



COMUNE DI GENOVA

133 2 0 - DIREZIONE PATRIMONIO E DEMANIO - SETTORE AMMINISTRATIVO E
DEMANIO

Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-71 del 24/03/2015

VENDITA ALLA SAN BARTOLOMEO S.R.L. DI UN'AREA DI CIVICA PROPRIETA' DI MQ 20 CIRCA SITA IN VIA PESCHIERA, AL FINE DI COMPLETARE IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI SAN BARTOLOMEO DEGLI ARMENI

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta al Consiglio Comunale n. 7 in data 23 Aprile 2015.

Su proposta dell'Assessore allo Sviluppo Economico con delega alla Valorizzazione e Gestione del Patrimonio non Abitativo Emanuele Piazza;

Premesso che:

con deliberazione C.C. N. 194/2002 è stato disposto il conferimento in conto capitale all'Azienda Speciale Tonodue, successivamente trasformatasi in Tonodue S.p.a., del complesso immobiliare di civica proprietà sito in Via San Bartolomeo degli Armeni 2r, evidenziato in tinta rossa nella planimetria allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

il suddetto conferimento è stato perfezionato con atto a rogito Dott. Francesco Piterà rep 64313 del 24/02/2003;

Tonodue S.p.a. ha successivamente conferito alla propria controllata San Bartolomeo S.r.l. il complesso immobiliare in argomento al fine di porre in essere un rilevante intervento di riqualificazione del bene;

in data 20 luglio 2010 Tonodue S.p.a. ha cessato la propria attività trasferendo, con atto di scissione, il patrimonio abitativo a Tono S.p.a. e il patrimonio non abitativo a S.P.Im. S.p.a.;

la San Bartolomeo S.r.l. è attualmente controllata al 55% da S.P.Im. S.p.a .

Premesso, altresì, che;

TONODUE S.p.a. al fine di valorizzare l'intero complesso immobiliare di via S. Bartolomeo degli Armeni aveva ripetutamente manifestato la propria volontà di acquisire la disponibilità di un'area

limitrofa, di civica proprietà, di circa 20 metri quadri, evidenziata in tinta gialla nella planimetria, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, dichiarandosi disposta ad accettare il bene nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trovava e ad assumersi tutti gli oneri necessari per ottenerne la disponibilità ivi compresi eventuali contenziosi con i conduttori dell'area medesima;

con deliberazione della Giunta comunale n. 463 del 17.5.2007 la Civica Amministrazione, valutata positivamente la richiesta avanzata da TONODUE, in quanto coerente con l'avviato processo di valorizzazione del compendio immobiliare, decideva di conferire alla Società S. Bartolomeo s.r.l. mandato con rappresentanza per il compimento di tutte le attività di gestione dell'area in oggetto, ivi compresa l'instaurazione e/o la definizione dei rapporti con terzi ad essa inerenti, funzionali alla valorizzazione del compendio immobiliare, fatta salva la successiva alienazione dell'area ove approvata dal competente organo consiliare;

in esecuzione del disposto di cui alla sopraccitata delibera della Giunta, con atto in data 3 settembre 2007 veniva conferito dal Comune alla San Bartolomeo S.r.l. mandato con rappresentanza per il compimento delle attività sopraindicate ;

Vista la nota del 19 febbraio 2015 con la quale la San Bartolomeo S.r.l., a seguito della conclusione dell'intervento di valorizzazione del compendio immobiliare di via S. Bartolomeo degli Armeni , ha richiesto la cessione in proprietà della adiacente area di civica proprietà individuata nelle premesse;

Dato atto che la Società S. Bartolomeo, nell'esercizio del mandato ad essa conferito, ha ottenuto, previa definizione dei rapporti con il conduttore, la disponibilità dell'area, il cui sottosuolo è in oggi parzialmente occupato da un' autorimessa interrata, appartenente alla medesima società e da questa realizzata nell'ambito dell'intervento di riqualificazione e valorizzazione del compendio immobiliare;

Vista la disciplina contenuta nel codice civile che prevede quale modo di acquisto della proprietà immobiliare, l'istituto dell'accessione ed in particolare:

- l'art. 934 c.c. a' sensi del quale qualunque costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo;
- l'art. 936 c.c. a' sensi del quale, quando le costruzioni od opere sono state fatte da un terzo con suoi materiali, il proprietario ha diritto di ritenerle o di obbligare colui che le ha fatte a rimuoverle, e, nel caso in cui decida di ritenerle deve corrispondere a sua scelta il valore dei materiali e il prezzo della manodopera oppure l'aumento del valore recato al fondo;

Rilevato che per effetto del combinato disposto delle norme sopra richiamate il manufatto costruito in sottosuolo, in assenza di un titolo idoneo che ne legittimi la proprietà separata da quella del suolo, è divenuto di proprietà del Comune di Genova per accessione, e che pertanto, il trasferimento dell'area ricomprende necessariamente il trasferimento del manufatto in sottosuolo, fatto salvo il riconoscimento alla San Bartolomeo di un indennizzo da determinarsi a' sensi del sopraccitato art. 936 c.c.

Vista la relazione dell'Ufficio Operazioni Immobiliari Straordinarie che quantifica in € 64.696,00 (oltre a IVA di legge) il valore complessivo del bene, comprensivo di € 9.704,00 (oltre a IVA di legge) quale valore del sedime e di € 54.992,00 quale valore del manufatto;

Dato atto che nella medesima relazione viene determinato in € 54.992,00 l'incremento di valore arrecato al fondo per effetto della costruzione;

Visti:

- l'art. 41 del R.D. n. 827 /1924 che disciplina le ipotesi in cui è consentita la stipulazione dei contratti a trattativa privata ammettendola in particolare in tutti i casi in cui ricorrano speciali ed eccezionali circostanze che non consentono il ricorso alle diverse procedure disciplinate dal medesimo decreto;
- l'art. 12 della legge 127/1997 che in materia di immobili di proprietà pubblica ammette la possibilità per gli enti locali di derogare alle norme di contabilità e domanda ai regolamenti dei singoli enti la definizione dei criteri cui debbono essere informate le relative procedure;
- il Regolamento comunale per l'alienazione del patrimonio immobiliare e segnatamente gli artt. 9 e 13 e rilevato che: l'art. 13 ammette la trattativa privata quando ricorrano circostanze eccezionali e speciali, di cui deve essere data congrua motivazione; l'art. 9 ammette l'alienazione o il conferimento di beni immobili a società a prevalente capitale pubblico locale costituite o partecipate dal Comune almeno in misura pari al 51% al fine di una più proficua gestione o valorizzazione o per la loro successiva rivendita;

Valutato che l'area in argomento fa parte del complesso immobiliare di San Bartolomeo degli Armeni e che, conseguentemente, il trasferimento della stessa alla San Bartolomeo S.r.l., società che ha come oggetto sociale l'attività edilizia finalizzata alla riqualificazione di tale complesso immobiliare, consentirà di completare la valorizzazione del compendio;

Visto l'atto d'impegno sottoscritto dalla San Bartolomeo S.r.l. in data 19/03/2015;

Ritenuto, conseguentemente, opportuno:

- cedere alla San Bartolomeo S.r.l. l'area di circa mq 20 individuata in tinta gialla nella planimetria allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, comprensiva di quanto costruito in sottosuolo dalla San Bartolomeo medesima, al prezzo di € 64.696,00 oltre ad IVA di legge, fatto salvo il riconoscimento alla Società di quanto dovuto a' sensi dell'art. 936 del codice civile e determinato dall'Ufficio operazioni immobiliari straordinarie in € 54.992,00, oltre ad IVA di legge, corrispondente al maggior valore acquisito dal fondo per effetto della realizzazione dell'autorimessa in sottosuolo
- consentire, conseguentemente, che al momento della stipula dell'atto d'acquisto la San Bartolomeo S.r.l. corrisponda materialmente il solo importo corrispondente al sedime (oltre ad IVA di legge sull'intero importo imponibile) e che la regolarizzazione del saldo possa avvenire in un momento successivo (entro comunque il corrente esercizio finanziario) anche mediante compensazione con l'importo corrispondente al maggior valore arrecato al fondo per effetto della realizzazione, da parte della San Bartolomeo, dell'autorimessa interrata su sedime di civica proprietà;—
- dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile al fine di procedere alla vendita del bene entro il più breve tempo possibile.

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento, espressi rispettivamente dal Responsabile del Settore competente e dal Responsabile di Ragioneria,

nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario e il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale.

la Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) Di autorizzare, per le motivazioni di cui in premessa, l'alienazione alla San Bartolomeo S.r.l. del bene immobile sito in via Peschiera (vicino al civico 3) e costituito da un'area di circa mq 20 individuata in tinta gialla nella planimetria allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, comprensiva di quanto costruito in sottosuolo dalla San Bartolomeo medesima, al prezzo di € 64.696,00 oltre ad IVA di legge, fatto salvo il riconoscimento alla Società dell'indennizzo a' sensi dell'art. 936 cod. civ. e determinato dall'Ufficio operazioni immobiliari straordinarie in € 54.992,00, oltre ad IVA di legge, corrispondente al maggior valore acquisito dal fondo per effetto della realizzazione dell'autorimessa in sottosuolo;
- 2) Di consentire, conseguentemente, che al momento della stipula dell'atto d'acquisto la San Bartolomeo S.r.l. corrisponda materialmente il solo importo corrispondente al sedime (oltre ad IVA di legge sull'intero importo imponibile) e che la regolarizzazione del saldo possa avvenire in un momento successivo (entro comunque il corrente esercizio finanziario) anche mediante compensazione con l'importo corrispondente al maggior valore arrecato al fondo per effetto della realizzazione, da parte della San Bartolomeo, dell'autorimessa interrata su sedime di civica proprietà;
- 3) Di demandare alla Direzione Patrimonio e Demanio e alla Direzione Stazione Unica Appaltante, le attività necessarie all'esecuzione del presente provvedimento;
- 4) Di demandare a successive determinazioni dirigenziali l'iscrizione dell'accertamento conseguente alla vendita di cui alla presente deliberazione e, condizionatamente all'approvazione del bilancio 2015, l'iscrizione dell'impegno relativo alla spesa, da finanziare con l'entrata di cui al presente provvedimento, derivante dall'obbligo di corrispondere l'aumento di valore arrecato al fondo a' sensi dell'art. 936 cod. civ.;
- 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.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 133 2 0

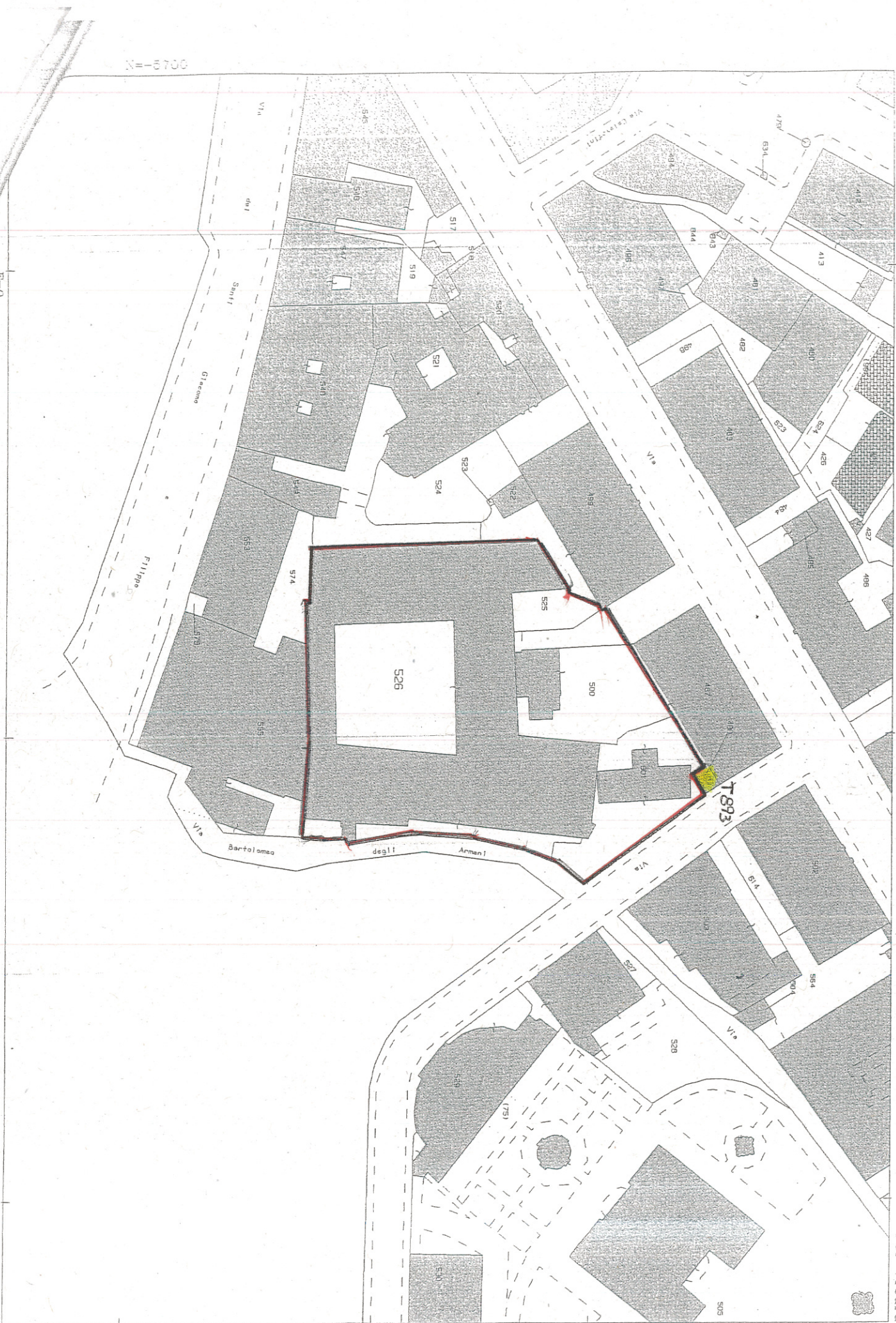
Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-71 DEL 24/03/2015

OGGETTO: VENDITA ALLA SAN BARTOLOMEO S.R.L. DI UN'AREA DI CIVICA PROPRIETA' DI MQ 20 CIRCA SITA IN VIA PESCHIERA, AL FINE DI COMPLETARE IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI SAN BARTOLOMEO DEGLI ARMENI

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE

planimetria

Il Dirigente
Dott.ssa Simona Lottici



Per Visura



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
133 2 0 N. 2015-DL-71 DEL 24/03/2015 AD OGGETTO:
VENDITA ALLA SAN BARTOLOMEO S.R.L. DI UN'AREA DI CIVICA
PROPRIETA' DI MQ 20 CIRCA SITA IN VIA PESCHIERA, AL FINE DI
COMPLETARE IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE DI SAN BARTOLOMEO DEGLI ARMENI**

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

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

15/04/2015

Il Dirigente Responsabile
Dott.ssa Simona Lottici



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 25, COMMA 2, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 133 2 0	DIREZIONE PATRIMONIO E DEMANIO - SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO
Proposta di Deliberazione N. 2015-DL-71 DEL 24/03/2015	

OGGETTO: VENDITA ALLA SAN BARTOLOMEO S.R.L. DI UN'AREA DI CIVICA PROPRIETA' DI MQ 20 CIRCA SITA IN VIA PESCHIERA, AL FINE DI COMPLETARE IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI SAN BARTOLOMEO DEGLI ARMENI

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
2015	67.090,24 (**)	70564		

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 + / -
2015	70009	326.8.20	8.000.000,00	8.078.929,12	+ 78.929,12
2015	70564	326.8.05	180.000,00	247.090,24	+ 67.090,24

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.

**La spesa di cui al presente provvedimento, finanziata dall'entrata (di importo superiore) prevista dallo stesso, verrà assunta dopo l'approvazione del bilancio 2015.

Genova, 15/04/2015

Il Dirigente
Dott.ssa Simona Lottici



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
133 2 0 N. 2015-DL-71 DEL 24/03/2015 AD OGGETTO:
VENDITA ALLA SAN BARTOLOMEO S.R.L. DI UN'AREA DI CIVICA
PROPRIETA' DI MQ 20 CIRCA SITA IN VIA PESCHIERA, AL FINE DI
COMPLETARE IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE DI SAN BARTOLOMEO DEGLI ARMENI**

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, previo inserimento delle poste a bilancio.
--

16/04/2015

Il Dirigente Settore
Contabilità e Finanza
[Dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
133 2 0 N. 2015-DL-71 DEL 24/03/2015 AD OGGETTO:
VENDITA ALLA SAN BARTOLOMEO S.R.L. DI UN'AREA DI CIVICA
PROPRIETA' DI MQ 20 CIRCA SITA IN VIA PESCHIERA, AL FINE DI
COMPLETARE IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE DI SAN BARTOLOMEO DEGLI ARMENI**

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

Si rinvia all'inserimento delle poste a bilancio.

16/04/2015

Il Direttore di Ragioneria
[Dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
133 2 0 N. 2015-DL-71 DEL 24/03/2015 AD OGGETTO:
VENDITA ALLA SAN BARTOLOMEO S.R.L. DI UN'AREA DI CIVICA
PROPRIETA' DI MQ 20 CIRCA SITA IN VIA PESCHIERA, AL FINE DI
COMPLETARE IL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE DI SAN BARTOLOMEO DEGLI ARMENI**

<p align="center">PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE (Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)</p>

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento, previa iscrizione delle relative poste nei documenti previsionali e programmatici</p>
--

22/04/2015

Il Segretario Generale
[Dott. Pietro Paolo Mileti]