



COMUNE DI GENOVA

187 0 0 - DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO

Proposta di Deliberazione N. 2020-DL-332 del 01/10/2020

PERMUTA DI IMMOBILI TRA IL COMUNE DI GENOVA E I FRATI CAPPUCCINI DELLA PROVINCIA DI GENOVA.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 51 in data 1 ottobre 2020;

Su proposta del Vice Sindaco e Assessore al Bilancio, Lavori Pubblici, Manutenzioni Verde Pubblico Pietro Piciocchi

Premesso che:

- l'immobile denominato anche ex Facoltà di Economia e Commercio di Via Bertani, è interessato da una situazione di modesta compenetrazione di proprietà dei Frati Cappuccini della Provincia di Genova;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n.69/2017 era stato approvato il trasferimento della proprietà della quasi totalità dell'immobile sito in Genova, via Bertani, 1, tramite conferimento e vendita al Fondo Comune di Investimento Immobiliare denominato "i3-Università", gestito da INVIMIT SGR S.p.a, fondo che persegue finalità di interesse pubblico, principalmente in iniziative di sviluppo edilizio universitario, anche per uso di residenzialità;
- dal trasferimento al fondo era espressamente escluso lo spazio, ancorché compenetrato nell'edificio di proprietà dei Frati Cappuccini della Provincia di Genova;
- al fine di risolvere le sopra accennate situazioni di utilizzo di spazi non in proprietà già con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2010, a seguito di manifestazione di interesse dei Frati Cappuccini si era provveduto alla ricognizione riguardante il reciproco uso di porzioni di immobili di rispettiva proprietà;

Considerato che:

- la Congregazione dei Frati Cappuccini ha recentemente riproposto la volontà di addivenire a una reciproca regolamentazione patrimoniale in ordine alla proprietà degli spazi e locali;
- la manifestazione di interesse dei Frati Cappuccini finalizzata ad addivenire a detta regolamentazione patrimoniale, che definisca in maniera certa i reciproci diritti delle parti sulle rispettive por-

zioni è stata accompagnata dalla valutazione delle potenzialità di utilizzo del complesso immobiliare del Convento S.Francesco di Voltri con accesso dalla Via al Santuario delle Grazie;

- la proposta di cessione o di altro titolo di disponibilità al Comune di tale ultimo compendio ex conventuale di Voltri, così come la costruzione di altro idoneo percorso di valorizzazione del bene è da valutare favorevolmente per le potenzialità di utilizzo di tipo sociale del bene, in un percorso di valorizzazione in cui la Civica Amministrazione può assumere più efficacemente un ruolo di impulso e regia;

- risulta però necessario portare prima a compimento la definizione patrimoniale delle reciproche proprietà, tramite permuta dei locali e spazi esterni del Convento in Piazza dei Cappuccini e del complesso edilizio di Via Bertani 1-Piazza Combattenti e Alleati (Liceo Pertini);

Considerato quindi che:

- risultano utilizzate dal Comune di Genova le porzioni di complesso immobiliare di proprietà dei Frati Cappuccini, identificate al N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEA, fg. 101, mapp. 56, sub. 5 di mq. 202 circa, mentre i Frati Cappuccini utilizzano le porzioni di complesso immobiliare di proprietà del Comune di Genova, identificate al N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEA, fg. 101, mapp. 56, sub. 1 parte di mq. 331 circa;

- il valore della porzione di immobile che il Comune deve cedere ai Padri Cappuccini corrisponde a € 498.000,00 oltre oneri fiscali, mentre quello della porzione che il Comune deve acquisire è pari a € 629.860,00 oltre oneri fiscali;

- il Comune è altresì proprietario del terreno su cui insiste il sagrato antistante la chiesa, che costituisce il naturale completamento del complesso conventuale dei Frati Cappuccini, il quale, per le sue caratteristiche costruttive, richiede frequenti ed onerosi interventi di manutenzione, nonché di un'area scoperta contigua alla chiesa, un tempo adibita ad orto/giardino, che non è più di interesse della Civica Amministrazione;

- detto sagrato può quindi rientrare nella operazione di permuta tramite la cessione della proprietà della superficie, previa sclassifica dal demanio strade;

- il Comune, in considerazione della centralità della zona, intende tuttavia conservare la proprietà superficiaria in sottosuolo dell'area costituente il sagrato, al fine di consentire la valorizzazione dell'ambito, anche attraverso eventuale realizzazione di parcheggi interrati.

Ritenuto pertanto opportuno:

- definire e formalizzare i rapporti tra il Comune di Genova e i Frati Cappuccini, in relazione all'utilizzo del complesso immobiliare sito in Via Bertani 1, il Convento, i locali attualmente in uso al Liceo Pertini e il sagrato della Chiesa procedendo ad accertare le reciproche proprietà nel modo seguente:

a) attribuzione della proprietà in capo al Comune di Genova, delle porzioni di complesso immobiliare, identificate al C.F. del Comune di Genova alla Sez. GEA, fg. 101, mapp. 56, sub. 5 di mq. 202 circa, per un valore di € 629.860,00 oltre oneri fiscali;

b.1.) attribuzione della proprietà in capo ai Frati Cappuccini delle porzioni di complesso immobiliare, identificate al C.F. del Comune di Genova alla Sez. GEA, fg. 101, mapp. 56, sub. 1 parte di mq. 331 circa per un valore di € 498.000,00 oltre oneri fiscali;

b.2.) cessione ai Frati Cappuccini, per un valore di € 131.932,00, a compensazione dei valori degli immobili sopra citati, della proprietà dell'area (ex orto) identificata al C.T. del Comune di Genova alla Sez. 1, fg. 47, mapp. 577, nonché del sagrato della chiesa, previa sclassifica dal demanio strade, identificato.

- considerare il sostanziale pareggio e quindi la totale compensazione tra i reciproci valori netti di scambio, data la esiguità della differenza di valore dei rispettivi diritti, pari a soli € 72,00;

- prevedere che la rampa di accesso al sagrato sia gravata di servitù di passo pedonale e carrabile per il tratto compreso tra la strada pubblica e il cancello, con antistante piccola superficie privata, di accesso alla proprietà privata posta al piano terra del caseggiato di Via G. Mameli 2 senza oneri aggiuntivi a carico del Comune.

Visto il Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Genova approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 21.01.2020.

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 sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario;

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

la Giunta
P R O P O N E
al Consiglio Comunale

1. di procedere, per le motivazioni di cui in premessa, alla definizione e formalizzazione dei rapporti tra il Comune di Genova e i Frati Cappuccini nel modo seguente:

a) attribuzione della proprietà in capo al Comune di Genova delle porzioni di complesso immobiliare, identificate al N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEA, fg. 101, mapp. 56, sub. 5 di mq. 202 circa;

b) attribuzione della proprietà in capo ai Frati Cappuccini delle porzioni di complesso immobiliare, identificate al N.C.E.U. del Comune di Genova alla Sez. GEA, fg. 101, mapp. 56, sub. 1 parte di mq. 331 circa;

c) cessione, a compensazione dei valori degli immobili sopra indicati, dal Comune ai Frati Cappuccini della proprietà dell'area (ex orto) identificata al N.C.T. del Comune di Genova alla Sez. 1, fg. 47, mapp. 577, nonché del sagrato della chiesa, identificato al N.C.T. del Comune di Genova alla Sez. 1, fg. 47, mapp. strade parte, mantenendosi, per quest'ultima area, in capo al Comune di Genova la possibilità di costruzione in sottosuolo;

2. di prendere atto che il valore delle porzioni del complesso immobiliare di proprietà dei Frati Cappuccini è pari ad € 629.860,00 oltre eventuali oneri fiscali, quello delle porzioni di proprietà del Comune di Genova è pari a complessivi € 629.932,00 oltre eventuali oneri fiscali, e, pertanto, risultando una minima differenza, pari a 72 € a favore del Comune di Genova, il trasferimento di proprietà e da considerarsi alla pari, senza dare luogo ad alcun conguaglio;

3. di sclassificare dal demanio stradale, per i motivi esposti in premessa, l'area relativa al sagrato della chiesa dei Frati Cappuccini (comprendente l'area di sosta antistante la chiesa, la scalinata di accesso al piazzale e la rampa di accesso all'area di sosta),

4. di prevedere che la rampa di accesso al sagrato sia gravata di servitù di passo pedonale e carrabile per il tratto compreso tra la strada pubblica e il cancello, con antistante piccola superficie privata, di accesso alla proprietà privata posta al piano terra del caseggiato di Via G. Mameli 2 senza oneri aggiuntivi a carico del Comune;

5. di rinviare a successivi atti in ordine al reperimento delle risorse e all'iscrizione nei documenti previsionali e programmatici sui pertinenti capitoli degli importi a copertura delle somme conseguenti all'operazione immobiliare, la contabilizzazione in entrata e in uscita delle relative partite contabili nonché alla definizione degli aspetti fiscali;

6. di dare mandato per quanto di competenza alla Direzione Valorizzazione del Patrimonio e Demanio Marittimo.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2020-DL-332 DEL 01/10/2020 AD OGGETTO:
PERMUTA DI IMMOBILI TRA IL COMUNE DI GENOVA E I FRATI
CAPPUCCINI DELLA PROVINCIA DI GENOVA.**

PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

01/10/2020

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. 2020-DL-332 DEL 01/10/2020	

OGGETTO: PERMUTA DI IMMOBILI TRA IL COMUNE DI GENOVA E I FRATI CAPPUCCINI DELLA PROVINCIA DI GENOVA.

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 + / -
2020	U.70900	326.8.01	286.282,00	978.514,00	+692.232,00
2020	E.70019	326.8.20	200.000,00	939.492,00	+739.492,00 (2)

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
		Acquisto:CF, Sez.GEA, fg.101, mapp.56, sub 5		
		Cessione:CF, Sez.GEA, fg.101, mapp.56, sub 1 (p)		
		Cessione:CT, Sez.A, fg.47, mapp.577 e mapp.Strade (p)		

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 rinvia a successivi atti in ordine al reperimento delle risorse e all'iscrizione a bilancio sui pertinenti capitoli degli importi a copertura delle somme conseguenti all'operazione immobiliare, la contabilizzazione in entrata e in uscita delle relative partite contabili nonché alla definizione degli aspetti fiscali;

(2) E' stato considerato assoggettamento ad IVA 22% la cessione dei locali entro stanti il Convento, strumentali per natura, con opzione Iva del Comune cedente, su un valore netto di € 498.000 + IVA 22% € 109.560,00, per un totale di € 607.560,00. La cessione delle due aree (giardino-orto e sagrato Chiesa), aventi complessivamente un valore di € 131.932,00, ricadendo in zona a Servizi e soggetti a vincolo di interesse storico sono stati considerati non edificabili e quindi fuori campo IVA

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

Genova, 01/10/2020

Il Dirigente
Dr.ssa Simona Lottici

Documento Firmato Digitalmente



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2020-DL-332 DEL 01/10/2020 AD OGGETTO:
PERMUTA DI IMMOBILI TRA IL COMUNE DI GENOVA E I FRATI
CAPPUCCINI DELLA PROVINCIA DI GENOVA.**

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 la regolarità contabile del presente provvedimento è subordinata al reperimento delle risorse e all'iscrizione delle poste contabili nei documenti previsionali e programmatici previa esatta definizione degli aspetti fiscali.

01/10/2020

Il Dirigente Responsabile
Dott. Giuseppe Materese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2020-DL-332 DEL 01/10/2020 AD OGGETTO:
PERMUTA DI IMMOBILI TRA IL COMUNE DI GENOVA E I FRATI
CAPPUCCINI DELLA PROVINCIA DI GENOVA.**

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

Si rinvia a successivi atti previo reperimento delle risorse e iscrizione delle poste contabili nei documenti previsionali e programmatici con esatta definizione degli aspetti fiscali.

01/10/2020

Il Direttore Servizi Finanziari
Dott.ssa Magda Marchese