



COMUNE DI GENOVA

133 2 0 - DIREZIONE PATRIMONIO, DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA - SETTORE
AMMINISTRATIVO E DEMANIO
Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-323 del 27/09/2017

APPORTO E VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA BERTANI, 1 AL FONDO
I3-UNIVERSITA' AL VALORE COMPLESSIVO STIMATO DI € 3.522.000,00.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 58 in data 28 settembre 2017;

Su proposta dell'Assessore al Bilancio e Patrimonio Pietro Piciocchi;

Premesso che:

- con deliberazione n. 83 del 25 novembre 2008, il Consiglio Comunale aveva stabilito di adottare un piano di alienazioni ai sensi dell'art. 58 del decreto legge n. 112/2008, come convertito dalla legge n. 133/2008, in cui era compreso l'immobile di via Bertani, 1, al prezzo di cessione di euro 7.800.000,00;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 231 del 27 luglio 2011 era stato disposto di proporre, tramite pubblico incanto, la vendita di un lotto unico costituito dall'immobile sopra indicato e dall'immobile libero di via Coronata 100, facente parte dello stesso programma di vendita, con la previsione di poter accettare offerte sia per i lotti considerati singolarmente, che per il lotto unico, ma, considerati gli esiti infruttuosi dell'asta tenutasi in data 22 novembre 2011, con deliberazione consiliare n. 40 del 21 marzo 2012, si era dato atto del venire meno di quanto sopra disposto;
- successivamente l'immobile è stato posto in vendita mediante gara ufficiosa, così come disposto dall'art.14, comma 1, lett. a) del citato Regolamento per la alienazione del patrimonio immobiliare, al prezzo di € 7.410.000,00, come rideterminato in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 26 del 09 febbraio 2012, ma anche in questo caso l'esito della gara, tenutasi in data 22 gennaio 2014, è stato infruttuoso;
- il 10 settembre 2014 si è tenuta una nuova gara ufficiosa per la vendita dell'immobile in questione, libero e sgombero da persone, sempre al prezzo di € 7.410.000,00, gara che, anche in questo caso, è andata deserta;
- successivamente l'immobile è stato riproposto in vendita, sempre con le procedure della gara ufficiosa, al prezzo ulteriormente ribassato di € 6.298.500,00, ma anche in questo caso la gara, tenutasi il 10 febbraio 2015, è andata deserta.

Premesso, altresì, che:

- in considerazione della proposta presentata da CDP Investimenti SGR S.p.A., società di gestione del Fondo Investimenti per l'Abitare, e da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., società di gestione del risparmio del fondo di investimento immobiliare "Erasmus", riguardante una collaborazione tra Comune, Fabrica SGR e CDPI SGR al fine di favorire l'attuazione di un progetto da realizzare sull'immobile di via Bertani 1, con deliberazione di Giunta Comunale n. 502 del 6 agosto 2015 era stato approvato uno schema di protocollo d'intesa fra dette parti finalizzato a disciplinare tale percorso di valorizzazione;

- il suddetto protocollo, sottoscritto in data 26 ottobre 2015, prevedeva, in particolare, una valutazione propedeutica dell'immobile da parte di Fabrica SGR finalizzata alla redazione di uno studio di fattibilità sulla base del quale il Comune avrebbe potuto indire, se ritenuta la proposta condivisibile, una procedura selettiva;

- con nota del 7 giugno 2016, tuttavia, Fabrica SGR ha comunicato al Comune di Genova che non era stato possibile far convergere le aspettative dei vari soggetti coinvolti nel progetto ed elaborare un piano economico finanziario idoneo a garantire le aspettative di rendimento del Fondo ed una adeguata valorizzazione dell'immobile e che, conseguentemente, non veniva ritenuto di interesse proseguire nel protocollo d'intesa;

- con nota prot. 224584 del 29 giugno 2016 il Comune di Genova, prendendo atto della decisione manifestata da Fabrica SGR comunicava a quest'ultima e a CDP Investimenti SGR di considerare formalmente decaduto l'accordo sottoscritto in data 26 ottobre 2015.

Premesso, inoltre, che:

- con lettera in data 25 ottobre 2016 Invimit SGR S.p.a., ha presentato alla Civica Amministrazione una proposta, peraltro di rilevante interesse pubblico, che, facendo seguito ad una propria precedente manifestazione di interesse del maggio 2016, ha confermato l'interesse del fondo di investimento immobiliare i3-Università all'acquisto dell'immobile di via Bertani 1, ai sensi e per gli effetti del comma 8ter dell'art. 33 del DL 98/2011;

- Invimit SGR S.p.a. è la Società di gestione del risparmio, costituita ai sensi del comma 1 dell'art. 33 del D.L. n. 98 del 6 luglio 2011 con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 19 marzo 2013, di cui si avvale il Ministero stesso per promuovere la costituzione dei Fondi di cui al citato comma 8ter dell'art. 33; detta Società, di cui è socio unico il Ministero dell'Economia e delle Finanze, è autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio con provvedimento della Banca d'Italia dell'8 ottobre 2013;

- nella citata lettera del 25 ottobre 2016 Invimit SGR indicava che il valore presunto del cespite, secondo le prime indicazioni dell'esperto indipendente nominato dalla Società stessa, era pari a € 3.100.000,00;

- a fronte della valutazione espressa dalla Società di Gestione del Risparmio, ancorché si tratti di una Società interamente partecipata dal MEF ed ancorché l'attuale congiuntura negativa del mercato immobiliare, soprattutto con riferimento ai fabbricati di grossa pezzatura, giustificasse un decre-

mento nel valore dell'immobile, è stato ritenuto necessario sottoporre tale valutazione, nel frattempo confermata, al vaglio di un soggetto terzo, individuato fra le diverse Agenzie dello Stato;

- con nota prot. 407542 del 05 dicembre 2016 è stata, conseguentemente, richiesta all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale Ufficio del Territorio l'espressione di un parere di congruità sulla valutazione espressa dalla Società di Gestione del Risparmio, sulla base della perizia di stima redatta dall'esperto indipendente nominato dalla stessa;

- con relazione tecnica pervenuta in data 27 febbraio 2017 l'Agenzia delle Entrate ha determinato il valore dell'immobile in € 3.498.000,00.

Preso atto che

- in considerazione della manifestazione d'interesse effettuata da Invimit SGR nei confronti dell'immobile ad un prezzo inferiore rispetto a quello oggetto delle precedenti procedure ad evidenza pubblica e sulla scorta della valutazione espressa dall'Agenzia delle Entrate si è ritenuto opportuno e necessario riproporre l'alienazione dell'immobile di via Bertani 1, attribuendo allo stesso il valore determinato dalla relazione tecnica dell'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare l'eventuale interesse del mercato all'acquisto dell'immobile ad un prezzo ribassato;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 4 aprile 2017 è stato, conseguentemente, stabilito che l'immobile di via Bertani 1 fosse alienato al prezzo di € 3.498.000,00, oltre oneri fiscali come per legge dovuti;

- in data 25 maggio 2017 si è tenuta la gara ufficiosa per la vendita dell'immobile al prezzo di € 3.498.000,00, ma la procedura è andata deserta.

Considerato che

- si ritiene che non possa essere procrastinato ulteriormente l'inutilizzo di un immobile di considerevoli dimensioni posto nel centro cittadino, inevitabilmente esposto a possibili occupazioni abusive e ad un progressivo degrado manutentivo;

- in considerazione delle numerose procedure ad evidenza pubblica andate deserte e del percorso instaurato con CDPI non andato a buon fine e permanendo l'interesse pubblico alla valorizzazione del bene, si rende opportuno individuare percorsi che traguardino la stessa con strumenti alternativi.

Considerato, altresì, che

- il Fondo i3-Università, che per il tramite di Invimit SGR ha manifestato interesse all'immobile in argomento, è stato istituito in data 23 dicembre 2014 per le finalità di cui all'art. 33, comma 8 ter, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, con particolare riferimento a iniziative di sviluppo edilizio universitario, anche per uso residenziale;

- il Fondo persegue, pertanto, finalità di rilevante interesse pubblico in quanto lo stesso, così come risulta dal relativo regolamento, sarà investito principalmente in iniziative di sviluppo edilizio universitario, venendo destinati gli immobili acquisiti principalmente ad edilizia universitaria, anche per uso residenziale;

- la valorizzazione dell'immobile di Via Bertani 1 attraverso la sua destinazione allo scopo sopra evidenziato risponde all'interesse della Città di dotarsi di strutture a sostegno dello studio universitario che contribuiscano ad attrarre dall'Italia e dall'estero studenti presso l'Università degli Studi di Genova che, in oggi, subisce la concorrenza di Università site in Regioni limitrofe, maggiormente appetibili sotto questo profilo;

Preso atto che

- con propria decisione n.13 del 25 maggio 2017 la Giunta Comunale ha dato mandato agli Uffici affinché istruiscano il percorso proposto da Invimit SGR al fine di traguardare la cessione dell'immobile di Via Bertani 1, anche attraverso il ricorso a strumenti di valorizzazione alternativi;

- in considerazione della precedente corrispondenza e dei contatti intervenuti con Invimit SGR, con nota prot. 188383 del 30 maggio 2017 la Società è stata informata circa l'esito infruttuoso della procedura ad evidenza pubblica instaurata per la vendita dell'immobile evidenziando che il prezzo posto a base di gara era € 3.498.000,00;

- con nota in data 26 giugno 2017 il Fondo i3-Università ha confermato l'interesse del fondo medesimo all'acquisizione dell'immobile di Via Bertani 1;

- con la medesima nota il Fondo ha comunicato, anche a seguito di ulteriore verifiche condotte dall'Esperto Indipendente nominato dalla SGR e previa conforme manifestazione di volontà espressa dal proprio Consiglio di Amministrazione in data 21 giugno 2017, di:

- Accettare il valore stimato dall'Esperto Indipendente nominato dalla SGR per il trasferimento dell'immobile di via Bertani 1, in € 3.512.000,00;
- Accettare il conferimento della quota del 70% della piena proprietà dell'immobile di via Bertani 1, per un valore complessivo di apporto pari a € 2.458.466,54. Mediante tale apporto il Comune sottoscriverà numero 5,094 quote del fondo del valore unitario di 482.620,051 ciascuna;
- Acquistare la quota del 30% della piena proprietà dell'immobile in argomento, al prezzo di € 1.053.533,46;

- con successiva mail in data 25/09/2017 Invimit SGR ha precisato che i valori di cui sopra vanno rettificati come segue:

Valore complessivo immobile: € 3.522.000,00

Quota apporto 70%: € 2.465.788,82

Quota vendita 30% € 1.056.211,18

Numero di quote emesse a favore del Comune di Genova: 5,154

Valore unitario della quota del Fondo (30/06/2017): € 478.422,355.

Atteso che

- il Fondo i3-Università è investito in *asset* immobiliari ed ha un valore complessivo netto risultante dalle attività al netto delle eventuali passività, determinato, con cadenza almeno semestrale, dalla

Società di Gestione (Invimit SGR S.p.A), secondo i criteri stabiliti dalla normativa di vigilanza tempo per tempo applicabile;

- il fondo è un FIA italiano riservato e, conseguentemente, le quote dello stesso possono essere sottoscritte, acquistate e detenute esclusivamente da Investitori Qualificati;

- il comma 3 dell'art. 14 del D.M. N. 30 del 5 marzo 2015 prevede che i FIA italiani riservati possano essere commercializzati a enti pubblici, che non hanno le caratteristiche per essere classificati come clienti professionali pubblici ai sensi del D.M. 11 novembre 2011 n. 236, limitatamente al caso in cui la partecipazione di tali soggetti al FIA immobiliare avvenga attraverso il conferimento diretto di beni immobili o di diritti reali immobiliari, per operazioni di valorizzazione del patrimonio pubblico ai sensi dell'art. 33 del D.L. 98/2011;

- il Fondo ha forma chiusa e, conseguentemente, il rimborso delle quote ai partecipanti può avvenire alla scadenza della durata del Fondo (30 anni), prorogabile di ulteriori 5 anni, fatta salva la possibilità (a cui la SGR potrebbe opporsi) di commercializzarne le quote sul mercato secondario, tenendo conto che le quote possono essere sottoscritte, acquistate e detenute esclusivamente da investitori qualificati ed enti pubblici, ai sensi del sopracitato art. 14;

- la Società di Gestione, salve le esigenze di copertura dei costi e oneri del Fondo, può effettuare, nell'interesse dei Partecipanti, rimborsi parziali pro-quota a fronte di disinvestimenti realizzati nonché di eccedenze di cassa disponibili;

- il valore unitario della singola quota, calcolato con riferimento all'ultimo giorno di ciascun semestre solare (o del minor periodo di riferimento del calcolo), è pari al valore complessivo netto del Fondo diviso per il numero di quote emesse alla medesima data e deve essere comunicato semestralmente ai Partecipanti.

Atteso, altresì, che

- l'investimento nel Fondo comporta un significativo grado di rischio connesso alle possibili variazioni di valore e della redditività delle attività in cui il patrimonio del Fondo è investito ed alla possibilità, da parte della Società di Gestione, di fare ricorso all'indebitamento;

- la Società di Gestione non assicura che lo scopo del Fondo venga raggiunto, né che vi sia la restituzione del capitale investito e tantomeno il conseguimento di un rendimento minimo. Il rendimento del Fondo può variare significativamente di anno in anno;

- i proventi sono distribuiti, in proporzione alle quote possedute in misura non inferiore all'80% dell'importo distribuibile, con cadenza annuale, a partire dal secondo esercizio successivo alla data di avvio dell'operatività del Fondo e fino alla sua scadenza o alla sua anticipata liquidazione, fatta salva la possibilità del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione, secondo il proprio prudente apprezzamento, di determinare una distribuzione in misura inferiore, ovvero di procedere alla distribuzione anche con cadenza infrannuale.

Dato atto che il fondo non presenta caratteristiche tali da poter essere considerato un investimento di liquidità, ma che l'adesione allo stesso si propone di perseguire finalità differenti, quali la valo-

rizzazione dell'immobile di Via Bertani 1 attraverso la realizzazione di strutture, anche residenziali, a sostegno dello studio universitario;

Dato altresì atto che il valore attribuito all'immobile di via Bertani 1 dall'esperto indipendente di cui si avvale Invimit SGR (€ 3.522.000,00) è superiore al valore attribuito allo stesso dall'Agenzia delle Entrate con perizia in data 27 febbraio 2017 e, conseguentemente, superiore al valore posto, da ultimo, a base di gara per la vendita tramite procedura ad evidenza pubblica (€ 3.498.000,00).

Ritenuto, conseguentemente, opportuno procedere alla valorizzazione dell'immobile sito in Via Bertani 1 attraverso l'apporto di una quota ideale dello stesso (70%) e la vendita della quota complementare (30%) al Fondo i3-Università, per traguardare iniziative di sviluppo universitario, anche residenziale.

Visto il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del comune di Genova approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 21.03.2001 e successive modifiche e integrazioni.

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 trasferire a titolo di conferimento al Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato i3-Università, gestito dalla società Invimit SGR S.p.a., la quota del 70% della piena proprietà dell'immobile di via Bertani 1, censito al N.C.E.U. Sez. GEA, fg. 101, mapp. 53 sub 1 e 56 sub 3 e mapp. 53 sub 2 per un valore complessivo di apporto pari a € 2.465.788,82 (esclusi oneri fiscali per legge dovuti) ;
- 2) di vendere al Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato i3-Università, gestito dalla società Invimit SGR S.p.a., la quota del 30% della piena proprietà dell'immobile di via Bertani 1, come catastalmente identificato al precedente punto 1), al prezzo di € 1.056.211,18, oltre ad oneri fiscali per legge dovuti.
- 3) di dare atto che
 - Mediante l'apporto di cui al punto 1 il comune sottoscrive numero 5,154 quote del fondo del valore unitario di 478.422,355 ciascuna
 - Nel caso in cui il valore della quota preso a riferimento dovesse variare per effetto dell'approvazione di un nuovo documento contabile, il numero delle quote e il corrispondente valore sarà oggetto di aggiustamento, fermo restando il rispetto della percentuale del 70% del valore complessivo attribuito all'immobile (€ 3.522.000,00)

- L'apporto e la vendita di cui ai precedenti punti 1) e 2) sono tra loro collegati, dimettendo il Comune di Genova e, conseguentemente, acquistando il Fondo, la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in argomento, per un valore complessivo pari a € 3.522.000,00, oltre oneri fiscali per legge dovuti;
- 4) di dare, altresì, atto che:
 - in relazione all'operazione in argomento ricorrono i presupposti di cui al comma 3 dell'art. 14 del D.M. 5 marzo 2015 n. 30;
 - il comma 8-ter dell'art. 33 del D.L. 98/2011 prevede che la totalità delle risorse rivenienti dalla alienazione degli immobili di proprietà degli Enti Locali trasferiti ai Fondi di cui al medesimo comma sia destinata alla riduzione del debito dell'Ente e, solo in assenza del debito, o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento.
- 5) di dare mandato, per quanto di rispettiva competenza alla Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva e alla Stazione Unica Appaltante - Settore Gare e Contratti;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- 7) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.n.267/2000.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
133 2 0 N. 2017-DL-323 DEL 27/09/2017 AD OGGETTO:
APPORTO E VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA
BERTANI, 1 AL FONDO I3-UNIVERSITA' AL VALORE COMPLESSIVO
STIMATO DI € 3.522.000,00.**

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

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

27/09/2017

Il Dirigente Responsabile
(Dr.ssa Simona Lottici)



COMUNE DI GENOVA

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

CODICE UFFICIO: 133 2 0	DIREZIONE PATRIMONIO, DEMANIO E IMPIANTISTICA SPORTIVA - SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO
Proposta di Deliberazione N. 2017-DL-323 DEL 27/09/2017	

OGGETTO: APPORTO E VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA BERTANI, 1 AL FONDO I3-UNIVERSITA' AL VALORE COMPLESSIVO STIMATO DI € 3.522.000,00.

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 inventariato e al valore ammortizzato e quant'altro verranno redatti solo a fine esercizio.

Genova, 27/09/2017

Il Dirigente
Dr.ssa Simona Lottici



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
133 2 0 N. 2017-DL-323 DEL 27/09/2017 AD OGGETTO:
APPORTO E VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA
BERTANI, 1 AL FONDO I3-UNIVERSITA' AL VALORE COMPLESSIVO
STIMATO DI € 3.522.000,00.**

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.

28/09/2017

Il Dirigente Responsabile
[Dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
133 2 0 N. 2017-DL-323 DEL 27/09/2017 AD OGGETTO:
APPORTO E VENDITA DELL'IMMOBILE SITO IN GENOVA, VIA
BERTANI, 1 AL FONDO I3-UNIVERSITA' AL VALORE COMPLESSIVO
STIMATO DI € 3.522.000,00.**

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

Non necessita.

28/09/2017

Il Direttore di Ragioneria
[Dott. Giovanni Librici]