



COMUNE DI GENOVA

DELIBERAZIONE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE NELLA SEDUTA PUBBLICA DI PRIMA CONVOCAZIONE DEL 19/02/2019

**DCC-2019- 11 LIQUIDAZIONE VOLONTARIA EX ART. 2484 C.C. DELLA SOCIETÀ NUOVA FOCE S.R.L. AUTORIZZAZIONE.**

Presiede: Il Presidente Piana Alessio  
Assiste: Il Segretario Generale Minicuci Antonino

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

1	Piana Alessio	Presidente	P
2	Bucci Marco	Sindaco	P
3	Amorfini Maurizio	Consigliere	P
4	Anzalone Stefano	Consigliere	A
5	Ariotti Fabio	Consigliere	P
6	Avvenente Mauro	Consigliere	P
7	Baroni Mario	Consigliere	P
8	Bernini Stefano	Consigliere	P
9	Bertorello Federico	Consigliere	A
10	Bruccoleri Mariajose'	Consigliere	P
11	Brusoni Marta	Consigliere	P
12	Campanella Alberto	Consigliere	P
13	Cassibba Carmelo	Consigliere	P
14	Ceraudo Fabio	Consigliere	P
15	Corso Francesca	Consigliere	P
16	Costa Stefano	Consigliere	P
17	Crivello Giovanni Antonio	Consigliere	P
18	De Benedictis Francesco	Consigliere	P
19	Ferrero Simone	Consigliere	P
20	Fontana Lorella	Consigliere	P
21	Gambino Antonino	Consigliere	P
22	Giordano Stefano	Consigliere	P
23	Grillo Guido	Consigliere	P
24	Immordino Giuseppe	Consigliere	P
25	Lauro Lilli	Consigliere	P
26	Lodi Cristina	Consigliere	P
27	Maresca Francesco	Consigliere	P
28	Mascia Mario	Consigliere	P
29	Pandolfo Alberto	Consigliere	P

30	Pignone Enrico	Consigliere	P
31	Pirondini Luca	Consigliere	P
32	Putti Paolo	Consigliere	P
33	Remuzzi Luca	Consigliere	P
34	Rossetti Maria Rosa	Consigliere	P
35	Rossi Davide	Consigliere	P
36	Salemi Pietro	Consigliere	P
37	Santi Ubaldo	Consigliere	A
38	Terrile Alessandro Luigi	Consigliere	P
39	Tini Maria	Consigliere	A
40	Vacalebri Valeriano	Consigliere	P
41	Villa Claudio	Consigliere	P

E pertanto complessivamente presenti n. 37 componenti del Consiglio.

Sono presenti alla seduta, oltre il Sindaco, gli Assessori:

1	Balleari Stefano
2	Bordilli Paola
3	Campora Matteo
4	Cenci Simonetta
5	Fanghella Paolo
6	Fassio Francesca
7	Garassino Stefano
8	Grosso Barbara
9	Viscogliosi Arianna



COMUNE DI GENOVA

185 0 0 - DIREZIONE PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNANCE SOCIETARIA  
**Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-32 del 04/02/2019**

LIQUIDAZIONE VOLONTARIA EX ART. 2484 C.C. DELLA SOCIETÀ NUOVA FOCE S.R.L.  
AUTORIZZAZIONE.

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 8 in data 7 febbraio 2019;

Su proposta del Sindaco Marco Bucci di concerto con l'Assessore al Bilancio e Patrimonio Pietro Piciocchi;

Premesso che:

- la società Nuova Foce s.r.l. costituita nel 2014, con un capitale sociale complessivo pari a € 80.000,00 detenuto al 100% da S.P.Im. S.p.A., a seguito della delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 30 luglio 2013, ha acquistato i seguenti immobili facenti parte del quartiere ex Fiera di Genova: (i) Padiglione "S"; (ii) Padiglione "C";(iii) Palazzina Uffici;(iv) Padiglione "M";(v) Edificio adibito a deposito piante;
- in data 10/04/2018 con Delibera del Consiglio comunale n. 2018-25 è stato conferito mandato con rappresentanza a S.P.Im. per l'alienazione "tutto o in parte" del compendio costituito dall'ex quartiere fieristico e dall'edificio "ex Nira" (compreso il fabbricato retrostante) di proprietà del Comune di Genova e di Nuova Foce, attraverso una gestione unitaria della procedura di gara, che prevedesse la cessione di Nuova Foce, per la definitiva attuazione del "Waterfront di Levante", con l'obiettivo di affidare a soggetti terzi, da individuare tra investitori privati, la loro valorizzazione nel rispetto di quanto previsto dal P.U.C. vigente e secondo l'orientamento progettuale indicato dall'arch. Renzo Piano;
- in data 15 ottobre 2018 è stato pubblicato l'esito della preselezione avviata con determinazione dirigenziale n. 2018.187.0.0./72 ad oggi ancora in fase di negoziazione secondo la procedura di selezione individuata;

Dato atto che:

nell'assemblea ordinaria di Spim S.p.A. del 25 gennaio 2019, il Consiglio di amministrazione, come da verbale redatto in data 22 gennaio e allegato alla presente deliberazione quale parte integrante (Allegato A), ha portato all'attenzione del socio unico Comune di Genova la necessità della messa in liquidazione della società Nuova Foce s.r.l. relazionando la seguente situazione:

- i. Reiterato andamento in perdita della gestione. La società fin dalla sua costituzione ha registrato perdite legate alla fase di start up (in cui ha sostenuto costi gestionali e finanziari a fronte di ricavi marginali) ed al prolungamento del processo di vendita/valorizzazione che è risultato da subito vincolato a interessi plurimi e complessi, legati, da prima al Blue Print, e poi, rivisitati alla luce della nuova idea progettuale ridenominata "Waterfront di Levante";

- ii. Patrimonio netto negativo al 31/12/2018 (- 31.616,91): le perdite di esercizio che si sono susseguite dagli anni della sua costituzione hanno completamente eroso il capitale sociale e le altre riserve;

Considerato che la situazione sopra determinata di patrimonio netto negativo rende applicabili i provvedimenti di legge ex art. 2482 ter del Codice civile che prevede che *“Se, per la perdita di oltre un terzo del capitale, questo si riduce al disotto del minimo ... legale ..., gli amministratori devono senza indugio convocare l'assemblea per deliberare la riduzione del capitale ed il contemporaneo aumento del medesimo ad una cifra non inferiore al detto minimo. È fatta salva la possibilità di deliberare la trasformazione della società”*.

Atteso che:

- la decisione del Comune di Genova di vendere la società nell'ambito del progetto di attuazione del Waterfront di Levante di fatto pone le premesse per la definitiva messa in liquidazione della società, veicolo giuridico costituito al solo fine di essere destinatario di un compendio immobiliare da realizzare direttamente o per il suo tramite societario;
- le attuali norme di finanza pubblica, non permettono al Comune di Genova di intervenire in qualità di socio a sostegno del gruppo Spim, non potendosi prevedere per Nuova Foce s.r.l. un piano di risanamento ex art. 14 Dlgs 175/2016, in quanto società inattiva dalla data della sua costituzione e priva dei requisiti per il suo mantenimento nel gruppo Comune ai sensi dell'art. 20 del Dlgs 175/2016;

Considerato altresì che:

- il procedimento di vendita/valorizzazione è in fase avanzata. La prima fase di preselezione si è realizzata attraverso la presentazione delle manifestazioni di interesse da parte dei soggetti interessati; la seconda fase (che originariamente avrebbe dovuto concludersi entro il 31/12/2018) finalizzata a verificare la fattibilità della proposta relativa all'intero compendio è in corso di conclusione e si dovrebbe concretizzare a breve (in un termine da stabilirsi non oltre 31/03/2019) con la vendita del compendio;
- la capogruppo, per non contravvenire alle norme di finanza pubblica, non può intervenire con apporti di capitale nella società controllata;

Dato atto che l'Amministratore Unico di Nuova Foce s.r.l. nella relazione per la messa in liquidazione della società (Allegato B) ritiene possano sussistere le condizioni della chiusura in bonis della liquidazione se la cessione del compendio avviene entro il termine del 31/03/2019 ad un valore coerente rispetto al valore posto a base della manifestazione di interesse;

Vista la situazione patrimoniale allegata al verbale del Consiglio di Amministrazione di S.P.Im del 22.01.2019 e la relazione dell'Amministratore Unico di Nuova Foce s.r.l.;

Ritenuto, pertanto, versando la società nelle condizioni previste dall' art. 2482 ter del Codice civile, di porre in liquidazione la società Nuova Foce s.r.l.;

Ritenuto altresì di formulare specifici indirizzi affinché:

- S.P.Im. S.p.A., in qualità di socio unico di Nuova Foce s.r.l., provveda a quanto di propria competenza per aprire la procedura di liquidazione e per portarla a termine nel minor tempo possibile e con i minori costi, partecipando all'Assemblea Straordinaria di Nuova Foce s.r.l. al fine

di deliberare, in tale sede, l'avvio della procedura di messa in liquidazione della stessa e degli adempimenti a quest'ultima connessi;

- durante il periodo di liquidazione sia garantita la prosecuzione di ogni attività necessaria, connessa o strumentale alla realizzazione del progetto del Waterfront di Levante;

Visti:

- il verbale del Consiglio di Amministrazione di S.P.Im. S.p.A del 22 gennaio 2019 (Allegato A);
- la relazione dell'Amministratore Unico di Nuova Foce s.r.l. per la messa in liquidazione del 25/01/2019 (Allegato B);
- l'art. 42 comma 2 del D.Lgs. 267/2000;
- gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi, ai sensi dell'art. 49 primo comma del D.Lgs. 267/2000, rispettivamente dai responsabili dei servizi competenti, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario;
- il parere del Collegio dei Revisori espresso ai sensi dell'art.239 comma 1 lettera b) e art.194 comma 1 lettera a) del D.lgs. 267/2000

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art. 97, c.2 del D.Lgs.267/2000 ss.mm.ii.;

Per i motivi espressi in premessa:

La Giunta  
PROPONE  
al Consiglio Comunale

1. di dare atto che la società Nuova Foce s.r.l. versa nelle condizioni di cui all'art. 2482 ter del Codice civile;
2. di autorizzare la messa in liquidazione della società Nuova Foce s.r.l. 100% Comune di Genova per il tramite di S.P.Im. S.p.A;
3. di dare mandato a S.P.Im. S.p.A., in qualità di socio unico di Nuova Foce s.r.l., a deliberare nell'Assemblea straordinaria di Nuova Foce s.r.l., all'uopo convocata, la liquidazione volontaria della società;
4. di disporre che durante il periodo di liquidazione sia garantita la prosecuzione di ogni attività necessaria, connessa o strumentale alla realizzazione del progetto del Waterfront di Levante;
5. di dare mandato alle Direzioni competenti e ai liquidatori e/o liquidatore a compiere tutto quanto necessario a garantire la chiusura in bonis della società;
6. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Il Presidente ricorda che la pratica è già stata oggetto di trattazione in sede di Commissione.

(omessa la discussione)

Non essendo fatte altre osservazioni il Presidente pone in votazione la proposta della Giunta.

La votazione, effettuata mediante l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Corso, Maresca, Terrile, dà il seguente risultato:

Presenti in aula	n.	37	consiglieri
Votanti	n.	22	"
Voti favorevoli	n.	22	
Voti contrari	n.	--	
Astenuti	n.	15	(P.D.: Avvenente, Bernini, Lodi, Pandolfo, Terrile, Villa; Lista Crivello: Bruccoleri, Crivello, Pignone, Salemi; Mov. 5 Stelle Genova: Ceraudo, Giordano, Immordino, Pirondini; Chiamami Genova: Putti)

Visto l'esito della votazione il Presidente dichiara approvata dal Consiglio la proposta della Giunta.

Il Presidente propone di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Al momento della votazione sono presenti, oltre al Sindaco Bucci, i consiglieri: Amorfini, Ariotti, Avvenente, Bernini, Bruccoleri, Brusoni, Campanella, Cassibba, Ceraudo, Corso, Costa, Crivello, De Benedictis, Ferrero, Fontana, Gambino, Giordano, Grillo, Immordino, Lauro, Lodi, Maresca, Mascia, Pandolfo, Piana, Pignone, Pirondini, Putti, Remuzzi, Rossetti, Rossi, Salemi, Terrile, Tini, Vacalebri, Villa, in numero di 37.

La dichiarazione di immediata eseguibilità della deliberazione in questione, mediante regolare votazione, effettuata con l'utilizzo del sistema elettronico di rilevazione dei voti e con l'assistenza dei consiglieri Corso, Maresca, Terrile, viene approvata all'unanimità.

Il Presidente  
Alessio Piana

Il Segretario Generale  
Avv. Antonino Minicuci



## **VERBALE DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

**DEL 22 gennaio 2019**

In Genova, a seguito di regolare convocazione, si è riunito oggi 22 gennaio 2019, alle ore 10.05 presso la sede sociale, il Consiglio di amministrazione per deliberare sul seguente

### **Ordine del giorno**

1. Approvazione verbale riunione precedente
2. Comunicazioni del Presidente
3. Andamento sulla procedura di vendita Waterfront di Levante
4. Situazione contabile al 31/12/2018 della controllata Nuova Foce S.r.l. e delibere conseguenti.

Sono presenti, il presidente e amministratore delegato dott. Stefano Franciolini, il consigliere dott. Natale Gatto, il consigliere notaio Federica Solimena. Per il collegio sindacale sono presenti la dott.ssa Sophia Mariano e la dott.ssa Elisabetta Calvi. Assente giustificato il dott. Paolo Macchi.

Assume la presidenza il dott. Stefano Franciolini che chiama a fungere da segretario, con il consenso unanime dei presenti, la sig.ra Elisabetta Coglio

Il presidente, pertanto, - dichiara la riunione validamente costituita ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

Si passa quindi alla trattazione del primo punto all'ordine del giorno



“Approvazione verbale riunione precedente”. Il consiglio all’unanimità approva il relativo verbale.

Passando al secondo punto all’ordine del giorno “Comunicazioni del Presidente”, il dott. Stefano Franciolini informa i presenti che l’iter relativo al prolungamento del lease back è in corso e relativamente alla durata del contratto di locazione riguardante il Matitone, il Comune di Genova ha accordato a SPIm il prolungamento dei contratti in essere dal 30/12/2023 al 30/12/2038. Questa operazione prevede che Mediocredito rimborsi un importo di circa 1,3 milioni, pari all’imponibile della rata pagata a dicembre 2018, poiché la rimodulazione del leasing prevede la retroattività dell’accordo all’1/01/2018.

Per quanto riguarda la gara terminata lo scorso dicembre il presidente informa che sono stati venduti 10 immobili.

Il presidente comunica inoltre che si sta discutendo con il Comune di Genova, su un esperimento “in alternativa ad ARTE” circa la gestione da parte di SPIm di 427 alloggi, e che il Comune di Genova ha ipotizzato di esentare SPIm dall’obbligo di passare dalla SUAC (Stazione Unica Appaltante) per l’assegnazione di alcuni lavori.

Si passa dunque al terzo punto all’ordine del giorno “Andamento sulla procedura di vendita Waterfront di Levante”. Il presidente da lettura della lettera di Em2C datata 31/12/2018 in cui si richiede proroga della presentazione dell’offerta al 31/01/2019. Viene illustrata altresì la risposta di

SPIIm con cui si accettava il termine del 31/01/2019 per presentazione dell'offerta come da loro proposto e nel contempo si richiedeva la proroga della al 30/06/2019. Il Consiglio ne prende atto.

Al quarto punto all'ordine del giorno, il presidente, come già discusso nel precedente Consiglio di Amministrazione rileva le condizioni per la messa in liquidazione volontaria della controllata Nuova Foce, ritenendolo un percorso obbligato per le motivazioni qui di seguito riportate:

- Situazione corrente del patrimonio netto;
- Reiterato andamento di perdita della gestione;
- Realizzo dell'intero compendio immobiliare di proprietà in conseguenza dell'iter di vendita già avviato

Quanto sopra è riassunto nel seguente prospetto che individua nel valore di € 24.100.000 il prezzo di vendita del compendio immobiliare di Nuova Foce necessario affinché la liquidazione non comporti perdite per la controllante. Il calcolo è effettuato considerando di vendere entro la sopra menzionata data entro il 31 marzo e con un margine prudenziale di circa € 127.000 (per costi e oneri imprevisti) rappresentato dalla differenza di realizzo tra patrimonio residuo di € 3.206.997,62 e valore di carico della partecipazione nel bilancio della controllante Spim pari a € 3.080.000. Qualora la cessione dovesse realizzarsi nel secondo semestre del 2019, l'importo di vendita dovrà essere aumentato di circa Euro 200.000 (ammontare rappresentativo della quota IMU, degli oneri finanziari e spese generali del periodo)

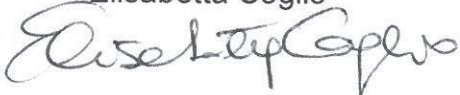
STATO PATRIMONIALE	SCRITTURE rettifiche POST vendita			31-mar-19
	31-dic-18	DARE	AVERE	
Rimanenze Immobili da rivendere	19.381.168,10		19.381.168,10	0,00
Crediti verso clienti	352.697,94	30.000,00		382.697,94
Crediti verso controllanti	285.528,94		285.528,94	0,00
Crediti tributari	114.959,96			114.959,96
imposte anticipate	2.665,14			2.665,14
Crediti verso altri	3.971,23			3.971,23
	759.823,21			504.294,27
Depositi bancari e postali	72.158,29	24.100.000,00	14.142.035,55	10.030.122,74
Denaro e valori in cassa		285.528,94	7.253.123,82	(6.967.594,88)
	72.158,29			3.062.527,86
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>20.213.149,60</b>			<b>3.566.822,13</b>
CAPITALE	80.000,00			80.000,00
ALTRE RISERVE	3.000.000,00			3.000.000,00
UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO	(2.486.204,84)			(3.111.616,91)
UTILI (PERDITE) DELL'ESERCIZIO	(623.412,07)			3.238.614,53
	(31.616,91)			3.206.997,62
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>(31.616,91)</b>			<b>3.206.997,62</b>
Debiti verso banche	12.681.818,18	12.681.818		0,00
Debiti verso altri finanziatori Spim	7.253.123,82	7.253.124		0,00
Debiti verso fornitori	185.731,03			185.731,03
Debiti verso controllanti	74.450,00			74.450,00
Debiti tributari	2.158,16			2.158,16
Altri debiti	34.142,60		50.000,00	84.142,60
	20.231.423,79			346.481,79
Ratei e altri risconti	13.342,72			13.342,72
	13.342,72			13.342,72
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>20.213.149,60</b>			<b>3.566.822,13</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni				
Ricavi per vendite di immobili			24.100.000,00	24.100.000,00
Proventi immobiliari	195.954,83		30.000,00	30.000,00
riaddebito costi	2.881,97			0,00
Variazioni delle rimanenze di immobili da rivendere	0,00	19.381.168,10		(19.381.168,10)
Altri ricavi e proventi	85.145,83			0,00
	283.982,63			4.748.831,90
Costi per servizi	(277.018,94)	50.000,00		(50.000,00)
Oneri diversi di gestione	(327.569,47)	80.000,00		(80.000,00)
	(604.588,41)			(130.000,00)
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>(320.605,78)</b>			<b>4.618.831,90</b>
interessi e commissioni da altri e proventi vari	15,17			0,00
Interessi e commissioni da altri e proventi vari	(398.342,48)	90.000,00		(90.000,00)
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>(398.327,31)</b>			<b>(90.000,00)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(718.933,09)</b>			<b>4.528.831,90</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	95.521,02	1.290.217,37		(1.290.217,37)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(623.412,07)</b>			<b>3.238.614,53</b>

Il Consiglio di Amministrazione sentito il parere favorevole del Collegio Sindacale delibera quindi di portare all'attenzione del socio Comune di Genova la necessità della messa in liquidazione della società Nuova Foce S.r.l. per le opportune deliberazioni.

Alle ore 10.45, null'altro essendovi da deliberare e nessuno avendo chiesto la parola, il presidente dà lettura del presente verbale che viene approvato all'unanimità, ringrazia gli intervenuti e dichiara sciolta la seduta.

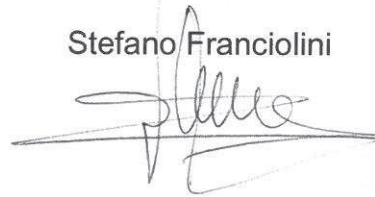
Il segretario

Elisabetta Coglio



Il presidente

Stefano Franciolini





## Relazione dell'amministratore unico di Nuova Foce Srl per la messa in liquidazione della società.

Dalla sua costituzione, avvenuta in ambito di direzione e coordinamento dell'unico socio di Spim, Comune di Genova, l'attività della controllata Nuova Foce è stata oggetto di due differenti impostazioni da parte delle amministrazioni che si sono succedute. La prima, nel 2016, ha individuato nel concorso internazionale di idee denominato "Blueprint Competition" bandito dal Comune di Genova e da Spim, lo strumento per la valorizzazione delle aree e degli edifici di proprietà di Nuova Foce. Nessuno dei 76 progetti ricevuti ha soddisfatto la Commissione e col successivo cambio di amministrazione lo strumento del concorso di idee" è stato abbandonato. Dopo l'insediamento della successiva amministrazione, l'arch. Renzo Piano e la "Piano Building Workshop s.r.l." hanno elaborato un nuovo disegno di assieme denominato "Waterfront di Levante" donato, come il precedente, al Comune di Genova, alla Regione Liguria e all'Autorità di Sistema Portuale del mar Ligure Occidentale. Il Comune di Genova ha accettato tale donazione con Delibera di Giunta n. 253 del 28 ottobre 2017. In data 10/04/2018 con Delibera del Consiglio comunale n. 2018-25 è stato conferito mandato con rappresentanza a S.P.Im. per l'alienazione "tutto o in parte" del compendio costituito dall'ex quartiere fieristico e dall'edificio "ex Nira" (compreso il fabbricato retrostante) di proprietà del Comune di Genova e di Nuova Foce, attraverso una gestione unitaria della procedura, che prevedesse anche l'eventualità della cessione di Nuova Foce, per la definitiva attuazione del "Waterfront di Levante". L'impostazione corrente, pertanto, è orientata al realizzo delle aree e degli immobili, con l'obiettivo di affidare a soggetti terzi da individuare tra investitori privati la loro valorizzazione nel rispetto di quanto previsto dal P.U.C. vigente e secondo l'orientamento progettuale indicato dall'arch. Renzo Piano. Sono state poste in questo modo le premesse per la definitiva messa in liquidazione di Nuova Foce, veicolo giuridico peraltro costituito al solo fine di essere destinatario di un compendio immobiliare da realizzare direttamente o per il suo tramite societario.

Le regole della procedura concorrenziale contenute nel disciplinare di gara approvato con la Determinazione Dirigenziale n. 2018-187.0.0. -72 del 31 maggio 2018, prevedevano che la procedura di selezione si svolgesse in numero due fasi:

- Fase numero 1 consistente nella presentazione di manifestazioni di interesse corredate dalla documentazione richiesta dall'art. 5 del disciplinare di gara;
- Fase numero 2 invito a presentare offerta rivolto agli operatori economici che hanno partecipato e superato positivamente la Fase numero 1;

Entro il termine previsto per la presentazione delle manifestazioni di interesse, fissato nelle ore 12:00 del 14 agosto 2018, sono pervenute sei manifestazioni di interesse. La commissione giudicatrice,

nominata per valutarle, si è espressa nel seguente modo:

Proposte sull'intera Area (prioritarie)	Ammesso	Motivazione
Oudendal Groep	NO	a) Progetto comprende padiglione Jean Nouvel non oggetto della gara b) Progetto in contrasto con Waterfront di Levante di Renzo Piano c) Progetto in contrasto con il PUC
Em2cgroup	SI	
Lom Group-HQ	NO	a) Proposta pervenuta solo via mail e non nei modi indicati dal bando (PEC-posta-consegna diretta) e non all'unico interlocutore indicato (SPIM), ma a una pluralità di soggetti b) Proposta, comunque, di concessione e non di acquisto degli immobili

Proposte su singoli lotti (subordinate)	Ammesso	Motivazione	Lotto interessato
Pessina - Studio Architettura e Ingegneria Gnudi	NO	La proposta riguarda solo P.le Kennedy, non considerabile come singolo lotto ma solo come accessorio dell'intero Waterfront di Levante	
Camerana	SI (in subordine rispetto a proposte su intera area)		Palasport
Cds Holding SPA	SI (in subordine rispetto a proposte su intera area)		Palasport

Il 15 ottobre 2018 è stato pubblicato sul sito dell'esito della preselezione come sopra rappresentato e delle modalità per il prosieguo del bando ai soggetti ammessi.

I termini per la presentazione dell'offerta tecnica comprendente il progetto di riqualificazione e la presentazione dell'offerta economica di acquisto, inizialmente previsti entro il 31 dicembre 2018, sono stati condizionati dagli impegni che hanno coinvolto l'Amministrazione a seguito del crollo del ponte Morandi. Le risultanze dell'operazione di vendita sono state spostate nei conti previsionali di Spim dal 2018 al 2019. Il raggruppamento di imprese preselezionato durante la prima fase della procedura di vendita è impegnato nei confronti di Spim con una fideiussione di 2 milioni fino al prossimo 31 gennaio. I presumibili sviluppi dello scenario descritto possono così riassumersi:

- Proroga della garanzia fideiussoria, prestata dal raggruppamento preselezionato, al prossimo 30 giugno 2019;
- Individuazione del nuovo termine entro il quale il raggruppamento preselezionato dovrà presentare l'offerta economica, originariamente fissato al 31/12/2018, da stabilire non oltre

31 marzo 2019, limite temporale sulla cui base è stabilito il calcolo della liquidazione "in bonis" esposto nel seguito della presente relazione.

A questo proposito ricorda che il disciplinare di gara stabiliva il prezzo di cessione del compendio immobiliare oggetto della manifestazione d'interesse in un importo compreso tra 25 e 30 milioni di euro.

Il compendio immobiliare di Nuove Foce e la stessa società sono stati oggetto di preliminari e distinte valutazioni:

A. La prima, in data 8 marzo 2018, volta a definire il valore del compendio immobiliare per il quale si riportano le conclusioni del lavoro presentato da Colliers RES:

*"Considerando quanto sopra esposto riteniamo che il Valore di Mercato alla data attuale del Comparto immobiliare sito in Genova area Fiera del Mare, tenute in considerazione le potenzialità di sviluppo permesse dallo strumento urbanistico, sia pari a: € 26.085.000,00 (Euro ventisei milioni ottanta cinque mila/00)*

*La presente valutazione, redatta in relazione a specifico incarico conferitoci da Nuova Foce s.r.l. del 27 febbraio 2018 è stata prodotta in ossequio e per le finalità di cui al Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n.58, al Decreto Ministeriale 24 maggio 1999 n. 228 ed al Decreto Ministeriale 5 marzo 2015 n. 30.*

B. La seconda valutazione, redatta in data 22/03/2018 a firma dott. Paolo Sciabà, professionista all'uopo incaricato, aveva ad oggetto il patrimonio netto di Nuova Foce che è stato quantificato in € 5.320.000,00=.

In funzione di quanto previsto dal disciplinare di vendita e al fine di stabilire il valore minimo dell'intervallo tra 25 e 30 milioni di euro indicato per la cessione di quanto posto in vendita, Colliers RES ha aggiornato la valutazione considerando, oltre a puntuali aggiornamenti di mercato, quanto segue:

- La proprietà del Comune di Genova inserita nel compendio oggetto di vendita;
- L'impatto economico derivante dalla realizzazione del canale.

In data 16/10/2018 è stata comunicata la valutazione di cui si riportano le considerazioni finali:

*"Si rende noto che il valore di mercato dell'intero comparto immobiliare pari a € 24.700.000,00 si basa su uno specifico scenario di riferimento (precedentemente descritto in modo dettagliato) e su precise assumptions definite da Colliers RES. Alla luce di ciò, il valore di mercato risulta essere suscettibile di variazioni che possono dipendere soprattutto dai seguenti fattori:*

- possibile variazione dei tempi e dei costi di costruzione relativi ad ogni singolo comparto che potrebbero condurre rispettivamente ad un differente timing dei flussi di cassa attivi e ad una variazione dei flussi di cassa netti;
- possibile variazione dei costi di realizzazione del canale navigabile, delle demolizioni, dei costi relativi allo spostamento dei sottoservizi, dei costi di realizzazione degli impianti di circolazione dell'acqua nonché dei costi di gestione del canale, una volta che questi saranno meglio definiti;
- mutamento del mercato di riferimento con conseguente variazioni dei valori di vendita e locazione;



- considerazione dei possibili ricavi, diretti e indiretti, derivanti dallo sfruttamento della piazza ricavata nella parte centrale del padiglione S che ospiterà il comparto commerciale “.

L'ammontare di € 24.700.000,00 rappresenta il valore peritale minimo di vendita secondo lo scenario previsto e, unitamente al limite temporale del 31 marzo 2019 rappresentano i presupposti alla base delle considerazioni che seguono in merito alla chiusura “in bonis” della liquidazione.

La liquidazione di Nuova Foce che, come accennato in precedenza, rappresenta una conseguenza obbligata in funzione di quanto segue:

- Situazione corrente del patrimonio netto;
- Reiterato andamento di perdita della gestione;
- Realizzo dell'intero compendio immobiliare di proprietà in conseguenza dell'iter di vendita già avviato.

Quanto sopra è riassunto nel seguente prospetto che individua nel valore di € **24.100.000** il prezzo di vendita necessario affinché la liquidazione non comporti perdite per la controllante. Il calcolo è effettuato considerando di vendere entro la sopra menzionata data del 31 marzo 2019 e con un margine prudenziale di circa € 127.000 (per costi e oneri imprevisti) rappresentato dalla differenza di realizzo tra patrimonio residuo di € 3.206.997,62 e valore di carico della partecipazione nel bilancio della controllante Spim pari a € 3.080.000. Qualora la cessione dovesse realizzarsi nel secondo semestre del 2019, l'importo di vendita dovrà essere aumentato di circa Euro 200.000 (ammontare rappresentativo della quota IMU, degli oneri finanziari e spese generali del periodo)



STATO PATRIMONIALE	SCRITTURE rettifiche POST vendita			31-mar-19
	31-dic-18	DARE	AVERE	
Rimanenze: Immobili da rivendere	19.381.168,10		19.381.168,10	0,00
Crediti verso clienti	352.697,94	30.000,00		382.697,94
Crediti verso controllanti	285.528,94		285.528,94	0,00
Crediti tributari	114.959,96			114.959,96
Imposte anticipate	2.665,14			2.665,14
Crediti verso altri	3.971,23			3.971,23
	<u>759.823,21</u>			<u>504.294,27</u>
Depositi bancari e postali	72.158,29	24.100.000,00	14.142.035,55	10.030.122,74
Denaro e valori in cassa		285.528,94	7.253.123,82	(6.967.594,88)
	<u>72.158,29</u>			<u>3.062.527,86</u>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>20.213.149,60</b>			<b>3.566.822,13</b>
CAPITALE	80.000,00			80.000,00
ALTRE RISERVE	3.000.000,00			3.000.000,00
UTILI (PERDITE) PORTATE A NUOVO	(2.488.204,84)			(3.111.616,91)
UTILI (PERDITE) DELL'ESERCIZIO	(623.412,07)			3.238.614,53
	<u>(31.616,91)</u>			<u>3.206.997,62</u>
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>(31.616,91)</b>			<b>3.206.997,62</b>
Debiti verso banche	12.681.818,18	12.681.818		0,00
Debiti verso altri finanziatori Spim	7.253.123,82	7.253.124		0,00
Debiti verso fornitori	185.731,03			185.731,03
Debiti verso controllanti	74.450,00			74.450,00
Debiti tributari	2.158,16			2.158,16
Altri debiti	34.142,60		50.000,00	84.142,60
	<u>20.231.423,79</u>			<u>346.481,79</u>
Ratei e altri risconti	13.342,72			13.342,72
	<u>13.342,72</u>			<u>13.342,72</u>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>20.213.149,60</b>			<b>3.566.822,13</b>
<b>CONTO ECONOMICO</b>				
Ricavi delle vendite e delle prestazioni				
Ricavi per vendite di immobili			24.100.000,00	24.100.000,00
Proventi immobiliari	195.954,83		30.000,00	30.000,00
riaddebito costi	2.881,97			0,00
Variazioni delle rimanenze di immobili da rivendere	0,00	19.381.168,10		(19.381.168,10)
Altri ricavi e proventi	85.145,83			0,00
	<u>283.982,63</u>			<u>4.748.831,90</u>
Costi per servizi	(277.018,94)	50.000,00		(50.000,00)
Oneri diversi di gestione	(327.569,47)	80.000,00		(80.000,00)
	<u>(604.588,41)</u>			<u>(130.000,00)</u>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione</b>	<b>(320.605,78)</b>			<b>4.618.831,90</b>
interessi e commissioni da altri e proventi vari	15,17			0,00
Interessi e commissioni da altri e proventi vari	(398.342,48)	90.000,00		(90.000,00)
<b>Totale proventi ed oneri finanziari</b>	<b>(398.327,31)</b>			<b>(90.000,00)</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>(718.933,09)</b>			<b>4.528.831,90</b>
Imposte sul reddito dell'esercizio	95.521,02	1.290.217,37		(1.290.217,37)
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(623.412,07)</b>			<b>3.238.614,53</b>

Genova, 25/01/2019

L'amministratore Unico

Dott. Stefano Franciolini







COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
185 0 0 N. 2019-DL-32 DEL 04/02/2019 AD OGGETTO:  
LIQUIDAZIONE VOLONTARIA EX ART. 2484 C.C. DELLA SOCIETÀ  
NUOVA FOCE S.R.L. AUTORIZZAZIONE.**

**PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento

07/02/2019

Il Dirigente Responsabile  
[Dott.ssa Lidia Bocca]



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

<b>CODICE UFFICIO: 185 0 0</b>	<b>DIREZIONE PIANIFICAZIONE STRATEGICA E GOVERNANCE SOCIETARIA</b>
<b>Proposta di Deliberazione N. 2019-DL-32 DEL 04/02/2019</b>	

**OGGETTO: LIQUIDAZIONE VOLONTARIA EX ART. 2484 C.C. DELLA SOCIETÀ NUOVA FOCE S.R.L. AUTORIZZAZIONE.**

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

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, 07/02 /2019

Il Dirigente  
Dott.ssa Lidia Bocca



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
185 0 0 N. 2019-DL-32 DEL 04/02/2019 AD OGGETTO:  
LIQUIDAZIONE VOLONTARIA EX ART. 2484 C.C. DELLA SOCIETÀ  
NUOVA FOCE S.R.L. AUTORIZZAZIONE.**

**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.

07/02/2019

Il Dirigente Responsabile  
[Dott. Giuseppe Materese]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
185 0 0 N. 2019-DL-32 DEL 04/02/2019 AD OGGETTO:  
LIQUIDAZIONE VOLONTARIA EX ART. 2484 C.C. DELLA SOCIETÀ  
NUOVA FOCE S.R.L. AUTORIZZAZIONE.**

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

Non necessita.

07/02/2019

Il Direttore Servizi Finanziari  
[dott.ssa Magda Marchese]





Firmato digitalmente da ROBERTO MADRIGNANI  
C = IT



### Collegio Dei Revisori Dei Conti Comune Di Genova

Parere relativo alla proposta n. 2019/DL/32 del 04.02.2019 ad oggetto: "Liquidazione volontaria ex art. 2484 c.c. della Società Nuova Foce s.r.l. Autorizzazione."

Ai sensi degli art. 239 comma 1 lettera b) e art. 194 c.1 lett. a) del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e ss.sm.ii. il Collegio dei Revisori dei Conti del Comune di Genova, con riferimento alla proposta 2019/DL/32 del 04.02.2019 ad oggetto: "Liquidazione volontaria ex art. 2484 c.c. della Società Nuova Foce s.r.l. Autorizzazione", tenuto conto dei pareri espressi dai Dirigenti Responsabili, esprime parere favorevole

#### Il Collegio dei Revisori dei Conti

Dott. Massimo Alberghi  
Dott.ssa Grazia Colella  
Dott. Roberto Madrignani

(firmato digitalmente)  
Genova, 07 febbraio 2019