



COMUNE DI GENOVA

Progetto Grandi Infrastrutture di Trasporto

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

ATTO N. DD 1315

ADOTTATO IL 26/03/2024

ESECUTIVO DAL 03/04/2024

OGGETTO: CONFERIMENTO ALL'AGENZIA DEL DEMANIO DELL'INCARICO PER LA REDAZIONE DI UN PARERE DI CONGRUITÀ DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE AREE DI PROPRIETÀ DI RFI E TRENITALIA UBICATE IN COMUNE DI GENOVA, DESTINATE AL PROLUNGAMENTO DELLA LINEA METROPOLITANA DA BRIGNOLE A PIAZZA MARTINEZ.

CUP B34J18000230001
MOGE 11156

VISTI:

- gli Articoli 107, 153 comma 5 e 183 comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000;
- gli artt. 4, 16 e 17 del D. Lgs. n. 165/2001;
- gli artt. 77 e 80 dello Statuto del Comune di Genova;
- il Regolamento per l'alienazione e l'acquisto del patrimonio immobiliare del Comune di Genova, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 21.01.2020;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 22/12/2023 con la quale sono stati approvati i documenti Previsionali e Programmatici 2024/2026;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 8 del 25/01/2024 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2024/2026;
- il Piano Triennale della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) del Comune di Genova approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 59 del 13 aprile 2023 – TRIENNIO 2023-2025 all'interno del P.I.A.O. 2023-2025;

PREMESSO CHE:

- in data 22/10/1999 Ferrovie dello Stato S.p.A., Regione Liguria e Comune di Genova hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa per la definizione delle priorità e degli indirizzi della progettazione del riassetto complessivo del Nodo Ferroviario di Genova dove, in particolare, all'art. 3 – punto D) è prevista la possibilità di individuare un corridoio su rilevato ferroviario per la prosecuzione della linea metropolitana verso l'area di Terralba;
- in data 14/10/2003 R.F.I. S.p.A., Regione Liguria e Comune di Genova hanno sottoscritto un Protocollo di Intesa al fine di rendere possibile, tra l'altro, il prolungamento della linea metropolitana di Genova verso l'ospedale di S. Martino e la Circoscrizione Medio Levante;
- in data 26/11/2016 il Presidente del Consiglio dei Ministri ed il Sindaco di Genova hanno sottoscritto il Patto per la Città di Genova ove, in particolare all'art. 6 – comma 6, il Governo si impegna a favorire la definizione della Convenzione per l'utilizzazione di aree ferroviarie da parte del Comune di Genova, al fine di consentire la costruzione della nuova tratta di metropolitana cittadina Brignole – Martinez;
- tale prolungamento dalla stazione di Brignole fino a piazza Martinez è stato finanziato attraverso il riparto, approvato con D.M. 22/12/2017, n. 587, del "Fondo per il finanziamento degli investimenti infrastrutturali del Paese di cui all'articolo 1, comma 140, della legge n. 232/2016, destinato al trasporto rapido di massa;
- con successivo decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 360 del 6/8/2018 emanato a seguito della Intesa in Conferenza Unificata nella seduta del 1/8/2018, è stata confermata la ripartizione delle risorse di cui al DM n. 587/2017;

- con successivo decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 360 del 6/8/2018 emanato a seguito della Intesa in Conferenza Unificata nella seduta del 1/8/2018, è stata confermata la ripartizione delle risorse di cui al DM n. 587/2017;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n.102 del 17/04/2019, avente ad oggetto: APPROVAZIONE DEGLI SCHEMI DI PROTOCOLLO D'INTESA TRA COMUNE DI GENOVA E RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A TRENITALIA S.P.A, FS SISTEMI URBANI SRL E FERROVIE DELLO STATO S.P.A PER IL PROLUNGAMENTO DELLA LINEA METROPOLITANA DI GENOVA TRA BRIGNOLE E MARTINEZ E TRA RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. E COMUNE DI GENOVA PER L'UTILIZZO DELLE AREE DEL RILEVATO FERROVIARIO PER IL PROLUNGAMENTO DELLA LINEA METROPOLITANA TRA BRIN E CANEPARI, sono stati approvati gli schemi di protocollo d'intesa tra il Comune di Genova, RFI S.p.A. e Trenitalia S.p.A. per il prolungamento della linea metropolitana di Genova tra Brignole e Martinez e tra Brin e Canepari;
- il Protocollo d'intesa per il prolungamento della linea metropolitana di Genova tra Brignole e Martinez è stato sottoscritto in data 07/05/2019;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 383 del 16/09/2021, avente ad oggetto: ACQUISTO DI SEDIME FERROVIARIO ED ENTROSTANTI FABBRICATI DI PROPRIETÀ DI RFI S.P.A. E INDIRIZZI PER L'ACQUISIZIONE DI PORZIONE DI SEDIME FERROVIARIO DI PROPRIETA' DI TRENITALIA S.P.A. DA DESTINARSI AL PROLUNGAMENTO DELLA LINEA DELLA METROPOLITANA TRATTA BRIGNOLE-MARTINEZ, è stato:
 - approvato, al fine di realizzare l'intervento di prolungamento del tratto di metropolitana Brignole - Martinez, l'acquisto da RFI S.p.a. della piena proprietà del sedime ferroviario con entro stanti fabbricati identificati al Catasto Terreni di Genova, Sez. 1, Foglio 52, mappali

654, 281, 327 e 328 e al Catasto Fabbricati di Genova, Sez. GED, Foglio 50, mappali 197, 326 e 327;

- stabilito che il prezzo di acquisto in area commerciale della proprietà dell'immobile di cui al precedente punto è pari a euro 1.094.500,00,00, oltre IVA 22% per euro 240.790,00 per complessivi euro 1.335.290,00;
- in data 13/01/2022 il Comune ha acquistato da RFI, con atto Rep. 68829, gli immobili di seguito elencati, ubicati nel parco ferroviario della stazione Brignole, necessari per il prolungamento della metropolitana da Brignole a Martinez, identificati al Catasto Terreni di Genova sezione I:
 - foglio 52, mappale 285, Ente urbano, mq. 87, senza reddito;
 - foglio 52, mappale 327, Ente urbano, mq. 55, senza reddito;
 - foglio 52, mappale 328, Ente urbano, mq. 90, senza reddito;
 - foglio 52, mappale 657, Ente urbano, mq. 4040, senza reddito;
 - foglio 52, mappale 659, Ente urbano, mq. 954, senza reddito;
 - foglio 52, mappale 660, Ente urbano, mq. 100, senza reddito;

e identificati al Catasto Fabbricati di Genova sezione GED:

- foglio 50, mappale 327, subalterno 1 – C/2 – sup. cat. mq 23 – Rendi-ta € 79,53;
- foglio 50, mappale 330 – C/6 - sup. cat. mq 26 – Rendita € 157,00;
- foglio 50, mappale 342 - C/6 - sup. cat. mq 20 – Rendita € 157,00;
- foglio 50, mappale 552 – senza reddito;
- foglio 50, mappale 659, subalterno 1 – area urbana, consistenza mq 954 – senza reddito;
- foglio 50, mappale 659, subalterno 2 – C/2 - sup. cat. mq 23 – Rendita € 79,53;
- foglio 50, mappale 657, subalterno 1- D/7 – Rendita catastale € 5.708,80;
- foglio 50, mappale 660 - D/7 – Rendita catastale € 1.019,20;
- in data 13/01/2022 il Comune ha inoltre sottoscritto con RFI un accordo preliminare finalizzato ad acquisire la proprietà di una porzione di rilevato ferro-viario identificato al Catasto Terreni di Genova, Sezione A, foglio 52, particella 658 di superficie pari a mq 955, oltre ad eventuali ulteriori superfici adiacenti alle aree di cui al punto precedente, ricomprese all'interno della particella di proprietà di RFI ed identificata al catasto Terreni di Genova, Sezione A, foglio 52, particella 654, che risulteranno necessarie per la fattibilità del progetto esecutivo di prolungamento della metropolitana;
- con Determina Dirigenziale n° 2024-684 del 01/03/2024 il Comune ha affidato al Politecnico di Milano - Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle costruzioni e Ambiente Costruito – Department Architecture, Built environment and Construction engineering A.B.C l'incarico di formulare la stima economica del più probabile valore di mercato delle aree di proprietà di RFI e Trenitalia di seguito identificate:
 - proprietà RFI: rilevato ferroviario identificato al Catasto Terreni di Genova, Sezione A, foglio 52, particella 658 di superficie pari a circa mq 550; rilevato ferroviario identificato al Catasto Terreni di Genova, Sezione A, foglio 52, particella 654 da frazionare catastalmente di superficie pari a circa mq 665;
 - proprietà Trenitalia: rilevato ferroviario identificato al Catasto Terreni di Genova, Sezione A, foglio 52, particella 622 da frazionare catastalmente di superficie pari a circa mq 2100;

RITENUTO NECESSARIO:

- individuare il valore massimo al quale un'offerta di acquisto potrà essere considerata adeguata con i criteri di ordinarietà estimativa;
- avvalersi delle attività di valutazione immobiliare rese alle Amministrazioni pubbliche dall'Agenzia del Demanio, tra le cui competenze istituzionali rientra appunto il rilascio di pareri di congruità, pur essendo decaduto l'obbligo di eseguire l'analisi di congruità sul valore di acquisto di un bene da parte dell'Ente, a maggiore garanzia di equità della valutazione;
- procedere al conferimento dell'incarico alla Commissione Congruità dell'Agenzia del Demanio per la redazione di un parere di congruità del più probabile valore di mercato delle aree di proprietà di RFI e Trenitalia ubicate in comune di Genova, destinate al prolungamento della linea metropolitana da Brignole a piazza Martinez;

RILEVATO CHE:

- sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, si ipotizza che il valore della stima sia compreso fra € 500.001 e € 1.000.000; pertanto, con riferimento al tariffario di cui alla nota Agenzia Demanio prot. R.U. 0031163.28-12-2023.U, l'importo del rimborso da riconoscere all'Agenzia ammonta a 2.500,00 €;
- con nota Prot. 21/03/2024.0153520.U si è pertanto provveduto a richiedere il parere di congruità da parte dell'Agenzia del Demanio;

RILEVATO INOLTRE CHE:

- l'Allegato I.1 al Decreto Legislativo 36/2023 definisce, all'articolo 3, comma 1, lettera d), l'affidamento diretto come "l'affidamento del contratto senza una procedura di gara, nel quale, anche nel caso di previo interpello di più operatori economici, la scelta è operata discrezionalmente dalla stazione appaltante o dall'ente concedente, nel rispetto dei criteri qualitativi e quantitativi di cui all'articolo 50, comma 1 lettere a) e b), del codice e dei requisiti generali o speciali previsti dal medesimo codice;
- l'art 50, lett.b) prevede che sia possibile procedere all'affidamento diretto di servizi e forniture, di importo inferiore a 140.000 euro, anche senza consultazione di più operatori economici, assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, anche individuati tra gli iscritti in elenchi o albi istituiti dalla stazione appaltante;
- l'art. 17, comma 2, del D.lgs. 36/2023 stabilisce che, in caso di affidamento diretto, la decisione a contrarre individua l'oggetto, l'importo e il contraente, unitamente alle ragioni della sua scelta, ai requisiti di carattere generale e, se necessari, a quelli inerenti alla capacità economico-finanziaria e tecnico-professionale;
- ai sensi dell'art. 18, comma 1, secondo periodo, del D. lgs. n. 36/2023, trattandosi di affidamento ai sensi dell'art. 50 del medesimo decreto, la stipula del contratto avverrà mediante corrispondenza secondo l'uso commerciale, consistente in un apposito scambio di lettere, anche tramite posta elettronica certificata o sistemi elettronici di recapito certificato qualificato;

ACCERTATO:

che i pagamenti conseguenti al presente provvedimento sono compatibili con i relativi stanziamenti di cassa del bilancio e con le regole di finanza pubblica;

DATO ATTO CHE:

- l'istruttoria del presente atto è stata svolta dall'Ing. Pier Paolo Foglino, Responsabile Unico del Procedimento, che attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000 e che provvederà a tutti gli atti necessari all'esecuzione del presente provvedimento, fatta salva l'esecuzione di ulteriori adempimenti posti a carico di altri soggetti;
- con la sottoscrizione del presente atto, il Dirigente attesta altresì la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, assieme al responsabile del procedimento ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;
- il presente provvedimento diventa efficace con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, rilasciato dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 147 bis del D.lgs. 267/2000, come da allegato;

ASPETTI CONTABILI

RITENUTO PERTANTO:

1. di mandare a prelevare a favore dell'Agenzia del Demanio con sede in Via Barberini 38, 00187 - Roma (codice benef. 53892), la somma di euro 2.500,00 al Capitolo 77400 c.d.c. 3510.8.03 "Infrastrutture di Trasporto - Costruzione" P.d.C. 2.2.1.9.12 del Bilancio 2024 mediante riduzione dell'IMPE 2024/3996 ed emissione di un nuovo **IMPE 2024/8443** - Crono 2023/768;
2. di dare atto che la spesa di euro 2.500,00 è finanziata con il Contributo Ministeriale come da convenzione regolante il finanziamento di cui al D.M. n. 360 del 06/08/2018 (ACC 2024/1343);

DETERMINA

1. di procedere, per i motivi in premessa, all'affidamento dell'incarico all'Agenzia del Demanio per la redazione di un parere di congruità della stima economica del più probabile valore di mercato delle aree di proprietà RFI e Trenitalia, ancora necessarie per il prolungamento della metropolitana da Brignole a Martinez;
2. di riconoscere all'Agenzia del Demanio l'importo di euro 2.500,00 fuori campo IVA a titolo di rimborso spese per le attività di competenza sostenute per il rilascio del parere di congruità;
3. di assumere quanto riportato, in parte narrativa, nella sezione "Aspetti Contabili";
4. di demandare al competente ufficio del PROGETTO GRANDI INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO la diretta liquidazione del contributo mediante emissione di atto di liquidazione digitale, nei limiti di spesa di cui al presente provvedimento;
5. di dare atto che le fatture digitali che perverranno dall'affidatario del presente atto dovranno contenere i seguenti elementi:
 - **CODICE IPA: R74KAR**, identificativo della Direzione Mobilità;
 - l'indicazione dell'oggetto specifico dell'affidamento;

- l'indicazione del numero e della data della presente Determinazione Dirigenziale;
- il codice identificativo **CUP: B34J18000230001** nella sezione "dati del contratto/dati dell'ordine di acquisto";
- gli estremi di riferimento del contratto sottoscritto nella descrizione del servizio svolto.

Il Dirigente

Area Project Management Office

Progetto Grandi Infrastrutture di Trasporto

Ing. Manuela Sciutto

Avverso il presente provvedimento può essere opposto ricorso entro sessanta giorni, dalla data di pubblicazione all'albo pretorio, al Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria nei termini e modi previsti dall'art. 2 e seguenti della L.1034/1971 e s.m. e i. , ovvero entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione al Presidente della Repubblica nei termini e modi previsti dall'art. 8 e seguenti del D.P.R. 1199/1971.



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO ALLA DETERMINA DIRIGENZIALE N.1315
AD OGGETTO: CONFERIMENTO ALL'AGENZIA DEL DEMANIO DELL'INCARICO PER
LA REDAZIONE DI UN PARERE DI CONGRUITÀ DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI
MERCATO DELLE AREE DI PROPRIETA' DI RFI E TRENITALIA UBICATE IN COMUNE
DI GENOVA, DESTINATE AL PROLUNGAMENTO DELLA LINEA METROPOLITANA DA
BRIGNOLE A PIAZZA MARTINEZ.

CUP B34J18000230001

MOGE 11156

Ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del Regolamento di Contabilità e per gli effetti di legge,
si appone visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.
(Acc. 2024/1343)

Il Responsabile del Servizio Finanziario
Dott. Giuseppe Materese



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Il Direttore

Alle
Amministrazioni presenti nell'elenco
ISTAT, di cui all'art. 1 comma 3 della
Legge 196/2009
(ad eccezione delle Amministrazioni
dello Stato e degli Enti Previdenziali
e del Ministero degli Affari Esteri e della
Cooperazione Internazionale
con riferimento ai beni immobili all'estero)

Alla
Associazione Nazionale dei Comuni
Italiani (ANCI)
Roma

Ufficio di Coordinamento delle Attività
della Segreteria della Conferenza Stato -
Regioni
Roma

E, p.c.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Gabinetto del Ministro
Via XX Settembre, 97
00187 Roma
ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it

Dipartimento della Ragioneria Generale dello
Stato Ispettorato Generale di Finanza Ufficio IX
Via XX Settembre, 97
00187 Roma
rgs.ragioneriagenerale.coordinamento@pec.mef.gov.it

Ufficio del coordinamento Legislativo Finanze
Via XX Settembre, 97
00187 Roma
ufficiocoordinamentolegislativo@pec.mef.gov.it
Dipartimento delle Finanze
Direzione Agenzie ed Enti della Fiscalità
Via dei Normanni, 5
00184 Roma
df.daf@pce.finanze.it

Oggetto: **Rilascio parere di congruità per operazioni immobiliari delle Amministrazioni pubbliche diverse dalle Amministrazioni Statali:**

- **acquisto immobili da parte delle Amministrazioni Pubbliche diverse da quelle Statali** (comma 1-bis dell'art. 12 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011 n. 111);
- **acquisto immobili da parte degli enti territoriali e degli enti del Servizio sanitario nazionale**, (comma 1-ter dell'art. 12 del citato D.L. 98/2011, alla luce di quanto previsto dall'art. 57, comma 2, lettera f) del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157);
- **canoni di nuova locazione passiva** (art. 3, commi 6 e 7 del D.L. 6 luglio 2012 n. 95/2012 convertito in L. 7 agosto 2012 n. 135 e succ. mod e int.);

Negli ultimi anni alcuni interventi normativi hanno innovato la disciplina relativa al controllo della spesa connessa a specifiche operazioni immobiliari di acquisto e di locazione poste in essere dalle Pubbliche Amministrazioni, diverse dalle Amministrazioni dello Stato di cui all'art. 2, comma 222 della L. 191/2009.

Il mutato assetto normativo rende necessario fornire indicazioni e chiarimenti in ordine al supporto che l'Agenzia del demanio è tenuta e può prestare in favore dei già menzionati soggetti pubblici, che costituisce una forma di garanzia dell'attendibilità, rispetto all'andamento del mercato immobiliare, delle operazioni che vedono coinvolte risorse economiche pubbliche.

- ***Acquisti di immobili da parte delle Amministrazioni Pubbliche diverse da quelle Statali, ad eccezione degli Enti Previdenziali, degli Enti Territoriali, degli Enti del Servizio Sanitario Nazionale, nonché del Ministero degli Affari Esteri con riferimento ai beni immobili all'estero***

Al riguardo, resta fermo quanto indicato con la nota prot. 29349 del 9.12.2013, che ad ogni buon fine si allega alla presente, in merito **all'obbligatorietà** della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del demanio (art. 12, comma 1-bis del D.L. 98/2011)

Tale obbligatorietà riguarda anche l'ipotesi di finanziamento dell'operazione con fondi del PNRR. Difatti, come chiarito dalla circolare del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato n. 32 del 26 ottobre 2022 (con errata corrige, alla circolare n. 32 del 22 settembre 2022, del 26 ottobre 2022) l'acquisto di beni immobili, quali edifici, costituisce una spesa rendicontabile a valere sul progetto PNRR qualora risulti essenziale/strumentale per l'attuazione dell'intervento e per il perseguimento degli obiettivi dello stesso, purché sia pertinente e direttamente connessa all'intervento e nei limiti in cui tale costo possa ritenersi ammissibile ai sensi della normativa nazionale e comunitaria di riferimento vigente (D.P.R. 5 febbraio 2018 n. 22) secondo cui l'acquisto di edifici già costruiti costituisce una spesa ammissibile purché sia direttamente connesso all'operazione in questione nei limiti dell'importo indicato da specifica perizia giurata.

Per quanto concerne, poi, la delimitazione dell'ambito di applicazione della norma in discorso, si ritiene doveroso precisare quanto evidenziato dalla Corte dei Conti - Sezione Regionale di Controllo per il Piemonte – Deliberazione n.97/2018/SRCPIE/PAR, secondo la quale per “*costante giurisprudenza della Corte dei Conti, l'espressione “operazioni di acquisto di immobili”* comprende tutti i contratti che comportano per la pubblica amministrazione l'acquisto a titolo oneroso della proprietà o di un altro diritto reale su beni immobili (in tal senso Sezione regionale di controllo per la Lombardia n. 164/2013/PAR, n. 220/2013/PAR e n. 299/2014/PAR). È necessario, tuttavia, che vi sia “una contrattazione tra le parti con specifico riferimento al prezzo” (in tal senso da ultimo Sezione regionale di controllo per il Veneto n. 110/2018/PAR). Ne consegue, pertanto, che rientrano nell'ambito di applicazione della disciplina limitativa di cui all'art. 12 del D.L. 98/2011 tutti i contratti tipici o atipici che comportano l'acquisto della proprietà o di altro diritto reale su beni immobili dietro pagamento di un prezzo a carico dell'amministrazione pubblica.

- ***Acquisti di immobili da parte degli enti territoriali e degli enti del Servizio sanitario nazionale, di cui all'art. 12, comma 1-ter del citato D.L. 98/2011***

Al riguardo, erano state fornite indicazioni con la nota prot. n. 29348 del 9.12.2013. Si rammenta che, a decorrere dal 2020, per effetto di quanto previsto dall'articolo 57, comma 2, lettera f) del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124, convertito con modificazioni dalla legge 19 dicembre 2019, n. 157, cessano di applicarsi le disposizioni di cui al predetto comma 1-ter. Pertanto, per le Regioni, le Province autonome di Trento e di Bolzano, gli enti

locali e i loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché i loro Enti strumentali in forma societaria, è venuta meno l'obbligatorietà del parere di congruità sul prezzo di acquisto da parte della Commissione di congruità.

Ciò posto, si segnala che resta ferma, comunque, **la possibilità** per tali soggetti di rivolgersi alla Commissione di congruità, in via facoltativa, qualora ritenuto utile, a fronte di rimborso spese, come *infra* precisato. Difatti, nonostante sia venuto meno per tali soggetti l'obbligo legale di richiesta del parere di congruità rilasciato dall'Agenzia del demanio, gli stessi spesso ricorrono, comunque, alla Commissione di Congruità, in via consulenziale, per la verifica dei valori delle proprie operazioni immobiliari, riconoscendo l'importanza di tale strumento quale garanzia per il controllo della spesa pubblica nelle operazioni immobiliari di tutta la P.A.

- ***Nuove locazioni passive delle Amministrazioni pubbliche (diverse da quelle di cui all'art. 2, comma 222, legge n. 191/2009) individuate ai sensi dell'art.1, comma 2, della Legge 196/2009 e ss.mm.ii***

Al riguardo si fa rinvio alle istruzioni diramate con nota prot. n. 16155 del 14.06.2014 che si allega in copia. Pertanto, su discrezionale richiesta delle PA in argomento, l'Agenzia del demanio si esprime in merito alla congruità del canone di locazione, a fronte di rimborso spese.

Si rammenta che il citato art. 57, comma 2, lettera g), del D.L. n. 124/2019 a decorrere dall'anno 2020, ha previsto che l'articolo 24 del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89 (disposizione normativa che per i nuovi contratti di locazione passiva prevede la facoltà delle Amministrazione pubbliche di cui al D.lgs. 165/2001 di rivolgersi all'Agenzia del demanio per la congruità del canone) **cessa di applicarsi nei confronti delle Regioni, delle province Autonome di Trento e di Bolzano, degli enti locali e dei loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché dei loro enti strumentali in forma societaria.**

Ad ogni modo, tale previsione normativa, non incide sulla facoltà di tali Enti, in via discrezionale e se ritenuto utile, di continuare a rivolgersi all'Agenzia del demanio ai fini della congruità del canone di nuova locazione, a fronte di rimborso spese.

* * *

Posto quanto sopra, appare utile rappresentare che l'Agenzia del Demanio, pur nel più ampio contesto di funzioni attribuitele, ha continuamente raffinato e potenziato le competenze estimative giungendo a costituirsi nel campo specifico come uno dei poli di eccellenza presenti nel panorama italiano del *real estate*.

L'importanza e la delicatezza del ruolo, ha fatto sì che la Commissione di Congruità, in particolare, si dotasse di tutti i possibili strumenti di qualità a garanzia del "prodotto reso".

Infatti, tutti i membri permanenti della Commissione sono in possesso della qualifica di "Valuator", certificazione rilasciata da parte di RICS, organismo internazionale indipendente che attesta i massimi standard professionali di eccellenza e integrità in coloro che ne acquisiscono lo status.

I membri RICS devono attenersi ai rigorosi standard etici e professionali previsti dal codice deontologico "RICS Rules of Conduct", elaborato in coerenza con i principi sanciti

dalla International Ethical Standards Coalition, di cui RICS è stato membro fondatore, e con gli standard di condotta e di competenza promulgati dall'IVSC¹.

Oltre alla qualificazione di cui sopra, la Commissione è in possesso di tre ulteriori certificazioni relative ai Sistemi di Gestione per la Qualità, per l'Ambiente e, da ultimo, per l'Anticorruzione dei propri processi aziendali, rilasciate dalla SGS -società certificata da Accredia- leader nel mondo come organismo indipendente di ispezione, verifica, analisi e certificazione di beni, servizi e sistemi: ISO9001:2015, ISO14001:2015 e ISO 37001:2016.

Per tutte le attività sopra descritte riferite al perimetro delle Amministrazioni pubbliche non Statali, relative al rilascio dell'attestazione di congruità del prezzo d'acquisto/vendita ovvero del canone dei nuovi contratti di locazione da parte della Commissione di Congruità, all'Agenzia del demanio è riconosciuto un rimborso delle spese sostenute.

Tenuto conto dell'aumento significativo delle istanze pervenute dalle diverse Amministrazioni e dei valori immobiliari piuttosto elevati, che richiedono valutazioni complesse, con un conseguente incremento dei costi sostenuti, l'Agenzia del demanio ha proceduto ad un adeguamento del rimborso spese che si riporta nel prospetto allegato, per ciascuna soglia di valore o di canone di locazione delle perizie trasmesse, quest'ultimo riferito al sessennio

Importo stima	fino a € 50.000	da €50.001 a €200.000	da €200.001 a €500.000	da €500.001 a €1.000.000	da €1.000.001 a €5.000.000	da €5.000.001 a €10.000.000	da €10.000.001 a €20.000.000	da €20.000.001 a €50.000.000	oltre €50.000.001
Rimborso per ciascun parere di congruità	350,00 €	750,00 €	2.000,00 €	2.500,00 €	5.500,00 €	6.500,00 €	12.000,00 €	16.000,00 €	20.000,00 €

Il Direttore
Alessandra dal Verme

Allegati:

- nota prot. 29348 del 9.12.2013
- nota prot. 29349 del 9.12.2013
- nota prot. 16155 del 11.06.2014

DAL VERME ALESSANDRA
2023.12.28 10:29:07

CN=DAL VERME ALESSANDR.
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06940981007

RSA/2048 bits

¹ International Valuation Standards Council (IVSC) - è un'organizzazione non governativa, membro delle Nazioni Unite il cui obiettivo principale consiste nel formulare e pubblicare, nell'interesse pubblico, gli standard e le procedure di valutazione.



COMUNE DI GENOVA

Prot.: a margine

Spett.le
AGENZIA DEL DEMANIOc.a. Commissione Congruità
PEC: acquistienti@pce.agenziademanio.itE p.c., Direzione Generale
PEC:
agenziademanio@pce.agenziademanio.itOGGETTO: LAVORI DI PROLUNGAMENTO DELLA METROPOLITANA DI GENOVA
- TRATTA BRIGNOLE - MARTINEZ.Richiesta parere di congruità sulla stima economica del più probabile valore di mercato delle aree di proprietà di RFI e Trenitalia ubicate nel Comune di Genova, destinate al prolungamento della linea metropolitana.

Con riferimento all'oggetto, chiediamo a codesta spettabile Agenzia di esprimere parere di congruità in merito alla stima del valore di mercato delle aree di proprietà RFI e Trenitalia, necessarie per il prolungamento della metropolitana da Brignole a Martinez.

A tale riguardo, per la stima in questione la scrivente ha dato incarico al Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito (Department Architecture, Built Environment and Construction engineering A.B.C.); le valutazioni sono in corso di completamento.

Siamo consapevoli che, a seguito dei recenti aggiornamenti normativi, è decaduto l'obbligo di eseguire l'analisi di congruità sul valore di acquisto di un bene da parte dell'Ente; tuttavia, la scrivente intende acquisire ugualmente il Vs. parere, a maggiore garanzia di equità della valutazione.

Sulla base delle informazioni ad oggi disponibili, si ipotizza che il valore della stima sia compreso fra €500.001 e €1.000.000; pertanto, con riferimento al tariffario di cui alla Vs. nota prot. R.U. 0031163.28-12-2023.U, l'importo del rimborso dovrebbe ammontare a 2.500,00 €.

Nelle more del perfezionamento degli atti amministrativi connessi al presente affidamento, Vi chiediamo gentilmente di prendere contatto con la scrivente per l'avvio delle attività; data l'urgenza della compravendita, Vi preghiamo inoltre di emettere il valore di congruità nel minimo tempo tecnico possibile a partire dalla disponibilità della relazione finale di stima.

Ringraziando anticipatamente per la disponibilità, si porgono
Cordiali salutiIl Dirigente
Ing. Manuela Sciotto
(documento firmato digitalmente)Area Project Management Office |
Progetto Grandi Infrastrutture di Trasporto
Via di Francia 1 | 11° piano 16149 Genova
Tel +39 010 5577138/77030/73803
direzionemobilita@comune.genova.it
direzionemobilita.comge@postecert.it