



COMUNE DI GENOVA

187 0 0 - DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO

Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-6 del 14/01/2021

COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI GENOVA SITA IN BOLZANETO VIA SARDORELLA A FAVORE DI SPIM S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO MERCATO DEI FIORI.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 1 in data 14 gennaio 2021;

Su proposta dell'Assessore al Bilancio, Lavori Pubblici, Manutenzioni e Verde Pubblico, Pietro Picocchi di concerto con l'Assessore allo Sviluppo Economico e Patrimonio, Stefano Garassino e con l'Assessore Assessore al Commercio, Artigianato, Tutela e Sviluppo Vallate, Grandi Eventi, Centro Storico, Paola Bordilli;

Premesso che:

- il Comune di Genova, in forza di convenzione stipulata con SPIM S.p.A. ha assunto in conduzione l'immobile sito in via via Semini a uso mercato all'ingrosso dei fiori;
- nel corso del 2018, Madeleine s.r.l., è subentrata a SPIM S.p.A. nella proprietà dell'immobile di via Semini ed a seguito ad accordi il Comune di Genova doveva riconsegnare i locali alla proprietà entro luglio 2020: a tal fine veniva pubblicato Avviso pubblico per la ricerca di un immobile sostitutivo da assumere in locazione passiva per essere destinato sia a mercato florovivaistico all'ingrosso che al minuto ma nessuna offerta veniva presentata entro il termine stabilito;
- conseguentemente è stata concordata con la proprietà il mantenimento della detenzione dei locali fino alla individuazione di una sede alternativa per il mercato;
- oltre alla necessità di riconsegnare gli attuali locali di Via Semini 12, ad ogni buon conto oggetto di un contratto di fitto passivo oneroso, gli stessi non risultano più in grado di garantire i requisiti richiesti dai più recenti aggiornamenti normativi in materia di prevenzione incendi, se non a fronte di significativi interventi di messa a norma;
- è stata quindi valutata la possibilità di realizzare un nuovo edificio da destinare a sede del mercato florovivaistico, sia all'ingrosso che al minuto, su un terreno di proprietà comunale;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 13/10/2020 è stata individuata l'area di civica proprietà sita in Via Sardorella censita al Catasto Terreni di Genova, alla sezione D, foglio 20, map-pali: 43 (p), 44 (p), 46 (p), 746, 1160 (p), 1161(p) come quella più idonea per la realizzazione del nuovo mercato florovivaistico anche per la vicinanza con una già avviata attività di mercato all'in-

grosso nel comparto ortofrutticolo, con le connesse economie di scale riguardanti la già sviluppata accessibilità veicolare e assetto logistico delle attività commerciali all'ingrosso;

- con la stessa deliberazione CC n.59-2020 si provvedeva conseguentemente a classificare l'area in essa individuata tra i beni del demanio comunale mercatale;

Premesso altresì che:

- SPIM s.p.a. società in house interamente partecipata dal Comune di Genova, a seguito di fusione per incorporazione con la società S.C.M. Società Costruzione Mercato S.c.p.A. ha assunto la titolarità del diritto di superficie concesso a quest'ultima società a seguito di deliberazione del consiglio comunale n.1036/2002 per la costruzione del nuovo mercato ortofrutticolo di Bolzaneto;

- l'area sulla quale la Civica Amministrazione intende sviluppare l'intervento di costruzione del nuovo mercato florovivaistico è immediatamente confinante con l'area esterna al mercato ortofrutticolo all'ingrosso di Bolzaneto, consentendo di creare un unico polo mercatale con le connesse economie di scale riguardanti la già sviluppata accessibilità veicolare e assetto logistico delle attività commerciali all'ingrosso;

Considerato che:

- lo statuto SPIM prevede quale oggetto sociale della società, tra le altre cose, la costruzione e l'acquisto di immobili di qualsiasi natura sia propri che degli enti soci, nonché la gestione e/o l'affitto di detti immobili e l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e tutte le operazioni connesse e relative con questo oggetto;

- SPIM S.p.A. può conseguentemente essere individuato quale soggetto più idoneo per la costruzione del nuovo mercato florovivaistico all'ingrosso e al minuto;

- il nuovo mercato florovivaistico dovrà essere realizzato sulla menzionata area a cura e spese di SPIM S.p.A. la quale vi dovrà provvedere in parte utilizzando capitali propri e per la restante parte mediante somme che essa dovrà reperire sul mercato finanziario;

- il sistema più semplice ed economicamente conveniente per consentire a SPIM S.p.A. di prestare le opportune garanzie ai soggetti che finanzieranno la spesa per la costruzione del nuovo mercato è rappresentato dalla concessione a favore di SPIM S.p.A. del diritto di superficie sull'area da utilizzare per la realizzazione del mercato;

- la costituzione di un diritto di superficie infatti determinerà la titolarità in capo a SPIM S.p.A. della proprietà della realizzanda costruzione per tutta la durata del diritto di superficie e pertanto la possibilità di iscrizione ipotecaria su detta costruzione a garanzia della restituzione delle anticipazioni finanziarie ottenute;

- la durata del diritto di superficie deve essere idonea, nel minimo, a rendere possibile il recupero del costo dell'investimento sulla base di un idoneo piano di ammortamento che la società dovrà produrre prima della costituzione del diritto di superficie;

- al momento dell'estinzione del diritto di superficie il complesso immobiliare del mercato, con tutte le strutture e attrezzature ad esso inerenti, passerà in diritto di proprietà al Comune di Genova senza che SPIM S.p.A. nulla possa avere a pretendere a titolo di rimborso, contributo o corrispettivo per la realizzazione dell'opera;

Considerato altresì che

- la costituzione di un diritto reale (proprietà supeficiaria) su una area classificata quale demanio accidentale con destinazione mercatale può essere ammessa, come previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 24/11/2009 che ha stabilito la disciplina per l'affidamento della gestione dei civici mercati rionali coperti;

- in particolare la citata deliberazione CC n.87-2009 nello stabilire che sugli esistenti mercati il Comune può costituire un diritto di superficie sulla struttura mercatale di durata non superiore a 50 anni a favore di un soggetto promotore rappresentato dalla maggioranza degli operatori attivi nella struttura può essere applicata anche ammettendo tra i soggetti destinatari del diritto anche una società interamente partecipata dal Comune, ove la stessa assuma anche il ruolo di soggetto costruttore del nuovo mercato;

- la costituzione di un diritto di superficie, può altresì essere ammessa in via generale, sia in quanto conformata a una finalità specifica di pubblico interesse quale appunto la realizzazione di un mercato all'ingrosso e al dettaglio, sia per la precarietà del diritto, nel senso della previsione di un termine di durata del diritto di superficie;

Ritenuto, pertanto, opportuno:

- concedere a SPIM S.p.A. il diritto di superficie sull'area da utilizzare per la realizzazione del nuovo mercato florovivaistico all'ingrosso e al dettaglio, area sita tra via Bruzzo e via Sardorella;

- stabilire che il corrispettivo dovuto da SPIM S.p.A. per il diritto di superficie sarà determinato con perizia di stima asseverata; detto corrispettivo verrà versato dalla società al momento della concessione del diritto di superficie;

- stabilire che il costo che la Civica Amministrazione dovrà sostenere per l'utilizzo della nuova struttura mercatale sia inferiore rispetto al costo attualmente sostenuto per i locali del mercato florovivaistico di Via Semini;

Vista l'informativa inviata al Consiglio Municipale con nota prot. n. 12220 del 13 gennaio 2021, ai sensi dell'art. 61, comma 1, lettera d), del Regolamento per il decentramento e la partecipazione;

Visto il Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare del Comune di Genova approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 21 gennaio 2020;

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 finanziaria sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario;

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

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

1) costituire a favore di SPIM S.p.A. il diritto di superficie sull'area posta tra via Bruzzo e via Sardorella per la realizzazione del nuovo mercato florovivaistico all'ingrosso e al dettaglio, area censita al Catasto Terreni di Genova sezione D, foglio 20, mappali: 43 (p), 44 (p), 46 (p), 746, 1160 (p), 1161(p), precisando che non dovrà essere accesa l'ipoteca sull'area di proprietà comunale;

2) dare atto che al momento dell'estinzione del diritto di superficie il complesso immobiliare del mercato, con tutte le strutture e attrezzature ad esso inerenti, passerà in diritto di proprietà al Comune di Genova senza che SPIM S.p.A. nulla possa avere a pretendere a titolo di rimborso, contributo o corrispettivo per la realizzazione dell'opera;

3) la durata del diritto di superficie deve essere idonea, nel minimo, a rendere possibile il recupero del costo dell'investimento sulla base di un idoneo piano di ammortamento che la società dovrà produrre prima della costituzione del diritto di superficie;

4) stabilire che il corrispettivo dovuto da SPIM S.p.A. per il diritto di superficie sarà determinato con perizia di stima asseverata predisposta da SPIM S.p.A.; detto corrispettivo verrà versato dalla società al momento della concessione del diritto di superficie;

5) il costo che la Civica Amministrazione dovrà sostenere per l'utilizzo della nuova struttura mercatale sia inferiore rispetto al costo attualmente sostenuto per i locali del mercato florovivaistico di Via Semini;

6) dare atto che una migliore indicazione dei confini, della consistenza e dei dati catastali del bene oggetto della presente deliberazione sarà comunque meglio specificata nell'atto di costituzione del diritto, anche in considerazione delle operazioni di aggiornamento catastale eventualmente necessarie;

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

8) di dichiarare altresì il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4 del D.lgs.267/2000 e ss.mm. e ii.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2021-DL-6 DEL 14/01/2021 AD OGGETTO:
COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DI
PROPRIETA' DEL COMUNE DI GENOVA SITA IN BOLZANETO VIA
SARDORELLA A FAVORE DI SPIM S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE
DEL NUOVO MERCATO DEI FIORI.**

<p align="center">PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)</p>

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento</p>
--

14/01/2021

Il Dirigente Responsabile
(Dr.ssa Simona Lottici)



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2021-DL-6 DEL 14/01/2021 AD OGGETTO:
COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DI
PROPRIETA' DEL COMUNE DI GENOVA SITA IN BOLZANETO VIA
SARDORELLA A FAVORE DI SPIM S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE
DEL NUOVO MERCATO DEI FIORI.**

<p align="center">PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)</p>

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento</p>
--

14/01/2021

Il Dirigente Responsabile
(Dott. Gianluca Bisso)



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. 2021-DL-6 DEL 14/01/2021	

OGGETTO: COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI GENOVA SITA IN BOLZANETO VIA SARDORELLA A FAVORE DI SPIM S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO MERCATO DEI FIORI.

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

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 inventario e al valore ammortizzato verranno redatti solo a fine esercizio.

Genova, 14/01/2021

Il Dirigente
Dr.ssa Simona Lottici



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2021-DL-6 DEL 14/01/2021 AD OGGETTO:
COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DI
PROPRIETA' DEL COMUNE DI GENOVA SITA IN BOLZANETO VIA
SARDORELLA A FAVORE DI SPIM S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE
DEL NUOVO MERCATO DEI FIORI.**

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

Si rinvia a successivi atti previa iscrizione delle poste contabili nei Documenti Previsionali e Programmatici, fermo restando quanto disposto al punto 5) del presente provvedimento.

14/01/2021

Il Dirigente Responsabile
Dott. Giuseppe Materese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2021-DL-6 DEL 14/01/2021 AD OGGETTO:
COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DI
PROPRIETA' DEL COMUNE DI GENOVA SITA IN BOLZANETO VIA
SARDORELLA A FAVORE DI SPIM S.P.A. PER LA REALIZZAZIONE
DEL NUOVO MERCATO DEI FIORI.**

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

Si rinvia a successivi atti previa iscrizione delle poste contabili nei Documenti Previsionali e Programmatici, fermo restando quanto disposto al punto 5) del presente provvedimento.

14/01/2021

Il Direttore Servizi Finanziari
Dott.ssa Magda Marchese