



DELIBERAZIONE

DEL DIRETTORE GENERALE

Numero 190 Data 4/3/19

OGGETTO: *Acquisizione area "Ex Piazza d'Armi" ed "Ex polveriera"*
Foglio 116 p.lla 1122 del Comune di Novara
per l'edificazione della "Città della Salute e della Scienza di Novara"

§ § § § § § §

IL DIRETTORE GENERALE

Nella data sopraindicata, su propria iniziativa, ai sensi dell'articolo 2, commi 7 e 8 del "Regolamento dei Provvedimenti" - con il parere dei Direttori: Amministrativo e Sanitario - ha assunto, in Novara, presso la sede dell'Ente, la deliberazione di cui all'interno.



DELIBERAZIONE N. 290 IN DATA 4/3/19

AD INIZIATIVA DELLA DIREZIONE GENERALE

PREMESSO CHE

in data 02/03/2016 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma (A.d.P.), ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., tra la Regione Piemonte, il Comune di Novara, l'Azienda Ospedaliera Universitaria (A.O.U.) "Maggiore della Carità" di Novara, l'Università degli Studi del Piemonte Orientale "Amedeo Avogadro" per la realizzazione della "Città della Salute e della Scienza di Novara";

l'Accordo sancisce e disciplina gli impegni che ciascuna delle quattro Amministrazioni sottoscriventi ha assunto, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

l'art. 2 dell'A.d.P. prevede che la Regione Piemonte: "trasferirà all'A.O.U. "Maggiore della Carità" di Novara la proprietà del terreno denominato "Piazza d'Armi ed ex Polveriera" sito nel Comune di Novara, [C.F. e C.T. Foglio 116 p.la 1122] per la realizzazione della "Città della Salute e della Scienza di Novara";

a conclusione dei vari passaggi dell'iter procedurale che ha comportato ulteriori sviluppi ed adempimenti, correlati e conseguenti, con propria Deliberazione n. 214 del 09/03/2018 il Commissario dell'A.O.U. Maggiore della Carità di Novara ha approvato lo schema di modifica all'Accordo di programma vigente, approvato con D.P.G.R. n. 32/2016, stipulato ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m. e i. tra la regione Piemonte, il Comune di Novara, l'Azienda Ospedaliero Universitaria Maggiore della Carità di Novara e l'Università degli studi del Piemonte Orientale "Amedeo Avogadro", finalizzato alla realizzazione della Città della Salute e della Scienza di Novara, così come già approvato dalla Conferenza dei Servizi tenutasi il 07/02/2018;

con Deliberazione del Direttore Generale n. 23 del 11/01/2019 è inoltre stato approvato il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica Validato per la realizzazione della "Nuova Città della Salute e della Scienza di Novara" costituito dall'adattamento del Progetto Preliminare (2009) alle previsioni del comma 6 art. 23 del D. Lgs. N 50/2016 Nuovo Codice dei Contratti;

CONSIDERATO CHE

visto l'evoluzione e lo stato della procedura, come previsto dall'art. 2 dell'A.d.P. sottoscritto in data 2/03/2016 ed a seguito degli atti successivi e conseguenti, si ritiene quindi necessario procedere all'acquisto dalla Regione Piemonte dell'area "Ex Piazza d'Armi" ed "Ex Polveriera" [C.F. e C.T. Foglio 116 p.la 1122] per renderla disponibile all'edificazione della "Città della Salute e della Scienza di Novara";

il valore attualizzato dell'area di interesse è stato determinato con valutazione tecnica ed estimativa redatta dall'ing. Maurizio Riboni con studio in Novara via Giovannetti n. 5 del 14/12/2018 in complessivi € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) (**Allegato 1**);

con nota dell'Agenzia del Demanio del 25/01/2019 ns./prot. N. 0002504 del 28/01/2019, ai sensi dell'art 1 comma 138 della Legge 24 dicembre 2012 n. 228 (legge di stabilità 2013), il valore così determinato ha ottenuto il parere di congruità da parte della "Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico - economico - estimative" istituita ai sensi dell'art. 1 comma 479 della L. 266/2005 (**Allegato 2**);

che con nota proforma n. 24 del 28/02/2019 ns./prot. n. il Notaio Andrea Milano di Novara, incaricato a seguito di procedura comparativa della stipula dell'atto di acquisto, ha formalizzato il valore delle anticipazioni dovuto per imposte e tasse in € 108.202,80 (centottomiladuecentodue/80) (**Allegato 3**);



i costi propri per l'acquisizione dell'area (€ 108.202,80 + € 1.200.000,00) di € 1.308.202,800 risultano allocati al conto 2.50.08.02 "Risorse da plusvalenza da reinvestire";

Tutto ciò premesso e considerato,

DELIBERA

1. In conformità alle previsioni dell'art. 2 dell'A.d.P. sottoscritto in data 02/03/2016 di procedere all'acquisto del terreno denominato "Piazza d'Armi ed ex Polveriera" sito nel Comune di Novara, [C.F. e C.T. Foglio 116 p.la 1122] per la realizzazione della "Città della Salute e della Scienza di Novara";
2. Di reperire le risorse necessarie all'acquisto € 108.202,80 (centottomiladuecentodieci/80) per imposte e tasse ed € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) quale valore dell'area da versare alla Regione Piemonte traendoli dal conto 2.50.08.02 "Risorse da plusvalenza da reinvestire";
3. Di incaricare le strutture aziendali S.C. G.L.P.P., S.S. G.P.I., S.C. G.E.F. e S.C. G.T.E. per la predisposizione di tutti i documenti e gli atti necessari all'acquisto;
4. Di rimandare per gli effetti contabili e finanziari indotti dal presente provvedimento, all'apposita appendice contabile, facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
5. Di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato, ai sensi dell'art. 15 commi 1 e 2 del D.lgs 13/03/2013 n. 33, nell'apposita sezione "Trasparenza" del sito internet aziendale.

IL DIRETTORE GENERALE

Nominato con D.G.R. N. 18-6937 del 29/05/2018

(dott. Mario Minola)



DELIBERAZIONE N. 190 IN DATA 4/3/19

OGGETTO: *Acquisizione area "Ex Piazza d'Armi" ed "Ex polveriera"
Foglio 116 p.lla 1122 del Comune di Novara
per l'edificazione della "Città della Salute e della Scienza di Novara"*

* * * * *

APPENDICE CONTABILE

Direzione Generale

* * * * *

Il provvedimento, di cui la presente Appendice contabile costituisce componente essenziale, è produttivo delle sottoelencate spese, quantificate con ragionevole presunzione:

	ESERCIZIO	CONTO	IMPORTO	NOTE
I	2019	2.50.08.02	1.308.202,800	
II				
III				
IV				
V				
VI				
VII				

Il Direttore Generale dispone che la spesa quale sopra indicata venga caricata dal competente ORDINATORE DI SPESA sul budget attribuito al medesimo ordinatore

DELIBERAZIONE N. 190 DEL 4/3/19

OGGETTO: ACQUISIZIONE AREA "EX PIAZZA D'ARMI ED "EX POLVERIERA" FOGLIO 116 P.LLA 1122 DEL COMUNE DI NOVARA PER L'EDIFICAZIONE DELLA "CITTÀ DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI NOVARA

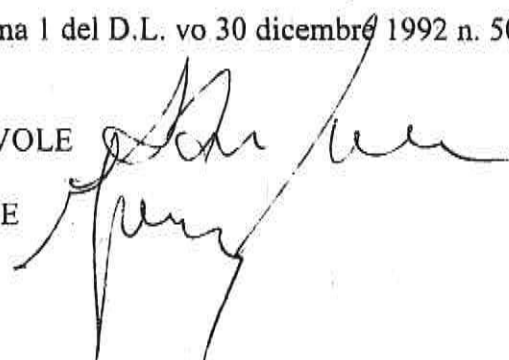
Ai sensi del combinato disposto dell'art. 3 comma 7 e 4 comma 1 del D.L. vo 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni,

Il Direttore Amministrativo esprime parere

FAVOREVOLE

Il Direttore Sanitario esprime parere

FAVOREVOLE

Two handwritten signatures in black ink. The top signature is more complex and cursive, while the bottom signature is simpler and more vertical.



LIBERAZIONE N. 190 IN DATA 4/3/19

OGGETTO: *Acquisizione area "Ex Piazza d'Armi" ed "Ex polveriera"
Foglio 116 p.lla 1122 del Comune di Novara
per l'edificazione della "Città della Salute e della Scienza di Novara"*

FOGLIO ALLEGATI

contiene i seguenti allegati:

Allegato 1: perizia di stima di n. 35 facciate scritte

Allegato 2: parere congruità di n. 5 facciate scritte

Allegato 3: nota pro forma anticipazioni di n. 1 facciata scritta

- ALLEGATO 1 -

ING. MAURIZIO RIBONI STUDIO DI INGEGNERIA

NOVARA VIA GIOVANETTI 5 TEL-FAX 0321-39 96 89

**NOVARA
COMPENDIO IMMOBILIARE
PIAZZA D'ARMI - EX POLVERIERA**



VALUTAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA



**AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA
MAGGIORE DELLA CARITA' NOVARA**

Corso Mazzini n. 18 - 28100 Novara

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: Valutazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare "Piazza d'Armi - Ex Polveriera" Novara (NO) - NCEU F. 116 part. 1122

**Epoca di riferimento
della valutazione :**

Dicembre 2018

Indirizzo:

Novara (No) Viale Piazza d'Armi.

Descrizione:

Il bene consiste in un compendio formato da un'ampia area pianeggiante caratterizzata:

- da una parte a Ovest (ex piazza d'armi) ove sono presenti fabbricati dismessi, utilizzata in passato come magazzini parcheggi automezzi e officine; complessivamente 26 manufatti tra capannoni tettoie magazzini e guardiole;

- da una parte ad Est (ex polveriera), anch'essa ampia e pianeggiante, a prato incolto e in fase di rimboschimento, ove era presente un poligono di tiro oggi dismesso.

Consistenza:

Superficie fondiaria m² 133.670, superficie scoperta m² 118.963,00; superficie coperta m² 14.707,00;

Proprietà:

Regione Piemonte.

Attuale uso:

Il compendio immobiliare è attualmente libero ed inutilizzato;

Identificativi catastali:

NCT Comune Novara, Foglio 116 Particella 1122

NCEU Comune Novara, Foglio 116 Particella 1122

Valore :

Il valore di mercato stimato è pari a € 1.200.000,00

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

L'azienda Ospedaliero Universitaria Maggiore della Carità di Novara, ai fini della costruzione della nuova "**Città della Salute e della Scienza di Novara**" (Nuovo Ospedale) ha necessità di acquisire dalla Regione Piemonte, attuale proprietaria, l'area oggetto della presente stima.

Scopo della presente valutazione tecnico economica è pertanto l'individuazione del più probabile valore di mercato da porre come base della alienazione, relativamente al compendio immobiliare "Piazza d'Armi Ex Polveriera" sito nel Comune di Novara (NO) Censito al NCEU Foglio 116 Particella 1122.

Premessa:

Considerata la natura e consistenza del compendio nonché la sua particolare fattispecie, si evidenzia anzitutto che il bene è stato oggetto di una specifica valutazione estimativa in concomitanza del suo recente trasferimento di proprietà avvenuto nell'anno 2010 (atto di compravendita - Notaio Gamba Benvenuto di Torino, Reg. il 17/12/2010) con il trasferimento della proprietà dall'Agenzia del Demanio - Filiale Piemonte e Valle d'Aosta, a favore della Regione Piemonte.

La relazione tecnico estimativa di riferimento per il trasferimento del 2010, venne in allora elaborata e redatta dall'Agenzia del Demanio Filiale Piemonte e Valle d'Aosta (*Rel. prot. n. 2010/1109/F-TO del 25/01/2010*) e venne successivamente esaminata per l'emissione di Parere di Congruità, dalla Commissione per la congruità delle valutazioni tecnico economiche - estimative (*Prot. 2010/4995/ Comm. Congr. Parere in data 04/02/2010*).

Tale procedura ha determinato il più probabile valore di mercato del compendio alla data della stima, il 04 Febbraio 2010.

Nell'ambito della attività peritale affidata e oggetto della presente relazione di perizia tecnica di

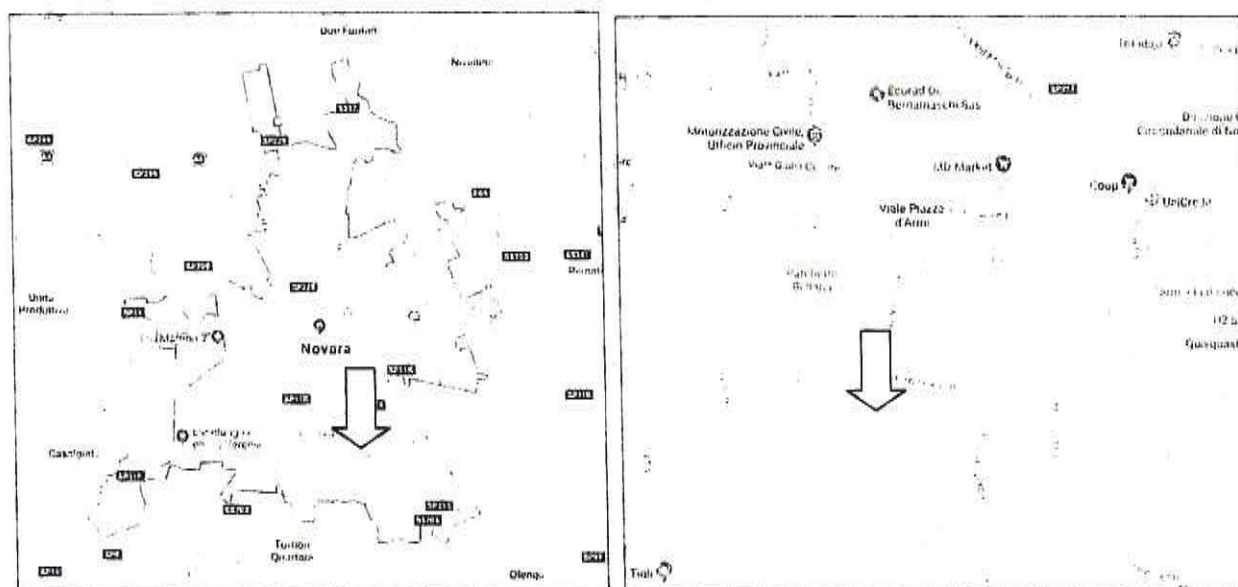
consistenza ed estimativa, lo scrivente ha proceduto alla disamina degli elaborati peritali dianzi richiamati e messi a disposizione dalla A.O.U. MAGGIORE DELLA CARITA' di Novara, prendendo atto e condividendo i criteri di stima adottati in considerazione appunto della particolare fattispecie.

Tutto ciò considerato, anche nella presente fase di stima il Metodo a valore di trasformazione già assunto quale metodo principale nella stima del 2010, risultando anche a parere dello scrivente il più idoneo, è stato assunto quale metodo di valutazione anche per la presente procedura estimativa. Si è quindi proceduto, considerati i circa nove anni trascorsi, lasso che intercorre tra la stima originaria (anno 2010) e la data odierna, ad una revisione comparata delle condizioni e degli elementi e parametri incidenti sulla valutazione estimale in allora prodotta onde determinare l'odierno più probabile Valore di mercato del compendio immobiliare Piazza d'Armi -ex Polveriera in Novara.

2. UBICAZIONE

Il bene oggetto di stima è un compendio immobiliare ubicato nel concentrico urbano sud della città di Novara, tra il Viale Giulio Cesare e la Tangenziale;

il fondo (NCEU Foglio 116 part. particella 1122) ha una superficie pari a 133.670 m² e corrisponde al vecchio insediamento Militare della Piazza d'Armi,



La zona di ubicazione è quella compresa tra Porta Mortara, zona Bicocca e Sacro Cuore ed è così delimitata: a Nord e ad Est con Via Piazza d'Armi ad Ovest con Via Gorizia, a Sud terreni appartenenti a privati adiacenti alla Tangenziale di Novara.

Il tessuto edilizio nella parte a Nord del fondo oggetto di stima, vede una prevalente destinazione residenziale (si tratta della fascia dei quartieri Sacro Cuore, Porta Mortara e Bicocca) mentre a Sud si aprono le aree dei parchi pubblici urbani e di comprensorio (parco della Battaglia).

3. DESCRIZIONE E STATO MANUTENTIVO DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare oggetto di stima, è composto dal Fondo censito in unica particella ricomprendente:

la parte Ovest originariamente detta piazza d'armi, tale parte consiste in un'ampia area pianeggiante ove sono presenti fabbricati dismessi censiti quali unità collabenti, utilizzata in passato come magazzini parcheggi di automezzi e officine; complessivamente 26 manufatti tra capannoni tettoie magazzini e guardiole.

I manufatti presenti versano in stato di degrado e abbandono, risultando da tempo dismessi e consistono in :

- tettoie tipo "Keller" in carpenteria metallica e tetto in lastre in lamiera e parte in fibrocemento amianto, originariamente destinati a ricovero mezzi (nove unità);
- fabbricati di altezza circa 4 metri in gronda e chiusure in muratura in blocchetti in calcestruzzo con manto di copertura in lamiera, in origine destinati parcheggio, officine per manutenzioni e depositi (undici unità);
- N.1 Edificio con altezza 9.5 in gronda, con struttura in calcestruzzo armato prefabbricata;
- N.2 edifici di altezze pari a circa 6.5 metri in gronda, in struttura portante in calcestruzzo armato e tamponamento in muratura in mattoni a vista.

La consistenza dei fabbricati esistenti corrisponde complessivamente a:

Volume 36.500 m³

Superficie Coperta 14.700 m²

Tutti i fabbricati risultano in pesante stato di degrado e privi di manutenzione da diversi anni; si

evidenza in particolare che parte delle coperture (circa 5.800 m²) risultano realizzate con lastre in fibrocemento amianto.

la parte Est che è costituita da una ampia superficie a prato incolta e in fase di rimboschimento, su di essa era presente un poligono di tiro oggi dismesso.

L'intera area ex piazza d'armi ed ex polveriera, ai fini di un suo riuso in senso edificatorio, dovrà essere assoggettata ad una Bonifica.

4. PROPRIETA'

Il bene immobile, è per la quota di 100% di proprietà della Regione Piemonte.

5. SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Il compendio immobiliare in parola, al momento della redazione della presente perizia estimativa, risulta libero da formalità pregiudizievoli ed è pervenuto alla Regione Piemonte in forza di atto di compravendita - Notaio Gamba Benvenuto di Torino, Reg. il 17/12/2010 n. 179808/49234 di rep. e trascritto in data 31.12.2010 RP 12990 RG 20390.

6. - STATO DI POSSESSO

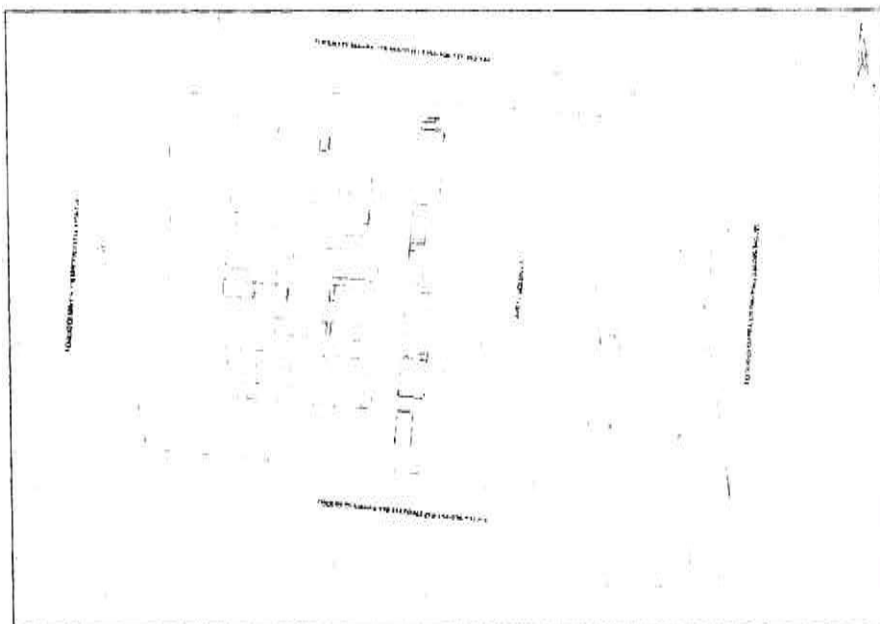
Attualmente l'area è libera ed inutilizzata.

7. DATI CATASTALI

Comune NOVARA				Provincia NO
Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Fabbricati	116	1122		F02 Unità collabenti
Consistenza (vani)	Rendita (€)			Quota/1000
				1000/1000

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria
Terreni	116	1122		
Qualità e classe	Superficie ha are ca	RA (€)	RD (€)	Quota/1000
Ente Urbano	13 36 70			1000/1000

Nel corso delle ricognizioni effettuate sopralluogo, si è potuto constatare la rispondenza dei suddetti fabbricati con quanto documentato nelle planimetrie catastali - vedasi elaborato planimetrico allegato alla presente.



stralcio elaborato planimetrico NEU F.116 particella 1122

Coerenze: riferite al fondo **Particella 1122**

Nord: altra proprietà (F. 116, particelle 419, 577, 579, 117, 1171, 1044, 1049, 1050, 1145, 1143, 1022, 106, 21(Viale piazza d'Armi), 137, 534, 535, 139, 1218, 252, 403, 144);

Est: altra proprietà (F. 116, particelle 144, 344, 146, 348, 189, 210);

Sud: - altra proprietà (F. 116, particelle 210, 184, 895, 894, 896);

Ovest: altra proprietà (F. 116, particelle 210, Via Gorizia), altra proprietà (F. 116, particelle 1171, 1170, 1180, 206);

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Novara (approvato con D.G.R. n. 51-8996 in data 16.06.2016) e le sue successive modifiche e integrazioni, il lotto oggetto di stima (censito al NCEU F. 116 particella 1122) ricade per la maggior parte (92,8%) nell'**Ambito T11** - Art. 18.11 NTA- (contornato in rosso nello stralcio planimetrico sotto riportato e tratto dal CDU rilasciato dal Comune di Novara prot. 110275/18 allegato alla presente).

Detto **Ambito Tematico**, è stato approvato con delibera di C.C. n. 20 del 11/03/2016, di ratifica della Sottoscrizione dell'Accordo di Programma relativo alla " Città della Salute e della Scienza", - Ambito 1, per la **realizzazione del Nuovo Ospedale e Università**, che prevede espressamente nelle NTA il riferimento al Progetto Preliminare descritto nei paragrafi seguenti ai fini della valutazione estimativa svolta.

Le altre aree del fondo non appartenenti all'ambito T11, risultano perimetrali e di ridotta incidenza superficiaria rispetto al lotto e ricadono in zonazioni qualificate quali ambiti rurali peri urbani, tessuto urbano esistente e a verde privato, viabilità di progetto con verde pubblico, parchi urbani. (Rif. *Norme tecniche di attuazione del piano PRG -NTA art. 10/11/13/14/16/18.11/19/21/22/23/25*).
allegate.

Tali aree sono soggette ai "**Vincoli del Parco della Battaglia**" e sono interessate dai vincoli di "**Rispetto dei pozzi**" (evidenze colore azzurro dello stralcio di planimetria di PRG sotto riportate)

L'area in oggetto, ricadente nella classe geologica di idoneità alla edificazione 2b (rif art. 35 NTA) è assoggettata inoltre a vincoli specifici come di seguito riassunto:

Vincoli Paesaggistici:

- ai sensi art. 142 c.1 lett.c, D.lgs. 42/2004 e s.m.i. in quanto entro i 150 m dal Torrente Arbogna (appartenente all'elenco di cui R.D. 1775 del 1933);
- in quanto con integrazione inserito in elenco località soggette a tutela ai sensi L. 29.06.1939 n. 1497 Località Bicocca e Valle dell'Arbogna.

Specificamente le aree sono classificate come:

"Piano Paesaggistico Regionale"; (PPR)

- "Componenti naturalistico-ambientali" (zona fluviale interna) in parte, "Componenti morfologico-insediative" "insule" specializzate.

"Piano Territoriale Provinciale" (PTP)

- "Ambiti di elevata qualità paesistica sottoposti a piano paesistico provinciale".

Infine con Deliberazione di C.C. n. 23 del 17/04/2018 è stata approvata la revisione generale della zonizzazione acustica del comune di Novara da cui relativamente al lotto si individua:

- parte in "Classe I" "AREE PARTICOLARMENTE PROTETTE"
- parte in "Classe II" "AREE DESTINATE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE"



stralcio elaborato CDU rilasciato dal Comune di Novara Prot. 110275/18

9. CONSISTENZA SUPERFICIARIA

A. Area di sedime del lotto (NCEU F. 116 particella 1122) S= m² 133.670

B. Edifici in Muratura (n. 18 Edifici)

Superficie totale coperta m² 5.753

Volume totale m³ 36.496

Tettoie

n. 8 edifici

Superficie coperta e pavimentata m² 8.954

10. IL PROGETTO "LA CITTA' DELLA SALUTE E DELLA SCIENZA DI NOVARA"

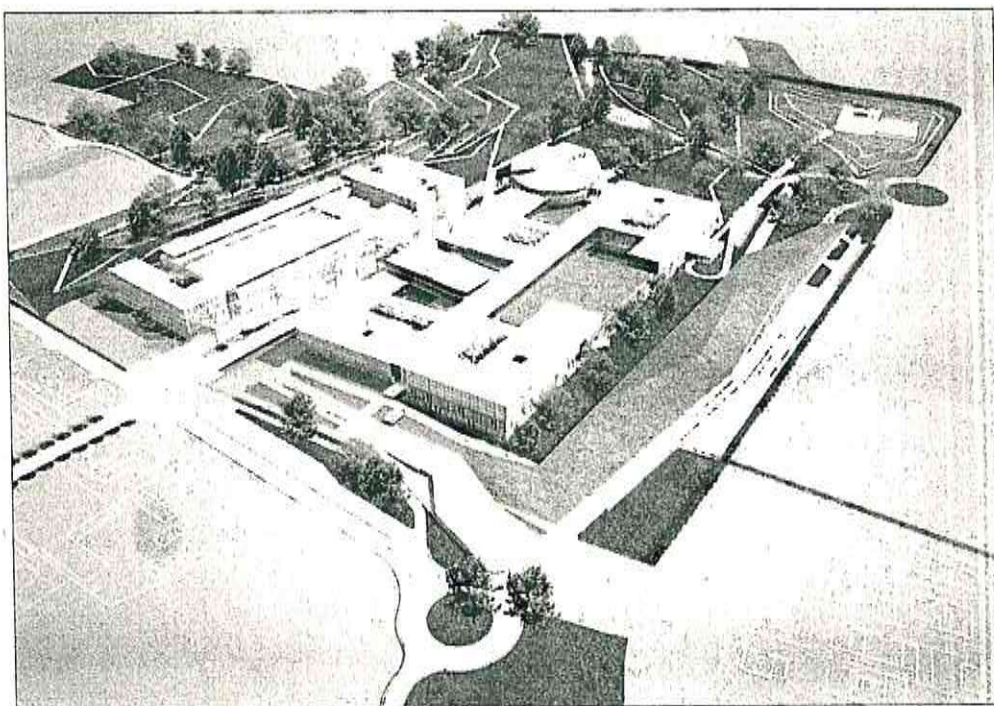
Inquadramento generale dell'intervento in progetto

La nuova struttura ospedaliera prevista nell'ambito dell'intervento di trasformazione dell'intero comparto, sorgerà in Novara nell'area posta a Sud della città e compresa tra piazza "Piazza D'armi" sul lato Nord, via nuova di P.R. di prolungamento di via Gorizia ad Ovest, la tangenziale a Sud, e il parco provinciale della Battaglia ad Est. L'area complessiva del comparto di intervento ha una superficie complessiva di circa m^2 324.300. (di cui, superficie di proprietà della Regione Piemonte ex piazza d'Armi - ex Polveriera, pari a m^2 133.670).



Planimetria generale intervento "Città della Salute e della Scienza"

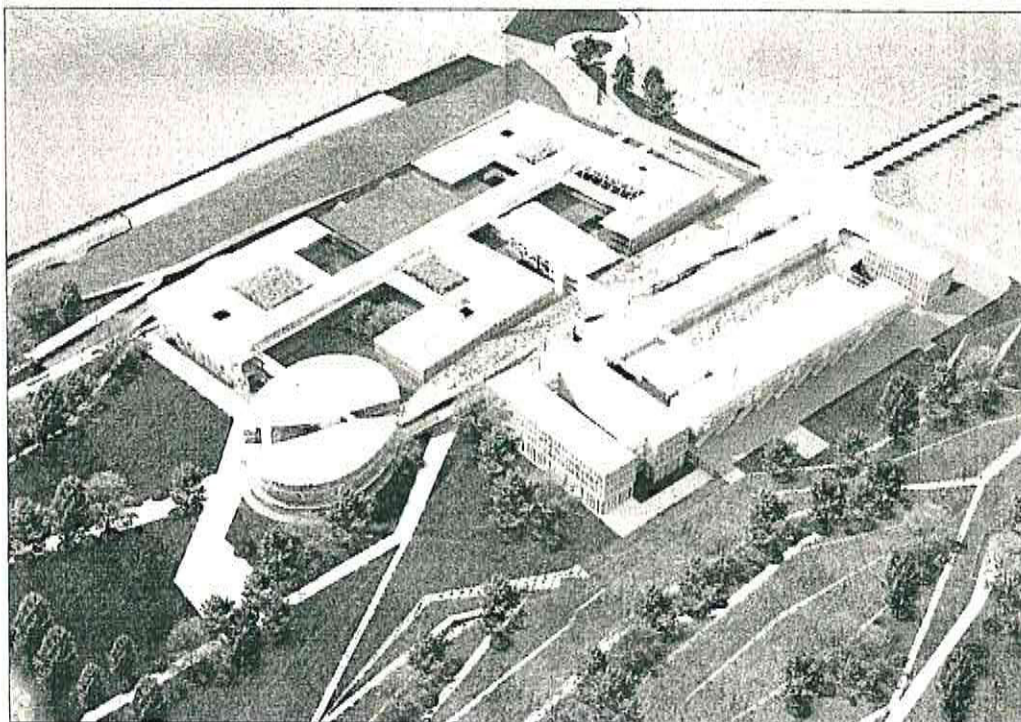
Sul fronte Nord, ove dovrà attestarsi l'ingresso principale del nuovo ospedale, si prevede una nuova strada che collegherà la piazza con Via Gorizia. Il nuovo edificio, per altro di dimensioni notevoli, rappresenta un uso efficace di un'area ambientalmente pregiata quale quella sottesa all'intervento, costituendo una ideale porta d'ingresso dalla città al parco e idealmente l'accoglienza e l'umanizzazione del rapporto struttura ospedaliera università e territorio integrandosi nel paesaggio e nella trama dei parchi urbani di Novara



*Progetto "Città della Salute e della Scienza di Novara"
vista prospettica da Nord*

Il progetto prevede l'insediamento degli edifici della Struttura Ospedaliera, i corpi di fabbrica dell'Università, la Casa della Donna e del Bambino e l'Edificio dei servizi. Il modello si compone di quattro corpi di fabbrica ad "L" collegati da un asse centrale che costituisce l'elemento di connessione dell'intero sistema e contiene i nodi verticali di comunicazione tra i vari livelli. A questo elemento sono funzionalmente uniti altri due corpi di fabbrica dei quali il primo, ad ovest dell'asse centrale, ospita le attività a più alta tecnologia quali gruppo operatorio, terapia intensiva e diagnostica per immagini, mentre il secondo, che si eleva ai livelli primo e secondo, ospita aree direzionali e didattiche e costituisce l'elemento di

connessione con l'antistante struttura universitaria.



*Progetto "Città della Salute e della Scienza di Novara"
vista prospettica da Sud*

L'ospedale prevede un piano interrato e quattro livelli fuori terra dei quali il primo, a quota 150.5 s.l.m., è destinato ai flussi interni e costituisce, per la presenza del Pronto Soccorso, il livello di ingresso al sistema per i pazienti interni. Sono anche previste con estensioni limitate alle funzioni direzionale per l'Ospedale e per Laboratori universitari con i relativi connettivi, superfici al piano quinto fuori terra.

Il livello superiore, a quota 155, si va idealmente a collegare con la città ed è interamente destinato ai flussi dei visitatori e dei pazienti ambulatoriali. Gli ulteriori due livelli sono destinati ad aree di degenza e ad attività sanitarie quali Gruppo Operatorio e Terapie Intensive. Il livello 155 costituisce anche per l'Università il piano di accesso. Lo schema dell'università segue infatti la stessa impostazione dell'ospedale ed è ad esso collegata funzionalmente e formalmente. Anch'essa è composta di un livello interrato e quattro piani fuori terra.

Dimensionamento del progetto

Di seguito vengono esposte le principali caratteristiche distributive e funzionali e un quadro di sintesi dimensionale del progetto.

Le superfici esposte nelle schede sinottiche sono state dedotte dal Progetto Preliminare approvato e messo a disposizione dalla AOU Maggiore della Carità di Novara, si precisa che le stesse sono riferite e calcolate a filo interno di facciata ed al netto dei principali cavedi impiantistici e dei vani corsa degli ascensori.

Struttura Ospedaliera

Piano Interrato:

Spogliatoi centralizzati, spogliatoi ed i depositi a servizi dell'impresa di pulizia, aree di deposito materiali di manutenzione, farmacia;

Piano Seminterrato:

Dipartimento di Emergenza e unità sanitarie ad alto contenuto tecnologico;

Piano Rialzato:

Aree di accoglienza, aree prenotazione e ritiro referti, ambulatori e servizi sanitari;

Piano Primo:

Degenze chirurgiche, blocchi operatori, terapie intensive ed Emodinamica;

Piano Secondo:

Aree mediche, Day Hospital medico ed oncologico (con 40 posti letto dedicati) tre posti letto degenza carcerati.

Casa della donna e del bambino

Piano Interrato:

Spogliatoi del personale aree tecniche a servizio dell'edificio;

Piano seminterrato:

Pronto soccorso pediatrico, gruppo parto - blocco chirurgico materno infantile;

Piano Rialzato:

Day hospital di ginecologia, ostetricia e di pediatria e relativi ambulatori;

Piano Primo:

Reparti di ginecologia e ostetricia (con 48 posti letto di degenza) spazio nido (20 culle) e locali accessori.

Complesso universitario

Il complesso universitario si sviluppa in modo armonico ed unitario sia dal punto di vista funzionale che architettonico-edilizio e comprende le funzioni: didattica, ricerca, dipartimenti, biblioteca, segreterie e contiene anche Laboratori, Uffici direzionali dell'AOU Novara e l'incubatore di impresa.

Uffici direzionali: corpo di 4 piani fuori terra con al primo piano le funzioni riservate all'Università e ai piani superiori gli uffici e la Direzione AOU Novara.

Aule e spazi didattici: sono allocate in due edifici su tre livelli.

Laboratori: edificio che si attesta nella parte sud della parte universitaria dell'insediamento di progetto, costituito da due corpi di fabbrica su 5 piani e relativi connettivi.

Edificio Servizi

E' sviluppato su piano interrato e due fuori terra.

Piano interrato:

Centrale tecnologica, locali manovra del sistema trasporto automatizzato, servizio autoptico.

Piano terra:

Sala autoptica, camere ardenti, cappella, stoccaggio biancheria, locali di minuto mantenimento per le operazioni di manutenzione ordinaria ed impiantistica del complesso "Città della Salute e della Scienza".

Piano primo:

Spogliatoi cucina, CED, uffici tecnici dell'insediamento.

Parcheggi

Sono previsti in progetto circa 1.700 posti auto da realizzarsi in tre aree di parcheggi interrati ubicati in corrispondenza dell'edificio servizi, nella superficie a Nord tra via Piazza d'Armi ed il nuovo Ospedale, ed infine al piano interrato dell'edificio Universitario.

Sono inoltre previste aree specifiche di parcheggi esterni al piano strada.

Schede sinottiche di consistenza del progetto (*)

SCHEDA SINOTTICA SUPERFICI - COMPARTO INTERVENTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE INTERO COMPARTO IN PROGETTO	m ² 324.400
DI CUI:	
SUPERFICIE COMPENDIO DI PROPRIETA' REGIONE PIEMONTE (EX PIAZZA D'ARMI - EX POLVERIERA)	m ² 133.670

SCHEDA SINOTTICA SUPERFICI STRUTTURE FUNZIONALI	
Destinazioni funzionali (intero intervento città della salute e della Scienza)	m ²
1) STRUTTURA OSPEDALIERA	117.407
2) CASA DELLA DONNA E DEL BAMBINO	13.411
Totale parziale (A) = (1) +(2)	130.818
3) UNIVERSITÀ	31.971
4) EDIFICIO SERVIZI	12.622
Totale parziale (B) = (3) +(4)	44.593
TOTALE generale (A)+(B)	175.411

PARCHEGGI	
PARCHEGGI (rif. servizio funzionale)	N°
Posti auto dedicati al personale	1.600
Posti auto per portatori di handicap	60
Posti auto per taxi	30
Posti auto per utenti della Morgue	25
Posti auto per utenti del servizio di dialisi	30
Posti auto per utenti ambulatoriali	15
Totale posti auto coperti	1.760
(C) Superficie (m²)	48.000

(*) Dati desunti dal Progetto Preliminare -Relazione Illustrativa (PL RL A 0010-01)

11. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Premessa

L'attività peritale estimativa è stata impostata, come anticipato in premessa, considerata la natura e consistenza del compendio e la sua particolare fattispecie, tenendo conto anzitutto che il bene è stato oggetto di una specifica valutazione estimativa in concomitanza del suo recente trasferimento di proprietà, avvenuto nell'anno 2010 (atto di compravendita - Notaio Gamba Benvenuto di Torino, Reg. il 17/12/2010 con il trasferimento della proprietà dall'Agenzia del Demanio - Filiale Piemonte e Valle d'Aosta a favore della Regione Piemonte).

La relazione tecnica di stima del compendio venne elaborata dall'Agenzia del Demanio Filiale Piemonte e Valle d'Aosta (*Rel. prot. n. 2010/1109/F-TO del 25/01/2010*) e sottoposta a Parere di Congruità da parte della Commissione per la congruità delle valutazioni tecnico economiche -estimative (*Prot. 2010/4995/ Comm. Congr. Parere in data 04/02/2010*).

Tale procedura ha determinato, in quella data, il più probabile valore di mercato del compendio.

Nell'ambito della attività peritale affidata e oggetto della presente relazione di perizia tecnica di consistenza ed estimativa, lo scrivente ha proceduto dapprima alla disamina degli elaborati peritali dianzi richiamati e messi a disposizione dalla A.O.U. MAGGIORE DELLA CARITA' di Novara, prendendo atto e condividendone i criteri adottati.

Si è quindi proceduto, considerati i circa nove anni trascorsi, ad una revisione comparata delle condizioni e degli elementi e parametri incidenti e da utilizzare, provvedendo attraverso la previa valutazione delle condizioni influenti, ai conseguenti aggiornamenti influenti sulla valutazione estimale in allora prodotta onde determinare l'odierno Valore del compendio immobiliare Piazza d'Armi -ex Polveriera.

Criterio di stima

L'area oggetto della valutazione fa parte del più ampio comparto territoriale ove verrà realizzata la nuova sede dell'Ospedale di Novara secondo il Progetto *"Città della Salute e della Scienza di Novara"*.

La realizzazione di questa opera strategica, in conformità alle previsioni contenute nella pianificazione urbanistica vigente (*PRG Comune di Novara approvato DGR n. 51-8996 del 16.06.2008 e s.m.i. e Ambito Tematico T11 (prevalente) Parco dell'Ospedale approvato con deliberazione C.C. n. 20 del 13.03.2016 - cfr CDU allegato-*) conduce alla conferma, per la determinazione del valore di mercato ricercato, del metodo del Valore di mercato per Trasformazione, ipotizzando una trasformazione che tenga conto del potenziale sfruttamento edificatorio dell'intero comparto interessato (esteso dunque oltre al solo lotto oggetto di stima) così come previsto dal Progetto Preliminare approvato dall'Azienda Ospedaliera di Novara.

Questo procedimento, già adottato nella stesura definitiva delle stime operate nel 2010, consiste sostanzialmente nella analisi, che permette di stabilire il valore cercato, attraverso la determinazione dei flussi costi e ricavi dell'intervento immobiliare nell'ipotesi di una sua commercializzazione ad opera compiuta.

L'analisi come premesso, è stata effettuata attraverso un primo esame complessivo di tutto l'intervento: vale a dire a livello di comparto territoriale interessato nel complesso dalla realizzazione della *"Città della Salute e della Scienza"*.

Ricomprendendo dunque in questa analisi globale e propedeutica alla stima del compendio di proprietà della Regione Piemonte, anche le aree di proprietà terze rispetto al compendio oggetto di stima e, pure esse, ricomprese nell'ambito dell'intervento complessivo progettato.

Il valore della trasformazione complessiva, è stato quindi rapportato alla estensione globale per stabilire il valore unitario utile per il successivo calcolo del valore più probabile del compendio Ex d'Armi ex Polveriera, di proprietà della Regione Piemonte e oggetto della presente valutazione.

Definizione dello sviluppo analitico di calcolo e dei parametri utilizzati

Approccio generale:

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento - *bene trasformabile in altro bene comparabile con il mercato*
4. affinità del bene trasformato
5. prezzo del bene trasformato
6. costi di trasformazione

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = \frac{R_t - C_t}{q^n}$$

Dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

R_t = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle potenzialità tecnico urbanistiche

C_t = costi di trasformazione

q^n coefficiente di attualizzazione dell'intervento

la precedente espressione generale, si articolata nelle singole voci pertinenti la fattispecie in esame

$$V_{AR} = (V_{EA} - C_{IT}) / q^n = (V_{EA} - (C_C + O_P + O_U + O_f + P_{OI} + S_c + C_B)) / q^n$$

dove:

- V_{AR} = Più probabile valore di mercato dell'area
- V_{EA} = Valore finale del bene trasformato (edifici realizzabili, comprensivo del valore dell'area);
- C_{IT} = Costo complessivo dell'intervento di trasformazione immobiliare escluso il valore dell'area;
- C_C = Costo tecnico di costruzione;
- O_P = Oneri professionali (progettazione direzione lavori sicurezza ecc.);
- O_U = Oneri di urbanizzazione e Contributo costo di costruzione;

- O_f = Oneri finanziari su somme anticipate per l'intervento di trasformazione;
- P_{OI} = Profitto dell'operatore immobiliare (determinato su V_{EA});
- S_C = Spese di commercializzazione degli immobili da realizzare con il progetto di trasformazione;
- C_B = Costo Bonifica;
- $1/q^n$ = Coefficiente di attualizzazione dell'intervento.

Considerazioni e determinazione dei parametri utilizzati

I parametri utilizzati, sono stati valutati a partire da quelli posti alla base della stima immobiliare già effettuata nel 2010 e dianzi richiamata.

I dati afferenti i costi di realizzazione dell'intervento, sono stati tratti e aggiornati dal Progetto Preliminare approvato dalla Azienda Ospedaliera Universitaria Maggiore della Carità di Novara, elaborato progettuale che corrisponde al medesimo posto a base della precedente valutazione.

In ordine all'aggiornamento, si è tenuto inoltre conto di una revisione degli importi utilizzati attraverso gli indici ISTAT riferiti ai costi costruzione. *(tavole allegate)*

Altri elementi, anch'essi già utilizzati nella valutazione del 2010 e riferiti ai valori di mercato riscontrabili in tipologie edilizie simili o quantomeno confrontabili con quella ipotizzata per la realizzazione della trasformazione, sono stati revisionati e aggiornati attraverso una nuova ricerca di mercato, basata su dati diretti e su raffronto di banche dati immobiliari ritenute appropriate per destinazione d'uso e localizzazione, con una verifica di riscontro operata anche con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Gli elementi infine legati alla valutazione di oneri finanziari, redditività e attualizzazioni dell'intervento, sono stati a loro volta revisionati ed aggiornati tenendo conto delle variazioni intervenute dal 2010 ad oggi 2018, utilizzando fonti e valori storici ed attuali da pubblicazioni specializzate e del MEF. *(doc. allegati)*

di seguito vengono riportati i criteri di valutazione e di calcolo delle singole voci

V_{EA} (Valore finale del bene trasformato - edifici realizzabili, comprensivo del valore dell'area)

Il Valore degli Immobili a seguito della trasformazione, viene determinato secondo una analisi che distingue in tre tipologie l'intervento edificatorio in relazione alle caratteristiche tipologiche e di destinazione funzionale:

- A) Struttura Ospedaliera - Casa della Donna e del Bambino
- B) Università, Edificio Servizi
- C) Parcheggi

A) Struttura Ospedaliera - Casa della Donna e del Bambino

Per la struttura Ospedaliera, il valore base del 2010, partiva dal riferimento indicato dalle Agenzie Sanitarie Regionali (valore di della Struttura Ospedaliera ottenuto dal costo di costruzione al netto degli arredi, maggiorato del 30%).

Al riguardo tale valutazione è stata mantenuta come riferimento e aggiornata, tenendo conto dell'incremento del costo di costruzione dal 2010 ad oggi (Tavole Istat Costo di costruzione).

(Tav. Istat 2010/2018 = +11,05% allegate).

Quindi essendo:

Il Costo di costruzione unitario desunto da Quadro economico di Progetto Preliminare e pari a
1.281,66 €/mq

l'intervento in progetto prevede per la superficie in progetto della struttura Ospedaliera e della Casa della Donna e del Bambino (ad essa tipologicamente equiparabile) una estensione

$S_{osp} = 130.818 \text{ m}^2$ (rif. totale (A) paragrafo precedente)

risulta quindi un valore della Struttura Ospedaliera pari a

$$V_A = (1.281,66 + 11,05\% + 30\%) * 130.818 = \text{€ } 242.048.419,27$$

(B) e (C) Università, Edificio Servizi e Parcheggi

Anche in questo caso, ritenuto valido lo stesso criterio utilizzato nella stima del 2010, si procede in via sintetico comparativa, sulla base di una indagine di mercato che ha operato contattando varie agenzie immobiliari, effettuando ricerche anche su siti web delle principali reti di intermediazione e compravendita immobiliare per le tipologie e destinazioni funzionali valide ad una comparazione al caso in parola, vale a dire, per la parte dell'intervento di trasformazione avente le destinazioni università e ed edificio servizi -comparata con le indagini della destinazione "Uffici"- e così analogamente per le autorimesse -la tipologia Box-.

Al fine poi, di dare una valutazione omogeneizzata dei singoli casi di mercato rilevati e ricondurli a valori coerenti a quelli dell'intervento di trasformazione del caso di stima, per i vari elementi incidenti, sono stati calibrati ed applicati coefficienti correttivi di adeguamento, punti di merito, che tengono conto di elementi quali

- la diversa ubicazione,
- le caratteristiche oggettive del bene (epoca di costruzione, finitura stato di conservazione, ecc.)
- le dotazioni impiantistiche
- le dotazioni di servizi pubblici accessibilità fruibilità etc.

I coefficienti applicati sono incrementali (maggiori dell'unità) ove il bene in esame dell'annuncio o l'indagine di mercato risulti meno pregiato di quello da realizzarsi con l'intervento e, viceversa, di deprezzamento e minori dell'unità ove lo stesso risulti di maggiore valore.

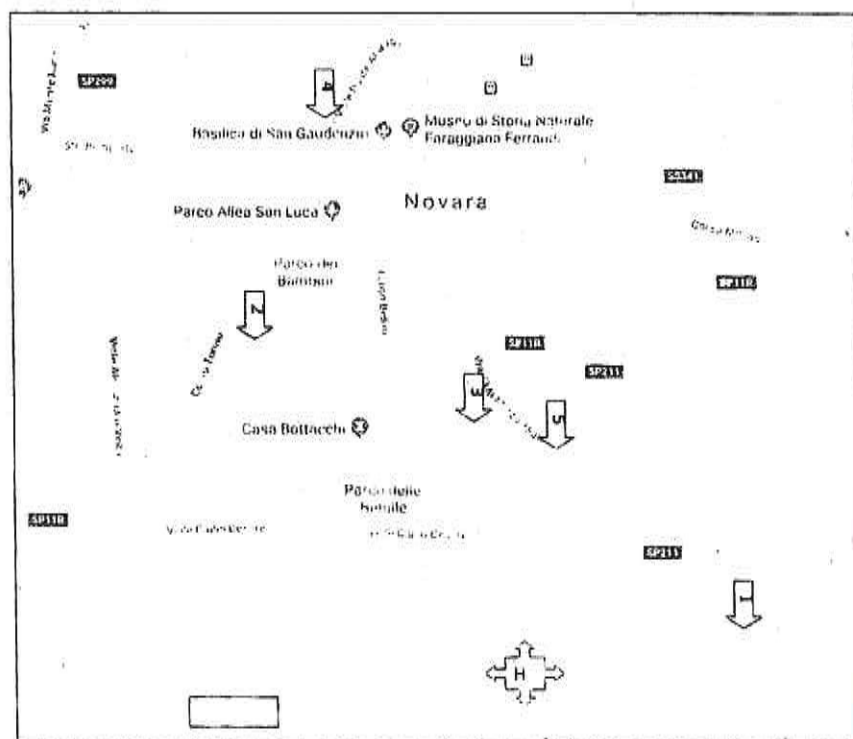
I coefficienti di adeguamento considerati sono i seguenti e troveranno applicazione nelle schede di sintesi dell'analisi effettuata successivamente riportate:

- *Riduzione per tenere conto della trattativa commerciale* – tiene conto dello sconto medio rilevato a seguito della trattativa commerciale rispetto al prezzo iniziale proposto dall'operatore nella richiesta dell'annuncio. Nell'ambito cittadino novarese tale riduzione risulta mediamente pari 10%, quindi il coefficiente di adeguamento per "sconto trattativa" è stato previsto fisso e pari a 0,90.
- *Ubicazione* – tiene conto dei diversi valori di mercato dipendenti dalla posizione urbana, dalla destinazione prevalente della zona e dalla vicinanza a servizi, stazioni infrastrutture etc., valori assunti in base a incidenze in uso nella prassi del mercato locale.
- *Consistenza* – per tener conto dell'incidenza del taglio delle superfici prese a riferimento e quelle del taglio tipo del complesso previsto nell'ipotesi di trasformazione oggetto di stima.
- *Impianti* – tiene conto della presenza o meno di impiantistiche di livello standard o meno e del loro stato di efficienza.
- *Conservazione/finiture* – considera il livello conservativo generale e delle finiture del caso presente nell'annuncio, rispetto al nuovo edificato di cui all'intervento di trasformazione ipotizzato.

Si riportano nelle pagine successive le schede di sintesi del rilevamento effettuato:

Immobile	Indirizzo/ Ubicaz.	Tipologia	Sup. mq	Conserv.	Agenzia	Anno	Richiesta €	Prezzo unitario €/m ²
1	Ufficio Corso XXIII Marzo Sub urbana	Ufficio ubicato in palazzina elegante, al primo piano. Ubicazione in zona suburbana, bene servito	116	buono	S. Marco Immobiliare Novara	2018	165.000,00	1.422,41
2	Ufficio Novara via Morandi semicentro	Ufficio composto tre locali più servizi Posto in zona semicentrale ben servito.	75	buono	Agenzia Immobiliare Everest Novara	2016	75.000,00	1.250,00
3	Ufficio Novara Porta Mortara semicentro	Ufficio composto open space archivio e servizio. Posto in zona porta Mortara ben servito.	100	buono	Agenzia Immobiliare Le CASE Novara	2018	110.000,00	1.100,00
4	Ufficio Novara V.le Alighieri semicentro	Immobile con 8 uffici sale riunioni archivio e tre servizi. Posto in zona porta adiacenze centro ben servito.	400	buono	Agenzia Immobiliare Centro Novara	2018	590.000,00	1.475,00
5	Ufficio Novara Porta Mortara	Ufficio composto da tre locali più servizio. Posto in zona porta Mortara ben servito.	106	buono	Agenzia Immobiliare Everest Novara	2018	167.000,00	1.575,47

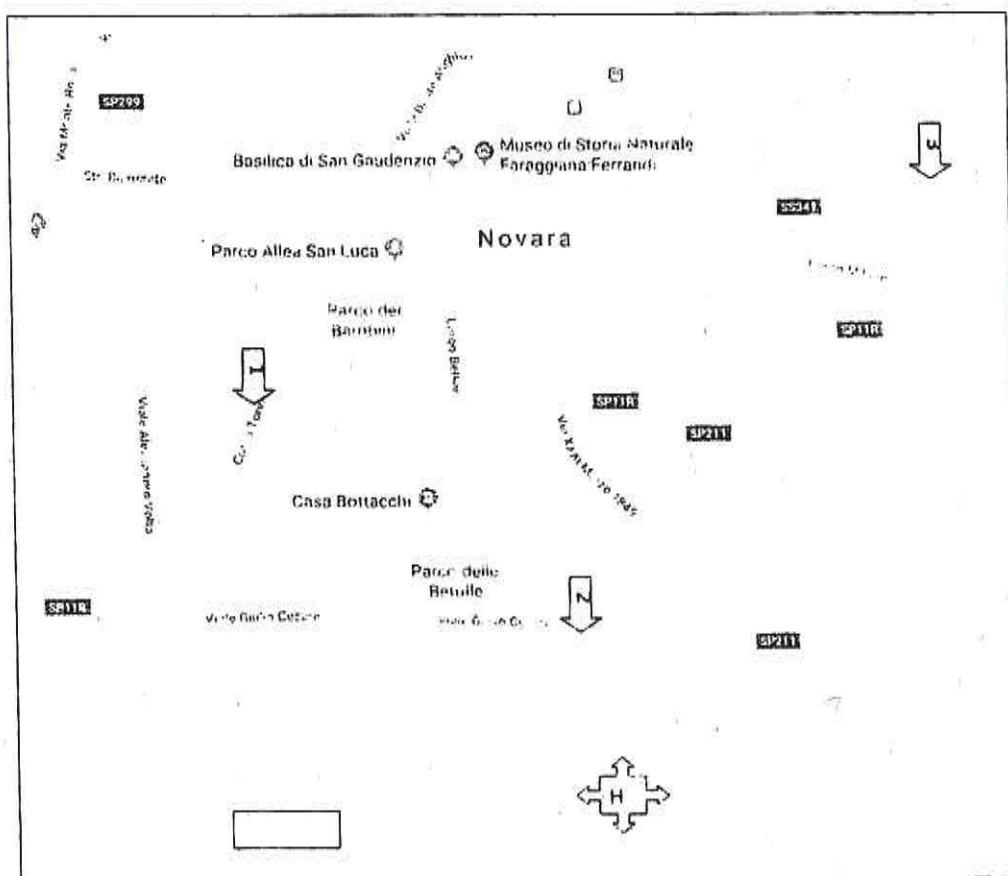
Indagine relativa alla tipologia destinazione funzionale "Uffici"



(H= pos. intervento "Città della Salute e della Scienza")

Immobile		Indirizzo/ Ubicaz.	Tipologia	Sup. mq	Conserv.	agenzia	Anno	Richiesta €	Prezzo unitario €/m²
1	Box	Corso Torino Semicentro	Box auto al primo interrato Costr. anni '80	16	buono	Agenzia Immobiliare Le CASE Novara	2018	11.000,00	687,50
2	Box	Novara Porta Mortara sub urbano	Box auto al semi -interrato Costr. anni '70	28	buono	Agenzia Immobiliare Bagnato immobiliare	2018	14.000,00	500,00
3	Box	Novara S. Agabio sub urbano	Box auto al semi -interrato Costr. anni '60	21	buono	Agenzia Immobiliare Concliente centro immobiliare Novara	2018	10.000,00	476,19

Indagine relativa alla tipologia destinazione funzionale "BOX"



(H= pos. intervento "Città della Salute e della Scienza")

ING. MAURIZIO RIBONI STUDIO DI INGEGNERIA

NOVARA VIA GIOVANETTI 5 TEL-FAX 0321-39 96 89

Si riportano, a seguito dell'indagine effettuata e dei correttivi adottati, le schede di sintesi dei risultati e le medie dei valori di mercato che verranno utilizzati per la stima sintetico-comparativa:

Ricerca di mercato tipologia "Uffici" Ottimo stato							
Rif.	Prezzo Offerta Commerciale €/m ²	Sconto Offerta Commerciale	Ubicazione.	Consistenza	Impianti	Conserv. finiture	Valore Finale €/m ²
N.							
1	1.422,41	0,9	0,95	0,9	1,15	1,15	1.447,54
2	1.250,00	0,9	0,9	0,9	1,1	1,1	1.102,61
3	1.100,00	0,9	0,95	0,9	1,15	1,15	1.119,43
4	1.475,00	0,9	0,85	1	1,15	1,1	1.427,39
5	1.575,47	0,9	0,9	0,9	1,1	1,1	1.389,71
							6.486,68
Valore unitario tipologia "Uffici" €/m² <i>Valore unitario utilizzato per Università</i>							€ 1.297,33

Ricerca di mercato tipologia "box posti auto" Ottimo stato							
Rif.	Prezzo Offerta Commerciale €/m ²	Sconto Offerta Commerciale	Ubicazione	Consistenza	Impianti	Conserv. finiture	Valore Finale €/m ²
N.							
1	687,50	0,9	0,85	0,9	1,15	1,15	626,00
2	500,00	0,9	0,9	0,9	1,1	1,1	441,05
3	476,19	0,9	0,95	0,9	1,15	1,15	484,60
							1.551,64
Valore unitario tipologia box posti auto €/m² <i>Valore unitario utilizzato per Parcheggi</i>							€ 517,21

Sulla base dei dati di consistenza precedentemente riportati e dei valori unitari medi omogeneizzati dianzi determinati, il valore delle edificazioni per le parti

Università - Edificio Servizi (€ 1.297,33) e posti auto interrati (€ 517,21) il valore corrispondente risulta:

Valore Università - Edificio Servizi $V_B = 44.593 * 1.297,33 = \text{€ } 57.851.836,69$

Valore posti auto interrati $V_C = 48.000 * 517,21 = \text{€ } 24.826.080$

Quindi complessivamente il Valore finale V_{EA} , comprensivo del valore dell'area risulta pari a:

$$V_{EA} = V_A + V_B + V_C = 242.048.419,27 + 57.851.836,69 + 24.826.080 = \text{€ } 324.726.335,96$$

C_C (Costo tecnico di costruzione)

Tale valore, viene desunto dal Quadro economico del Progetto preliminare approvato dalla Azienda Ospedaliera Universitaria. Il valore dell'Importo delle Opere, comprensivo anche dei costi per la demolizione delle opere attualmente esistenti, sulla base di quanto precisato in premessa al presente paragrafo, viene aggiornato con il coefficiente ISTAT di aggiornamento dei costi di costruzione per attualizzarlo dal 2010 (data di redazione e di riferimento della precedente stima) ad oggi 2018.

Valore base (Q.E. Progetto) = € 231.000.000,00

Coeff. Istat (2018-2010) +11.05%

$C_C = \text{€ } 231.000.000,00 * 1.1105 = \text{€ } 256.525.500,00$

Q_P (Oneri professionali)

Tali oneri, previsti nel quadro economico del Progetto Preliminare approvato, si confermano pari al 10% del costo tecnico di costruzione nel suo valore (C_C) risultante dall'aggiornamento di cui al punto precedente;

$O_P = 10\% * \text{€ } 256.525.500,00 = \text{€ } 25.652.550,00$

Q_U (Oneri concessori di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione)

Tali oneri in quanto riferiti alla realizzazione di opera pubblica (rif. D.P.R. 380/2001) risultano pari a zero.

O_r (Oneri finanziari su somme anticipate per l'intervento di trasformazione)

E' stato verificato e aggiornato il criterio della di valutazione di questi oneri adottato nella stima originaria del 2010, confermando la durata ipotizzata dell'intervento (prevista in tre anni) ed attribuendo un tasso annuo di interesse pari a (2,50%) ottenuto con i valori attuali di Euribor a dodici mesi e con uno Spread medio: Euribor = -0.14%; Spread 2,64%;
tali Oneri risultano quindi

- Oneri finanziari su C_C (costo tecnico di costruzione) calcolati come costo sostenuto interamente a metà del tempo di realizzazione ($n=1,5$):
$$Of_{cc} = C_C * ((1+i)^{1,5} - 1) = € 256.525.500,00 * 0.0377334075 = € 9.679.581,22$$
- Oneri finanziari su O_p (oneri professionali) calcolati come costo sostenuto interamente a metà del tempo di realizzazione: ($n=1,5$):
$$Of_{Op} = O_p * ((1+i)^{1,5} - 1) = € 25.652.550,00 * 0.0377334075 = € 967.958,12$$
- Oneri finanziari su Q_U (oneri concessori): pari a zero.
- Oneri finanziari su V_{AR} (costo di acquisto dell'area, assunto pari a €/m² 10.55*324.400 m² valore stima 2010) e calcolato considerando l'acquisto all'inizio dell'intervento di trasformazione, dunque su tre annualità ($n=3$):
$$Of_{VAR} = V_{AR} * ((1+i)^3 - 1) = € 3.422.420,00 * 0,0768906250 = € 263.152,01$$

P_{OI} (Profitto dell'operatore immobiliare)

Tale importo, da aggiungere ai costi della trasformazione, viene calcolato in percentuale del Valore finale della trasformazione (V_{EA}) ed è stato ridimensionato rispetto al valore della stima redatta nel 2010, in considerazione sia della riduzione avvenuta nei rendimenti di investimenti di base di riferimento (BOT a dodici mesi nel 2010 rispetto ai BOT dodici mesi 2018) sia per il quadro normativo e regolatorio di questo settore delle costruzioni di Opere Pubbliche, che in questi otto anni ha assunto riferimenti di maggiore rigore e controllo (Nuovo Codice degli appalti D.lgs 50/2016 e istituzione dell'ANAC) attribuendo per conseguenza all'investimento una minore remunerazione del rischio rispetto al passato.

 $P_{OI} = V_{EA}$ Profitto dell'operatore immobiliare 8% (determinato su V_{EA}):

$$P_{OI} = V_{EA} * 0.08 = \text{€ } 25.978.106,88$$

Sc (Spese di commercializzazione)

Tale importo è stato posto pari a zero non essendo prevista commercializzazione

C_B (Costo della bonifica)

Tale importo è stato aggiornato, a partire dal costo di riferimento della stima originaria del 2010 (ottenuto da valori forniti direttamente da Regione Piemonte) e attualizzandolo con l'applicazione degli indici ISTAT per il costo di costruzione periodo (2018-2010) +11.05%

$$C_B = \text{€ } 1.210.000 + 11.05\% = \text{€ } 1.343.705,00$$

q (Tasso di attualizzazione)

Il tasso di attualizzazione dell'intervento è stato aggiornato, rispetto a quanto adottato in sede di stima 2010, mantenendo il criterio di riferimento: rendimento dei BTP a scadenza triennale (oggi pari a 2.30%) e la stessa maggiorazione di un punto percentuale in considerazione del premio immobiliare (+1%).

$$q = 3.30\%$$

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA

Ad esito della valutazione ed aggiornamento dei singoli elementi necessari alla determinazione del Valore di Trasformazione dell'intero comparto, si riportano di seguito, la relazione per il relativo calcolo e, in quadro sinottico, i dati di base determinati nelle precedenti pagine:

$$V_{AR} = (V_{EA} - (C_C + O_P + O_U + O_f + P_{OI} + S_c + C_B)) / q^n$$

VALORE DI TRASFORMAZIONE ELEMENTI BASE DI CALCOLO		Importi €
Costo tecnico di costruzione	C_C	256.525.500,00
Oneri professionali	O_P	25.652.550,00
Oneri di urbanizzazione	O_U	0,00
Oneri finanziari su KC;	O_{f-KC}	9.679.581,22
Oneri finanziari su O_P ;	O_{f-OP}	967.958,12
Oneri finanziari su O_U ;	O_{f-OU}	0,00
Spese di commercializzazione	S_c	0,00
Oneri finanziari su V_a ;	O_{f-VAR}	263.152,01
Costo bonifica	C_B	1.343.705,00
Costo Totale dell'Intervento Edilizio		294.432.446,36
Profitto operatore immobiliare	P_{OI}	25.978.106,88
Costo dell'intervento di trasformazione immobiliare	C_{IT}	320.410.553,23
Valore finale trasformazione del complesso ipotizzato	V_{EA}	324.726.335,96
Valore dell'area $V_{AR} = (V_{EA} - C_{IT}) / q^3$		
V_{AR} ; Intero Comparto superficario della "Città della salute e della Scienza"		3.915.241,97
Valore unitario (su base 324.400 m ²)		12,07 €/m²

Al valore unitario così ottenuto, tenuto conto di quanto previsto dalla vigente normativa per la determinazione dell'indennità di esproprio delle aree edificabili, (art. 37 del Testo Unico 327/01, L.n. 244/07), che stabilisce riduzioni del valore (-25%) di indennità di aree edificabili in caso di espropriazione finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale quali il caso di specie, viene applicata la prevista riduzione del 25%. risulta quindi:

Valore unitario (su base 324.400 m ²)	12,07 €/m ²
Valore unitario ridotto ai sensi L. 244/2008 (-25%)	9.05 €/m²

Il valore per unità di superficie così calcolato con riferimento all'intero comparto, viene utilizzato quindi per stabilire il Valore di mercato dell'area oggetto di stima **Ex Piazza d'Armi - Ex Polveriera in Novara:**

Valore Compendio Ex Piazza d'Armi ex Polveriera (superficie 133.670 m ²) * 9.05 €/m ² = € 1.209.713,50; che in C.t. = (unmilione duecentomila euro/00).	€ 1.200.000,00
---	-----------------------

Il valore di cui sopra è da ritenersi, a parere dello scrivente, il più probabile valore di mercato alla data della redazione della presente perizia.

Novara, 14.12.2018

Il Tecnico incaricato
Dr. Ing. Maurizio Riboni



ALLEGATI.

- a) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- b) Planimetrie e visure catastali;
- c) Visure Ipotecarie;
- d) Tavola Indici Istat costo di costruzione;
- e) Documenti di Progetto Preliminare approvato AOU Maggiore della Carità;
- f) Documenti MEF - Rendimenti BTP.

11
- ALLEGATO 2 -

AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA
MAGGIORE DELLA CARITÀ

N°0002504/19 del 28/01/2019

C.I.P.A.: aomc_003 A00: aomc_003 COD.R.P.: RP01



ANIO.AGDDG01.REGISTRO
CIALE.0001284.25-01-2019.U

AGENZIA DEL DEMANIO

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

Trasmessa a mezzo PEC

Roma, 25.01.2019
Prot. n. 1284/CG

All'Azienda Ospedallero-Universitaria
Maggiore della Carità di Novara
protocollo@pec.aou.no.it

p.c.

Alla DR Piemonte e Valle d'Aosta

Alla Direzione Amministrazione
Finanza e Controllo

Rif. nota prot. 16774 del 26/11/2018 e ss.li.

Oggetto: Art.1, comma 138 della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (legge di stabilità 2013) –
Acquisto del compendio immobiliare ubicato nel comune di Novara in viale Piazza
D'Armi.

Con riferimento alla nota a margine, con la quale codesta rispettabile Azienda
Ospedallero-Universitaria richiedeva il prescrittivo parere di congruità del prezzo d'acquisto del
compendio di cui all'oggetto, si restituisce il parere reso da questa Commissione di Congruità che
ha ritenuto congruo l'importo di € 1.200.000,00 (Euro unmilione duecentomila/00).

Per ogni altro approfondimento si rimanda a quanto riportato nell'allegato parere,
prot. 2019/1240/CG rilasciato nella seduta del 24/11/2018 dalla "Commissione per la verifica di
congruità delle valutazioni tecnico – economico – estimative", istituita ai sensi dell'art. 1 comma
479 della L. 266/2005.

Con nota successiva verrà quantificato e comunicato l'importo del rimborso spese
previsto dall'art. 1, comma 138 della legge 228/2012, che andrà versato, al lordo di eventuali
commissioni bancarie, entro la data indicata nella nota di addebito trasmessa attraverso il "Sistema
di Interscambio", mediante:

- bonifico bancario intestato a Agenzia del Demanio, Via Barberini 38 - 00187 ROMA -
IBAN: IT8610100003231000000000620;
- versamento sul conto di tesoreria unica n. 12108 intestato all'Agenzia del Demanio
detenuto presso la filiale di Banca d'Italia 348 "Roma succursale", per le
Amministrazioni ed Enti che detengono fondi in tesoreria.

Con l'occasione si rappresenta che questa Agenzia sta implementando un sistema di raccolta dei valori di mercato connessi ai pareri di congruità rilasciati agli Enti. Con riferimento a tale aspetto e in un'ottica di reciproca collaborazione tra istituzioni pubbliche, si chiede di conoscere, per il tramite del medesimo indirizzo di posta pec utilizzato per l'invio dell'istanza, la data dell'avvenuta sottoscrizione della compravendita del bene per il quale è stato rilasciato l'allegato parere, ciò al fine di poter collocare temporalmente, attraverso una data certa, il valore di mercato determinato.

Cordiali saluti

Paolo Maranca

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Maranca', with a stylized, flowing script.

AGENZIA DEL DEMANIO

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

VERBALE DI CONGRUITA

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

Richiedente: Azienda Ospedaliero-Universitaria Maggiore della Carità di Novara

Proprietà: Regione Piemonte

Valore determinato dall'Ente Locale: € 1.200.000,00

Prezzo concordato tra le parti: *

Data: 24/01/2019

Prot. Comm. Congr. verbale: 1240/CG

Prot. Comm. Congr. incarico: 16774/CG del 26/11/2018

Prot. Comm. Congr. convocazione: 501/CG del 14/01/2019

Prot. Comm. Congr. Integrazioni: 168220/CG del 19/12/2018

Presidente: Ing. Paolo Maranca

Membro Referente/Relatore: Dott.ssa Lucia Lanza

Membro: Arch. Laura Farone

Membro: Ing. Laura Virginia Teresa Amato Cologno

Segretario: Sig.ra Patrizia Baroni

Scopo della Stima: Determinazione del più probabile valore di mercato dell'area sita in Viale Piazza D'Armi che l'Azienda Sanitaria intende acquisire al fine di realizzare la nuova "Città della salute e della Scienza di Novara" (Nuovo Ospedale).

Premessa: Il presente parere di congruità è espresso anche sulla base delle informazioni fornite; pertanto eventuali difformità e/o carenze nelle informazioni restano nella responsabilità del soggetto valutatore. Trattasi di compendio trasferito all'attuale proprietà, Regione Piemonte, dallo Stato nell'ambito di un'operazione di permuta.

Dati Identificativi

Indirizzo: Viale Piazza D'Armi

Comune: Novara

Regione: Piemonte

Numero civico: 50C

Provincia: NO

Identificazione Catastrale: N.C.E.U. del Comune di Novara - foglio 116; particella 1122 - C.T. - foglio 116, p. 1122.

Ubicazione: Periferia

Note e osservazioni: n.d.

Descrizione del bene

Tipologia: Terreni

Cielo terra: NO

N.° piani totali: *

Complesso: NO

Fuori Terra: *

Porzione: NO

Entro Terra: *

Terreno: SI

N.° di fabbricati: *

Descrizione sintetica: Trattasi di compendio formato da un'ampia area pianeggiante costituita in un'unica particella ricomprensiva:
- la parte ovest, originariamente detta piazza d'armi, consistente in un'area su cui sono presenti fabbricati d'armata censis quali unità collabenti, complessivamente n. 26 manufatti utilizzati in passato come magazzini, percheggi di automazzi e officine;
- la parte Est, costituita da un'ampia superficie a prato incolto, sulla quale era presente un poligono da tiro, oggi dismesso.

Superficie fondiaria mq: 133.670,00

Anno di costruzione: *

Stato Manutenitivo: *

Note e osservazioni: La superficie commerciale riportata in stima è stata rilevata dalle visure catastali. L'area su cui sorge il compendio in esame fa parte di una più ampia superficie di mq 324.400,00 su cui è prevista la realizzazione del nuovo polo ospedaliero.

Inquadramento Urbanistico

PRG Vigente: Secondo il PRG vigente del comune di Novara il lotto oggetto di valutazione ricade per la maggior parte (92,84%) nell'Ambito T11. Detto Ambito Tematico prevede espressamente nelle NTA il riferimento al Progetto Preliminare oggetto di stima. Le altre aree del fondo non appartenenti all'ambito T11, risultano perimetrali e di ridotta incidenza superficiale rispetto al lotto e ricadono in "zone" qualificate quali ambiti rurali peri urbani, tessuto urbano esistente e verde privato, viabilità di progetto con verde pubblico, parchi urbani. L'area è inoltre assoggettata a vincoli paesaggistici: "Piano Paesaggistico Regionale" e "Piano Territoriale Provinciale".

Destinazione Urbanistica: Servizi Pubblici

Note e osservazioni: n.d.



AGENZIA DEL DEMANIO

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

Valutazione Tecnico-Estimativa	
Criterio di stima principale	A Trasformazione
Valore determinato dal Tecnico valutatore	€ 1.200.000,00
Valore unitario dell'area	€ 9,07
Valore verificato dalla Comm. di Congr.	€ 1.200.000,00

Note e osservazioni: Nell'anno 2010 a seguito di stima effettuata dall'allora Filiale Piemonte e Valle d'Aosta, la Commissione aveva già espresso giudizio di congruità per il medesimo compendio su relazione dei dati, adducendo a un valore complessivo di € 1.411.000,00. All'attualità, in considerazione della richiesta da parte dell'Ente acquirente (ASP) della verifica di congruità da parte di questa Commissione, riportando il medesimo valore della precedente valutazione, in fase prelettoratoria è stato chiesto all'Azienda Sanitaria di produrre un nuovo elaborato estimale contenente dati aggiornati alle attuali condizioni del locale mercato immobiliare. Il valutatore incaricato dall'ASP ha ritenuto di procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso i medesimi criteri della stima valutativa tecnico-estimativa di quest'Agenzia, facendo proprie le considerazioni espresse dalla Commissione di congruità con il verbale prot. 4995 del 04/02/2010. Pertanto, mantenendo invariato il progetto, per la costruzione dell'Ospedale, il valutatore, suddividendo le tipologie dei futuri beni, ha considerato: come costo di costruzione unitario quello determinato in via sintetica sulla base del Quadro Economico riferito al progetto preliminare già individuato nella valutazione del 2010 ed aggiornato a dicembre 2018 mediante ISTAT nella misura del 11,05%. Il costo complessivo della Struttura Ospedaliera è pari a € 254.325.500,00 (aggiornato).

- per la parte a "Università", ed "edificio servizi" e a "posti auto coperti", sempre in analogia a quanto operato nel 2010, attuali ricerche di mercato in via sintetica-comparativa, una per la tipologia assimilabile a "Ufficio" e una per la tipologia "Box". Vengono ripetuti i necessari comparabili e omogeneizzati la comparazione attraverso l'individuazione di opportuni coefficienti correttivi di adeguamento, in particolare per diversa ubicazione, caratteristiche intrinseche, dotazioni impiantistiche, stato manutentivo e finitura. Tutti i riferimenti di mercato sono stati ridotti per tener conto dell'eventuale sconto derivante dalla trattativa nella misura del 10%. Dalla media dei valori omogeneizzati, il tecnico valutatore è pervenuto ai seguenti valori unitari:
 - €/mq 1.297,33 per Università/edificio servizi (assimilabili alla tipologia uffici)
 - €/mq 517,21 per Posti auto interrati (tipologia box auto)
- Sulla base delle consistenze di progetto il valutatore perviene ai seguenti valori:
 - Università/edificio servizi - €/mq 1.297,33 x mq 44.593,00 = € 57.851.836,69
 - Posti auto interrati - €/mq 517,21 x mq 48.000,00 = € 24.826.080
- Il valore finale risulta pari a: € 242.048.419,27 + 57.851.836,69 + 24.826.080 = € 324.726.335,96

* Tale valore è riferito all'indagine effettuata nella stima del 2010 ed aggiornato all'attualità su base ISTAT

Costo tecnico di trasformazione: è stato desunto dal quadro Economico del progetto preliminare approvato dall'Azienda Ospedaliera Universitaria, comprende anche gli oneri di demolizione delle strutture esistenti.

Oneri professionali: tali oneri sono stati assunti nella misura pari al 10% del costo tecnico di costruzione, così come desunto da Quadro economico.

Oneri concessori: tale voce non è stata considerata in quanto trattasi di un'opera pubblica.

Oneri finanziari: durata ipotizzata dell'intervento in 3 anni e un tasso di interesse annuo pari alla somma dell'indice Euribor a 12 mesi e con uno Spread del 2,64%.

Costi di bonifica: tali costi, quantificati nel 2010 dalla Regione Piemonte in € 1.210.000,00 ed aggiornati ISTAT ammontano a € 1.343.709,00.

Profitto imprenditoriale: 8% rispetto al 12% del 2010, calcolato in percentuale del valore finale della trasformazione e ridimensionato in considerazione sia della riduzione avvenuta nei rendimenti che per il quadro normativo delle Opere Pubbliche.

Tasso di attualizzazione: individuato nella misura del 2,30% e maggiorato dell'1% in considerazione del premio immobiliare, in analogia a quanto operato nella valutazione del 2010.

Spese di commercializzazione: Non sono state considerate in quanto non è prevista commercializzazione.

Sulla base di quanto sopra esposto il valutatore perviene ad un valore attualizzato pari a € 324.726.335,96 al quale ha successivamente applicato una riduzione nella misura del 25% con riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente (L. 244/2007) che stabilisce tale riduzione di valore di indennità di area edificabili in caso di espropriazione finalizzata all'attuazione di interventi di riforma economico-sociale quali il caso di specie. Pertanto il valore finale dell'area risulta pari a € 1.200.000,00 corrispondente a un valore unitario di €/mq 9,05.

La Commissione nel prendere atto di quanto operato dal valutatore procede a un'autonoma verifica (agli atti) che consente di ritenere congruo il valore di stima.

Mercato Immobiliare di Riferimento

Risultato Interrogazione: Valori OMI-15 anni 2018
 Provincia: Novara
 Comune: Novara
 Frazione/Zona: Periferia/C.SO VERCELLI, V.LE G.CESARE, ZARA SUD, RIZZOTTAGLIA, CITTADELLA, VILLAGGIO DALMAZIA, BICOCCA, V. XXIII MARZO(PARTE)
 Codice zona: B1
 Tipologia prevalente: abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Valore Locazione (€/mq-mese)	
		Min	Max	Min	Max
Uffici	Normale	960,00	1450,00	5,00	7,50
Box	Normale	630,00	930	3,2	4,8

PARERE DI CONGRUITA'

In data 24/01/2019, la Commissione, 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, Ing. Paolo Maranca (in video conferenza dalla sede della Direzione Generale di Roma); i componenti arch. Laura Farone (in video conferenza dalla sede della Direzione Generale di Roma); Ing. Laura Virginia Teresa Amato Cologno (in video conferenza dalla sede della D.R. Calabria); dot.ssa Lucia Lazza (in videoconferenza dalla sede della D.R. Lombardia).

LA COMMISSIONE ESPRIME PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE IN C.T. DI

€ 1.200.000,00

Note e osservazioni: La Commissione precisa che le proprie determinazioni riguardano il solo valore di acquisizione determinato sulla base dei dati forniti con la documentazione inviata dall'Ente, senza entrare nel merito delle eventuali ulteriori specifiche condizioni cui è subordinata l'operazione.

Roma, il 24/01/2019

Presidente	Membro referente	Membro	Membro	Segretario
Ing. Paolo Maranca (Firmato digitalmente)	arch. Laura Farone (Firmato digitalmente)	Ing. Laura Virginia Teresa Amato (Firmato digitalmente)	dot.ssa Lucia Lazza (Firmato digitalmente)	sig.ra Patrizia Baroni (Firmato digitalmente)

Oggetto: Re: 0033898/18: PARERE DI CONGRUITA' PER ACQUISIZIONE AREA NUOVO OSPEDALE

Mittente: "acquistienti" <acquistienti@pce.agenziademanio.it>

Data: 25/01/2019 15:55

A: protocollo@pec.aou.no.it

CC: dre_PiemonteVDA@pce.agenziademanio.it

In esito all'istanza presentata si trasmette il richiesto parere di congruità.

Cordiali saluti

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

Via Barberini 38 - 00187 Roma
T +39 06 42367. 226
AcquistiEnti@pce.agenziademanio.it
www.agenziademanio.it

Rispetta l'ambiente. Non stampare questa mail se non è necessario

— Allegati: —

2019_1284 - Trasmissione parere AOU Novara.pdf	65,8 KB
2019_1240 - Parere Novara.pdf.p7m	62,8 KB
2019_1240 - Parere Novara.pdf	51,5 KB

- ALLEGATO 3 -

STUDIO NOTARILE

Notaio Milano Andrea

Codice Fiscale MLN NDR 62B22 F704L - Partita I.V.A. 01906130024

Largo San Lorenzo n. 1 - Telef: 0321331353

28100 - NOVARA (NO)

Proforma n. 24 del 28 febbraio 2019

AZIENDA OSPEDALIERO UNIVERSITARIA
MAGGIORE DELLA CARITA'
N°0006328/19 del 01/03/2019
C.IPA: aomc_003 A00: aomc_003 COD. R.P.: RP01



Spett.le AZIENDA OSPEDALIERO-
UNIVERSITA' MAGGIORE DELLA
CARITA' DI NOVARA
CORSO MAZZINI, 18
28100 - NOVARA (NO)
Cod. Fisc. 01521330033
Partita IVA: 01521330033

Natura dei servizi formanti l'oggetto della prestazione: **ATTO DI ACQUISTO DELLA "EX PIAZZA d'ARMI" ed "EX POLVERIERA"**

Anticipazioni (ex. art. 15 - D.P.R. 633/72)	<u>108.202,80</u>
Totale	<u>108.202,80</u>
Netto a pagare	108.202,80

UNICREDIT BANCA FILIALE DI NOVARA SAN FRANCESCO D'ASSISI
C/C N.40859680 - ABI 02008 - CAB 10105 - CIN J
CODICE IBAN: IT37J0200810105000040859680

Il presente documento non costituisce fattura ai sensi dell'IVA. La fattura verrà emessa il giorno della riscossione dell'importo sopra indicato.