



COMUNE DI GENOVA

187 0 0 - DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-123 del 03/04/2019

RIACQUISIZIONE DELL'AREA DI CORSO AURELIO SAFFI E DEL COMPLESSO SPORTIVO DI VALLETTA CAMBIASO E VENDITA AD ENI DI AREE PER IL MANTENIMENTO DI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI IN VIA MOLASSANA E VIA PERLASCA.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 16 in data 4 aprile 2019;

Su proposta dell'assessore al Bilancio e Patrimonio, Avv. Pietro Piciocchi

Premesso che:

- il Comune di Genova, nell'ambito di una più ampia operazione patrimoniale, ha concesso ad ENI s.p.a., con atto in data 16 settembre 2008, l'utilizzo per novant'anni di un'area sita in Corso Aurelio Saffi, di superficie complessiva pari a mq. 1490, con un canone a valere per tutta la durata della concessione pari ad € 173.530,00 già pagato da ENI;
- la concessione è stata assentita ad ENI per adibire l'area a impianto di distribuzione carburanti e attività complementari a servizio dell'auto, previa presentazione di adeguato progetto di riqualificazione;
- ENI è altresì titolare della concessione amministrativa, assentita con Convenzione del 21 settembre 1962 all'allora Shell Italiana S.p.A., per un'area di circa mq. 6980 nella Valletta Cambiaso ad Albaro, con entro stante complesso sportivo tennistico, avente durata di anni novantanove;
- la concessione dell'impianto di Valletta Cambiaso, a suo tempo rilasciata quale corrispettivo della vendita al Comune di Genova del complesso sportivo dello Stadio Carlini a San Martino, consentiva l'utilizzo ai soli dipendenti della Società o eventualmente per competizioni sportive tra gli stessi e gli appartenenti ad altri gruppi sportivi;
- il valore attribuito alla concessione dell'impianto di Valletta Cambiaso era stabilito dal citato atto del 1962 in Lire 250.000.000 (duecentocinquanta milioni) mentre, per il caso di interruzione anticipata del rapporto, l'art. 6 del contratto prevede il riconoscimento ad ENI di un importo determinato

decurtando il suddetto valore complessivo in proporzione al periodo di concessione già usufruito rispetto alla durata residua della concessione;

- il prezzo di Lire 250 milioni, rivalutato ad oggi nell'importo di Euro 3.113.847,76 (sulla base di quanto stabilito dall'art.6 della Convenzione del 1962) costituiva il valore attualizzato alla data di sottoscrizione della Convenzione degli importi futuri che Shell doveva versare al Comune per il godimento del bene fino al raggiungimento del termine novanta novennale pattuito e, in quanto corrispettivo del valore di acquisto della proprietà dello Stadio Carlini, era da considerarsi versato alla data dell'atto;

Premesso altresì che:

- il Comune di Genova è proprietario delle seguenti due aree, già in uso ad ENI in forza di contratto di locazione 01/11/2005 rep.n.50/05 e concessione 05/10/2017 sulle quali insistono impianti di distribuzione carburanti gestiti dalla stessa:

a) area in Via Molassana identificata al Catasto Terreni Genova, Sezione E, foglio 9, mappali 1200 (p) – 1201 (p) per una superficie complessiva di mq. 2.825, acquisita a seguito del Federalismo Demaniale con atto n. 2014/13746/DR-GE1 del 15/12/2014;

b) area in Via Perlasca, Catasto Terreni Genova, Sezione D, foglio 25, Ente Urbano, confinante per un lato con la particella 518 di proprietà ENI e per altro lato con la carreggiata stradale di Via Perlasca, per una superficie complessiva di mq 176;

Considerato che:

- nell'ambito dei propri programmi di strategia e sviluppo aziendale ENI ha manifestato al Comune il proprio interesse ad acquisire la proprietà delle sopra descritte aree comunali di Via Molassana e Via Perlasca;

- l'area di civica proprietà sita in Via Molassana è di fatto interamente occupata dal sedime e dagli impianti di distribuzione carburante gestiti da ENI e la sua alienazione costituisce la migliore forma di valorizzazione del bene acquisito gratuitamente ai sensi della normativa sul Federalismo Demaniale;

- l'area di Via Perlasca, marginale alla carreggiata stradale, di modesta superficie e costituita di fatto per la gran parte dell'estensione da una aiuola, non ha alcuna valenza strategica per la Civica Amministrazione e la sua miglior forma di valorizzazione è quindi rappresentata dalla alienazione, sgravando altresì il Comune da eventuali interventi manutentivi sul bene;

- per quanto riguarda l'area in concessione su Corso Aurelio Saffi ENI ha ritenuto che la realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione non abbia più interesse commerciale per la società, oltre che in relazione ai vincoli giuridici e ambientali imposti sull'area dall'atto di concessione anche per le servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore della Batteria Stella imposte in sede di atto di acquisto del compendio dal Demanio dello Stato;

Considerato altresì che:

- è interesse del Comune, come previsto dal PUC vigente con riguardo all'Ambito Speciale "Rotonda di Carignano" e in coerenza con le attività volte a realizzare il disegno di insieme del *Waterfront* di Levante, con le sue indicazioni di tipo paesaggistico, infrastrutturale ed urbanistico, confermare l'obiettivo della riqualificazione dell'area posta tra C.so A. Saffi e Via Fiodor;

- detto obiettivo di riqualificazione può essere conseguito solo rientrando nella disponibilità dell'area e ponendo in essere successivamente iniziative di valorizzazione con il ricorso a soggetti terzi o tramite interventi diretti della Civica Amministrazione;

- per quanto riguarda l'impianto sportivo di Valletta Cambiaso le clausole d'uso restrittive inserite nella concessione del 1962, che consentono l'utilizzo ai soli dipendenti della Società, impediscono di fatto la messa a disposizione del bene a favore di tutti i cittadini interessati alla pratica del tennis, sia a livello amatoriale che agonistico, sottoutilizzazione resa ancor più evidente dal fatto che ENI non ha più la propria sede legale né gli uffici amministrativi in provincia di Genova;

- il rientro dell'impianto tennistico in uso ad ENI nella disponibilità del Comune di Genova consentirebbe in prospettiva una migliore valorizzazione dello stesso, limitrofo al complesso dello stadio del tennis di Valletta Cambiaso, oggetto di separata e autonoma concessione, anche in funzione di una migliore organizzazione di tornei dei circuiti professionali, come gestite ad es. da *Association of Tennis Professionals* (ATP), *Women Tennis Association* (WTA) e *International Tennis Federation* (ITF), o tornei di tipo dilettantistico;

- ENI ha pertanto richiesto al Comune di Genova l'acquisto della proprietà delle aree di Via Molassana e Via Perlasca, meglio descritte sopra, per il mantenimento di esistenti impianti di immagazzinamento e distribuzione di carburanti e servizi collegati e/o connessi, stimate, come da perizia redatta dall'Ufficio Tecnico della Direzione Valorizzazione del Patrimonio, nei valori sotto indicati:

- a) Area in Via Molassana: Euro 1.477.000,00= oltre oneri fiscali;
- b) Area in Via Perlasca: Euro 19.360,00= oltre oneri fiscali;

Rilevato che:

- a fronte della cessione ad ENI delle aree sopra citate ENI ha acconsentito alla risoluzione anticipata dei contratti di concessione riguardanti l'area di Corso Aurelio Saffi e l'impianto sportivo di Valletta Cambiaso, accettando la stima effettuata dagli uffici competenti in ordine all'importo relativo al canone riferito al periodo residuo di concessione, rapportato al canone già incamerato per la durata dell'intera concessione, quantificata nei termini seguenti:

- a) risoluzione anticipata concessione Corso Aurelio Saffi: Euro 173.645,69= oltre IVA 22%;
- b) risoluzione anticipata concessione Valletta Cambiaso: Euro 1.321.026,32= oltre IVA 22%;

per un importo complessivo di Euro 1.494.672,01 oltre IVA 22% pari a Euro 328.827,84 per un totale di Euro 1.823.499,85.

Ritenuto che la definizione dei rapporti patrimoniali come sopra indicata realizzi maggiormente il pubblico interesse in quanto consente al Comune di rientrare nella disponibilità di due aree di particolare importanza per le operazioni di valorizzazione che potranno essere realizzate sulle stesse, così come la cessione ad Eni delle aree di proprietà del Comune realizzerrebbe un'entrata per il Co-

mune in relazione a beni che non rivestono particolare interesse e che detti valori differiscono per importi limitati.

Ritenuto pertanto per quanto sopra esposto che sussistano le ragioni per procedere alla trattativa diretta con ENI relativamente alla vendita delle due aree di Via Molassana e di Via Perlasca alla luce della particolare rilevanza che la riacquisizione della disponibilità dei due compendi di Corso Saffi e Valletta Cambiaso rappresenta per il Comune;

Vista la nota via mail in data 25/03/2019 con la quale ENI ha aderito alla citata definizione dei reciproci rapporti patrimoniali nei termini sopra indicati;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 24/01/2019 con cui sono stati approvati i documenti previsionali programmatici 2019/2021;

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;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'articolo 97, comma 2, del Dlgs. 267/2000 e ss. mm. e ii ;

La Giunta
PROPONE
Al Consiglio Comunale

1) di riacquisire la disponibilità dell'area di proprietà del Comune sita in fregio a Corso Aurelio Saffi, già concessa alla società con atto rep. n. 66406 in data 16 settembre 2008, e del compendio immobiliare di Valletta Cambiaso, già concesso ad ENI con atto rep.n. 47229 del 21 settembre 1962, a fronte del riconoscimento alla società dell'importo complessivo di Euro 1.494.672,00 oltre IVA 22% pari a Euro 328.827,84 per un totale di Euro 1.823.499,85.

2) di vendere ad ENI S.p.a. le due aree di Via Molassana (mq 2.825 circa) al valore di Euro 1.477.000,00= oltre oneri fiscali e Via Perlasca (mq 176 circa) al valore di Euro 19.360,00= oltre oneri fiscali, per un totale di Euro 1.496.360,00= oltre oneri fiscali a carico dell'acquirente.

3) di dare mandato alla Direzione Valorizzazione del Patrimonio e Demanio Marittimo e alla Stazione Unica Appaltante per gli adempimenti connessi alla presente deliberazione, in particolare per la regolarizzazione delle partite contabili e per l'approvazione dello schema di atto notarile previa approvazione di apposita variazione di bilancio sui pertinenti capitoli di Entrata e di Uscita;

4) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2019-DL-123 DEL 03/04/2019 AD OGGETTO:
RIACQUISIZIONE DELL'AREA DI CORSO AURELIO SAFFI E DEL
COMPLESSO SPORTIVO DI VALLETTA CAMBIASO E VENDITA AD
ENI DI AREE PER IL MANTENIMENTO DI IMPIANTI DI
DISTRIBUZIONE CARBURANTI IN VIA MOLASSANA E VIA
PERLASCA.**

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

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

03/04/2019

Il Dirigente Responsabile
(Dr.ssa Simona Lottici)



COMUNE DI GENOVA

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

CODICE UFFICIO: 187 0 0	DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO
Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-123 DEL 03/04/2019	

OGGETTO: RIACQUISIZIONE DELL'AREA DI CORSO AURELIO SAFFI E DEL COMPLESSO SPORTIVO DI VALLETTA CAMBIASO E VENDITA AD ENI DI AREE PER IL MANTENIMENTO DI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI IN VIA MOLASSANA E VIA PERLASCA.

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
2019	1.494.672,01	(1)		
2019	328.827,84	79900		

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 + / -
2019	E 72950	326.8.20	62.285,30	1.558.645,30	+1.496.360,00
2019	U (1)		0,0	1.494.672,01	+1.494.672,01

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: (1) Si propone di istituire, in sede di variazione di Bilancio 2019 nuovo capitolo U in Conto Capitale ad oggetto 2 Patrimonio e Demanio – Rimborso ad Imprese di somme non dovute o incassate in eccesso (in analogia al cap. 70928 Patrimonio e Demanio – Rimborsi a famiglie di somme non dovute o incassate in eccesso).

(*) i dati relativi al tipo inventario e al valore ammortizzato verranno redatti solo a fine esercizio.

Genova,03/04/2019

Il Dirigente
Dr.ssa Simona Lottici



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2019-DL-123 DEL 03/04/2019 AD OGGETTO:
RIACQUISIZIONE DELL'AREA DI CORSO AURELIO SAFFI E DEL
COMPLESSO SPORTIVO DI VALLETTA CAMBIASO E VENDITA AD
ENI DI AREE PER IL MANTENIMENTO DI IMPIANTI DI
DISTRIBUZIONE CARBURANTI IN VIA MOLASSANA E VIA
PERLASCA.**

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.

04/04/2019

Il Dirigente Responsabile
[Dottor Giuseppe Materese]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2019-DL-123 DEL 03/04/2019 AD OGGETTO:
RIACQUISIZIONE DELL'AREA DI CORSO AURELIO SAFFI E DEL
COMPLESSO SPORTIVO DI VALLETTA CAMBIASO E VENDITA AD
ENI DI AREE PER IL MANTENIMENTO DI IMPIANTI DI
DISTRIBUZIONE CARBURANTI IN VIA MOLASSANA E VIA
PERLASCA.**

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000) La copertura finanziaria di cui al presente provvedimento è subordinata alla iscrizione delle poste contabili nei Documenti Previsionali Programmatici 2019/2021.
--

04/04/2019

Il Direttore Servizi Finanziari
[Dott.ssa Magda Marchese]