ALLEGATO E

Direzione Servizi Finanziari
Settore Bilanci
Proposta di Deliberazione N. 339 del 27/11/2023

INDIVIDUAZIONE PER L'ANNO 2024 DEGLI IMMOBILI DA DESTINARSI ALLA RESIDENZA E AD ATTIVITÀ TERZIARIE AD ESSA CONNESSE, CHE POTRANNO ESSERE CEDUTI IN PROPRIETÀ O CONCESSI IN DIRITTO DI SUPERFICIE (art. 172.1, lettera B - D. LGS. 267/2000).

COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE ADOTTATA DALLA GIUNTA COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL 09/11/2023

Presiede: Il Vice Sindaco Piciocchi Pietro
Assiste: Il Segretario Generale Orlando Concetta, nell'esercizio dei compiti di collaborazione e delle funzioni di assistenza giuridico- amministrativa in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti, ai sensi dell'art. 97 comma 2 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.
Presente Il Vice Segretario Generale Marino Cinzia

Al momento della deliberazione risultano presenti (P) i Signori:

1	Piciocchi Pietro	ViceSindaco	P
2	Avvenente Mauro	Assessore	P
3	Bordilli Paola	Assessore	P
4	Brusoni Marta	Assessore	P(*)
5	Corso Francesca	Assessore	P(*)
6	Gambino Sergio	Assessore	P
7	Maresca Francesco	Assessore	P
8	Mascia Mario	Assessore	P
9	Rosso Lorenza	Assessore	P

(*) In video chiamata

DGC-2023-184

CONFERMA DELL'INTERESSE PUBBLICO AL MANTENIMENTO DELLA PROPRIETA' DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI ACQUISITI PER L'ATTUAZIONE DEI PEEP ANCHE PER LE PARTI IN OGGI NON UTILIZZATE - AGGIORNAMENTO SECONDO GLI INDICI ISTAT DEI VALORI STABILITI CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 264 DEL 17/11/2022 DA APPLICARE PER L'ANNO 2024 ALLE AREE (ART. 172.1, LETTERA B - D. LGS 267/2000), COMPRESE NEI PIANI DI ZONA DI PRA–VOLTRI, PEGLI, BEGATO, SANT'EUSEBIO E QUARTO.

Su proposta dell'Assessore al Bilancio, Lavori Pubblici, Opere Strategiche infrastrutturali, Rapporti con i Municipi, Pietro Piciocchi.

Premesso:

- che l'art. 172.1, lettera B, del decreto legislativo n. 267 del 18.8.2000 e s.m.i. dispone che al bilancio di previsione debba essere allegata la delibera da adottarsi annualmente, prima dell'approvazione del bilancio medesimo, con la quale i Comuni verificano la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi 18.4.1962 n. 167, 22.10.1971 n. 865 e 5.8.1978 n. 457, che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie, stabilendo i prezzi di cessione;

- che in applicazione della suddetta normativa, è stata approvata per l'anno 2023 la Delibera di Giunta Comunale n. 264 del 17/11/2022;

- che al riguardo, si conferma per l'anno 2024, che i seguenti piani di zona ex lege n. 167/1962 sono ancora interessati da programmi di riqualificazione o di rigenerazione urbana:

1. il PEEP di Begato è interessato dai seguenti interventi:
   - riqualificazione energetica dei civici di via Brocchi civico 12 e via Pedrini civico 26;
   - recupero e riqualificazione energetica del civico 11 di via Cechov;
   - riqualificazione energetica di diversi altri civici del quartiere nell'ambito programma di efficientamento energetico di edifici del patrimonio comunale di ERP promosso da ARTE (azienda regionale territoriale per l'edilizia), ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n.34 convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n.77 e s.m.i;
   - riqualificazione energetica e miglioramento sismico degli immobili siti in via Sbarbaro civici 3/5/7/9/11 e via Brocchi civici 13-16-18;
   - recupero di alloggi nell'ambito di programmi specifici;
   - riqualificazione del quartiere post-demolizione nell'ambito del finanziamento ottenuto dalla Regione Liguria per l'attuazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" (PINQUA) che prevede la costruzione di nuovi immobili con finalità sia abitative che sociali, oltre ad una serie di interventi di sistemazione delle aree esterne da destinare a spazi sportivi, ludico ricreativi e collegamenti pedonali;
   - protocollo di intesa tra Comune ed ARTE per la pulizia degli spazi pubblici a verde;

2. nei Piani di Zona di Prà Voltri sono previsti:

   - interventi programmati di ristrutturazione e rigenerazione attraverso i finanziamenti "Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare" di cui all'art.1 della Legge n.160/2019 sia per il recupero di alloggi che di spazi esterni ludico ricreativi;
   - riqualificazione energetica di diversi altri civici del quartiere nell'ambito del programma di efficientamento energetico di edifici del patrimonio comunale di ERP promosso da ARTE (azienda regionale territoriale per l'edilizia), ricorrendo ai benefici fiscali di cui al D.L. 19.05.2020 n.34 convertito con modificazioni con legge 17.07.2020 n.77 e s.m.i;

3. nel Quartiere San Pietro nel PEEP di Pegli sono in corso un complesso di azioni fruenti di finanziamenti regionali, comunali e privati volti:

- alla riqualificazione degli edifici residenziali e nuove pertinenze (cantine, box e posti auto);
- alla rigenerazione di locali commerciali ed associativi;
- al recupero di alloggi, box e posti auto;

4. nel PEEP di Sant'Eusebio è ancora da definire un intervento di riassetto delle aree esterne, ricomprese nel programma di riqualificazione urbana, adiacenti agli alloggi protetti di recente realizzazione;

Premesso inoltre che:

- la variante generale del settore abitativo con adeguamento del Piano Urbanistico Comunale adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 15.2.2011, ai sensi dell'art 26 della legge regionale n. 38 del 3.12.2007, ha individuato ambiti di edilizia residenziale pubblica nei quali procedere alla realizzazione di alloggi di ERP, nelle zone di Pegli, Sant'Eusebio e Quarto dei piani ex lege n. 167/1962 di Genova;

- con l'approvazione del nuovo P.U.C. adottato con DCC n. 8 del 4/3/2015, concluso con D.D. n. 2015/118.0.0/18 ed entrato in vigore il 3/12/2015, le aree di cui sopra sono state definite all'art. 17 delle Norme Generali punto 3.7 "Ambiti ERP facenti parte del Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S" e sono soggette alle relative Norme speciali di cui all'art. 25;

Considerato:

- che sussiste un forte interesse pubblico a mantenere in capo al Comune la proprietà del complesso delle aree e degli immobili acquisiti per l'attuazione dei PEEP, anche per le parti in oggi non utilizzate, ricomprese nelle zone di Prà–Voltri, Pegli, Begato, Sant'Eusebio nonché Quarto, consentendo quindi la localizzazione di ulteriori interventi di ERP senza il ricorso ad onerose procedure di acquisizione delle relative aree e riducendo quindi significativamente il costo degli interventi;

- che relativamente a tali aree ed immobili, eventuali richieste di retrocessione ai sensi D.P.R. n. 327/8.6.2001 o della preesistente normativa in materia, possano essere assentite solo a seguito di puntuale verifica di ogni caso e quindi subordinatamente ad una analisi complessiva riguardo allo sviluppo dei programmi medesimi, salvo il caso di reliquati di modesta consistenza che costituiscano effettivamente pertinenze di fabbricati preesistenti, non utili ai fini dei programmi stessi ed alle iniziative per l'incremento della disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale ed in particolare di ERP, ad eccezione di quelle aree già dichiarate inservibili con specifici atti della Giunta Comunale;

- che per l'anno 2024 i prezzi unitari per mq. di cessione in proprietà o concessione delle aree in diritto di superficie nei piani di zona ex lege 18.4.1962 n. 167, sono determinati mediante aggiornamento dei valori stabiliti con delibera della Giunta Comunale 264 del 17/11/2022 sulla base degli indici ISTAT nazionali del costo di costruzione del fabbricato residenziale, come di seguito indicato:

- zona di Prà-Voltri	euro 16,43
- zona di Pegli	euro 25,52
- zona di Begato Settore 1, 2, 3	euro 17,83

- zona di Begato settore 9 euro 16,43
- zona di S. Eusebio euro 20,59
- zona di Quarto euro 27,42

- che i suddetti prezzi verranno incrementati dell'importo di eventuali costruzioni insistenti ed utilizzabili ai fini degli interventi, valutato sulla base della consistenza e dello stato di conservazione dei manufatti medesimi;

- che la cessione o concessione delle suddette aree comporta, ove non diversamente stabilito da specifiche disposizioni, il pagamento al Comune degli oneri afferenti alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e per la sistemazione territoriale d'insieme, come indicati dalla delibera del Consiglio Comunale n. 353 del 22.2.1979, oneri che, aggiornati all'attualità, ammontano, per l'anno 2024:

- ad euro 387,59 per mq. di SLA (Superficie Lorda Abitabile), riferiti ad interventi di edilizia convenzionata;
- ad euro 189,65 per mq. di SLA (Superficie Lorda Abitabile), riferiti ad interventi di edilizia sovvenzionata;

Preso atto:

- che si possono riconfermare per l'anno 2024 i PEEP per la realizzazione di interventi che possono essere eseguiti da operatori del settore o dall'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia nelle aree di proprietà comunale residuali all'attuazione dei piani di zona e dei relativi programmi di recupero urbano, previa verifica della possibile destinazione delle stesse ad iniziative di completamento o collaterali all'edificazione stessa, quali residenze sociali, parcheggi pertinenziali, strutture sportive e per il culto, ecc;

- che si può riconfermare per l'anno 2024 la possibilità di cedere in proprietà ovvero di concedere in diritto di superficie, ai sensi delle leggi 18.4.1962 n. 167, 22.10.1971 n. 865 e 5.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, le aree comprese nei piani di zona destinate a ERP come previsto dall'art. 17 punto 3.7 delle Norme Generali del P.U.C. vigente, aree facenti parte del Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S (due aree a Pegli - Via Ungaretti, un'area a Sant'Eusebio - Via Mogadiscio, un'area a Quarto - Via delle Viole);

Visti:

− il D. Lgs. n. 267/2000, "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" (T.U.E.L.) e s.m.i., in particolare l'art. 48, "Competenze delle Giunte";
− il D. Lgs. n. 165/2001, "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze della pubblica amministrazione" (T.U.P.I) e s.m.i.;
− la L. n. 241/1990, sul "Procedimento amministrativo";

Visti inoltre:

− il vigente Statuto del Comune di Genova, in particolare l'art. 47, "Le competenze della giunta";

− il vigente Regolamento di Contabilità del Comune di Genova approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 04/09/1996, modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 09/01/2018;
− la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 27/12/2022 con la quale sono stati approvati i documenti Previsionali e Programmatici di Bilancio 2023/2025;
− la Deliberazione della Giunta Comunale n. 45 del 17/03/2023 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2023/2025;

L'istruttoria del presente atto è stata svolta da Ciserchia Francesco, responsabile del procedimento, che è incaricato di ogni ulteriore atto necessario per dare esecuzione al presente provvedimento;

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 1del d.lgs. 267/2000 e s.m.i., 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 dal Responsabile del Servizio competente, attestante anche la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso ai sensi degli articoli 49 e 147 bis primo comma del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

La Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità
D E L I B E R A

1) di confermare l'interesse pubblico a mantenere in capo al Comune la proprietà del complesso di aree e degli immobili acquisiti per l'attuazione dei PEEP, anche per le parti in oggi non utilizzate, ricomprese nelle zone di Prà–Voltri, Pegli, Begato, Sant'Eusebio e Quarto, per la realizzazione di interventi che possono essere eseguiti da operatori del settore o dall'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia, previa verifica della possibile destinazione delle stesse ad iniziative di completamento o collaterali all'edificazione stessa;

2) di confermare, di conseguenza, che, relativamente alle aree ed agli immobili di cui al punto precedente, eventuali richieste di retrocessione ai sensi D.P.R. n. 327/8.6.2001 o della preesistente normativa in materia, possano essere assentite solo alle condizioni esplicitate in premessa;

3) di confermare per l'anno 2024 la possibilità di cedere in proprietà ovvero di concedere in diritto di superficie, ai sensi delle leggi 18.4.1962 n. 167, 22.10.1971 n. 865 e 5.8.1978 n. 457 e successive modifiche ed integrazioni, le aree comprese nei piani di zona destinate a ERP come previsto dall'art. 17 punto 3.7 delle Norme Generali del P.U.C. vigente, aree facenti parte del Sistema dei Servizi Pubblici SIS-S (due aree a Pegli - Via Ungaretti, un'area a Sant'Eusebio - Via Mogadiscio, un'area a Quarto - Via delle Viole);

4) di determinare per l'anno 2024 i prezzi unitari per mq. di cessione in proprietà o concessione delle aree in diritto di superficie nei piani di zona ex lege 18.4.1962 n. 167, mediante aggiornamento dei valori stabiliti con delibera della Giunta Comunale n. 264 del 17/11/2022 sulla base degli indici ISTAT nazionali del costo di costruzione del fabbricato residenziale, come di seguito indicato:

- zona di Prà-Voltri euro 16,43
- zona di Pegli euro 25,52
- zona di Begato Settore 1, 2, 3 euro 17,83
- zona di Begato settore 9 euro 16,43
- zona di S. Eusebio euro 20,59
- zona di Quarto euro 27,42

5) di stabilire che i suddetti prezzi siano incrementati dell'importo di eventuali costruzioni insistenti ed utilizzabili ai fini degli interventi, valutato sulla base della consistenza e dello stato di conservazione dei manufatti medesimi;

6) di dare atto che la cessione o concessione delle suddette aree comporta, ove non diversamente stabilito da specifiche disposizioni, il pagamento al Comune degli oneri afferenti alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione e per la sistemazione territoriale d'insieme, come indicati dalla delibera del Consiglio Comunale n. 353 del 22.2.1979, oneri che, aggiornati all'attualità, ammontano, per l'anno 2024:

- ad euro 387,59 per mq. di SLA (Superficie Lorda Abitabile), riferiti ad interventi di edilizia convenzionata;
- ad euro 189,65 per mq. di SLA (Superficie Lorda Abitabile), riferiti ad interventi di edilizia sovvenzionata;

7) di dare mandato alla Direzione Politiche della Casa per gli adempimenti di competenza;

8) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Attesa l'urgenza di provvedere la Giunta, previa regolare votazione, all'unanimità dichiara immediatamente eseguibile il presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 - comma 4 - del T.U. D.Lgs.18 agosto 2000 n. 267.

Il Vice Sindaco
Pietro Piciocchi

Il Segretario Generale
Concetta Orlando

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 179 0 0 N. 2023-DL-299 DEL 23/10/2023 AD OGGETTO:

CONFERMA DELL'INTERESSE PUBBLICO AL MANTENIMENTO DELLA PROPRIETA' DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI ACQUISITI PER L'ATTUAZIONE DEI PEEP ANCHE PER LE PARTI IN OGGI NON UTILIZZATE - AGGIORNAMENTO SECONDO GLI INDICI ISTAT DEI VALORI STABILITI CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 264 DEL 17/11/2022 DA APPLICARE PER L'ANNO 2024 ALLE AREE (ART. 172.1, LETTERA B - D. LGS. 267/2000), COMPRESE NEI PIANI DI ZONA DI PRA–VOLTRI, PEGLI, BEGATO, SANT'EUSEBIO E QUARTO.

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

8/11/2023

Il Dirigente Responsabile
[dott. Giovanni Chiappe]

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

Modello per proposte di deliberazione relative a tariffe

ELEMENTI PER RELAZIONE AI SENSI
DELL'ART. 7 REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 179 0 0	**DIREZIONE POLITICHE DELLA CASA**
Proposta di Deliberazione N. 2023-DL-299 DEL 23/10/2023	
Modifica aliquote/tariffe X Nuova aliquota/tariffa	

OGGETTO: CONFERMA DELL'INTERESSE PUBBLICO AL MANTENIMENTO DELLA PROPRIETA' DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI ACQUISITI PER L'ATTUAZIONE DEI PEEP ANCHE PER LE PARTI IN OGGI NON UTILIZZATE - AGGIORNAMENTO SECONDO GLI INDICI ISTAT DEI VALORI STABILITI CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 264 DEL 17/11/2022 DA APPLICARE PER L'ANNO 2024 ALLE AREE (ART. 172.1, LETTERA B - D. LGS. 267/2000), COMPRESE NEI PIANI DI ZONA DI PRA–VOLTRI, PEGLI, BEGATO, SANT'EUSEBIO E QUARTO.

a) La presente proposta di deliberazione modifica le previsioni di entrata iscritte nei documenti previsionali e programmatici relativamente all'anno in corso ed alla programmazione pluriennale?

SI ☐ NO ☒

Nel caso di risposta affermativa compilare il prospetto seguente

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

b) Sono già state comunicate alla Direzione Ragioneria le previsioni di entrata per la predisposizione dei nuovi documenti previsionali e programmatici?

SI ☐ NO ☐

Documento Firmato Digitalmente

c) La presente proposta di deliberazione modifica le previsioni di entrata relative ai nuovi documenti previsionali e programmatici?

SI ☐ NO ☐

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -

d) La presente proposta di deliberazione modifica le previsioni di uscita iscritte nei documenti previsionali e programmatici relativamente all'anno in corso ed alla programmazione pluriennale?

SI ☐ NO ☐

e) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a tariffe di 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 ☐

Criteri di aggiornamento delle aliquote/tariffe:

AGGIORNAMENTO INDICI ISTAT – COSTI DI COSTRUZIONE

Genova, 8/11/2023

Il Dirigente
[dott. Giovanni Chiappe]

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 179 0 0 N. 2023-DL-299 DEL 23/10/2023 AD OGGETTO: CONFERMA DELL'INTERESSE PUBBLICO AL MANTENIMENTO DELLA PROPRIETA' DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI ACQUISITI PER L'ATTUAZIONE DEI PEEP ANCHE PER LE PARTI IN OGGI NON UTILIZZATE - AGGIORNAMENTO SECONDO GLI INDICI ISTAT DEI VALORI STABILITI CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 264 DEL 17/11/2022 DA APPLICARE PER L'ANNO 2024 ALLE AREE (ART. 172.1, LETTERA B - D. LGS 267/2000), COMPRESE NEI PIANI DI ZONA DI PRA–VOLTRI, PEGLI, BEGATO, SANT'EUSEBIO E QUARTO.

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.

08/11/2023

Il Dirigente Responsabile
[Dott. Giuseppe Materese]

Documento Firmato Digitalmente

COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 179 0 0 N. 2023-DL-299 DEL 23/10/2023 AD OGGETTO: CONFERMA DELL'INTERESSE PUBBLICO AL MANTENIMENTO DELLA PROPRIETA' DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI ACQUISITI PER L'ATTUAZIONE DEI PEEP ANCHE PER LE PARTI IN OGGI NON UTILIZZATE - AGGIORNAMENTO SECONDO GLI INDICI ISTAT DEI VALORI STABILITI CON DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 264 DEL 17/11/2022 DA APPLICARE PER L'ANNO 2024 ALLE AREE (ART. 172.1, LETTERA B - D. LGS 267/2000), COMPRESE NEI PIANI DI ZONA DI PRA–VOLTRI, PEGLI, BEGATO, SANT'EUSEBIO E QUARTO.

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)
Non necessita..

08/11/2023

Il Direttore Servizi Finanziari
[Dott.ssa Magda Marchese]

Documento Firmato Digitalmente