



COMUNE DI GENOVA

COMMISSIONE III – BILANCIO

Seduta pubblica dell'11 Gennaio 2016

VERBALE

La riunione ha luogo presso la sala consiliare di Palazzo Tursi - Albini.

Assume la presidenza il Consigliere Pandolfo Alberto.

Svolge le funzioni di Segretario la Signora Lunati Liliana.

Ha redatto il verbale la Ditta I.S.P.

Alle ore 14:30 sono presenti i Commissari:

4	Anzalone Stefano
5	Balleari Stefano
7	Boccaccio Andrea
9	Canepa Nadia
10	Caratozzolo Salvatore
8	Chessa Leonardo
14	Comparini Barbara
3	Gioia Alfonso
11	Grillo Guido
12	Muscara' Mauro
13	Musso Vittoria Emilia
1	Pandolfo Alberto
2	Vassallo Giovanni
6	Veardo Paolo

Intervenuti dopo l'appello:

1	De Benedictis Francesco
2	Lauro Lilli
3	Malatesta Gianpaolo
4	Mazzei Salvatore
5	Musso Enrico
6	Nicolella Clizia
7	Pastorino Gian Piero
	Pederzolli Marianna
9	Putti Paolo
10	Villa Claudio



COMUNE DI GENOVA

Consiglieri non componenti:

1	De Pietro Stefano
---	-------------------

Assessori:

1	Piazza Emanuele
---	-----------------

Sono presenti:

Arch. Tedeschi (Direttore Patrimonio, Demanio, Impiantistica Sportiva); Dott.ssa Filippucci (Patrimonio, Demanio, Impiantistica Sportiva); Geom. Lagomarsino (Patrimonio, Demanio, Impiantistica Sportiva); Dott.ssa Pedrazzi (S.O.I.); Dott. Tallero (S.O.I.)

Il Presidente, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara valida la seduta.

Il Presidente pone in discussione la Proposta di Giunta al Consiglio N. 267 del 02 / 11 / 2015 - Proposta n. 48 del 23 dicembre 2015 : APPROVAZIONE DI UN PROGRAMMA DI ALIENAZIONE E DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI RELATIVO A N. 12 BENI IMMOBILI, AI SENSI DEL REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI GENOVA, E PARZIALE REVOCA DELLA DELIBERAZIONE C.C. N. 107 DEL 10/ 04/2002, AVENTE A OGGETTO PERMUTA IMMOBILIARE CON L'AGENZIA DEL DEMANIO.

PANDOLFO - PRESIDENTE

L'assessore Piazza ha un'esigenza temporale, deve lasciare la seduta di Commissione per le vicende che riguardano Ilva. Prima di lasciargli la parola, ha chiesto di intervenire il consigliere De Pietro. Prego.

DE PETRIO - M5S

Grazie, Presidente. Per mozione d'ordine. Come noterà non sono componente della Commissione Terza, lo sono della Quinta, però intervengo tutte le volte quando si parla di alienazioni di beni perché ritengo che sia indispensabile convocare una Commissione congiunta insieme alla Commissione Territorio quando si parla di questi argomenti.

Queste cose che vendiamo sono sì pezzi di carta con un valore, ma sono anche oggetti sul territorio. Quindi siccome ho già chiesto diverse volte che le Commissioni siano convocate congiunte e ciò non avviene, a questo punto mi vorrà indicare qual è il sistema con il quale il Consiglio può obbligare la Conferenza dei presidenti a fare questa cosa. Grazie.

PANDOLFO - PRESIDENTE

Spesso è una scelta discrezionale, talvolta dettata dall'efficienza e dall'esigenza di contenimento dei costi, perché se convochiamo più Commissioni, vuol dire convocare più Commissari. Quindi questo ci impone anche di efficientare il lavoro.

La Commissione Bilancio e Patrimonio non abitativo è competente sui temi che riguardano il patrimonio, quindi gli stabili, non sono elementi che abbiano a che fare con quelli della viabilità, del territorio e dell'urbanistica della Commissione Quinta.

Questa però non è la sede propria del dibattito. Non credo che una convocazione del genere limiti la possibilità dei Consiglieri di intervenire all'interno delle Commissioni.



COMUNE DI GENOVA

Penso di potere procedere con la relazione dell'assessore Piazza. Grazie.

ASSESSORE PIAZZA

Grazie, Presidente. Come ricordava farò la relazione introduttiva, non potrò trattenermi per tutta la Commissione per le note vicende odierne relative ai lavoratori dell'Ilva che incontrerò nel pomeriggio, per cui stiamo facendo una serie di passaggi. Comunque c'è il Direttore del Patrimonio, l'architetto Tedeschi, che potrà rispondere tecnicamente ai vostri quesiti.

Come avevamo già avuto modo di illustrare nel corso della Commissione che abbiamo tenuto sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare, che ha dato modo a me, in quanto rappresentante della Giunta, di confrontarmi con i commissari sulla strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare. Se vi ricordate all'interno delle slide di presentazione, avevamo fatto un riferimento specifico a questo Piano di alienazioni di alcuni immobili e di alcuni terreni che all'interno del Piano di valorizzazione, dove invece gli immobili li manteniamo per valorizzarli, sono ritenuti necessari al fine istituzionale e non con una valenza di valorizzazione; per cui la proposta è quella della cessione, che nelle stime cuba circa 2.000.000 di euro con poi i rialzi nel caso di eventuali gare.

Il gruppo di immobili ne comprende alcuni di maggior valore su cui mi soffermo.

Il primo è il complesso sportivo di Viale Teano, 19:21, pervenuto in proprietà al Comune nel 1982. Sui luoghi sono state realizzate opere edilizie eseguite con le necessarie autorizzazioni nel corso degli anni da parte dei concessionari. Il complesso è costituito da tre campi da tennis, aree destinate a parcheggio, spazi scoperti destinati a verde e di superficie complessiva, quindi spazi esterni di 3700 metri quadri circa. Poi sono dei locali destinati a bar, ristoranti, spogliatoi, per complessivi 385 metri quadri, di cui 255 con destinazione commerciale direzionale e 130 con spogliatoi e servizi igienici. Quindi un complesso immobiliare di valore, il prezzo stimato è di 767.000 euro e su questo gli attuali proprietari erano in regime di convenzione con il Comune, fino a novembre 2014, è stata fatta una prima proroga di un anno più ulteriori 6 mesi, quindi questa scade a maggio di quest'anno, 2016, da qui la scelta della vendita. Su questo immobile andremo in gara, una volta formatosi l'importo verrà offerto in prelazione agli attuali utilizzatori che potranno esercitare per primi il prezzo risultato dalla gara, oppure no e quindi verrà venduto al migliore offerente. È importante precisare che la vendita sarà convenzionata, ciò significa che gli acquirenti saranno in un rapporto di convenzione con il Comune, avranno obbligazioni di destinazioni d'uso confermate e previste nel Piano urbanistico comunale, come destinazione servizi con un mantenimento del compendio agli scopi di servizio sportivi.

Poi abbiamo una serie di immobili di più piccolo taglio, in Via Adamoli presso la Cava di Montanasco di 3000 euro che fundamentalmente verrà venduta direttamente al suo gestore per la messa in sicurezza di tutto il compendio.

C'è un terreno con capannone in Via Barachino 3 in Pontedecimo, di nuovo si era fatta una gara con un prezzo di base di 157.000 euro; è in condizioni manutentive scadenti, frutto di un percorso che ci vede proprietari, al seguito di tutta una serie di diritti sul fabbricato che sono maturati in capo al Comune e di cui eredi non vantano alcun diritto, hanno rinunciato a qualsiasi tipo di richiesta, per cui il Comune ne è in piena disponibilità; riteniamo non essere utilizzabile dal Comune per scopi propri e che quindi può essere, con opportuna gara, messo sul mercato per la vendita.

Abbiamo un lotto quattro che è un piccolo appezzamento di terreno in Via Giovanni Torti di 1300 euro, quindi non mi soffermerei.

Abbiamo un immobile in Via Bartolomeo Bianco, è una piccola casetta originaria da un contratto di affittanza agraria, che è in condizioni manutentive che richiederebbero consistenti e onerose opere edilizie, con anche il rifacimento degli impianti tecnologici, per cui non essendo



COMUNE DI GENOVA

immediatamente utilizzabile e non avendo una destinazione specifica istituzionale per l'ente, riteniamo che possa essere messo in vendita per un prezzo di base di 115.000 euro. Abbiamo un lotto sei che è l'area in Piazzale Marassi con un prezzo di 102.000 euro. Quest'area è attualmente destinata ai distributori di carburante, in questo caso si va a concludere un'annosa vicenda iniziata nel 2003, se poi necessitate di ulteriori approfondimenti l'architetto Tedeschi può darvi lo storico. Attualmente la chiusura di un punto di questo percorso di regolarizzazione del distributore che acquisterebbe con questo atto l'area su cui già viene svolta l'attività iniziata nell'ambito del programma di riqualificazione urbana del Mirto, quindi per 102.000 euro.

Poi abbiamo un terreno in Via Costanzi, attualmente in concessione a terzi, uso giardino per un prezzo di 5.300 euro.

Abbiamo un appartamento in Vico Pellegrino Maruffo, questo è arrivato al Comune tramite le procedure del cosiddetto Federalismo demaniale di cui abbiamo parlato a lungo, quindi era entrato nella disponibilità del patrimonio, la direzione politica attiva per la casa non ha ritenuto l'appartamento idoneo ad essere destinato ai fini abitativi, perché non immediatamente utilizzabile in ragione delle condizioni manutentorie, tali da rendere eccessivamente oneroso il suo recupero, per cui la vendita riteniamo sia la forma migliore per la valorizzazione, con un prezzo di 77.000 euro a base d'asta.

Il lotto nove con l'aria in Via Pagano Doria, vicino al civico 12. Qua abbiamo un'area di 118 metri quadri, il suo sottosuolo sarà ceduto in diritto di superficie per la realizzazione di un'autorimessa interrata, quest'area risulta nell'ambito dell'immobile sito in Via Pagano Doria che è mutato nell'operazione di Sport in Genova con Immobiliare delle Fabbriche, società del gruppo Iren. Questo è per completare il compendio di Via Pagano Doria e la cessione.

Poi abbiamo due porzioni di unità immobiliari in Via Pre, di proprietà Comunali che vengono cedute per far sì che nell'immobile possa essere costruita dal condominio un ascensore, quindi per renderla più funzionale.

Abbiamo due terreni sito in Via delle Mogge, di valori di 4.000 e 5.000 euro, che non ricadono più in zona destinata a servizi per il nuovo PUC, per cui per la Civica Amministrazione non rivestono più particolare interesse, avendo appunto cambiato la natura del corso di approvazione del Piano Urbanistico comunale.

Ultimo lotto è la Cascina San Nicolao sito in Comune di Bergamasco, il prezzo è 725.000 euro, è in condizioni manutentive buone, in uso alla comunità di San Benedetto, di Don Gallo, ad oggi è resa libera, completamente ristrutturata nel periodo degli anni '80, ampliato successivamente con altri edifici, ad oggi restituita al Comune e quindi è fuori terreno, è in campagna, nelle piane, dell'alessandrino essendo in zona agraria, verrà messo in vendita con una prelazione riconosciuta ai confinanti ai sensi dell'articolo 8 legge 590 del '65 e del successivo articolo 7 della legge 817 del '71 quindi è un complesso immobiliare, cascina più terreni, che verranno messi in vendita con un diritto di prelazione al termine dell'uso della stessa da parte della comunità San Benedetto.

Questo è l'elenco, come avete inteso è una serie di immobili e appezzamenti di terreno non necessari ai fini istituzionali dell'ente, non facilmente valorizzabili, alcuni per il manutentivo e quindi possibilità di vendita con chiusura anche di partite e con un ingresso per le casse comunali. Torno a dire, sui due compendi, questo dell'azienda agricola fuori il territorio del Comune di Genova, su area chiaramente non utilizzabile, l'altro di maggior valore, Viale Teano, con la vendita convenzionata con la permanenza della destinazione a servizio.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Grazie, Assessore. Consigliere Grillo, prego.



COMUNE DI GENOVA

GRILLO – P.d.L.

Così come per altre proposte di alienazione sottoposte al Consiglio Comunale, anche in questo provvedimento, ho notato, che alcune valutazioni sul valore, partono dal presupposto di ciò che prevede l'Osservatorio del mercato immobiliare, agenzia del territorio. Questa è la base di partenza, con cui gli uffici corredano la relazione che elenca gli obiettivi in modo sintetico.

Rispetto alle richiamate valutazioni dell'Osservatorio, che prevedono per ogni singolo lotto, ovviamente quelli con richiamo formale dello stesso, un valore minimo e uno massimo. Ho notato che gli uffici nel trarne le conclusioni applicano quasi sempre contestualmente il minimo sul minimo proposto dall'agenzia del territorio con la motivazione che alcuni lotti necessitano di interventi di notevole manutenzione straordinaria che comporta la giustificazione di un ulteriore riduzione sul minimo del 50%.

Partendo dal presupposto che ho la massima fiducia degli uffici tecnici e di chi elabora le proposte e a prescindere da questa delibera, riterrei opportuno che questo meccanismo di valutazione sia approfondito per il futuro in un'apposita riunione di Commissione. Perché è quasi una costante che trovo in tutte le delibere, si richiama l'Osservatorio che prevede un minimo ed un massimo, noi applichiamo il minimo e poi su questo applichiamo ancora un abbattimento del 50%. Quindi per il futuro, caro Presidente, ahimè sono tante le proposte di Commissione, ma poi vedo, come questa settimana c'era tempo per affrontare problematiche di estrema attualità, ma le commissioni non vengono convocate.

Cerchiamo di dedicare un po' di attenzione alle procedure. Badate colleghi non parlo tanto dell'odierna pratica, ma per il futuro, sennò vi ritroverete sempre un rituale che poi magari si trasforma in ordini del giorno, respinti da parte del Consiglio Comunale su proposta della Giunta. Ma guardate restano agli atti, che fanno storia. Quindi, Assessore, sulle procedure e sui meccanismi di valutazione, la mia proposta è: troviamo il tempo per approfondirle in un'apposita riunione di Commissione. Dato che parto dal presupposto che rispetto all'anno che affrontiamo non sarà l'ultimo provvedimento di alienazione che ci viene proposto, probabilmente ne arriveranno molti altri, forse anche il tutto determinato dall'esigenza di reperire risorse economiche e finanziarie.

Sempre sotto l'aspetto delle procedure, Assessore, il Consiglio Comunale approva le proposte di alienazione, però dopo non è mai informato circa l'esito di queste pratiche. Quando il Consiglio Comunale approva una delibera ci vuole un minimo di rendiconto sull'esito, se l'obiettivo dei due milioni in questo caso è stato raggiunto, se le gare sono andate deserte.

Questo provvedimento che viene a noi sottoposto oggi, credetemi Consiglieri personalmente se dovessi commentare i 12 lotti, avrei bisogno come minimo di un'ora e mezza, perché un Consigliere che interviene con i limiti dei dieci minuti, ditemi voi come può entrare nel merito di tutti i singoli lotti. Oggi non c'entro, ve lo premetto, perché propongo alla Commissione che questa pratica non sia discussa domani, che ci sia un aggiornamento di Commissione.

Concludo, riterrei che su alcuni di questi lotti sia opportuno un sopralluogo. Non compete a me oggi fare proposte, qualora la Commissione convenga con me, ogni Commissario si riservi di indicare quali lotti ritiene di dover visitare e lo formalizzi al Presidente di Commissione.

Riterrei anche opportuno che in questa logica, ovviamente sia accolta e ci sia anche un'audizione della società che gestisce attualmente il Tennis Club di Via Teano.

Vorrei capire un po' meglio che cosa è accaduto negli immobili e nei terreni destinati a suo tempo alla comunità gestita da Don Gallo, cosa è successo rispetto a questo notevole impegno che lo ha contraddistinto, ma anche gli impegni assunti dal Comune. Che cosa è accaduto perché tutto questo patrimonio poi non ha più potuto proseguire nella sua attività di assistenza a persone in oggettive e grandi difficoltà.



COMUNE DI GENOVA

MUSSO E. – LISTA MUSSO

Grazie, Presidente. Solo per la richiesta di alcune informazioni aggiuntive, alcune puntuali relativamente a dei lotti e un'altra procedurale.

La prima: ci sono due lotti dei quali uno di particolare rilevanza, di cui non è fornita, almeno nella documentazione che ho qui davanti, se è altrove mi indicherete dove, la superficie. Si tratta delle porzioni di tre unità immobiliari in via Prè 12, lotto numero 10; assai più rilevante dal punto di vista dell'importo complessivo la Cascina San Nicolao, l'azienda agricola.

La seconda: ci sono due lotti, quest'ultimo che ho appena citato e il lotto numero 1, quello di Viale Teano, che da soli valgono tre quarti di tutte le operazioni in discussione oggi, di queste, vorrei avere qualche indicazione, almeno di massima su quello che è stato il criterio di valutazione, cioè con quale tecnica si è arrivati alla stima il cui valore riportato nella tabella che c'è stata fornita e se l'importo in gioco è enormemente inferiore, se fosse possibile avere un'idea del criterio di valutazione anche per il lotto numero 9, Via Pagano Doria in quanto un'area, che se ho capito bene è da destinare a parcheggi, di circa 120 metri quadri, così ad occhio e croce, che vuol dire 5 - 6 posti macchina; non lo so, quindi la valutazione di 27.000 sarà motivata da qualcosa, ma appare un po' bassa, quindi se fosse possibile avere qualche ulteriore delucidazioni.

Da ultimo, confrontando i punti 3 - 4 e 7 della proposta di delibera, cioè rispettivamente stabilire che i valori di vendita siano quelli delle perizie di stima; punto 4, demandare a successivi provvedimenti dirigenziali, determinazioni e modalità di vendita ai sensi del regolamento, bandi per le procedure ad evidenza pubblica; punti 6 e 7 riguardano il diritto di prelazione. Vorrei capire se i successivi provvedimenti dirigenziali, il cui diritto qui non è precisato, vanno oppure no, tutti nel senso di attivare dei meccanismi di asta, perché qualora non fosse così, sarebbe anche incomprensibile la logica della prelazione, come giustamente viene riportato al punto 7, che si fa rispetto alla logica della migliore offerta, di un valore fisso e non mutabile, quindi vorrei avere certezza che le determinazioni dirigenziali di cui al punto 4, che sono indicate senza precisare quale sarà il contenuto, attivino in tutti i casi dei meccanismi di asta pubblica. Comunque queste richieste si iscrivono in una valutazione complessiva di un indirizzo di alienazione di beni non strategici che naturalmente ci vede favorevoli.

DE PIETRO – M5S

Volevo più che altro fare delle considerazioni di ordine procedurale.

Vedo che i documenti relativi alle perizie che ci sono state forniti sono in un formato di immagine, presa piuttosto male, in bianco e nero.

Per cui la documentazione fotografica è irrilevante, perché sono delle macchie assolutamente non comprensibili.

Siccome questi documenti vengono pubblicati sul sito del Comune, inviterei la Giunta a rispettare la legge dello Stato italiano per l'accessibilità dei documenti, quindi a rifornire ai Consiglieri questi documenti in formato PDF originale, a colori, visto che le foto lo sono.

In modo che possano essere pubblicate e leggibili da tutti i cittadini. Grazie.

VASSALLO – P.D.

Grazie premesso che anche io trovo, da un punto di vista complessivo, positivo questo provvedimento, o almeno la *ratio* del provvedimento che mira ad eliminare alcune situazione che sono inutili e possono essere fonte di reddito.

Ho da fare alcune richieste di precisazioni e di informazione, brevissime perché alcune di quelle che mi ero segnate sono già state avanzate dal collega Musso.



COMUNE DI GENOVA

Uno, l'impianto sportivo di Viale Teano: da una parte si dice che l'impianto non corrisponde ad esigenze di socialità e dall'altra che la vendita dell'impianto è possibile in quanto lo stesso manterrà la propria natura di servizio pubblico.

"Non è un servizio pubblico" o "ha funzioni di socialità", delle due l'una oppure sono io che non capisco.

Nel merito, i colleghi molto più presenti di me nel settore dello sport mi dicono che di fatto non c'è più la società che gestisce questo impianto, è vero? Corrisponde a verità? Esiste ma viene mantenuta?

È in scadenza di concessione, bisogna scegliere tra la prosecuzione o la vendita convenzionata.

Già adesso è una società privatissima, questa, non esiste la funzione pubblica, mancano solo i cani che ti morsicano se entri, per essere chiari!

Immaginare che si mantiene una funzione pubblica, quando sarà venduta e che adesso che è in concessione non viene svolta nessuna funzione pubblica, nessuna socialità, diventa difficile.

Quindi, secondo me, si tratta di entrare di più nel meccanismo.

La seconda, le aree di via Adamoli. Vorrei sbagliarmi, qui si dice che vendiamo l'area che è in prossimità della cava perché questo consente di realizzare interventi utili a garantire le condizioni di sicurezza, allora io vorrei sapere com'è adesso la situazione.

Se in una cava non ci sono già adesso le condizioni di sicurezza si chiude; e se ci sono delle nuove norme che modificano e rendono più stringenti e per l'applicazione di queste nuove norme stringenti c'è bisogno di un territorio, diciamo che gliela vogliamo vendere, punto e basta.

Ultima necessità di chiarimenti è l'appartamento di Vico Pellegro Maruffo. Lo avevamo preso dal demanio per farne un'attività legata ai servizi sociali. Si è verificato che le condizioni di manutenzione sono esagerate, che si tratterebbe di una spesa troppo importante.

Va bene, ci siamo sbagliati. Avevamo fatto dei calcoli che si sono rilevati sbagliati.

Allora la domanda è: già che ci siamo accorti di questa situazione, vale la pena, magari è già stata fatta, e mi scuso se lo dico, di fare una verifica su tutte le altre cose che prendiamo dal demanio?

Mi ricordo la polemica, su cui non concordavo, ma che tanti colleghi fecero rispetto all'acquisizione di beni demaniali, allora una qualche cosa di verità in parte loro ce l'avevano.

Allora alla fine sapere, ma probabilmente è stato fatto, se la valutazione è avvenuta su indagini che sono state fatte, oltre che su questo, su altre situazioni legate a cessioni del demanio.

Per rispondere al collega Grillo, che ha mille difetti, ma ogni tanto meriterebbe qualche risposta. Lo dico perché se fossi assessore i nove decimi degli ordini del giorno che Grillo propone li boccerei, però quell'un decimo lo porterei in discussione una volta che è stato approvato.

Quindi per dare una risposta ad alcune valutazioni che faceva, io devo dire che per me va bene così, nel senso che una volta avuto risposta e avuti i dati alle richieste che ho fatto io e gli altri colleghi, non trovo necessario il rinvio della pratica.

Anche se, devo dire la verità, sarà politicamente scorretto, ma a fronte di un Consiglio Comunale convocato martedì, con l'unico punto all'ordine del giorno questa pratica, ritrovarmi in una condizione il lunedì pomeriggio, la voglia politicamente scorretta di dire "la rinviemo", mi verrebbe; ma così come mi viene tutte le volte che succede, a meno che non rivesta la necessità d'urgenza.



COMUNE DI GENOVA

VILLA – P.D.

La prima domanda spontanea era capire se questo tipo di programma, che siamo tenuti ad approvare, dovesse essere comunque sottoposto anche all'attenzione della Consulta dello sport, visto che riguarda anche la vendita di alcuni impianti di tipo sportivo.

Io sono rappresentante nella Consulta, che, ahimè, non si riunisce oramai da mesi, e questo lo voglio fare presente, credo di condividere anche le sensazioni del collega Muscarà, che rappresenta la minoranza dentro la Consulta dello sport, e che afferma che c'è una bozza di regolamento approvata ma che non viene portata all'attenzione di questo Consiglio, mi chiedevo se questo tipo di documento, comprendente anche impianti a destinazione sportiva, dovesse essere sottoposto o meno alla Consulta stessa.

In secondo luogo, appare anche a me strano il fatto di ragionare dei 12 lotti, ricevendo in maniera così tarda il documento e portandolo all'attenzione, come spesso accade, il giorno dopo in Consiglio.

È difficile, almeno per me, dare un modestissimo parere. Stasera me lo vedrò un po' meglio.

Le domande che ha fatto il consigliere Musso le condivido, quindi non le ripeto.

Mi sembra che dovessero essere ragionati almeno quei tre lotti che da soli prendono tre quarti almeno dell'intera proposta di vendita, quindi anche io vorrei sapere qualcosa di più, almeno in merito a questi tre lotti così importanti, di conseguenza capire meglio se e perché si debbano vendere.

Poi vorrei capire la differenza tra i lotti per i quali è stato manifestato un interesse da parte di un cittadino o di una società, e se devono essere messi a bando o meno, e quindi capire la differenza tra questi e gli altri per i quali non è stato manifestato un interesse, ma credo che verrà fatto un bando per tutti e 12 gli immobili.

MUSCARÀ – M5S

Volevo intervenire sull'impianto sportivo. Ha detto il collega, però visto che sono davvero tanti mesi che non ci riuniamo più alla Consulta dello sport con la quale avevamo iniziato un percorso che andava proprio a variare il regolamento di gestione degli impianti sportivi, ora mi vedo presentare qua, già confezionato, un pacchetto dove il Comune decide di vendere un impianto sportivo.

È la delibera si fa riferimento ad un parere del Municipio secondo cui quest'impianto non riveste caratteristiche tali da essere destinato ad uso associativo né classificato impianto sportivo privo di rilevanza economica.

Questo, però, lo lascerei dire anche a chi fa parte della Consulta dello sport, visto che oltre ad essere rappresentata da consiglieri di maggioranza e di minoranza, è anche partecipata dai importanti enti ed associazioni che si occupano di sport.

Ritengo che sia doveroso, importante e obbligatorio un passaggio anche verso questa organizzazione che abbiamo, quindi sentire effettivamente se è vero che questo impianto non possa essere in qualche modo utilizzato dal Comune di Genova e non venga ceduto.

Quindi chiedo la risposta dei tecnici su questo.

Mi aspettavo che oggi partecipasse anche l'Assessore allo sport, visto che si parla di alienare un impianto sportivo; già Genova è molto carente di questi impianti, quindi sarebbe stato importante sentire anche il suo parere. Grazie.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Grazie, lascio all'architetto Tedeschi le risposte per i Colleghi.



COMUNE DI GENOVA

ARCH. TEDESCHI – DIRETTORE PATRIMONIO

Buongiorno a tutti. Io ho preso nota delle domande di tutti i Consiglieri, spero di averle marcate più o meno tutte, comunque adesso in ordine prova a dare le risposte, quelle di tipo tecnico ovviamente.

Partirei con la domanda del consigliere Grillo, che è un po' una domanda di metodo.

A prescindere dalle competenze o meno, credo che sia giusto dare una spiegazione di carattere generale.

Ha ragione il consigliere quando fa riferimento al fatto che solitamente, quello che portiamo in questo Consiglio, è un qualcosa che viene valutato, sempre con riferimento all'osservatorio del mercato immobiliare, perché questo è un atto dovuto, non si possono fare operazioni di alienazioni o di acquisto se non si fa riferimento all'osservatorio.

Certo, il più delle volte questi beni si portano dietro un cospicuo abbattimento del prezzo, ma è il motivo per cui noi alieniamo i beni.

La documentazione che abbiamo inviato cercheremo di metterla on-line, ma in genere è consultabile dopo che è stata votata dal Consiglio.

Se noi andiamo a vedere questi beni, sono beni che necessitano non di una ristrutturazione, ma di rifacimenti totale.

Non sono beni assegnabili, per cui gli uffici della casa, ad esempio, manifestano il loro interesse, perché non hanno neanche una delle caratteristiche minime per poter fare una assegnazione ed essere data in locazione.

Se noi guardiamo la planimetria della Cascina, ex casa colonica, di via Bartolomeo Bianco, ci troviamo di fronte ad un edificio dove non dico la tecnologia, ma l'impianto elettrico di base e l'adduzione dell'acqua e via dicendo sono quelli di una struttura di un secolo fa, ma gli stessi volumi geometrici non hanno la possibilità di essere utilizzati.

In via Bartolomeo Bianco abbiamo dei piani terra con altezza di 2,40 metri, quindi ben al di sotto del regolamento edilizio e d'igiene, e abbiamo il piano superiore che ha altezze comprese tra i 2,23 metri e i 2,35 metri.

Quindi è evidente che una casa con queste caratteristiche noi non la possiamo assegnare, perché ciò che qui non compare è quello che utilizziamo; quello che portiamo qua normalmente non può essere utilizzato.

Quindi, quando si fa riferimento ai prezzi dell'osservatorio, questo fa riferimento alle normali condizioni in cui si deve trovare il bene.

Quindi il bene è tale se è possibile assegnarlo immediatamente, normali o ottime condizioni, cioè i riferimenti del range minimo o massimo, sono comunque quelli riferiti ad un bene commercializzabile, perché diversamente c'è un altro meccanismo.

Per quanto riguarda invece il resoconto su quello che viene fatto dagli uffici, credo che si debba in effetti fare uno sforzo da parte nostra per precisare meglio le cose, a me risulta che ogni due mesi noi vi rendicontiamo ciò che è avvenuto.

Rimaniamo in Consiglio ogni due mesi il resoconto di ciò che è stato venduto. Si potrebbe ampliare il resoconto dare un dettaglio maggiore, al momento ci limitiamo a dire quelli che sono gli esiti positivi delle operazioni. Vi faremo avere la documentazione ultima che abbiamo inviato.

Il consigliere Musso chiedeva alcune cose, una corrisponde ad una delle richieste del consigliere Grillo circa l'immobile di via Prè. Lì lo stiamo facendo un'operazione di alienazione vera e propria. Stiamo facendo una operazione di ridefinizione delle partite condominiali all'interno dell'edificio. Vale a dire che questo immobile, come voi sapete, è bloccato ormai da una decina di anni o quasi, perché era stato interessato dal crollo, perché era intervenuta la magistratura, perché è conteggiato, perché è un immobile sgombrato già dal 2004.



COMUNE DI GENOVA

Con molta fatica, nell'ultimo periodo, si è raggiunto un accordo con gli altri proprietari per un recupero dell'immobile, poi questo potrebbe essere anche utilizzato per fini dell'ente.

Però, siccome l'immobile è uno di quelli che nasce dalla continua modifica di oggetti che fondano radici nel due-trecento, ci troviamo di fronte ad una distribuzione interna che vede il vano scala che parte largo un metro, salire con rampa ripidissima, poi infilarsi all'interno di proprietà private e quindi scomparire.

Per questo si è reso necessario ridisegnare sia il civico 12 che il civico 14 che vengono chiusi, ogni proprietà manterrà le proprie quote ma con operazione di cessione e reciproco acquisto, che non è detto che corrispondano nei millesimi, una serie di interventi d'aggiustamento, cessione o acquisizione d'attività abbiamo individuato un nuovo layout interno che consente di fare un vano scala e un vano ascensore.

Questo consentirà di mettere finalmente mano alla ristrutturazione dell'immobile e procedere alla sua valorizzazione.

Le parti che sono interessate da questa operazione sono indicate nel disegno allegato.

Discorso completamente diverso riguarda i due cespiti, che hanno in effetti il valore maggiore, che sono la ex Cascina di Don Gallo, quella di San Nicolao, e il Tennis Club di viale Teano.

Com'è stato detto dal consigliere Vassallo, il Tennis Club di viale Teano ha sempre avuto un utilizzo, mi sia consentito, poco pubblico e molto circoscritto ai soggetti che lo gestivano. Quindi noi avevamo un bene in viale Teano dove soggetti diversi dai soci non potevano andare.

Con l'operazione che viene fatta, ovviamente sentiti gli assessori allo sport dell'ultimo periodo, perché condotta nell'arco di un anno abbondante, e sentito il municipio, si è ritenuto più opportuno, tramite una vendita con delle regole ben precise, cioè noi vendiamo ma l'utilizzo di questo bene deve essere convenzionato urbanisticamente.

Se per viale Teano che per la Cascina noi andiamo in asta, quindi indipendentemente dalla valutazione dell'ufficio, c'è un'asta pubblica, quindi il prezzo sarà fatto dal mercato.

Noi facciamo una vendita però con una convenzione allegata, per cui l'acquirente, a differenza del vecchio concessionario che ha gestito in maniera molto privatistica il bene, potrà utilizzarlo all'interno della convenzione che sarà messa come schema del bando di vendita.

Quindi chi parteciperà saprà che dovrà lasciare aperto il tennis ai bambini della zona, alle scuole, per determinate ore e per determinati giorni.

Per quanto riguarda la cava Montanasco, ci troviamo di fronte a un oggetto abbastanza limitato, se avete avuto modo di guardare la relazione.

Stiamo parlando di uno dei due cigli di cava, quindi guardandola spalle al Bisagno, stiamo parlando del ciglione di sinistra, che per esigenze con concessionario, ma anche esigenze pubbliche individuate di concerto con la Regione, per poterla mantenere in coltura e per mettere in sicurezza le parti dismesse, c'è la necessità di allargare l'attività di bonifica in casa nostra.

Noi avremmo potuto dire di fare l'intervento di consolidamento e di bonifica, ma siccome vengono a lavorare in casa del Comune abbiamo ritenuto di cedere questo spazio... sto parlando di un costone che scende giù lungo la vena della cava, quindi fate l'intervento ma vi comprate l'area.

Vico Maruffo, consigliere Vassallo, non che è abbiamo sbagliato con il federalismo: questo è il primo dei risultati che ci aspettiamo di portare a casa, perché noi non abbiamo pagato questo edificio, ma è uno di quelli gratuitamente trasferiti al Comune.

Poteva essere un immobile perfettamente utilizzabile e sarebbe andato in gestione alla direzione della casa, ma, le fotografie di quest'appartamento sono allegate in bianco e nero, qui è impossibile entrarci, non c'è un minimo di impiantistica, non c'è niente.

Possiamo spendere 100.000 euro per ristrutturare l'appartamento, ma non è questa la missione del Comune.



COMUNE DI GENOVA

Quindi questo immobile, tra quelli che abbiamo preso, è uno di quelli che va in vendita.

Il risultato è che lo abbiamo acquisito gratuitamente dallo Stato, lo mandiamo all'asta a 72.000 euro, speriamo di avere un ritorno.

Io spero che sia possibile mettere sul mercato tutti e 100 gli immobili acquisiti.

Consulta dello sport. Riporto questa cosa all'assessore Bernini, quello che posso dire è che se ne è parlato con lui e a noi pareva tutelante il fatto di convenzionare l'acquirente in modo tale che il Comune dica in che modo il bene possa essere utilizzato, però riferirò la richiesta all'Assessore allo sport.

Ritorniamo un po' sulla stessa cosa, anche qui la rilevanza di interesse io non sono in grado di dirla, però il municipio ha ritenuto che non fosse di interesse.

Poi c'è una domanda ancora del consigliere Musso, invece, sulle procedure a cui risponde la dottoressa Filippucci.

DOTT.SSA FILIPPUCCI - PATRIMONIO

Buongiorno. La risposta alla domanda di tipo procedurale del consigliere Musso. Le tipologie di determine che vengono adottate dopo la delibera di Consiglio.

La normalità è rappresentata dalle determinazioni dirigenziali che approvano i bandi, con le modalità e con tutte le caratteristiche, quindi anche le eventuali cause di prelazione, nello specifico abbiamo quella agraria, per fare l'esempio della Cascina di Bergamasco.

Quindi andremo anche a prevedere la certezza che vengano contattati i confinanti e quant'altro.

Accanto alle determinazioni dirigenziali che approvano il bando, le quali seguono tutte quelle successive, l'aggiudicazione provvisoria, quella definitiva, se c'è o meno prelazione e quant'altro.

Accanto a queste ci sono le vere e proprie determinazioni a contrarre per quei beni, per esempio l'architetto Tedeschi ha parlato delle aree da cedere al proprietario della cava, allora in questo caso, dove non si farà evidenza pubblica, si farà comunque una determinazione contrarre, dove queste motivazioni prima esplicitate costituiranno motivazione della determinazione, dopodiché si potrà procedere con la cessione al bene.

Nel caso di vendita diretta la base è il valore di stima della perizia; in caso di vendita con evidenza pubblica, la perizia costituisce la base di partenza.

Vendite dirette ci sono, il terreno di via Costanzi, che è una regolarizzazione di una situazione di fatto, cioè è già inglobato in un giardino privato. Il pezzettino d'area in via Torti, che è un ex reliquato stradale, che costituisce accesso a un boxe privato e l'area di Piazzale Marassi, mi pare di vendita diretta, il diritto di superficie in sottosuolo di via Pagano Doria.

ARCH. TEDESCHI - DIRETTORE PATRIMONIO

C'era un'ultima precisazione richiesta dal dottor Musso circa le consistenze relativamente alla Cascina di Bergamasco, che magari geometra Lagomarsino, che ha fatto la perizia, può meglio illustrare, perché in effetti questo è un complesso un particolare.

GEOM. LAGOMARSINO - PATRIMONIO

Le precisazioni sono relativamente alle superfici. Nella perizia c'è una scheda dove sono riportate tutte le superfici lorde dei vari immobili. La Cascina di Bergamasco si compone all'incirca di sei immobili. L'edificio principale dov'era c'era il convitto dell'associazione di Don Gallo, poi gli altri sono immobili che sono strettamente legati all'attività agricola che in quel periodo svolgevano, capannone, c'è una serra, ci sono alcune tettoie per il ricovero di materiale e c'è un forno dove



COMUNE DI GENOVA

producevano il pane per il loro convitto e per ognuna ci sono tutte le superfici, ora non so se sono state trasmesse anche queste o meno.

Per quanto riguarda gli appezzamenti di terreno, che sono in un certo senso diversi, in totale sono circa 13 ettari, di ognuno sono riportate tutte le dimensioni e sono riportate al catasto.

Se c'è qualche altra precisazione, sono qui a disposizione.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Grazie, consigliere De Pietro. Prego.

DE PIETRO – M5S

Per domani ho presentato un 54 sulla gestione dei Giardini di Villa Gentile, perché sembrava una cosa semplice gestire un giardino pubblico con la convenzione, invece è un anno che si cerca di farlo funzionare.

Quindi mi lascia un po' perplesso il fatto che diventando proprietari di via Teano, con una convenzione di utilizzo ad uso pubblico, poi in qualche modo il Comune riesca a gestire questa cosa.

Considerato quello che non riesce a fare il Comune quando è proprietario dell'area, ora l'ha data solo in gestione.

Comunque volevo chiedere, riguardo a questa convenzione legata all'uso pubblico sulla vendita, se fosse possibile avere, prima della votazione della delibera, la parte contrattualistica esatta che sarà messa nel bando, riguardante la parte dell'accordo e soprattutto quelle che saranno le clausole in caso di inadempienza. Vorrei sapere cosa succede se poi questi signori non dovessero rispettare il contratto, perché è evidente che nel momento in cui fossero proprietari non potremmo fare nulla, se non ritenere nullo l'atto perché non è stato rispettato il contratto, però dovergli dare indietro i soldi per riavere l'area.

Quindi sapere se viene costituito un fondo di rischio nel bilancio del Comune per questa operazione e comunque conoscere attentamente tutte le clausole che riguardano l'utilizzo legato all'uso pubblico.

Volevo anche chiedere l'andamento del patrimonio, io non mi ricordo di aver ricevuto degli aggiornamenti, ma può anche darsi sia per colpa mia che magari me li sono persi della segreteria che non li ha girati ai consiglieri, se fosse possibile avere tutti quelli dell'ultimo anno. Grazie.

MUSCARÀ – M5S

L'intervento dell'architetto Tedeschi mi convince ancora di più che da questa pratica deve essere scorporata la cessione di questo bene.

L'architetto dice: "questo bene qui era già usato poco attualmente". Ma come? Questo era un impianto che aveva uno scopo sociale comunque. La società che lo deteneva aveva una concessione trentennale gratuita: sono trent'anni che non paga affitto al Comune, in cambio doveva realizzare l'impianto.

Ora, in scadenza dei trent'anni, c'è un impianto sportivo che funziona, il Comune adesso potrebbe iniziare a chiedere alla società di pagare un affitto e noi glielo vendiamo.

Tra l'altro vorrei sapere dagli uffici come mai il canone ha avuto termine il 18 novembre 2014. È passato più di un anno.

Vorrei sapere tanto in quest'anno qui, questa società se ha pagato un affitto.

Questo, tra l'altro, mi conferma il fatto che non ci sia nessuna urgenza di cedere questo bene, in quanto è già un anno che queste persone stanno utilizzando bene senza averne diritto, oppure se c'è una proroga aspetto che qualcuno mi dica che è stata firmata.



COMUNE DI GENOVA

Presidente, chiedo a lei se c'è urgenza di portare questa pratica, alla luce di quello che è uscito oggi in Commissione, riguardo a questo impianto.

Credo che sarebbe il caso intanto di sentire gli Assessori, al limite fare un sopralluogo ed anche visionare quelli che erano i termini della concessione trentennale, appurare perché la concessione è scaduta da un anno e non è stata più rinnovata, dopodiché magari lo riporteremo di nuovo con un'altra delibera in Consiglio.

Quindi le chiedo, Presidente, di farsi carico di questa mia richiesta, grazie.

GIOIA – U.D.C.

Presidente, per fare una proposta, rispetto agli interventi di Muscarà, Grillo e Villa, la mia proposta è quella di stralciare da questa delibera di alienazione il lotto numero 1 e il lotto numero 12, in modo tale che le varie perplessità rappresentate possano essere dipanate attraverso commissioni e i sopralluoghi.

Lo stralcio può avvenire tranquillamente perché stralciare non vuol dire nulla, successivamente questi due immobili, se la commissione decide, può riportarli, aggiungerli ed integrarli a quello che il piano di alienazione, che verrà portato domani.

PANDOLFO – PRESIDENTE

L'Assessore non è presente per le ragioni che ci siamo detti. C'è la mia disponibilità, non essendoci urgenze, anche a rimandare in toto atto.

Dopodiché non vorrei che, a fronte dell'impegno, lo stralcio non potesse avvenire anche per ragioni tecniche.

VILLA – P.D.

La discussione si è abbastanza concentrata sul lotto 1 ed eventualmente sul lotto 12.

Non mi è stato risposto, ma non perché dovesse farlo il direttore Tedeschi, ma avrebbe dovuto farlo l'assessore o gli assessori che non sono competenti e che non sono presenti.

Come lo aveva già fatto forse il consigliere Vassallo, in merito al lotto 1 trovo contraddittorio dire: "l'impianto, quindi, non rispondente alle esigenze di socialità e non essendo destinato al raggiungimento di finalità istituzionali dell'ente, potrebbe trovare attraverso la vendita una idonea forma di valorizzazione".

Credo di aver capito che lo mette in vendita perché non svolge funzione sociale, allora dovrebbe andare ad uno che poi ci fa funzione sociale, o comunque ad un compratore, quindi devo dargli quelle finalità urbanistiche, quei vincoli, perché sia reso tale.

Io lo trovo un contraddittorio. Al di là di questo, però, siccome anche io non ho nulla di pregiudiziale verso nessuno dei lotti, compreso questo, indubbiamente credo che abbia bisogno di un ragionamento un po' più attento, se lei ritiene possiamo, se possibile tramite un emendamento di Giunta, stralciare il punto 1 e il punto 12, se eventualmente siamo d'accordo, per fare un ulteriore approfondimento di una settimana o due e poi di riportarlo oppure addirittura rinviare il programma stesso, perché non mi è stato risposto tra l'altro, ma non dovevano farlo gli uffici qui presenti.

Vorrei sapere se da regolamento comunale un programma di questo tipo che comprende anche un impianto sportivo, ad utilizzo sportivo, sia da sottoporre all'attenzione della consulta dello sport.

La domanda posta da Muscarà è pertinente, chi è che decide - e posso essere d'accordo che sia il municipio - che quell'impianto è ad uso sociale, non lo è, lo è stato, lo sarà, eccetera.



COMUNE DI GENOVA

Ringrazio gli uffici di essere presenti, i dirigenti e i funzionari, ma auspicherei che ci fossero i due assessori competenti che ci potessero rispondere su cose di questo tipo!

Io capisco le ragioni di tutto e forse le ragioni per le quali non sono qui.

Nel rispetto del lavoro che abbiamo fatto noi che ci siamo visti almeno 20 volte in consulta dello sport, cercando di redigere un regolamento che andasse proprio incontro alle domande che ci poniamo oggi.

Potevamo anche essere d'accordo che gli impianti si vendessero tutti o si tenessero tutti, ma lo dicevamo lì dentro, non lo dicevamo fuori; io mi premunivo di informare la mia maggioranza e così faceva Muscarà per la sua, e quel regolamento e quelle proposte di modifiche, quindi la possibilità di portare in Consiglio, cosa ancora non fatta non per colpa degli uffici ma per colpa della Giunta, per votare in C.C., andava proprio a risolvere casi come questo.

Appare molto strano il fatto che oggi si parli anche di impiantistica sportiva.

Sono assolutamente favorevole che si possano individuare degli immobili da vendere o quelli non da vendere, ma vorrei che gli uffici mi rispondessero. Quindi lei chiama, Presidente, qualcuno degli uffici, e mi dice se, da regolamento, questo programma gli doveva essere o meno sottoposto all'ufficio, altrimenti da qui non ne vado.

Lo devo sapere oggi perché devo sapere oggi, in modo e maniera che io, ed eventualmente il consigliere Muscarà, facciamo una domanda e la discutiamo anche in consulta.

In consulta dello sport non siamo soltanto presenti noi, sono presenti alcuni soggetti che rappresentano lo sport in toto, a livello regionale e locale, alcuni che rappresentano la scuola nei termini dello sport, altrettanto quindi vale la socialità, sono rappresentati i municipi e gli uffici che rappresentano il Patrimonio.

Colgo l'occasione per dire che io sono nella Commissione dell'abbattimento dei canoni di impianto. Mi chiedo: una cosa del genere è stata valutata secondo quelle che sono le tabelle degli ultimi anni? Sono positivi dal punto di vista dei numeri gli introiti? Perché se è costato per le manutenzioni 100 e noi incassiamo 10, è chiaro che sono il primo a dire che questa cosa va venduta, ci mancherebbe!

Ma se così non fosse? E io credo che sarà sicuramente così, perché lo diceva Tedeschi.

Chiederei al Segretario Generale che venga in Commissione a confrontarmi e a confortarci dal punto di vista giuridico e legislativo, se questa cosa eventualmente deve essere fatta. Grazie.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Nel frattempo vi invito a ragionare su quello che vi dicevo, sullo stralcio di due elementi oppure sul rinvio globale per raccogliere tutte le istanze. Consigliere Malatesta, prego.

MALATESTA – GRUPPO MISTO

Grazie, Presidente. Per quanto riguarda il lotto 2, le aree della cava Montanasco, se non in questa occasione magari nella prossima, insieme agli uffici del patrimonio e dell'urbanistica, potrebbe essere fatto un ragionamento sull'evoluzione della suddetta cava rispetto alle progettazioni in corso da parte del privato sulle sue aree e il permesso all'estrazione che gli viene prorogato ogni quattro o cinque anni; sembra sempre che debba chiudere e invece continua ad essere prorogato il termine. Questa cessione in che modo può incidere rispetto alle possibili riqualificazioni del soggetto attualmente proprietario o concessionario della cava? Non so se la concessione comprende tutta la proprietà o c'è un titolo diverso per fare l'attività di estrazione.

Ero a conoscenza che negli anni la proprietà voleva adibire parte di quelle aree a fabbricati produttivi perché anche il Piano urbanistico glielo concedeva. Vorrei capire se noi, vendendogli questa porzione, diamo dei terreni in più da vincolare all'indice edificatorio che possiede quella



COMUNE DI GENOVA

zona oppure se è solo una questione, come si accennava prima, di bonifica perché se l'estrazione ha una sua continuità, il fatto che gli cediamo una parte potrebbe essere oggetto non solo di bonifica, ma di continua estrazione. Potrebbe anche essere l'occasione per un approfondimento rispetto alla cava e ai suoi introiti, sia di questa che di quella di Sestri. Negli ultimi anni quella in oggetto ha avuto una regressione di introiti da imposta, dovuta probabilmente a smottamenti di terreno che non sono classificati come estrazione, per cui c'è stata un prelevamento minore perché ci sono state delle movimentazioni che non sono state catalogate in questo modo.

Un ragionamento un po' più complessivo francamente mi piacerebbe farlo. Non dico di eliminare dalla delibera l'ipotesi di vendita. Ci può anche stare, ma un approfondimento rispetto all'evoluzione di quel sito secondo me - lo chiedo come parte politica - è opportuno.

Rispetto ai lotti 11 A e 11 B, l'ex civica depositaria di via Mogge, chiedo una conferma: è quella di San Desiderio? È stata ridotta la struttura nel corso del precedente ciclo amministrativo, destinandone parte a parcheggio. Queste parti che vendiamo, riportate nella documentazione che non sono riuscito a vedere, ma che probabilmente sono presenti in qualche allegato, corrispondono al terreno che era rimasto alla depositaria? Abbiamo altre destinazioni che il Municipio poteva chiedere, come l'ampliamento del parcheggio che è stato già realizzato. Mi sembra che come incasso rispetto ai terreni sia relativamente basso. Magari, anche se non è classificato come servizio pubblico, si poteva vedere dov'è localizzato e se la riqualificazione poteva essere estesa anche a quelle due zone. Questa è una valutazione sempre più di carattere politico su cui l'Assessore poteva essere sicuramente più puntuale.

Un'annotazione tecnica: nella scheda che ci è stata allegata sulle destinazioni urbanistiche il Piano urbanistico comunale attuale è il PUC in salvaguardia. A dicembre è stato approvato il nuovo, per cui ce n'è ormai uno solo. Forse è opportuno un aggiornamento della tabella con l'eliminazione di quello vigente perché non è più in essere dal 7 dicembre.

Altra cosa. Nel parere di contabilità ho visto che impegniamo in uscita 22.185 euro. Questa cifra, al di là dei due milioni dovuti alla vendita, corrisponde a spese di perizia dei lotti o a che cosa? C'è un importo in uscita, vorrei sapere a cosa fa riferimento. Grazie.

CARATTOZZOLO – GRUPPO MISTO

Come premessa devo dire che concordo anch'io sulla bontà della proposta perché in effetti se il Comune ha dei beni che non riesce ad utilizzare per i propri fini istituzionali, non solo strategici, è giusto che gli alieni per fare qualche soldo, anche se non è l'obiettivo principale. Il fine primario è quello di dire: non mi servono, li do via e guadagno qualcosa.

Quindi in linea generale la delibera la condivido, però insieme a questa affermazione positiva ne devo fare una decisamente negativa e di riprovazione politica: una proposta del genere dovrebbe vedere la presenza di qualche Assessore. Capisco gli impegni del collega Piazza, però credo che sarebbe potuto essere presente qualche altro componente della Giunta coinvolto nella materia. Ad esempio, potevano essere presenti gli assessori Boero e Bernini. Non vorrei che si passasse sul fatto che ormai questo Consiglio è tanto addomesticato da essere disponibile a tutto. Questo non sarebbe tanto bello, anche perché non è vero; ne è stata data dimostrazione in qualche circostanza..

Presidente, la invito cortesemente a riferire a chi di dovere che, per quanto mi riguarda, non è stata gradita l'assenza di qualche rappresentante della Giunta, al di là della contingenza dell'assessore Piazza che comprendo e tutto sommato condivido. Questo per quanto riguarda la premessa sulla proposta di delibera e sulle assenze.

Entrando nel merito, ho delle forti perplessità soprattutto sul lotto n. 1 e anche il 12 mi dà qualche incertezza..



COMUNE DI GENOVA

C'è un'associazione che ha avuto una concessione per trent'anni. Oggi se si chiede di avere un impianto sportivo per più di dieci anni scoppia la rivoluzione, nonostante si impegnino dei forti capitali per rimettere in sesto la struttura. Non solo ha avuto in gestione questa struttura per tutto questo tempo, ma non ha mai pagato un centesimo di canone perché probabilmente all'epoca chi ha fatto l'operazione l'ha eseguita in riferimento ad un ragionamento.

Vado oltre. La convenzione è già scaduta. Mi viene da dire: a che titolo l'attuale struttura è gestita ancora da qualcuno se l'accordo è già terminato? Come minimo dovrebbe pagare, ma non lo fa; se non lo ha fatto prima, figuriamoci se lo fa questo anno e qualcosa di più che non c'è nessuno.

Qualche settimana fa abbiamo fatto degli articoli 54 sul bando di concorso sulle farmacie. Si diceva che probabilmente avrebbe partecipato qualcuno che si è dimesso da un ruolo, per poter partecipare a questo. È stato un caso? Si sono realizzate le cose.

Ho difficoltà a parlare; se ci fosse qualche Assessore probabilmente avrei un po' di adrenalina in più, sarei più carico, con tutto il rispetto per l'architetto Tedeschi e per i dirigenti. Me la prendo con loro? No, non posso farlo. Mi verrebbe un termine che non voglio usare perché non intendo eccedere, però è triste. Stavo per dire vergognoso. È triste perché molto probabilmente il bando del lotto numero 1 è già "destinato", nel senso che partecipa chi oggi ce l'ha in concessione e se lo tiene perché sta andando avanti. Voglio vedere se poi dovesse vincere un altro.

Presidente, se la pratica dovesse essere licenziata, come credo, chiedo che vengano stralciati questi due lotti. Così facendo, domani potrebbe andare in aula. Viceversa, si fa un bell'emendamento di Consiglio e a quel punto sarà l'Istituzione consiliare a imporre alla Giunta di accettare lo stralcio. Chiedo ufficialmente di mettere ai voti questa proposta. Grazie.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Grazie. Questo era l'elemento che stavo condividendo con il coordinatore dei presidenti, il consigliere Chessa. Per questo motivo mi ero alzato. Consigliere De Pietro e poi il consigliere Pastorino. Prego.

DE PIETRO – M5S

Una domanda tecnica. Da quanto ho capito questa società sportiva, che attualmente lavora sulla proprietà del Comune, ha fatto delle migliorie, ha costruito delle cose sopra. Quindi ci troviamo più o meno nella condizione della Fiera che ha edificato il padiglione blu sul sedime comunale.

Nell'eventualità che non venisse esercitato il diritto di prelazione, potremmo ricadere nel caso in cui la società chiede al Comune un risarcimento per l'aumento di valore del terreno, rischiando che quello che incassiamo dalla gara lo giriamo a loro tal quale per il pagamento di questa cosa? Aspetto una risposta su questo. Grazie.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Andrei verso uno stralcio del punto 1 e del punto 12. Ci sono le spiegazioni da dare, ma lo dicevo per far sì che non gravi sugli interventi una decisione che poi andremo a condividere. Pastorino, Villa e poi diamo le risposte, altrimenti diventano troppe. Prego.

PASTORINO – S.E.L.

Grazie. Sull'operazione del lotto 1 di viale Teano mi sembra che si riproponga la stessa azione che il Comune sta facendo per quanto riguarda la gestione del campo "Luigi Ferraris", dove si fanno entrare in società le due associazioni sportive che non pagano l'affitto da anni, per far tirare fuori i soldi si dice loro di far parte dell'assetto societario.



COMUNE DI GENOVA

Qui si vende il nostro bene ad una ente che non ha mai pagato e che non corrisponde quanto avrebbe dovuto, la concessione è scaduta e ha continuato a tenerlo senza nessun tipo di pagamento. Già allora, in merito alla vicenda "Ferraris", avevo detto: prima di fare una società con chi non ha pagato l'affitto, sarebbe opportuno far corrispondere tutto il dovuto e poi semmai si procede. Io Comune non faccio società con chi non mi ha pagato.

Per quanto riguarda la procedura, i dubbi degli altri Consiglieri ci sono tutti. Visto che non ci sono urgenze, si potrebbe aggiornare la Commissione e approfondire tema per tema, a cominciare dal lotto 1, ma anche sulle cave della Valbisagno, come detto dal consigliere Malatesta. Consideriamo tra l'altro che non c'è la Giunta, si viene al lunedì pomeriggio per il martedì mattina e sono tre anni che chiediamo che le pratiche non vengano istruite in tal modo, specialmente quelle più complesse.

Sulle vendite sono sempre stato abbastanza critico e contrario, ho sempre chiesto il sopralluogo nelle precedenti procedure concernenti i nostri beni. Quindi anch'io sono per rinviare tutta la pratica, anche perché chi andrà a fare l'ispezione potrà rendersi conto della situazione. Visto che il Consigliere è responsabile e vota personalmente, deve essere preparato e sapere in coscienza cosa dispone. La mia proposta è quella di differire l'intera delibera. Grazie.

VILLA – P.D.

Presidente, condivido la sua proposta di stralciare i punti 1 e 12 ed eventualmente di portare domani l'altra parte della delibera. Se non lo farà la Giunta l'emendamento, lo faremo noi come Consiglio e questo potrebbe essere un percorso per andare avanti sul lavoro che è stato proposto.

Se venissero rinviati almeno questi due punti, ci sarebbe anche il tempo di avere il parere di legittimità sul fatto che la proposta debba o meno passare dalla Consulta dello sport. Quindi mi riservo nei prossimi giorni di saperlo senza che oggi venga il Segretario Generale a spiegarci se ha la competenza o meno. Se così non fosse, mi fermo qui e aspetto.

Credo anche di interpretare il pensiero dei colleghi del Pd. Questo potrebbe essere il nostro intento. Grazie.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Grazie. Se dovessimo orientarci verso lo stralcio o il rinvio totale, penso che ci sarà comunque il tempo per fare un approfondimento, in modo da capire con la Segreteria Generale se c'è la necessità di un confronto con la Consulta dello sport. Non farei intervenire il Segretario in questa sede, ma glielo comunicarei al fine di avere una risposta quando la pratica tornerà all'attenzione della Commissione.

Consigliere Muscarà, prego.

MUSCARA' – M5S

Grazie. Stavo guardando su internet, sono andato a cercarmi la società che gestisce questo impianto. La quota annuale per socio ordinario riferita al 2014 era di circa 700 euro. Prima l'architetto Tedeschi diceva che era usato poco. Certo, perché se deve essere una struttura con una valenza e le quote di iscrizione sono queste, sicuramente i ragazzi del Cige non se lo possono permettere.

Essendo un impianto di proprietà comunale, avrebbe dovuto rispettare quelli che sono i vincoli a cui sono tenute tutte le altre società. Ci sono dei parametri proprio sulle tariffe, ne abbiamo parlato poco tempo fa. Le piscine lamentavano il fatto che non riuscivano a sostenere i costi perché nell'accordo con il Comune dovevano mantenere delle fasce protette e dare la



COMUNE DI GENOVA

possibilità anche a chi non aveva tante possibilità economiche di fare sport. Mi sembra che non sia avvenuto questo.

Direi che c'è bisogno di un approfondimento perché credo che ci sia qualcosa che non va: un impianto con una concessione scaduta già da un anno, che non paga nessuna quota di affitto e che sembra avere delle quote piuttosto alte. Ritengo che sia il caso di stralciare questa parte della delibera. Grazie.

GRILLO – P.D.L.

Credo che il dibattito abbia posto in evidenza l'esigenza di un aggiornamento della pratica nel suo complesso. Per non essere accusato di ostruzionismo, propongo di porci l'obiettivo di iscrivere questa delibera al Consiglio Comunale entro gennaio, previo approfondimenti che sono stati sottolineati sui lotti 1 e 12. Ciò consentirebbe anche – per quanto mi riguarda lo formalizzerò domani – ai Consiglieri Comunali di poter visionare altri lotti. Personalmente mi sono interessato ad alcuni.

Spetterà a lei, Presidente, aggiornare la riunione per le audizioni sulle due porzioni di terreno richiamate un po' da tutti e consentire ai colleghi di poter effettuare il sopralluogo, dandone comunicazione agli uffici al fine di poter essere accompagnati.

GIOIA – U.D.C.

Ribadisco che è stato già da me richiesto il sopralluogo sui lotti 1 e 12, per i quali avevo avanzato la proposta di stralcio.

Volevo aggiungere un aspetto. Togliere i due punti dalla delibera non è la stessa cosa che portare la deliberazione tra venti giorni. Questa operazione vuole dire che le due parti non vanno più nella delibera di alienazione perché potrebbe essere che il Consiglio Comunale dia un indirizzo alla Giunta completamente diverso a seguito del sopralluogo.

Lo stralcio non è legato alla proposta, che potrà essere portata domani, la settimana prossima o tra due settimane. La deliberazione non dovrà contenere i due punti in oggetto, a meno che il Consiglio o la Commissione non decida di votare contro la mia proposta e tenere tutti i lotti che sono stati inseriti. In caso contrario non saranno più alienabili, salvo decisioni differenti.

La stessa cosa è stata fatta anche in Città Metropolitana. Era stato deciso di portare il piano delle alienazioni completo di tutti gli immobili. C'è stato lo stralcio di un'abitazione, rispetto alla quale, a seguito di un sopralluogo, la Giunta deciderà se reinserirla o meno.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Cerco di fare una sintesi. Inutile chiedere l'aula, quindi ci attestiamo su due proposte di primogenitura. In primis quella di Gioia, che giustamente ha precisato questo aspetto sul quale prima avevo invitato a ragionare e l'ha esplicitato chiaramente: stralciare i due punti vuol dire andare avanti con la delibera non perché possano essere riproposti, bensì per poterne ridiscutere in modo più ampio. Richiesta sposata anche dal consigliere Villa e da altri colleghi. Poi c'è la tesi di Grillo in merito al rinvio globale.

Rispetto ai temi del sopralluogo ci metteremo d'accordo perché il fatto che uno si trovi in viale Teano, tra Quarto e Sturla e l'altro a Bergamasco, è un discorso diverso. Vedremo di precisarlo.

Queste sono le ipotesi. Prima della votazione, diamo qualche delucidazione. Architetto Tedeschi, prego.



COMUNE DI GENOVA

ARCH. TEDESCHI – DIRETTORE PATRIMONIO

Credo che le domande dell'ultimo blocco uno siano riferite tutte al lotto e alla Cascina di Bergamasco, fatta eccezione la richiesta di precisazioni del consigliere Malatesta sulla cava.

Per quanto riguarda viale Teano, è necessaria qualche precisazione ulteriore per capire meglio la vicenda.

Il tutto nasce da un accordo, un contratto che venne stipulato oltre trent'anni fa, in base a quale il Comune concedeva un'area e veniva realizzato un impianto. Ci troviamo in una fattispecie più prossima a quella dei project che non al regolamento relativo allo sport, nel senso che è un impianto nuovo: un soggetto costruisce un impianto, lo utilizza in maniera totale per trent'anni, dopodiché lo deve restituire al Comune.

In realtà è passato un anno e mezzo, questo perché intanto il nostro provvedimento come uffici è di novembre, quindi era dentro l'annualità 2015, ma perché, proprio in pendenza dell'approvazione del regolamento, i contratti dello sport e sono stati prorogati. Quindi non è un trattamento "ad personam" per questo soggetto, ma abbiamo i contratti rinnovati ancora per sei mesi, sperando che si riesca a chiudere il regolamento.

Questo è il discorso di carattere generale: per trent'anni potevano gestire il bene senza pagare. Il contratto è del 1982 per la precisione, perché poi c'è stata la costruzione e da lì parte il godimento del bene.

Ma la clausola che vi lascerà ancor più perplessi, la devo leggere perché è nel contratto dell'epoca ed è quella che ha portato gli uffici a suggerire il percorso della vendita, recita che nel caso di nuova concessione alla scadenza, il soggetto attualmente concessionario aveva il diritto di prelazione sulla concessione.

Quest'aula è sovrana nelle decisioni che riguardano le proposte. Noi possiamo fare una nuova concessione, fatto salvo che non si impugni e si para davanti al tribunale, i signori che sono dentro, se vogliono rimanere, restano dentro e pagano un canone.

Gli uffici, sentiti Municipio e gli Assessori allo sport, hanno ritenuto che fosse più opportuno andare nella direzione di una alienazione convenzionata.

Ora, non è che la convenzione sia un fatto nuovo di viale Teano. Noi abbiamo mezza città di Genova che realizzata in convenzione urbanistica.

Comunque, io volevo informarvi del fatto che esiste un contratto, che in virtù di questo è stato realizzato il bene e chi era dentro lo ha utilizzato a suo piacimento per trent'anni, più proroga di sei mesi, fino a giugno, e che esiste questa clausola.

Un'altra informazione sempre su viale Teano, che ha portato a definire "scarsamente sociale" il bene, è dovuto al fatto che parte dei manufatti all'interno hanno una destinazione che non è di tipo sociale: dentro c'è una sorta di ristorante o bar.

Per quanto riguarda Bergamasco, il Comune è rientrato in possesso di quest'area dove tutti i lavori vengono realizzati dalla comunità di Don Gallo, la quale si è dichiarata non più interessata e non più in grado di gestire il bene, che quindi ci è stato riconsegnato.

Se mi è permesso, su Bergamasco gli uffici hanno qualche preoccupazione per quanto riguarda la tutela del bene, perché se è difficile tutelare un bene posto nel Comune di Genova, pensiamo a uno che si trova in provincia di Alessandria, dove tutte le volte che dobbiamo fare un sopralluogo, la trasferta è incredibile; siamo preoccupati.

Quello che garantisce un po' è il fatto che attorno al bene ci sono delle proprietà.

Questo è per dire che una certa preoccupazione sulla tutela del bene c'è.

Per quanto riguarda gli indennizzi, tipo l'articolo 936, non esistono, perché il contratto diceva che il Comune non deve pagare niente.



COMUNE DI GENOVA

Sulla domanda di Malatesta circa la cava, la richiesta è fatta per due aspetti: fare gli interventi necessari a continuare la coltivazione della parte che hanno e fare gli interventi necessari per la messa in sicurezza sulla base di un piano coordinato con la Regione.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Se siamo d'accordo, metto ai voti chi intende stralciare i due punti, 1 e 12.

Direi che tutti sono favorevoli rispetto all'ipotesi non del rinvio totale della pratica ma dello stralcio, quindi automaticamente darei per non votare il rinvio totale.

Votiamo anche per il rinvio in toto della proposta. (Contrari;P.D.(9) – Gruppo Misto (7) – Lista Doria (6)- U..D.C. (2) – Favorevoli: M5S (5) – P.d.L. (4) – Lista Musso (3) - S.E.L. (2). Assenti: F.d.S. – Lega Nord. Esito della votazione: 24 contrari;14 favorevoli

Votiamo lo stralcio dei lotti n.1 e n. 12 :dal programma di alienazione. A favore: Gruppo Misto (7) – Lista Doria (6)- U..D.C. (2) - M5S (5) – P.d.L. (4) – Lista Musso (3) - S.E.L. (2).-Assenti: F.d.S. – Lega Nord. Esito: approvato all'unanimità.(38).

DE PIETRO – M5S

Ho voluto attendere l'esito della votazione delle due mozioni per non rubare tempo all'aula, visto l'andamento della votazione è necessario il mio intervento, Presidente.

Io vorrei mettere voti che la delibera, se dovesse essere adesso chiamata per la aula, non sia discussa nel Consiglio Comunale di domani, ma in quello successivo, per dare tempo ai consiglieri che volessero di andare a visionare i beni che volessero.

PANDOLFO – PRESIDENTE

Questa era una proposta che meritava un dibattito, ma nell'elenco dei suoi cinque interventi precedenti. Stante che stiamo in votazione e ho chiesto un contingentamento dei tempi, ora licenziamo la pratica. Valuterà la Conferenza dei Capigruppo domattina se portarla nel Consiglio di domani o meno.

Andiamo in votazione.

Esito della votazione: la delibera è portata all'attenzione dell'aula.

Grazie a tutti.

ESITO:

DELIBERA PROPOSTA DI GIUNTA AL CONSIGLIO N. 367 del 02/11/2015 PROPOSTA N. 48 DEL 23.12.2015: APPROVAZIONE DI UN PROGRAMMA DI ALIENAZIONE E DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI RELATIVO A N. 12 BENI IMMOBILI, AI SENSI DEL REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI GENOVA, E PARZIALE REVOCA DELLA DELIBERAZIONE C.C. N. 107 DEL 10/04/2002, AVENTE A OGGETTO PERMUTA IMMOBILIARE CON L'AGENZIA DEL DEMANIO.	DICHIARAZIONE DI VOTO IN AULA: Gruppo Misto - Lista Enrico Musso - Lista Marco Doria - Movimento 5 Stelle - P.D. - P.D.L. - S.E.L. - U.D.C. -
--	---



COMUNE DI GENOVA

La Commissione ha votato all'unanimità di stralciare dal programma di alienazione:

Lotto n. 1 Complesso sportivo sito Viale Teano

Lotto n. 12 Cascina San Nicolao sita nel comune di Bergamasco -Al-.

Alle ore 16.21 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

IL SEGRETARIO
(Liliana Lunati)

IL PRESIDENTE
(Alberto Pandolfo)

