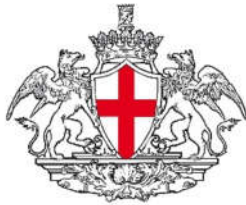


“Stima a fini Assicurativi”



COMUNE DI GENOVA

Comune di Genova

Via Garibaldi, 9
16124 - Genova
ITALY






Stima Preliminare per
Assicurazione con Dichiarazione di Valore
Di

PARTITA FABBRICATI

Fabbricati - Connessioni ed Infrastrutture

PARTITA MACCHINARIO

Dotazioni Generali di Servizio

-  per gl'immobili del Comune di Genova
-  per gl'immobili di AMT
-  per gl'immobili di SPIM
-  per gl'immobili di Aster
-  per gl'immobili di Genova Parcheggi

siti nel **comune di Genova**

Sommario

1. PREMESSA	3
2. LIMITI DI INDAGINE E RESPONSABILITA'	3
3. CRITERI DI VALUTAZIONE	3
4. CRITERI DI RAGGRUPPAMENTO DEI BENI STIMATI	5
5. RISERVATEZZA	5
6. ENTI ESCLUSI	6
7. RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI DI STIMA	7
8. SCHEDE DI DETTAGLIO DEI SINGOLI FABBRICATI	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
9. CONCLUSIONI DELLA STIMA	9

1. PREMESSA

La presente stima è stata eseguita per determinare i “**Valori** di assicurazione a **Nuovo (VN)**” degli enti qui di seguito descritti e riscontrati mediante diretto sopralluogo in conformità alla “Convenzione Speciale per Assicurazione con Dichiarazione di Valore”

<i>STIMA INIZIALE</i>	<i>Dicembre</i>	<i>2016</i>
<i>AGGIORNAMENTO</i>	<i>N°</i>	<i>01</i>
<i>DATA VERIFICA TECNICO</i>	<i>Febbraio</i>	<i>2020</i>
<i>DATA DI RIFERIMENTO DEI VALORI</i>	<i>Dicembre</i>	<i>2019</i>

I beni descritti nel presente elaborato sono considerati nella loro attuale utilizzazione e questa stima esclude qualsiasi considerazione statistica o previsionale legata ad eventuali future variazioni, o a contingenti fattori di mercato, o ad altre variazioni, in quanto è riferita all'epoca in cui è stata eseguita.

Nella determinazione dei costi non vengono altresì considerati gli oneri finanziari, gli eventuali contributi, incentivi ed agevolazioni derivanti dall'applicazione di leggi speciali.

L'elaborato è conforme ai criteri ed agli standard contenuti nel documento di “Regolamentazione” già approvato dalle Compagnie di Assicurazione.

2. LIMITI DI INDAGINE E RESPONSABILITA'

ASACERT S.r.l. assume come complete e veritiere le informazioni fornite dalla Committente stessa o dai suoi delegati, anche se non formalizzate, pertanto si ritiene esonerata dall'effettuare verifiche, controlli o ricerche di qualsiasi tipo, natura e genere. Pertanto la valutazione ha presupposto che i beni siano conformi alla legislazione e alle normative vigenti.

La presente stima è redatta in conformità alle condizioni di cui alla polizza R.I. dello stampato ANIA ed alle specifiche esigenze della Committente.

ASACERT S.r.l. assume piena responsabilità per i valori globali di ciascuna partita di polizza, risultanti dalla stima, e non per i valori di dettaglio in quanto non sono vincolanti ai fini della determinazione del danno e per espressa pattuizione non costituiscono stima accettata agli effetti del secondo comma dell'art. 1908 del Cod. Civ.

Il presente fascicolo potrà essere utilizzato, o dato in visione a terzi, esclusivamente in funzione delle finalità indicate. È fatto espresso divieto di riprodurre e/o divulgare il rapporto, nella sua totalità o in parte, anche attraverso la stampa o altri mezzi di comunicazione senza il nostro preventivo consenso scritto.

Ci riteniamo, comunque, sollevati da ogni responsabilità, che derivino dall'uso improprio del rapporto da parte del Cliente o da terzi che ne vengano in possesso. Qualsiasi modificazione al contenuto del presente elaborato di stima dovrà essere concordato e sottoscritto dalle parti.

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Per la determinazione dei valori, si è adottato il metodo della stima a costo di “**Ricostruzione**” per i fabbricati e di “**Rimpiazzo**” per impianti e macchinari come definiti in Polizza e dalla relativa clausola, ottenuti secondo i seguenti criteri:

Per "**VALORE A NUOVO**" si intende convenzionalmente:

- per i **FABBRICATI**

La spesa necessaria per l'integrale costruzione a nuovo di tutto il fabbricato assicurato, escludendo soltanto il valore dell'area.

- per le **DOTAZIONI GENERALI DI SERVIZIO**

Il costo di rimpiazzo delle cose assicurate con altre nuove, eguali oppure equivalenti per caratteristiche tecnologiche e rendimento economico comprensivo delle spese di trasporto, dogana, montaggio, collegamenti e installazione. (IVA esclusa).

La valutazione è effettuata con il sistema analitico e cioè:

- **FABBRICATI e CONNESSIONI ed INFRASTRUTTURE**

Considerando tutte le caratteristiche dei singoli corpi, ad es.: fondazioni, strutture, protezioni, murature, solai, coperture, soppalchi, tavolati, rivestimenti, pavimenti, controsoffitti, serramenti opere di finitura esterne ed interne e degli altri elementi costruttivi, in base a quanto rilevato nel corso del sopralluogo, alle planimetrie ed alle indicazioni o alla documentazione fornita dal Committente.

Con il medesimo sistema sono infine ricavate le caratteristiche tecniche delle Connessioni ed Infrastrutture, se non specificamente escluse.

Ai dati così rilevati si applicano i corrispondenti prezzi vigenti al momento della stima, in rapporto alle specifiche caratteristiche degli elementi costituenti il fabbricato e le connessioni ed infrastrutture.

I prezzi di cui sopra sono quelli mediamente applicati sul territorio nazionale e riscontrabili in autorevoli Pubblicazioni (CCIAA, Ass. Costr. Coll. Ing. Arch.) o da informazioni oggettivamente documentabili.

Il valore dei beni deve sempre intendersi comprensivo degli oneri inerenti, se effettivamente rientranti, con esclusione di quelli di natura finanziaria sui capitali impegnati, dell'area, della preparazione del terreno, se non diversamente specificati e contrattualizzati.

- **DOTAZIONI GENERALI DI SERVIZIO:**

Si è proceduto all'inventario fisico di ognuno di essi, rilevando tutti i dati e le caratteristiche atte alla loro identificazione mediante informazioni o documentazioni ricevute dalla Committente.

Di ogni cespite si è determinato il costo di rimpiazzo desumendo i prezzi dai listini di Aziende produttrici o di altri aventi analoghe caratteristiche a quelli esaminati, ove ciò non fosse possibile sulla base di esperienze precedenti.

A tali prezzi sono aggiunte le spese di trasporto, montaggio, compresa installazione e messa in funzione, ed eventuali spese generali.

Per i beni in tutto o in parte espressamente progettati e/o costruiti in economia dalla Committente, il prezzo attribuito è equivalente al costo industriale complessivamente sostenuto dalla Committente stessa, fino alla messa in funzione e desunto da documentazione e/o indicazioni, dalla stessa, fornite.

4. CRITERI DI RAGGRUPPAMENTO DEI BENI STIMATI

La presente stima ha finalità assicurative, per cui i criteri di raggruppamento dei valori e dei beni stimati sono in funzione di quanto stabilito dalle Condizioni di Polizza.

A) PARTITA FABBRICATI

Fabbricati: l'intera costruzione edile e tutte le opere murarie e di finitura compresi fissi ed infissi ed opere di fondazione o interrate ed eluso solo quanto compreso nelle definizioni di macchinario, attrezzature, arredamento.

Connessioni ed infrastrutture: sono incluse tutte le opere a completamento della costruzione del sito industriale quali recinzioni, piazzali e strade, fognature e cunicoli esterni ai fabbricati, cancelli, posteggi, aree a verde, impianti di illuminazione esterna ed altri impianti generici minori, nonché altre opere esterne, comprese relative opere di fondazione e basamenti, il tutto entro il perimetro dell'insediamento industriale.

Opere e voci escluse dalla Partita Fabbricati:

Quanto espressamente attribuito alle voci:

- Dotazioni generali di servizio;
- Scavi, sterri e opere di sistemazione per la bonifica dell'area;
- Valore dell'area (terreni) e I.V.A. fatturata.

B) PARTITA MACCHINARIO

Dotazioni generali di servizio: impianti e mezzi di sollevamento nonché di traino e di trasporto non iscritti al P.R.A., pesa, impianti idrici, termici, elettrici, di condizionamento, di segnalazione e comunicazione, serbatoi e sili non in cemento armato o muratura e quant'altro non rientri nella definizione di Fabbricato.

Impianti all'aperto: Macchinari, impianti e attrezzature all'aperto, comprese tettoie e pensiline che sono parte integrante dell'impianto stesso, serbatoi e sili all'aperto.

Opere e voci escluse dalla Partita Macchinario:

Quanto espressamente attribuito alle voci:

- Fabbricati, Connessione ed Infrastrutture.
- I.V.A. fatturata

5. RISERVATEZZA

Ai sensi del D.lgs. 30 giugno 2003 n°196 **ASACERT S.r.l** assicura la riservatezza sulle informazioni e sui dati acquisiti nel corso dell'incarico per se e per i suoi collaboratori.

I documenti e le note informative raccolte durante i sopralluoghi rimangono di nostra proprietà, salvo diversa disposizione, e verranno conservate per un minimo di anni quattro.

E' nostra facoltà di poter includere il nominativo del Cliente nell'elenco delle nostre referenze.

6. ENTI ESCLUSI

S'intende escluso dalla stima il valore degli enti sotto elencati, e contrassegnati nell'apposita casella:

<input checked="" type="checkbox"/>	Aree
<input type="checkbox"/>	Strade e piazzali
<input type="checkbox"/>	Opere di fondazione e/o sottomurazione
<input type="checkbox"/>	Opere interrato
<input type="checkbox"/>	Scavi
<input type="checkbox"/>	Canalizzazioni, tombinature, cunicoli, sotterranei
<input type="checkbox"/>	Marciapiedi
<input type="checkbox"/>	Opere a verde e di giardinaggio
<input type="checkbox"/>	Impianti e/o attrezzature sportive
<input type="checkbox"/>	Opere di sostegno, di contenimento, di sistemazione del terreno, sbancamenti
<input type="checkbox"/>	Basamenti e sostegni per macchinari, impianti, attrezzature
<input type="checkbox"/>	Insegne pubblicitarie, infissi esterni
<input checked="" type="checkbox"/>	Linee aeree esterne
<input checked="" type="checkbox"/>	Veicoli immatricolati con targa di circolazione
<input type="checkbox"/>	Direzione lavori
<input type="checkbox"/>	Enti di proprietà di terzi, tranne quelli espressamente citati
<input checked="" type="checkbox"/>	Vincoli, ipoteche, iscrizioni onerose a favore di terzi
<input checked="" type="checkbox"/>	Spese di demolizione, rimozione e/o sgombrò
<input checked="" type="checkbox"/>	Oneri d'urbanizzazione

7. RIEPILOGO GENERALE DEI VALORI DI STIMA

Di seguito il riepilogo generale dei valori stimati espressi in Euro distinti per i cinque Enti in cui sono stati raggruppati i fabbricati e la loro somma generale:

Tipologia	Valore a Nuovo Immobili	Valore Attuale Immobili	Valore a Nuovo Beni Mobili
Comune di Genova	2.335.932.000,00	1.461.547.000,00	180.006.000,00
AMT	61.176.000,00	42.823.000,00	1.501.000,00
SPIM	16.394.000,00	10.273.000,00	1.025.000,00
ASTER	9.249.000,00	5.796.000,00	783.000,00
Genova Parcheggi	6.631.000,00	4.116.000,00	177.000,00
TOTALE	2.422.751.000,00	1.520.439.000,00	183.315.000,00

Di seguito alcune brevi descrizioni introduttive relativamente ai diversi beni raggruppati per singolo Ente di appartenenza.

Comune di Genova

Si tratta d'immobili di proprietà pubblica suddivisi per comodità in cinque macro categorie: beni demaniali, beni disponibili, beni indisponibili, beni partite provvisorie e Forti, con una consistenza complessiva che supera i 2.700.000 mq. sparsi in oltre 1.300 posizioni differenti sull'intero territorio comunale.

Beni demaniali: quasi 490.000 mq. su oltre 370 posizioni diverse che comprendono lavatoi, locali sottoscala, ville, mercati coperti, scuole, magazzini, circoli ricreativi, uffici, edifici ad uso misto, chioschi, abitazioni ed altri piccoli fabbricati in ambiti particolari come i cimiteri. Ovviamente l'eterogeneità delle destinazioni d'uso comprese in questo macro raggruppamento si rispecchia nelle caratteristiche edilizie ed impiantistiche delle diverse epoche in cui sono stati realizzati i manufatti oggetto di studio.

Beni disponibili: quasi 470.000 mq. su oltre 400 posizioni diverse che comprendono magazzini, sedi di associazioni, uffici, fondi ad uso commerciale, autorimesse e per la maggior parte fabbricati ad uso abitazione. Ovviamente l'eterogeneità delle destinazioni d'uso comprese in questo macro raggruppamento si rispecchia nelle caratteristiche edilizie ed impiantistiche delle diverse epoche in cui sono stati realizzati i manufatti oggetto di studio.

Beni indisponibili: quasi 1.600.000 mq. su oltre 530 posizioni diverse che comprendono impianti sportivi, istituti scolastici di ogni ordine e grado, alloggi, comunità, uffici, magazzini e negozi. Ovviamente l'eterogeneità delle destinazioni d'uso comprese in questo macro raggruppamento si rispecchia nelle caratteristiche edilizie ed impiantistiche delle diverse epoche in cui sono stati realizzati i manufatti oggetto di studio.

Beni partite provvisorie: quasi 24.000 mq. su 11 posizioni diverse che comprendono fabbricati a destinazione d'uso mista. Ovviamente l'eterogeneità delle destinazioni d'uso comprese in questo macro raggruppamento si rispecchia nelle caratteristiche edilizie ed impiantistiche delle diverse epoche in cui sono stati realizzati i manufatti oggetto di studio.

Forti: quasi 140.000 mq. su 8 posizioni diverse, un insieme di fortificazioni militari risalenti a diverse epoche, che la Repubblica di Genova edificò a difesa del territorio urbano del capoluogo ligure nel corso della sua storia. I progetti di edificazione vennero inoltre ripresi e utilizzati in epoca napoleonica, risorgimentale e durante la prima e la seconda guerra mondiale. La storia di ognuno di questi Forti porta con sé caratteristiche edilizie ed impiantistiche proprie.

AMT – Azienda Mobilità e Trasporti

Si tratta delle cinque principali rimesse dei mezzi di trasporto pubblico locale della società dei trasporti genovesi oltre ad un paio d'immobili ad uso CRAL, spogliatoi e magazzini. La consistenza del patrimonio edilizio supera di poco i 66.000 mq. e comprende tutto quanto serve alla manutenzione ordinaria dei veicoli, quindi officine meccaniche, magazzini, locali tecnici, spogliatoi per il personale, mense e depositi rimesse coperte, oltre ad alcuni negozi ed appartamenti, per la maggior parte non utilizzati. Il patrimonio è generalmente piuttosto datato con caratteristiche costruttive ed impiantistiche piuttosto eterogenee.

SPIM – Società per la promozione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Genova

Si tratta principalmente di edifici a destinazione residenziale e commerciale, alcuni di loro ancora in fase di recupero post alluvione o in attesa di valorizzazione. La consistenza del patrimonio edilizio supera di poco i 23.000 mq. su oltre 30 posizioni diverse. Il patrimonio è generalmente piuttosto datato con caratteristiche costruttive ed impiantistiche abbastanza eterogenee.

ASTER – Manutenzione strade

Si tratta di edifici a destinazione uffici, officine, laboratori, produzione, rimesse e depositi. La consistenza del patrimonio edilizio supera di poco i 9.000 mq. e comprende tutto quanto serve alla manutenzione ordinaria delle strade comprendendo i veicoli e i macchinari utilizzati per adempiere alla mission aziendale. Il patrimonio è generalmente piuttosto datato con caratteristiche costruttive ed impiantistiche piuttosto eterogenee.

Genova Parcheggi

Si tratta dei parcheggi e delle autorimesse pubbliche cittadine unitamente ad alcuni uffici e magazzini/archivi. La consistenza del patrimonio edilizio supera di poco i 2.600 mq. e gli 800 posti auto. Il patrimonio è generalmente piuttosto datato con caratteristiche costruttive ed impiantistiche piuttosto eterogenee.

9. CONCLUSIONI DELLA STIMA

In base a quanto esposto e come meglio riportato nella relazione di stima, i valori di assicurazione dei beni relativi allo Spettabile:

Comune di Genova
Via Garibaldi, 9
16124 - Genova - Italia

con riferimento alla data del **31 dicembre 2019**, sono quelli riportati nei riepiloghi generali.

La Committente ha facoltà di richiedere eventuali eliminazioni, integrazioni o aggiunte di beni da assoggettare alla stima, **ASACERT S.r.l.**, valutata la richiesta, provvederà a modificare o a rettificare i fascicoli, anche se a seguito di eventuali errate informazioni o documentazioni fornite, purché la segnalazione pervenga alla Società di stima entro 30 gg. dall'invio dei fascicoli.

Siamo a Vostra disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e con l'occasione porgiamo i nostri migliori saluti.

ASACERT S.r.l.

- La Direzione -