

## COMUNE DI SAVIGNONE



**AGGIORNAMENTO DEL PUC PER MODIFICHE AD ALCUNI  
SETTORI DI NUOVA EDIFICAZIONE  
A SEGUITO DI ISTANZA DEI PROPRIETARI**

### VALUTAZIONE ECONOMICA DEI CREDITI EDILIZI

Committente: Comune di Savignone  
Via Garibaldi, civ. 2  
16010 Savignone (GE)

Redazione: Arch. Marco Rebora  
Per HB Architettura  
Via Fieschi, n. 3  
16121 - Genova



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Marco Rebora".

Giugno 2025

**VALUTAZIONE ECONOMICA**

Si propone di seguito una valutazione economica per unità di superficie della SA in disponibilità alla Pubblica amministrazione. Tali valori sono a valere solo ed esclusivamente per la parte pubblica e non sono applicabili ai crediti in disponibilità dei privati i quali devono seguire le comuni regole di mercato.

I valori medi sono stati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il secondo semestre dell'anno 2024, Comune di Savignone, rispettivamente per:

- fascia centrale/capoluogo – fondovalle – frazioni, codice zona B2, microzona catastale n. 1, con riferimento alle abitazioni di tipo civile ed economico;
- fascia Extraurbana/zona collinari – versante sinistro Scrivia, codice zona R4, microzona catastale n. 1, con riferimento alle abitazioni di tipo economico;
- fascia Extraurbana/Montemaggio – Sorrivi – Vaccarezza – Altre località, microzona catastale n. 1, con riferimento alle abitazioni di tipo economico.

Quanto riportato dall'OMI è riferito alla superficie commerciale dell'immobile e non alla superficie agibile (o utile). La superficie commerciale è definita dalla SA oltre il 30% della stessa, percentuale costituita dalla superficie accessoria, così come definito dalla parametrizzazione della L.R. 16/2008 e s.m..

La presente valutazione, come richiesto dalle disposizioni della Legge regionale, è periodicamente da aggiornare in riferimento a periodi di volta in volta ritenuti congrui dall'Amministrazione pubblica (biennio, triennio o altro) su impulso dell'UTC, con semplice approvazione da parte della Giunta Comunale, non costituendo modifica ma semplice aggiornamento dei parametri utilizzati.

La valutazione è stata effettuata in riferimento a casi specifici funzionali esclusivamente riferiti al residenziale; le voci del commerciale e dell'artigianale/produttivo, così come quella per il terziario, sono state omesse a seguito della sostanziale mancanza di richiesta da parte del mercato nella presente fase. Nel caso di eventuale necessità, sarà possibile inserire tali valutazioni con semplice aggiornamento della presente sezione da parte dell'UTC e validazione in sede di Giunta comunale.

**- Residenziale**

a) Abitazioni civili: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzie delle Entrate indica in €/m<sup>2</sup> 710,00 e €/m<sup>2</sup> 1.050,00 rispettivamente i valori minimi e massimi della quotazione di mercato (riferiti alla superficie commerciale) per immobili a destinazione residenziale nel Comune di Savignone codice B2, che portano ad un valore medio di €/m<sup>2</sup> 880,00. Il valore di riferimento per la SA, parametrato alla SL, è pertanto pari ad €/m<sup>2</sup> 1.144,00, arrotondato in difetto ad €/m<sup>2</sup> 1.140,00.

Per ottenere il valore di alienazione della SA in disponibilità del Comune, considerata una vendita diretta di superficie, si reputa congrua una percentuale pari al 20% del valore medio in analogia alla stima di un terreno con progetto approvato.

Si ottiene a questo modo in linea diretta:

$$\text{€/m}^2 1.140,00 \times 20\% = \text{€/m}^2 228,00$$

Il valore di riferimento è arrotondato ad €/m<sup>2</sup> 225,00 da considerare per la superficie in alienazione della funzione residenziale in disponibilità del Comune per la fascia definita dal codice B2. In considerazione dell'aggravio conseguente agli oneri dovuti, l'Amministrazione comunale ha deciso di definire un'ulteriore riduzione, pari al 30% dell'importo come valutato. Il valore di riferimento per la zona codice B2 è pertanto di **€/m<sup>2</sup> 158,00**.

b) Abitazioni di tipo economico: in riferimento ai dati OMI sono riportati €/m<sup>2</sup> 490,00 e €/m<sup>2</sup> 730,00 per codice zona R4. Il valore medio è di €/m<sup>2</sup> 610,00. Parametrandolo alla SL si ricava

€/m<sup>2</sup> 793,00, arrotondato per difetto ad €/m<sup>2</sup> 790,00. In analogia a quanto indicato per il caso a) si ottiene:

$$\text{€/m}^2 790,00 \times 20\% = \text{€/m}^2 158,00$$

Il valore di riferimento è arrotondato ad €/m<sup>2</sup> 160,00 da considerare per la superficie in alienazione della funzione residenziale in disponibilità del Comune per la fascia definita dal codice R4. In analogia di quanto indicato al punto precedente, con riduzione del 30%, il valore di riferimento per la zona codice R4 è pertanto di **€/m<sup>2</sup> 112,00**.

c) Abitazioni di tipo economico: in riferimento ai dati OMI sono riportati €/m<sup>2</sup> 540,00 e €/m<sup>2</sup> 800,00 per codice zona R5. Il valore medio è di €/m<sup>2</sup> 670,00. Parametrandolo alla SL si ricava €/m<sup>2</sup> 871,00, arrotondato per difetto ad €/m<sup>2</sup> 870,00. In analogia a quanto indicato per i casi precedenti si ottiene:

$$\text{€/m}^2 870,00 \times 20\% = \text{€/m}^2 174,00$$

Il valore di riferimento è arrotondato in eccesso ad €/m<sup>2</sup> 175,00 da considerare per la superficie in alienazione della funzione residenziale in disponibilità del Comune per la fascia definita dal codice R5. In analogia di quanto indicato al punto precedente, con riduzione del 30%, il valore di riferimento per la zona codice R5 è pertanto di **€/m<sup>2</sup> 122,00**.

### 5.1 Compensazioni

In riferimento alle disposizioni come riportate per la Disponibilità della SA, considerando la volontà di favorire l'acquisizione dei crediti riconducibili alla residenza, sono state definite le seguenti compensazioni, riferite alla necessità di reperire maggiore o minore SA in rapporto a quanto indicato al capitolo citato. In tal senso valgono le seguenti compensazioni.

I valori riportati sono per il **codice zona B2** inerente alla funzione residenziale:

- acquisizione di SA da fino a m<sup>2</sup> 8,00 e comunque contenuta entro il 20% della SA esistente: € 158,00
- acquisizione di SA da 9 fino a m<sup>2</sup> 16,00 e comunque contenuta entro il 20% della SA esistente: € 145,00
- acquisizione di SA da m<sup>2</sup> 17,00 fino a m<sup>2</sup> 20 e comunque contenuta entro il 20% della SA esistente: € 130,00
- acquisizione di SA finalizzata alla nuova costruzione residenziale e oltre i m<sup>2</sup> 20: € 115,00

per la valutazione di superfici intermedie si procede al calcolo per scaglioni [ad es.: per m<sup>2</sup> 18 sarà da effettuare la seguente valutazione €(8 x 158,00) + (8 x 145,00) + (2 x 130,00) = € 2.684,00].

Per la nuova costruzione il valore come definito è da intendersi per qualsiasi metratura, considerando che il minimo acquisibile di superficie agibile per una costruzione è pari a m<sup>2</sup> 50,00. Per le superfici comprese entro il 20% del fabbricato esistente, invece, vale la regola del calcolo per scaglioni.

Per il **codice zona R4** inerente alla funzione residenziale:

- acquisizione di SA da fino a m<sup>2</sup> 8,00 e comunque contenuta entro il 20% della SA esistente: € 110,00
- acquisizione di SA da 9 fino a m<sup>2</sup> 16,00 e comunque contenuta entro il 20% della SA esistente: € 100,00
- acquisizione di SA da m<sup>2</sup> 17,00 fino a m<sup>2</sup> 20 e comunque contenuta entro il 20% della SA esistente: € 90,00
- acquisizione di SA finalizzata alla nuova costruzione residenziale e oltre i m<sup>2</sup> 20: € 85,00

Per il **codice zona R5** inerente alla funzione residenziale:

- acquisizione di SA da fino a m<sup>2</sup> 8,00 e comunque contenuta entro il 20% della SA esistente: € 120,00
- acquisizione di SA da 9 fino a m<sup>2</sup> 16,00 e comunque contenuta entro il 20% della SA esistente: € 110,00
- acquisizione di SA da m<sup>2</sup> 17,00 fino a m<sup>2</sup> 20 e comunque contenuta entro il 20% della SA esistente: € 100,00
- acquisizione di SA finalizzata alla nuova costruzione residenziale e oltre i m<sup>2</sup> 20: € 90,00

N.B.: l'indicazione del 20% della SA esistente è riferita alla normale possibilità di ampliamento; qualora l'ambito preveda un massimo del 10% o di differente entità il rapporto è da parametrare alle indicazioni d'ambito.