



bilancio contabilizzando una svalutazione pari a Euro 1.871 migliaia del valore precedentemente iscritto. La suddetta svalutazione ha trovato contropartita contabile nella specifica riserva per apporti di patrimonio costituita nel 2011 in sede di conferimento del complesso aziendale. A seguito degli eventi sopra richiamati, abbiamo provveduto a ritirare la nostra precedente relazione emessa in data 9 giugno 2021, rimettendo in data odierna la presente relazione in sostituzione della nostra precedente.

#### **Responsabilità del Sovrintendente e del Collegio dei Revisori per il bilancio d'esercizio**

Il Sovrintendente è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Sovrintendente è responsabile per la valutazione della capacità della Fondazione di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Sovrintendente utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Fondazione o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

#### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Fondazione;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Sovrintendente, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Sovrintendente del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi



- significativi sulla capacità della Fondazione di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Fondazione cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

##### **Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e) del D.Lgs 39/2010**

Il Sovrintendente della FONDAZIONE TEATRO CARLO FELICE è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della FONDAZIONE TEATRO CARLO FELICE al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della FONDAZIONE TEATRO CARLO FELICE al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della FONDAZIONE TEATRO CARLO FELICE al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 7 luglio 2021

Audirevi S.p.A.  
  
Alfonso Laratta  
Socio



## FONDAZIONE TEATRO CARLO FELICE

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020  
Relazione della società di Revisione Indipendente  
ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs 39/2010



Audirevi SpA  
Via Paolo da Cannobio, 33 - 20122 Milano  
T: +39 0287070700 F: +39 0287070719

## Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Al Consiglio di Indirizzo della  
FONDAZIONE TEATRO CARLO FELICE

### Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

#### *Giudizio*

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della FONDAZIONE TEATRO CARLO FELICE costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Fondazione al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### *Elementi alla base del giudizio*

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Fondazione in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### *Richiamo di informativa*

Senza modificare il nostro giudizio, richiamiamo l'attenzione su quanto evidenziato dal Sovrintendente nella nota integrativa e nella Relazione sulla gestione:

il bilancio al 31 dicembre 2020 chiude con un utile di Euro 2.133 migliaia ed un patrimonio netto disponibile negativo per Euro 16.495 migliaia. Il Sovrintendente ha reputato di redigere il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 secondo criteri di funzionamento, sulla base della previsione dell'incasso nel corso del 2021 dei contributi dello Stato, della Regione e del Comune in misura sufficiente a coprire i "costi fissi" della struttura e il rimborso delle rate in scadenza, con l'eccezione per quanto dovuto all'Agenzia delle Entrate. Come evidenziato dal Sovrintendente, la sensibile riduzione dei costi del personale rispetto all'anno precedente è conseguente al processo di "stabilizzazione" del personale precario che ha consentito una sensibile riduzione dei costi per il personale aggiunto, alle cessazioni occorse durante l'esercizio, oltre che alla riduzione per l'utilizzo di ferie e permessi.

#### *Responsabilità del Sovrintendente e del Collegio dei Revisori per il bilancio d'esercizio*

Il Sovrintendente è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non



intenzionali.

Il Sovrintendente è responsabile per la valutazione della capacità della Fondazione di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Sovrintendente utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Fondazione o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Fondazione;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Sovrintendente, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Sovrintendente del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Fondazione di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Fondazione cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.



Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

##### **Giudizio ai sensi dell'articolo 14, comma 2, lettera e) del D.Lgs 39/2010**

Il Sovrintendente della FONDAZIONE TEATRO CARLO FELICE è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione della FONDAZIONE TEATRO CARLO FELICE al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della FONDAZIONE TEATRO CARLO FELICE al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della FONDAZIONE TEATRO CARLO FELICE al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 9 giugno 2021

Audirevi S.p.A.



Alfonso Laratta

Socio



Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082  
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

**PERIZIA ESTIMATIVA  
RELATIVA AL VALORE DELL'IMMOBILE SITO IN  
GENOVA  
CORSO SOLFERINO C/O N.27  
"PALAZZINA LIBERTY - VILLA GRUBER"**

**1. PREMESSA**

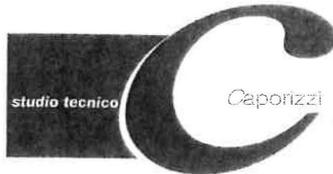
Il sottoscritto Geom. Nicola Caporizzi, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n° 2389 con studio in Genova Via Fieschi civ. 2 int. 23 Telefono 010. 584395 Fax 010.542082 ed inserito nell'elenco dei periti del Tribunale, è stato incaricato dalla "Fondazione Teatro Carlo Felice" con sede in Passo E. Montale n. 4 - 16121 Genova (P.IVA : P.IVA 00279200109) di effettuare la presente relazione peritale al fine di indicarne il valore di mercato più probabile alla data odierna e nelle attuali condizioni manutentive per immobili liberi. A tal fine il sottoscritto perito precisa che la stima è stata effettuata a valore venale in base alla superficie lorda desunta dalle planimetrie catastali, allo stato conservativo e considerato libero da persone e cose. Per un corretto espletamento dell'incarico il sottoscritto ha eseguito regolare sopralluogo producendo relativa documentazione fotografica atta ad evidenziare lo stato attuale dei luoghi ed il loro stato manutentivo **(All.to n° 1).**

- **Data della perizia :** **05.07.2021**
- **Data del sopralluogo :** **15.06.2021**

**ELENCO IMMOBILI**



- 1) Palazzina liberty in Parco "VILLA GRUBER" - Corso Solferino c/o n. 27**



Via Fieschi civ.2 int.23 - I6121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082  
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

Veduta satellitare



Identificazione lotto interessato





Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082  
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



Estratto di mappa N.C.T. del Comune di Genova

**Sez. A - Foglio 36**

## 2. UBICAZIONE

**Provincia** : Genova  
**Comune** : Genova  
**Delegazione** : Castelletto  
**Via** : Corso Solferino c/o civ.27 (all'interno di "Parco Villa Gruber")  
**Piano** : S1 - T - 1° - 2° (catastalmente T-1°-2°)  
**Destinazione del bene** : Servizi Pubblici (a catasto fabbricati Cat. A/8); fabbricato inagibile

## 3. DESCRIZIONE DELLA ZONA E DELL'IMMOBILE

Il parco pubblico genovese denominato "Villa Gruber" all'interno del quale insiste il bene in oggetto è di fatto un dei polmoni verdi del centro cittadino. Con giardini all'inglese è disposto su pendio ed ha due accessi, quello principale a sud su Corso Solferino (civ.ci 27 - 29) e un secondo a nord accanto alla Villa. Sono presenti inoltre un piazzale pavimentato

3



Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082  
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

sovrastante un parcheggio a uso privato e un'area attrezzata con giochi per bambini. Ricadente all'interno della delegazione di Castelletto è stato sempre molto frequentato sia dagli abitanti dell'area che dai genovesi in generale. Qui, infatti, in molti vengono per fare sport, passeggiare o semplicemente svagarsi all'aria aperta. All'interno del complesso si trova appunto anche la **Palazzina Liberty** di cui trattasi che, se pur edificio di originale pregio architettonico, di fatto ormai da decenni versa in uno stato di assoluto abbandono. Oggetto per anni di atti di vandalismo e vittima di un paio di incendi (l'ultimo dei quali ha comportato anche la totale distruzione della struttura lignea del tetto) ad oggi infatti è considerata "a rischio di crolli" e giudicata pericolosa per le sue condizioni precarie che registrano inoltre alcuni punti il crollo delle murature interne, finestrate e distacchi delle decorazioni in stucco di alcune volte. Nello specifico il cespite in esame, risalente presumibilmente ai primi anni del '900, è costituito da un fabbricato riconducibile alla tipologia di "Palazzina" in stile Liberty con impianto di forma poligonale articolata ed uno sviluppo su più piani di cui uno interrato e tre fuori terra (piano terra, terra-ammezzato, piano primo, piano secondo). Strutturalmente concepito secondo i canoni edilizi di quel periodo per immobili signorili a destinazione residenziale (prospetti elaborati e decorati, torretta coperta con loggiato panoramico, ampi locali interni collegati tra loro grazie a scala interna, servizi, locali accessori, portici, area verde esterna) è evidente che originariamente il bene rispondeva ai requisiti di immobile di pregio. Purtroppo allo stato attuale non vi è più nulla di tutto ciò e l'intero edificio (se pur mantenendo il vincolo dei Beni ambientali ed architettonici - art. 4 ex L.1089/39) risulta totalmente inagibile a tutti gli effetti essendo pericolante e praticamente privo di ogni finitura ivi compresi distacchi di intonaci, mancanza parziale di rampe di scale interne di collegamento, mancanza di infissi interni ed esterni, mancanza di porzioni di pareti interne, assenza totale di impianti, copertura originaria parzialmente crollata ecc. Per completezza di indagine si riporta comunque qui di seguito una tabella descrittivo/sommatoria della costruzione:





Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082  
 Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

<u>Struttura portante</u>	Muratura
<u>Prospetti</u>	Originariamente finiti con intonaco civile e decorazioni con bassorilievi e dipinti. Ad oggi resta di fatto solo l'intonaco che in molti punti si è distaccato lasciando la muratura a vista
<u>Copertura</u>	A falde con tegole attualmente risultanti mancanti in molte parti per quanto concerne il loggiato della torretta. Per il corpo principale ad oggi la copertura è costituita la lastre di ondolato in metallo
<u>Solai</u>	Muratura
<u>Infissi</u>	Assenti (sono in essere solo alcune cornici di finestrate e porte totalmente ammalorate)
<u>Impianto riscaldamento</u>	Assente
<u>Impianto acqua calda</u>	Assente
<u>Impianto acqua fredda</u>	Assente
<u>Altri impianti</u>	Assenti
<u>Stato manutentivo</u>	Pessimo, pericolante ed attualmente totalmente inagibile

#### 4. DATI CATASTALI

L'immobile risulta censito all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Genova - Uff. Provinciale del Territorio - Catasto fabbricati Comune di Genova in capo a :

- Fondazione Teatro Carlo Felice - CF: 00279200109 (diritto superficie per 1/1)
- Comune di Genova - CF: 00856930102 (proprietà per 1/1)

con i seguenti dati (visura catastale - **All.to n° 2**) :

Sez	Fg	Mapp	Sub	ZC	Cat	Cl	Cons	Sup. catastale	Rendita	Ubicazione
GEC	13	66	//	1	A/8	4	33 vani	Totale mq. 890 Totale escluse aree scoperte mq. 876	€ 10225,85	Corso Solferino n. 27 Piani T-1-2



Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082  
 Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

La planimetria catastale attualmente depositata all'ufficio catastale competente è del 1939 (data di impianto) **(All.to n. 3)**.

E' ricompreso nel lotto anche il terreno censito all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Genova - Uff. Provinciale del Territorio - Catasto terreni Comune di Genova con i seguenti dati (visura catastale - **All.to n° 4**) :

Sez	Fg	Mapp	Sub	Qualità - classe	Cons	Sup. catastale	Rendita
1	36	928	//	ENTE URBANO	//	mq. 752	//

Si allega la relativa Vax (estratto di mappa del Catasto Terreni) **(All.to n. 5)**.

#### 5. PROVENIENZE

Il bene ad oggi risulta intestato alla Fondazione Teatro Carlo Felice - CF: 00279200109 (diritto superficie per 1/1 di durata novantanovenne a partire dalla data del rogito) ed al Comune di Genova - CF: 00856930102 (proprietà per 1/1) a seguito di "ATTO DI COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE" tra le due parti del 29.11.2011 a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno Rep. 35915 - Racc. 25685 **(All.to n. 6)**.

#### 6. PRESCRIZIONI URBANISTICHE E REGOLARITA' EDILIZIA

Secondo le prescrizioni urbanistiche comunali attualmente vigenti il bene in oggetto ricade in zona **SIS-S Servizi pubblici territoriali e di quartiere di valore storico paesaggistico**.



6

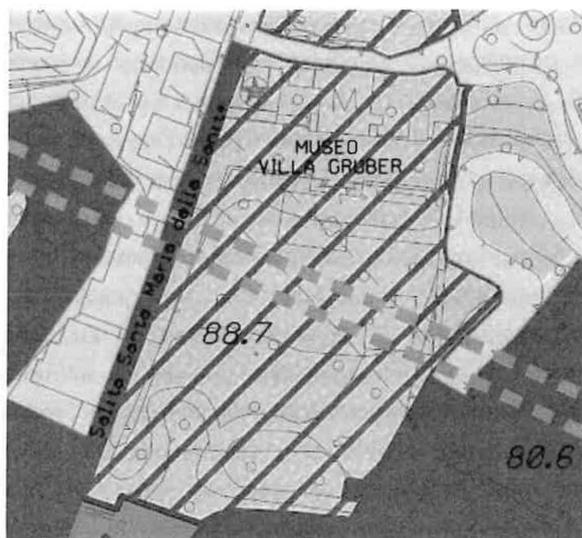
E-mail [nicola@studiocaporizzi.com](mailto:nicola@studiocaporizzi.com)  
[segreteria@studiocaporizzi.com](mailto:segreteria@studiocaporizzi.com)  
[tecnico@studiocaporizzi.com](mailto:tecnico@studiocaporizzi.com)

Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108





Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082  
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222



Dove vigono le seguenti prescrizioni:

#### **SIS-S-1 Disciplina delle destinazioni d'uso**

##### **Funzioni ammesse**

**Principali:** Servizi pubblici, parcheggi pubblici.

**Complementari:** Servizi di uso pubblico, servizi privati, connettivo urbano, esercizi di vicinato funzionali al servizio o compatibili con lo stesso.

**Parcheggi privati:** Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.

#### **SIS-S-2 Disciplina degli interventi edilizi**

**Prescrizioni generali** Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno; in caso di

7



Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082  
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

servizi pubblici individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione AC-US, o dell'ambito AC-CS se compresi all'interno del Centro storico urbano. Laddove sia dimostrata la dismissione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC del servizio pubblico o si configuri la reiterazione di previsioni a servizio pubblico su aree o edifici privati, a seguito di aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e s.m. e i., le funzioni principali e complementari ammesse e la relativa disciplina corrispondono a quelle dell'ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno. Nel caso di ricollocazione o cessazione di Servizi Territoriali qualsiasi altro assetto sostitutivo, previa verifica di sostenibilità ambientale ed urbanistica estesa al contesto territoriale in cui l'area è collocata, è da definirsi in sede di formazione di apposito Accordo di Programma. I servizi pubblici che occupano porzioni di edifici aventi altre destinazioni sono individuati esclusivamente nella cartografia del Sistema dei Servizi Pubblici con apposita simbologia e sono soggetti alla presente disciplina ancorché non individuati nella cartografia dell'assetto urbanistico. Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle funzioni complementari, per quantità anche eccedenti i limiti massimi fissati dall'art. 12) punto 11, delle Norme generali, tra le quali possono essere previste funzioni diverse da quelle ammesse purchè compatibili con la natura del servizio. Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo. I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici. Per le attività agricole esistenti e in atto nelle aree dei parchi urbani è consentito il mantenimento applicando la disciplina dell'ambito AC-NI. Per le parti d'ambito soggette a regimi di conservazione nel livello locale del PTCP:

- Gli interventi di sostituzione edilizia sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d'ambito per inadeguatezza della tipologia e per lo stato di degrado e sempreché non si tratti di fabbricati significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario;





Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082  
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

- Non è consentito costruire nuovi edifici né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri della zona.
- Gli interventi di costruzione di nuovi edifici destinati a servizi di uso pubblico devono assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura minima del 30% del lotto di intervento.
- La dimensione dei nuovi edifici o dell'ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.

**Interventi consentiti:** Ristrutturazione edilizia consentita, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali:

- per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici;
- per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.
- Sostituzione edilizia consentita: salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti. Consentita inoltre, nell'ambito del lotto contiguo disponibile, per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici.
- Nuova costruzione:



9

SENATO

E-mail [nicola@studiocaporizzi.com](mailto:nicola@studiocaporizzi.com)  
[segreteria@studiocaporizzi.com](mailto:segreteria@studiocaporizzi.com)  
[tecnico@studiocaporizzi.com](mailto:tecnico@studiocaporizzi.com)

Cod. Fiscale CPRNCL66D01D969G Partita I.V.A. 03768720108



Via Fieschi civ.2 int.23 - 16121 Genova - ☎ 010.584395 - Fax 010.542082  
Piazza Armando Diaz 7 - 20123 Milano - ☎ 02.80292193 - Fax 02.89292222

- o Non consentita: nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC.
- o Consentita: per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività;

Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

Consentita inoltre per realizzare:

- servizi di uso pubblico con I.U.I. massimo 0,50 mq/mq.
- ampliamento volumetrico di edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti, eccedente il 20% del volume geometrico esistente, comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 30%.

Si segnala che lo scrivente non ha effettuato verifiche urbanistiche sulla regolarità del bene c/o gli uffici comunali competenti verificando unicamente le eventuali pratiche edilizie sul portale online comunale che, in questo caso, non risultano presenti.

#### 7. CRITERI DI STIMA

L'area e l'immobile oggetto di stima per sua destinazione e connotazione non possono essere ritenuti suscettibili di un mercato immobiliare ordinario. Pertanto non risulta possibile determinare il più probabile valore di mercato né per comparazione né per reddito essendo in stato di abbandono da anni. Il valore di mercato è quindi stato determinato con un valore potenziale stabilito da quello che l'immobile e l'area verde annessa possono rappresentare in un mercato di interesse pubblico per l'utilizzo a favore del Comune di Genova o enti similari.

