



COMUNE DI GENOVA

Prot. n.164039

Genova, 21 maggio 2015

**OGGETTO: complesso immobiliare di San Bartolomeo degli Armeni**  
vendita di un'area di civica proprietà sita in via Peschiera (proposta di Giunta al Consiglio n.7/2015 - direzione Patrimonio)

Ai signori:

- Presidente III Commissione Consiliare  
Alberto Pandolfo
  - A tutti i componenti della III Commissione Consiliare
  - pc - Presidente del Consiglio Comunale
  - Ufficio Commissioni Consiliari
- LORO SEDI**

Si fa riferimento alla richiesta di parere sulla congruità dell'*iter* giuridico-amministrativo seguito per la vendita di una piccola area di civica proprietà sita in via Peschiera 11, posta a confine del compendio immobiliare di via San Bartolomeo degli Armeni 2r, richiesta scaturita nell'ambito della III Commissione Consiliare Bilancio, lo scorso 18 maggio.

E' infatti all'esame del Consiglio Comunale la proposta di Giunta n.7/2015 recante determinazione alla vendita di detta area (di circa 20 mq.) alla San Bartolomeo srl, società controllata da S.P.Im spa ed attuale proprietaria del compendio.

In punto di fatto occorre premettere che già nel 1992, con deliberazione n.194, il compendio immobiliare in oggetto è stato incluso dal Consiglio Comunale nel programma di dismissione di diversi immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune, mediante conferimento all'azienda speciale Tonodue (poi Tonodue spa), nel dichiarato obiettivo di una trasformazione e/o valorizzazione degli stessi.

Si tratta, come è noto, di un ampio e interessante compendio, soggetto a tutela monumentale, sito nel centro cittadino, in origine destinato a Monastero delle suore domenicane dei Santi Giacomo e Filippo, il cui progetto di risanamento e ristrutturazione è stato portato all'esame della conferenza di servizi nell'anno 2006 (CdS 59/2006), da parte della proprietaria San Bartolomeo srl, il cui oggetto sociale consiste proprio nella predisposizione e realizzazione del progetto di ristrutturazione e di massima valorizzazione del bene.



COMUNE DI GENOVA

Il progetto ha previsto il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia dell'intero compendio, anche per demolizione e ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso, al fine di realizzare spazi direzionali e residenziali, dotati di autorimessa pertinenziale e privata; approvato in sede conferenziale con il parere favorevole di tutti gli enti ed uffici interessati, è stato conclusivamente assentito mediante determinazione dirigenziale del 29.7.2008.

In seguito sono state approvate, sempre mediante conferenza di servizi, due varianti in corso d'opera nel 2011 (CdS 5/2011) e nel 2013 (CdS 1/2013), sicchè può ora dirsi concluso il primo e più difficile passo nella direzione della piena valorizzazione del bene, posta dalla deliberazione Consiliare sopracitata, con la quale, come si è visto, il bene stesso era stato inserito nel programma di dismissione ivi contemplato.

\*\*\*\*\*

La proposta di deliberazione di Giunta ora all'esame della Commissione riguarda il definitivo asservimento al descritto progetto di ristrutturazione di una piccola area limitrofa, di proprietà comunale, che non era stata oggetto di conferimento a Tonodue ma che è stata reputata tuttavia del tutto utile alla realizzazione della progettata ristrutturazione del compendio in oggetto.

Si tratta, come si è detto, di un'area di minima estensione (mq.20) ma di sicura utilità a fini progettuali, della quale infatti la Tonodue spa, dante causa della San Bartolomeo srl, aveva chiesto l'acquisto fin dal novembre 2006.

A quell'epoca, tuttavia, l'area era nella disponibilità di terzi, che vi avevano edificato un manufatto abusivo, di cui avevano chiesto il condono, facendo risultare a catasto l'intestazione del manufatto e del relativo sedime a proprio favore.

Perciò, nel maggio successivo, la Giunta Comunale aveva deciso di conferire alla San Bartolomeo srl, cui nel frattempo il compendio era stato ceduto, mandato con rappresentanza *"in modo da permettere alla società di instaurare diretti rapporti con il soggetto detentore dell'area in oggetto nonché con altri soggetti terzi senza la necessaria intermediazione del Comune.. [e] senza che ciò possa pregiudicare la successiva alienazione del bene, purché deliberata dal competente organo consiliare"* (deliberazione di Giunta Comunale n.463/2007, scrittura privata del 3.9.2007).

Si noti che nella deliberazione appena richiamata si legge chiaramente che l'affidamento del mandato è disposto *"al fine di consentire l'effettiva e compiuta realizzazione del processo di valorizzazione del compendio di San Bartolomeo degli Armeni"* (del.G.C. cit.).

In definitiva, pare dunque potersi ritenere che la piccola area di cui si tratta sia stata inclusa nella ristrutturazione del compendio di San Bartolomeo degli Armeni proprio in adempimento alle soprarichiamate decisioni dell'amministrazione comunale.



COMUNE DI GENOVA

Scendendo più in dettaglio, deve rilevarsi che, come si legge nella proposta di Giunta in esame, nel sottosuolo dell'area in oggetto è stata realizzata parte della progettata autorimessa interrata che, allo stato, quindi, secondo il meccanismo giuridico dell'accessione (art.934 cod.civ. e ss.), deve ritenersi, per quella parte, di proprietà comunale.

Costituisce infatti principio giuridico consolidato quello secondo il quale - di regola, in difetto di contrastanti previsioni, che nella fattispecie non risultano operanti - qualunque opera eseguita sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo ed è rimessa al proprietario stesso (nella fattispecie, il Comune) la scelta di ritenere l'opera o di obbligare colui che l'ha eseguita a rimuoverla.

Il codice civile prevede anche che il proprietario del suolo non possa obbligare il terzo a togliere le opere, quando queste siano state fatte a sua scienza, senza opposizione o comunque quando sono state fatte dal terzo in buona fede (art.936 cod.civ.).

Ove si riportino dette previsioni codicistiche al sopradescritto svolgimento dei fatti, si vedrà che l'unica scelta obiettivamente percorribile appare quella della conservazione dell'opera e del conseguente riconoscimento dell'indennizzo, da determinarsi alla luce del già richiamato art.936 cod.civ., il quale in tal caso consente, nuovamente, al proprietario del suolo di determinare l'indennizzo scegliendo tra il costo dell'opera o l'aumento di valore del fondo.

Sul punto risulta che l'istruttoria abbia condotto alla determinazione del *quantum* alla luce del criterio dell'incremento di valore arrecato al fondo, secondo la perizia redatta da parte del civico "ufficio operazioni immobiliari straordinarie".

\*\*\*\*\*

Il passaggio ulteriore della vendita diretta dell'area alla San Bartolomeo srl appare a sua volta del tutto giustificato, in quanto nel descritto contesto, tenuto conto della particolarità del bene oggetto di vendita, può agevolmente prevedersi che una procedura concorsuale non avrebbe potuto e non potrebbe aver alcun esito concreto.

Sotto il profilo normativo, risulta a questo proposito ed in particolare del tutto condivisibile il richiamo, contenuto nella proposta di delibera, al RD n.827 del 1924, da applicarsi nei casi di alienazioni immobiliari, il quale consente il ricorso alla trattativa privata nelle ipotesi, quale è quella in esame, in cui si abbiano "fondatte prove" per ritenere che "gli incanti e le licitazioni" "ove si sperimentassero andrebbero deserte" (art.41/1 lett.1) RD n.827/1924).

\*\*\*\*\*

Si ritiene dunque, in conclusione, che, alla luce dei presupposti di fatto sopra richiamati e riportati nella parte motiva della proposta di deliberazione in oggetto, la decisione di vendere direttamente l'area di cui si tratta alla San Bartolomeo srl appaia conforme ai principi ed in linea con le precedenti decisioni assunte dall'amministrazione in merito alla ristrutturazione del complesso immobiliare di San Bartolomeo degli Armeni.



COMUNE DI GENOVA

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento dovesse occorrere si inviano i migliori saluti.

(avv. Edda Odoney)

(avv. Maria Paola Pessagno)