



Unione Europea
REPUBBLICA ITALIANA
Regione Siciliana

Assessorato Infrastrutture e Mobilità
Dipartimento Infrastrutture Mobilità e Trasporti
SERVIZIO 14 – U.O. 14.01 – Adempimenti e connessi controlli
sulle opere di competenza dei Dipartimenti dell'Assessorato
Economia e della Presidenza della Regione

Palermo Prot. n. 92654 del 22/10/12

Allegati n.

Rif. 602

OGGETTO: **Bagheria (PA)** – Immobile sito in Via Catullo n. 2 denominato “Casa di cura Villa Maria Cristina “.

Richiesta stima per acquisizione immobile.

Assessorato della Salute
Dipartimento Regionale per la Pianificazione
Strategica
Servizio 5 “Economico – Finanziario”
Piazza Ottavio Ziino, 24
90145 PALERMO

Con nota prot. n. 42918/2012, codesto Dipartimento – Servizio 5 ha chiesto allo scrivente Ufficio la valutazione dell'immobile in oggetto sito a Bagheria (PA) in via Catullo n. 2.

Più specificatamente, tale stima viene richiesta in quanto l'Azienda Sanitaria Provinciale di Palermo, a seguito della pubblicazione di un bando esplorativo per l'acquisizione di un immobile nel Comune di Bagheria da adibire a Punto Territoriale di Assistenza, ritiene l'immobile in questione idoneo alle esigenze della Azienda ove far confluire tutte le attività sanitarie distrettuali.

Unitamente alla richiesta di valutazione, sono stati trasmessi i seguenti atti (in fotocopia):

- bando esplorativo per l'acquisizione dell'immobile;
- verbale di gara del 18.07.2011;
- lettera di manifestazione d'interesse da parte della Società Mediofinanza proprietaria dell'immobile;
- relazione tecnica descrittiva dell'immobile redatta dal tecnico incaricato dalla Proprietà;
- elaborati grafici e rilievo fotografico;
- planimetrie catastali;
- titoli di proprietà;
- visure catastali;
- concessioni edilizie;
- certificato di agibilità;
- verbale riunione datato 07.12.2011;
- perizia giurata eseguita dall'Ingegnere incaricato dalla Proprietà.

In data 12.09.2012, brevi manu, è stata acquisita la seguente documentazione:

- verbale riunione del 05.07.2012;
- relazione tecnica di stima del 16.07.2012 redatta dall'U.O.C. "Progettazione e manutenzione"

dell'ASP di Palermo.

L'immobile di cui trattasi, costruito negli anni '80 con contributi regionali, è stato gestito dalla cooperativa Aesculapio che vi ha svolto attività legate al servizio socio-sanitario.

Successivamente, è stato acquistato dalla società "Villa Maria Cristina s.r.l.", giusto decreto di trasferimento del Tribunale di Palermo del 17.06.1998, per l'importo di £. 6.500.000.000 dalla cooperativa Aesculapio – denominata Casa di Cura Le Magnolie – dichiarata fallita con sentenza n. 283/93 resa in data 14.07.1993.

Con atto di fusione per incorporazione del 18.12.2002, la suddetta società Villa Maria Cristina s.r.l. è stata incorporata nella Medio Finanza s.r.l., che a tutt'oggi risulta essere la società proprietaria dell'immobile in questione.

L'immobile si trova nelle vicinanze del centro urbano di Bagheria in prossimità dei principali assi stradali e ferroviari e, per la sua collocazione, presenta notevoli caratteristiche di accessibilità e presenza di servizi.

E' composto da un unico corpo di fabbrica a sei elevazioni fuori terra, per complessivi mq. 6800 di sup. lorda corrispondenti a circa mq 6000 di sup. netta e da alcuni corpi accessori destinati agli impianti.

Il lotto su cui insiste il fabbricato comprende, altresì, due giardini di complessivi mq 5200 circa ed un'area di circa mq 1800 adibita a parcheggio.

Dal verbale di riunione del 07.12.2011, relativo al sopralluogo effettuato in data 23.11.2011 dal Direttore Sanitario del Distretto di Bagheria, dai Dirigenti del Dipartimento di Prevenzione e Protezione e dell'U.O.C. Progettazione e Manutenzione, è emerso che:

- la struttura è consona ad accogliere il P.T.A., ovvero ad essere utilizzata per collocare sia le strutture distrettuali che quelle territoriali dei dipartimenti sanitari; è idonea, altresì, ad ospitare un magazzino-archivio;

- sarà necessario eseguire degli interventi sulla base di un progetto generale che dovrà prevedere sia opere di adeguamento alle esigenze aziendali (dimensionali e distributive) che dal punto di vista impiantistico, tenendo conto dell'adeguamento alle recenti normative vigenti in materia.

Durante il sopra citato sopralluogo, è stata evidenziata, altresì, la necessità di riaccertare l'idoneità statica e sismica da parte di un tecnico abilitato nel settore specifico, alla luce della più recente normativa antisismica.

A seguito di ciò, il tecnico incaricato dalla Proprietà di verificare la congruenza fra la reale consistenza strutturale e quella autorizzata dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo, nella perizia giurata dallo stesso redatta il 03.05.2012, ha dichiarato che la struttura portante realizzata risulta conforme a quella autorizzata e certificata dal G.C. di Palermo in conformità alle norme di cui alla legge 2.2.1974 n. 64.

Dagli atti in possesso dello scrivente Servizio, si evince quanto di seguito dettagliato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'immobile offerto in vendita, riportato nel catasto edilizio urbano del Comune di Bagheria al foglio di mappa n. 6 pareticelle 301, 303, 481, 1064, 1066, 1068, 1072, risulta di proprietà della società "Medio Finanza s.r.l." con sede in Via Bonanno n. 67 a Palermo.

L'immobile è sito in via Catullo n. 2, a ridosso del centro storico di Bagheria in una zona strategica dal punto di vista delle comunicazioni. Infatti, il lotto di pertinenza dell'immobile si estende tra la via del Commercio (affiancata alla strada statale 113), la Via Consolare (arteria di scorrimento veloce che attraversa il tessuto urbano fino ad arrivare al corso Butera, asse della città) e la Via Papa Giovanni XXIII (strada a scorrimento veloce) che collega la zona in questione con lo svincolo autostradale.

Per la sua vicinanza con la zona semicentrale di Bagheria, in cui sono stati raggiunti gli standard urbanistici relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'area di cui trattasi è dotata di soddisfacente copertura di servizi.

Il lotto su cui insiste la struttura ha un'estensione di circa mq 9000 ed è provvisto di due accessi, uno lato Bagheria e l'altro lato strada statale 113.

AUTORIZZAZIONI E CERTIFICAZIONI

L'immobile si trova nella zona omogenea "F1" indicata con il simbolo "H": attrezzature ospedaliere (1 mq/ab.) del P.R.G. del Comune di Bagheria.

Lo stesso è stato realizzato sulla base delle seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia n. 24/1986 per la realizzazione di un edificio composto da quattro elevazioni fuori terra;
- N.O. del Genio Civile di Palermo n. 7552 /1986;
- concessione edilizia n. 51/1986 per la realizzazione del quinto livello fuori terra;
- concessione edilizia n. 75/1987 per la sopraelevazione della quinta e sesta elevazione fuori terra;
- certificato di conformità del Genio Civile di Palermo n. 3509/1988;
- concessione n. 29/89 del 20.03.1989 con la quale vengono autorizzate le opere di variante;
- certificato di agibilità rilasciato dal comune di Bagheria il 09.10.1989.
-

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio di cui trattasi ha una superficie lorda di mq 6800 circa corrispondenti a mq 6000 di superficie netta, di cui mq 1310 relativi al piano terra e mq 5100 distribuiti nei piani superiori (piani 1°- 5°: mq 1100 x 5).

Dalla documentazione pervenuta, tenuto conto della relazione tecnica elaborata dal tecnico incaricato dalla Proprietà e dal verbale del sopralluogo datato 07.12.2011, si possono così sintetizzare le caratteristiche strutturali ed architettoniche dell'edificio in argomento.

L'immobile ha una struttura intelaiata in calcestruzzo armato ed è composto da un unico fabbricato a sei elevazioni fuori terra.

I solai sono in latero-cemento mentre gli orizzontamenti sono realizzati in segati di calcarenite finiti ad intonaco.

I tramezzi sono in segati di tufo e foglio di polistirolo per consentire un migliore isolamento acustico; le pavimentazioni sono in graniglia di marmo e in ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in p.v.c. e vetro-camera; quelli interni sono in alluminio anodizzato e pannellature in bascelite.

I controssoffitti sono stati realizzati con pannelli ispezionabili in cartongesso e fibra minerale.

L'impianto di climatizzazione è centralizzato ma sezionato per piano.

I collegamenti verticali sono assicurati da due ampi corpi scala e da due ascensori; ad essi occorre aggiungere due montacarichi per le cucine, due montacarichi per la biancheria e due monta-lettighe.

Ogni piano è munito di percorsi interni con conseguente funzionalità di distribuzione degli ambienti.

Tutti gli ambienti sono dotati di buona illuminazione e aerazione ad eccezione di alcuni vani posti al piano terra destinati ad attività di radiodiagnostica dove mancano le aperture esterne.

RISULTANZE SOPRALLUOGO DEL 23.11.2011 (effettuato dai tecnici dell'A.S.P.)

A seguito del sopralluogo del 23.11.2011, è stato redatto il verbale datato 07.12.2011 da cui si evince quanto segue.

Dal punto di vista delle condizioni generali dell'immobile, è emerso che in alcuni locali sono presenti distacchi di intonaco ed evidenti e diffuse tracce di umidità al piano terra, dovute a fenomeni di risalita dalle fondazioni, mentre i rivestimenti esterni e gli infissi sono apparsi in discrete condizioni.

Per quanto riguarda l'aspetto dimensionale e distributivo, l'immobile è ritenuto idoneo ad ospitare non soltanto le strutture distrettuali ma anche le articolazioni territoriali dei dipartimenti sanitari.

Relativamente alla prevenzione e protezione, il certificato di Prevenzione incendi esistente dovrà essere aggiornato tenendo conto delle nuove destinazioni dei vari locali e, altresì, della recente normativa in materia di prevenzione incendi.

Dal punto di vista degli impianti igienico-sanitari, la struttura si presta ad essere idonea per le finalità aziendali, tenendo conto che sarà necessario effettuare alcuni lavori edili ed impiantistici quando sarà stabilita la destinazione d'uso dei vari locali.

In merito all'aspetto edilizio-urbanistico, è stato rappresentato nel corso del sopralluogo, che la struttura è dotata di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Bagheria in data 09.10.1989.

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale, l'immobile è dotato di certificato di conformità delle strutture in c.a. depositato il 25.02.1988 al Genio Civile di Palermo, ma in occasione del sopralluogo, sono state riscontrate delle vistose lesioni nelle tramezzature interne, che, presumibilmente sono dovute all'evento sismico del 2002.

Pertanto, nel verbale di sopralluogo è stata dichiarata la necessità di riaccertare l'idoneità statica e sismica mediante apposita verifica di tecnico abilitato nel settore specifico, tenuto conto del DM 04.01.2008, che al punto 8 del suo allegato prevede una verifica nel caso di cambio di destinazione d'uso o anche nel caso di interventi non specificatamente strutturali (impiantistici, di redistribuzione degli spazi, ecc.).

A seguito di ciò, l'Ingegnere incaricato dalla Proprietà di eseguire la verifica strutturale dell'immobile, nella propria perizia giurata del 03.05.2012, afferma che la struttura portante realizzata è conforme a quella autorizzata e, pertanto, è conforme alle norme di cui alla L. n.64/74.

Per quanto riguarda le lesioni alle tramezzature interne ed esterne nei vari piani, le stesse, a parere del Professionista, sono da attribuire al diverso comportamento che ogni elemento (trave o tramezzo) ha avuto in occasione di sollecitazioni esterne (vento, sisma, ecc.).

Pertanto, le lesioni alle pareti, anche se evidenti, non sarebbero pregiudizievoli delle condizioni statiche dell'immobile.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELL'IMMOBILE

In riferimento all'attività sanitaria del nuovo P.T.A., l'immobile, per la sua nuova destinazione, dovrà essere adeguato al fine di renderlo funzionale alle diverse prestazioni legate alle attività sanitarie distrettuali che verranno effettuate.

A tal fine, l'U.O.C. Progettazione e manutenzione dell'ASP di Palermo ha elaborato una relazione tecnica di stima in cui vengono indicati gli interventi da realizzare, che riguardano sia i lavori edili che quelli impiantistici, che vengono di seguito riassunti:

LAVORI EDILI

- realizzazione servizi igienici disabili ad ogni piano;
- revisione servizi igienici esistenti;
- fornitura e collocazione lavabi negli ambulatori;
- revisione infissi interni ed esterni;
- ripresa delle lesioni nelle tramezzature;
- controsoffitti nei corridoi per canalizzazioni impiantistiche;
- tinteggiatura pareti e soffitti e verniciatura parti in ferro.

ADEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO

- dismissione impianto esistente e rifacimento impianto;
- realizzazione nuovi quadri elettrici;
- collocazione corpi illuminanti;
- realizzazione rete informatica e sistema centralizzato.

ADEGUAMENTO IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE

- manutenzione straordinaria dell'impianto esistente a servizio delle sale operatorie;
- estensione dell'impianto a tutti gli ambienti;
- fornitura e collocazione di Unità Trattamento Aria.

ADEGUAMENTO ANTINCENDIO

- compartimentazione degli ambienti, scale e corridoi e installazione porte REI;
- verifiche antincendio;
- manutenzione impianto idrico e di rilevazione incendi;
- realizzazione scala di emergenza qualora le vie di fuga risultassero inadeguate;
- segnaletica di emergenza.

SISTEMAZIONE ESTERNA

- pulizia e potatura piante ed essenze;
- opere di sistemazione parcheggio e realizzazione degli stalli, dei percorsi ecc..

Per i lavori sopra elencati, è stata fatta una stima presunta di € 2.694.020,00 a base d'asta, oltre a € 54.980,00 per gli oneri della sicurezza.

Considerato che le somme a disposizione ammontano a circa il 40% dell'importo a base d'asta (21% I.V.A., 10% spese tecniche, 10% imprevisti, ecc...), è stata ipotizzata la somma di circa € 4.000.000,00, che costituisce l'importo complessivo necessario per procedere all'adeguamento dell'immobile.

E' evidente che la stima sui lavori di adeguamento è al lordo di ogni eventuale ribasso e, pertanto, al fine della valutazione del reale costo dei lavori dovrà tenersi conto del ribasso per le manutenzioni edili ordinarie e straordinarie che l'ASP ottiene sul prezzario regionale.

CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Di seguito viene riportato il prospetto delle superfici ragguagliate al fine della determinazione del valore dell'immobile.

Descrizione	Superficie lorda	Coeff. di ragguaglio	Sup. commerciale ragguagliata
Piano terra	mq 1310	1	mq 1310
Piano primo	mq 1100	1	mq 1100
Piano secondo	mq 1100	1	mq 1100
Piano terzo	mq 1100	1	mq 1100
Piano quarto	mq 1100	1	mq 1100
Piano quinto	mq 1100	1	mq 1100
Giardino	mq 5200	0,25	mq 1300
Parcheggio	mq 1800	0,25	mq 450
			Totale sup. ragg. mq 8560

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per quanto riguarda i criteri seguiti per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, non è stato possibile procedere secondo la metodologia comparativa, atteso che non è stato possibile raffrontare l'immobile in questione ad altri simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche che siano stati oggetto di acquisizione da parte della Regione Siciliana.

Non è stato possibile neanche applicare le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria 2007).

Infatti, l'Agenzia delle Entrate, al punto 1.3 del provvedimento, stabilisce i criteri di determinazione del valore normale *degli immobili diversi dalle abitazioni e allo stato conservativo "normale"* utilizzando i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che censisce immobili con destinazioni d'uso diverse da quella dell'immobile oggetto della presente stima.

Inoltre, lo stato conservativo dell'immobile in argomento non può definirsi normale in quanto trattasi di immobile in condizioni scadenti che necessita di interventi di ristrutturazione.

Poiché la costruzione dell'immobile risale a metà degli anni '80, nella valutazione si deve tenere conto dell'obsolescenza del fabbricato che riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne.

Infatti, l'immobile, agibile dal punto di vista fisico e ritenuto idoneo all'uso per il quale sarà destinato, oggi è superato dal punto di vista tecnologico e dalle nuove normative vigenti in materia di impiantistica.

Da ciò ne consegue la necessità, come già evidenziato, di ricorrere a lavori di manutenzione con adeguamento degli impianti e delle finiture.

Pertanto, per valutare l'immobile allo stato attuale, si è ritenuto opportuno prendere in considerazione il costo dell'immobile nel 1998 per il quale la società denominata allora "Villa Maria Cristina" pagò alla cooperativa Aesculapio, dichiarata fallita, £ 6.500.000.000, pari a € 3.356.969,84.

Se all'importo di € 3.356.969,84 applichiamo il coefficiente di rivalutazione monetaria (dal 1998 al 2012) pari a 1,3514, si ottiene l'importo rivalutato pari a € 4.536.600,00.

Poiché, come già espresso, occorre tenere conto della vetustà del fabbricato, e l'obsolescenza è diversa in relazione alla destinazione d'uso degli immobili e, nel caso che ci occupa, il fabbricato rientra tra quelli che necessitano di quasi totale ristrutturazione (dopo più di 30 anni dalla sua realizzazione), si è ritenuto di applicare all'importo sopra rivalutato di € 4.536.600,00 la detrazione del 10% per obsolescenza e funzionalità globale, ottenendo così l'importo di € 4.100.000,00.

Inoltre, è il caso di evidenziare che l'immobile in esame, per le sue elevate dimensioni, non risulta essere molto appetibile sul mercato, almeno come unica proposta di vendita.

Pertanto, considerata la notevole superficie del fabbricato (mq 8560), al fine di stabilire il reale valore commerciale del bene, si è ritenuto necessario ridurre del 10% il suddetto valore di € 4.100.000,00 ottenendo così il seguente valore: € 4.100.000,00 x 0,90 = € 3.700.000,00.

Tale importo di € 3.700.000,00, è a parere dello scrivente Ufficio il valore più congruo dell'immobile allo stato attuale, tenuto conto, altresì, che l'immobile all'origine fu realizzato con finanziamento e contributi regionali.

Al fine di verificare che il suddetto valore sia quello più probabile e nello stesso tempo conveniente per l'Amministrazione, si è ipotizzato di valutare l'immobile secondo le disposizioni dell'Agenzia delle Entrate (legge n. 296/2007), come se lo stesso fosse *in condizioni normali*.

Pertanto, in base a quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate, si è consultato l'OMI dell'Agenzia del Territorio che, per il periodo più recente (1° sem. 2012), riporta, per la zona in cui ricade l'immobile in questione definita: *Zona "DI "Periferica/Zona di sviluppo del centro urbano"*, i valori di mercato compresi tra 760 €/mq e 1100 €/mq riferiti alla tipologia "abitazione di tipo economico", quest'ultima ritenuta quella più assimilabile alla tipologia del fabbricato di cui trattasi

Calcolando il valore medio tra i valori sopra riportati in base a quanto disposto dall'Agenzia delle Entrate, si ottiene il valore di €/mq 930 riferito alla superficie coperta commerciale.

Moltiplicando tale valore per la sup. ragguagliata, si ottiene l'importo di € /mq 930 x 8560 = € 7.960.800,00.

Applicando la detrazione del 10%, tenuto conto della notevole superficie dell'immobile, si ottiene l'importo di € 7.160.000,00 che sarebbe il valore commerciale relativo all'immobile in condizioni normali che non necessita di opere di adeguamento.

A tal punto, se all'importo sopra congruito di € 3.700.000,00, relativo all'immobile allo stato attuale, sommiamo l'importo dei lavori previsti per la ristrutturazione, che forfettariamente abbiamo stimato in € 2.800.000,00 (comprese le somme a disposizione dell'Amministrazione) tenendo conto di un ribasso ipotetico del 30% sull'importo presunto dei lavori pari a € 2.694.020, si ottiene un importo pari a € 6.500.000,00.

Tale importo di € 6.500.000,00, inferiore a quello di € 7.160.000,00 che si otterrebbe nel caso della valutazione secondo la metodologia dell'Agenzia delle Entrate all'immobile in condizioni normali, sarebbe in definitiva il costo totale che l'ASP dovrà affrontare nel caso in cui dovesse realizzare i lavori di adeguamento.

In definitiva, si ritiene che il valore di € 3.700.000,00 (Euro tremilionesettecentomila/00) possa considerarsi congruo e, quindi, da assumere da parte dell'ASP a base di una trattativa al ribasso con la ditta proprietaria.

Considerato, inoltre, che gli Uffici che andrebbero a confluire nel complesso immobiliare, attualmente sono ubicati in altri edifici, si demanda a codesto Dipartimento la valutazione sulla opportunità e sulla convenienza di tale trasferimento, anche in considerazione dell'attuale politica di spending review.

Si reputa non superfluo evidenziare che lo scrivente Servizio ha espresso la propria valutazione tecnica su richiesta di codesto Assessorato della Salute, fermo restando che la Direzione Aziendale, ab origine, ha costituito un apposito gruppo di lavoro composto anche da tecnici, al fine di verificare, oltre all'aspetto tecnico di competenza dell'U.O.C. Progettazione e Manutenzioni, anche aspetti di natura igienico-sanitari, prevenzione e sicurezza, ecc..

Pertanto, sarà cura degli organi tecnici dell'ASP valutare, per le finalità che intende autorizzare, valutare ogni aspetto costruttivo (anche di stabilità) dell'immobile prima di procedere alla sua acquisizione.

Infine, si fa osservare che questo Ufficio, quale Organo Tecnico, esprime pareri di congruità e stime di valutazione su immobili da destinare all'Amministrazione regionale (in locazione o da acquisire), ma non entra nel merito delle procedure utilizzate per pervenire alla richiesta e alla individuazione dei locali.

Tanto si rappresenta per quanto di competenza.

Il Dirigente Responsabile
Arch. Concetta Bonomo

Il Capo Servizio 14
Ing. Salvatore Pirrone