



COMUNE DI GENOVA

**ORDINE DEL GIORNO
APPROVATO ALL'UNANIMITA'
DAL CONSIGLIO COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 8 APRILE 2014**

-A-

OGGETTO: MOZIONE - Relazione adempimenti svolti delibere e iniziative consiliari su viabilità Lagaccio, ex Caserma Gavoglio e Autorimessa Sati.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che

Nel *Programma triennale dei lavori pubblici 2014-2016* del Comune di Genova, di cui alla Proposta di Deliberazione n. 2014-DL-37 del 17 febbraio 2014, nella scheda ministeriale n. 2b concernente gli immobili da trasferire ai sensi dell'art. 53, commi 6-7, del d.lgs. 163/2006 al numero 32 è prevista l'alienazione della:

“Palazzina ex-Sati, sita in Via del Lagaccio n. 21-23,
avente gli estremi catastali GE – C – Foglio 11, mappale 681, sub 1”

Il ricavo previsto per la sua alienazione è di 3.396.746,00 euro, da conseguirsi interamente nel corso del 2014.

Il predetto ricavo dovrebbe poi essere speso per il seguente intervento:

“La Palazzina ex-Sati, recupero e parcheggi - G8276”

Al riguardo, lo stesso *Programma triennale* alla scheda ministeriale n. 2 concernente l'*Articolazione della copertura finanziaria* al numero progressivo 32 prevede infatti un correlativo costo di intervento di 3.396.746,00 euro.

Tanto premesso osserva che

Le associazioni locali lamentano un immobilismo del Comune concernente la gestione del sopradescritto immobile.

A titolo esemplificativo si riporta un passaggio dell'articolo di Elettra Antognetti, “Lagaccio, Centro Sociale Antea: volontari al servizio del quartiere”, in *EraSuperba – testata genovese indipendente* del 14 febbraio 2013 visibile al link <http://genova.erasuperba.it/notizie-genova/lagaccio-centro-sociale-antea>) secondo cui: “[...] il Comune, da 13 anni, con l'alternanza di varie giunte, continu[a] a ignorare la loro richiesta di occupare i locali dell'ex Sati, poco distanti da lì: circa 7.000 metri quadri inutilizzati dal lontano 1974. Oggi, i locali versano nel degrado più

totale, e nessuno fa niente per procedere a un risanamento. La palazzina, composta da 4 piani, è affittata nei due piani superiori, mentre i due piani più bassi sono totalmente abbandonati”.

Si ritiene che l’immobile in oggetto debba essere valorizzato e usato venendo incontro alle esigenze dei cittadini e si oppongono pertanto alla sua vendita.

Tuttavia, ove venisse comunque disposta l’alienazione del predetto immobile, si vigilerà attivamente affinché lo stesso non sia venduto a valori considerevolmente inferiori a quello di mercato.

Occorre quindi verificare preliminarmente se il prezzo di vendita stimato nel programma comunale sia di mercato.

Si ricorre all’utilizzo dei cosiddetti “*valori O.M.I.*” (ossia dei valori dell’Osservatorio del Mercato immobiliare), elaborati dal *software* pubblico dell’Agenzia delle Entrate per riscontrare se il prezzo di vendita prospettato dal Comune è conforme ai prezzi praticati nei trasferimenti trascritti in Conservatoria dei registri immobiliari (consultabili al link <http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/documentazione/omi/banche+dati/quotazioni+immobiliari>).

Si consulta la fascia C/16, semicentrale, Lagaccio T.U.B. (V. Avezzana – Via Adamo Centurione) e i dati del 2° semestre del 2013 (ossia i dati più recenti a disposizione).

Si assume il *range* di valori più bassi, associati alle “abitazioni di tipo economico”.

Si ricava che il *range* di valori di mercato O.M.I. si attesta fra un minimo di 1.000 €/mq a un massimo di 1.500 €/mq.

Se si assumesse il valore massimo di 1.500 €/mq moltiplicato per il numero dei 7.000 metri quadri dell’edificio *ex-Sati* si otterrebbe un valore di mercato di 10.500.000,00 euro.

Se si assume il valore minimo di 1.000 €/mq moltiplicato per il numero dei 7.000 metri quadri dell’edificio *ex-Sati* si ottiene un valore di mercato di 7.000.000,00 euro.

Nonostante lo stato di fatiscenza dell’immobile non sia grave visto che nei piani superiori lo stesso è regolarmente abitato e non risultando, inoltre, infiltrazioni o problemi strutturali che rendano necessari speciali interventi di restauro conservativo, si assume cautelativamente il valore minimo di 1.000 €/mq al fine di calcolare il corretto valore di mercato al quale si deve attenere il Comune.

Si tratta del resto del valore più basso che in assoluto può ritenersi ammesso.

Eppure, la Giunta stima di conseguire un prezzo di vendita che è addirittura inferiore alla metà dei valori minimi ammissibili (circa 3,4 mln di euro anziché 7 mln di euro).

Un simile deprezzamento non pare giustificabile e, se confermato, potrebbe comportare un danno erariale.

È, inoltre, inaccettabile che secondo il piano triennale del Comune siano compiuti interventi di recupero della strada e dei posteggi presso la palazzina *ex-Sati* del Lagaccio con una somma

stanziata che corrisponde esattamente all'ammontare che si stima di ricavare dalla svendita dell'immobile.

In tal modo non solo verrebbe venduto un immobile a meno della metà del suo valore ma i soldi ricavati tornerebbero all'acquirente sotto forma di ristrutturazione del manto stradale e dei parcheggi circostanti.

Questa operazione è evidentemente male orchestrata, rischia di dissipare risorse del Comune, trasferire un bene importante a privati e assicurare a questi ultimi di disporre nel breve termine di un prodotto da rivendere al prezzo di mercato realizzando plusvalenze plurimilionarie che avrebbe invece dovuto ritrarre il Comune.

Parliamo di somme importanti (pari circa 3 milioni di euro) a cui il Comune non deve e può rinunciare con l'*escamotage* contabile di cui si è data evidenza in epigrafe.

In conclusione, il presente O.d.G.

IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA

- a rettificare il prezzo di vendita dell'immobile conformandolo a quello di mercato;
- stabilire che sia l'attuatore dell'intervento di trasformazione a dover sostenere -a titolo di oneri di urbanizzazione- le opere di riqualificazione urbana che si rendono necessarie in via Lagaccio.

Proponenti:Putti, Boccaccio, De Pietro, Burlando, Muscarà (MOV.5STELLE).