



COMUNE DI GENOVA

187 0 0 - DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO MARITTIMO  
**Proposta di Deliberazione N. 2022-DL-413 del 02/11/2022**

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – PIANI URBANI INTEGRATI (P.U.I) – M5C2 – INVESTIMENTO 2.2. – ACQUISTO IMMOBILE STORICO VILLA PALLAVICINI IN VIA GASTONE PISONI 22.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 45 in data 3 novembre 2022;

Su proposta dell'Assessore al Patrimonio, Porto, Mare e Pesca Francesco Maresca di concerto con l'Assessore a Bilancio, Lavori Pubblici, Opere strategiche infrastrutturali, Rapporti con i Municipi Pietro Piciocchi

Premesso che:

- l'art. 21 del decreto legge n. 152 del 06/11/2021 (convertito nella legge n. 233/2021), in attuazione della linea progettuale «Piani Integrati - M5C2 - Investimento 2.2» nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, ha assegnato alle Città metropolitane risorse finanziarie per un ammontare complessivo pari a 2.493,79 milioni di euro per il periodo 2022-2026 per la presentazione di Piani Urbani Integrati;
- secondo quanto stabilito al comma 5 del suddetto art. 21, le Città metropolitane provvedono ad individuare, sulla base dei criteri stabiliti e delle risorse assegnate dal suddetto decreto, i progetti finanziabili all'interno della propria area urbana, tenendo conto delle progettualità espresse anche dai comuni appartenenti alla propria area urbana e restando ferma la possibilità di avvalersi delle strutture amministrative del comune capoluogo che, in tal caso, diviene soggetto attuatore;
- con Decreto del Ministero dell'Interno 6/12/2021 è stato previsto che le Città Metropolitane individuano i progetti finanziabili relativi ai Piani Urbani Integrati, aventi ad oggetto la manutenzione per il riuso e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di aree pubbliche e di strutture edilizie pubbliche esistenti, il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, interventi finalizzati a sostenere progetti legati alle *smart cities*, ed i relativi soggetti attuatori nell'ambito dell'area metropolitana;
- con determinazione del Sindaco Metropolitano è stata disposta la selezione degli interventi per la predisposizione del progetto di Piano Urbano Integrato da parte della Città metropolitana di Genova dal titolo *“Da periferie a nuove centralità urbane: inclusione sociale nella città metropolitana di Genova”*;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 44 del 17/03/2022 sono stati approvati i 14 progetti di fattibilità tecnico-economica degli interventi, che, unitamente ad un ulteriore intervento per la riqualificazione di via Giotto, portano la richiesta di finanziamento a valere sui Piani Urbani Integrati a complessivi Euro 92.214.274,00 per un totale di n. 15 interventi;
- i menzionati progetti di fattibilità sono stati trasmessi alla Città Metropolitana di Genova, ai fini dell'inserimento degli stessi nel Piano Urbano Integrato, in attuazione della linea progettuale «Piani

Integrati - MSC2 - Investimento 2.2» PNRR “Da periferie a nuove centralità urbane: inclusione sociale nella città metropolitana di Genova” e l’inoltro al Ministero dell’Interno;

- con decreto del Ministro dell’Interno di concerto con il Ministro dell’Economia e delle Finanze del 22/04/ 2022 è stato approvato l’elenco definitivo degli interventi dei Piani Urbani Integrati (PUI) finanziabili e individuati i soggetti attuatori assegnatari delle risorse;

- con il citato DM 22/04/2022 il Comune di Genova è stato individuato Soggetto Attuatore assegnatario delle risorse relative ai Piani Urbani Integrati, per complessivi Euro 92.214.274,00 relativi ai richiamati 15 interventi, senza previsione di cofinanziamento da parte della Civica Amministrazione;

Premesso altresì che:

- tra i progetti di fattibilità tecnico-economica approvati con la deliberazione della Giunta Comunale n.44 del 17/03/2022 è stato inserito anche l’intervento di acquisto e restauro della Villa Pallavicini, in Via Gastone Pisoni, 22, a Genova Rivarolo;

- al fine di dare avvio al procedimento per l’acquisto della proprietà dell’immobile “Villa Pallavicini” è stato conferito incarico all’Agenzia delle Entrate, quale soggetto autorevole e indipendente, di redigere una perizia tecnico estimativa del valore di acquisto della piena proprietà dell’immobile e dell’area pertinenziale;

- il complesso immobiliare oggetto di richiesta di valutazione all’Agenzia delle Entrate è l’antico palazzo nobiliare di impianto settecentesco, negli ultimi decenni completamente abbandonato, denominato “Villa Durazzo Pallavicini” contraddistinto con il civ. 22 di Via Gastone Pisoni, nel quartiere di Rivarolo;

- la Villa Pallavicini con corte, edifici annessi e pertinenze è stata individuata come elemento storico artistico rilevante, appartenente al sistema delle Ville di Sampierdarena, Cornigliano e Coronata e dichiarato in data 21/12/2007 di interesse culturale particolarmente importante ai sensi dell’art. 10 comma 3 lettera a) del D. Lgs. n° 42/2004;

- l’edificio della villa consiste in un maestoso edificio padronale disposto su tre piani fuori terra, due ammezzati ed uno sottotetto con prospetto principale caratterizzato da una doppia scalinata in marmo, con una superficie complessiva ragguagliata di mq 2.803,90;

- l’area esterna pertinenziale oggetto di valutazione da parte dell’Agenzia delle entrate ha invece una superficie complessiva di mq 1.400 ca suddivisa in n. 47 posti auto per complessivi mq 463 e n. 8 posti moto per complessivi mq 16, come risultanti dagli atti catastali;

- l’Agenzia delle Entrate di Genova ha reso in data 21/02/2022 la richiesta relazione di stima del più probabile valore di mercato dell’edificio di Via Pisoni, 22 “Villa Pallavicini” e dell’area esterna pertinenziale determinandolo in complessivi € 1.285.000,00= imputati per € 870.000,00 al fabbricato e per € 415.000,00= all’area pertinenziale;

- sulla scorta della valutazione estimale resa dall’Agenzia delle Entrate la proprietà ha fatto pervenire una proposta unilaterale di vendita per un prezzo netto di € 1.285.000,00= relativa alla Villa Pallavicini e area pertinenziale, identificati al Catasto Terreni di Genova, sezione D, foglio 34, mappale 95 e al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione RIV, foglio 34, particella 95, sub 1, categoria F/2 (ex B4) e sub dal 3 al 19 e dal 41 al 57, categoria C/6, adibiti a posti auto;

Considerato che:

- a seguito di sopralluoghi svolti sull’immobile, finalizzati ad approfondire i livelli progettuali, è stata riscontrata la presenza di materiali in amianto sulla copertura dell’edificio, ed è stata altresì constatato che la superficie complessiva dell’area esterna oggetto della proposta di vendita del 03/02/2022 risulta inferiore rispetto a quella periziata dall’Agenzia delle entrate;

- si è resa quindi necessaria un approfondimento della trattativa d’acquisto, al fine di non far gravare sulla Civica Amministrazione i costi, oneri e rischi della rimozione e del trasporto in discarica del

materiale di risulta, nonché per ottenere una modifica in aumento della superficie esterna venduta, tale da essere equivalente a quella periziata dall'Agenzia delle Entrate;

- conseguentemente la proprietà ha fatto pervenire in data 7/10/2022 una modifica alla proposta di vendita del 02/03/2022, in seguito alla quale vengono aumentate le aree esterne adibite a posti auto oggetto di vendita e viene altresì ridotto ad € 1.245.000,00 il prezzo netto complessivo in relazione alla minor superficie dell'area a parcheggi da cedere, utilizzando il parametro di valore €/mq 300,00 ricavato dalla perizia dell'Agenzia delle Entrate;

- nella citata proposta modificativa del 7/10/2022 la parte venditrice inoltre si accolla e si obbliga l'onere integrale ed il rischio della rimozione tramite impresa specialistica e trasporto a discarica del materiale contenente amianto a fronte del solo riconoscimento del costo di demolizione del tetto, in quanto detta fase di lavorazione è comunque ricompresa nel progetto complessivo di restauro dell'edificio a carico del Comune di Genova.

Ritenuto che:

- per quanto riguarda il nuovo minor prezzo di cessione, di cui alla proposta modificativa del 7/10/2022, lo stesso è conforme alle valutazioni estimali contenute nella perizia dell'Agenzia delle Entrate 21/02/2022 citata;

- per quanto riguarda invece l'onere assunto dal venditore di eseguire a propria cura e spese, tramite impresa specialistica dallo stesso individuata, gli interventi di rimozione delle parti contenenti amianto e trasporto a discarica dei materiali di risulta, lo stesso non risulta opportuno in quanto la ditta individuata dal privato dovrebbe operare in un cantiere pubblico successivamente alla cessione dell'immobile, con pericolose interferenze per quanto concerne i temi delle responsabilità, della direzione lavori e della sicurezza e incertezze per quanto riguarda la tempistica di esecuzione dell'intervento stesso;

- risulta invece più opportuno che tutte le fasi di lavorazione per la rimozione e lo smaltimento delle parti in amianto vengano eseguite direttamente dal Comune di Genova successivamente al rogito, previo scomputo dell'importo del costo di tali interventi, come sarà quantificato dagli Uffici tecnici del Comune, dal prezzo di vendita dell'immobile, riservandosi altresì un ulteriore conguaglio a favore del Comune acquirente, nel caso in cui emergano, in fase di esecuzione dei lavori di rimozione e smaltimento, ulteriori costi non preventivati;

Considerato inoltre che:

- a seguito della proposta modificativa di vendita, e delle variazioni catastali intervenute successivamente alla prima proposta di vendita, gli esatti identificativi catastali del complesso immobiliare ceduto al Comune di Genova risultano i seguenti, decritti graficamente in tinta grigia nella planimetria allegata alla proposta 7/10/2022:

Catasto Terreni di Genova, sezione D, foglio 34, mappale 95

Catasto Fabbricati di Genova, Sezione RIV, foglio 34, particella 95, sub 1, categoria F/2 (ex B4) e sub dal 3 al 19, sub dal 34 al 40 e dal 41 al 57, categoria C/6, adibiti a posti auto, sub 58 bene comune non censibile, sub 59 categoria C/6, sub 60 e 61 cat. F/1;

- prezzo netto di vendita: € 1.245.000,00;

- imposte: imposta di registro 9% € 112.050,00, imposta ipotecaria € 50,00, imposta catastale € 50,00, tassa archivio € 80, tasse e diritti € 350 per un totale imposte sull'atto definitivo pari ad € 112.580,00 e ulteriori € 360,00 per imposte e tassa su atto di avveramento condizione derivante dal vincolo di interesse culturale;

Rilevato che, con determinazione dirigenziale n. 2022-270.0.0.-62 è stato preso atto dell'ammissione al finanziamento con il citato Decreto Ministeriale 22 aprile 2022 per i Piani Urbani Integrati, nel quale è inserito l'intervento di acquisto e restauro dell'immobile di cui alla presente deliberazione,

con il Comune di Genova quale soggetto attuatore, nonché prenotati gli impegni di spesa necessari per l'acquisto e relative imposte;

Ritenuto opportuno per il Comune, per i motivi sopra esposti, addivenire all'acquisto dell'immobile oggetto del presente provvedimento, al prezzo di cui alla proposta di vendita modificativa in data 07/10/2022, acquisita al prot. 380109, stabilendo altresì che detto prezzo netto di cessione, pari a € 1.245.000,00 verrà ulteriormente ridotto scomputando l'importo del costo degli interventi rimozione e lo smaltimento delle parti in amianto che verrà determinato dagli Uffici tecnici del Comune, salvo conguaglio favore della Civica Amministrazione nel caso di emersione di ulteriori costi da sostenere per l'esecuzione di tali interventi, stabilendo altresì che gli stessi siano affidati a ditta individuata dal Comune di Genova;

Considerato necessario, al fine di procedere in tempi brevi alla stipulazione dei contratti di compravendita, dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.n.267/2000;

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;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio competente, attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, primo comma del decreto legislativo n. 267/2000 e s.m.i. ed allegato alla proposta di deliberazione;

Visto l'allegato parere in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento espresso dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione finanziaria sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario;

Atteso che si richiede il parere del Collegio dei revisori dei Conti, ai sensi dell'art. 239, comma 1, lett. b) del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

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 acquistare in piena proprietà, per i motivi di cui in premessa, il seguente immobile, a valere sull'Intervento "Piani Integrati – M5C2 – Investimento 2.2" - PNRR "*Da periferie a nuove centralità urbane: inclusione sociale nella città metropolitana di Genova*" (Finanziamento: Decreto Ministero dell'Interno in data 22 aprile 2022:

- complesso immobiliare denominato "Villa Pallavicini" sito in Genova, Via Gastone Pisoni civ. 22, censito al Catasto Terreni di Genova, sezione D, foglio 34, mappale 95 e al Catasto Fabbricati di Genova, Sezione RIV, foglio 34, particella 95, sub 1, categoria F/2 (ex B4) e sub dal 3 al 19, sub dal 34 al 40 e dal 41 al 57, categoria C/6, adibiti a posti auto, sub 58 bene comune non censibile, sub 59 categoria C/6, sub 60 e 61 cat. F/1;

2) di stabilire che il prezzo netto dell'immobile, pari a € 1.245.000,00=, di cui alla proposta di vendita modificativa inoltrata dalla proprietà in data 07/10/2022, prot. n° 380109, venga ulteriormente ridotto scomputando l'importo del costo degli interventi rimozione e smaltimento delle parti in

amianto che verrà determinato dagli Uffici tecnici del Comune, salvo conguaglio favore della Civica Amministrazione nel caso di emersione di ulteriori costi da sostenere per l'esecuzione di tali interventi;

3) di stabilire altresì che gli interventi di rimozione e smaltimento delle parti in amianto vengano affidati a impresa specializzata individuata dal Comune di Genova;

4) di dare atto che con determinazione dirigenziale n. 2022-270.0.0.-62 è stata riconosciuta l'ammissione al finanziamento, con Decreto Ministeriale 22 aprile 2022 relativo ai Piani Urbani Integrati, e che nello stesso finanziamento è contemplato l'importo per l'acquisto dell'immobile di cui alla presente deliberazione e relative imposte, quantificate in € 112.940,00 sulla base del prezzo netto di € 1.245.000,00=, al Cod. MOGE 20990 e Crono 2022/560;

5) di dare mandato, per quanto di rispettiva competenza a: Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo, Settore Riqualificazione Urbana e Direzione Stazione Unica Appaltante;

6) di rinviare a successivo provvedimento dirigenziale la definizione delle partite contabili;

7) di autorizzare altresì il dirigente ad apportare ai testi degli schemi di contratto eventuali modifiche di carattere formale necessarie al suo perfezionamento;

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

9) 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  
187 0 0 N. 2022-DL-413 DEL 02/11/2022 AD OGGETTO:  
PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – PIANI  
URBANI INTEGRATI (P.U.I) – M5C2 – INVESTIMENTO 2.2. –  
ACQUISTO IMMOBILE STORICO VILLA PALLAVICINI IN VIA  
GASTONE PISONI 22.**

**PARERE TECNICO**

**(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000)**

Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

02/11/2022

Il Dirigente Responsabile  
(Ing. Giacomo Chirico)



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
187 0 0 N. 2022-DL-413 DEL 02/11/2022 AD OGGETTO:  
PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – PIANI  
URBANI INTEGRATI (P.U.I) – M5C2 – INVESTIMENTO 2.2. –  
ACQUISTO IMMOBILE STORICO VILLA PALLAVICINI IN VIA  
GASTONE PISONI 22.**

**PARERE TECNICO**

**(Art. 49 c.1 e Art. 147 bis c.1 D.Lgs. 267/2000)**

Sulla sopracitata proposta si esprime, ai sensi degli articoli 49 e 147 bis, comma 1, del decreto legislativo n. 267/2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

02/11/2022

Il Dirigente Responsabile  
(Ing. Chiara Vacca)



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. 2022-DL-413 DEL 02/11/2022	

OGGETTO: PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – PIANI URBANI INTEGRATI (P.U.I) – MSC2 – INVESTIMENTO 2.2. – ACQUISTO IMMOBILE STORICO VILLA PALLAVICINI IN VIA GASTONE PISONI 22.

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
2022	€1.245.000,00	U70227 (crono 2022/560)	2022	8908
2022	€112.940,00	U70227 (crono 2022/560)	2022	8908

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 inventario e al valore ammortizzato verranno redatti solo a fine esercizio.

Genova, 02/11/2022

Il Dirigente  
Ing. Giacomo Chirico



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
187 0 0 N. 2022-DL-413 DEL 02/11/2022 AD OGGETTO:  
PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – PIANI  
URBANI INTEGRATI (P.U.I) – M5C2 – INVESTIMENTO 2.2. –  
ACQUISTO IMMOBILE STORICO VILLA PALLAVICINI IN VIA  
GASTONE PISONI 22.**

**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 limitatamente all'acquisto dell'immobile. Si rimanda a successivi atti per quanto attiene agli interventi di rimozione e smaltimento delle parti in amianto a carico dell'amministrazione comunale e da scomputare dal prezzo dell'immobile, previa quantificazione del costo e inserimento a bilancio delle relative poste in entrata e in uscita.

03/11/2022

Il Dirigente Responsabile  
dott. Giuseppe Materese



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
187 0 0 N. 2022-DL-413 DEL 02/11/2022 AD OGGETTO:  
PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) – PIANI  
URBANI INTEGRATI (P.U.I) – M5C2 – INVESTIMENTO 2.2. –  
ACQUISTO IMMOBILE STORICO VILLA PALLAVICINI IN VIA  
GASTONE PISONI 22.**

**PARERE 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 l'esistenza della copertura finanziaria di cui al presente provvedimento limitatamente all'acquisto dell'immobile. Si rimanda a successivi atti per quanto attiene agli interventi di rimozione e smaltimento delle parti in amianto a carico dell'amministrazione comunale e da scomputare dal prezzo dell'immobile, previa quantificazione del costo e inserimento a bilancio delle relative poste in entrata e in uscita.

03/11/2022

Il Direttore Servizi Finanziari  
dott.ssa Magda Marchese