

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

R.F. 63/2010

Fallimento: **TAVERNA s.p.a. di Brokeraggio Assicurativo in liquidazione**

Giudice Delegato: **dott. Daniele BIANCHI**

Curatore Speciale: **dott. Stefano GOTTA**

----- 0 0 0 -----

RELAZIONE

**relativa all'esame della documentazione tecnica, con particolare riferimento alla
situazione urbanistica ed alle caratteristiche del terreno sito in Alessandria
denominato "Tenuta Gavigliana"**

TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA

Sezione Fallimentare

R.F. 63/2010

Fallimento: **TAVERNA s.p.a. di Brokeraggio Assicurativo in liquidazione**

Giudice Delegato: **dott. Daniele BIANCHI**

Curatore Speciale: **dott. Stefano GOTTA**

----- 0 0 0 -----

RELAZIONE

relativa all'esame della documentazione tecnica, con particolare riferimento alla situazione urbanistica ed alle caratteristiche del terreno sito in Alessandria denominato "Tenuta Gavigliana"

1) PREMESSE

Il sottoscritto geom. Luigi Lanero, con studio in Genova, Via Magnaghi civ. 2 int. 7 sc. d., è stato incaricato dal dott. Stefano GOTTA di eseguire la presente relazione relativa all'accertamento della situazione urbanistica nell'area di cui in oggetto, di proprietà del gruppo Taverna.

In data 20 maggio 2013, lo scrivente accedeva in loco per esaminare il terreno in questione e si recava altresì, coadiuvato da un corrispondente in zona nella persona dell'arch. Emanuele GATTI, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Alessandria per richiedere il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) e conferire con l'arch. Piero ROBOTTI, Dirigente del Servizio Urbanistica.

Successivamente, il coadiutore accedeva presso gli uffici comunali per ritirare il CDU e contestualmente acquisire maggiori informazioni verbali in merito alla volontà dell'Amministrazione Comunale circa la realizzazione, nell'area oggetto di perizia, di una struttura ospedaliera.

Acquisiti tutti i documenti e tutte le informazioni necessarie, lo



scrivente procede alla stesura della presente relazione soffermandosi in particolare:

- sulla individuazione dell'area dal punto di vista catastale,
- sulla individuazione dell'area dal punto di vista urbanistico,
- sulla indicazioni emerse dai colloqui con funzionari della pubblica amministrazione in merito alle possibilità di realizzazione dell'ospedale,
- sull'aggiornamento dei valori espressi in perizie precedenti (redatte dal geom. Ermanno Benelli in data 19.2.2010 e dal geom. Luciano Piccinelli redatta in data 7.4.2010) anche alla luce del mutamento delle situazioni di fatto nelle stesse considerate.

2) DATI CATASTALI

L'immobile, denominato "Tenuta Gavigliana", sviluppa una superficie catastale pari a mq 289.434 (differente da quella espressa nelle precedenti perizie - mq 289.868 - in quanto sono intervenuti degli espropri) e al suo interno è ubicata una cascina ad uso agricolo; attualmente l'appezzamento di terreno nella sua interezza risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Alessandria, con le seguenti intestazioni e identificativi catastali:

♣ società "A.D. Taverna s.p.a." con sede in Genova

Foglio: 99 Mappali: 210 - 400 - 404 - 405 - 482 - 485 - 486 - 476,

♣ società "Taverna Immobiliare s.p.a." con sede in Genova

Foglio: 99 Mappali: 208 - 563 - 564 - 403 - 554 - 555 - 209 - 578 -
579 - 498 - 477 - 496 - 497,

Foglio: 110 Mappali: 432 - 1217 - 984 - 1225 - 1275 - 1276 - 1045
- 1105 - 1106 - 1221 - 1273 - 1274,

♣ società "Ligure s.r.l." con sede in Genova

Foglio: 99 Mappali: 401 - 406 .



I mappali facenti parte del presente accertamento sono stati evidenziati, con colore giallo, sugli estratti di mappa del Catasto Terreni (Fogli 99 e 110), uniti alla presente quale Allegato 1 e sul prospetto Allegato 2 sono indicate le superfici.

3) SITUAZIONE URBANISTICA

Come riferito in premesse, lo scrivente accedeva presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Alessandria per richiedere il C.D.U. che viene qui unito in copia quale Allegato 3.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Alessandria è il P.R.G.C., adottato con Del. G.R. n. 36-29308 del 7.2.2000; per quanto attiene le aree oggetto di perizia, è stata approvata una "terza variante strutturale" al P.R.G.C. vigente, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 122 del 30.6.2010.

Rispetto alla cartografia del vigente P.R.G.C., il cui stralcio della zona viene unito alla presente quale Allegato 4, l'area nel suo insieme è ricompresa nelle seguenti zone:

1. *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (attrezzature sanitarie ed ospedaliere) di cui all'art. 32 sexies delle N.T.A.*

Foglio: 99 Mappali: 210 (100%) - 208 (100%) - 209 (52%) - 477 (100%) - 406 (100%) - 401 (96%) - 476 (100%) - 563 (65%) - 578 (45%) - 405 (80%) - 404 (87%) - 403 (28%) - 496 (16%) - 497 (24%) - 554 (42%) - 496 (100%) - 486 (66%) - 485 (60%),

2. *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (parchi pubblici urbani e comprensoriali) di cui all'art. 32 sextes delle N.T.A.*



Foglio: 99 Mappali: 563 (35%) - 578 (55%) - 405 (20%) - 404 (13%) - 554 (58%) - 486 (34%) - 485 (40%),

Foglio: 110 Mappali: 1275 (100%),

Fasce di rispetto dei principali corsi d'acqua di cui all'art. 55 delle N.T.A.

Foglio: 99 Mappali: 485 (20%) - 486 (17%) - 405 (10%) - 404 (7%),

3. *Aree per standars urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale di cui all'art. 32 quinquies delle N.T.A.*

Foglio: 99 Mappali: 400 (30%),

Foglio: 110 Mappali: 984 (62%) - 1217 (17%),

4. *Aree per standars urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (parcheggio pubblico) di cui all'art. 32 quinquies delle N.T.A.*

Foglio: 110 Mappali: 1217 (6%),

5. *Aree residenziali della città di 2° classe di cui all'art. 35 delle N.T.A. soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" di cui all'art 64 delle N.T.A.*

Foglio: 99 Mappali: 209 (48%) - 401 (4%) - 403 (72%) - 496 (84%) - 498 (67%) - 497 (51%) - 400 (32%),

Foglio: 110 Mappali: 1273 (100%) - 1221 (100%) - 1225 (100%) - 1045 (100%) - 1105 (100%) - 1106 (100%) - 984 (27%) - 1217 (45%),

6. *Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili di cui all'art. 32 bis delle N.T.A.*

Foglio: 99 Mappali: 498 (33%) - 497 (25%) - 400 (38%) - 564 (100%)

Foglio: 110 Mappali: 984 (11%) - 1217 (32%) - 432 (100%) .



Lo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione riguardanti i predetti articoli, evidenziati con colore giallo, vengono unite alla presente quale Allegato 5.

Lo scrivente ha inoltre predisposto una tabella, unita alla presente quale Allegato 2, in cui sono riportate le superfici degli appezzamenti di terreno, rientranti in ciascuna delle zone di P.R.G.C. sopra descritte, come di seguito meglio evidenziato.

⚡ *Aree residenziali della città di 2° classe di cui all'art. 35 delle N.T.A. soggette a "Strumento Urbanistico Esecutivo" di cui all'art 64 delle N.T.A. .*

Aree residenziali: mq 108.276,16

Sono aree a prevalenza residenziale esistenti, in via di completamento o nuovo impianto, in cui possono essere delimitate porzioni di territorio da sottoporre a preventivo "Strumento Urbanistico Esecutivo".

Una porzione dell'area in oggetto è sottoposta agli Strumenti Urbanistici Esecutivi denominati "Gavigliana 1", indicata con il numero 7 sulla cartografia del P.R.G.C., "Gavigliana 2", indicata con il numero 8 e "Spandonara 2" indicata con il numero 6, hanno i seguenti indici di fabbricabilità, parametri e eventuali quote da destinare all'Edilizia Economica Popolare:

- "Gavigliana 1"

- Superficie territoriale di piano esecutivo: mq 51.706
- Superficie territoriale residenziale: mq 51.706
- Aree pubbliche minime da cedere
- 40% superficie territoriale residenziale: mq 20.682
- Indice fondiario massimo utilizzabile: 3,50 mc/mq;
- Superficie fondiaria: mq 31.024



- Volumetria massima realizzabile: mc 108.584
- Edilizia Economica Popolare: mc 0
- "Gavigliana 2"
- Superficie territoriale di piano esecutivo: mq 37.929
- Superficie territoriale residenziale: mq 37.929
- Arce pubbliche minime da cedere
- 40% superficie territoriale residenziale: mq 15.172
- Indice fondiario massimo utilizzabile: 3,50 mc/mq;
- Superficie fondiaria: mq 22.757
- Volumetria massima realizzabile: mc 79.650
- Edilizia Economica Popolare 30%: mc 23.895
- "Spandonara 2"
- Indice fondiario massimo utilizzabile: 3,50 mc/mq;
- Superficie fondiaria: mq 4.526
- Volumetria massima realizzabile: mc 15.841
- Edilizia Economica Popolare 50%: mc 7.920

La rimanente porzione, fabbricabile con intervento diretto, ha i seguenti indici di fabbricabilità e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
- Superficie fondiaria: mq 15.062
- Volumetria massima realizzabile: mc 45.186

Pertanto in relazione all'attuale situazione dell'area si potranno edificare mc 249.260 pari a circa mq 83.000 .

↳ *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (attrezzature sanitarie ed ospedaliere) di cui all'art. 32 sexies delle N.T.A. .*

- **Attrezzature sociali sanitarie ed ospedaliere: mq 108.530,24**



Sull'area ospedaliera in oggetto, indicata con lettera H sulla cartografia del P.R.G.C., è prevista la costruzione del nuovo Ospedale di Alessandria .

- Parchi pubblici urbani e comprensoriali: **mq 20.559,20**

Tale area è destinata alla realizzazione di parco pubblico ed è preordinata all'acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti .

⚡ *Aree per standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale di cui all'art. 32 quinquies delle N.T.A. .*

- Attrezzature di interesse comune: **mq 21.688,76**

L'area è destinata alla realizzazione di attrezzature per servizi sociali e per spazi pubblici a parco e per lo sport .

- Parcheggio pubblico: **mq 1.873,68**

L'area è destinata alla realizzazione parcheggi pubblici o di uso pubblico che potranno essere realizzati a raso, in strutture pluripiano o in sottosuolo.

⚡ *Aree destinate alla viabilità, piste ciclabili di cui all'art. 32 bis delle N.T.A. .*

- Viabilità e piste ciclabili: **mq 21.688,76**

L'area è destinata alla viabilità e comprende la realizzazione di sedi stradali e loro pertinenze, nodi stradali e fasce di rispetto stradale.

4) INDAGINE SULLE PROSPETTIVE DI REALIZZAZIONE DELL'OSPEDALE

Sia nel corso dei colloqui con l'arch. Piero ROBOTTI, sia nel corso delle successive verifiche effettuate dal collaboratore dello scrivente (presente al colloquio con l'arch. Robotti) tramite successivi colloqui con il capo di gabinetto Ezio BRUSASCO e con l'assessore all'urbanistica Ing. Marcello FERRALASCO, è emerso che allo stato attuale la volontà di localizzazione



dell'ospedale in località "Tenuta Gavigliana" è tramontata in favore di tre ipotesi di localizzazione ospedaliera:

- un'ipotesi in un'area tra Alessandria e Tortona, che vedrebbe a questo punto un accentrarsi del servizio anche per Tortona e Novi Ligure, i due Comuni centri zona più vicini al Comune di Alessandria;
- un'altra ipotesi, che era stata anche votata in giunta, che vedeva un potenziamento dell'area che ospita già il centro riabilitativo Borsalino nell'immediata periferia di Alessandria verso Valenza;
- in ultimo l'ipotesi di sviluppare l'ospedale nell'area residenziale "Alessandria 2000".

È altresì emerso, sempre dalle parole del Capo di Gabinetto, che resta il problema di cosa fare della struttura esistente (l'attuale ospedale) in un momento in cui la residenza non viene recepita dal mercato e le aree interne alla città per servizi pubblici peccano per mancanza di parcheggi e già la presenza di volumi per uffici pubblici è consistente; tutte indicazioni che portano a pensare a tempi decisionali lunghi. A questo si aggiunge la situazione del dissesto comunale che vede la giunta di Alessandria impegnata in soluzioni di contingenza e pertanto senza fondi per poter procedere alla progettazione e successiva realizzazione della struttura.

Da quanto sopra esposto emerge chiaramente, stante il lungo tempo trascorso dal 9.9.2008 (data del Protocollo d'intesa tra gli Enti Regione Piemonte, Provincia di Alessandria, Comune di Alessandria e Azienda Ospedaliera "SS. Antonio, Biagio e Cesare Arrigo" di Alessandria) in cui veniva avviato uno studio di fattibilità per la costruzione di una nuova struttura ospedaliera, seguito dalla delibera del Consiglio Comunale del 25.11.2008, in cui veniva scelta l'area di proprietà del Gruppo Taverna, che la volontà di esecuzione dello stessa struttura ospedaliera sia definitivamente



tramontata sia per la mancanza di fondi, sia per l'inopportunità dell'area dal punto di vista urbanistico.

Ad ulteriore conferma di quanto sopra esposto, in merito al fatto che costruire l'ospedale sull'area di proprietà Taverna sia inopportuno, riteniamo di dover riportare una osservazione squisitamente tecnica in merito alla viabilità di servizio della stessa area.

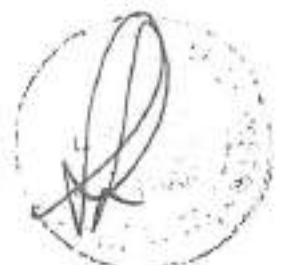
Sostanzialmente l'area è servita da una strada poco più che di campagna ed infatti conduce normalmente ai piccoli centri di Casalbagliano, Villa del Foro, Oviglio, Bergamasco, per poi raggiungere il ponte di Via Tiziano dove esiste un inserimento dimensionato per una strada di campagna.

Per raggiungere l'autostrada invece si deve attraversare una parte del quartiere Cristo sempre molto trafficata, mentre per il centro delle città passare il cavalcavia della stazione e così per la stazione ferroviaria; in definitiva, la viabilità attuale della zona non è idonea a servire una struttura ospedaliera. Senza dimenticare che, la realizzazione dell'ospedale avrebbe richiesto l'adozione di ulteriori strumenti urbanistici per i quali non è stato neppure avviato il relativo iter .

5) CONSIDERAZIONI SULLE PERIZIE PRECEDENTI

Occorre a questo punto evidenziare che, rispetto alla data in cui sono state redatte le precedenti perizie (primo semestre del 2010), si sono verificati notevoli cambiamenti che hanno inficiato le valutazioni espresse in tali precedenti sedi; detti cambiamenti si posso così sintetizzare:

- a) mutamento dello scenario socio-economico del Comune di Alessandria ed il conseguente abbandono dell'ipotesi di realizzazione dell'ospedale,
- b) conseguente venir meno della possibile sinergia tra la realizzazione del polo sanitario e la domanda immobiliare nella zona,
- c) tempi oggettivi di progettazione e approvazione in vista di una futura



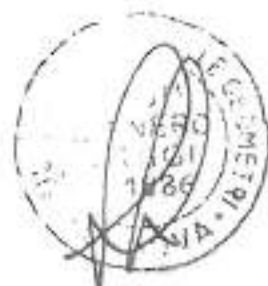
realizzazione di fabbricati nella parte di area edificabile,

d) variazioni del mercato immobiliare dal 2010 (anno delle perizie) ad oggi,

Passando ad una analisi più approfondita si osserva che:

a) si premette che il Comune di Alessandria presenta una situazione di dissesto economico e che vede la Giunta in gravi situazioni di contingenza ed è soggetta a verifiche contabili; pertanto come riportato al punto precedente, l'attuale amministrazione comunale, oltre a trovarsi in dissesto, non è in grado di procedere autonomamente a una progettazione del nuovo ospedale e di conseguenza alla costruzione dello stesso. In merito lo scrivente ha avuto conferma verbale dagli amministratori del sopravvenuto disinteresse per l'area oggetto di perizia che infatti è completamente bloccata dal punto di vista dello sviluppo edilizio.

b) a pag. 5 della perizia del geom. Benelli si rileva correttamente che a fronte di una richiesta edificatoria per circa n. 1.000 nuovi residenti all'anno nella città di Alessandria, le n. 1.350 residenze destinate a circa cinquemila nuove residenti, avrebbero un tempo commerciale di collocazione, dopo la costruzione, di almeno cinque anni. Il geom. Benelli aveva stimato che con la costruzione del nuovo ospedale le quantità edificate sarebbero andate a ridursi, invece il mercato si sarebbe dilatato, atteso che la realizzazione del "Polo sanitario" in zona avrebbe richiamato nuovi residenti. La tesi correttamente espressa dal geom. Benelli, ha perso qualunque valore a causa dell'impossibilità economica di procedere ed alla stessa mutata volontà politica rispetto alla realizzazione dell'ospedale nell'area di proprietà del Gruppo Taverna: ne consegue che nuovi immobili residenziali, in tale mutato contesto, avrebbero maggior probabilità, per non dire la certezza, di restare invenduti.




- c) per la realizzazione dell'intervento edificatorio sulla parte residua dell'area bisogna contemplare tempi molto lunghi dovuti alla tempistica progettuale e di ottenimento dei permessi burocratici; il tutto richiederà un periodo, nella migliore delle ipotesi, di circa 2/3 anni.
- d) il mercato immobiliare ha subito dal 2010 ad oggi una forte e disomogenea contrazione dei prezzi di compravendita con marcate differenze tra le diverse zone e le diverse tipologie abitative che hanno portato ad una modificazione nel trend della domanda-offerta di tutti gli immobili. Questa differenza è verificabile anche dall'esame dei valori O.M.I. (editi dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare) medi annui. Inoltre il residenziale in Alessandria vede un pesante invenduto delle realizzazioni degli ultimi 2/3 anni, come "Alessandria 2000" che pure ha una viabilità molto ben strutturata.

Pertanto, a parere dello scrivente, le valutazioni espresse nelle precedenti perizie non sono più attuali e coerenti con il mercato né con la presente situazione socio-economico del Comune di Alessandria.

Si osserva infine che circa i 2/3 dell'area di proprietà del Gruppo Taverna sono quelli destinati, dagli standars urbanistici, alla costruzione dell'ospedale.

Genova, 7 giugno 2013



The image shows a circular stamp with the text "S.P. ESPERTO" at the top, "L. LANERÒ" in the center, and "S. GENOVA" at the bottom. A handwritten signature is written over the stamp.

-----000-----

ELENCO ALLEGATI

ALL. 1 - Estratti di mappa del Catasto Terreni;

ALL. 2 - Tabella superfici e zone P.R.G.C.;

ALL. 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica;

ALL. 4 - Stralcio cartografia P.R.G.C.;

ALL. 5 - Stralcio norme tecniche di attuazione P.R.G.C. ,