



COMUNE DI GENOVA

187 1 0 - DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO -
SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO MARITTIMO
Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-202 del 06/05/2021

COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SU PORZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO ROTONDA DI CARIGNANO.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 35 in data 6 maggio 2021;

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

Premesso che:

- il Comune di Genova è proprietario del compendio immobiliare denominato "Rotonda di Carignano", costituito dalla rotonda panoramica del piazzale San Francesco d'Assisi e dalle due aree a ponente e a levante della suddetta rotonda panoramica;

- l'area a ponente della Rotonda (lotto A) ha una superficie complessiva di mq 7.400 suddividibile nei seguenti sotto ambiti:

1. area di mq 1.700 circa, con accesso da via Rivoli ad oggi utilizzata per parcheggi pertinenziali a rotazione triennale (nr 60) per i residenti del Municipio, gestita da Genova Parcheggi S.p.A.;

2. area di mq 2.300 circa con accesso da c.so A.Saffi utilizzata in parte dal Circolo Ricreativo Culturale Tassisti Genovesi che ha sede in un edificio di un piano di circa 250 mq ed una pertinenza di circa 70 mq, spazi aperti in parte utilizzati a parcheggio ed in parte occupati dal terrapieno storico della "Batteria della Cava";

3. area di 3.400 mq, già in locazione a privati in base a contratti di locazione transitoria scaduti e in relazione ai quali è stata richiesta la riconsegna.

- l'area a levante della Rotonda (lotto B), compresa tra la Rotonda, c.so A.Saffi e via Fiodor, ha una superficie di mq 2.200 circa e risulta in stato di abbandono, occupata da edifici in cattivo stato non interessati attualmente da alcuna attività, è chiusa da un muro di confine con accesso da corso A. Saffi, con due rampe carrabili di collegamento tra l'ingresso all'area e l'accesso alla "Batteria Stella" a quota inferiore;

- le due aree risultano così identificate al Catasto Terreni di Genova: Lotto A: Sezione A, Foglio 83, particelle 390 – 391 – 392 – 508 – 394 – 423 – 425 – 426 – 427 – 428 – 429; Lotto B: Sezione A, Foglio 83, particelle 457 – 458 - 459 – 460 – 568 – 569 - 570;

- con riferimento al lotto B, a seguito della deliberazione del Consiglio Comunale n.25 del 30/04/2019, il Comune di Genova ha risolto consensualmente la concessione amministrativa novantennale assentita ad ENI con atto rep. n. 66406 del 16/09/2008 riacquisendo la disponibilità dell'area;

- a seguito dell'avvenuta risoluzione consensuale dell'atto di concessione ad ENI, con determinazione dirigenziale n. 2020-187.0.0.-62 del 27/04/2020 si è preso atto del venir meno dell'interesse a destinare l'area per l'installazione e/o mantenimento di impianti per l'immagazzinamento e la distribuzione di carburanti ed attività connesse e/o complementari;

Premesso altresì che:

- data la presenza in entrambi i lotti a ponente e levante del Piazzale San Francesco d'Assisi di una serie di elementi edilizi eterogenei e privi di un disegno unitario, nonché delle condizioni di degrado in cui versano le costruzioni insistenti sul lotto B a levante della Rotonda con determinazione dirigenziale n. 2020-187.0.0.-73 del 08/06/2020 è stata avviata una procedura ad evidenza pubblica per la preselezione di soggetti interessati a porre in essere un intervento di trasformazione urbana per la riqualificazione del compendio della Rotonda di Carignano e la sua fruibilità da parte della cittadinanza;

- la citata procedura di preselezione aveva ad oggetto la valorizzazione, oltre che i due lotti "A" e "B" oggetto del presente provvedimento, anche il Poggio della Giovine Italia;

- i risultati attesi e gli elementi qualificanti delle proposte sono stati così declinati:

a) demolizione dei volumi esistenti, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni anche da parte della competente soprintendenza per gli edifici con più di 70 anni;

b) realizzazione di nuovi volumi comprensivi di una nuova sede del circolo tassisti che dovrà essere ricollocato in altro edificio, inserito nel progetto di riqualificazione in modo da creare il minor impatto possibile.

c) sistemazione e mantenimento del verde anche in corrispondenza al c.d. Poggio della Giovane Italia, con possibilità di insediare nuove funzioni complementari, anche con occupazione di suolo tramite arredi e/o strutture temporanee, in corrispondenza alla zona a verde ed, eventualmente, anche alla sede stradale di via Fiodor;

d) garantire la più ampia fruibilità pubblica degli spazi aperti e delle aree scoperte, con mantenimento delle servitù esistenti di accesso pedonale e carrabile.

- l'invito a presentare manifestazioni di interesse ha specificato, tra le altre cose, la necessità che le proposte rispettino gli obiettivi strategici fissati per la zona di intervento dalla Norma Speciale del

PUC, garantendo la realizzazione di spazi pubblici pedonali attrezzati e sistemati prevalentemente a verde e direttamente collegati con lo spazio centrale della “rotonda”, a condizione di una prevalente sistemazione a verde pubblico della superficie di copertura dei nuovi edifici, in modo da non costituire elemento di discontinuità nella percezione paesaggistica;

- lo stesso invito ha previsto inoltre che, nell’eventualità in cui le proposte non siano conformi alle previsioni dell’attuale strumento urbanistico, l’Amministrazione si riserva la possibilità di prendere in considerazione l’adozione delle eventuali modifiche agli strumenti urbanistici necessarie a garantire la realizzabilità delle proposte, senza assumere alcun obbligo in tal senso;

- per quanto riguarda i diritti patrimoniali da costituire sull’area oggetto di valorizzazione, la procedura approvata con la citata determinazione dirigenziale n. 2020-187.0.0.-73 del 08/06/2020, trattandosi di fase esplorativa, ha contemplato, in alternativa, la concessione di valorizzazione o il diritto di superficie, tenendo conto, per la determinazione della durata dei diritti patrimoniali da costituirsi, della necessità per l’operatore di poter ammortizzare l’investimento per la riqualificazione del compendio;

- a seguito dell’esame delle manifestazioni di interesse pervenute nella descritta fase esplorativa di preselezione, è stato ritenuto che, nella successiva fase di affinamento della fase progettuale il diritto patrimoniale da costituire a favore del soggetto interessato alla partecipazione alla seconda fase della procedura debba consistere in un diritto di superficie della durata di novanta anni da costituirsi limitatamente alle due aree sopra descritte come lotto “A” e “B” del compendio Rotonda di Carignano;

- a tal fine il valore del diritto di superficie, da costituirsi ai sensi degli artt. 952 e 953 del Codice Civile, e soggetto a rialzo in fase di selezione, è stato determinato dall’Ufficio Tecnico del Patrimonio in relazione al valore al mq relativo a tre differenti tipologie di destinazioni (commerciale; posti auto coperti/box/autorimesse; posti auto scoperti), con i seguenti valori al mq: € 593,00 per la destinazione ad uso commerciale; b) € 475,00 per la destinazione ad uso posti auto coperti/box/autorimesse; € 375,00 per la destinazione ad uso posti auto scoperti;

- con determinazione dirigenziale n. 2020-187.0.0.-142 del 05/11/2020 si avviava quindi la seconda fase di selezione delle proposte per la valorizzazione del compendio Rotonda di Carignano, prevedendo la concessione di un diritto di superficie di durata di anni novanta esclusivamente sui sopra descritti lotti “A” e “b” del compendio;

- nell’invito a presentare proposte di valorizzazione nella seconda fase della selezione avviata con la DD n. 2020-187.0.0.-142, rivolto esclusivamente agli operatori selezionati nella fase di preselezione, è stato specificato che la aggiudicazione è da intendersi sospensivamente condizionata all’approvazione da parte del competente Consiglio Comunale della cessione del diritto di superficie e all’adozione degli eventuali provvedimenti urbanistici necessari;

Considerato che:

- l'operazione di valorizzazione del compendio immobiliare in questione comporta investimenti di notevole entità, risultando conseguentemente essenziale l'attrazione di capitali privati;

- in considerazione degli investimenti necessari a realizzare la riqualificazione del compendio lo strumento giuridico individuato per il coinvolgimento di capitali privati nella operazione di valorizzazione, consistente in un diritto reale di superficie di durata novantennale, può meglio consentire al soggetto aggiudicatario di poter disporre dell'immobile per un tempo utile da ammortizzare l'investimento;

- il diritto reale di superficie è la tipologia di diritto patrimoniale che meglio può assicurare l'attrattività dell'investimento, sia per la più libera negoziabilità nell'arco di tempo della sua durata, che per la possibilità, nel caso di accensione di mutui fondiari o altre forme di finanziamento da parte dell'operatore, di essere oggetto di garanzia reale a favore di soggetti finanziatori nell'ambito della durata del diritto;

- al termine della scadenza del diritto la Civica Amministrazione acquisirà la piena proprietà del compendio immobiliare con il conseguente incremento di valore complessivo dell'area.

Ritenuto pertanto, ai fini della miglior valorizzazione del compendio, procedere alla costituzione del diritto di superficie di durata anni novanta esclusivamente sulle aree di cui ai lotti "A" e "B" della Rotonda di Carignano meglio descritti anche catastalmente nella premessa, ai valori a mq come sopra determinati dall'Ufficio Tecnico del Patrimonio con riferimento alle diverse tipologie di destinazione d'uso.

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
P R O P O N E
al Consiglio Comunale

1) di approvare la cessione del diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 e 953 del Codice Civile per la durata di anni novanta sulle due aree poste rispettivamente a ponente e levante della Rotonda di Carignano, descritte nelle premesse della presente deliberazione come lotto "A" e lotto "B";

2) il diritto di superficie viene quindi costituito, ai sensi degli articoli 952 e 953 del Codice Civile, sulle aree censite al Catasto Terreni di Genova: Lotto A: Sezione A, Foglio 83, particelle 390 – 391

– 392 – 508 – 394 – 423 – 425 – 426 – 427 – 428 – 429; Lotto B: Sezione A, Foglio 83, particelle 457 – 458 - 459 – 460 – 568 – 569 – 570;

3) il valore del diritto di superficie, come determinato dall'Ufficio Tecnico del Patrimonio in relazione a tre differenti tipologie di destinazioni d'uso delle aree (commerciale; posti auto coperti/box/autorimesse; posti auto scoperti), ha i seguenti valori al mq, soggetti a rialzo in sede di offerte: € 593,00 per la destinazione ad uso commerciale; b) € 475,00 per la destinazione ad uso posti auto coperti/box/autorimesse; € 375,00 per la destinazione ad uso posti auto scoperti;

4) nell'atto di costituzione del diritto di superficie dovranno essere mantenute le servitù di passo pedonale e carrabile attualmente esistenti sulle aree;

5) il valore definitivo del diritto di superficie, sulla base dei valori a mq di cui al precedente punto 3) sarà determinato una volta definite le superfici effettive degli interventi di costruzione proposti dagli operatori che risulteranno aggiudicatari definitivi nella procedura di selezione per la valorizzazione del compendio;

6) dare atto che una migliore indicazione dei confini, della consistenza e dei dati catastali del bene oggetto della presente deliberazione sarà comunque meglio specificata nell'atto di costituzione del diritto, anche in considerazione delle operazioni di aggiornamento catastale eventualmente necessarie;

7) di dare atto che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali

8) di dichiarare, altresì 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 1 0 N. 2021-DL-202 DEL 06/05/2021 AD OGGETTO:
COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SU PORZIONE DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO ROTONDA DI
CARIGNANO.**

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

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

06/05/2021

Il Dirigente Responsabile
(Ing. Giacomo Chirico)



COMUNE DI GENOVA

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

CODICE UFFICIO: 187 1 0	DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO - SETTORE AMMINISTRATIVO E DEMANIO MARITTIMO
Proposta di Deliberazione N. 2021-DL-202 DEL 06/05/2021	

OGGETTO: COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SU PORZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO ROTONDA DI CARIGNANO.

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? (1)

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: 1) Si rinvia a successivo provvedimento la contabilizzazione in entrata e in uscita delle relative partite contabili, previo stanziamento delle somme occorrenti nei pertinenti capitoli di bilancio.

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

Genova, 06/05/2021

Il Dirigente
Ing. Giacomo Chirico



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 1 0 N. 2021-DL-202 DEL 06/05/2021 AD OGGETTO:
COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SU PORZIONE DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO ROTONDA DI
CARIGNANO.**

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 contabili nei Documenti Previsionali e Programmatici.

06/05/2021

Il Dirigente Responsabile
Dott. Giuseppe Materese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
187 1 0 N. 2021-DL-202 DEL 06/05/2021 AD OGGETTO:
COSTITUZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE SU PORZIONE DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO ROTONDA DI
CARIGNANO.**

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 153 comma 5 T.U. D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, attesto la copertura finanziaria di cui al presente provvedimento previo inserimento delle poste nei documenti previsionali e programmatici.

06/05/2021

Il Direttore Servizi Finanziari
Dott.ssa Magda Marchese