



Comune di Portofino

Città Metropolitana di Genova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza Straordinaria di prima convocazione – Seduta Pubblica

DELIBERAZIONE N° 31

Adunanza del 25/11/2019

**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLE LINEE PROGRAMMATICHE DI CUI ALLA
DELIBERA C.C. N.25 DEL 30/09/2019. INDIRIZZI.**

L'anno duemiladiciannove addì venticinque del mese di Novembre alle ore 19:00, nella SEDE COMUNALE, previa l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti, sono stati convocati a seduta per oggi gli Assessori Comunali, che all'appello risultano::

N°	Nome	Presente	Assente
<u>1</u>	VIACAVA MATTEO	X	
<u>2</u>	D'ALIA GIORGIO	X	
<u>3</u>	VIACAVA ROBERTO	X	
<u>4</u>	RAMASCO PAOLO	X	
<u>5</u>	VIVIANI MARIO		X
<u>6</u>	MORABITO EMANUELA	X	
<u>7</u>	DE BARBIERI GIADA	X	
<u>8</u>	GIMELLI MARGHERITA	X	
<u>9</u>	BIONDILLO RAFFAELE	X	
<u>10</u>	REPETTO FEDERICO	X	
<u>11</u>	PASTRO GIULIO	X	

TOTALE presenti n. 10 e assenti n. 1

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa RAMOINO Roberta la quale provvede alla redazione del presente verbale:

Essendo legale il numero degli intervenuti, IL SINDACO MATTEO VIACAVA assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato

Il Sindaco dà atto che successivamente al deposito della proposta di deliberazione, è intervenuta la necessità di proporre alcuni emendamenti, che vengono posti in votazione complessivamente e votati all'unanimità dal CC formando il seguente testo:

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Il Sindaco Matteo Viacava informa il Consiglio Comunale che in data 22.11.2019, si è tenuta l'Assemblea della Società *in house* Portofino Mare S.r.l. convocata per dare attuazione agli Indirizzi di cui alla Delibera C.C. n. 25 del 30.09.2019.
- Il Sindaco procede, quindi, a dare lettura integrale del Verbale trasmesso dall'Amministratore Unico, Dott. Paolo Macchi, che alla presente viene allegato, e a fornire, altresì, un quadro di sintesi dell'ordine del giorno discusso e deliberato.

Con la menzionata Delibera, stimolato dalla Determinazione dell'Amministratore Unico del 25.09.2019, il Consiglio Comunale si è dichiarato egualmente interessato a valutare le ipotesi di intervento nelle operazioni in quella sede proposte in via alternativa e, a grandi linee rappresentate, dalla Portofino Mare S.r.l. Per agevolare la memoria, si ritiene opportuno riportarne, fra virgolette, i passaggi principali: *«preliminare interesse a farsi eventuale parte attiva, con le modalità ancora da articolare, nelle operazioni che si vanno di seguito a descrivere, qualora la promozione o il pieno coinvolgimento nelle dette fosse ritenuta consentita dalle leggi vigenti, se considerata di interesse pubblico, se compatibile con lo Statuto societario e, in ogni caso, se l'impegno economico richiesto dovesse risultare sostenibile e proporzionato alle capacità economiche – finanziarie della partecipata. Nello specifico, riguardo alla ipotesi di risoluzione anticipata consensuale della Convenzione Rep. 378/1985, relativamente alla Parte "B" come sopra delimitata ...[L]a Portofino Mare S.r.l. precisa che, qualora l'istruttoria non registrasse ostacoli, essa potrebbe procedere al finanziamento del riscatto degli stalli residui in via diretta con parziale ricorso all'indebitamento: in tale ultimo caso, essa necessiterebbe di un allungamento dell'affidamento in concessione attualmente in essere per garantire un adeguato ammortamento dell'investimento nel rispetto dell'equilibrio economico finanziario a cui la sua gestione deve ispirarsi. La sostenibilità dell'investimento dovrà essere accertata e confermata attraverso l'elaborazione di uno specifico Piano Economico Finanziario che dovrà tenere conto delle più ampie e generali strategie e programmi dell'Ente, riguardo ai quali, la Società Portofino Mare S.r.l. chiede di essere aggiornata. In alternativa, la Portofino Mare S.r.l. si è dichiarata disponibile a finanziare (ove l'istruttoria non evidenziasse ostacoli) la diversa operazione di riqualificazione della sede dell'ex Asilo, al fine di adibirla a nuova sede municipale contestualmente alla trasformazione dell'ultimo piano dell'Edificio da uffici comunali a parcheggio a rotazione. Si dà atto che si tratta di un'iniziativa in parte già sostenuta dalla Portofino Mare S.r.l. attraverso*

l'acquisto della progettazione preliminare anni addietro commissionata dal Comune di Portofino».

Tenuto conto della facoltà di scelta di cui alla Delibera C.C. n. 25 del 30.09.2019, in sede assembleare, il Comune Socio ha sciolto la sua riserva e ha fatto ricadere la scelta sul coinvolgimento della Portofino Mare S.r.l. nell'operazione relativa al dossier che possiamo sinteticamente denominare *"incremento dei servizi pubblici a pagamento"*.

Fin dalla sua entrata in attività, la Portofino Mare S.r.l. si è distinta per le sue capacità gestionali: essa ha conseguito un lusinghiero risultato di esercizio nonostante le conseguenze del crollo della SP 227 che ha impattato sulla sua normale operatività. Alla luce del risultato di esercizio relativo all'anno 2018, tenuto conto dell'utile maturato, delle riserve accantonate e dell'andamento del volume di affari dell'anno 2019 (ancora in corso), si ritiene che la Portofino Mare S.r.l. abbia i requisiti per affrontare un salto di qualità, per massimizzare il perseguimento degli interessi della comunità portofinese, insistendo, soprattutto, sull'efficientamento dei servizi forniti nell'Autosilos.

Sebbene soggetta a (parziale) disciplina gius-pubblicistica in forza del controllo analogo di cui all'art. 22 dello Statuto sociale e del D.Lgs. 175/2016, la Portofino Mare S.r.l. è una persona giuridica di diritto privato, obbligata, secondo il codice civile, a operare nel rispetto del criterio di economicità allo scopo di dividerne l'utile, come tutte le società disciplinate dagli artt. 2247 ss. Cod.Civ. Tenuto conto di questa natura di diritto privato, diversamente dal Comune di Portofino, che come tutti gli Enti locali incontra maggiori ostacoli (o meglio, maggior burocrazia) nel ricorso, con successo, all'indebitamento, la Portofino Mare S.r.l. può accedere in maniere più semplice ai finanziamenti, per quanto essa sia chiamata, a tal fine, ad approntare procedure selettive nel rispetto dell'art. 4 D.Lgs. 50/2016.

- A seguito di domanda, il Sindaco illustra ai consiglieri i progressi raggiunti nella trattativa condotta in contraddittorio con la Società Assobello S.r.l. informando che il prossimo 27.11.2019 si celebrerà una nuova udienza presso il T.A.R. Liguria nel corso della quale i legali difensori daranno atto e insisteranno, come da Istanza del 6.11.2019 depositata da Assobello S.r.l., per la concessione di un ulteriore rinvio ritenuto necessario per il completamento con successo della negoziazione.

Come illustrato nel Verbale di Assemblea del 22.11.2019, il 7.11.2019 si è tenuto in Portofino un incontro chiarificatore con la Società Assobello S.r.l.: entrambe le parti hanno manifestato interesse a risolvere il contenzioso pendente dinanzi al T.A.R. Liguria secondo gli istituti previsti nella Convenzione Rep. n. 378/1985, attraverso un accordo che consenta al Comune di ritornare finalmente nella sostanziale disponibilità dei residui num. 29 posti auto e num. 7 posti moto (ubicati nella Parte B) che ancora risultano in concessione a Assobello S.r.l., previa

corresponsione a quest'ultima di un importo negoziato, appunto, secondo quanto previsto all'art. 25 della Convenzione Rep. n. 378/1985. In sostanza, a fronte del pagamento da parte del Comune e/o della Portofino Mare S.r.l. del corrispettivo concordato per le unità menzionate, la Società Assobello S.r.l. non avrebbe più interesse a rimanere "legata" alla Convenzione detta.

Il Sindaco illustra che, in un primo tempo, in occasione di una serie di confronti tenutisi mesi fa, a prescindere dalla forma giuridica che sarebbe stata utilizzata per perfezionare l'accordo (risoluzione anticipata consensuale della Convenzione Rep. n. 378/1985 con "riscatto" degli stalli da parte del Comune e/o della Portofino Mare S.r.l., piuttosto che sub-ingresso da parte di quest'ultima nella concessione in capo ad Assobello S.r.l.) quest'ultima aveva dichiarato che essa si sarebbe ritenuta soddisfatta con il pagamento di un importo di poco superiore ai 4.000.000,00 Euro.

L'importo proposto è stato giudicato sia dal Comune di Portofino sia dalla Portofino Mare S.r.l. eccessivo tenuto conto della Perizia giurata redatta dal consulente incaricato dalla Portofino Mare S.r.l., Geom. Luca Pallavicini, in data 1°02.2019. Nonostante l'ampio differenziale, considerata la rilevanza per il Comune dell'operazione e soprattutto l'interesse pubblico a garantire una gestione coordinata e efficiente di tutto l'Autosilos, tanto il Comune quanto la Portofino Mare S.r.l. nonché la "controparte" hanno proseguito le trattative per tentare di trovare un importo su cui ragionevolmente convogliare proposta e accettazione. Da ultimo, la Società Assobello S.r.l. si era dichiarata disponibile a concludere l'operazione a fronte di un corrispettivo di Euro 2.900.00,00 oltre IVA, per poi scendere ulteriormente a Euro 2.850.000,00 oltre IVA, un importo giudicato, alla fine, tutto sommato ragionevole, ponderati i plurimi interessi coinvolti.

- Non solo, il Sindaco tiene a condividere con i Consiglieri lo scrupolo con cui sono state condotte fin dal principio tutte le fasi dell'operazione. Egli precisa che, nel momento stesso in cui le parti hanno iniziato a confrontarsi, su impulso della Portofino Mare S.r.l., il Comune di Portofino si è attivato preliminarmente presso l'Agenzia del Demanio per sincerarsi della legittimità del suo operato, soprattutto, riguardo alle operazioni di stima degli stalli.

Il 15.10.2018, per il tramite di consulente incaricato, il Comune di Portofino ha trasmesso all'Agenzia del Demanio una prima richiesta di parere riguardo agli incombenti prodromici alla risoluzione consensuale della Convenzione relativamente agli stalli residui di cui alla Parte "B". In concreto, esso ha richiesto alla Autorità se, ai fini di un valido perfezionamento dell'accordo (sotto tutti i profili), l'importo su cui le Parti si sarebbero in futuro determinate a convergere all'esito delle operazioni di stima avrebbe dovuto o meno essere assoggettato al giudizio di congruità. Il 22.10.2018 l'Agenzia del Demanio, *Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative*, ha riscontrato evidenziando che «la magistratura

contabile, nella sua funzione consultiva verso gli Enti locali, ha escluso l'applicazione dell'Art. 12, comma 1ter, del D.L. n. 98/2011 nei casi di acquisto di immobili per effetto di un accordo transattivo».

In particolare, l'Agenzia del Demanio ha precisato che *«secondo siffatto orientamento, la disposizione normative che prevede il rilascio del parere di congruità da parte dell'Agenzia del demanio - Art. 12, comma 1ter, del D.L. n. 98/2011 - deve essere interpretata restrittivamente, riferendola ai soli casi in cui vi sia un acquisto a titolo derivativo frutto di una contrattazione tra le parti e dietro pagamento di un prezzo, con esclusione di tutte quelle operazioni, come la transazione, in cui il trasferimento del bene si verifica per effetto di uno schema contrattuale diverso da quello tipico della compravendita».* Il Parere dell'Autorità si concludeva precisando che in ogni caso *«nella circostanza rappresentata il Comune di Portofino procederebbe all'estinzione di un titolo concessorio e non ad un acquisto immobiliare essendo già esso stesso proprietario del bene, pertanto l'operazione non contempla una valutazione di mercato, bensì un conteggio di natura squisitamente finanziaria».*

- Ed ancora. Successivamente al ricevimento del Parere menzionato, il Comune di Portofino e la Portofino Mare S.r.l. hanno maturato il convincimento che l'operazione da intraprendere dovesse avere più che altro natura di Accordo di risoluzione consensuale anticipata della Convenzione Rep. n. 378/1985 ai sensi dell'art. 25 della detta (o comunque atto di effetto equivalente a quello conseguibile con il riscatto anticipato), piuttosto che di transazione, essendo la componente transattiva del tutto marginale.

Di talchè, sempre per scrupolo procedurale, su impulso della Portofino Mare S.r.l., in data 12.04.2019 il Comune di Portofino si è ulteriormente determinato a sottoporre all'Agenzia del Demanio un Supplemento di quesito. In sintesi, è stato chiesto all'Autorità interpellata se il Parere del 22.10.2018, che ha escluso la necessità di un giudizio di congruità in caso di atto transattivo, poteva essere confermato anche nel diverso e più confacente caso di risoluzione consensuale anticipata della Convenzione del Febbraio 1985.

- Con nota Prot. 8046 del 10.05.2019, l'Agenzia del Demanio, *Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative*, ha confermato il Parere del 22.10.2018, nella misura in cui essa ha stabilito che *«l'operazione che il Comune intende realizzare si muove in un contesto normativo diverso rispetto alle ordinarie procedure di acquisto della proprietà dei beni immobili da parte degli enti territoriali a cui fa riferimento l'Art. 12 comma 1 ter del D.L. 98/2011 e, pertanto, non sembrerebbe soggetta alle previsioni normative applicabili in materia».*

- Dato atto di quanto sopra, per comprendere a pieno il cuore della trattativa concernente il valore da attribuire a diritti concessori (l'utilità che si trae dal godimento del diritto), il Sindaco

spiega anche, che, quasi contestualmente all'incontro del 7.11.2019, alla fine del mese di Ottobre 2019, la Società Assobello S.r.l. ha trasmesso al Comune di Portofino num. 5 contratti preliminari di sub-ingresso in altrettanti stalli ubicati nella Parte "B".

La Società Assobello S.r.l. ha giustificato la trasmissione dei contratti preliminari di sub-ingresso dopo mesi di sostanziale silenzio in quanto la pendenza del contenzioso dinanzi al T.A.R. Liguria (anche in merito al *Project Financing* depositato il 20.04.2018) dissuadeva i potenziali clienti dal sottoscrivere qualsiasi tipo di atto. Inoltre, essa palesava di aver dovuto risolvere in passato una serie di questioni societarie interne che non agevolavano affatto l'avvio di operazioni di sub-ingresso in singoli stalli. Nel momento in cui la Società Assobello S.r.l. ha risolto, da un lato, tali questioni interne e, dall'altro lato, ha maturato convincimento di una possibilità oggettiva di raggiungere un accordo con il Comune, essa ha potuto accogliere manifestazioni di interesse da privati in relazione, appunto, a singoli stalli ancora disponibili.

- Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 25 della Convenzione Rep. n. 378/1985, il corrispettivo pattuito nei detti contratti preliminari di sub-ingresso e le varie proposte formulate nel tempo da Assobello S.r.l. hanno reso necessario un supplemento / aggiornamento della Perizia giurata rilasciata in data 1° Febbraio 2019 dal Geom. Luca Pallavicini, tecnico incaricato dalla Portofino Mare S.r.l.

Il supplemento di Perizia che si allega, rilasciata in data 21.11.2019, conferma che, attualmente, tenuto conto dell'operazione, delle caratteristiche degli stalli, del loro numero (individuato in complessivi num. 36 stalli), della durata della concessione fino al 2063, un valore prossimo a Euro 2.700.0000,00 oltre IVA può ritenersi ragionevole. Tale importo è stato comunicato per le vie brevi alla Società Assobello S.r.l. la quale ha controproposto, dapprima Euro 2.900.000,00, dovendo considerare anche l'indennità per occupazione degli stalli a partire dall'Aprile 2019, per poi ribassare la somma a Euro 2.850.000,00. Tenuto conto dell'economica complessiva e generale dell'operazione, l'importo proposto è stato ritenuto dal Comune di Portofino il migliore che si potesse negoziare nel corso della trattativa, considerato anche quanto prescritto dall'art. 25 della Convenzione Rep. n. 378/1985.

- Il Sindaco fa presente che ritornare nella disponibilità pubblica dell'Autosilos con circa num. 44 anni di anticipo rispetto al termine previsto nella Convenzione rappresenta un risultato davvero importante, che potrà consentire alla Portofino Mare S.r.l. di migliorare la sua *performance*, con beneficio, a cascata, per la collettività. Non si può non ricordare che, durante l'interruzione della SP 227, la Portofino Mare S.r.l. è stata determinante in quanto il suo contributo e le sue prestazioni (in tutte le forme in cui si sono manifestate) hanno permesso al Comune di svolgere con regolarità di tutte le sue funzioni istituzionali.

Pertanto, pare giunto il momento di completare il progetto iniziato con la Delibera C.C. n. 2 del 16.03.2018 quando il Comune di Portofino, attraverso la gestione *in house providing*, si è inserito nel mercato del servizio pubblico dei parcheggi a pagamento assumendo, per il tramite della sua partecipata, la gestione della Parte A dell'Autosilos di sua proprietà.

- A questo punto, il Consigliere Ramasco, interviene congratulandosi con il Sindaco e esprimendo la propria adesione alle finalità dell'operazione posta in essere. Anche la Consiglieria Morabito valuta in modo positivo la proposta del Sindaco, in quanto conforme al programma elettorale. I consiglieri chiedono quindi alcune delucidazioni relativamente ai concreti passaggi da porre in essere.

Il Sindaco riprende il testo del Verbale di Assemblea del 22.11.2019 e risponde scandendo una serie di fasi che andranno, a tratti, a susseguirsi o a intersecarsi: **a)** subentro da parte di Portofino Mare S.r.l. alla Società Assobello S.r.l. nella Convenzione Rep. n. 378/1985 che conserverà la sua efficacia fino al Febbraio 2063, con contestuale rinuncia di quest'ultima al contenzioso pendente R.G.N. 258/2018 T.A.R. Liguria e al *Project Financing* depositato ex art. 183 comma 15 D.Lgs. 50/2016 il 20.04.2018; – **b)** accensione di mutuo chirografario da parte della Portofino Mare S.r.l. dell'importo di Euro 2.700.00,00 a tasso variabile per una durata di num. 7 anni, previa indizione di procedura selettiva secondo quanto previsto dall'art. 4 D.Lgs. 50/2016 trattandosi, comunque, di un settore escluso dall'applicazione del Codice dei Contratti; **c)** in forza di esercizio del controllo analogo, perfezionato l'atto di sub-ingresso, destinazione da parte della Portofino Mare S.r.l. degli stalli residui (indicati nella Perizia a firma Geom. Luca Pallavicini) a servizio pubblico parcheggi in linea con l'affidamento di cui alla Delibera C.C. n. 2 del 16.03.2018, con contestuale estinzione per fusione della Parte A con gli stalli residui della Parte B; **d)** previa autorizzazione del Consiglio Comunale da convocarsi prossimamente per il nuovo incombenza e attivazione di procedura *ad hoc* nel rispetto della normativa vigente, a fronte del sacrificio sostenuto dalla Portofino Mare S.r.l. nel reperimento delle risorse finanziarie e nel sostanziale vincolo d'uso degli stalli interessati da sub-ingresso, allungamento in favore della Portofino Mare S.r.l. della durata del Contratto di Servizio di cui all'Allegato E della Delibera C.C. n. 2 del 16.03.2018 per num. 10 anni o comunque per un numero di anni sufficiente all'ammortamento da parte di quest'ultima del costo dell'operazione di sub-ingresso; **e)** tenuto conto degli impegni finanziari a cui è chiamata la Portofino Mare S.r.l., disponibilità di massima, previa autorizzazione da parte di prossimo Consiglio Comunale, a sottoscrivere aumento di capitale per un importo ancora da determinare; **f)** predisposizione e rilascio, previa eventuale autorizzazione da parte di Consiglio Comunale (se dovuta) di lettera di patronage "debole" a sostegno dell'operazione di accensione del mutuo chirografario di cui alla precedente lett. d.

- I Consiglieri si dichiarano tutti soddisfatti delle delucidazioni. Alla luce degli obiettivi che il Comune di Portofino intende perseguire nell'interesse della sua comunità, essi dichiarano di condividere l'operazione nella sua interezza sia in relazione alla parte economica sia in relazione agli strumenti giuridici da attivare per quanto, alcuni di essi, tenuto conto delle caratteristiche (in più fasi) dell'operazione illustrata, siano ovviamente ancora da articolare nel dettaglio.

Inoltre, essi dichiarano che la scelta dell'Assemblea del 22.11.2019 di dare la precedenza al dossier relativo all'Autosilos, ritenendola quale migliore delle opzioni alternative indicate nella Delibera di Indirizzi C.C. n. 25 del 30.09.2019, pare lungimirante in quanto trattasi della soluzione più immediata e meno complessa. In ogni caso, rimane vivo anche l'interesse all'attuazione del dossier relativo alla riqualificazione dell'Ex Asilo ("la Villa Gialla") il cui procedimento sarà attivato non appena vi saranno tutte le condizioni per avviare l'opera. A tal fine si sottolinea che lo spostamento degli Uffici comunali dal quinto piano è un tema da affrontare, essendo note a tutti le condizioni inaccettabili in cui versa il lastrico solare.

Il Sindaco prende buona nota, ringrazia per gli interventi e per quest'ultima osservazione, rassicurando che nulla sarà lasciato cadere.

Tanto premesso, e illustrato, il Sindaco, Matteo Viacava, pone in votazione, in forma palese, l'intera proposta di Deliberazione.

Con votazione palese accertata e proclamata dal Presidente che dà il seguente risultato:

Consiglieri presenti: n. 10

Con voti favorevoli: n. 10

Astenuti: n.0

Voti contrari n.0

DELIBERA

- di autorizzare preventivamente la Portofino Mare S.r.l. a subentrare alla Assobello S.r.l. nella Convenzione Rep. n. 378/1985 in relazione agli stalli indicati nella Perizia giurata (versione integrata) a firma Geom. Luca Pallavicini rilasciata in data 21.11.2019 per l'importo negoziato di Euro 2.850.000,00 oltre IVA;
- di autorizzare fin da ora la Portofino Mare S.r.l. a procedere alla sottoscrizione di un contratto di mutuo bancario chirografario, da intendersi quale condizione per procedere al sub-ingresso, nei limiti degli indirizzi formulati, per l'importo di Euro 2.700.000,00 previo espletamento di procedura selettiva nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 D.Lgs. 50/2016;
- per quanto occorre possa, di ratificare con effetto retroattivo e sanante e quindi di fare proprio, tutto quanto deliberato dall'Assemblea dei soci (del Socio Unico) in data 22.11.2019;

- di conferire mandato all'Amministratore Unico della Portofino Mare S.r.l. di fare quanto in suo potere per adempiere a quanto deliberato nel rispetto delle sue competenze come da Statuto sociale;

- per consentire il celere e adeguato completamento dell'iter funzionale al perfezionamento dell'operazione sopra illustrata sotto ogni profilo (civile e amministrativo), di rinviare fin da ora al primo Consiglio Comunale utile e comunque entro il 31.12.2019, i seguenti ulteriori argomenti: sottoscrizione di aumento di capitale sociale della Portofino Mare S.r.l. da parte del Socio Unico; allungamento della durata del Contratto di Servizio di cui all'Allegato E della Delibera C.C. n. 2 del 16.03.2018;

- quanto al rilascio di Lettera di patronage debole, che in questa sede viene autorizzata, di formulare i seguenti specifici indirizzi all'Amministratore Unico affinché provveda, attraverso la contrazione di un mutuo bancario, al perfezionamento dell'operazione, alle migliori condizioni di mercato, nel rispetto dei seguenti requisiti di carattere generale:

Modalità: Mutuo bancario chirografario a tasso variabile;

Sottoscrittore: Portofino Mare S.r.l.;

Ammontare Massimo Euro 2.700.000,00;

Scadenza: 7 anni;

Garanzia: Nessuna fideiussione, bensì lettera di patronage debole emessa dal Comune di Portofino, portante il seguente contenuto informativo, salve migliorie o precisazioni, finalizzata esclusivamente a agevolare il finanziamento: *«Con la presente Vi confermiamo che il Comune di Portofino è proprietario del 100% del capitale sociale della Società in house Portofino Mare S.r.l. alla quale avete concesso un mutuo chirografario di Euro 2.700.000,00. Il Comune di Portofino conosce i dettagli delle condizioni applicate. Nell'esprimere il nostro gradimento, con la presente ci impegniamo a far sì che l'anzidetta Società Portofino Mare S.r.l. faccia fronte, in ogni caso, alle sue obbligazioni nei Vostri confronti dipendenti dalle linee di credito menzionate, così che le dette Vi siano rimborsate. Il Comune di Portofino conosce e autorizza l'operazione di sub-ingresso alla Società Assobello S.r.l. nella Convenzione Rep. n. 378/1985 ("stalli residui ubicati nella Parte B") sottesa alla concessione di mutuo bancario. Il Comune di Portofino, nella sua qualità di Socio Unico e di Ente concedente, assicura che farà quanto necessario per consentire alla Portofino Mare S.r.l. di conseguire con successo il suo oggetto sociale attraverso la gestione dell'Autosilos e si impegna, altresì, nei Vostri confronti, in caso di operazioni comportanti modifiche della sua partecipazione diretta nel capitale sociale a darvene preventiva comunicazione scritta con 30 giorni di preavviso. Nell'ipotesi di perdita del controllo suddetto, il Comune di Portofino si impegna sin da ora, a procurarVi adeguate garanzie sostitutive».*

- **Si da atto che**

- a) la presente Deliberazione di Indirizzo sarà pubblicata sull'Albo Pretorio comunale *on-line* ai fini della generale e diffusa conoscenza;
- b) a seguito di approvazione, la presente Deliberazione sarà pubblicata nella distinta partizione della sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Portofino per tutti gli effetti di legge.



PortofinoMare

Portofino Mare S.r.l.
Palazzo Comunale

Piazza Della Libertà, 13B - Portofino
comuneportofinomare.it

COMUNE DI PORTOFINO
Città Metropolitana di Genova

Portofino Mare S.r.l.

Piano 2019 – 2033

(Note esplicative)

INFORMAZIONI DI SINTESI

Oggetto	Piano 2019 – 2033
Ente affidante	Comune di Portofino
Durata	Fino al 31/12/2033

SOGGETTO RESPONSABILE DELLA COMPILAZIONE

Nominativo:	
Ente di riferimento	Comune di Portofino – Portofino Mare S.r.l. a Socio Unico
Area/Servizio	
Oggetto dell'affidamento	Prolungamento servizio gestione parcheggi a rotazione a pagamento, attività complementari, minori e accessorie.
Tipo di affidamento	Concessione
Modalità di affidamento	Affidamento nella forma in <i>house providing</i>
Durata dell'affidamento	Fino al 31.12.2033
Descrizione dei servizi da affidare	Vedi Relazione
Telefono	
E-mail	
Data di redazione	15 Novembre 2019

PREMESSA

• Il 13 Febbraio 1985, il Comune di Portofino ha sottoscritto con Coop 7 S.c.r.l. la Convenzione Rep. 378/1985 di Concessione e Gestione per la costituzione di un autoparcheggio in struttura e ad attrezzature di interesse comune ubicato nei pressi di Piazza Della Libertà (*“l’Autoparcheggio”, “l’Autosilos”, “L’Edificio”*).

La Convenzione prevedeva che il concessionario costruisse e poi gestisse una struttura suddivisa in tre moduli:

- La cosiddetta **Parte A** destinata ad essere gestita dal Concessionario quale parcheggio di uso pubblico a pagamento, a rotazione, per anni 25 (decorrenti dalla data di inizio della gestione convenuta nel giorno 24 Febbraio 1993 – scaduta il 24 Febbraio 2018, prorogata fino al 31 Maggio 2018 e non rinnovata –), di circa mq. 3.600,00, posta ai piani secondo sotto-strada, primo sotto-strada, terra e primo;
- La cosiddetta **Parte B** destinata all’uso di parcheggio privato stanziale, con facoltà di sub-concessione a privati e durata di anni 70 (sempre decorrenti dalla data di inizio della gestione e dunque scadenza al 24 Febbraio 2063);
- Un’ulteriore **Parte** destinata a Sala mostre e Convegni nonché attività similari.

• Quanto alla ricostruzione storica della gestione dell’Autosilos, si riassume brevemente quanto segue. Ottenute le autorizzazioni per l’agibilità e approvato il collaudo, le Parti hanno individuato nel giorno 24 Febbraio 1993 l’inizio formale della gestione dell’Autoparcheggio e della Sala Convegni, da cui hanno iniziato a decorrere anche i termini di durata della Concessione di gestione delle diverse parti menzionate.

- Con Delibera C.C. n. 24 del 18 Settembre 2009, dopo una serie di cessioni del titolo coinvolgenti società terze, la Società Assolbello S.r.l. è stata autorizzata dal Comune di Portofino a subentrare nella Concessione dando inizio al suo periodo gestionale.

Il 7 Aprile 2017, a quasi un anno dalla scadenza naturale della Concessione per la Parte A dell’Autoparcheggio, il Comune di Portofino ha comunicato ad Assobello S.r.l., che una volta giunto a scadenza naturale il titolo, esso avrebbe proceduto ad attivare la gestione diretta del bene non

intendendo affidarsi ulteriormente alla gestione privata. L'art. 15 della Convenzione Rep. 378/1985 prevede, infatti, che al termine della Concessione il Comune possa assumere direttamente la gestione. Per quanto di contenute dimensioni, l'Autoparcheggio è, infatti, un asset strategico per il Comune: è l'unica infrastruttura importante di sua proprietà.

Con Delibera di Giunta n. 15 del 21 Febbraio 2018, il Comune di Portofino ha adottato gli "*Indirizzi circa le modalità di gestione del parcheggio a rotazione*" avviando l'esame della proposta di costituzione di una società *in house* e di contestuale affidamento del servizio/servizi pubblici afferenti.

Con Delibera n. 24 del 9 Marzo 2018, la Giunta Comunale ha adottato la proposta di Delibera al Consiglio avente ad oggetto la costituzione della Società *in house* e del contestuale affidamento dei servizi di parcheggio a pagamento, Sala mostre e Convegni e dei servizi igienici.

Con la Delibera C.C. n. 2 del 16 Marzo 2018, il Consiglio Comunale, discussi e approvati gli emendamenti proposti, ha approvato la costituzione della Società *in house* denominata Portofino Mare S.r.l. e l'affidamento dei servizi pubblici menzionati, cui è seguita la formale costituzione con Atto del Notaio Luigi Solari Rep. 288 del 12 Aprile 2018 e la nomina delle cariche societarie individuate previa selezione pubblica.

- Tra le principali motivazioni che hanno indotto il Comune di Portofino a preferire, tra le alternative consentite dall'ordinamento vigente, il modello dell'*in house providing*, si ricordano: la previsione di flussi reddituali netti che genereranno utili a fronte dell'investimento; la possibilità di destinare degli utili a nuovi investimenti piuttosto che di reimpiegarli nella gestione comunale; il controllo analogo (come da art. 22 dello Statuto) che caratterizza la *governance* della Società Portofino Mare S.r.l. e genera un rapporto diretto tra Comune Socio- Società *in house* e cittadino, svincolato da logiche private di mero profitto.

Espletate le selezioni pubbliche per il reclutamento del personale dipendente previa adozione di specifico Regolamento, in data 1° Giugno 2018 ha preso avvio la gestione nella forma *in house providing* per la Parte A dell'Autoparcheggio (la più consistente).

- Quanto alle caratteristiche dell'Autoparcheggio, la Parte A consta di n. 125 posti auto destinati, come detto, alla rotazione (servizio pubblico), mentre la Parte B, riservata all'uso stanziale, consta di n. 150

posti auto, dei quali n. 115 sono stati interessati in passato da atti di sub-ingresso in favore di singoli privati. I rimanenti n. 35 posti auto non risultano ancora essere stati oggetto di atti (definitivi) di Sub-concessione: quanto al loro impiego, è emerso che, pur in assenza di disciplina / prassi formalizzata con il Comune di Portofino, essi risultano essere stati di frequente destinati a parcheggio a rotazione aggiuntivo.

- Da tempo il Comune di Portofino e la Società Assobello S.r.l. hanno attivato un confronto per verificare la possibilità di trovare una linea comune sulle sorti della Convenzione Rep. 378/1985 in relazione alla residua Parte B, partendo dal dato indiscusso che l'Amministratore ha necessità di potenziare ed efficientare il servizio della sosta a pagamento.

Come è stato ampiamente illustrato nella Deliberazione C.C. n. 30 del 25.09.2019, è interesse dell'Amministrazione Comunale: risolvere in maniera stabile le problematiche connesse all'utilizzo di Piazza Libertà, che dovrebbe essere il più possibile sgombra da situazioni di traffico-sosta a singhiozzo dei mezzi a motore per ragioni di sicurezza della circolazione delle persone; restituire pregio e maggiore vivibilità al contesto in cui Piazza Libertà è inserita; rendere organica e omogenea la gestione di tutti i piani dell'Autoparcheggio, in una sorta di "fusione" organizzativa della Parte A con la Parte B, con salvezza, ovviamente, degli stalli già interessati da atti di sub-concessione con terzi privati nel rispetto di quanto prescritto dalla Convenzione Rep. 378/1985.

Di recente, il confronto tra le parti è stato esteso alla Società Portofino Mare S.r.l. e, valutate le soluzioni possibili fra quelle offerte dalla Convenzione Rep. 378/1985, si è ritenuta preferibile e ragionevole la soluzione di far subentrare quest'ultima nei diritti di Assobello S.r.l. previo raggiungimento di un accordo sul valore dell'operazione.

•Finalità del presente documento.

Il presente documento si prefigge di rappresentare lo sviluppo economico finanziario e patrimoniale della prossima gestione per il periodo 01.01.2020 – 31.12.2033, durante il quale, il Comune di Portofino intenderà affidare la gestione dei servizi sopra menzionati, implementati nel numero di stalli disponibili, alla Portofino Mare S.r.l., sempre nella forma in *house providing*, previo espletamento delle procedure a ciò preposte.

Si rammenta che, attualmente, la Portofino Mare S.r.l., Società *in house* il cui capitale è interamente posseduto dal Comune di Portofino, risulta già affidataria dei menzionati servizi fino al 31.12.2023 in relazione alla Parte A dell'Autoparcheggio. Il presente Piano riguarda il più lungo orizzonte del 2033 a fronte, come si accennava, di un potenziamento dell'offerta gestionale.

Il prolungamento del titolo si rende necessario e consigliato poiché il Comune di Portofino, nell'esercizio del potere di controllo analogo, con sua Delibera C.C. n. 31 del 25 Novembre 2019, ha deliberato di autorizzare la sua partecipata a subentrare ad Assobello S.r.l., la quale ultima, per parte sua, nel corso delle intercorse trattative aveva manifestato, a riguardo, il suo preliminare assenso, in relazione agli stalli (num. 36 porzioni tra posti auto e posti moto) ancora disponibili e nella sua titolarità.

- Prima ancora, con Delibera del 22 Novembre 2019, l'Assemblea ha deciso, in sostanza: **a)** ai sensi dell'art. 11 dello Statuto di autorizzare la Portofino Mare S.r.l. a esercitare il sub-ingresso nella detta, in relazione agli stalli residui siti nella Parte B dell'Autosilos ancora nella titolarità della Società Assobello S.r.l.; **b)** ai sensi dell'art. 11 dello Statuto, visti spec. gli artt. 18 e 25 della Convenzione Rep. n. 378/1985, all'esito della lunga trattativa intercorsa con Assobello S.r.l., di ritenere ragionevole e congruo l'importo negoziato con quest'ultima di Euro 2.850.000,00 IVA esclusa comprensiva della somma da versare a titolo di indennità per l'occupazione ininterrotta degli stalli da parte della Portofino Mare S.r.l. a partire dall'Aprile 2019; **c)** di autorizzare l'Amministratore Unico a provvedere a tutto quanto necessario per attuare la Delibera, provvedendo ad avviare la procedura necessaria per l'individuazione di Istituto Bancario con cui contrarre mutuo chirografario dell'importo di Euro 2.700.000,00 a tasso variabile, di durata di num. 7 anni da aggiudicare alle migliori condizioni di mercato; **d)** ai sensi dell'art. 22 dello Statuto, di invitare fin da ora la Portofino Mare S.r.l., una volta che sarà perfezionato, con successo, l'atto di sub-ingresso nella posizione attualmente ricoperta da Assobello S.r.l., a mettere a disposizione gli stalli oggetto di sub-ingresso al servizio pubblico di rotazione, allineando in tutto e per tutto la loro gestione a quella vigente per la Parte A.

- Per quanto sopra, preso atto dell'interesse pubblico e dell'economia generale dell'operazione, l'impegno economico a cui è chiamata la Società Portofino Mare S.r.l. - sostenere i costi dell'operazione mettendo a disposizione gli stalli per uso pubblico – richiede quanto meno, salva migliore soluzione, un "aggiornamento" / "rinegoziazione" dell'affidamento in corso, regolato dalla Delibera C.C. n. 2 del 16.03.2018 e dai suoi Allegati.

Portofino Mare S.r.l. Società in house con socio unico soggetta a direzione e coordinamento del Comune di Portofino CF e PI 02534950999

Per garantire l'equilibrio economico finanziario della Società Portofino Mare S.r.l. e l'ammortamento del costo del sub-ingresso si ritiene indispensabile che il Comune proceda, nel rispetto della normativa vigente, all'allungamento della durata dell'affidamento in corso di num. 10 (dieci) anni.

- Esposto quanto sopra, alla luce delle Deliberazioni sopra citate, il presente elaborato viene proposto al fine di dimostrare la sostenibilità finanziaria dell'indebitamento che verrà contratto dalla Portofino Mare S.r.l. per il sub-ingresso in complessivi num. 36 stalli disponibili (scadenza del titolo 24 Febbraio 2063) e per orientare le eventuali future decisioni del Comune concedente in relazione al prolungamento dell'affidamento *in house*.

SEZIONE 1

ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI

SOMMARIO: 1.1. Motivazioni della scelta – 1.2. Dotazioni patrimoniali e finanziarie iniziali – 1.3. Piano degli investimenti – 1.4. I costi di funzionamento – 1.5. Piano Economico Finanziario 2019-2023 – 1.5.1. Ipotesi sullo sviluppo dei costi di esercizio – 1.5.2. Ipotesi sullo sviluppo dei ricavi – 1.5.3. Ipotesi sullo sviluppo degli investimenti e delle voci patrimoniali ad utilità ripetuta – 1.5.4 Piano Economico – 1.5.5. Piano Finanziario – 1.6. Conclusioni

1.1. Motivazioni della scelta

L'Amministrazione comunale intende procedere a quanto necessario per estendere fino al 31.12.2033 alla Portofino Mare s.r.l., società *in house* di cui essa detiene l'intero capitale sociale, la durata dell'affidamento vigente, assentito nelle forme previste dalla disciplina vigente multilivello, per la gestione del parcheggio a rotazione a pagamento, della Sala mostre e Convegni e attività similari, del diurno di Piazza Libertà, avendo la stessa già individuato nella medesima Portofino Mare S.r.l. il soggetto più adatto per dare seguito alla gestione dell'Edificio e dei suoi servizi.

Lo scopo della Società Portofino Mare S.r.l. è quello di gestire i servizi pubblici e le strutture affidate nell'interesse della comunità portofinese garantendo, al contempo, la perfetta manutenzione e funzionalità dei medesimi nonché, nel tempo e per quanto ritenuto necessario, la costruzione di nuovi posti auto a servizio delle attività commerciali e turistiche della Città e dei suoi cittadini, avendo da sempre rappresentato la carenza di posti auto una criticità anche in relazione alla circolazione extra-urbana.

1.2. Dotazioni patrimoniali e finanziarie iniziali

Si rammenta che il Comune di Portofino ha determinato che il Capitale Sociale della Società *in house* fosse pari ad Euro 20.000,00 apportando somme liquide.

Altresì, in relazione alla Parte A dell'Autoparcheggio, la scelta del Comune di Portofino di affidare alla Società *in house* la gestione delle strutture e dei servizi sopra indicati, è in linea con quanto previsto dalla Convenzione Rep. 378/1985. Infatti, l'art. 15 par. 3 della detta prevede quale principale ipotesi gestionale conseguente alle scadenze della Concessione previste per la Parte A e B e della Sala Mostre e Convegni proprio quella di essere assunta direttamente dal Comune.

Il Contratto di Servizio vigente prevede un canone annuo in parte fisso e in parte variabile, correlato all'andamento dei ricavi della Società medesima: la parte fissa del canone è stata stabilita in Euro 100.000,00, mentre la parte variabile è stata indicata nel 5% dei ricavi annui.

Tali determinazioni sono confermate nel presente Piano.

1.3. Piano degli investimenti

Nel corso del periodo di previsione esplicita si suppone che saranno effettuati dalla Società investimenti relativamente modesti, consistenti più che altro nell'acquisto dei seguenti beni, il cui prezzo è espresso, ovviamente, al netto dell'Imposta sul Valore Aggiunto:

1) Anno 2018 (investimenti già effettuati):

- | | | |
|--|------|-----------|
| - Spese di impianto e costituzione | Euro | 5.000,00 |
| - Dotazioni informatiche <i>hardware e software</i> uso ufficio,
Impianto esazione automatica, Impianto di videosorveglianza
Altre immobilizzazioni materiali ed immateriali | Euro | 65.000,00 |

2) Anno 2019

- | | | |
|--|------|--------------|
| - Manutenzioni straordinarie sulla struttura | Euro | 50.000,00 |
| - Subentro negli stalli di Assobello S.r.l. | Euro | 2.850.000,00 |

La quantificazione degli importi è meglio specificata al successivo paragrafo **1.5.3.**

Si suppone, per simulazione, che gli investimenti siano finanziati sino a concorrenza di Euro 2.500.000,00 tramite indebitamento finanziario (mutuo chirografario¹) e per il resto con mezzi propri.

¹ Il Piano assume un tasso del 2% ritenuto, a seguito degli approfondimenti svolti, un tasso realisticamente ottenibile dalla Società in relazione all'attività svolta ed alla tipologia di operazione qui ipotizzata. Il tasso viene assunto quale invariabile per tutta la durata del finanziamento in rapporto alle prospettive dei mercati finanziari nei prossimi anni.

1.4. I costi di funzionamento

I costi di funzionamento della Società *in house* sono sintetizzabili come di seguito riportato. Il costo è stimato su base annua costituendo anche il fondamento delle *assumptions* degli esercizi futuri.

1.5. Piano Economico Finanziario 2019-2033

Il Piano Economico Finanziario (anche "P.E.F.") è elaborato per il periodo compreso tra il 2019 e il 2033 compresi, in relazione al quale, al momento, l'Amministrazione comunale è intenzionata ad affidare i servizi sopra descritti alla propria Società *in house*.

Sotto il profilo quantitativo è stata acquisita conoscenza delle attività attribuibili alle competenze della Società Portofino Mare S.r.l. sulla base dell'esperienza del precedente gestore della Parte A (Assobello S.r.l. unitamente a G.7. S.r.l.), oggi maturata e ampliata per effetto della gestione in corso.

Le previsioni sono svolte attraverso l'esame di una serie di ipotesi che di seguito sono riepilogate.

1.5.1. Ipotesi sullo sviluppo dei costi di esercizio

Tendenzialmente si ipotizza una progressione generalizzata e in senso aumentativo dei costi pari al 2% (con esclusione, ovviamente, delle voci non tipicamente legate all'inflazione, quali ammortamenti e accantonamenti). L'assunto è prudenziale e non esclude che siano negoziate le migliori offerte economiche per le forniture di beni e servizi, coerentemente con la natura della Società: fanno eccezione le seguenti voci che sono oggetto di stima specifica:

- Energia elettrica (inclusa nelle spese condominiali)	Euro	0,00
- Spese telefoniche e dati	Euro	10.000,00
- Manutenzioni ordinarie	Euro	12.000,00
- IMU TARI TASI	Euro	39.000,00
- Costo del personale - Custodi	Euro	231.000,00
- Ammortamenti beni mobili ed attrezzature	Euro	22.727,00
- Ammortamento posti auto acquisiti nel 2019	Euro	66.000,00
- Accantonamenti per manutenzioni straordinarie cicliche	Euro	25.000,00
 - Spese Condominiali	 Euro	 75.000,00

Portofino Mare S.r.l. Società in house con socio unico soggetta a direzione e coordinamento del Comune di Portofino CF e PI 02534950999

- Canone concessioni strutture (Quota fissa)	Euro 100.000,00
- Canone concessioni strutture (Quota variabile) – base 2019	Euro 54.890,00
- Oneri diversi di gestione	Euro 145.000,00

Gli importi indicati sono stimati su base annua e – ove applicabile - al netto dell’IVA.

Energia elettrica

Si tratta dei costi stimati tenendo in considerazione sia gli spazi effettivamente occupati sia la potenza installata. Il costo è assunto pari a zero in quanto ricompreso nelle spese di amministrazione ripartite dal Condominio.

Spese telefoniche e dati

Si tratta dei costi stimati per la telefonia e le reti dati della Società.

Manutenzioni ordinarie

Si tratta dei costi stimati per le strutture gestite.

TARI TASI IMU

L’importo è stato stimato tenendo in considerazione gli spazi effettivamente occupati come da indicazioni dell’Ente impositore.

Costo del personale

Si tratta del costo stimato per n. 5 addetti *full time* sulla base del Contratto Collettivo di settore vigente (C.C.N.L. per i dipendenti da aziende esercenti autorimesse, noleggio auto etc., rinnovato il 26 Luglio 2016), nonché per il personale *part time* per il periodo di alta/altissima stagione nonché per il personale per altri servizi (C.C.N.L. per i dipendenti da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi del 31.05.2011).

Il costo del personale dipendente tiene in considerazione le decisioni assunte nel corso del 2019 circa la copertura del turno notturno (22,00 – 06,00) solo nel periodo di altissima stagione.

Ammortamenti beni immateriali e materiali

Si tratta dei costi connessi con l'ordinaria usura dei beni materiali ed immateriali.

La durata dell'ammortamento dei beni diversi dagli stali è cautelativamente assunta in un periodo pari alla durata originaria della Concessione originaria (5,5 anni).

La durata dell'ammortamento dei num. 29 posti auto (cui si aggiungono num. 6 posti moto) acquisiti al patrimonio della Società Portofino Mare S.r.l. per effetto di Sub-ingresso ad Assobello S.r.l. nella Convenzione Rep. 378/1985 è ipotizzata per la durata della Concessione residua (Anno 2063, 70 anni decorrenti dall'inizio della gestione).

Accantonamenti per manutenzioni straordinarie

Si tratta di un accantonamento annuo di Euro 25.000,00 per interventi di manutenzione e rinnovamento degli impianti e delle strutture la cui manifestazione finanziaria avviene ogni 5 anni, al fine di restituire il bene al proprietario Comune di Portofino in buono stato di conservazione.

Spese condominiali

Si tratta della stima delle spese condominiali. L'ammontare è stato determinato sulla base dell'ultima rendicontazione disponibile considerando anche l'incremento dei posti derivanti dall'operazione di sub-ingresso concertata con Assobello S.r.l. (Euro 75.000,00 soggetto ad inflazione).

Canone di Concessione – Quota fissa

Si tratta della parte fissa del canone annuo corrisposto dalla Società Portofino Mare S.r.l. al Comune di Portofino per il godimento della struttura (Euro 100.000,00 soggetto ad inflazione).

Canone di Concessione – Quota variabile

Si tratta della parte variabile del canone annuo corrisposto dalla Società Portofino Mare S.r.l. al Comune di Portofino per il godimento della struttura (5% dei ricavi soggetto ad inflazione).

Oneri diversi di gestione

Tale voce residuale ricomprende tutte le ulteriori spese necessarie per il funzionamento della Società:

- Assicurazioni (assunta per Euro 6.000,00);
- Pubblicità, comunicazione e manifestazioni (assunta per Euro 20.000,00);
- Consulenze legali, tecniche, amministrative, contabili e del lavoro (assunta per Euro 35.000,00);
- Cancelleria e stampati (assunta per Euro 2.000,00);
- Corrieri e postali (assunta per Euro 2.000,00);
- Pulizia - inclusiva dei locali del diurno - (assunta per Euro 10.000,00);
- Compenso Amministratore Unico (assunta per Euro 20.000,00);
- Onorario Revisore Unico (assunta per Euro 6.000,00);
- Spese bancarie (assunta per Euro 5.000,00);
- *Contingency* ed imprevisti (assunta per Euro 39.000,00).

Tale ultima voce è quella che si presenta più aleatoria e di difficile stima/previsione in quanto normalmente trattasi di dato fondato sull'esperienza e su serie storiche mancanti nel caso di specie.

Si segnala, inoltre, che alcune attività potrebbero non essere ricorrenti e/o omogenee.

Imposte dirette

Le imposte sono stimate alle aliquote proprie vigenti:

- IRES 24,0%
- IRAP 3,9%²

e applicata sulle normali basi imponibili.

Oneri e proventi finanziari

E' stato ipotizzato / simulato che la Società Portofino Mare S.r.l. accenda un mutuo a tasso "invariabile" del 2% da restituirsi in num. 7 anni in rate mensili posticipate.

Il tasso prescelto sembra realisticamente ottenibile per tutta la durata del finanziamento medesimo sulla base dell'attuale situazione del mercato finanziario.

² Solo per il personale a tempo determinato

Precauzionalmente non sono stati mai stimati proventi finanziari.

1.5.2. Ipotesi sullo sviluppo dei ricavi

La stima dei ricavi è stata eseguita sulla base delle informazioni disponibili circa la presenza e la durata della sosta dei veicoli, sulla base dell'esperienza maturata nei mesi di gestione diretta, delle informazioni fornite dal gestore uscente e delle stime sviluppate insieme agli uffici comunali, tenuto conto dell'esperienza, dell'osservazione dei flussi e, in generale, delle conoscenze degli addetti agli uffici comunali.

E' stato ipotizzato un incremento *standard* sulla base dell'inflazione programmata (2%), in analogia a quanto fatto per i costi (dati 2020).

- Ricavi da parcheggio a rotazione	Euro 1.180.956,00
- Ricavi da abbonamenti moto	Euro 9.364,00
- Ricavi da gestione diurno	Euro 32.028,00
- Ricavi da affitto spazi e pubblicità (da 2020)	Euro 12.000,00
- Ricavi da altri servizi	Euro 75.000,00

Ricavi da parcheggio a rotazione

La stima dei ricavi è stata eseguita sulla base delle informazioni disponibili circa la presenza e la durata della sosta dei veicoli, sulla base dell'esperienza maturata nei mesi di gestione diretta, delle informazioni fornite dal gestore uscente e delle stime sviluppate con gli Uffici Comunali tenuto conto dell'esperienza, dell'osservazione dei flussi e, in generale, delle conoscenze degli addetti agli Uffici Comunali.

La tariffa oraria è stata assunta in linea con quella applicata per l'Anno 2019.

Per tutta la sua durata, il presente Piano non prevede alcun incremento tariffario salvo quello connesso con l'inflazione programmata.

Ricavi da abbonamenti moto

Sono stati stimati sulla base delle serie storiche note agli Uffici Comunali.

L'importo indicato è stimato su base annua con un incremento annuale pari al tasso di inflazione programmato del 2%.

Ricavi da Gestione diurno

Si tratta dei ricavi rinvenibili dalla gestione del diurno.

Sono stati stimati sulla base della gestione degli esercizi 2018 e 2019.

L'importo indicato è stimato su base annua con un incremento annuale pari al tasso di inflazione programmato del 2%.

Ricavi da affitto spazi e pubblicità

Si tratta degli importi ritraibili dalla locazione delle sale e degli spazi (Sale convegni, eventi, ecc.) nonché dai cartelloni pubblicitari all'interno dell'Autoparcheggio.

L'importo indicato è stimato su base annua con un incremento annuale pari al tasso di inflazione programmato del 2%.

Ricavi da altri servizi

Riguardano le attività affidate dal Comune di Portofino alla Società Portofino Mare S.r.l. nell'anno 2019. Si tratta di attività strumentali esercitate quale soggetto coadiuvante nella prestazione di servizi di manutenzione svolti sul territorio comunale e di attività di pulizia dei locali comunali.

Il Piano ipotizza che anche per i prossimi anni il Comune di Portofino continui ad affidare tali servizi alla Portofino Mare S.r.l.

* * *

Viste le caratteristiche e la natura dell'attività svolta, in generale, viene assunto che i ricavi siano incassati nell'esercizio di competenza.

1.5.3. Ipotesi sullo sviluppo degli investimenti e delle voci patrimoniali ad utilità ripetuta

Il Piano ipotizza che gli investimenti siano strettamente legati alla dotazione dei mezzi informatici necessari alla gestione.

Le voci patrimoniali aventi utilità pluriennale:

- Dotazioni informatiche *hardware e software* uso ufficio,
Impianto esazione automatica, Impianto di videosorveglianza ed
automezzi Euro 65.000,00

Le voci patrimoniali aventi utilità pluriennale:

- Spese di impianto e costituzione società Euro 5.000,00

Il Piano ipotizza anche che, nell'anno 2019, siano effettuati investimenti finalizzati a interventi di manutenzione straordinaria e di adeguamento impiantistico dei beni gestiti, nonché al Sub-ingresso negli stalli di cui alla Parte B ancora in Concessione alla Società Assobello S.r.l.

- Manutenzioni straordinarie sulla struttura Euro 50.000,00
- Acquisto posti auto in concessione Euro 2.850.000,00

* * *

In generale viene cautelativamente assunto che i costi abbiano manifestazione finanziaria nell'esercizio di competenza.

1.5.4. Piano Economico

Per lo sviluppo del Piano Economico per il periodo 2019-2033 si rinvia all'Allegato Sub. 1.

Eventuali utili sono ipotizzati essere portati a nuovo.

1.5.5. Piano Finanziario

In Allegato Sub. 2 si riporta lo sviluppo del Piano Finanziario per il periodo di previsione esplicita.

Per semplicità di sviluppo del Piano, il pagamento di beni e servizi è ipotizzato entro num. 30 giorni dall'acquisto o dall'effettuazione della prestazione.

In generale viene cautelativamente assunto che sia i costi sia i ricavi abbiano manifestazione finanziaria nell'esercizio di competenza.

Ai fini IVA si assume un'aliquota sulle prestazioni del 22%. Peraltro, non si considera l'effetto finanziario dell'IVA in quanto la Società Portofino Mare S.r.l. versa la medesima con cadenza mensile ed essendo la detta soggetta al regime della Scissione dei Pagamenti (*"split payment"*).

Cautelativamente, il Piano ipotizza che la Società disponga di disponibilità finanziarie da attività pregresse di Euro 315.000,00.

1.6. Conclusioni

In conclusione, in base ai prudenziali assunti sopra esposti, si è valutato e ritenuto quanto di seguito:

- a) La Società Portofino Mare S.r.l. riesce a proseguire la propria attività per il perseguimento del proprio oggetto sociale nel rispetto dell'equilibrio economico e finanziario come evidenziato dallo sviluppo dei flussi e delle disponibilità liquide.
- b) Non è previsto che l'apporto del Socio Unico fondatore, Comune di Portofino, ecceda l'ammontare del Capitale Sociale ponendo quale esclusivo vincolo quello del mantenimento degli utili quanto meno sino al completo rimborso del finanziamento.
- c) Le ipotesi sono state assunte con la massima cautela e, pertanto, può ritenersi che la Società Portofino Mare S.r.l. possa realisticamente conseguire anche risultati migliori rispetto a quelli qui ipotizzati.
- d) Gli utili generati in ciascun esercizio possono essere utilizzati nel prosieguo della gestione per migliorare l'offerta di spazi di sosta ovvero essere distribuiti all'Amministrazione comunale per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali. Il Piano non considera distribuzioni degli utili che si prevede non essere, comunque, ragionevolmente possibili fino al rimborso del finanziamento che sarà contratto per il perfezionamento del Sub-ingresso negli stalli residui ancora in concessione ad Assobello S.r.l.

L'Amministratore Unico

Dott. Paolo Macchi



Daniela Adamo

Da: acquistienti <acquistienti@pce.agenziademanio.it>
Inviato: venerdì 10 maggio 2019 15:44
A: danielaadamo@maricondagenuvesi.it
Cc: sindaco@comune.portofino.genova.it; protocollo@pec.comune.portofino.genova.it
Oggetto: Richiesta di parere in merito a estinzione anticipata concessione parcheggi residui
Comune di Portofino
Allegati: 2019_04_12 - Supplemento QUESITO - Estinzione anticipata concessione.msg; 2019_8046 - Riscontro a supplemento quesito.pdf

In esito all'istanza presentata, si trasmette la nota prot. n. 8046/CG pari data.

Cordiali saluti

AGENZIA DEL DEMANIO
Commissione per la verifica di congruità
delle valutazioni tecnico-economico-estimative

Via Barberini 38 - 00187 Roma
T +39 06 42367. 225
AcquistiEnti@pce.agenziademanio.it
www.agenziademanio.it

Rispetta l'ambiente. Non stampare questa mail se non è necessario



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative
Il Presidente

Trasmesso via PEC
Non segue originale

Roma, 10/05/2019
Prot. n. 8046 /CG

Al Comune di Portofino – GE
protocollo@pec.comune.portofino.genova.it

E p.c.
Al Membro permanente
Giacomo Guglielmo Bruzzone

Rif. vs. email del 12/04/2019

**Oggetto: Richiesta di parere in merito a estinzione anticipata concessione
parcheggi residui Comune di Portofino.**

Con la comunicazione cui si fa riferimento, il Comune di Portofino, tramite il proprio legale di fiducia, ha inviato un supplemento di quesito in merito alla estinzione anticipata della concessione in favore della società Assobello Srl, già trasmesso in data 15 ottobre 2018.

In base alle informazioni acquisite, il Comune di Portofino intenderebbe procedere alla risoluzione anticipata della Convenzione del Febbraio 1985 - per la costruzione e gestione dell'Autosilos - non tramite una transazione, per la quale non vi sono i presupposti giuridici, ma attraverso il diritto di riscatto anticipato di cui all'art. 25 della Convenzione stessa.

Dal quadro sopra delineato l'operazione che il Comune intende realizzare si muove in un contesto normativo diverso rispetto alle ordinarie procedure di acquisto della proprietà di beni immobili da parte degli enti territoriali a cui fa riferimento l'art. 12, comma 1 ter 3 del D.L. n. 98/2011 e, pertanto, non sembrerebbe soggetta alle previsioni normative applicabili in materia.

Tuttavia, poiché la fattispecie oggi segnalata, ai fini della sua assoggettabilità alla disciplina di cui all'art. 12, comma 1 ter, del decreto legge n. 98/2011, per quanto è dato conoscere non è stata finora analizzata dalla magistratura contabile, codesto Ente, per la regolare gestione finanziaria e l'efficienza ed efficacia della propria azione amministrativa, potrà chiedere apposito parere alla competente sezione regionale di controllo della Corte dei conti ai sensi dell'articolo 7, comma 8, della legge 131/2003.

Tanto premesso, questa Agenzia resta comunque a disposizione per qualsivoglia supporto con riferimento al calcolo estimale del valore del bene effettuate dai competenti Uffici.

Cordiali saluti.

Paolo Maranca



Daniela Adamo

Da: Daniela Adamo <danielaadamo@maricondagenovesi.it>
Inviato: venerdì 12 aprile 2019 16:48
A: 'AG. DEMANIO - COMMISSIONE CONGRUITA'
Cc: 'sindaco@comune.portofino.genova.it'; 'paolo.macchi@salt.ge.it';
'priolo@comune.portofino.genova.it'; 'vicesindaco@comune.portofino.genova.it';
'giacomoguglielmo.bruzzone@agenziademanio.it'
Oggetto: Supplemento QUESITO - Estinzione anticipata concessione parcheggi residui
Comune di Portofino
Allegati: Estratto Convenzione Febbraio 1985.pdf

Genova, 12 Aprile 2019

Ill.ma Agenzia del Demanio,
Ill.ma Commissione per la verifica di congruità,
Preg.mo Geom. Bruzzone,

dopo attenta disamina della Vostra Nota rilasciata il 22 Ottobre u.s., per la quale ringrazio sentitamente, si è manifestata di recente la necessità, da parte del Comune di Portofino, di sottoporVi un supplemento di quesito per avere conferma di quanto già da Voi precisato, motivato dalle modalità con cui il Comune di Portofino intenderebbe procedere nei confronti del Concessionario. La richiesta di supplemento giunge solo ora, in quanto il Comune di Portofino è appena uscito dalla fase di emergenza causata dagli eventi del 28.10.2018 ed oggi è finalmente in grado di riattivare l'operazione.

Riassumo le nuove ragioni che mi spingono a chiedere, nell'interesse del Comune, un supplemento di risposta per poi formulare il quesito, restando fermo che, come da Voi correttamente rilevato, l'operazione, alla luce dell'art. 12 D.L. 98/2011, non concerne l'acquisto/vendita di immobile (trattasi di estinzione anticipata di una Concessione di gestione su di un bene immobile già di proprietà del Comune di Portofino).

1) Il Comune di Portofino intenderebbe procedere alla risoluzione consensuale anticipata della Convenzione del Febbraio 1985 - per la costruzione e gestione dell'Autosilos - vigente oggi con Assobello S.r.l. senza che intervenga alcuna transazione. Da un approfondimento è emerso che non vi sono i presupposti giuridici per procedere attraverso una transazione nel termine strettamente codicistico, poiché, nel caso in esame, nessuno rinuncerà ad alcun diritto, unica situazione che consente di avvalersi validamente dell'art. 1965 c.c. In sintesi, il Comune concedente e l'attuale Concessionario risolveranno di comune accordo la Convenzione per quella parte "A" di Autosilos ancora in concessione ad Assobello S.r.l., con scadenza al Febbraio 2063, corrispondente ai residui num. 34 posti auto. Nell'atto di risoluzione e nella valutazione del *quantum* non si farà riferimento a pendenze o controversie ma si terrà conto solo del valore di mercato degli stalli concertato tra le Parti.

2) La fase di risoluzione anticipata del titolo è espressamente regolata dalla Convenzione del Febbraio 1985 all'art. 25 (si parla di diritto di riscatto anticipato della concessione). Questa clausola fissa i parametri per quantificare il rimborso che il Comune dovrà corrispondere alla Concessionaria. L'art. 25 rimette all'accordo delle Parti la stima delle porzioni da riscattare e prevede che in caso di disaccordo si proceda con un arbitrato (v.dsi Estratto della Convenzione in allegato).

3) Nel disciplinare la procedura dell'estinzione anticipata, l'art. 25 della Convenzione fa riferimento "al valore di stima" degli stalli da concertarsi in via consensuale. A tal fine, la Società *in house* del Comune di Portofino che gestisce i parcheggi a rotazione ha commissionato una perizia di stima, rilasciata qualche tempo fa da un Consulente iscritto all'Albo dei periti presso il Tribunale di Genova, per contrapporla alle richieste del Concessionario.

Posto quanto sopra, considerato che, in forza della Convenzione del 1985, una stima di mercato degli stalli dovrà essere fatta affinché le Parti trovino un punto di incontro ragionevole sul "prezzo del riscatto anticipato", la Vostra

Spett.le Agenzia conferma comunque la Nota del 22.10.2018 oppure ritiene che, a questo punto, ci si trovi di fronte all'obbligo di verifica preventiva di congruità ?

Ringrazio anche a nome del Comune di Portofino e rimango in attesa di Vostre indicazioni.

Con ossequi

Avv. Daniela Adamo

AVV. DANIELA ADAMO
PH.D. DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA

STUDIO LEGALE AVV. PROF. VINCENZO MARICONDA - AVV. GUIDO GENOVESI
16121 GENOVA - VIA ANTON MARIA MARAGLIANO 5/9
TEL. 010.8680418 - 010.8680419 - FAX 010.8680420

Da: AG. DEMANIO - COMMISSIONE CONGRUITA' <dg.commissionecongruita@agenziademanio.it>

Inviato: lunedì 22 ottobre 2018 10:06

A: danielaadamo@maricondagenovesi.it

Cc: sindaco@comune.portofino.genova.it; paolo.macchi@salt.ge.it; priolo@comune.portofino.genova.it;
vicesindaco@comune.portofino.genova.it; BRUZZONE GIACOMO GUGLIELMO
<giacomoguglielmo.bruzzo@agenziademanio.it>

Oggetto: QUESITO - Estinzione anticipata concessione parcheggi residui Comune di Portofino

Con la mail in calce è stata riportata l'esigenza da parte Comune di Portofino di estinguere anticipatamente la concessione per l'utilizzo di 35 posti auto in favore dell'attuale concessionaria Assobello S.r.l., che avverrebbe per effetto di un atto transattivo in cui dovrebbero, tra l'altro, confluire vari contenziosi pendenti tra la concessionaria e il Comune concedente.

In proposito occorre evidenziare che la Magistratura contabile, nella sua funzione consultiva verso gli Enti locali, ha escluso l'applicazione dell'art. 12, comma 1ter, del D.L. n. 98/2011 nei casi di acquisto di immobili per effetto di un accordo transattivo. In particolare, secondo siffatto orientamento, la disposizione normativa che prevede il rilascio del parere di congruità da parte dell'Agenzia del demanio - art. 12, comma 1ter, del D.L. n. 98/2011 - deve essere interpretata restrittivamente, riferendola ai soli casi in cui vi sia un acquisto a titolo derivativo frutto di una contrattazione tra le parti e dietro pagamento di un prezzo, con esclusione di tutte quelle operazioni, come la transazione, in cui il trasferimento del bene si verifica per effetto di uno schema contrattuale diverso da quello tipico della compravendita.

Tale interpretazione si fonda principalmente su due argomenti: il dato letterale della norma, che utilizza specificamente la terminologia propria del contratto di compravendita, e la *ratio* della stessa, che è individuabile nell'esigenza di contenimento della spesa pubblica e, quindi, si riferisce esclusivamente alle uscite di denaro pubblico.

La transazione, invece, esula dall'ambito dell'art. dell'art. 12, comma 1ter, del D.L. n. 98/2011 in quanto è un'operazione più complessa della compravendita, basata su valutazioni che vanno oltre il mero valore economico del bene e che coinvolgono anche altri aspetti, quali, ad esempio, le probabilità di vittoria del contenzioso in essere o le ulteriori reciproche concessioni che definiscono l'accordo transattivo (*cf.* C. Conti, SRC Lombardia, n. 310/2015/PAR).

Inoltre, si evidenzia che, nella circostanza rappresentata il Comune di Portofino procederebbe all'estinzione di un titolo concessorio e non ad un acquisto immobiliare essendo già esso stesso proprietario del bene, pertanto l'operazione non contempla una valutazione di mercato, bensì un conteggio di natura squisitamente finanziaria.

Sperando di aver dissolto ogni dubbio in merito, si resta disponibili per ogni eventuale ulteriore necessità.

AGENZIA DEL DEMANIO
Commissione per la verifica di congruità
delle valutazioni tecnico-economico-estimative

Via Barberini 38 - 00187 Roma
T +39 06 42367. 225
dg.commissionecongruita@agenziademanio.it
www.agenziademanio.it

Rispetta l'ambiente. Non stampare questa mail se non è necessario

Da: Daniela Adamo [<mailto:danielaadamo@maricondagenovesi.it>]

Inviato: lunedì 15 ottobre 2018 20:41

A: BRUZZONE GIACOMO GUGLIELMO

Cc: 'Sindaco Comune Portofino'; 'Giorgio D'Alia'; 'priolo'; 'Arch. Maria Carla Gentoso'

Oggetto: QUESITO - Estinzione anticipata concessione parcheggi residui Comune di Portofino

Priorità: Alta

Preg.mo Geom. Bruzzone,
approfitando della Sua disponibilità e della Sua trasferta a Roma, Le sottopongo brevemente la questione. In basso troverà, altresì, un incarico del Comune di Portofino alla sottoscritta per trasmetterLe il quesito, in modo da conoscere per le vie brevi il soggetto a cui sottoporre validamente la questione nel momento in cui il Comune di Portofino si accingerà a procedere formalmente. Spero che, per allo stato, quanto scritto basti per il Suo uso. Informo, in ogni caso, che la procedura ha un certo grado di urgenza in quanto pende un contenzioso al TAR che dovrà essere definito a breve anche in ragione del raggiungimento (ipotizzato) di una transazione tra le parti previamente subordinata alla verifica di congruità dei costi dell'operazione complessiva.

Le informazioni ovviamente sono riservate allo svolgimento della Sua prima indagine in quanto contengono informazioni particolarmente sensibili che potranno, tuttavia, essere implementate nel caso Le occorresse.

Cerco di semplificare al meglio.

Per agire correttamente, anche sotto il profilo erariale, il Comune di Portofino, del quale sono il legale di fiducia in questa occasione, intenderebbe procedere ad una stima di congruità di valore prima di esprimere qualunque indirizzo sulla proposta dell'attuale concessionaria Assobello S.r.l. (società di diritto privato facente capo a Enrico Preziosi) di risolvere anticipatamente la concessione della durata di ancora 45 anni (rispetto alla scadenza naturale prevista per il 2063 – con anno di inizio 1993) attualmente in capo alla detta Società Assobello S.r.l. per i restanti 35 posti auto "rimasti invenduti" (gli altri 129 sono già stati "ceduti" ad altri soggetti privati).

In sostanza, si andrebbe a risolvere anticipatamente la Convenzione del 1985 (e la Convenzione attuativa del 1993 che segna l'inizio della gestione) sottoscritta tra il Comune di Portofino e l'allora Coop sette s.c. a r.l., a cui è subentrata nel 2009 la società Assobello S.r.l. menzionata.

Il Comune di Portofino è già proprietario ed ente concedente di questi posti auto (ubicati tutti nell'unico Autosilos esistente in Portofino, appunto di proprietà del Comune medesimo). Ovviamente, per effetto della concessione, il Comune non ne ha l'attuale gestione. Il Comune gestisce invece attraverso la sua società *in house* la restante parte di Autosilos, precisamente quella destinata alla rotazione.

L'estinzione della concessione e il rientro del Comune nella "piena proprietà" nonché dei diritti di sfruttamento di questi 35 posti auto avverrebbe per effetto di un atto transattivo in cui confluirebbero vari contenziosi pendenti tra la concessionaria e il Comune concedente.

La disponibilità ad estinguere la concessione in via anticipata e transattiva è giunta a seguito di proposta (informale) sottoposta proprio dal Concessionario Assobello.

Attualmente non è ancora stato stabilito se interessato a sostenere i costi dell'operazione sia solo il Comune o la sua società partecipata *in house* (detenuta al 100% dal Comune di Portofino e soggetta al suo potere analogo ossia, in sostanza, di controllo e coordinamento pieno). La società *in house* potrebbe infatti subentrare nella Concessione di Assobello per i prossimi 45 anni, oppure il Comune potrebbe decidere di rientrare nella proprietà piena.

(riservatezza massima, finalizzata ad individuare l'ambito di competenza della verifica di congruità).

La proposta è stata quotata da Assobello intorno ai 4.000.000,00 Euro. Il Comune di Portofino la ritiene non in linea al valore di mercato, poiché i subingressi registrati negli ultimi anni (ossia "le cessioni" di singoli posti auto sempre in concessione fino al 2063) hanno visto operazioni a quotazioni inferiori, pari a esborsi di Euro 180.000,00 per posti da 2 auto (cioè all'incirca Euro 90.000,00 per posto auto fino al 2063). Sicchè risulta uno scostamento di circa 25.000,00/30.000,00 per posto auto a favore di Assobello. E' chiaro che lo sfruttamento di questi posti auto è significativo considerato l'ambito geografico (Portofino).

Queste sono solo le informazioni essenziali per farla entrare nell'argomento.

Se ha bisogno di approfondimenti o chiarimenti, rimango a disposizione.

Rimanendo in attesa di istruzioni, Le porgo i miei più cordiali saluti.

Avv. Daniela Adamo

Mob. 347 4695224

AVV. DANIELA ADAMO

PH.D. DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA

STUDIO LEGALE AVV. PROF. VINCENZO MARICONDA - AVV. GUIDO GENOVESI

16121 GENOVA - VIA ANTON MARIA MARAGLIANO 5/9

TEL. 010.8680418 - 010.8680419 - FAX 010.8680420

OF COUNSEL BETTINI FORMIGARO PERICU

Da: Arch. Maria Carla Gentoso <gentoso@comune.portofino.genova.it>

Inviato: lunedì 15 ottobre 2018 12:56

A: Daniela Adamo <danielaadamo@maricondagenovesi.it>

Cc: Paolo Macchi <paolo.macchi@salt.ge.it>; Sindaco Comune Portofino <sindaco@comune.portofino.genova.it>; priolo <priolo@comune.portofino.genova.it>; vicesindaco@comune.portofino.genova.it

Oggetto: QUESITO - Estinzione anticipata concessione parcheggi redisui

Gent. ssimo

avvocato Adamo,

in merito alla vertenza Comune di Portofino/Assobello srl ed alla luce della proposta informale formulata dai rappresentanti di detta società,

Le chiediamo cortesemente di attivarsi in nome e per conto del Comune di Portofino presso l'Agenzia del Demanio per formulare un quesito adeguato in merito all'estinzione anticipata della convenzione (a favore del Comune).

Pare infatti a questo Comune, che sia opportuno procedere ad una prima stima dei 35 parcheggi, rispetto ai quali è stata offerta disponibilità da parte del concessionario attuale ad estinguere anticipatamente la concessione residua dei 45 anni in favore dell'Ente concedente Comune di Portofino nonché proprietario.

La preghiamo di volerci aggiornare e di comunicarci eventuali prossimi adempimenti formali per sottoporre l'istanza,

con i migliori saluti,

Maria Carla Gentoso

arch. Maria Carla Gentoso

Responsabile del Settore Tecnico

Comune di Portofino

P.zza della Libertà, 13/B

16034 Portofino

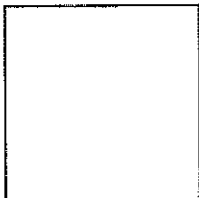
Tel. 0185.267723

Fax 0185.269646

www.comune.portofino.genova.it

Sei proprio sicuro che serva stampare questa e-mail?

Evitare la stampa previene il consumo e la produzione di rifiuti



Questa email è stata esaminata alla ricerca di virus dal software antivirus AVG.
www.avg.com

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento 2016/679/UE La informiamo che la presente e-mail proviene dall'Agenzia del Demanio EPE e s'intende inviata per scopi lavorativi. Per tale ragione non è possibile garantire che, rispondendo alla stessa, il contenuto venga visualizzato esclusivamente dal soggetto cui è indirizzata la risposta. Si precisa che le informazioni contenute in questo messaggio sono confidenziali, riservate e a uso esclusivo del destinatario. Qualora lo stesso Le fosse pervenuto per errore, La preghiamo di eliminarlo immediatamente senza farne uso ulteriore dandocene, gentilmente, comunicazione. Grazie.

Pursuant to Article 13 of the Regulation (EU) 2016/679, we inform you that the hereby e-mail comes from Agenzia del Demanio EPE and is intended to be sent for working purposes. For this reason it's not possible to guarantee that, by answering to it, the content will be only shown to the individual towards it's addressed. We specify that the information contained in this message are confidential, privileged and for the exclusive use of the addressee. If you have received this e-mail message in error, please delete it immediately without using it any further and kindly notify us. Thank you.

*Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500*

Spett.le Portofino Mare S.r.l.

Piazza della Libertà, 13B

16034 Portofino (GE)

Alla c.a. A.U. - Dott. Paolo Macchi

**Oggetto: Aggiornamento Relazione - Valorizzazione complessiva
delle Sub-concessioni afferenti le porzioni immobiliari (posti auto e
moto) entrostanti l'Immobile adibito (parzialmente) ad uso Autopar-
cheggio sito in Portofino - Piazza Della Libertà, civico n. 13D - attual-
mente in concessione alla Società Assobello S.r.l. con sede in Milano -
Via Cesare Cantù, civico n. 1 - ("l'Immobile").**

Preg.mo Dott. Macchi,

**con riferimento all'oggetto, come convenuto nel corso dell'incontro inter-
corso, alla luce dei contratti preliminari di sub concessione stipulati nell'ul-
timo periodo e, più segnatamente, nel corso del mese di ottobre 2019,
come da Sua richiesta, sono con la presente a rimetterle l'aggiornamento
della Relazione originaria; resa in data 01 febbraio 2019.**

**Richiamato quanto precedentemente esposto ed illustrato in seno all'ela-
borato suddetto, lo scrivente si pregia riferire quanto in appresso ripor-
tato.**

Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500

Presa attenta visione dei cinque contratti preliminari di sub - concessione fornitimi, stipulati nel corso del mese di ottobre, si evince che gli stessi sono afferenti posti auto annoverati nel gruppo definito "Standard" in seno all'elaborato peritale originario. Attraverso la disamina dei contratti medesimi si evince altresì che il valore "pattuito" delle sub concessioni in questione, si attesta tra €. 120.000,00 ed €. 130.000,00.

Quanto sopra evidenzia un incremento assai rilevante - sotto il profilo economico - del valore del singolo posto auto, riconducibile verosimilmente ad una ripresa apprezzabile delle contrattazioni del comparto immobiliare locale. Infatti, il valore assunto in sede di prima stesura della relazione di stima, fu il seguente: *"Il valore del singolo posto auto è stato ricavato dall'Atto a rogito Notaio Alberto Clavarino del 05 Maggio 2018 - Repertorio n. 16309/11500 - e riproporzionato sulla base della durata residua in diminuzione della Concessione, trattandosi - appunto - di titolo di godimento temporaneo, scadente il medesimo in data 24 Febbraio 2063" (€. 73.000,00).*

Pertanto, fermo restando quanto precedentemente esposto ed illustrato in seno all'elaborato originario, circa i criteri e le modalità adottate ai fini della stesura della relazione di stima, lo scrivente si pregia procedere all'aggiornamento richiestogli.

Quest'ultimo si concentra, pertanto, sui residui posti ubicati nella Parte B dell'Autoparcheggio ancora in concessione alla Società Assobello S.r.l.

Come verificato dalla disamina della documentazione ulteriore fornitami, aggiornata sulla scorta delle ultime operazioni intercorse, in relazione alla detta Parte B dell'Autoparcheggio, attualmente in capo a Assobello S.r.l.

*Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500*

risultano ancora in concessione, fino al 24 Febbraio 2063 complessivamente n. 36 posti, da distinguere in n. 29 posti auto e in n. 7 posti moto, tutti da destinare ad un uso stanziale e/o "privato".

Come evincibile dalla disamina della documentazione detenuta a mani del Comune di Portofino, le concessioni afferenti gli stalli ancora in capo ad Assobello S.r.l. nella Parte B risultano come di seguito:

• **Piano primo dell'Autoparcheggio**

- sub 11 - 16 - 17 - 18 - 19 posti auto aventi consistenza catastale pari a mq. 12.00 cadauno;

• **Piano secondo dell'Autoparcheggio**

- sub 25 - 31 - 32 - 39 - 40 - 44 - 45 - 46 - 47 - 53 - 54 - 55 - 56 - 57 posti auto - aventi consistenza catastale differente - e moto:

Più dettagliatamente si identificano i posti auto

- sub 25 consistenza pari a mq. 25.00;

- sub 31 e 32 consistenza pari a mq. 12.00;

- sub 35, 36, 38, 39, 40, 44, 46, 47 e 53 consistenza pari a mq. 12.00;

- sub 54 consistenza pari a mq. 8.00;

- sub 55 consistenza pari a mq. 11.00;

- sub 56 consistenza pari a mq. 8.00;

e il posto moto:

- sub 57 consistenza pari a mq. 4.00.

• **Piano terzo dell'Autoparcheggio**

- sub 71 - 72 - 75 - 76 - 82 - 88 - 93 - 94 - 96 - 97 - 98 - 99 posti auto - aventi consistenza catastale differente - e moto:

Più dettagliatamente si indentificano i posti auto:

- sub 71 consistenza pari a mq. 10.00;
- sub 72 consistenza pari a mq. 11.00;
- sub 75 - 76 - 78 - 82 - 88 e 93 consistenza pari a mq. 12.00;
- sub 94 e 96 consistenza pari a mq. 8.00;

e i posti moto

- sub 97 - 98 - 99 consistenza pari a mq. 3.00.

• **Piano quarto dell'Autoparcheggio**

- sub 111 - 113 - 136 - 137 - 138 - 139 posti auto - aventi consistenza catastale differente - e moto:

Più dettagliatamente si identificano i posti auto:

- sub 111 e 113 consistenza pari a mq. 8.00;
- sub 136 consistenza pari a mq. 11.00;
- sub 137 - 138 - 139 consistenza pari a mq. 3.00.

Consistenze

Atteso quanto sopra esposto, alla luce della diversità dimensionale e di uso che caratterizza i posti in questione, tenuto conto, altresì, di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali accessibilità e fruibilità, nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali, forma, regolarità, ecc., lo scrivente ritiene opportuno suddividere i posti auto oggetto di valutazione in tre gruppi distinti cui si aggiunge il gruppo dei posti moto.

Gruppi

- **Standard:** n. 20 posti auto "standard" - aventi dimensioni pari a mq. 12.00 circa -;

- **Large:** n. 1 posto auto "large" – avente maggior consistenza, pari a mq. 25.00 circa -;

- **Small:** n. 8 posti auto "small" – aventi dimensioni ridotte ed accessibilità disagiata, tenuto anche conto delle dimensioni attuali dei veicoli a quattro ruote sul mercato maggiori rispetto a quelle del passato-;

- n. 7 posti moto "standard".

Come anticipato nei paragrafi che precedono, ai fini della valorizzazione economica afferente i posti auto di cui trattasi, i parametri di natura economica sono stati individuati ed aggiornati attraverso la consultazione dei più recenti contratti preliminari di Sub-concessione / subentro intervenuti proprio in seno alla struttura dell'Autoparcheggio Parte B, e notificati al Comune, nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

Pertanto:

- n. 20 posti auto "Standard" x €. 115.000,00 = € 2.300.000,00 oltre IVA di Legge.

Il valore del singolo posto auto è stato aggiornato sulla scorta degli intervenuti Contratti Preliminari di Sub – Concessione seguenti:

- Contratto Preliminare intercorso tra la Società Assobello S.r.l. - parte concessionaria – e Carmagnola Franco – parte sub concessionaria intervenuto in data 17 ottobre 2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Milano al n. 4588 in data 31 ottobre 2019;

- Contratto Preliminare intercorso tra la Società Assobello S.r.l. - parte concessionaria – e Bechini Antonella – parte sub concessionaria intervenuto

*Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500*

in data 17 ottobre 2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Milano al n. 4486 in data 28 ottobre 2019;

- Contratto Preliminare intercorso tra la Società Assobello S.r.l. - parte concessionaria - e De Poli De Luigi Claudio nella sua qualità di socio amministratore della società Immobiliare Duca Degli Abruzzi S.S. - parte sub concessionaria intervenuto in data 21 ottobre 2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Milano al n. 4587 In data 31 ottobre 2019;

- Contratto Preliminare intercorso tra la Società Assobello S.r.l. - parte concessionaria - e Lanfranchi Carlo - parte sub concessionaria intervenuto in data 15 ottobre 2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Milano al n. 4487 in data 28 ottobre 2019;

- Contratto Preliminare intercorso tra la Società Assobello S.r.l. - parte concessionaria - e Gubert Walter - parte sub concessionaria intervenuto in data 09 ottobre 2019.

- n. 1 posto auto "Large" = € 172.500,00 oltre IVA di Legge.

Il valore corrente è stato ricavato sulla scorta di quello di cui al punto precedente ed implementato, trattandosi di posto auto di maggior ampiezza, in misura pari al 50%.

- n. 8 posti auto "Small" x € 94.300,00 = € 754.400,00 oltre IVA di Legge.

Nella fattispecie trattasi di stalli aventi dimensioni ridotte ed accessibilità disagiata, ricavati con preminenza in prossimità delle rampe di accesso all'Autoparcheggio e quindi più sacrificati nelle manovre oltre che nello

Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500

spazio fruibile.

- n. 7 posti moto x € 22.000,00 = € 154.000,00 oltre IVA di Legge.

Complessivamente, per un ammontare pari ad € 3.380.900 oltre IVA di Legge.

In conclusione riepilogando,

€ 3.380.900,00 - 20% = € 2.704.720,00 arrotondato ad € 2.700.000,00

oltre IVA di Legge.

(Duemilionesettecentomila euro).

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di aver esaurito l'incarico suppletivo affidatogli, e restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento, si rassegna.

Genova li, 21 Novembre 2019.

In fede

- geom. Luca Pallavicini -



Luca Pallavicini

Allegati:

- Copia contratti preliminari.

(All. "A")

*Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500*

Spett.le Portofino Mare S.r.l.

Piazza della Libertà, 13B

16034 Portofino (GE)

Alla c.a. A.U. - Dott. Paolo Macchi

**Oggetto: Relazione - Valorizzazione complessiva delle Sub-
concessioni afferenti le porzioni immobiliari (posti auto e moto) en-
trostanti l'Immobile adibito (parzialmente) ad uso Autoparcheggio
sito in Portofino - Piazza Della Libertà, civico n. 13D - attualmente
in concessione alla Società Assobello S.r.l. con sede in Milano - Via
Cesare Cantù, civico n. 1 - ("l'Immobile").**

Preg.mo Dott. Macchi,

con riferimento all'oggetto, come convenuto nel corso dell'incontro inter-
corso, a seguito di presentazione di mia offerta in data 3 dicembre 2018 e
di conseguente accettazione nella sua qualità in data 14 dicembre 2018,
sono con la presente a rimmetterle la Relazione in ordine agli esiti di quan-
to riscontrato in merito all'Immobile *de quo*, ed in particolar modo a sot-
toporLe alcuni rilievi - di ordine tecnico - ritenuti dal sottoscritto utili
nonché necessari.

L'Immobile oggetto di disamina è di proprietà del Comune di Portofino,

Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500

consta di nove livelli, di cui due interrati, un piano terreno e sei piani fuori terra, aventi destinazione prevalentemente l'uso autoparcheggio ad eccezione del quinto livello adibito a centro polifunzionale ed uffici municipali e sesto, costituente la copertura del costruito in questione (lastrico).

Alla luce della Convenzione per la costruzione e la gestione di un edificio da destinarsi ad autoparcheggio e ad attrezzature di interesse comune ("la Convenzione") sottoscritta il 13.02.1985 tra il Comune di Portofino e l'allora Coopsette s.r.l. cui, in forza di plurime operazioni è subentrata l'attuale Società Assobello S.r.l., si evince che l'articolazione delle porzioni dell'Autoparcheggio si sviluppa in due diversi moduli con due distinte scadenze (Parte "A" con durata di anni 25 destinata alla rotazione e Parte "B" con durata di anni 70 destinata all'uso stanziale e/o privato) entrambe sempre con decorrenza dalla data di inizio gestione.

Con riferimento alla durata del titolo in rapporto alle diverse articolazioni, si è rilevato che, con atto del 20 Febbraio 1993, in conseguenza della necessità di aggiornare la Convenzione di Concessione in forza della variante approvata dal Comune di Portofino e della Conferenza dei Servizi per ragioni urbanistiche, previa cessione al Comune dell'area riservata alla costruzione dell'opera (Notaio Massimo Di Paolo del 20.12.1990 Rep. 26017), nonché previo rilascio della Concessione, preso atto del Certificato di agibilità del 12.2.1993 della costruzione adibita ad autoparcheggio di proprietà comunale (esclusa la Parte adibita a Sala Convegni), previa approvazione del Certificato di Collaudo, le allora contraenti hanno convenuto di stabilire nel giorno 24 Febbraio 1993 l'inizio formale della ge-

*Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500*

stione dell'Autoparcheggio e della Sala Convegni, data dalla quale decorreranno i termini di durata della concessione di gestione delle diverse parti dell'opera.

La presente Relazione si concentra, pertanto, sui residui posti ubicati nella Parte B dell'Autoparcheggio ancora in concessione alla Società Assobello S.r.l.

Come verificato dalla disamina della documentazione fornitami, aggiornata alle ultime operazioni intercorse, in relazione alla detta Parte B dell'Autoparcheggio, attualmente in capo a Assobello S.r.l. risultano ancora in concessione, fino al 24 Febbraio 2063 complessivamente n. 41 posti, da distinguere in n. 34 posti auto e in n. 7 posti moto, tutti da destinare ad un uso stanziale e/o "privato".

Tenuto conto dello scopo di questo elaborato, consistente nel valutare i costi per il Comune di Portofino di una risoluzione anticipata della Convenzione del 13 Febbraio 1985 limitatamente ai posti ancora in concessione alla Società Assobello S.r.l., corrispondenti in concreto e/o per equivalente al valore che questi ultimi avrebbero sul mercato considerata la natura del titolo, lo scrivente ha adottato come metodo di sviluppo dei conteggi quello della cosiddetta [per] "comparazione diretta".

Tale metodo è stato ritenuto come più idoneo al caso in esame, considerato che posti ubicati nella Parte B sono già stati interessati negli anni da un mercato immobiliare, sempre ovviamente nella forma di sub-concessione, in cui si sono realizzate numerose transazioni. Esiste, pertanto, un mercato esistente di riferimento e confronto specifico. Sicchè,

*Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500*

grazie ai precedenti, sussiste un parametro che è ragionevolmente oggettivo.

La stima "per comparazione diretta" si basa infatti sul principio che lega, in una determinata zona, il valore di immobili vicini e/o comunque assimilabili tra di loro con altri ad essi comparabili, per caratteristiche e consistenza.

Pertanto, il valore delle unità immobiliari in concessione - nel loro insieme - è stato determinato sulla base delle più recenti operazioni di subentro o di compravendita che hanno avuto ad oggetto posti auto similari ubicati in zona. L'arco temporale in cui sono state considerate le operazioni prese a confronto comprende gli ultimi 6 anni.

In particolare, si è tenuto conto di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali consistenza, accessibilità, fruibilità, stato di conservazione, tecnologia costruttiva, ubicazione, disponibilità di parcheggio, nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali dimensioni, forma, regolarità etc.

Invece, i parametri di natura economica sono frutto di una raccolta di dati resi attraverso la consultazione dei più recenti atti di Subconcessione/subentro intervenuti proprio in relazione a posti auto ubicati nella Parte B dell'Autoparcheggio, nonché anche per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

Come evincibile dalla disamina della documentazione detenuta a mani del Comune di Portofino, le concessioni afferenti gli stalli ancora in capo ad Assobello S.r.l. nella Parte B risultano come di seguito:

• **Piano primo dell'Autoparcheggio**

- sub 11 - 16 - 17 - 18 - 19 posti auto aventi consistenza catastale pari a
mq. 12.00 cadauno;

• **Piano secondo dell'Autoparcheggio**

- sub 25 - 31 - 32 - 35 - 36 - 38 - 39 - 40 - 44 - 45 - 46 - 47 - 53 - 54 -
55 - 56 - 57 posti auto - aventi consistenza catastale *differente* - e moto:

Più dettagliatamente si identificano i posti auto

- sub 25 consistenza pari a mq. 25.00;

- sub 31 e 32 consistenza pari a mq. 12.00;

- sub 35, 36, 38, 39, 40, 44, 45, 46, 47 e 53 consistenza pari a mq. 12.00;

- sub 54 consistenza pari a mq. 8.00;

- sub 55 consistenza pari a mq. 11.00;

- sub 56 consistenza pari a mq. 8.00;

e il posto moto:

- sub 57 consistenza pari a mq. 4.00.

• **Piano terzo dell'Autoparcheggio**

- sub 71 - 72 - 75 - 76 - 78 - 82 - 88 - 93 - 94 - 96 - 97 - 98 - 99 posti
auto - aventi consistenza catastale *differente* - e moto:

Più dettagliatamente si indentificano i posti auto:

- sub 71 consistenza pari a mq. 10.00;

- sub 72 consistenza pari a mq. 11.00;

- sub 75 - 76 - 78 - 82 - 88 e 93 consistenza pari a mq. 12.00;

- sub 94 e 96 consistenza pari a mq. 8.00;

e i posti moto

- sub 97 - 98 - 99 consistenza pari a mq. 3.00.

• **Piano quarto dell'Autoparcheggio**

- sub 111 - 113 - 136 - 137 - 138 - 139 posti auto - aventi consistenza catastale differente - e moto:

Più dettagliatamente si identificano i posti auto:

- sub 111 e 113 consistenza pari a mq. 8.00;

- sub 136 consistenza pari a mq. 11.00;

- sub 137 - 138 - 139 consistenza pari a mq. 3.00.

Consistenze

Atteso quanto sopra esposto, alla luce della diversità dimensionale e di uso che caratterizza i posti in questione, tenuto conto, altresì, di parametri oggettivi di natura intrinseca, quali accessibilità e fruibilità, nonché in base ai comodi ed agli incomodi propri del cespite in esame quali, forma, regolarità, ecc., lo scrivente ritiene opportuno suddividere i posti auto oggetto di valutazione in tre gruppi distinti cui si aggiunge il gruppo dei posti moto.

Gruppi

• **Standard:** n. 25 posti auto "standard" - aventi dimensioni pari a mq. 12.00 circa -;

• **Large:** n. 1 posto auto "large" - avente maggior consistenza, pari a mq. 25.00 circa -;

• **Small:** n. 8 posti auto "small" - aventi dimensioni ridotte ed accessibilità disagiata, tenuto anche conto delle dimensioni attuali dei veicoli a quattro ruote sul mercato maggiori rispetto a quelle del passato-;

- n. 7 posti moto "standard".

Come anticipato nei paragrafi che precedono, ai fini della valorizzazione economica afferente i posti auto di cui trattasi, i parametri di natura economica sono stati individuati attraverso la consultazione dei più recenti atti di Sub-concessione / subentro intervenuti proprio in seno alla struttura dell'Autoparcheggio Parte B, e notificati al Comune, nonché per indagine svolta presso strutture primarie commerciali operanti in ambito locale.

Pertanto:

- n. 25 posti auto "Standard" x €. 73.000,00 = € 1.825.000,00 oltre

IVA di Legge.

Il valore del singolo posto auto è stato ricavato dall'Atto a rogito Notaio Alberto Clavarino del 05 Maggio 2018 - Repertorio n. 16309/11500 - e riproporzionato sulla base della durata residua in diminuzione della Concessione, trattandosi - appunto - di titolo di godimento temporaneo, scadente il medesimo in data 24 Febbraio 2063.

- n. 1 posto auto "Large" = € 109.500,00 oltre IVA di Legge.

Il valore corrente è stato ricavato sulla scorta di quello di cui al punto precedente ed implementato, trattandosi di posto auto di maggior ampiezza, in misura pari al 50%.

- n. 8 posti auto "Small" x € 60.000,00 = € 480.000,00 oltre IVA di

Legge.

Nella fattispecie trattasi di stalli aventi dimensioni ridotte ed accessibilità disagiata, ricavati con preminenza in prossimità delle rampe di accesso

Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500

all'Autoparcheggio e quindi più sacrificati nelle manovre oltre che nello spazio fruibile.

• n. 7 posti moto x € 22.000,00 = € 154.000,00 oltre IVA di Legge.

Complessivamente, per un ammontare pari ad € 2.568.500,00 oltre IVA di Legge.

Corre l'obbligo allo scrivente di segnalare alla Società e al Socio Comune di Portofino quanto indicato dall'art. 25 comma 3 della Convenzione in forza del quale *"La concessione potrà altresì essere revocata dal Comune per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ... (omissis). In tale ipotesi l'importo da liquidarsi dalla concessionaria a titolo di rimborso determinato ai sensi del secondo comma del presente articolo sarà maggiorato del 10% a titolo di compenso per mancati utili .. (omissis)"*.

Il secondo comma dell'art. 25 valorizza il corrispettivo *"ad una somma corrispondente al valore di stima delle porzioni immobiliari oggetto della concessione valutate alla data della pronuncia della decadenza e diviso per gli anni di durata della concessione stessa"*.

Il comma 5 del medesimo articolo, dispone, inoltre che *"alla stima delle porzioni immobiliari per gli effetti di cui al presente articolo, si procederà mediante accordo delle parti ovvero, in caso di disaccordo, mediante giudizio arbitrale da instaurarsi a cura della Parte che ne abbia interesse ..."*.

Lo scrivente evidenzia che la presente stima risulta coerente anche con il criterio enunciato dall'art. 25 della Convenzione poiché entrambe prendono in considerazione il prezzo di mercato degli stalli / porzioni immobiliari residui parametrato alla durata residua e in diminuzione costante

della Sub-concessione. In base a ciò, si rileva che, per quanto rimandato all'accordo delle parti, alla luce della natura dell'oggetto del bene interessato dall'operazione (una porzione immobiliare) il riferimento al valore di stima implica il rinvio al prezzo di mercato. Diversamente non si comprenderebbe il senso del comma sopra citato.

Esame del mercato di riferimento

L'analisi degli atti di subentro forniti dal Comune di Portofino registra non solo una stagnazione nelle transazioni negli ultimi anni in linea con il calo delle transazioni immobiliari su tutto il territorio nazionale, ma piuttosto un arresto.

Infatti, nel periodo anni 2013 - 2018 preso come riferimento per la valutazione, alla luce degli atti esaminati si nota che le sub concessioni intervenute nella struttura oggetto di analisi (sempre per la Parte B) ammontano a solo 6: sostanzialmente appena una transazione all'anno.

Ipotizzando che il numero delle transazioni si mantenga costante nel tempo in un tipo di mercato quale quello degli ultimi anni, appare probabile che per "cedere" gli stalli residui, l'attuale concessionario Società Asobello S.r.l. necessiterebbe di un tempo molto lungo per finalizzare l'operazione, considerato anche che il parco auto attualmente in produzione è caratterizzato da veicoli di dimensioni ben maggiori rispetto a quelle in commercio all'epoca della costruzione dell'Autoparcheggio. Pertanto anche questo elemento influisce sulle scelte dei potenziali interessati. Inoltre, la situazione immobiliare del Comune di Portofino non lascia presagire una particolare accelerazione delle cessioni/subentri, in consi-

*Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500*

derazione della stanzialità dell'utilizzo e quindi dell'andamento del mercato immobiliare residenziale, stante la scarsa disponibilità di immobili in vendita, la pressochè impossibilità di edificazione di nuove costruzioni e il costante decremento demografico.

Ed ancora, nella fattispecie, trattandosi di un titolo concessorio a tempo determinato (diritto di godimento) e non di un diritto reale o comunque o pieno, quale il diritto di proprietà, il prezzo dei posti non è affatto una variabile indipendente al trascorrere del tempo: anzi, ogni momento trascorso contrae il periodo di godimento e conseguentemente anche il valore del medesimo ne patisce.

In ogni caso, non si può non considerare che l'ipotizzata estinzione anticipata della Convenzione comporta il trasferimento in blocco, in una volta sola, di tutte le porzioni immobiliari o più esattamente, il rientro *una tantum* dell'aggregato Società / Comune nella piena proprietà del suo bene. Tale circostanza, deve essere tenuta in considerazione in quanto per la Parte "cedente" oggi Concessionaria, ciò rappresenta la possibilità di conseguire un immediato rapido e certo realizzo che comporta, altresì, risparmi impliciti in capo al "cedente" derivanti in particolare dal risparmio dei costi di amministrazione condominiale, gestione degli stalli, gestione delle vendite dal risparmio delle imposte locali (ovvero IMU, TASI e TARI), Manutenzione dei beni, impiego di personale e simili, dal rischio di non piazzare le restanti unità immobiliari sul mercato a causa delle caratteristiche sopra illustrate.

Con buona approssimazione, l'ammontare delle imposte locali suddette

su base annuale risulta pari a:

- IMU – TASI € 14.500,00 annui
- TARI € 4.000,00
- Spese di amministrazione ordinaria e gestione € 20.000,00 annui.

In considerazione di quanto sopra, pare ragionevole la necessità di applicare, ai fini valutativi, un coefficiente di abbattimento conseguente alla vendita in blocco, alla riduzione progressiva del valore nel tempo, alla riduzione progressiva della durata del titolo, alla stagnazione/arresto del mercato immobiliare di riferimento e al risparmio dei costi di gestione ed amministrazione degli stalli che viene forfetariamente quantificato in misura percentuale pari al 20%.

In ragione di ciò in allegato alla presente si propongono due calcoli alternativi dei valori ragionevolmente realizzabili e dei costi che l'attuale concessionario Assobello S.r.l. dovrebbe sostenere nell'ipotesi di cedere/sub-concedere gli stalli residui rispettivamente in 12 e 18 anni, assumendo quale prezzo di partenza l'ultimo prezzo di realizzo disponibile, sottolineando, peraltro, che le due ipotesi alternative rappresentano un netto miglioramento dei volumi di vendita degli ultimi 5 anni (uno stallo all'anno) poiché presuppongono che ciascun anno siano rispettivamente venduti 3 stalli - nell'ipotesi di cessione in 12 anni - o 2 stalli - nell'ipotesi di cessione in 18 anni.

In conclusione,

€ 2.568.500,00 – 20% = € 2.054.80,00 arrotondato ad € 2.055.000,00
oltre IVA di Legge.

Geom. Luca Pallavicini
Via Antiochia, 5/4
16129 Genova - Tel. - Fax 010313500

(Duemilionicinquantacinquemilaeuro).

Lo scrivente ritiene con la presente ed i relativi allegati di aver esaurito
l'incarico affidatogli, e restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento, si rassegna.

Genova li, 1 Febbraio 2019.

In fede

- geom. Luca Pallavicini -



Luca Pallavicini

Allegati:

- Copia atto Notaio Clavarino; (All. "A")
- planimetrie compendio immobiliare; (All. "B")
- Quadro riepilogativo - evoluzione del valore degli stalli
e dei costi di gestione nel tempo; (All. "C")
- Copia atto sub concessione anno 2018. (All. "D")

SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31.12.2033			
(IMPORTI IN €/000)			
ATTIVO		PASSIVO	
Immobilizzazioni nette	1.860	Capitale sociale	20
Disponibilità Finanziarie	4.837	Utili a nuovo	6.677
Totale attivo	6.697	Totale passivo	6.697

Verbale di Assemblea della Società Portofino Mare S.r.l. del 22.11. 2019

Il giorno 22 del mese di Novembre 2019, alle ore 13.00, presso gli uffici del Comune di Portofino si è tenuta la presente Assemblea, convocata per le vie brevi, per discutere sul seguente ordine del giorno:

- Attuazione delle Determinazioni dell'Amministratore Unico (anche "A.U.") del 25.09.2019 e degli Indirizzi enunciati nella Delibera C.C. n. 25 del 30.09.2019. Autorizzazioni ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale ("*Competenze dell'Assemblea*") e rinvio a Delibera di Consiglio Comunale per eventuale conferma e ratifica.
- Varie ed eventuali.

Assume la presidenza l'Amministratore Unico, Dott. Paolo Macchi, il quale, constatata la presenza dell'intero capitale sociale del Comune di Portofino rappresentato dal Sindaco in carica, Matteo Viacava, se' medesimo quale Amministratore Unico e, collegato in audio-conferenza, del Dott. Alberto Marchese, Organo Monocratico di Revisione, dichiara l'Assemblea validamente costituita, ai sensi dell'art. 12.2 dello Statuto, in forma totalitaria ed atta a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno nessuno essendosi opposto alla trattazione.

Viene chiamato a fungere da segretario il vice Sindaco, Dott. Giorgio D'Alia.

Quindi, il Presidente pone in discussione gli argomenti posti all'ordine del giorno, afferenti, in sostanza, lo scioglimento di riserva relativo a quanto deliberato dal Consiglio Comunale in data 30.09.2019 a seguito alla Determinazione dell'Amministratore Unico del 25.09.2019.

In sintesi, con la richiamata Determinazione, l'Organo amministrativo della Società *in house* ha confermato la disponibilità di quest'ultima a intervenire, in via alternativa, a seconda della graduazione delle esigenze del Socio Comune e comunque secondo quanto consentito dalla normativa vigente, in una serie di potenziali operazioni tutte ritenute di equivalente interesse pubblico.

In breve, con la menzionata Determinazione, l'Amministratore Unico ha manifestato interesse al coinvolgimento della Portofino Mare S.r.l. riguardo ai seguenti dossier: **1)** al potenziamento dell'offerta di posti auto a rotazione all'interno dell'Autosilos; **2)** al trasferimento degli uffici

comunali alla sede dell' "ex Asilo" o "Villa Gialla" già sede, in passato, del Municipio (previa sua ristrutturazione); **3)** alla trasformazione dell'ultimo piano dell'Autosilos in ulteriore area parcheggio.

Nell'occasione, l'Amministratore Unico ha dichiarato che, qualora il Comune di Portofino e la Società Assobello S.r.l. fossero riuscite a trovare un accordo di risoluzione anticipata consensuale della Convenzione Rep. n. 378/1985 relativamente ai posti residui nella Parte "B" (con conseguente cessazione della vertenza giudiziale), la Portofino Mare S.r.l. avrebbe potuto procedere, nelle forme consentite dalla legge, a "finanziare" - con ricorso all'indebitamento - il riscatto degli stalli residui con incremento delle aree da adibire a servizio pubblico a rotazione.

In alternativa, la Portofino Mare S.r.l. si è dichiarata interessata alla riqualificazione della sede dell'ex Asilo (la "Villa Gialla"), per adibirla a nuova sede municipale contestualmente alla trasformazione dell'ultimo piano dell'Autosilos da uffici comunali a parcheggio a rotazione.

In entrambi i casi, l'Amministratore Unico aveva fatto presente che, a fronte di un impegno economico della Società *in house*, si sarebbe reso necessario, nel rispetto delle disposizioni di legge, il prolungamento in favore di quest'ultima della scadenza dell'affidamento deliberato dal Consiglio Comunale in data 16.03.2018, per garantire un adeguato ammortamento dei costi, come richiesto dal principio dell'equilibrio economico finanziario.

- L'Amministratore Unico riassume per sommi capi gli eventi che possono essere di interesse per deliberare in maniera consapevole sull'ordine del giorno. Sottolinea che, a fronte della sua manifestazione di disponibilità, il Comune di Portofino ha adottato la Delibera C.C. di Indirizzi n. 25 del 30.09.2019 con la quale si è stabilito, fra l'altro: **a** - di riservarsi sulle forme di coinvolgimento della Società Portofino Mare S.r.l. nelle operazioni descritte rendendosi necessario l'avvio di un'istruttoria articolata e un confronto più dettagliato; **b** - di invitare la Portofino Mare S.r.l. ad approntare una Relazione descrittiva unitamente ad uno Schema di Piano preliminare economico finanziario / Business Plan / Piano di Investimenti riguardo alle ipotesi alternative sottoposte; **c** - **in ogni caso**, di invitare la Portofino Mare S.r.l. a prendere contatti con istituti bancari di primaria importanza per verificare la finanziabilità delle operazioni descritte.

- Prende la parola il Socio Comune, il quale dichiara che nell'ultimo periodo si sono intensificati i contatti con la Società Assobello S.r.l., sia per il tramite dei legali sia soprattutto direttamente, con la finalità di raggiungere un accordo sulle sorti della Convenzione Rep. n. 378/1985, specialmente quanto alla parte economica (valore da attribuire ai residui num 29 stalli auto e 7 posti moto). Parallelamente, a seguito di un confronto con gli Uffici del Comune, si è avuta maggiore chiarezza sull'impegno che, dal punto di vista procedurale e degli impegni, richiederebbero i dossier alternativi di cui alla Delibera di Indirizzi C.C. n. 2 del 30.09.2019.

Il Socio Comune afferma di aver maturato il convincimento che, rispetto a quanto indicato nelle Linee programmatiche adottate con la detta delibera, risulta allo stato più opportuno il coinvolgimento della Portofino Mare S.r.l. nell'operazione di "riscatto" degli stalli residui ancora nella titolarità della Società Assobello S.r.l. (in scadenza al Febbraio 2063), in quanto soluzione "più pronta" e meno complessa rispetto a quella posta in alternativa.

In concreto, la risoluzione anticipata consensuale della Convenzione Rep. n. 378/1985 consentirebbe al Comune di Portofino di anticipare di circa 44 anni il suo rientro nella piena disponibilità di tutto l'Autosilos e di ottenere, anche attraverso la Portofino Mare S.r.l., il risultato di conseguire una gestione omogenea di tutti gli stalli, compresi quelli non ancora interessati da operazioni private di sub-ingresso.

Il Socio Comune tiene a precisare che, come anticipato per le vie brevi all'Amministratore Unico in modo da evitare a quest'ultimo inutili e defatiganti moltiplicazioni di *Business Plan* /simulazioni di Piano di Investimenti (ecc.) per i diversi dossier, per quanto sia ritenuta valida e di interesse pubblico anche la riqualificazione dell'"ex Asilo" con eventuale spostamento degli Uffici comunali, tale ipotesi richiede molteplici approfondimenti, di non pronta soluzione, proprio perché un tale intervento comporta l'avvio di opere pubbliche impegnative conseguibili attraverso *iter* procedurali più lunghi e complessi. Pertanto, annunciando in questa sede lo scioglimento della riserva di cui alla Delibera C.C. n. 25 del 30.09.2019, il Socio Comune dichiara di scegliere tra i dossier proposti dall'Amministratore Unico l'alternativa di coinvolgere la Portofino Mare S.r.l. nell'operazione di risoluzione anticipata consensuale della Convenzione Rep. n. 378/1985 o comunque in altra operazione simile che consenta al Comune di Portofino

CP

di perseguire il medesimo o equivalente effetto, nel senso di incrementare nel breve termine il numero di posti auto da destinare a servizio pubblico parcheggi.

A tal proposito, il Socio Comune ricorda che in data 7.11.2019 si è tenuto in Portofino un incontro chiarificatore tra il Comune e la Società Assobello S.r.l. alla presenza dell'Amministratore Unico della Portofino Mare S.r.l.: l'incontro ha avuto un esito soddisfacente nel duplice senso di condividere, da un lato, la necessità, di definire il contenzioso pendente al T.A.R. Liguria (R.G.N. n. 258/2018), dall'altro lato di consentire al Comune di ritornare nella sostanziale disponibilità dei residui num. 29 auto e num. 7 posti moto nella Parte B che ancora risultano in concessione a Assobello S.r.l., naturalmente previo accordo sul prezzo da corrispondere a quest'ultima tenuto conto di quanto stabilito nell'art. 25 della Convenzione Rep. n. 378/1985.

Il Socio Comune riferisce che, nel mese di Ottobre 2019, sono stati comunicati agli Uffici comunali num. 5 (cinque) contratti preliminari di sub-ingresso in altrettanti stalli ubicati nella Parte "B" sottoscritti tra Assobello S.r.l. e suoi diretti aventi causa.

Da un esame del corrispettivo indicato nei detti contratti preliminari si è rilevato che il valore della trattativa privata degli stalli è risultata superiore rispetto a quello che era stato stimato dal Geom. Luca Pallavicini, tecnico incaricato dalla Portofino Mare S.r.l., con sua Perizia giurata del 1° Febbraio 2019. Pertanto, si è preso atto dell'esistenza di un differenziale tra il valore di mercato assegnato dal Socio Comune / Portofino Mare S.r.l., quello risultante dai contratti preliminari e quello reso noto, volta per volta, per le vie brevi, da Assobello S.r.l., all'inizio superiore a 4.000.000,00.

Il Socio Comune espone che, dopo ampie trattative, in occasione dell'incontro del 7.11.2019, come anche dichiarato dal Dott. Raimondo Montanari, Amministratore della Società Assobello S.r.l., quest'ultima ha manifestato disponibilità a risolvere anticipatamente la Convenzione entro il 31.12.2019 (o comunque a concludere un accordo che consenta al Comune di Portofino di conseguire il medesimo effetto di rientrare nella disponibilità degli stalli residui) anche per il tramite della Portofino Mare S.r.l., al prezzo complessivo di Euro 2.900.000,00 oltre IVA. L'importo è stato successivamente rinegoziato al ribasso in Euro 2.850.000,00 comprensivo dell'indennità forfettaria da riconoscere per l'occupazione ininterrotta di num. 39 stalli da parte

della Società partecipata da Aprile 2019. L'occupazione si è resa indispensabile per evitare l'intasamento di mezzi in Piazza Libertà e prevenire l'attesa sulla SP 227.

- Il Socio Comune manifesta all'Amministratore Unico l'esigenza di tenere presente quanto stabilisce l'art. 25 Convenzione Rep. n. 378/1985 che prescrive i criteri per raggiungere una stima (condivisa) degli stalli. Chiede, altresì, all'Amministratore Unico se, nelle more, sia stato possibile intervistare Istituti bancari per la contrazione del mutuo di cui, a questo punto, si farebbe carico la Portofino Mare S.r.l. Rammenta che, in caso di mancato accordo sul prezzo, le parti dovrebbero rimettere la vertenza in arbitrato con rischi e costi per entrambe le parti, senza contare l'impossibilità per il Comune di Portofino di rientrare nella disponibilità immediata di tutto l'Autosilos. Il Socio Comune precisa che ritornare nella disponibilità dell'Autosilos con circa 44 anni di anticipo rispetto al termine previsto nella Convenzione rappresenta un traguardo davvero ambizioso in quanto sarebbe dimostrazione concreta che il preminente interesse del Comune di Portofino, posto alla base della costituzione della sua società *in house*, è quello di garantire alla sua comunità maggiori e migliori servizi, conseguibili grazie ad una gestione performante del suo principale asset immobiliare.

- Prende la parola l'Amministratore Unico della Portofino Mare S.r.l. il quale riferisce che in data 7.11.2019, conclusosi l'incontro con la Società Assobello S.r.l., è stato preso contatto immediato con il Perito Geom. Luca Pallavicini, il quale è stato informato dell'esigenza di integrare e aggiornare la Perizia rilasciata il 1° Febbraio 2019 non potendo rimanere indifferenti a operazioni che, nelle more, hanno interessato num. 5 stalli che, inevitabilmente, hanno inciso sulle operazioni di stima.

Inoltre, l'Amministratore Unico prende atto dello scioglimento di riserva da parte del Socio Comune sulla scelta tra i dossier alternativi rispetto ai quali la Società Portofino S.r.l. si è dichiarata disponibile a intervenire.

L'Amministratore Unico riferisce che in data 21.11.2019, il Geom. Luca Pallavicini ha consegnato la sua Perizia giurata aggiornata. L'elaborato indica che la stima dei num. 29 stalli auto e num. 7 posti moto ancora disponibili è pari a Euro 2.700.000,00. Quindi, alla luce dell'evoluzione delle trattative, la stima aggiornata risulta tale da consentire il perfezionamento di un accordo con la



Società Assobello S.r.l. nel rispetto di quanto previsto dall'art. 25 della Convenzione Rep. n. 378/1985.

In relazione al tipo di operazione da approntare, l'Amministratore Unico pone al Socio Comune le seguenti osservazioni. Fino al momento dell'incontro del 7.11.2019 tenutosi con la Società Assobello S.r.l. non era ancora stato palesato dal Comune socio, per lo meno non in maniera incontrovertibile o netta, se fosse sua intenzione riscattare anticipatamente gli stalli residui attraverso lo scioglimento anticipato (e consensuale) della Convenzione Rep. n. 378/1985 e procedere direttamente alla contrazione di mutuo, oppure se far intervenire (e in quale misura) la Portofino Mare S.r.l.

Posto che i contorni dell'operazione stanno ora prendendo una forma più precisa, nel senso di incaricare la Portofino Mare S.r.l. del reperimento delle risorse necessarie (ci si scusa per l'espressione a-tecnica, ma è necessario veicolare in maniera semplice il senso di quanto si rileva), pare essenziale sottolineare che, a fronte di un intervento economico della partecipata pari all'importo su cui è stato raggiunto un accordo, sarebbe un errore se il Comune di Portofino e Assobello S.r.l. sciogliessero *tout court* la Convenzione Rep. n. 378/1985. Infatti, se l'operazione fosse come sopra strutturata, la Società Portofino Mare S.r.l. finanzierebbe un'operazione priva di giustificazione, poichè mancherebbe il titolo, la causa, considerato che degli effetti/benefici se ne avvantaggerebbe (ingiustificatamente) il Comune Socio sebbene con capitali non suoi, poichè di pertinenza della sua partecipata e quindi a danno di quest'ultima. Così agendo, l'operazione non sarebbe corretta. Preciso ciò, lo strumento per conciliare le ambizioni del Comune con le esigenze societarie e finanziarie della Portofino Mare S.r.l. lo si trova proprio nella Convenzione Rep. n. 378/1985, all'art. 18, commi 9 e ss. che disciplina il sub-ingresso negli stalli. Pertanto, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto, l'odierna Assemblea potrebbe autorizzare fin da ora la Portofino Mare S.r.l. (e il suo Amministratore) a fare quanto necessario per subentrare negli stalli residui di cui alla Parte "B" non ancora interessati da sub-ingressi o impegnative / contratti preliminari a ciò preposti. In estrema sintesi, la Società Portofino Mare S.r.l., previa autorizzazione dell'Assemblea, subentrerà alla Assobello S.r.l. nei diritti/obblighi di cui alla Convenzione Rep. n. 378/1985 che rimarrà efficace fino al Febbraio 2063. In questo modo, per il tramite della Società

Portofino Mare S.r.l., interamente controllata dal Comune di Portofino, quest'ultimo rientra con ampio anticipo nella disponibilità giuridica ed economica del suo principale asset, nel rispetto dello Statuto sociale, dei principi del controllo analogo e dell'equilibrio economico finanziario.

- Per quanto concerne l'intervista a Istituti bancari, l'Amministratore Unico riferisce che, a seguito della presente Delibera assembleare e di conseguente (si immagina prossima) Delibera di Consiglio Comunale (se dovuta), adotterà le conseguenti e immediate determinazioni per attivare la procedura finalizzata alla contrazione di mutuo chirografario a tasso variabile. Infatti, per quanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 lett. f) D.Lgs. 50/2016 la contrazione di mutuo da parte di stazioni appaltanti sia espressamente esclusa dall'applicazione del D.Lgs. 50/2016, tuttavia, la fattispecie soggiace all'obbligo generale contenuto nell'art. 4 D.Lgs. 50/2016 di rispettare, anche per i contratti esclusi, i *"principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica"*. Di talchè L'Amministratore dichiara che si attiverà per pubblicare idonea procedura selettiva.

A questo punto, l'Amministratore Unico ricorda il Bilancio di esercizio approvato al 31.12.2018 e ne illustra il risultato, che si può ritenere lusinghiero tenuto conto delle avversità affrontate dalla Portofino Mare S.r.l. dall'Ottobre 2018 all'Aprile 2019 a causa del crollo della strada SP 227.

L'Amministratore Unico evidenzia al Socio Comune, infatti, che l'esercizio 2018 si è chiuso con un Attivo immobilizzato di Euro 67.880,00, disponibilità liquide per Euro 314.783,00, Ricavi di esercizio di Euro 722.704,00, Utile di esercizio di Euro 173.392,00. Questi dati confermano sostanzialmente le previsioni dell'originario Piano Economico Finanziario.

L'Amministratore Unico illustra, poi, la situazione al 30.06.2019 già da tempo nella disponibilità del Socio Comune che porta Ricavi per Euro 435.041,00, Patrimonio netto di Euro 193.392,00 (escluso l'utile di periodo), disponibilità liquide per Euro 391.038,000, sempre sostanzialmente in linea con le previsioni dell'originario Piano Economico Finanziario.

L'Amministratore Unico espone, dunque, di aver immediatamente verificato la sostenibilità dell'operazione di sub-ingresso e aver simulato una serie di scenari tenuto conto della necessità,

CP

da parte della Portofino Mare S.r.l., di contrarre mutuo chirografario a tasso variabile per num. 7 anni.

Infine, l'Amministratore Unico illustra al Socio Comune il *Business Plan* 2019 – 2033, copia del quale verrà conservato agli atti della seduta.

Per quanto sopra, alla luce della situazione economico-finanziaria della Società, l'operazione di subentro nella Convenzione Rep. n. 378/1985 è ragionevole poiché: **a)** si pone nel senso di consolidare gli obiettivi della Società *in house*; **b)** incrementa il suo patrimonio poiché attribuisce alla partecipata un significativo diritto concessorio tenuto conto della scadenza ultra-quarantennale del titolo.

L'Amministratore Unico sottolinea, tuttavia, che, alla luce dell'entità dell'investimento, sarebbe opportuno che, alla prima occasione, l'Assemblea dei soci deliberasse un congruo aumento di capitale.

CP - Riprende la parola il Socio Comune che conviene con quanto suggerito dall'Amministratore Unico quanto alla forma giuridica dell'operazione e quanto all'aumento di capitale facendogli presente che, al fine di soddisfare le richieste di incremento dei posti auto a rotazione nell'abitato, è indispensabile che la Portofino Mare S.r.l. si astenga dal destinare a parcheggio stanziale (uso privato) i posti auto della Parte B che saranno oggetto di sub-ingresso. Sulla base dell'esercizio del controllo analogo ai sensi dell'art. 22 dello Statuto, tenuto conto anche di quanto previsto dall'art. 18 comma 12 della Convenzione Rep. n. 378/1985, a perfezionamento dell'operazione, il Socio Comune inviterà la partecipata a metterli a disposizione del servizio pubblico a rotazione, in linea con la gestione vigente Parte A (Delibera C.C. n. 2 del 16.03.2018). Il Comune socio riserva l'attuazione di quanto deliberato agli organi amministrativi competenti e preposti precisando ancora che è suo interesse principale ottenere fin da subito un aumento dei posti auto a rotazione e pervenire, se possibile, ad una gestione coordinata/ integrata della Parte A e B dell'Autosilos.

- Replica l'Amministratore Unico il quale manifesta disponibilità di massima all'invito del Socio Comune. In concreto, l'effetto sarebbe quello di incrementare la gestione attivata con la Delibera C.C. n. 2 del 16.03.2018 in relazione alla Parte A aumentando di 29 unità il numero posti auto e

di 7 unità il numero dei posti moto da adibire alla rotazione. In questo modo si potrà omogeneizzare e razionalizzare tutto il servizio pubblico in questione. E' tuttavia evidente che, sempre sulla base del principio di equilibrio economico finanziario, la Portofino Mare S.r.l. ha l'obbligo di giungere ad un utile di esercizio: la sua attività di impresa deve generare flussi di cassa in entrata tali da coprire quelli in uscita in un lasso di tempo ragionevole, in modo da escludere che il soggetto possa sistematicamente operare in perdita. Il conseguimento dell'equilibrio economico finanziario costituisce garanzia della capacità di perseguire le finalità della società pubblica. Sicchè, per ricompensare il sacrificio economico che la Portofino Mare S.r.l. è chiamata a sostenere anche in forza della destinazione al servizio pubblico a rotazione dei posti auto oggetto di prossimo sub-ingresso, essa richiede l'attivazione di un'ulteriore (parallela) operazione: la revisione del Contratto di servizio approvato con la Delibera C.C. n. 2 del 16.03.2018 (All. E *Contratto di servizio per la gestione da parte della Società Portofino mare S.r.l. del parcheggio a rotazione a pagamento in area adiacente a Piazza della libertà*), nel senso di incrementare il numero dei posti da adibire alla rotazione e di allungare la durata della concessione di num. 10 anni, a partire dal 1.01.2024, in quanto tempo minimo per garantire l'ammortamento del costo del sub-ingresso, immutato il resto del regolamento contrattuale.

- Interviene il Socio Unico, ritiene l'osservazione ragionevole e condivisibile. Si riserva per gli incombeni, di rimettere agli organi amministrativi competenti quanto si renderà necessario per conseguire un tal risultato.

- Considerato l'ampio dibattito, l'Assemblea, rappresentata dal Socio Unico Comune di Portofino delibera:

1) - ai sensi dell'art. 11 dello Statuto, visti gli artt. 18 e ss. della Convenzione Rep. n. 378/1985 (spec. commi dal 9-12 compresi) di autorizzare la Portofino Mare S.r.l. a esercitare il sub-ingresso nella detta, in relazione agli stalli residui siti nella Parte B dell'Autosilos ancora nella titolarità della Società Assobello S.r.l., individuati in dettaglio nella Perizia giurata a firma Geom. Luca Pallavicini del 21.11.2019 ed esclusi gli stalli oggetto di contrattazione preliminare;



2) - per le finalità di cui sopra, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto, visti spec. gli artt. 18 e 25 della Convenzione Rep. n. 378/1985, di prendere atto delle risultanze della Perizia giurata a firma Geom. Luca Pallavicini del 21.11.2019 che aggiorna e integra la precedente risalente al 1° Febbraio 2019; di conseguenza, giusta la trattativa intercorsa con Assobello S.r.l. di ritenere ragionevole e congruo l'importo negoziato con quest'ultima di Euro 2.850.000,00 IVA Esclusa comprensiva della somma da versare a titolo di indennità per l'occupazione ininterrotta degli stalli da parte della Portofino Mare S.r.l. a partire dall'Aprile 2019;

3) - di autorizzare l'Amministratore Unico a provvedere a tutto quanto necessario per attuare la presente Delibera, provvedendo ad avviare, con sua determina, la procedura necessaria per l'individuazione di istituto Bancario con cui contrarre mutuo chirografario dell'importo di Euro 2.700.000,00 a tasso variabile, di durata di num. 7 anni da aggiudicare alle migliori condizioni di mercato; di impegnarsi a rilasciare in favore dell'Istituto bancario mutuante lettera di patronage debole;

4) - ai sensi dell'art. 22 dello Statuto, di invitare fin da ora la Portofino Mare S.r.l., una volta che sarà perfezionato, con successo, l'atto di sub-ingresso nella posizione attualmente ricoperta da Assobello S.r.l., a mettere a disposizione gli stalli oggetto di sub-ingresso al servizio pubblico di rotazione, allineando in tutto e per tutto la loro gestione a quella vigente per la Parte A;

CP

5) - in relazione al punto precedente, al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario della Società Portofino Mare S.r.l. e l'ammortamento del costo del sub-ingresso, di dichiarare la preliminare disponibilità del Socio Comune alla revisione del Contratto di servizio approvato con la Delibera C.C. n. 2 del 16.03.2018 (All. E), nel senso di incrementare il numero dei posti da adibire a servizio pubblico di parcheggi a rotazione e concedere l'allungamento della durata dell'affidamento vigente di num. 10 anni, immutato il resto del regolamento contrattuale, ferme le autorizzazioni propedeutiche, nella sede meglio viste, se richieste, secondo la normativa di legge;

6) - in relazione al punto 4 precedente, al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario della Società Portofino Mare S.r.l., di dichiarare la preliminare disponibilità a deliberare un prossimo aumento di capitale sociale nell'importo che sarà stabilito, ferme le autorizzazioni propedeutiche secondo quanto prescritto, ad esempio, dall'art. 42 D.Lgs. 267/2000;

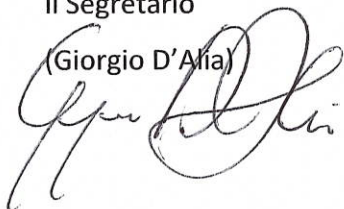
7) - di autorizzare l'Amministratore Unico a porre in essere tutte le attività necessarie per eseguire la presente Delibera assembleare compresa la consegna del presente Verbale agli Uffici comunali per le attività conseguenti.

- Verificato che per tutta la durata della presente Assemblea il collegamento telefonico non si è interrotto e che il Dott. Marchese dichiara di aver potuto assistere regolarmente ed intervenire simultaneamente alla trattazione, avendo esaurito gli argomenti all'ordine del giorno e nessun altro avendo richiesto la parola il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea alle ore 16.00

Portofino, 22 Novembre 2019

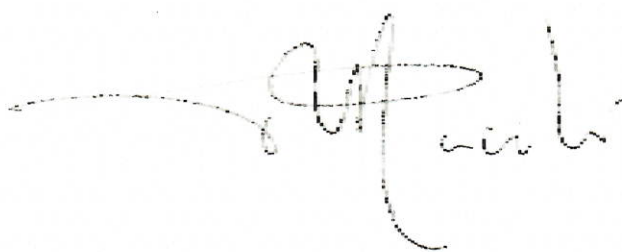
Il Segretario

(Giorgio D'Alia)



Il Presidente

(Paolo Macchi)



**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLE LINEE PROGRAMMATICHE DI CUI ALLA
DELIBERA C.C. N.25 DEL 30/09/2019. INDIRIZZI.**

Pareri ai sensi del Dlgs. 267/2000

In ordine alla deliberazione segnata all'oggetto:

PARERE TECNICO

Si esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarita' tecnica ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Dlgs 267/2000

Portofino, li 23/11/2019

*Il Responsabile del Servizio
DOTT.SSA RAMOINO Roberta*

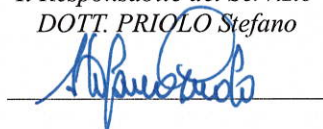


PARERE CONTABILE

Si esprime parere Favorevole in ordine alla Regolarita' contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 del Dlgs 267/2000

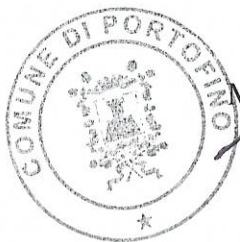
Portofino, li 23/11/2019

*Il Responsabile del Servizio
DOTT. PRIOLO Stefano*



**OGGETTO: AGGIORNAMENTO DELLE LINEE PROGRAMMATICHE DI CUI ALLA
DELIBERA C.C. N.25 DEL 30/09/2019. INDIRIZZI.**

Letto, confermato e sottoscritto



IL SINDACO
MATTEO VIACAVA

IL SEGRETARIO
DOTT.SSA ROBERTA RAMOINO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

28 NOV 2019

La suesesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124 comma 1 del Dlgs 267/2000, viene oggi _____, pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Roberta RAMOINO)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione e' divenuta esecutiva ai sensi di legge:

☐ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del Dlgs.267/2000;

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Roberta RAMOINO)