



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative

VERBALE DI CONGRUITÀ

Oggetto **ACQUISTI ENTI LOCALI D.L. 98/2011**

Data **11.12.2019**

Richiedente **Comune di Pisa**

Prot. verbale **22631/CG**

Proprietà **"Sviluppo Pisa s.r.l." con sede in Pisa**

Prot. Comm. Congr. incarico **18424/CG del 18.10.2019**

Valore determinato dall'Ente Locale **€ 5.366.012,21**

Prot. Comm. Congr. Convocazione **18967/CG del 25.10.2019**

Scopo della Stima **Porzioni di complesso immobiliare a destinazione direzionale e commerciale, che il Comune di Pisa intende acquisire per fini istituzionali.**

Prot. Integrazioni **22401/CG del 09.12.2019**

Presidente **ing. Pier Giorgio Allegroni**

Membro relatore **geom. Roberto Pillepich**

Membro referente **dott.ssa Luigia Laezza**

Membro **arch. Francesco Pieracci**

Segretario **Sig.ra Patrizia Baroni**

Premesse **Il presente parere di congruità viene espresso anche sulla base delle informazioni fornite, pertanto le conseguenze di eventuali difformità e/o carenze nelle informazioni restano nella responsabilità del soggetto valutatore.**

Dati Identificativi

Indirizzo **Via Cesare Battisti, 53**

Numero civico **53**

Comune **Pisa**

Provincia **Pisa**

Regione **Toscana**

Identificazione catastale **Catasto Fabbricato - Comune di Pisa - Foglio 38 Particella n. 541 subalterni 7 - 68 - 70 - 71 - 74**

Ubicazione **Zona urbana centrale**

Note e osservazioni **Il complesso immobiliare che comprende le porzioni di immobili da stimare è ubicato nel centro della città, in adiacenza della stazione ferroviaria di Pisa Centrale, lungo la via Cesare Battisti che si sviluppa lungo il tracciato della vecchia cinta muraria della città storica. A nord del complesso si sviluppa il centro storico della città di Pisa, con l'inizio di Corso Italia, strada con accesso esclusivamente pedonale che rappresenta il principale asse commerciale della città, nonché zona particolarmente pregiata anche per uffici e residenze.**

Descrizione del bene

Tipologia **TERZIARIO PRIVATO**

Stato d'uso **parzialmente locati**

Cielo terra **No**

N° piani totali **5**

Complesso **Si**

Fuori terra **5**

Porzione **Si**

Entro Terra **1**

Terreno **No**

N° Fabbricati **1**

Altro - Misto **/**

Descrizione sintetica **Oggetto della presente valutazione sono quattro distinte porzioni di un complesso immobiliare a destinazione commerciale e direzionale, di seguito descritto, i cui lavori di costruzione sono stati ultimati nell'anno 2015. Al livello interrato, sono ubicate un'autorimessa, magazzini e il connettivo carrabile di collegamento al retrostante parcheggio. Il piano terra ed il piano primo ospitano le attività commerciali, entrambe fruibili attraverso l'accesso dalla viabilità comunale (via Cesare Battisti) ed il collegamento con la stazione ferroviaria di Pisa Centrale. La piazza urbana è, inoltre, delimitata da passaggi porticati e presenta un collegamento centrale, attraverso una scala metallica, con il sottostante piano terra. Il piano terra è destinato, inoltre, ad ospitare uffici pubblici e della CPT (Compagnia Pisana Trasporti) e, nel volume prospiciente via Cesare Battisti, la biglietteria di pertinenza del limitrofo capolinea degli autobus. I restanti livelli sono interamente destinati ad uffici pubblici e privati. I prospetti sono caratterizzati da una sequenza di fasce orizzontali, corrispondenti ai vari piani dell'edificio, caratterizzate da un rivestimento della facciata ventilata in cotto, con il cromatismo tipico degli intonaci pisani, il coronamento è delimitato da ampie superfici vetrate, che costituiscono anche punti di vista privilegiati sul contesto. I percorsi verticali interni all'edificio sono costituiti da ascensori e 4 corpi scala i cui ingressi sono collocati al piano terra. Tre dei quattro corpi scala raggiungono anche il piano interrato, destinato ad autorimessa. L'edificio è realizzato con una struttura portante dimensionata in funzione di una utilizzazione ad uffici, anche dotata di attrezzature specialistiche e consente quindi l'installazione, come nel caso dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia, di specifica attrezzatura e strumentistica. Per gli infissi interni sono state individuate diverse tipologie di porte in funzione delle esigenze dei locali: -porte metalliche opache; porte tagliafuoco metalliche opache con telaio in acciaio; porte a battente con telaio in legno e anta in laminato utilizzate in generale nei servizi igienici. Le pavimentazioni sono state differenziate in funzione delle destinazioni d'uso dei vari ambienti e delle caratteristiche cui devono soddisfare. Il connettivo e gli uffici presentano, generalmente, un pavimento flottante, mentre nei bagni e negli ambienti di servizio è presente gres porcellanato. Le dotazioni impiantistiche complessive sono: impianto idrico; impianto elettrico; impianto telefonico; impianto ascensori; impianto di climatizzazione estiva ed invernale: centralizzato, a pompe di calore integrato da pannelli solari; impianto antincendio, completo di rilevatori fumi e spegnimento. Le dotazioni impiantistiche risultano tutte conformi alla vigente normativa. La classificazione energetica dell'edificio è "A".**

Superficie commerciale mq

Anno di costruzione **2015**

Stato Manutentivo **buono**

Note e osservazioni



AGENZIA DEL DEMANIO

Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative

Inquadramento Urbanistico

Strumento urbanistico

In conformità alla previsione del Regolamento Urbanistico, che identificava l'area di cui trattasi in ambito SQ3, assetto destinato ad "insediamenti specialistici per la produzione di servizi da qualificare in base a progetti unitari" (art. 1.2.2.14 delle N.T.A. del R.U.), con deliberazione della Giunta Comunale n.260 del 27.10.2005 fu adottato il Piano Attuativo relativo alla riorganizzazione dell'area compresa tra via Cesare Battisti, via Quarantola, via Mascagni e la sede ferroviaria.

Tale Piano Attuativo venne approvato definitivamente con deliberazione della Giunta Comunale n.6 dell'8.02.2006.

Con successive deliberazioni della G.C. n.80 del 9.07.228 e n.127 del 15.10.2008 venne rispettivamente adottata ed approvata definitivamente la variante al precedente Piano Attuativo, finalizzata al miglioramento dell'insediamento architettonico ed ambientale della trasformazione, ai sensi degli artt. 68 e 69 della L.R. n.1/05.

La Conferenza dei Servizi, nella seduta del 13.07.2009, approvò il relativo progetto ed il verbale di detta Conferenza costituiva titolo abilitativo all'esecuzione degli interventi.

Non risultano pertanto prevedibili trasformazioni o cambi di destinazioni d'uso degli immobili.

Destinazione Urbanistica

SERVIZI

Valutazione Tecnico - estimativa

Criterio di stima principale Sintetico-comparativo

Valore determinato dall'Ente Locale € 5.366.012,21

Valore verificato dalla Commissione di Congruità € 3.599.000,00

Note e osservazioni

L'Ente Comunale ha proceduto ad una prima valutazione del compendio oggetto di trattazione attraverso un procedimento sintetico comparativo, basato fondamentalmente su due soli comparabili, costituiti peraltro da due immobili facenti parte del medesimo fabbricato, per quanto attiene le unità immobiliari ad uso direzionale (precisando che uno dei due comparabili e' costituito da un preliminare di compravendita del 14.05.2009 tra la Società Sviluppo Pisa S.r.l. e l'Istituto Nazionale di Vulcanologia, dato che è stato successivamente adeguato con un aggiornamento temporale), procedendo poi a valutare l'unità commerciale posta al piano terra, con l'applicazione di un mero coefficiente desunto dall'OMI per quanto attiene il rapporto valutativo tra uffici e negozi ed applicando altresì un coefficiente di ragguaglio degli spazi condominiali pari al 50%, specificando infine che il compendio immobiliare, pur essendo incluso nella zona OMI D1, sia per stretta vicinanza che per peculiarità del contesto, si è ritenuto più corretto assimilare il compendio alla zona OMI B3, addivenendo ad un valore complessivo pari ad € 5.366.012,21. A seguito di richieste d'integrazione avanzate dal relatore della Commissione, il Tecnico comunale incaricato ha fornito le integrazioni richieste producendo una seconda valutazione ottenuta attraverso l'adozione del procedimento diretto di natura empirica derivato dal "Market Comparison Approach" (MCA), assumendo n. 5 comparabili per quanto attiene gli uffici e n. 4 comparabili per quanto attiene l'unità ad uso commerciale, per la quale, sin dalla prima valutazione, è stato detratto l'importo "in via speditiva" di €/mq. 400,00, necessario per completare le opere non ancora ultimate, tra cui i pavimenti, le finiture delle pareti, i servizi igienici e gli impianti interni. Il Tecnico incaricato dell'Ente Comunale, ha inoltre fornito la tabella delle superfici determinate ai sensi del D.P.R. 138/98 ed applicate nelle tabelle MCA, da cui si desumono per gli uffici complessivi mq. 1.162 e mq. 304 per quanto attiene l'unità ad uso commerciale. Tutto ciò premesso, la Commissione, nell'ambito della propria autonomia operativa e dei dati a disposizione, ricavati dagli elaborati estimali e dalle integrazioni fornite, nonchè tenuto comunque conto dei dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate, ha proceduto ad effettuare le necessarie verifiche di competenza, pervenendo a risultanze, che consentono di ritenere congruo l'importo complessivo di € 3.599.000,00, corrispondenti ad €/mq. 2.436,00 x mq. 1162 = € 2.830.632,00 per gli uffici ed €/mq. 2.527,59 x mq. 304 = € 768.386,22 per l'unità ad uso commerciale.

MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

Risultato interrogazione:

Provincia: Pisa
Comune: Pisa
Fascia/Zona: Periferica/Zona P.ta a Mare S.Giusto, San Marco...
Codice zona: D1
superficie di riferimento: Lorda

ZONA OMI	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
			Min	Max
D1	uffici	Normale	1300,00	1750,00
B3	uffici	Normale	1550,00	2500,00

Risultato interrogazione:

Provincia: Pisa
Comune: Pisa
Fascia/Zona: Periferica/Zona P.ta a Mare S.Giusto, San Marco...
Codice zona: D1
superficie di riferimento: Lorda

ZONA OMI	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
			Min	Max
D1	negozi	Normale	1100,00	1400,00
B3	negozi	Normale	1700,00	3000,00

PARERE DI CONGRUITÀ

In data 11/12/2019, la Commissione di Congruità, ai sensi del D.Lgs n° 82/2005 (Codice dell'Amministrazione digitale) art.12, si è riunita in videoconferenza su supporto della piattaforma skype per l'istruttoria del presente verbale. In particolare: Il Presidente (in video conferenza dalla Direzione Generale di Roma); I componenti: geom. Roberto Pillepich in (in video conferenza dalla Direzione Regionale Veneto - Ufficio di Vicenza) arch. Francesco Pieracci (in video conferenza dalla Direzione Roma Capitale); dott.ssa Luigia Laezza (in video conferenza dalla Direzione Regionale Lombardia).

LA COMMISSIONE ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DI

€ 3.599.000,00

Note e osservazioni

La Commissione precisa che le proprie determinazioni riguardano i soli valori di acquisizione determinati sulla base dei dati forniti con la documentazione inviata dall'Ente, senza entrare nel merito delle eventuali ulteriori specifiche condizioni cui è subordinata la compravendita. Il presente parere è reso nel presupposto della regolarità edilizio-urbanistica e di ogni conformità rispetto alle normative vigenti ed è altresì subordinato alle attestazioni di indispensabilità ed indilazionabilità dell'operazione di acquisto.

Il Presidente
ing. Pier Giorgio Allegroni
(Firmato digitalmente)

Membro Referente
dott.ssa Luigia Laezza - MRICS
(Firmato digitalmente)

Membro Relatore
geom. Roberto Pillepich - MRICS
(Firmato digitalmente)

Membro
arch. Francesco Pieracci
(Firmato digitalmente)

Il Segretario
Sig.ra Patrizia Baroni
(Firmato digitalmente)