



COMUNE DI GENOVA

118 22 0 - EDILIZIA PRIVATA
Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-132 del 23/05/2023

RICONOSCIMENTO DELLA LEGITTIMITÀ DEL DEBITO FUORI BILANCIO, AI SENSI DELL'ART. 194, COMMA 1, LETT. A, D.LGS. 267/2000, IN ESECUZIONE DI SENTENZE DEL TAR LIGURIA E DEL CONSIGLIO DI STATO NELLE CAUSE PROMOSSE CONTRO IL COMUNE DI GENOVA

Il Presidente pone in discussione la proposta di Giunta n. 24 del 01 giugno 2023;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Demanio Marittimo, Sviluppo economico, Lavoro e Rapporti sindacali, Mario Mascia di concerto con l'Assessore alla Avvocatura e Affari legali, Servizi sociali, Famiglia e Disabilità, Lorenza Rosso;

Visti:

il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico degli Enti Locali", in particolare l'art. 191, regole per l'assunzione di impegni e per l'effettuazione di spese, e l'art. 194, riconoscimento di legittimità di debiti fuori bilancio;

lo Statuto del Comune, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 12/06/2000, in particolare l'art. 38, comma 2, lettera o), le competenze del Consiglio Comunale;

il Regolamento di Contabilità approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 04/03/1996, in particolare l'art. 25, riconoscimento di legittimità dei debiti fuori bilancio;

Premesso che:

con istanza presentata in data 01/07/2010 e rubricata al n. 3729/2010, la società Vaimm Sviluppo S.r.l., in qualità di proprietaria del complesso immobiliare costituito da un agglomerato di edifici contraddistinti dai civici 5, 9, 21r di via Conservatori del Mare e dal civico 7 di via Orefici, ha richiesto il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione di opere volte alla riqualificazione ambientale ed architettonica degli immobili, nonché la razionalizzazione dei volumi tecnici e dei sistemi distributivi mediante opere di ristrutturazione;

l'allora Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia, con nota prot. n. 47047 del 10/02/2012, ha quantificato la tariffa urbanistica per il rilascio del permesso di costruire in € 116.518,20, di cui € 97.031,60 riferiti all'intervento sugli immobili destinati a residenza ed € 19.486,60 riguardanti gli interventi sugli immobili destinati ad uffici;

la richiesta di pagamento del contributo di costruzione si basava sul presupposto che si trattasse di ristrutturazione integrale, infatti soggetta al rilascio del permesso di costruire;

con provvedimento n. 232 in data 03/04/2012, è stato rilasciato il permesso di costruire;

con ricorso notificato in data 05/04/2012 e depositato in data 19/04/2012, numero di registro generale 369/2012, la società Vaimm Sviluppo S.r.l. ha impugnato la citata nota prot. n. 47047 del 10/02/2012 con cui veniva quantificata la tariffa urbanistica da corrispondere per il rilascio del permesso di costruire in € 116.518,20;

con sentenza n. 414 in data 07/05/2021, il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria (Sezione Prima) ha condannato la Civica Amministrazione a ricalcolare il contributo di costruzione facendo esclusivo riferimento alla superficie agibile interessata dalle opere edilizie individuate e a restituire alla società ricorrente le eventuali somme già versate che, in esito al ricalcolo, risultassero non dovute, maggiorate degli interessi legali dalla data della domanda giudiziale o (se posteriore) del pagamento;

non è stata ravvisata l'opportunità di proporre appello avverso la stessa; di conseguenza, procedendo al ricalcolo del contributo di costruzione secondo i criteri stabiliti dalla sentenza è stata determinata in euro 80.204,64, come risulta dalla Relazione istruttoria allegata quale parte integrante del presente provvedimento, la somma da restituirsi, oltre a interessi legali pari ad € 8.107,03.

Premesso inoltre che:

con Denuncia Inizio Attività n. 3828 del 08/07/2008 e successiva variante in corso d'opera, la società Vaimm Sviluppo S.r.l., in qualità di proprietaria del complesso immobiliare denominato "Palazzo Doria De Ferrari", ubicato in Piazza De Ferrari 4, ha presentato un progetto finalizzato alla redistribuzione degli spazi ad uso direzionale commerciale, intervento complessivamente riconducibile ad una ristrutturazione edilizia;

a fronte dell'intervento proposto la società Vaimm Sviluppo S.r.l. ha corrisposto la somma di € 224.475,57 a titolo di contributo di costruzione e la somma di € 223.786,20 quale "monetizzazione" degli spazi di sosta non individuati dal progetto;

la società Vaimm Sviluppo S.r.l. ha richiesto al Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria l'accertamento della non debenza della somma a titolo di monetizzazione per il mancato reperimento dei parcheggi pertinenziali o della debenza di un minor contributo per l'intervento di ristrutturazione dalla stessa proposto;

con sentenza n. 1205 del 24/07/2014 il TAR Liguria ha respinto il ricorso;

la predetta società ha proposto appello al Consiglio di Stato il quale con sentenza n. 2007 pubblicata il 23/03/2022, ha riformato la sentenza del TAR Liguria n. 1205 del 24 luglio 2014, con l'effetto di sancire l'obbligo della Civica Amministrazione di ricalcolare il contributo di costruzione in relazione all'effettiva incidenza complessiva dei singoli interventi sul carico urbanistico e di restituzione delle maggiori somme che fossero già state incassate a tale titolo;

il Settore Edilizia Privata e Tutela del Territorio ha individuato in € 416.424,64, la somma da ricomprendere nel debito fuori Bilancio, quale esposizione debitoria possibile comprensiva della somma capitale, € 408.913,36, come risulta dalla Relazione istruttoria allegata quale parte integrante del presente provvedimento, e degli interessi legali pari ad € 7.511,28;

Premesso infine che:

la signora Graziella Ida Marci con pratica rubricata presso il civico Settore Edilizia Privata al n. 1638/2016 in data 23/02/2016 ha presentato una richiesta finalizzata alla regolarizzazione di risalenti opere eseguite, sull'edificio di via Aurelia n. 46, in difformità alla licenza edilizia n. 2342 del 20/12/1950;

il Comune di Genova, in conformità ai parametri previsti nella deliberazione della Giunta Comunale n. 7/2009, ha richiesto con nota prot. n. 91655 del 14.03.2016 il versamento della somma di € 26.733,79 per la regolarizzazione edilizia, ex art. 48, comma 3, della L.R. n. 16/2008, ed ha comminato la sanzione paesaggistica di € 66.608,56, ai sensi dell'art. 48, comma 5, della L.R. n. 16/2008;

la signora Graziella Ida Marci, come identificata in atti, ha presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria, numero di registro generale 423/2016, per l'annullamento delle note con le quali la Civica Amministrazione aveva richiesto il pagamento delle suddette somme;

il TAR Liguria (Sezione Prima), con sentenza n. 765 del 12/11/2020 ha accolto il ricorso ed ha sancito che il Comune di Genova dovrà restituire la somma € 26.733,79, versata per la regolarizzazione edilizia ex art. 48, comma 3, della L.R. n. 16/2008, maggiorata degli interessi legali dal momento della domanda giudiziale e che il Comune dovrà rinnovare il procedimento di determinazione della sanzione paesaggistica, secondo i criteri indicati nella sentenza stessa, corrispondendo alla ricorrente l'eventuale conguaglio;

il Settore Edilizia Privata e Tutela del Territorio ha calcolato in € 27.875,64, comprensivo degli interessi legali pari ad € 1.141,85 l'importo da restituire alla signora Graziella Ida Marci quale somma non dovuta per la regolarizzazione edilizia ex art. 48, comma 3, della L.R. n. 16/2008.

Rilevato in particolare che alla determinazione finale della somma dovuta alla Vaimm Sviluppo S.r.l. si è pervenuti all'esito di un ulteriore articolato confronto con il legale della società a fronte del "complesso" dispositivo delle sentenze che rinviava la puntuale quantificazione del contributo di costruzione a successive valutazioni in adeguamento di quanto dalle stesse stabilito; per cui si è giunti ad una definizione della somma da corrispondere alla Vaimm Sviluppo S.r.l. solo in data 24.02.2023, come da nota prot. n. 83077/2023

Considerato che la legittimità del pagamento delle somme dapprima individuate trae il suo fondamento da sentenze costituenti titolo esecutivo e che, pertanto, sostanzialmente il riconoscimento della legittimità del debito costituisce atto dovuto.

Rilevato che l'importo di € 532.611,95 trova copertura in appositi stanziamenti previsti nel bilancio di previsione 2023

Preso atto che, in considerazione di quanto sopra, ricorrono le condizioni di cui all'art. 194, comma 1, lett. a) del D.lgs. n. 267/2000 per il riconoscimento della legittimità del debito fuori bilancio;

Ritenuto pertanto:

necessario riconoscere la legittimità, ai sensi dell'art. 194, comma 1, lettera a) del D.lgs. 267/2000, del debito fuori bilancio, sino ad oggi maturato, conseguente alle sentenze n. 414/2021 emessa dal TAR Liguria, n. 2007/2022 emessa dal Consiglio di Stato nelle cause promosse dalla società Vaimm Sviluppo S.r.l. contro il Comune di Genova e n. 765/2020 emessa dal TAR Liguria nella causa promossa dalla signora Graziella Ida Marci contro il Comune di Genova, per un importo complessivo pari ad € 532.611,95 comprensivo degli interessi legali pari ad € 16,760,16;

di rinviare a successivo provvedimento dirigenziale l'impegno della somma di € 515.851,79 quale capitale dovuto nonché della somma dovuta a titolo di interessi (provvisoriamente quantificata in € 16,760,16 e da definirsi puntualmente all'atto della liquidazione) e di dare mandato al Settore competente per la liquidazione delle somme.

Visto il vigente Regolamento di Contabilità;

Attesa la necessità di acquisire il parere di regolarità contabile rilasciato dal Responsabile di ragioneria ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis, comma 1, del d.lgs. 267/2000, considerato che il presente provvedimento comporta effetti diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dai Responsabili dei Servizi competenti, 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 ed allegato alla proposta di deliberazione;

L'istruttoria del presente atto è stata svolta dal sottoscritto Gianfranco Di Maio, responsabile del procedimento, che è incaricato di ogni ulteriore atto necessario per dare esecuzione al presente provvedimento;

Attesa la necessità di acquisire parere espresso dal Collegio dei Revisori dei Conti, ai sensi dell'art. 239, comma 1, lettera b) del succitato D.Lgs. n. 267/2000;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) di riconoscere, per le motivazioni esposte in premessa, la legittimità, ai sensi dell'art. 194, comma 1, lettera a) del D.Lgs. n. 267/2000, del debito fuori bilancio derivante dalle sentenze n. 414/2021 emessa dal TAR Liguria, n. 2007/2022 emessa dal Consiglio di Stato nelle cause promosse dalla società Vaimm Sviluppo S.r.l. contro il Comune di Genova e n. 765/2020 emessa dal TAR Liguria nella causa promossa dalla signora Graziella Ida Marci contro il Comune di Genova, agli atti d'ufficio, per un importo complessivo pari ad € 532.611,95 comprensivo degli interessi legali;
- 2) di rinviare a successivo provvedimento dirigenziale l'impegno della somma di € 515.851,79 quale capitale dovuto, nonché della somma dovuta a titolo di interessi (provvisoriamente quantificata in € 16.760,16 e da definirsi puntualmente all'atto della liquidazione) e di dare mandato al Settore competente per la liquidazione delle somme;
- 3) di dare atto che la spesa di €. 532.611,95 trova copertura in appositi stanziamenti previsti nel bilancio di previsione 2023
- 4) di trasmettere il presente provvedimento alla competente Procura della Corte dei Conti e agli Organi di controllo, ai sensi dell'art. 23 comma 5 della legge 27.12.2002 n. 289;
- 5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI GENOVA

CODICE UFFICIO: 118 22 0

Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-132 DEL 23/05/2023

OGGETTO: RICONOSCIMENTO DELLA LEGITTIMITÀ DEL DEBITO FUORI BILANCIO, AI SENSI DELL'ART. 194, COMMA 1, LETT. A, D.LGS. 267/2000, IN ESECUZIONE DI SENTENZE DEL TAR LIGURIA E DEL CONSIGLIO DI STATO NELLE CAUSE PROMOSSE CONTRO IL COMUNE DI GENOVA

ELENCO ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:

01_RELAZIONE ISTRUTTORIA VAIMM PIAZZA DE FERRARI E VICO FALAMONICA

02_RELAZIONE ISTRUTTORIA VAIMM VICO CONSERVATORI DEL MARE E VIA OREFICI

Il Dirigente
Arch. Gianfranco Di Maio

Il Dirigente
Dr. Paolo Berio

Il Dirigente
Avv. Maria Paola Pessagno



COMUNE DI GENOVA
EDILIZIA PRIVATA

Genova, li 31.05.2023

RELAZIONE

Oggetto: rideterminazione del contributo di costruzione e restituzione della monetizzazione dei parcheggi per l'intervento edilizia proposto dalla società Vaimm Sviluppo S.r.l. in Piazza De Ferrari civ. 4 e in Vico Falamonica civ. 6.

In merito alla rideterminazione del contributo di costruzione ed alla restituzione della monetizzazione dei parcheggi per l'intervento proposto dalla società Vaimm Sviluppo S.r.l. in Piazza De Ferrari civ. 4 e in Vico Falamonica civ. 6, si rappresenta quanto segue.

In data 08.07.2008 la società Vaimm Sviluppo S.r.l., in qualità di proprietaria del complesso immobiliare identificato con il civ. 4 di Piazza De Ferrari ed il civ. 6 di Vico Falamonica, ha presentata la Denuncia di Inizio Attività n. 3928/2008 per interventi di riguardanti il frazionamento, l'adeguamento del sistema distributivo ed il parziale cambio d'uso delle varie unità immobiliari costituenti l'edificio in argomento, che a giudizio dell'ufficio configuravano un complessivo intervento di ristrutturazione edilizia dell'intero fabbricato.

La Superficie Agibile complessivamente interessata dall'intervento sommava mq. 4.755,44, di cui 3.709,27 a destinazione "commerciale/direzionale" e mq. 1.045,87 a destinazione "residenziale".

Il contributo di costruzione complessivamente dovuto era pari ad €. 193.904,23.

Oltre al contributo di costruzione, come sopra indicato, l'Ufficio aveva altresì valutato necessario procedere alla "monetizzazione" degli spazi di sosta dovuti per la realizzazione dell'intervento, non reperiti dal progetto, il cui importo era stato quantificato in €. 188.964,62.

Successivamente, in data 19.12.2008, la medesima Società ha proposto una richiesta di permesso di costruire, di cui alla pratica n. 6959/2008, riguardante varianti in corso d'opera, consistenti nel cambio d'uso e nel frazionamento di porzioni dell'immobile che non erano ricomprese nella precedente D.I.A. e riguardanti, in particolare, i piani terreno, secondo, secondo ammezzato, terzo e le coperture.

La Superficie Agibile interessata dall'intervento, alla luce della nuova proposta progettuale, era complessivamente pari a mq. 5.631,70, di cui 3.933,67 a destinazione "commerciale/direzionale" e mq. 1.697,73 a destinazione "residenziale".

L'Ufficio preposto all'istruttoria aveva quantificato l'importo del contributo di costruzione da porre a carico del proponente, sia in relazione alla D.I.A sia in relazione al permesso di costruire, in complessivi €. 224.475,57.

Conseguentemente, l'Ufficio aveva, altresì, calcolato il nuovo importo afferente alla "monetizzazione" degli spazi di sosta dovuti per la realizzazione dell'intervento, per un totale complessivo di €. 223.786,20.



COMUNE DI GENOVA

In data 17.09.2009 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 559.

La società Vaimm Sviluppo S.r.l. ha versato in forma rateale i seguenti importi:

in data 17.10.2008	€.	116.647,73
in data 04.05.2009	€.	84.180,02
in data 23.11.2009	€.	102.290,29
in data 30.12.2010	€.	109.641,00
in data 04.05.2011	€.	12.730,49
in data 28.10.2011	€.	37.847,49

Totale €. **463.337,02**

Con ricorso numero di registro generale 185/2011 proposto presso il Tar Liguria, la società Vaimm Sviluppo S.r.l. ha avanzato richiesta di accertamento della non debenza della somma a titolo di monetizzazione per mancato reperimento dei parcheggi pertinenziali o della debenza di un minor contributo per l'intervento di ristrutturazione.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria (Sezione Prima), con Sentenza n. 1205/2014 ha ritenuto non fondato il ricorso in quanto il Comune ha qualificato esattamente l'intervento come ristrutturazione generale comportante il cambio di destinazione d'uso e la realizzazione di più unità immobiliari in origine non preesistenti e quindi, in considerazione dell'aggravio del carico urbanistico generato dalla realizzazione delle nuove unità immobiliari, è stato ritenuto corretto l'ammontare del contributo di costruzione, nonché quanto versato a titolo di monetizzazione dei parcheggi.

Successivamente, con ricorso numero di registro generale 8633/2014, la società Vaimm Sviluppo S.r.l. ha proposto ricorso al Consiglio di Stato per la riforma della sentenza del TAR Liguria n.1205/2014.

Il Consiglio di Stato (Sezione Seconda), con Sentenza n. 2007/2022 pubblicata il 21 marzo 2022 ha invece accolto l'appello, obbligando il Comune a restituire la somma versata per la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali e a ricalcolare il contributo di costruzione "in relazione all'effettiva natura degli interventi e della loro incidenza sul carico urbanistico ed alla restituzione delle maggiori somme versate".

In particolare, il Consiglio di Stato ha osservato come ai sensi dell'art. 38 della L.R. 16/2008, come vigente all'epoca di realizzazione delle opere, prevedeva che "sono soggetti a contributo di costruzione gli interventi sul patrimonio edilizio esistente determinanti un incremento del carico urbanistico, quali:

- mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili laddove la precedente destinazione d'uso non rilevava ai fini della Superficie Agibile ovvero laddove la nuova categoria funzionale comporti la corresponsione di oneri maggiore rispetto a quelli dovuti per la destinazione in atto ai sensi della vigente legislazione regionale;
- un aumento delle unità immobiliari.

Alle pagine 5, 6, 7 della Sentenza, il Consiglio di Stato ha ritenuto fondate le critiche di controparte in esito alle quali l'intervento non avrebbe affatto comportato il frazionamento dell'edificio in più unità immobiliari, "essendo vero, piuttosto, il contrario", concludendo, con riguardo ai cambi di destinazione d'uso (pagina 8), che "è nel vero l'appellante a sostenere



COMUNE DI GENOVA

che, in base al quadro normativo di riferimento, lo specifico cambio di destinazione d'uso non comportasse un aumento del carico insediativo ed al conseguente assoggettamento al versamento di maggiori oneri concessori", e ha ritenuto – in ultimo - di escludere che si fosse verificata una variazione in aumento del carico urbanistico riferita all'intero complesso, sancendo l'obbligo – per l'Amministrazione – di ricalcolare il contributo di costruzione in relazione all'effettiva natura degli interventi e della loro incidenza complessiva sul carico urbanistico.

Con riguardo alla monetizzazione di posti auto, la Sentenza osserva che l'art. 4 della L.R. 29/2002 subordinava l'obbligo del reperimento di una pertinente quota di parcheggi al fatto che l'intervento comportasse un aggravio del carico urbanistico o un aumento delle unità immobiliari *"circostanza questa la cui ricorrenza, quanto meno per l'intervento al secondo ammezzato e al piano terzo resta esclusa da quanto poc'anzi detto"* (pagina 9).

Sempre con riguardo alla monetizzazione dei posti auto, osserva la Sentenza che la L.R. 29/2002 risulta abrogata dall'art. 89 comma 2 della L.R. 16/2008.

Al riguardo, la DIA 2928/2008 risulta essere stata presentata in data 8 luglio 2008; la Legge regionale 16/2008 risulta essere stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 6 del 18 giugno 2008.

Muovendo dal presupposto che il riferimento normativo in allora invocato (art. 4 L.R. 29/2002) ovvero *"Nel caso di interventi di ristrutturazione che prevedano cambiamenti di destinazioni d'uso comportanti aggravii del carico insediativo esistente o frazionamenti in più unità immobiliari deve essere reperita la corrispondente quantità di parcheggi pertinenziali. Tali parcheggi possono essere reperiti anche al di fuori dell'area di intervento, preferibilmente nelle aree immediatamente adiacenti o poste a corona degli ambiti di degrado. Il Comune, ove non sia oggettivamente possibile il reperimento della quantità di parcheggi pertinenziali ovvero in attuazione di atti programmatori sulla mobilità ed il traffico, ammette la corresponsione di una somma equivalente al costo di costruzione relativo alla pertinente quota di parcheggi dovuta"* risultasse abrogato al momento della presentazione dell'originaria DIA, si è assunto a riferimento quanto disposto dall'art. 19 della L.R. 16/2008, come vigente al momento di presentazione della pratica, che:

- al comma 5 prevedeva che *I Comuni possono individuare nello strumento urbanistico generale le aree di particolare complessità in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 2.*
- al comma 6 prevedeva che *Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.*

Nello specifico l'immobile di piazza De Ferrari 4 era disciplinato dall'allora vigente PUC 2000 nell'ambito della sottozona AC.

Le relative norme di zona, in particolare l'art. AC3 comma 3, recitavano che *tutti gli interventi consentiti non sono soggetti all'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali*



COMUNE DI GENOVA

In esito alla richiamata sentenza del Consiglio di Stato devono, quindi, devono essere così rivalutati gli importi effettivamente dovuti dalla società Vaimm Sviluppo S.r.l., tenendo peraltro separato il ricalcolo del contributo di costruzione dall'obbligo di restituzione della somma versata per la monetizzazione dei parcheggi.

Più in particolare limitatamente al contributo di costruzione dovuto, alla luce dei criteri dettati dal Consiglio di Stato, l'Ufficio ha provveduto a ricalcolare lo stesso, facendo riferimento alle sole superfici interessate da opere edilizie per le quali si è in presenza di un cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (da residenza ad direzionale/commerciale), e pertanto per le quali la nuova categoria funzionale comporta la corresponsione di oneri maggiore rispetto a quelli dovuti per la destinazione in atto, nonché alle superfici delle unità immobiliari derivanti da interventi edilizi di "frazionamento" e a quelle derivanti da destinazioni d'uso precedentemente non rilevanti ai fini urbanistici (ex centrale termica; ex cabina elettrica).

A fronte della originaria S.A. pari a mq. 5.631,70, alla luce di quanto sopra descritto la Superficie Agibile da assoggettarsi versamento del contributo di costruzione risulta pari a complessivi mq. 1.282,00 così calcolati:

Contributi di costruzione	
Piano Primo Interrato	
a) Unità immobiliare "C": creazione dell'unità immobiliare a destinazione commerciale previo scorporo di porzione dell'unità immobiliare civ. 6 di Piazza De Ferrari (già mensa aziendale) e sua annessione all'ex cabina ENEL).	mq. 256,00
b) Unità immobiliare "D": creazione dell'unità immobiliare a destinazione commerciale ottenuta dal frazionamento di porzione del civ. 6, trasformazione della centrale termica e dei servizi igienico comuni posti al piano secondo interrato, nonché annessione di porzione dei locali posti al piano terreno del civ. 6 di Piazza De Ferrari	mq. 227,00
c) Unità immobiliare "B": creazione dell'unità immobiliare a destinazione ufficio ottenuta dal frazionamento del civ. 6 di Piazza De Ferrari.	mq. 267,00
d) Unità immobiliare "A": creazione dell'unità immobiliare a destinazione ufficio ottenuta dal frazionamento del civ. 6 di Piazza De Ferrari, con creazione ex nuovo di servizi igienici configuranti incremento di S.A.	mq. 369,00
e) Unità immobiliare int. 4: cambio d'uso da residenza (ex int. 7) ad ufficio annesso ai locali posti al sottostante primo piano già destinato ad ufficio	mq. 72,00
f) Unità immobiliare intt. 48 e 55: annessione degli ex corridoi comuni alle due unità immobiliari destinate a residenza poste su due livelli (piano secondo ammezzato e terzo)	mq. 45,50
g) Unità immobiliare intt. 48 e 55: annessione degli ex corridoi comuni alle due unità Immobiliari destinate a residenza poste su due livelli (piano secondo ammezzato e terzo)	mq. 45,50

Nel dettaglio il contributo di costruzione dovuto viene così quantificato:

Tariffa applicata di cui alla D.C.C. n. 13 del 11.03.2008

- Categoria commerciale/direzionale (a + b + c + d + e)

mq. 1.191,00 x €/mq 43,25 = €. 51.510,75



COMUNE DI GENOVA

- Categoria residenziale (f + g)
mq. 91,00 x €/mq 32,01 = €. 2.912,91

TOTALE = €. 54.423,66

Deve essere posto altresì in evidenza che il Comune di Genova, già in sede del primo ricorso giurisprudenziale, aveva riconosciuto che alla società andava restituito l'importo di €. 15.075,25.

Calcolo degli importi non dovuti dalla società VAIMM a titolo di contributo di costruzione:

- Importo versato: €. 239.550,82;
- Importo che avrebbe dovuto versare: €. 224.475,57;
- Importo effettivamente dovuto alla luce della Sentenza: €. 54.423,66;
- Importo da restituirsì: 239.550,82 – 54.423,66 = € **185.127,16**

Conseguentemente, l'importo da **restituire** alla società VAIMM è complessivamente pari a:

€ 185.127,16 quale contributo di costruzione

€ 223.786,20 quale monetizzazione dei parcheggi pertinenziali

Per complessivi € 408.913,36.

Il Funzionario tecnico
Geom. Claudio Mantero

Il Dirigente
Arch. Gianfranco Di Maio



COMUNE DI GENOVA
EDILIZIA PRIVATA

Genova, li 23.05.2023

RELAZIONE

Oggetto: rideterminazione del contributo di costruzione per l'intervento edilizio proposto dalla società Vaimm Sviluppo S.r.l. in via Conservatori del Mare civv. 5 - 9 - 21 rosso e via Orefici civ. 7.

In merito alla rideterminazione del contributo di costruzione per l'intervento proposto dalla società Vaimm Sviluppo S.r.l. in via Conservatori del Mare civv. 5 - 9 - 21 rosso e via Orefici civ. 7, si rappresenta quanto segue.

In data 01.07.2010 la società Vaimm Sviluppo S.r.l., in qualità di proprietaria del complesso immobiliare identificato con i civv. 5 - 9 - 21 rosso di via Conservatori del Mare e con il civ. 7 di via Orefici, ha richiesto il permesso di costruire con pratica n. 3729/2010 per la realizzazione di opere volte alla riqualificazione ambientale ed architettonica degli immobili, prevedendo il rifacimento delle facciate e dei manti di copertura, eliminando varie superfetazioni esterne e manufatti impropri posti nei cavedi, nonché la razionalizzazione dei volumi tecnici e dei sistemi distributivi;

più in particolare il complesso immobiliare oggetto d'intervento risultava articolato su sette piani, oltre il piano interrato, il piano terra, il piano rialzato ed il piano ammezzato, così organizzati:

- piano interrato: locali distributivi condominiali e un locale commerciale;
- piano terra: n. 4 locali commerciali, n. 1 locale magazzino, n. 1 ufficio, locale caldaia e centrale ENEL;
- piano rialzato: n. 1 residenza e n. 1 locale magazzino;
- piano ammezzato: n. 3 uffici e n. 4 residenze;
- piano primo: n. 3 uffici e n. 5 residenze;
- piano secondo: n. 3 uffici e n. 6 residenze;
- piano terzo: n. 3 uffici e n. 4 residenze;
- piano quarto: n. 3 uffici e n. 5 residenze;
- piano quinto: n. 1 ufficio e n. 2 residenze;
- piano sesto: n. 2 residenze;
- piano settimo: volumi tecnici e terrazzi.

Il progetto n. 3729/2010 prevedeva il recupero di un locale voltato di notevole pregio, occupato dalla cabina ENEL, il mantenimento e la valorizzazione delle attività commerciali al piano terra, l'implementazione della destinazione residenziale a scapito di quella ad uso ufficio, con incremento complessivo di due unità immobiliari, il rifacimento delle facciate e delle coperture, l'ampliamento degli spazi a terrazzo, la costruzione di abbaini ed il recupero di una porzione di sottotetto esistente. Risultavano altresì previsti ulteriori interventi di riordino e riqualificazione del complesso immobiliare;

L'Ufficio preposto all'istruttoria con nota prot. n. 47047 del 10 febbraio 2012, aveva quantificato la tariffa urbanistica da porre a carico del proponente per il rilascio del permesso di costruire in € 116.518,20, di cui € 97.031,60 riferiti agli interventi sugli immobili destinati a residenza ed € 19.486,60 riguardanti gli interventi sugli immobili destinati ad uffici;



COMUNE DI GENOVA

La società Vaimm Sviluppo S.r.l. ha versato in forma rateale i seguenti importi:

in data 07.03.2012	€.	23.701,68
in data 11.06.2013	€.	23.701,68
in data 11.06.2013	€.	23.701,68
in data 11.06.2013	€.	22.706,88
in data 29.01.2014	€.	22.706,58
Totale	€.	116.518,30

In data 03.04.2012 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 232.

Con ricorso notificato in data 5 aprile 2012 e depositato in data 19 aprile 2012, numero di registro generale 369/2012, la società Vaimm Sviluppo S.r.l. ha impugnato la nota prot. n. 47047 del 10 febbraio 2012 con la quale l'allora Settore Approvazione Progetti e Controllo Attività Edilizia ha quantificato la tariffa urbanistica da porre a carico del proponente per il rilascio del permesso di costruire in € 116.518,20;

il Tribunale Amministrativo Regionale per la Liguria (Sezione Prima), con Sentenza n. 414 pubblicata in data 7 maggio 2021:

- ha stabilito che il carico urbanistico, ossia il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile in relazione alla sua destinazione d'uso, non è stato incrementato in relazione all'intero intervento realizzato in via Conservatori del Mare, civ. 5, 9, 21r e via Orefici, civ. 7;
- più in particolare, ha sancito che nell'intervento in argomento non appaiono rilevanti ai fini del contributo le modifiche comportanti l'unificazione di due unità immobiliari, o l'accorpamento ad abitazioni preesistenti di vani scorporati da alloggi o uffici confinanti, senza aumentare il numero delle unità originarie, ma semplicemente operando una differente distribuzione degli spazi, e l'ampliamento di porzioni immobiliari;
- viceversa, ha sancito che le superfici interessate da cambio di destinazione d'uso da residenza ad esercizi commerciali o uffici, il frazionamento di un'unica unità immobiliare in due unità distinte e le altre modifiche che, attraverso scorpori e accorpamenti di vani o parti condominiali, aumentino il numero delle unità immobiliari, producono un maggiore carico insediativo, con la conseguenza che le superfici stesse devono essere conteggiate per quantificare il contributo di costruzione;
- ha condannato la Civica Amministrazione a ricalcolare il contributo di costruzione facendo esclusivo riferimento alla superficie agibile interessata dalle opere edilizie individuate secondo i criteri sopra illustrati e a restituire alla ricorrente le eventuali somme già versate che, in esito al ricalcolo, risultassero non dovute, maggiorate degli interessi legali dalla data della domanda giudiziale o (se posteriore) del pagamento.

L'Ufficio ha provveduto a ricalcolare il contributo di costruzione dovuto, facendo esclusivo riferimento alla superficie agibile interessata dalle opere edilizie individuate secondo i criteri dettati nella richiamata sentenza del TAR Liguria, come di seguito esplicitato:



COMUNE DI GENOVA

Contributi di costruzione	
Piano terreno ammezzato	
a) Via Conservatori del Mare civ. 5/1 (cambio d'uso da residenza ad ufficio)	mq. 82,00
Piano terzo	
b) Via Conservatori del Mare civ. 5/12 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 47,00
c) Via Conservatori del Mare civ. 5/13 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 110,00
d) Via Conservatori del Mare civ. 5/14 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 33,00
e) Via Conservatori del Mare civ. 9/11 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 44,00
f) Via Conservatori del Mare civ. 9/12 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 54,00
Piano quarto	
g) Via Conservatori del Mare civ. 5/16 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 47,00
h) Via Conservatori del Mare civ. 5/17 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 110,00
i) Via Conservatori del Mare civ. 5/18 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 33,00
j) Via Conservatori del Mare civ. 9/14 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 44,00
k) Via Conservatori del Mare civ. 9/15 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 54,00
Piano quinto	
l) Via Conservatori del Mare civ. 5/20 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 94,00
m) Via Conservatori del Mare civ. 5/21 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 74,00
n) Via Conservatori del Mare civ. 5/22 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 89,00
o) Via degli Orefici civ. 7/24 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 51,00
p) Via Conservatori del Mare civ. 9/17 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 44,00
q) Via Conservatori del Mare civ. 9/18 (u.i residenziale derivata da frazionamento)	mq. 54,00



COMUNE DI GENOVA

Nuovo calcolo contributi di costruzione			
Tariffa applicata di cui alla D.G.C. n. 464/2009			
Categoria direzionale			
1) Oneri di urbanizzazione mq. 82,00 x €/mq 31,36	=	€.	2.571,52
2) Costo di costruzione mq. 82,00 x €/mq 13,54	=	€.	1.110,28
Categoria residenziale			
3) Oneri di urbanizzazione mq. 982,00 x €/mq 19,69	=	€.	19.335,58
4) Costo di costruzione mq. 982,00 x €/mq 13,54	=	€.	13.296,28
TOTALE Oneri di urbanizzazione (1+3)	=	€.	21.907,10
TOTALE Costo di costruzione (2+4)	=	€.	14.406,56
TOTALE complessivo (1+2+3+4)	=	€.	36.313,66

Contributi versati		
I rata oneri di urbanizzazione	€. 23.701,68	versati in data 07/03/2012
II rata oneri di urbanizzazione	€. 23.701,68	versati in data 11/06/2013
III rata oneri di urbanizzazione	€. 23.701,68	versati in data 11/06/201
TOTALE oneri di urbanizzazione versati		€. 71.105,04
I rata costo di costruzione	€. 22.706,68	versati in data 11/06/2013
II rata costo di costruzione	€. 22.706,58	versati in data 29/01/2014
TOTALE costo di costruzione versato		€. 45.413,26
TOTALE complessivo contributo di costruzione versato		€. 116.518,30

Alla luce del nuovo calcolo dei contributi di costruzione sopra riportato l'importo da restituire, è pari a:

€. 116.518,30 – 36.313,66 = €. 80.204,64.

(oltre ad interessi legali, calcolati al 30.04.2023 pari a € 4.209,92)

Il Funzionario tecnico
Geom. Claudio Mantero

Il Dirigente
Arch. Gianfranco Di Maio



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 22 0 N. 2023-DL-132 DEL 23/05/2023 AD OGGETTO:**

**RICONOSCIMENTO DELLA LEGITTIMITÀ DEL DEBITO FUORI
BILANCIO, AI SENSI DELL'ART. 194, COMMA 1, LETT. A, D.LGS.
267/2000, IN ESECUZIONE DI SENTENZE DEL TAR LIGURIA E DEL
CONSIGLIO DI STATO NELLE CAUSE PROMOSSE CONTRO IL
COMUNE DI GENOVA**

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

01/06/2023

Il Dirigente Responsabile
Arch. Gianfranco Di Maio

Il Dirigente Responsabile
Dott. Paolo Berio

Il Dirigente Responsabile
Avv. Maria Paola Pessagno



COMUNE DI GENOVA

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

CODICE UFFICIO: 118 22 0	DIREZIONE URBANISTICA - SETTORE EDILIZIA PRIVATA E TUTELA DEL TERRITORIO
Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-132 DEL 23/05/2023	

OGGETTO: RICONOSCIMENTO DELLA LEGITTIMITÀ DEL DEBITO FUORI BILANCIO, AI SENSI DELL'ART. 194, COMMA 1, LETT. A, D.LGS. 267/2000, IN ESECUZIONE DI SENTENZE DEL TAR LIGURIA E DEL CONSIGLIO DI STATO NELLE CAUSE PROMOSSE CONTRO IL COMUNE DI GENOVA

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
2023	489.118,00	30447		
2023	26.733,79	30449		
2023	16.760,16	2297		

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:
--

Genova, 01.06.2023

Il Dirigente
Arch. Gianfranco Di Maio



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 22 0 N. 2023-DL-132 DEL 23/05/2023 AD OGGETTO:
RICONOSCIMENTO DELLA LEGITTIMITÀ DEL DEBITO FUORI
BILANCIO, AI SENSI DELL'ART. 194, COMMA 1, LETT. A, D.LGS.
267/2000, IN ESECUZIONE DI SENTENZE DEL TAR LIGURIA E DEL
CONSIGLIO DI STATO NELLE CAUSE PROMOSSE CONTRO IL
COMUNE DI GENOVA**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento.

01/06/2023

Il Dirigente Responsabile
[Dott. Giuseppe Materese]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
118 22 0 N. 2023-DL-132 DEL 23/05/2023 AD OGGETTO:
RICONOSCIMENTO DELLA LEGITTIMITÀ DEL DEBITO FUORI
BILANCIO, AI SENSI DELL'ART. 194, COMMA 1, LETT. A, D.LGS.
267/2000, IN ESECUZIONE DI SENTENZE DEL TAR LIGURIA E DEL
CONSIGLIO DI STATO NELLE CAUSE PROMOSSE CONTRO IL
COMUNE DI GENOVA**

PARERE DI 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.

01/06/2023

Il Direttore Servizi Finanziari
[Dott.ssa Magda Marchese]