

## PROCEDURA

### PER L'ACQUISIZIONE DI BENI IMMOBILI (AREE O FABBRICATI)

### FUNZIONALI ALL'EROGAZIONE DEL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

-----

La **PROVINCIA DI GENOVA**, nella sua qualità di Ente coordinatore dell'Autorità dell'Ambito Ottimale Genovese, in persona del \_\_\_\_\_  
(in prosieguo la "**Provincia di Genova**")

e:

**IREN ACQUA GAS S.P.A.**, con sede legale in Genova, Via SS. Giacomo e Filippo \_\_\_\_\_, quale gestore unico del servizio idrico integrato nell'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Genova, e per essa **MEDITERRANEA DELLE ACQUE S.P.A.**, con sede legale in Genova, Via SS. Giacomo e Filippo \_\_\_\_\_, nella qualità di società preposta dal gestore unico del Servizio Idrico Integrato nel territorio dell'Ambito Territoriale Ottimale della Provincia di Genova all'erogazione del servizio all'utenza in detto Ambito (in prosieguo il "**Gestore**")

Premesso che:

- (a) lo strumento di pianificazione delle modalità di organizzazione ed erogazione del Servizio Idrico Integrato (in prosieguo il "**SII**") a livello di Ambito Territoriale Ottimale (in prosieguo "**ATO**" e, quando riferito all'ATO della Provincia di Genova, "**ATO Genovese**") è costituito dal Piano d'Ambito;
- (b) il Piano d'Ambito è predisposto dall'Autorità dell'ATO ed è costituito dai seguenti atti: a) ricognizione delle infrastrutture; b) programma degli interventi; c) modello gestionale ed organizzativo; d) piano economico finanziario;
- (c) il Programma degli Interventi individua le opere di manutenzione straordinaria e le nuove opere da realizzare, compresi gli interventi di adeguamento di infrastrutture già esistenti, necessarie al raggiungimento almeno dei livelli minimi di servizio, nonché al soddisfacimento della complessiva domanda dell'utenza e specifica gli obiettivi da realizzare, indicando le infrastrutture a tal fine programmate ed i tempi di realizzazione delle stesse;
- (d) il Modello Gestionale ed organizzativo definisce la struttura operativa mediante la quale il gestore assicura il servizio all'utenza e la realizzazione del Programma degli Interventi;

- (e)** il Piano Economico Finanziario, articolato nello stato patrimoniale, nel conto economico e nel rendiconto finanziario, prevede, con cadenza annuale, l'andamento dei costi di gestione e di investimento al netto di eventuali finanziamenti pubblici a fondo perduto e deve garantire il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario e, in ogni caso, il rispetto dei principi di efficacia, efficienza ed economicità della gestione, anche in relazione agli investimenti programmati, avuto riguardo agli introiti da tariffa;
- (f)** l'attuazione del Piano d'Ambito, ed in particolare la realizzazione dei lavori e delle opere previste dal Programma degli Interventi, costituisce pertanto un obbligo posto a carico del gestore del SII nell'ATO (cfr. art. comma 1, lett. g), D.Lgs. 152/2006), il cui corrispettivo è costituito dalla tariffa di erogazione del SII all'utenza;
- (g)** la formula di calcolo della tariffa di erogazione del SII di cui al D.M. 1/8/1996, tiene conto, fra l'altro, dei costi sostenuti su base annua dal gestore del SII nell'ATO per la realizzazione delle opere previste dal Programma degli Interventi, (cfr. art. 154 D.Lgs. 152/2006)
- (h)** gli acquedotti, le fognature, gli impianti di depurazione e le altre infrastrutture idriche di proprietà pubblica nonché, in generale, i beni mobili ed immobili di proprietà degli Enti Locali titolari del SII e funzionali all'erogazione del SII nell'ATO sono affidati in concessione d'uso gratuita, per tutta la durata della gestione, al gestore del SII nell'ATO, il quale ne assume i relativi oneri nei termini previsti dalla convenzione di affidamento del servizio e dal relativo disciplinare di erogazione del servizio all'utenza;
- (i)** la realizzazione del Programma degli Interventi, tuttavia, può richiedere l'acquisizione della disponibilità di beni immobili (terreni o fabbricati) di proprietà di soggetti terzi, diversi dagli Enti Locali titolari del servizio, sia pubblici, che privati;
- (j)** il costo di acquisizione dei beni immobili (terreni o fabbricati) di proprietà di soggetti terzi, diversi dagli Enti Locali titolari del servizio, sia pubblici, che privati, assume quindi rilevanza ai fini della predisposizione e revisione periodica del Piano Economico Finanziario e della determinazione della tariffa di erogazione del SII nell'ATO;
- (k)** si rende quindi necessario regolamentare le modalità di acquisizione, da parte del Gestore del SII nell'ATO Genovese, della disponibilità dei beni immobili (terreni o fabbricati) di proprietà di soggetti terzi, diversi dagli Enti Locali titolari del servizio, sia pubblici, che privati onde il costo di tali acquisizioni sia coerente con

l'evoluzione della tariffa di erogazione ed il tipo negoziale adottato per tali acquisizioni sia uniforme e conforme con le modalità di organizzazione del SII nell'ATO Genovese;

tutto ciò premesso

la Provincia di Genova, nella sua qualità di Ente coordinatore dell'Autorità dell'Ambito Ottimale Genovese, ed il Gestore concordano che le modalità di acquisizione della disponibilità dei beni immobili (terreni o fabbricati) di proprietà di soggetti terzi, diversi dagli Enti Locali titolari del servizio, sia pubblici, che privati, funzionali all'erogazione del SII nell'ATO Genovese, in generale, ed alla realizzazione del Programma degli Interventi, in particolare, debba avvenire con le modalità, nelle forme ed alle condizioni di seguito enunciate:

**1) Modalità di individuazione dei beni immobili (terreni o fabbricati) necessari per la realizzazione del Programma degli Interventi**

**1.1.** L'individuazione dei beni immobili (terreni o fabbricati) la cui disponibilità è necessaria per la realizzazione del Programma degli Interventi, in particolare, e l'erogazione del SII nell'ATO Genovese, in generale, avviene sulla base delle risultanze della progettazione preliminare, prima, e della progettazione definitiva, poi, delle opere previste dal Programma degli Interventi.

**1.2.** Precisamente, nel caso in cui la realizzazione di un'opera prevista dal Programma degli Interventi richieda l'acquisizione della disponibilità di un bene immobile (terreno o fabbricato) di proprietà di soggetti terzi, diversi dagli Enti Locali titolari del SII nell'ATO Genovese:

- il progetto preliminare dell'intervento dovrà contenere l'individuazione, in termini descrittivi, del bene oggetto la cui acquisizione è funzionale alla realizzazione dell'opera, l'indicazione del soggetto proprietario di tale bene, e la stima del costo di acquisto della piena proprietà e del valore del bene, se difforni, anche ai fini dell'eventuale avvio di un procedimento espropriativo, in conformità a quanto previsto dall'art. 93, comma 3, D.Lgs. 163/2006;
- il progetto definitivo dell'intervento dovrà contenere tutti gli elementi necessari ai fini dell'acquisizione della disponibilità del bene funzionale alla realizzazione dell'opera, e quindi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'individuazione catastale del bene; il soggetto proprietario ed il relativo titolo di proprietà; l'indicazione degli estremi identificativi dei soggetti, persone fisiche o giuridiche, titolari di diritti reali immobiliari o di garanzia sul bene;

il prezzo di vendita della proprietà del bene richiesto dal soggetto proprietario e dagli altri soggetti titolari di diritti reali immobiliari o di garanzia sul bene e la quantificazione del valore del bene, se difforme.

**2) Modalità di determinazione del prezzo di acquisto dei beni immobili (terreni o fabbricati) necessari per la realizzazione del Programma degli Interventi**

- 2.1.** Il prezzo di acquisto della piena proprietà verrà determinato dall'Autorità dell'ATO Genovese, sentito il Comune in cui verrà realizzato l'impianto e il Gestore, avuto riguardo alle valutazioni dell'Agenzia del Territorio ed ai prezzi di mercato.
- 2.2.** Il prezzo di acquisto della proprietà del bene (da attuarsi con le modalità infra previste all'art. 3), come determinato in applicazione di quanto previsto al punto 2.1. che precede, verrà considerato parte dei costi di realizzazione dell'intervento, inserito nel quadro economico dell'intervento medesimo sottoposto ad approvazione da parte della Segreteria Tecnica dell'ATO e, conseguentemente, verrà computato ai fini della determinazione del valore dell'intervento e della quantificazione della tariffa ad approvazione avvenuta.
- 2.3.** Il prezzo di acquisto della proprietà del bene verrà pagato come infra previsto al paragrafo 3.3..

**3) Modalità di acquisizione della disponibilità dei beni immobili (terreni o fabbricati) necessari per la realizzazione del Programma degli Interventi**

- 3.1.** L'acquisizione della disponibilità dei beni immobili (terreni o fabbricati) la cui disponibilità è necessaria per la realizzazione del Programma degli Interventi avverrà mediante acquisto da parte del Gestore, congiuntamente con il Comune nel cui territorio si trova il bene, della piena proprietà del bene.
- 3.2.** Precisamente, mediante un unico atto concluso tra il soggetto proprietario del bene, il Gestore ed il Comune nel cui territorio si trova il bene:
- il Gestore si renderà acquirente di un diritto di superficie per costruire e mantenere, sia al di sopra che al di sotto del suolo ex artt. 952 e 955 cod. civ., l'opera per la cui realizzazione è necessaria la disponibilità del bene stesso, avente durata pari alla durata dell'affidamento della gestione del SII

al Gestore e comunque espressamente e risolutivamente condizionato al permanere dell'affidamento;

- il Comune si renderà acquirente della nuda proprietà del terreno, in quanto gravata del diritto di superficie di cui al precedente alinea.
- 3.3.** Il prezzo di acquisto della nuda proprietà del bene e del diritto di superficie saranno sostanzialmente coincidenti.
- 3.4.** Il prezzo di acquisto
- (i) del diritto di superficie, da parte del Gestore, in quanto soggetto avente interesse principale all'acquisizione della disponibilità del bene in funzione della realizzazione del programma degli Interventi, in particolare, e dell'adempimento degli obblighi su di esso gravanti quale soggetto proposto alla erogazione del SII nell'ATO Genovese;
  - (ii) del diritto di proprietà, da parte del Comune, quale Ente Locale interessato in via principale dall'intervento per la cui realizzazione è necessaria l'acquisizione della disponibilità del bene;

verranno pagati in un'unica soluzione, contestualmente alla conclusione del contratto di trasferimento del diritto di proprietà del bene e di costituzione del diritto di superficie, utilizzandosi per il pagamento di quanto sub (ii) la provvista generata dal negozio sub (i).

- 3.5.** L'atto di acquisto sarà perfezionato ad avvenuta acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione dell'intervento.
- 3.6.** Si concorda infine che la procedura operativa prevista dal presente protocollo, verrà sottoposta all'esame dell'Autorità, prevista dalla L. 106/2011, affinché ne siano verificate la legittimità e la conformità alla normativa nazionale e regionale. Le parti si danno reciprocamente atto e si impegnano ad osservare le determinazioni dell'Autorità e ad assumere, senza riserva alcuna, tutti gli eventuali atti necessari per rendere conformi alle determinazioni dell'Autorità il regime proprietario dei beni, la cui disponibilità sarà nel frattempo acquisita.

Genova, \_\_\_\_ Ottobre 2011

**LA PROVINCIA DI GENOVA**

---

