

**Direzione Servizi Finanziari  
Settore Bilanci  
Proposta di Deliberazione N. 470 del 28/11/2022**

**INDIVIDUAZIONE PER L'ANNO 2023 DEGLI IMMOBILI DA DESTINARSI  
ALLA RESIDENZA E AD ATTIVITÀ TERZIARIE AD ESSA CONNESSE,  
CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O CONCESSI IN  
DIRITTO DI SUPERFICIE (art. 172.1, lettera B - D. LGS. 267/2000).**





COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA COMUNALE  
NELLA SEDUTA DEL 17/11/2022

Presiede: Il Sindaco Bucci Marco  
Assiste: Il Segretario Generale Reggente Orlando Concetta, nell'esercizio dei compiti di collaborazione e delle funzioni di assistenza giuridico-amministrativa in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti, ai sensi dell'art. 97 comma 2 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i  
Presente: Il Vice Segretario Generale Bocca Lidia

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

1	Bucci Marco	Sindaco	P
2	Piciocchi Pietro	ViceSindaco	P
3	Avvenente Mauro	Assessore	P
4	Bianchi Alessandra	Assessore	A
5	Bordilli Paola	Assessore	P
6	Brusoni Marta	Assessore	A
7	Campora Matteo	Assessore	P
8	Corso Francesca	Assessore	P
9	Gambino Sergio	Assessore	P
10	Maresca Francesco	Assessore	A
11	Mascia Mario	Assessore	P
12	Rosso Lorenza	Assessore	A

DGC-2022-264

CONFERMA DEI VALORI STABILITI CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 323 DEL 2/12/2021 DA APPLICARE PER L'ANNO 2023 ALLE AREE INDIVIDUATE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE (ART. 172.1, LETTERA B - D. LGS 267/2000), COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA DI PRAVOLTRI, PEGLI, BEGATO, SANT'EUSEBIO E QUARTO, PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI ESEGUITI DA OPERATORI DEL SETTORE O DALL'AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA. AGGIORNAMENTO INDICI ISTAT.

Su proposta dell'assessore Assessore al Bilancio, Lavori Pubblici, Opere strategiche infrastrutturali, Rapporti con i Municipi con funzioni di Vicesindaco, Pietro Picicchi.

Premesso:

- che l'art. 172.1, lettera B, del decreto legislativo n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i. dispone che al bilancio di previsione debba essere allegata la delibera da adottarsi annualmente, prima dell'approvazione del bilancio medesimo, con la quale i Comuni verificano la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi 18.4.1962 n. 167, 22.10.1971 n. 865 e 5.8.1978 n. 457, che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie, stabilendo i prezzi di cessione;

- che in applicazione della suddetta normativa, è stata approvata per l'anno 2022 la Delibera di Giunta Comunale n. 323 del 2/12/2021;

- che al riguardo, si conferma per l'anno 2023 quanto rilevato lo scorso anno, ovvero che:

- la variante generale del settore abitativo con adeguamento del Piano Urbanistico Comunale adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 15.2.2011, ai sensi dell'art 26 della legge regionale n. 38 del 3.12.2007 e s.m.i. ha individuato ambiti di edilizia residenziale pubblica nei quali procedere alla realizzazione di alloggi di ERP, nelle zone di Pegli, Sant'Eusebio e Quarto dei piani ex lege n. 167/1962 di Genova;

- con l'approvazione del nuovo P.U.C. adottato con DCC n. 8 del 4/3/2015, concluso con D.D. n. 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 3/12/2015, le aree di cui sopra sono state definite all'art. 17 delle Norme Generali punto 3.7 "Ambiti ERP facenti parte del Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S", soggette alle relative Norme speciali di cui all'art. 25;

Premesso inoltre:

- che i seguenti piani di zona ex lege n. 167/1962 sono ancora interessati da programmi di riqualificazione o di rigenerazione urbana, tra cui vanno segnalati:

1. il PEEP di Begato è interessato dai seguenti interventi:

- riqualificazione energetica dei civici di via Brocchi civico 12 e via Pedrini civico 26;
- realizzazione di spazi sociali in via Sbarbaro;
- recupero e riqualificazione energetica del civico 11 di via Cechov;
- riqualificazione energetica di diversi altri civici del quartiere nell'ambito programma di efficientamento energetico di edifici del patrimonio comunale di ERP promosso da ARTE (azienda regionale territoriale dell'edilizia), ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n.34 convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n.77 e s.m.i;
  - riqualificazione energetica e miglioramento sismico degli immobili siti in via Sbarbaro civici 3/5/7/9/11 e via Brocchi civici 13-16-18;
  - recupero di alloggi nell'ambito di programmi specifici;
  - intervento di demolizione delle "Dighe di Begato" civici 80-90-92-95-70-59 di via Maritano;

- riqualificazione del quartiere post-demolizione nell'ambito del finanziamento ottenuto dalla Regione Liguria per l'attuazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (PINQUA) che prevede la costruzione di nuovi immobili con finalità sia abitative che sociali, oltre ad una serie di interventi di sistemazione delle aree esterne da destinare a spazi sportivi, ludico ricreativi e collegamenti pedonali;
- protocollo di intesa tra Comune ed ARTE per la pulizia degli spazi pubblici a verde;

2. nei Piani di Zona di Prà Voltri sono previsti:

- interventi programmati di ristrutturazione e rigenerazione attraverso i finanziamenti "Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare" di cui all'art.1 della Legge n.160/2019 sia per il recupero di alloggi che di spazi esterni ludico ricreativi;
- riqualificazione energetica di diversi altri civici del quartiere nell'ambito del programma di efficientamento energetico di edifici del patrimonio comunale di ERP promosso da ARTE (azienda regionale territoriale dell'edilizia), ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n.34 convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n.77 e s.m.i;

3. nel Quartiere San Pietro nel PEEP di Pegli sono in corso un complesso di azioni fruenti di finanziamenti regionali, comunali e privati volti:

- alla riqualificazione degli edifici residenziali e nuove pertinenze (cantine, box e posti auto);
- alla rigenerazione di locali commerciali ed associativi;
- al recupero di alloggi, boxer e posti auto;
- riqualificazione energetica di diversi altri civici del quartiere nell'ambito del programma di efficientamento energetico di edifici del patrimonio comunale di ERP promosso da ARTE (azienda regionale territoriale dell'edilizia), ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n.34 convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n.77 e s.m.i;

4. nel PEEP di Sant'Eusebio è ancora da definire un intervento di riassetto delle aree esterne, ricomprese nel programma di riqualificazione urbana, adiacenti agli alloggi protetti di recente realizzazione;

Considerato:

- che sussiste un forte interesse pubblico a mantenere in capo al Comune la proprietà del complesso delle aree e degli immobili acquisiti per l'attuazione dei PEEP, anche per le parti in oggi non utilizzate, ricomprese nelle zone di Prà-Voltri, Pegli, Begato, Sant'Eusebio nonché Quarto, consentendo quindi la localizzazione di ulteriori interventi di ERP senza il ricorso ad onerose procedure di acquisizione delle relative aree e riducendo quindi significativamente il costo degli interventi;

- che relativamente a tali aree ed immobili, eventuali richieste di retrocessione ai sensi D.P.R. n. 327/8.6.2001 o della preesistente normativa in materia, possano essere assentite solo a seguito di puntuale verifica di ogni caso e quindi subordinatamente ad una analisi complessiva riguardo allo sviluppo dei programmi medesimi, salvo il caso di reliquati di modesta consistenza che costituiscono effettivamente pertinenze di fabbricati preesistenti, non utili ai fini dei programmi stessi ed alle iniziative per l'incremento della disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale ed in partico-

lare di ERP, ad eccezione di quelle aree già dichiarate inservibili con specifici atti della Giunta Comunale;

- che per l'anno 2023 i prezzi unitari per mq. di cessione in proprietà o concessione delle aree in diritto di superficie nei piani di zona ex lege 18.4.1962 n. 167, sono determinati mediante aggiornamento dei valori stabiliti con delibera della Giunta Comunale n. 323 del 2/12/2021 sulla base degli indici ISTAT nazionali del costo di costruzione del fabbricato residenziale, come di seguito indicato:

- zona di Prà-Voltri	euro 16,27
- zona di Pegli	euro 25,27
- zona di Begato Settore 1, 2, 3	euro 17,65
- zona di Begato settore 9	euro 16,27
- zona di S. Eusebio	euro 20,39
- zona di Quarto	euro 27,16

- che i suddetti prezzi verranno incrementati dell'importo di eventuali costruzioni insistenti ed utilizzabili ai fini degli interventi, valutato sulla base della consistenza e dello stato di conservazione dei manufatti medesimi;

- che la cessione o concessione delle suddette aree comporta, ove non diversamente stabilito da specifiche disposizioni, il pagamento al Comune degli oneri afferenti alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e per la sistemazione territoriale d'insieme, come indicati dalla delibera del Consiglio Comunale n. 353 del 22.2.1979, oneri che, aggiornati all'attualità, ammontano, per l'anno 2023:

- ad euro 383,81 per mq. di SLA (Superficie Lorda Abitabile), riferiti ad interventi di edilizia convenzionata;

- ad euro 187,80 per mq. di SLA (Superficie Lorda Abitabile), riferiti ad interventi di edilizia sovvenzionata;

Preso atto:

- che si può riconfermare per l'anno 2023 la cessione in proprietà, ovvero la concessione in diritto di superficie, ai sensi delle leggi 18.4.1962 n. 167, 22.10.1971 n. 865 e 5.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni delle aree comprese nei piani di zona destinate a ERP ai sensi dell'art. 17 punto 3.7 del P.U.C. vigente;

- che si possono riconfermare, per l'anno 2023, i PEEP ancora interessati da programmi di riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica per la realizzazione di interventi che possono essere eseguiti da operatori del settore o dall'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia nelle aree di proprietà comunale residuali all'attuazione dei piani di zona e dei relativi programmi di recupero urbano, previa verifica della possibile destinazione delle stesse ad iniziative di completamento o collaterali all'edificazione stessa, quali residenze sociali, parcheggi pertinenziali, strutture sportive e per il culto, ecc.;

- che si possono riconfermare le tariffe relative ai prezzi unitari per mq. di cessione in proprietà o concessione delle aree in diritto di superficie nonché gli oneri afferenti alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e per la sistemazione territoriale d'insieme, come sopra individuate ed aggiornate.

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente, attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, primo comma del decreto legislativo n. 267/2000 e s.m.i. ed allegato alla proposta di deliberazione;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento espresso dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione finanziaria sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario

La giunta, previa regolare votazione, all'unanimità  
DELIBERA

1) di confermare per l'anno 2023 la cessione in proprietà, ovvero la concessione in diritto di superficie, ai sensi delle leggi 18.4.1962 n. 167, 22.10.1971 n. 865 e 5.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni delle aree comprese nei piani di zona destinate a ERP (di Prà-Voltri, Pegli, Begato, Sant'Eusebio, nonché Quarto) ai sensi dell'art. 17 punto 3.7 del P.U.C. vigente;

2) di confermare l'interesse pubblico a mantenere in capo al Comune la proprietà del complesso di aree e degli immobili acquisiti per l'attuazione dei PEEP, anche per le parti in oggi non utilizzate, ricomprese nelle zone di Prà-Voltri, Pegli, Begato, Sant'Eusebio e Quarto, per la realizzazione di interventi che possono essere eseguiti da operatori del settore o dall'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia nelle aree di proprietà comunale residuali all'attuazione dei piani di zona e dei relativi programmi di recupero urbano previa verifica della possibile destinazione delle stesse ad iniziative di completamento o collaterali all'edificazione stessa quali residenze sociali, parcheggi pertinenziali, strutture sportive e per il culto, ecc.;

3) di confermare, di conseguenza, che, relativamente alle aree ed agli immobili di cui al punto 2), eventuali richieste di retrocessione ai sensi D.P.R. n. 327/8.6.2001 o della preesistente normativa in materia, possano essere assentite solo alle condizioni esplicitate in premessa;

4) di determinare per l'anno 2023 i prezzi unitari per mq. di cessione in proprietà o concessione delle aree in diritto di superficie nei piani di zona ex lege 18.4.1962 n. 167, mediante aggiornamento dei valori stabiliti con delibera della Giunta Comunale n. 323 del 2/12/2021 sulla base degli indici ISTAT nazionali del costo di costruzione del fabbricato residenziale, come di seguito indicato:

- zona di Prà-Voltri	euro 16,27
- zona di Pegli	euro 25,27
- zona di Begato Settore 1, 2, 3	euro 17,65
- zona di Begato settore 9	euro 16,27
- zona di S. Eusebio	euro 20,39
- zona di Quarto	euro 27,16

5) di stabilire che i suddetti prezzi siano incrementati dell'importo di eventuali costruzioni insistenti ed utilizzabili ai fini degli interventi, valutato sulla base della consistenza e dello stato di conservazione dei manufatti medesimi;

6) di dare atto che la cessione o concessione delle suddette aree comporta, ove non diversamente stabilito da specifiche disposizioni, il pagamento al Comune degli oneri afferenti alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e per la sistemazione territoriale d'insieme, come indicati dalla delibera del Consiglio Comunale n. 353 del 22.2.1979, oneri che, aggiornati all'attualità, ammontano, per l'anno 2023:

- ad euro 383,81 per mq. di SLA (Superficie Lorda Abitabile), riferiti ad interventi di edilizia convenzionata;
- ad euro 187,80 per mq. di SLA (Superficie Lorda Abitabile), riferiti ad interventi di edilizia sovvenzionata;

7) di dare mandato alla Direzione Politiche della Casa per gli adempimenti di competenza;

8) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa in vigore sulla tutela dei dati personali;

9) di dare atto dell'avvenuto accertamento dell'insussistenza di conflitto di interessi in attuazione dell'art. 6 bis della L 241/1991 e s.m.i. e dell'art.42 D. Lgs. 50/2016.

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 Sindaco  
Marco Bucci

Il Segretario Generale Reggente  
Concetta Orlando



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
179 0 0 N. 2022-DL-429 DEL 11/11/2022 AD OGGETTO:**

**CONFERMA DEI VALORI STABILITI CON DELIBERA DELLA  
GIUNTA COMUNALE N. 323 DEL 2/12/2021 DA APPLICARE PER  
L'ANNO 2023 ALLE AREE INDIVIDUATE CHE POTRANNO ESSERE  
CEDUTE IN PROPRIETÀ O CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE  
(ART. 172.1, LETTERA B - D. LGS 267/2000), COMPRESSE NEI PIANI DI  
ZONA DI PRA-VOLTRI, PEGLI, BEGATO, SANT'EUSEBIO E  
QUARTO, PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI ESEGUITI DA  
OPERATORI DEL SETTORE O DALL'AZIENDA REGIONALE  
TERRITORIALE PER L'EDILIZIA. AGGIORNAMENTO INDICI ISTAT.**

**PARERE TECNICO**

**(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000)**

Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

14/11/2022

Il Dirigente Responsabile  
[dott. Giovanni Chiappe]



COMUNE DI GENOVA

Modello per proposte di deliberazione relative a tariffe

ELEMENTI PER RELAZIONE AI SENSI  
DELL'ART. 7 REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

<b>CODICE UFFICIO: 179 0 0</b>	<b>DIREZIONE POLITICHE DELLA CASA</b>
<b>Proposta di Deliberazione N. 2022-DL-429 DEL 11/11/2022</b>	
Modifica aliquote/tariffe	<input checked="" type="checkbox"/>
Nuova aliquota/tariffa	

**OGGETTO: CONFERMA DEI VALORI STABILITI CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 323 DEL 2/12/2021 DA APPLICARE PER L'ANNO 2023 ALLE AREE INDIVIDUATE CHE POTRANNO ESSERE CEDUTE IN PROPRIETÀ O CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE (ART. 172.1, LETTERA B - D. LGS 267/2000), COMPRESSE NEI PIANI DI ZONA DI PRA-VOLTRI, PEGLI, BEGATO, SANT'EUSEBIO E QUARTO, PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI ESEGUITI DA OPERATORI DEL SETTORE O DALL'AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA. AGGIORNAMENTO INDICI ISTAT.**

a) La presente proposta di deliberazione modifica le previsioni di entrata iscritte nei documenti previsionali e programmatici relativamente all'anno in corso ed alla programmazione pluriennale?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa compilare il prospetto seguente

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

b) Sono già state comunicate alla Direzione Ragioneria le previsioni di entrata per la predisposizione dei nuovi documenti previsionali e programmatici?

SI

NO

c) La presente proposta di deliberazione modifica le previsioni di entrata relative ai nuovi documenti previsionali e programmatici?

SI

NO

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

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

d) La presente proposta di deliberazione modifica le previsioni di uscita iscritte nei documenti previsionali e programmatici relativamente all'anno in corso ed alla programmazione pluriennale?

SI

NO

e) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a tariffe di 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

Criteria di aggiornamento delle aliquote/tariffe:

AGGIORNAMENTO INDICI ISTAT – COSTI DI COSTRUZIONE

Genova, 14/11/2022

Il Dirigente  
[dott. Giovanni Chiappe]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
179 0 0 N. 2022-DL-429 DEL 11/11/2022 AD OGGETTO:  
CONFERMA DEI VALORI STABILITI CON DELIBERA DELLA  
GIUNTA COMUNALE N. 323 DEL 2/12/2021 DA APPLICARE PER  
L'ANNO 2023 ALLE AREE INDIVIDUATE CHE POTRANNO ESSERE  
CEDUTE IN PROPRIETÀ O CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE  
(ART. 172.1, LETTERA B - D. LGS 267/2000), COMPRESSE NEI PIANI DI  
ZONA DI PRA-VOLTRI, PEGLI, BEGATO, SANT'EUSEBIO E  
QUARTO, PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI ESEGUITI DA  
OPERATORI DEL SETTORE O DALL'AZIENDA REGIONALE  
TERRITORIALE PER L'EDILIZIA. AGGIORNAMENTO INDICI ISTAT.**

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

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.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

15/11/2022

Il Dirigente Responsabile  
Dott. Giuseppe Materese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
179 0 0 N. 2022-DL-429 DEL 11/11/2022 AD OGGETTO:  
CONFERMA DEI VALORI STABILITI CON DELIBERA DELLA  
GIUNTA COMUNALE N. 323 DEL 2/12/2021 DA APPLICARE PER  
L'ANNO 2023 ALLE AREE INDIVIDUATE CHE POTRANNO ESSERE  
CEDUTE IN PROPRIETÀ O CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE  
(ART. 172.1, LETTERA B - D. LGS 267/2000), COMPRESSE NEI PIANI DI  
ZONA DI PRA-VOLTRI, PEGLI, BEGATO, SANT'EUSEBIO E  
QUARTO, PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI ESEGUITI DA  
OPERATORI DEL SETTORE O DALL'AZIENDA REGIONALE  
TERRITORIALE PER L'EDILIZIA. AGGIORNAMENTO INDICI ISTAT.**

<b>ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)</b>
---------------------------------------------------------------------------

Non necessita
---------------

16/11/2022

Il Direttore Servizi Finanziari  
Dott.ssa Magda Marchese