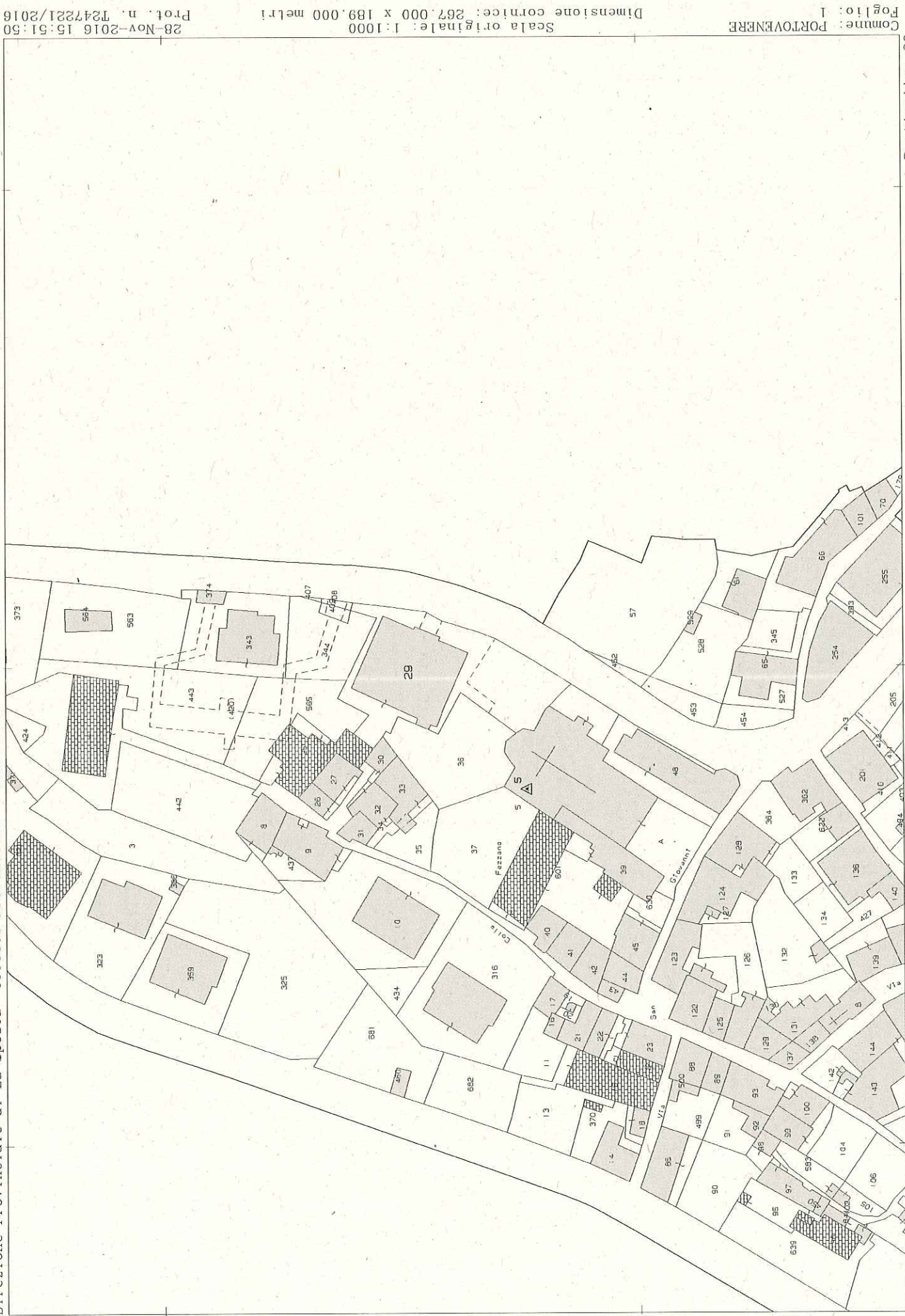
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria







Comune: PORTOVENERE  
Foglio: 1  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
28-Nov-2016 15:51:50  
Prot. n. 7247221/2016