



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 09/02/2012

Presiede: Il Vice Sindaco - Paolo Pissarello
Assiste: Il Segretario Generale Reggente - Graziella De Nitto

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) ed assenti (A) i Signori:

1	Marta Vincenzi	Sindaco	A
2	Paolo Pissarello	V. Sindaco	P
3	Stefano Anzalone	Assessore	P
4	Simone Farello	Assessore	P
5	Mario Margini	Assessore	A
6	Francesco Miceli	Assessore	P
7	Giuseppina Montanari	Assessore	A
8	Pasquale Ottonello	Assessore	P
9	Roberta Papi	Assessore	P
10	Bruno Pastorino	Assessore	P
11	Andrea Ranieri	Assessore	A
12	Francesco Scidone	Assessore	P
13	Carlo Senesi	Assessore	P
14	Giovanni Vassallo	Assessore	A
15	Paolo Veardo	Assessore	P

00026/2012 MODIFICA ALLA DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N. 324 DEL 11/09/2008 AVENTE AD OGGETTO "CRITERI DA SEGUIRE NEL CASO DI PROCEDURE DI EVIDENZA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI CIVICA PROPRIETA' RISULTATE DESERTE"

Su proposta dell'Assessore al Patrimonio Comunale e Demanio, Bruno Pastorino, di concerto con l'Assessore alle Valorizzazioni Patrimoniali Francesco Miceli;

Premesso che

- il Comune di Genova annovera nel proprio patrimonio tipologie di immobili estremamente diversificati quali, in particolare, terreni, abitazioni, locali ad uso commerciale, beni aventi caratteristiche rurali nonché immobili il cui recupero manutentivo risulterebbe eccessivamente oneroso rispetto all'attuale valore di mercato;

- rientra fra gli obiettivi della Civica Amministrativa la predisposizione di programmi organici di dismissione al fine di ottenere risorse finanziarie da destinare ad investimenti nonché al finanziamento di spese, in coerenza con quanto previsto in sede di programmazione nel bilancio annuale e pluriennale di previsione;

- la dismissione dei beni di civica proprietà è disciplinata, a livello di normazione secondaria, dal Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Genova n. 29/2001 che come modalità di vendita prevede, fra l'altro, sulla base del valore degli immobili, il ricorso all'asta pubblica, la trattativa privata previo esperimento di gara ufficiosa e, nei casi previsti dal regolamento medesimo, la trattativa privata diretta;

- con proprio provvedimento n. 324 del 11/09/2008, in considerazione del ristagno del mercato immobiliare e dell'esito infruttuoso di alcune procedure ad evidenza pubblica, la Giunta Comunale ha stabilito che dopo che sia andata deserta la prima gara pubblica indetta per la vendita di immobili di civica proprietà venga ridotto il prezzo da porre a base di gara in misura pari al 20%, in analogia a quanto disciplinato dall'art. 591 del c.p.c..

Considerato che

- le recenti procedure ad evidenza pubblica hanno evidenziato uno scarso interesse del mercato all'acquisto di immobili di civica proprietà;

- il suddetto disinteresse potrebbe essere ragionevolmente riconducibile alla conoscenza, soprattutto da parte della grande imprenditoria potenziale acquirente di cespiti di alto valore, del percorso delineato dal Comune di Genova per la vendita dei propri immobili, ovvero della successiva proposta in vendita dei beni, dopo un incanto andato deserto, ad un prezzo ribassato nella misura fissa del 20%;

- laddove, altresì, il ribasso non si traduca, come nella volontà alla base della deliberazione n. 324/2008, in uno strumento eccezionale, ma diventi un passaggio pressoché obbligato ed automatico per addivenire alla cessione degli immobili, si potrebbero riscontrare incongruenze anche notevoli tra il valore peritale ed il valore di vendita dei beni;

Considerato, altresì, che

- è, tuttavia, incontrovertibile, così come, peraltro, attestato dall'osservatorio del mercato immobiliare Nomisma, che il mercato immobiliare stesso ha subito negli ultimi anni una contrazione stimabile in alcuni punti percentuali;

- è, altresì, ragionevole ipotizzare che beni immobili invenduti e, conseguentemente, inutilizzati per lunghi periodi di tempo, subiscano un degrado fisico e, quindi, un deprezzamento di valore stimabile con riferimento al caso concreto;

- continuano, conseguentemente, a sussistere, come evidenziato nella deliberazione G.C. n. 324/2008, fondate ragioni per ritenere che gare esperite alle medesime condizioni di quelle con esito infruttuoso possano risultare nuovamente deserte;

- è, tuttavia, evidente come, al fine di quanto sopra, possa risultare migliorativo un percorso che, prescindendo da un meccanismo pressoché automatico consistente nell'applicazione di una percentuale di ribasso fissa, preveda la possibilità di abbassare il prezzo proposto a base di gara attraverso l'applicazione di una percentuale di abbattimento stimata volta per volta, sulla base di dati oggettivi.

Ritenuto, conseguentemente, opportuno, per le motivazioni di cui sopra:

- modificare quanto stabilito dalla deliberazione G.C. n. 324 del 11/09/2008 nella parte in cui prevede che, dopo che sia andata deserta la prima gara pubblica indetta per la vendita di immobili di civica proprietà venga ridotto il prezzo da porre a base di gara in misura pari al 20%;

- stabilire, conseguentemente, che, dopo che sia andata deserta la prima gara pubblica indetta per la vendita di immobili di civica proprietà, possa essere ridotto il prezzo da porre a base di gara, fino ad un massimo del 20%, sulla base di dati oggettivi connessi alla contrazione del mercato immobiliare, così come risultanti da pubblicazioni specializzate, ovvero sulla base del deprezzamento fisico dell'immobile;

- dare atto che, così come stabilito dalla deliberazione G.C. n. 324/2008, nel caso in cui anche la seconda gara, ancorché indetta con il prezzo ribassato, vada deserta il Dirigente è autorizzato a procedere alla vendita dell'immobile a trattativa diretta;

Atteso che la presente Deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa a carico del bilancio comunale, né alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile, né attestazione di copertura finanziaria a norma del D.Lgs. n. 267/2000.

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento, espresso dal Responsabile del settore competente, ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale.

La Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità
D E L I B E R A



1) di modificare quanto stabilito dalla deliberazione G.C. n. 324 del 11/09/2008 nella parte in cui prevede che, dopo che sia andata deserta la prima gara pubblica indetta per la vendita di immobili di civica proprietà venga ridotto il prezzo da porre a base di gara in misura pari al 20%;

2) di stabilire, conseguentemente, che, dopo che sia andata deserta la prima gara pubblica indetta per la vendita di immobili di civica proprietà, possa essere ridotto il prezzo da porre a base di gara, fino ad un abbattimento massimo pari al 20%, sulla base di dati oggettivi connessi alla contrazione del mercato immobiliare, così come risultanti da pubblicazioni specializzate, ovvero sulla base del depauperamento fisico dell'immobile;

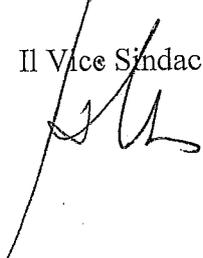
3) di dare atto che, così come stabilito dalla deliberazione G.C. n. 324/2008, nel caso in cui anche la seconda gara, ancorché indetta con il prezzo ribassato, vada deserta il Dirigente è autorizzato a procedere alla vendita dell'immobile a trattativa diretta;

4) di stabilire che le modifiche alla deliberazione G.C. n. 324/2008 operino anche nei confronti delle vendite per le quali, alla data di esecutività della presente deliberazione, siano già stata indette o espletate procedure ad evidenza pubblica purché a prezzo non ribassato;

5) di dare mandato alla Direzione Patrimonio, Demanio e Sport ed al Settore Gare e Contratti per quanto di competenza.

Attesa l'urgenza di provvedere la Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Il Vice Sindaco



Il Segretario Generale Reggente



La presente deliberazione viene posta in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni a far data dal **5 FEB 2012** ai sensi dell'art. 124 - comma 1 - del T.U. D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

La presente deliberazione viene:

- Inviata ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

E' divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 - comma 3 - T.U. D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il giorno

26 FEB 2012



1911



COMUNE DI GENOVA

DIREZIONE PATRIMONIO, DEMANIO E SPORT
Settore Amministrativo e Demanio

È parte integrante della proposta di Deliberazione n. 36 cod. uff. 133.2

MODIFICA ALLA DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N. 324 DEL 11/09/2008
AVENTE AD OGGETTO "CRITERI DA SEGUIRE NEL CASO DI PROCEDURE DI
EVIDENZA PUBBLICA PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI CIVICA PROPRIETA'
RISULTATE DESERTE".

PARERE TECNICO (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere tecnico favorevole in ordine al presente provvedimento.

Il Dirigente

(Dott.ssa Simona Lottici)

Simona Lottici

03.02.12

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)

N

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

N

PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE
(Provvedimento del Sindaco 300/2007)

Visto esprime parere favorevole
sulla legittimità

Genova, *8/2/2012*

[Signature]
Il Segretario Generale

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Vanda Puglisi)

