

UNITÀ IMMOBILIARE

Area di parcheggio

ubicata a margine del complesso scolastico polivalente

sito in via Allende 41 – 16138 Genova.

1. UBICAZIONE

Via S. Allende 41-44 – 16138 Genova GE

2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





3. CONSISTENZA

Superficie catastale: 510 mq

4. DATI CATASTALI

[NCT Comune di GENOVA \(Codice: D969Q\) Sezione di GENOVA \(Provincia di GENOVA\) Sez. E \(5\) Foglio: 8 Particella: 884 Qualità ENTE URBANO](#)

[NCEU Comune di GENOVA \(Codice: D969Q\) Sezione di GENOVA \(Provincia di GENOVA\) Sez. Urbana MOL Foglio: 8 Particella: 884 Categoria: C6](#)








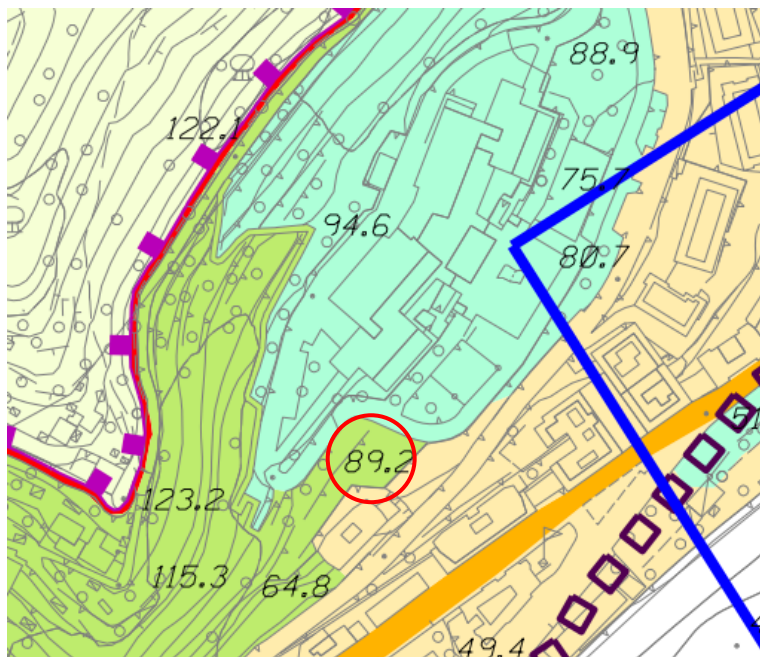
DATI URBANISTICI

Zonizzazione urbanistica ([CDU](#)):

Zona AR-PR Ambito di RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE

LEGENDA

AMBITI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO		
	AC-NI	ambito di conservazione del territorio non insediato
	AC-VP	ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
	AR-PA	ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
	AR-PR (a)	ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale
	AR-PR (b)	ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale



Funzioni ammesse:

AR-PR	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE
AR-PR-1	Disciplina delle destinazioni d'uso
Funzioni ammesse	
Principali: Servizi di uso pubblico, residenza, agricoltura e allevamento, strutture ricettive alberghiere e all'aria aperta, agriturismo, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	
Complementari: Esercizi di vicinato, servizi privati, Depositi di cui all'art. 12) punto 8.3 delle Norme generali, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili.	
Parcheggi privati: Parcheggi pertinenziali	

All'analisi della disciplina urbanistica risulta ammessa la funzione di parcheggi pertinenziali privati disciplinati dall'art. 16 delle Norme Generali del Piano Urbanistico Comunale vigente che dispone al comma 5 un raggio di pertinenzialità di 500m rispetto all'immobile di riferimento.

L'area di parcheggio, pur essendo stata costruita in forza del provvedimento n.129/1984 e successiva Concessione edilizia del Comune di Genova del 1985, come area di parcheggio pubblico finalizzato alla fruizione dei servizi offerti nel plesso scolastico, ad oggi non è più soggetta a tale vincolo ricadendo nel PUC vigente in ambito AR-PR. Comunque, a garanzia della funzionalità del complesso scolastico è stata effettuata una verifica del rispetto degli standard minimi sia in base al DM 18/12/1975 art. 2.1 comma 2.1.4, che in base al Decreto Interministeriale 11.04.2013, risultando gli stessi soddisfatti:

COMPLESSO SCOLASTICO VIA ALLENDE - CALCOLO SUPERFICIE AD USO PARCHEGGIO SITUAZIONE ESISTENTE

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA EDIFICIO (DA SIGE) : 14.371,00 MQ

VOLUME LORDO COMPLESSIVO EDIFICIO (DA SIGE) : 55.132,00 MC

SUPERFICIE AD USO POSTO AUTO + SPAZI DI MANOVRA ESISTENTI NELL'INTERO COMPLESSO CON ESCLUSIONE DELL'AREA IN OGGETTO:

CIRCA N. POSTI 110 x 25 MQ (come da D.M.) = 2.750,00 MQ

SUPERFICIE AD USO PARCHEGGIO + SPAZIO DI MANOVRA : CIRCA 400,00 MQ

TOTALE AREA AD USO PARCHEGGIO : 2.750+400 = 3.150,00 MQ

VERIFICA RISPETTO STANDARD MINIMI

RAPPORTO DIMENSIONALE RISPETTO AL D.M. 18.12.1975

(1 mc di parcheggio ogni 20 mc di edificato)

VOLUME LORDO COMPLESSIVO EDIFICIO 55.132,00 MC / 20 = 2.756,60 MQ < 3150

RAPPORTO DIMENSIONALE RISPETTO A DECRETO INTERMINISTERIALE 11.04.2013

(1 mc di parcheggio ogni 5 mq di superficie lorda edificata)

SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA EDIFICIO 14.371,00 MQ / 5 = 2.946,20 MQ < 3150

5. DATI EDILIZI

[Concessione edilizia n. D. 1637/1984](#)

6. IDONEITA' STATICA

[Certificazione EDICONSULTING SRL – Ing. Salvatore Cantarella in data 31.01.2018](#)

7. VALORI OMI DI RIFERIMENTO – Il semestre 2021

[Valori Uso Residenziale](#): €/mq x mese 4,3

8. VALORE CANONE ANNUO: € 9.000,00

Per la determinazione del canone si è fatto riferimento al tracciamento dei posti auto come più recentemente ridefiniti. Sono stati tracciati n. 16 posti auto e 7 stalli per ciclomotori. Originariamente a progetto era stato definito un numero superiore, ma per migliorare spazi di manovra, il crescere delle dimensioni delle autovetture e la necessità di individuare stalli per ciclomotori, hanno reso

necessaria la diminuzione dei posti auto complessivi. La superficie destinata a posteggio viene di conseguenza determinata in 170 mq.

Si ritiene altresì di applicare il valore minimo proposto dall'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate in considerazione delle condizioni attuali del posteggio che determinano la necessità di interventi che verranno posti a carico del locatario: ripristino funzionalità della sbarra di accesso, sfalcio di infestanti... Ulteriormente, a far propendere all'applicazione del valore inferiore è l'ubicazione dell'area di parcheggio rispetto al contesto residenziale limitrofo: l'accessibilità è consentita attraverso il percorso carrabile interno al complesso scolastico e/o attraverso percorso pedonale e scalinata che, sul lato sud del parcheggio, riportano su via S. Allende. Tale ubicazione obbliga il fruitore del parcheggio, salvo che per i condomini di un palazzo limitrofo, a percorrere notevole distanza a piedi. La contrazione dei possibili interessati determina pertanto una conseguente riduzione del valore di locazione in oggetto.

Applicando il valore unitario si ottiene: $(\text{€}/\text{mq } 4,3 \times 170 \text{ mq}) \times 12 \text{ mesi} = 8.770,00 \text{ €}$

ARROTONDABILE A € 9.000,00

9. IPOTESI DI VALORIZZAZIONE TENTATE

L'area di parcheggio è stata in passato concessa al condominio limitrofo in uso esclusivo. Ultimo canone riscosso nel 2016 pari ad € 2.461,03 annuo. A seguito di asta pubblica, avviata mediante Determinazione dirigenziale n. 1483/2017, che fissava il valore a base d'asta in € 150.000,00, il medesimo condominio aveva presentato offerta per l'acquisto dell'area; compravendita che non venne perfezionata in quanto all'analisi del notaio rogante individuato, emerse l'impossibilità di vincolare i singoli posti auto alle unità abitative componenti l'edificio. Vincolo necessario per quanto prescritto dal vigente Piano Urbanistico Comunale. La pertinenzialità dei posti auto verrà garantita volgendo l'asta a condomini che tramite scrittura di locazione la dovranno garantire. A tal scopo si richiama l'art. 16 delle Norme Generali del Piano Urbanistico Comunale vigente che dispone al comma 5 un raggio di pertinenzialità di 500m rispetto all'immobile di riferimento.