



COMUNE DI GENOVA

133 2 0 - DIREZIONE PATRIMONIO, DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA -  
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO  
**Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-69 del 07/03/2017**

ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA BERTANI, 1 AL  
PREZZO DI € 3.235.650,00.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 15 in data 9 marzo 2017;

Su proposta dell'Assessore alla Valorizzazione e gestione del patrimonio comunale non abitativo, Emanuele Piazza

Premesso che:

- con deliberazione n. 83 del 25 novembre 2008, il Consiglio Comunale aveva stabilito di adottare un piano di alienazioni ai sensi dell'art. 58 del decreto legge n. 112/2008, come convertito dalla legge n. 133/2008, in cui era compreso l'immobile di via Bertani, 1, al prezzo di cessione di euro 7.800.000,00;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 27 luglio 2011 era stato disposto di proporre, tramite pubblico incanto, la vendita di un lotto unico costituito dall'immobile sopra indicato e dall'immobile libero di via Coronata 100, facente parte dello stesso programma di vendita, con la previsione di poter accettare offerte sia per i lotti considerati singolarmente, che per il lotto unico, ma, considerati gli esiti infruttuosi dell'asta tenutasi in data 22 novembre 2011, con deliberazione consiliare n. 40 del 21 marzo 2012, si era dato atto del venire meno di quanto sopra disposto;
- successivamente l'immobile è stato posto in vendita mediante gara ufficiosa, così come disposto dall'art.14, comma 1, lett. a) del citato Regolamento per la alienazione del patrimonio immobiliare, al prezzo di € 7.410.000,00, come rideterminato in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 26 del 09 febbraio 2012, ma anche in questo caso l'esito della gara, tenutasi in data 22 gennaio 2014, è stato infruttuoso;
- il 10 settembre 2014 si è tenuta una nuova gara ufficiosa per la vendita dell'immobile in questione, libero e sgombero da persone, sempre al prezzo di € 7.410.000,00, gara che, anche in questo caso, è andata deserta;

- successivamente l'immobile è stato riproposto in vendita, sempre con le procedure della gara ufficiosa, al prezzo ulteriormente ribassato di € 6.298.500,00, ma anche in questo caso la gara, tenuta il 10 febbraio 2015, è andata deserta.

Premesso, altresì, che:

- in considerazione della proposta presentata da CDP Investimenti SGR S.p.A., società di gestione del Fondo Investimenti per l'Abitare, e da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del fondo di investimento immobiliare "Erasmus", riguardante una collaborazione tra Comune, Fabrica SGR e CDPI SGR al fine di favorire l'attuazione di un progetto da realizzare sull'immobile di via Bertani 1, con deliberazione di Giunta Comunale n. 502 del 6 agosto 2015 era stato approvato uno schema di protocollo d'intesa fra dette parti finalizzato a disciplinare tale percorso di valorizzazione;

- il suddetto protocollo, sottoscritto in data 26 ottobre 2015, prevedeva, in particolare, una valutazione propedeutica dell'immobile da parte di Fabrica SGR finalizzata alla redazione di uno studio di fattibilità sulla base del quale il Comune avrebbe potuto indire, se ritenuta la proposta condivisibile, una procedura selettiva;

- con nota del 7 giugno 2016, tuttavia, Fabrica SGR ha comunicato al Comune di Genova che non era stato possibile far convergere le aspettative dei vari soggetti coinvolti nel progetto ed elaborare un piano economico finanziario idoneo a garantire le aspettative di rendimento del Fondo ed una adeguata valorizzazione dell'immobile e che, conseguentemente, non veniva ritenuto di interesse proseguire nel protocollo d'intesa;

- con nota prot. 224584 del 29 giugno 2016 il Comune di Genova, prendendo atto della decisione manifestata da Fabrica SGR comunicava a quest'ultima e a CDP Investimenti SGR di considerare formalmente decaduto l'accordo sottoscritto in data 26 ottobre 2015.

Considerato che:

- è pervenuta con lettera del 25 ottobre 2016, assunta al protocollo del Comune di Genova il 26 ottobre 2016 al numero 361461, alla Civica Amministrazione una proposta, peraltro di rilevante interesse pubblico, da parte di una Società di Gestione del Risparmio che, facendo seguito ad una propria precedente manifestazione di interesse del maggio 2016, ha confermato l'interesse di un Fondo di investimento immobiliare all'acquisto dell'immobile di via Bertani 1, ai sensi e per gli effetti del comma 8ter dell'art. 33 del DL 98/2011;

- il valore attribuito all'immobile da parte dell'esperto indipendente nominato dalla Società è di € 3.100.000,00, come si evince dalla lettera stessa.

Considerato, altresì, che:

- risponde all'interesse pubblico giungere alla vendita dell'immobile per il quale, come sopra esposto, sono state effettuate negli ultimi anni numero quattro procedure per la vendita che si sono concluse infruttuosamente, oltre alla procedura non andata a buon fine con CDPI;

- non è possibile procrastinare ulteriormente la situazione del mantenimento di un immobile di tali dimensioni nel pieno centro cittadino, inutilizzato ed esposto sia a possibili occupazioni abusive sia ad un progressivo degrado anche manutentivo.

Preso atto che:

- a fronte della valutazione espressa dalla Società di Gestione del Risparmio, ancorché si tratti di una Società interamente partecipata dal MEF ed ancorché l'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare, soprattutto con riferimento ai fabbricati di grossa pezzatura, giustifichi un decremento nel valore dell'immobile, è stato ritenuto necessario sottoporre tale valutazione al vaglio di un soggetto terzo, individuato fra le diverse Agenzie dello Stato;

- con nota prot. 407542 del 05 dicembre 2016 è stato, conseguentemente, richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Ufficio del Territorio l'espressione di un parere di congruità sulla valutazione espressa dalla Società di Gestione del Risparmio, sulla base della perizia di stima redatta dall'esperto indipendente nominato dalla stessa;

- in data 3 gennaio 2017 è stato, a tal fine, restituito all'Agenzia delle Entrate, debitamente sottoscritto, l'accordo di collaborazione finalizzato all'espressione di un giudizio di congruità sulla perizia redatta relativamente all'immobile di Via Bertani 1;

- con relazione tecnica pervenuta in data 27 febbraio 2017 l'Agenzia delle Entrate ha determinato il valore dell'immobile in € 3.498.000,00, precisando, tuttavia, nella nota di accompagnamento alla relazione medesima, che, in considerazione della metodologia estimativa utilizzata, nell'ambito della normale tolleranza estimale, che tiene conto delle peculiarità dell'immobile esaminato, nell'attuale situazione del mercato immobiliare, il valore determinato, ai fini di una sua alienazione a base d'asta, può essere ridotto di una percentuale pari a circa il 5-10%;

- in considerazione di quanto sopra, l'Ufficio Interventi Immobiliari Straordinari della Direzione Patrimonio, Demanio e Impianti Sportiva, con relazione tecnica in data 28 febbraio 2017, ha ritenuto di procedere all'abbattimento del valore determinato dall'Agenzia delle Entrate di una percentuale pari al 7,5%, per un valore da porre a base di gara pari a € 3.235.650,00.

Ritenuto, conseguentemente, opportuno riproporre l'alienazione dell'immobile di via Bertani 1 attribuendo allo stesso il valore di € 3.235.650,00, così come determinato dalla relazione tecnica

dell'Agenzia delle Entrate e dal successivo abbattimento operato in forza di quanto previsto dalla stessa.

Visto il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del comune di Genova approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 21.03.2001 e successive modifiche e integrazioni.

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta  
PROPONE  
Al Consiglio Comunale

- 1) di stabilire, per le motivazioni di cui in premessa, che l'immobile di via Bertani 1 venga alienato al prezzo di € 3.235.650,00, oltre oneri fiscali come per legge dovuti, così come determinato dalla relazione tecnica dell'Agenzia delle Entrate e dal successivo abbattimento operato in forza di quanto previsto dalla stessa;
- 2) di demandare a successivi provvedimenti del Dirigente del Settore Amministrativo e Demanio della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva la determinazione delle modalità di vendita del bene ai sensi del vigente Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare, l'approvazione del bando per la procedura ad evidenza pubblica, nonché la contabilizzazione delle entrate derivanti dall'alienazione del bene di cui al presente provvedimento;
- 3) di stabilire che i competenti Uffici, in sede di attuazione del presente provvedimento si attengano ai seguenti criteri:
  - a) porre a carico degli acquirenti, oltre al prezzo di compravendita, gli oneri fiscali, quelli derivanti da frazionamenti e altre pratiche catastali, nonché quelli relativi alla pubblicità delle procedure di gara;
  - b) aumentare il valore di vendita del bene, come sopra determinato, dei costi eventualmente sostenuti tra la data di adozione del presente provvedimento e quella del rogito notarile per urgente realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione;
  - c) in seguito all'aggiudicazione in via provvisoria a favore di colui che ha prodotto l'offerta valida di maggior valore, individuare le modalità per effettuare, in sede di gara, un rilancio in aumento della migliore offerta;

- 4) di dare mandato, per quanto di rispettiva competenza alla Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva e alla Stazione Unica Appaltante - Settore Gare e Contratti;
- 5) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 6) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.n.267/2000.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
133 2 0 N. 2017-DL-69 DEL 07/03/2017 AD OGGETTO:  
ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA BERTANI, 1  
AL PREZZO DI € 3.235.650,00.**

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

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

07/03/2017

Il Dirigente Responsabile  
(Dr.ssa Simona Lottici)



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO  
ART. 7, COMMA 3, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

<b>CODICE UFFICIO: 133 2 0</b>	<b>DIREZIONE PATRIMONIO, DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA - SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO</b>
<b>Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-69 DEL 07/03/2017</b>	

**OGGETTO: ALIENAZIONE DELL' IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA BERTANI, 1 AL PREZZO DI**  
 3.235.650,00.

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero
2017	2.500,00	6821		

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -


c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):(\*)

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:(\*)I dati relativi al tipo inventariato e al valore ammortizzato e quant'altro verranno redatti solo a fine esercizio.

Genova, 07/03/2017

Il Dirigente  
Dr.ssa Simona Lottici





COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
133 2 0 N. 2017-DL-69 DEL 07/03/2017 AD OGGETTO:  
ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA BERTANI, 1  
AL PREZZO DI € 3.235.650,00.**

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

07/03/2017

Il Dirigente Responsabile  
[dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
133 2 0 N. 2017-DL-69 DEL 07/03/2017 AD OGGETTO:  
ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA BERTANI, 1  
AL PREZZO DI € 3.235.650,00.**

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

Si rinvia a successivi atti.

07/03/2017

Il Direttore di Ragioneria  
[dott. Giovanni Librici ]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
133 2 0 N. 2017-DL-69 DEL 07/03/2017 AD OGGETTO:  
ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA BERTANI, 1  
AL PREZZO DI € 3.235.650,00.**

**PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE**  
(Ordinanza Sindaco n. 419 del 1.12.2016)

Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento

08/03/2017

Il Segretario Generale  
[Avv. Luca Uguccioni]