



COMUNE DI GENOVA

187 0 0 - DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO
Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-127 del 25/03/2021

ESERCIZIO SOTTOPOSTO A CONDIZIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO
DALL'AGENZIA DEL DEMANIO DELLA EX GALLERIA ANTIAEREA DI VIALE
FRANCHINI

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 21 in data 25 marzo 2021;

Su proposta dell'Assessore allo Sviluppo Economico e Patrimonio, Stefano Garassino;

Premesso che:

- con nota in data 09/03/2021 prot. 2619 l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Liguria, ha comunicato l'intenzione di alienare la proprietà della ex galleria antiaerea n°5 con ingresso da Viale Franchini invitando gli Enti destinatari, tra cui il Comune di Genova a esercitare, ove d'interesse, il diritto di opzione all'acquisto ai sensi dell'art. 1, comma 437 della Legge n.311/2004;
- detta galleria, facente parte della scheda GEB0057 dell'inventario dell'Agenzia del Demanio, libera da occupazioni, risulta censita al Catasto Fabbricati di Genova alla Sez. NER, foglio 9, mappale 1607, sub 1 e Sez. NER, foglio 8, mappale 1371;
- il prezzo proposto per l'esercizio del diritto di opzione all'acquisto è stato indicato nella cifra di € 67.750,00;
- l'opzione proposta dall'Agenzia del Demanio, non trova fondamento in un precedente accordo contrattuale tra Agenzia e Comune di Genova volto a riconoscere un diritto ad esercitare o meno l'opzione, ma direttamente in una norma di rango legislativo speciale, con riguardo appunto alla citata disposizione della Legge n. 311/2004 "Legge finanziaria 2005";
- il patto d'opzione di tipo contrattuale, cui la figura prevista dalla Legge 311/2004 è assimilabile, rientra nella categoria dei negozi giuridici preparatori e mira a realizzare la cosiddetta formazione progressiva del contratto, quando il perfezionamento del vincolo giuridico non avviene per mezzo della semplice ed immediata congruenza di una dichiarazione di accettazione con quella di proposta, ma per effetto di una più complessa sequenza di atti, scaglionati nel tempo;
- nell'opzione di acquisto, come nel caso di cui alla lettera dell'Agenzia del Demanio, il proprietario del bene concede al potenziale acquirente (opzionario) il diritto di acquistarlo al prezzo stabilito, prevedendo abitualmente la facoltà di esercitare il diritto in un periodo di tempo determinato;

- né la previsione normativa di cui all'art. 1, comma 437, della Legge 311/2004 né la ordinaria disciplina civilistica del diritto di opzione escludono espressamente che la dichiarazione di accettazione della proposta possa essere sottoposta a condizioni;

Considerato che:

- il Comune di Genova e l'Agenzia del Demanio hanno tradizionalmente sviluppato proficui rapporti di collaborazione finalizzati alla valorizzazione delle rispettive proprietà immobiliari pubbliche;

- tra i più emblematici rapporti di cooperazione e sinergia intrattenuti proficuamente tra i due Enti si possono citare, solo a titolo di esempio: a) le cessioni immobiliari a favore del Comune di Genova in applicazione della Legge n.149/2000 che hanno consentito tra l'altro al Comune di acquisire la proprietà dell'intero compendio fieristico; b) gli innumerevoli trasferimenti gratuiti derivanti dalla normativa sul c.d. federalismo demaniale;

- fuori dai menzionati casi di valorizzazione del patrimonio pubblico, sono tutt'ora al vaglio del Comune di Genova e dell'Agenzia del Demanio, altre ipotesi di scambio reciproco di immobili, da definire con percorsi contrattuali diversi dal Federalismo Demaniale i cui termini di applicazione sono oramai scaduti;

- è fuori discussione che il patrimonio immobiliare di proprietà dei due Enti sia tra i più cospicui in termini di valore e numero di cespiti nell'intero territorio cittadino, ma che detto patrimonio sia caratterizzato altresì da una forte eterogeneità nella tipologia e nella destinazione d'uso impressa ai singoli cespiti;

- è da ritenersi che l'ottica principale nelle operazioni immobiliari condotte in sinergia dai due Enti non debba essere fondata sull'obiettivo primario del perseguimento di un profitto, ma bensì sulla finalità di una migliore razionalizzazione negli usi di vari cespiti immobiliari;

- la razionalizzazione può essere perseguita tra le altre cose, con operazioni immobiliari in cui la proprietà dei beni viene ceduta a mezzo di permuta, consentendo di poter disporre della proprietà di beni di effettivo interesse, senza una corrispondente uscita monetaria necessitante di appositi finanziamenti;

Considerato altresì:

- nel corso degli ultimi anni l'Agenzia del Demanio, e altri Enti che si affidano per legge ai servizi di gestione del patrimonio forniti dall'Agenzia, hanno spesso manifestato l'interesse ad addivenire all'acquisto della proprietà di immobili di civica proprietà già utilizzati per fini governativi con contratti di concessione o locazione;

- lo stesso Comune di Genova, per poter concretizzare iniziative di interesse della collettività, ha un interesse a poter disporre di cespiti di proprietà statale che altrimenti potrebbero continuare ad essere sottoutilizzati o non utilizzati in sinergia con progetti di interesse cittadino;

- nel caso di specie della ex galleria antiaerea di Viale Franchini, detto cespite, attualmente in condizione di rilevante degrado, potrebbe essere meglio valorizzato dal Comune nell'ambito della proce-

dura aperta per la definizione di un contratto di disponibilità finalizzato alla realizzazione di una piscina pubblica a Nervi ai sensi dell'art. 188 del D.Lgs. n. 50/2016 di cui alla delibera di GC n. 84 del 23/04/2020;

- la sopra accennata finalità di razionalizzazione dei patrimoni pubblici suggerisce però che l'acquisizione della proprietà della suddetta galleria non debba concretizzarsi con una isolata operazione di acquisto a titolo oneroso ma debba essere inserita in un più ampio percorso di scambio della proprietà di beni dei due Enti che abbiano valore proprio per la loro effettiva potenzialità d'uso;

- a tale fine, viste i reciproci interessi dei due Enti per l'acquisizione della proprietà di immobili diversi, per destinazione e valore, ubicati in varie parti del territorio cittadino, l'acquisto della galleria antiaerea in oggetto può essere meglio realizzato con l'inserimento dell'acquisizione del cespite in una più ampia operazione di permuta, da definire con l'apertura di un apposito tavolo di trattativa per l'individuazione dei beni di reciproco interesse;

Ritenuto pertanto:

- di manifestare la volontà di esercitare il diritto d'opzione per l'acquisto della ex galleria antiaerea di Viale Franchini, scheda GEB0057 dell'Agenzia del Demanio al prezzo proposto nella citata nota del 09/03/2021 prot. 2619;

- il diritto d'opzione esercitato dal Comune di Genova dovrà essere condizionato alla possibilità di acquisire la proprietà dell'immobile a mezzo di permuta con altri cespiti immobiliari di proprietà comunale, da individuarsi in apposita trattativa tra i due Enti, senza che debba derivare conguaglio monetario a carico della Civica Amministrazione;

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. di esercitare il diritto di opzione proposto dall'Agenzia del Demanio nota del 09/03/2021 prot. 2619 finalizzato all'acquisto della ex galleria antiaerea di Viale Franchini, scheda GEB0057 dell'Agenzia del Demanio, al prezzo di 67.750,00;

2. di prevedere che l'acquisto dell'immobile, per effetto dell'esercizio del diritto d'opzione da parte del Comune di Genova, dovrà avvenire mediante la permuta con altri cespiti immobiliari di proprietà comunale, da individuarsi in apposita trattativa tra i due Enti, senza che debba derivare conguaglio monetario a carico della Civica Amministrazione;

3. di subordinare la definizione contrattuale delle permutate degli immobili che verranno individuati nelle menzionate trattative ad apposita e successiva deliberazione del Consiglio Comunale, ove verranno esplicitati i valori di stima degli immobili che verranno ceduti ed acquisiti;
4. di stabilire che l'acquisto della galleria è subordinata all'accettazione da parte dell'Agenzia del demanio alla permuta e all'iscrizione delle poste contabili in entrata e in uscita nei documenti Previsionali Programmatici.
5. di dare mandato alla Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo a compiere gli atti necessari a dare esecuzione al presente provvedimento e per la formalizzazione all'Agenzia del Demanio dell'esercizio da parte del Comune di Genova del diritto d'opzione sottoposto al sopra esposte condizioni;
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.267/2000 e ss.mm. e ii.



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2021-DL-127 DEL 25/03/2021 AD OGGETTO:
ESERCIZIO SOTTOPOSTO A CONDIZIONE DEL DIRITTO DI
OPZIONE PER L'ACQUISTO DALL'AGENZIA DEL DEMANIO DELLA
EX GALLERIA ANTIAEREA DI VIALE FRANCHINI**

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

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

25/03/2021

Il Dirigente Responsabile
(Arch. Mirco Grassi)



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-127 DEL 25/03/2021	

OGGETTO: ESERCIZIO SOTTOPOSTO A CONDIZIONE DEL DIRITTO DI OPZIONE PER L'ACQUISTO DALL'AGENZIA DEL DEMANIO DELLA EX GALLERIA ANTIAEREA DI VIALE FRANCHINI

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:(1)

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 Segue:(1)

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	

1) si rinvia a successivo provvedimento la contabilizzazione in entrata e in uscita delle relative partite contabili, in quanto l'esercizio dell'opzione sarà condizionato all'acquisto del cespite statale a mezzo di permuta da definire con successiva trattativa e delibera di Consiglio, previo stanziamento delle somme occorrenti nei pertinenti capitoli di bilancio.

(*) Osservazioni del Dirigente proponente: i dati relativi al tipo inventario a al valore ammortizzato verranno redatti solo a fine esercizio.

Genova, 25/03/2021

Il Dirigente
Arch. Mirco Grassi



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2021-DL-127 DEL 25/03/2021 AD OGGETTO:
ESERCIZIO SOTTOPOSTO A CONDIZIONE DEL DIRITTO DI
OPZIONE PER L'ACQUISTO DALL'AGENZIA DEL DEMANIO DELLA
EX GALLERIA ANTIAEREA DI VIALE FRANCHINI**

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 all'iscrizione delle poste contabili nei Documenti Previsionali e Programmatici.

25/03/2021

Il Dirigente Responsabile
Dott. Giuseppe Materese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 0 0 N. 2021-DL-127 DEL 25/03/2021 AD OGGETTO:
ESERCIZIO SOTTOPOSTO A CONDIZIONE DEL DIRITTO DI
OPZIONE PER L'ACQUISTO DALL'AGENZIA DEL DEMANIO DELLA
EX GALLERIA ANTIAEREA DI VIALE FRANCHINI**

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

Si rinvia a successivi atti, previo inserimento delle poste a bilancio.

25/03/2021

Il Direttore Servizi Finanziari
Dott.ssa Magda Marchese