

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. 16/2025  
LA MARINELLA 1934 S.R.L.

Giudice delegato: Dott.ssa Roberto Braccialini

Curatore: Dott. Dante Benzi

STIMA

- VALORE DEL COMPLESSO AZIENDALE “RISTORANTE, BAR, GELATERIA E HOTEL” DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ’ LA MARINELLA 1934 S.R.L. IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Esperto estimatore: Dott. Antonio Rosina

Data sottoscrizione: 25.06.2025

1. Incarico	Pg.	3
2. Esperto estimatore	"	5
3. La prospettiva di valutazione	"	6
4. La data di riferimento della valutazione	"	7
5. Fasi del processo valutativo	"	8
6. Descrizione delle attività svolte, base informativa	"	9
7. Metodica di valutazione	"	12
8. La determinazione del tasso di sconto adottato (costo medio ponderato del capitale)	"	14
9. Il Business Plan, la determinazione dell'EBITDA e dei flussi di cassa operativi attesi (UFCF)	"	17
10. La determinazione del valore di mercato dell'azienda	"	20
11. Conclusioni	"	24
12. Consegna	"	25
Allegati	"	25

## 1. INCARICO

### A. Il soggetto conferente l'incarico.

La Società "La Marinella 1934 S.r.l." (d'ora in avanti anche la "Società" o la "Debitrice") è stata posta in liquidazione giudiziale in data 07.02.2025.

La procedura liquidatoria (rubricata R.G. n. 16/2025) ha rinvenuto nella Società fallita un complesso aziendale avente ad oggetto l'attività di ristorazione, bar, gelateria e hotel (d'ora in avanti anche semplicemente "azienda" o "complesso aziendale") già esercitata nell'immobile sito in Genova (GE), Passeggiata Anita Garibaldi 18r, nella disponibilità della Debitrice in forza di Concessione temporanea n. 7 del registro concessioni anno 2024, rilasciata, nelle more del rilascio del titolo concessorio pluriennale, dal Comune di Genova – Direzione Demanio e Territorio, in data 06.06.2024, ed avente validità fino al 31.12.2025.

Il complesso aziendale è composto da: i) la Concessione temporanea, sopra citata; ii) il subingresso, sottoscritto dalla Curatela e dal Comune di Genova, in data 12.06.2025, ex art. 46 del Codice della Navigazione negli atti di sottomissione sottoscritti dalla Debitrice con il Comune stesso rispettivamente in data 12.06.2017, 13.04.2018 e del 13.08.2021; iii) i beni strumentali all'esercizio dell'attività aziendale inventariati dalla Curatela e di proprietà della Società, con esclusione di quelli di proprietà di terzi (leasing e patto di riservato dominio), già rivendicati; iv) dal diritto di utilizzare in proprio la ditta, l'insegna, il dominio ed il marchio aziendale e, più in generale, dal diritto di sfruttamento economico dei segni distintivi dell'azienda "La Marinella", al fine di distinguere ed individuare i locali aziendali ed i servizi resi dell'azienda stessa, nonché per diffondere e pubblicizzare l'azienda e la sua attività attraverso il web ed i media in generale.

### B. Incarico.

La procedura ha pertanto incaricato il sottoscritto, ai sensi dell'art. 216 CCII, con provvedimento autorizzativo del 13.05.2025, di determinare la stima del descritto complesso aziendale.

### C. Premesse e Specificazioni.

Alla luce del fatto che l'azienda risulta non in esercizio, la presente stima si fonda sulla costruzione di un Business Plan pluriennale che prevede il completamento dei lavori da parte dell'aggiudicatario ed il conseguente ripristino dell'attività aziendale in condizioni di equilibrio economico finanziario sulla base di una futura Concessione pluriennale a favore dell'aggiudicatario stesso di durata ventennale, come da bozza di atto di sottomissione inviata dal Comune di Genova alla Curatela, con lettera del 11.06.2025, prot. n. PG/2025/276791, che dovrà essere sottoscritto dall'aggiudicatario del complesso aziendale all'esito della procedura competitiva prevista dal CCII.



Tale esercizio, a parere dello scrivente, consente di conferire all'azienda un valore di mercato adeguato, tenendo comunque in considerazione il fatto che la stessa sarà alienata nell'ambito di una procedura competitiva.



## 2. ESPERTO ESTIMATORE

### A. Individuazione

La procedura ha individuato, per lo svolgimento dell'incarico appena riferito, il sottoscritto Dott. Antonio Rosina, nato a Genova il 12.07.1962, domiciliato in Genova, Piazza Verdi 4/8, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Genova al n. 584/A, nonché Revisore Legale come da D.M. 12.04.1995 in G.U. n. 31 bis del 21.04.1995.

### B. Requisiti

In relazione all'incarico conferito, il sottoscritto attesta:

- il rispetto dell'etica professionale richiesta per lo svolgimento dell'incarico;
- la propria totale indipendenza e l'assenza di conflitti di interesse; in particolare, al riguardo, la neutralità del sottoscritto è anche assicurata da un sistema di remunerazione stabilito dalle tabelle inserite nell'apposito decreto ed esente da meccanismi che ne possano orientare il comportamento;
- l'oggettività nella ricerca e nell'acquisizione degli elementi informativi;
- la diligenza nello svolgimento del processo valutativo;
- di possedere la professionalità, la competenza tecnica e le conoscenze necessarie e richieste per lo svolgimento dell'incarico, e sufficienti per consentirgli di esprimere il giudizio con l'attendibilità richiesta dal tipo di incarico.

### 3. LA PROSPETTIVA DI VALUTAZIONE

La prospettiva di valutazione adottata e riportata nella presente relazione è quella degli operatori partecipanti al mercato di riferimento dell'azienda, interessati ad intervenire nel processo di assegnazione della stessa anche nell'ambito delle procedure competitive che la liquidazione giudiziale porrà in essere.

Nello svolgimento della stima, il sottoscritto ha utilizzato e fatto riferimento, per quanto applicabile e per quanto possibile, a diverse fonti di prassi e di approfondimento scientifico, tra le quali in particolare:

- i "Principi italiani di valutazione" emessi nel 2015 dall'Organismo italiano di valutazione, fondazione indipendente promossa da AIAF, ANDAF, Assirevi, Borsa Italiana, CNDCEC e Università L. Bocconi;
- il Documento denominato "Linee guida per la valutazione di aziende in crisi", emanato dal Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti ed Esperti contabili e dalla Società italiana Docenti di Ragioneria ed Economia aziendale.

#### 4. LA DATA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE

##### A. Data di riferimento

Il momento temporale al quale è riferita la stima è il 12.06.2025, corrispondente alla data in cui si è perfezionato il subingresso del Curatore nella Concessione temporanea; eventi successivi rispetto a tale data di valutazione sono esclusi dal procedimento di stima oggetto della presente relazione.

##### B. Principali limitazioni della stima

La momentanea sospensione dell'attività del complesso aziendale, l'incompletezza dei lavori sul complesso aziendale previsti dalla documentazione in atti e l'intervenuta apertura della liquidazione giudiziale nei confronti della Società, pongono particolari limitazioni nei risultati del procedimento di stima, consistenti essenzialmente nella necessità di dover predisporre un Business Plan pluriennale, con stime che, inevitabilmente, scontano la connaturata aleatorietà delle previsioni, soprattutto in un periodo come quello attuale, ove l'incertezza, legata al verificarsi di avvenimenti di assoluta eccezionalità (pandemie, guerre, tensioni geopolitiche), regna sovrana.

Nella fattispecie oggetto di analisi si deve altresì riscontrare anche una pressoché assoluta mancanza di dati storici gestionali su cui basare le previsioni, che, pertanto, sono state necessariamente condotte sulla base di benchmark di settore.

Il sottoscritto precisa, però, che tali limitazioni non hanno impedito di tracciare un percorso di stima logico e ragionevole.

##### C. Data di redazione

La data di redazione, ultimazione e sottoscrizione del presente documento è indicata in calce allo stesso.

## 5. FASI DEL PROCESSO VALUTATIVO

Il processo seguito dal sottoscritto per addivenire alla formulazione dei giudizi sintetici conclusivi è il seguente:

- formazione e apprezzamento della base informativa;
- redazione di un Business Plan pluriennale dell'azienda;
- selezione della metodologia di stima idonea agli scopi della valutazione richiesta;
- apprezzamento dei principali fattori di rischio;
- costruzione di una razionale sintesi valutativa.

Dello svolgimento di tali fasi viene fornito di seguito sintetico rendiconto.

## 6. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ SVOLTE, BASE INFORMATIVA

### A. Premessa.

Per la formazione della base informativa necessaria all'individuazione dell'azienda e per lo svolgimento della propria valutazione, il sottoscritto ha operato come segue, acquisendo dalla procedura:

- bilanci relativi agli esercizi chiusi al 30.06.2021, 30.06.2022 e 30.06.2023 della Debitrice;
- bilancio di verifica al 31.12.2024 della Debitrice;
- copia dell'inventario dei beni ricompresi nel complesso aziendale oggetto di valutazione;
- copia del libro cespiti della Debitrice;
- Concessione temporanea n. 7 del registro concessioni anno 2024, rilasciata, nelle more del rilascio del titolo concessorio pluriennale, dal Comune di Genova – Direzione Demanio e Territorio, in data 06.06.2024, ed avente validità fino al 31.12.2025, avente ad oggetto il diritto di utilizzo del compendio immobiliare sito in Genova (GE), Passeggiata Anita Garibaldi 18r, nel quale veniva svolta l'attività della Debitrice (**allegato 1**);
- subingresso, sottoscritto dalla Curatela e dal Comune di Genova, in data 12.06.2025, ex art. 46 del Codice della Navigazione negli atti di sottomissione sottoscritti dalla Debitrice con il Comune stesso rispettivamente in data 12.06.2017, 13.04.2018 e del 13.08.2021, con i quali la Società si è impegnata ad eseguire gli interventi di risanamento e ristrutturazione dell'immobile oggetto della Concessione temporanea sopra citata, solo al termine dei quali potrà essere formalizzata la Concessione demaniale pluriennale definitiva (**allegato 2**);
- relazione tecnica riguardante la verifica dell'esecuzione degli interventi di risanamento e ristrutturazione dell'immobile di proprietà del Comune di Genova e nelle disponibilità della Debitrice in ragione della Concessione temporanea di cui al punto precedente, redatta dall'Arch. Bruno Contu e dal Geom. Ermanno Benelli in data 06.05.2025 (**allegato 3**);
- bozza di atto di sottomissione inviata dal Comune di Genova alla Curatela con lettera del 11.06.2025, prot. n. PG/2025/276791, che dovrà essere sottoscritto dall'aggiudicatario del complesso aziendale all'esito della procedura competitiva prevista dal CCI.

Lo scrivente ha proceduto poi ad estrapolare da apposite banche dati gli input e le informazioni necessari per l'effettuazione dei calcoli sottesi alla stima.

Di seguito si dà conto degli esiti delle attività sopra specificate e riepilogate.

B. Comprensione delle attività svolte.

Una volta ottenuto il corredo informativo, il sottoscritto si è confrontato a più riprese con il Curatore al fine di meglio comprendere la lettura delle diverse informazioni necessarie per l'esecuzione dell'incarico.

C. Il Perimetro giuridico contabile dell'azienda.

Il sottoscritto ha individuato il perimetro giuridico contabile dell'azienda oggetto di valutazione sulla base delle indicazioni fornite dal Curatore, nonché sulla base della consultazione della documentazione che compone la base informativa.

Tale perimetro è composto da: i) la Concessione temporanea n. 7 del registro concessioni anno 2024, rilasciata, nelle more del rilascio del titolo concessorio pluriennale, dal Comune di Genova – Direzione Demanio e Territorio, in data 06.06.2024, ed avente validità fino al 31.12.2025, avente ad oggetto il diritto di utilizzo del compendio immobiliare sito in Genova (GE), Passeggiata Anita Garibaldi 18r, nel quale veniva svolta l'attività della Debitrice; ii) il subingresso, sottoscritto dalla Curatela e dal Comune di Genova, in data 12.06.2025, ex art. 46 del Codice della Navigazione negli atti di sottomissione sottoscritti dalla Debitrice con il Comune stesso rispettivamente in data 12.06.2017, 13.04.2018 e del 13.08.2021, con i quali la Società si è impegnata ad eseguire gli interventi di risanamento e ristrutturazione dell'immobile oggetto della Concessione temporanea sopra citata, solo al termine dei quali potrà essere formalizzata la Concessione demaniale pluriennale definitiva<sup>1</sup>; iii) i beni strumentali all'esercizio dell'attività aziendale inventariati dalla Curatela e di proprietà della Debitrice, con esclusione di quelli di proprietà di terzi (leasing e patto di riservato dominio), già rivendicati; iv) il diritto di utilizzare in proprio la ditta, l'insegna, il dominio ed il marchio aziendale e, più in generale, dal diritto di sfruttamento economico dei segni distintivi dell'azienda "La Marinella" al fine di distinguere ed individuare i locali aziendali ed i servizi resi dell'azienda stessa, nonché per diffondere e pubblicizzare l'azienda e la sua attività attraverso il web ed i media in generale; v) gli eventuali crediti fiscali da lavori edili, ove esistenti (si veda nel prosieguo).

Si segnala che, come riferito dalla Curatela, i proprietari dei beni strumentali all'attività, inventariati ed oggetto di leasing e di patto di riservato dominio, beni che non fanno parte del perimetro giuridico del complesso aziendale in quanto non di proprietà della Debitrice, hanno dichiarato la loro disponibilità a valutare un'eventuale cessione al futuro aggiudicatario del complesso aziendale.

---

<sup>1</sup> Si segnala che, a supporto della procedura competitiva di cessione dell'azienda, è stata inoltre redatta e trasmessa dal Comune la bozza aggiornata di un nuovo atto di sottomissione, da allegare al bando di gara, destinata ad essere sottoscritta dal futuro aggiudicatario, in modo da assicurarne la continuità nella titolarità delle obbligazioni demaniali e l'immediata operatività post assegnazione.

D. Conclusioni.

La base informativa disponibile ed acquisita risulta, quindi, ragionevolmente obiettiva e completa, alla luce di un'analisi condotta con il necessario spirito critico.

Come indicato dal Curatore allo scrivente, l'auspicio, in virtù anche della particolare situazione che ha coinvolto la Debitrice, è quello di reperire nel più breve tempo possibile, un operatore disponibile ad acquisire il complesso aziendale ed a sostenere i lavori necessari al ripristino ed al completamento della struttura per poter poi ottenere il rilascio dalle Autorità competenti la Concessione definitiva per la durata di venti anni, come da bozza di atto di sottomissione inviata dal Comune di Genova alla Curatela con lettera del 11.06.2025, prot. n. PG/2025/276791, che dovrà essere sottoscritto dall'aggiudicatario all'esito della procedura competitiva prevista dal CCII.

Sulla base di questa prospettiva, pertanto, lo scrivente ha redatto, in funzione della stima, un Business Plan che prevede il completamento della struttura ed il ripristino dell'equilibrio economico e finanziario del complesso aziendale, che un operatore del settore può ragionevolmente ottenere anche in virtù delle sinergie che potranno essere create.

La presente relazione si fonda sull'assunzione che la Concessione non venga revocata.

Sulla base delle predette ipotesi, lo scrivente ha redatto il Business Plan pluriennale funzionale all'applicazione delle metodologie di valutazione prescelte.

## 7. METODICA DI VALUTAZIONE

Per la determinazione delle configurazioni di valore dell'azienda, il sottoscritto ha scelto di procedere alla valutazione attraverso l'applicazione, delle seguenti, diverse, metodologie:

1. Il **metodo DCF asset side**, utilizzato come metodo principale;
2. Il **metodo del multiplo EV/EBITDA**, utilizzato come metodo di controllo (sanity check).

### A. Il metodo DCF asset side

Il metodo DCF asset side rappresenta una metodologia largamente utilizzata nella prassi valutativa europea.

Esso fornisce il valore di stima dell'azienda sulla base della capacità di quest'ultima di generare flussi di cassa operativi nel futuro, opportunamente attualizzati ad un tasso coerente con i flussi prescelti, dato un certo fattore di crescita.

Nella presente perizia, i flussi di cassa attesi coincidono, naturalmente, con i flussi prospettici estrapolati dal Business Plan appositamente elaborato dallo scrivente.

Il metodo DCF asset side viene sintetizzato dalla seguente equazione:

$$W = \sum_{t=1}^n \frac{UFCF}{(1 + WACC)^t} - PFN$$

dove:

- W = valore del capitale economico (ovvero Equity Value) dell'entità valutata;
- UFCF = unlevered free cash flow, vale a dire i flussi di cassa operativi attesi;
- WACC = il costo medio ponderato del capitale, utilizzato per attualizzare i flussi di cassa operativi attesi;
- n = numero definito di anni corrispondente all'orizzonte temporale nel quale si ipotizza che l'azienda oggetto di valutazione possa generare i flussi di cassa operativi attesi;
- PFN = posizione finanziaria netta.

B. Il metodo del multiplo EV/EBITDA

La seconda metodologia utilizzata è rappresentata dal metodo del multiplo EV/EBITDA, il quale comporta l'applicazione, ad una grandezza economica rilevante come l'EBITDA, di un moltiplicatore (o "multiplo") ricavato dalla capitalizzazione di Borsa di società quotate confrontabili.

Rappresenta una stima di tipo analogico finalizzata all'individuazione di un probabile valore di mercato dell'azienda oggetto di esame, muovendo dai prezzi registrati sul mercato per titoli di aziende quotate simili o per pacchetti azionari di società quotate.

Anche in funzione della necessità di completare i lavori sull'immobile, l'EBITDA utilizzato nella valutazione è stato desunto dai dati prospettici elaborati nel Business Plan.

Il metodo del multiplo EV/EBITDA può essere sintetizzato dalla seguente formula:

$$W = \text{EBITDA} \times \text{multiplo} - \text{PFN}$$

dove:

- W = valore del capitale economico (ovvero Equity Value) dell'entità valutata;
- EBITDA = il reddito operativo al lordo degli ammortamenti, delle svalutazioni, degli interessi e delle imposte;
- multiplo = multiplo EV/EBITDA ricavato dalla capitalizzazione di borsa di società quotate confrontabili con quella oggetto di valutazione;
- PFN = posizione finanziaria netta.

Come si può osservare dalle descrizioni delle metodologie sopra evidenziate, necessari alla determinazione dei risultati delle formule, e quindi alla valutazione, risultano la determinazione del tasso di interesse da applicare, dell'EBITDA e degli unlevered free cash flow; pertanto, proprio a tali elementi sono dedicati i prossimi capitoli.

## 8. LA DETERMINAZIONE DEL TASSO DI SCONTO ADOTTATO (COSTO MEDIO PONDERATO DEL CAPITALE)

### A. Determinazione del tasso di sconto

Al fine dell'applicazione della metodologia di valutazione principale prescelta, è necessario determinare il costo medio ponderato del capitale (WACC), che rappresenta il tasso a cui devono essere attualizzati i flussi di cassa operativi attesi.

Di seguito, viene riassunta la formula utilizzata nella determinazione del costo medio ponderato del capitale proprio (WACC):

$$WACC = k_e \times \frac{E}{E + D} + k_d \times \frac{D}{E + D}$$

dove:

- $k_e$  = costo del capitale proprio (c.o.e);
- $k_d$  = costo del capitale di debito (c.o.d.);
- E = patrimonio netto;
- D = debiti finanziari.

Per la determinazione del costo del capitale proprio ( $k_e$ ) viene utilizzata la formula del CAPM (Capital Asset Pricing Model), secondo cui il costo del capitale proprio può essere espresso come il rendimento degli investimenti privi di rischio ( $R_f$ ), aumentato del premio per il rischio ( $R_m - R_f$ ), e moltiplicato per il coefficiente di rischiosità beta dell'azienda, secondo la seguente formula:

$$k_e = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f)$$

dove:

- $(R_m - R_f)$  = premio per il rischio azionario relativo al mercato di riferimento (ERP), misurato come il maggiore rendimento che gli investitori richiedono a fronte dell'investimento nel mercato azionario rispetto ad attività prive di rischio, nel Paese nel quale è locata l'azienda oggetto di valutazione;
- $R_f$  = il tasso di rendimento risk free, vale a dire il tasso di interesse su attività finanziarie prive di rischio a lungo termine;
- Beta = coefficiente che esprime il grado di rischio sistematico del settore di appartenenza dell'entità valutata.

B. Premio per il rischio rispetto al rendimento di attività prive di rischio ( $R_m - R_f$ )

È la quantificazione del rischio concernente un investimento sul mercato in equity rispetto ad un investimento in attività prive di rischio, determinato e contestualizzato in una determinata area geografica, in ragione delle connotazioni economiche e politiche della stessa. Ai fini della determinazione del  $K_e$ , è stato assunto l'ERP Italia determinato dal Prof. Fernandez<sup>2</sup> sui dati aggiornati a maggio 2025, pari al 6%.

C. Rendimento di attività prive di rischio ( $R_f$ ).

Il rendimento di attività prive di rischio è stato assunto pari al rendimento dei Bund tedeschi aventi scadenza a 10 anni, nella misura dell'ultimo dato disponibile, riferito alla data del 17.06.2025, pari al 2,55%<sup>3</sup>.

D. Il coefficiente Beta.

Il " $\beta$ " (Beta) è il coefficiente che riflette la sensibilità del rendimento di un'azienda rispetto ad un indice o ad un benchmark, e misura, pertanto, essenzialmente un rischio: quanto più è elevato (rispetto all'unità) questo coefficiente, tanto è più elevato il ritorno atteso, dal momento che la volatilità dell'azienda è più elevata rispetto ad aziende con rischio normale.

Il beta unlevered, ossia il beta calcolato senza tenere in considerazione l'indebitamento finanziario, è stato determinato pari a 0,95, quale media tra il beta unlevered del settore "Hotel/Gaming" (1,02) ed il beta unlevered del settore "Restaurant/Dining" (0,93) determinati dal Prof. Damodaran (dati aggiornati a gennaio 2025), ponderati sulla base della composizione, in termini percentuali, del fatturato complessivo del primo anno ipotizzata nel Business Plan redatto dallo scrivente (Hotel: 20,20%; Ristorante/Bar/Gelateria: 79,80%).

Si è proceduto, quindi, a determinare l'adjusted beta unlevered attraverso la Tecnica di Blume<sup>4</sup>, pari a 0,97.

Per la determinazione del Beta levered da impiegare nel calcolo del ( $K_e$ ), è stato applicato all'adjusted beta unlevered un fattore di leverage per tenere conto della struttura finanziaria dell'entità valutata<sup>5</sup>, calcolato nel modo seguente:

<sup>2</sup> Dal paper "Survey: Market Risk Premium and Risk-Free Rate used for 54 countries in 2025", pubblicato in data 20.05.2025, del Prof. Pablo Fernandez, Professore di Finanza alla IESE Business School.

<sup>3</sup> Fonte: [www.tradingeconomics.com](http://www.tradingeconomics.com).

<sup>4</sup> Tecnica di Blume:  $\text{adjusted beta unlevered} = (\text{beta unlevered} \times 0,66) + (1 \times 0,33)$ . Nel nostro caso:  $\text{adjusted beta unlevered} = 0,95 \times 0,66 + 1 \times 0,33 = 0,97$ .

<sup>5</sup> Struttura target assunta con  $D/E = 35,66\%$ , pari alla media tra  $D/E$  del settore "Hotel/Gaming" (33,23%) e

$$\text{Relevered factor} = 1 + (1-t) \times (D/E) = 1,27$$

$$\text{Relevered Beta} = 1,27 \times 0,97 = 1,23$$

E. Costo del capitale proprio (Ke)

Il costo del capitale proprio è, quindi, determinato pari a 9,91%, come riassunto nel seguente prospetto:

<b>Costo del capitale proprio (c.o.e.) (Ke)</b>	
<b>Risk free</b>	<b>2,55%</b>
<b>Equity Risk Premium Italia (ERP)</b>	<b>6,00%</b>
Beta unlevered	0,95
Adjusted beta unlevered	0,97
Relevered factor	1,27
<b>Relevered Beta</b>	<b>1,23</b>
<b>Costo del capitale proprio</b>	<b>9,91%</b>

F. Costo del debito (Kd)

Il costo del debito è stato assunto pari al 4,50%, in linea con i tassi di interesse ad aprile 2025 sui nuovi finanziamenti alle società non finanziarie per importi fino ad € 1.000.000 (4,30%), secondo quanto indicato nel documento “Banche e moneta: serie nazionali” pubblicato da Banca d’Italia.

Il costo del debito al netto dell’effetto fiscale è stato, quindi, determinato pari a 3,42%, considerando la deducibilità degli interessi passivi ai fini IRES (aliquota 24%).

G. Costo medio ponderato del capitale (WACC)

Il costo medio ponderato del capitale è, quindi, determinato pari a 8,21%, assumendo D/E pari a 35,66% (determinato secondo le modalità descritte nella nota 5).

D/E del settore “Restaurant/Dining” (36,20%) determinati dal Prof. Damodaran (dati aggiornati a gennaio 2025), ponderati sulla base della composizione, in termini percentuali, del fatturato complessivo del primo anno ipotizzata nel Business Plan redatto dallo scrivente (Hotel: 20,20%; Ristorante/Bar/Gelateria: 79,80%).

## 9. IL BUSINESS PLAN, LA DETERMINAZIONE DELL'EBITDA E DEI FLUSSI DI CASSA OPERATIVI ATTESI (UFCF)

Al fine di applicare le metodologie prescelte, è necessario determinare l'EBITDA ed i flussi di cassa operativi futuri (UFCF). A tale proposito, lo scrivente ha provveduto a redigere un Business Plan pluriennale, i cui prospetti patrimoniali, economici e finanziari vengono allegati alla presente relazione (**allegato 4**).

Le principali assunzioni del Business Plan sono le seguenti:

- si ipotizza che nel primo anno vengano effettuati i lavori necessari al completamento della struttura, quantificati in € 483K, come risultante dalla relazione tecnica redatta dall'Arch. Contu e dal Geom. Benelli<sup>6</sup>, e che, quindi, solo dal secondo anno il complesso aziendale divenga operativo;
- con riferimento alla stima dei ricavi, lo scrivente ha determinato: i) i ricavi annuali dell'attività Hotel ipotizzando un tasso di occupazione delle 9 camere pari al 74%<sup>7</sup> ad un prezzo medio pari ad € 250 (IVA inclusa); ii) i ricavi dell'attività Ristorante ipotizzando uno scontrino medio per i 150 coperti pari ad € 45 (IVA esclusa) per 274 giorni di apertura all'anno<sup>8</sup>; iii) i ricavi dell'attività Bar/Gelateria ipotizzando uno scontrino medio per un numero di clienti medio di 75 pari ad € 15,23 (IVA esclusa) per 274 giorni di apertura all'anno<sup>9</sup>; iv) una dinamica inflazionistica con un tasso di crescita pari al 2%<sup>10</sup>;

---

<sup>6</sup> I quali considerano le lavorazioni di cui al computo metrico dell'anno 2016 previsti in € 1.209.741 eseguite per un importo pari a circa il 60% (€ 725.844), ergo per differenza sono stati quantificati i lavori da completare pari ad € 483K.

<sup>7</sup> Fonte: [www.trademarkitalia.com](http://www.trademarkitalia.com), aprile 2025.

<sup>8</sup> Il numero di giorni di apertura tiene in considerazione la stagionalità dell'attività ipotizzando un'apertura sette giorni su sette nei mesi da giugno a settembre, cinque giorni su sette nei mesi di marzo, aprile, maggio ed ottobre e quattro giorni su cinque da novembre a febbraio.

<sup>9</sup> Si veda la nota precedente.

<sup>10</sup> In linea con il tasso di inflazione programmata prevista nel documento "Proiezioni macroeconomiche per l'economia italiana", 4 aprile 2025, Banca D'Italia, che prevede una dinamica inflazionistica dei prezzi al consumo pari al 2% a partire dal 2027.

- con riferimento alla stima dell'EBITDA, lo scrivente ha determinato: i) l'EBITDA dell'attività Hotel sulla base dell'EBITDA margin mediano dell'esercizio 2023 di società di capitali attive che esercitano tale attività a Genova desunto dai relativi bilanci di esercizio<sup>11</sup>, pari al 21,56%; ii) l'EBITDA dell'attività Ristorante sulla base dell'EBITDA margin mediano dell'esercizio 2023 di società di capitali attive che esercitano tale attività a Genova desunto dai relativi bilanci di esercizio<sup>12</sup>, pari al 5,19%; iii) l'EBITDA dell'attività Bar/Gelateria sulla base della media dell'EBITDA margin mediano di società di capitali attive che esercitano tali attività a Genova desunto dai relativi bilanci di esercizio<sup>13</sup>, pari al 7,71%;
- le imposte dell'esercizio vengono calcolate in ragione delle ordinarie aliquote IRES (24%) ed IRAP (3,9%).

Con riferimento al tema fiscale, si segnala che l'ex legale rappresentante della Società ha consegnato alla Curatela un'autocertificazione concernente l'esistenza di crediti d'imposta e detrazioni fiscali allegata alla presente relazione (**allegato 5**). Lo scrivente segnala che, ad oggi, non ha elementi sufficienti che consentono di attribuire a tali crediti una stima circa la loro possibile recuperabilità e, pertanto, gli stessi non sono stati tenuti in considerazione ai fini della presente valutazione;

- la struttura finanziaria del complesso aziendale viene ipotizzata, quanto ad Equity (mezzi propri) pari ad € 266K e, quanto a debito, pari ad € 266K, per cui vengono calcolati i relativi oneri finanziari ad un tasso pari al 4,50%<sup>14</sup>. Per il citato finanziamento, il Business Plan ipotizza un piano di ammortamento della durata di venti anni (considerato che il termine ventennale decorra dalla data di conclusione dei lavori da parte del futuro aggiudicatario), coerente con la durata della Concessione definitiva, a partire dal secondo anno;
- la tempistica di pagamento delle poste commerciali prevede un DSO ed un DPO a zero giorni, in un'ottica semplificatoria;
- l'aliquota IVA viene ipotizzata pari al 10% sugli acquisti e sulle vendite, in un'ottica semplificatoria;

---

<sup>11</sup> I bilanci di esercizio sono stati estrapolati dalla banca dati Aida - Bureau Van Dijk filtrando per il codice ateco 55.10.00 (Alberghi).

<sup>12</sup> I bilanci di esercizio sono stati estrapolati dalla banca dati Aida - Bureau Van Dijk filtrando per il codice ateco 56.10.11 (Ristorazione con somministrazione) e ricavi di vendita da un minimo di € 100.000 ad un massimo € 10.000.000.

<sup>13</sup> I bilanci di esercizio sono stati estrapolati dalla banca dati Aida - Bureau Van Dijk filtrando rispettivamente: i) per il codice ateco 56.30.00 (Bar ed altri esercizi simili senza cucina) e ricavi di vendita da un minimo di € 100.000 ad un massimo di € 1.000.000; ii) per il codice ateco 56.10.30 (Gelaterie e pasticcerie) e ricavi di vendita da un minimo di € 1.000 ad un massimo di € 300.000 contenente nella ragione sociale la parola "Gelato", "Gelati" e "Gelater".

<sup>14</sup> In linea con quanto assunto per il calcolo del Kd nel WACC.

- il Business Plan accoglie, nel suo stato patrimoniale, i beni inventariati il cui riscontro è avvenuto con il Libro Cespiti della Debitrice. Tali cespiti vengono assunti al relativo valore netto contabile, pari ad € 788K, ed ammortizzati secondo le rispettive aliquote di ammortamento desunte dal Libro Cespiti stesso.

I lavori di completamento vengono, invece, ammortizzati convenzionalmente in un periodo di venti anni, coerente con la probabile durata della Concessione definitiva.

Nelle tabelle seguenti, in base alle risultanze del Business Plan, vengono determinati: i) l'EBITDA medio dell'attività Hotel; ii) l'EBITDA medio dell'attività Ristorante/Bar/Gelateria; iii) i flussi di cassa operativi attesi (UFCF).

EBITDA dell'attività Hotel: l'EBITDA coincide con il valore medio dei primi cinque anni di attività.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
EBITDA	121.545	123.976	126.455	128.985	131.564
<b>Media</b>	126.505				

EBITDA dell'attività Ristorante/Bar/Gelateria: l'EBITDA coincide con il valore medio dei primi cinque anni di attività.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
EBITDA	127.900	130.458	133.068	135.729	138.444
<b>Media</b>	133.120				

Flussi di cassa operativi attesi (UFCF): i flussi di cassa operativi attesi sono stati determinati con variazioni del capitale circolante netto pari a zero in ragione della coincidenza tra i tempi di incasso e di pagamento dei crediti e dei debiti previsti nel Business Plan.

	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
EBIT	129.737	137.317	142.841	158.454	178.187
(-) Imposte	(36.197)	(38.311)	(39.853)	(44.209)	(49.714)
<b>NOPAT</b>	<b>93.540</b>	<b>99.005</b>	<b>102.988</b>	<b>114.246</b>	<b>128.473</b>
(+) Ammortamenti e svalutazioni	119.708	117.118	116.682	106.259	91.820
(+/-) Variazioni CCN	-	-	-	-	-
(-) CAPEX	-	-	-	-	-
<b>Unlevered Free Cash Flow</b>	<b>213.249</b>	<b>216.123</b>	<b>219.670</b>	<b>220.505</b>	<b>220.294</b>

## 10. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'AZIENDA

### A. La metodologia DCF asset side: le risultanze

#### L'Enterprise Value – La somma algebrica dei flussi di cassa operativi attesi scontati

L'Enterprise Value del complesso aziendale, secondo il metodo DCF asset side, viene determinato come la somma algebrica dei flussi di cassa operativi attesi (UFCF) scontati per il costo medio ponderato del capitale (WACC).

La parte operativa del Business Plan redatto dallo scrivente, si sviluppa su un orizzonte temporale di cinque anni, considerando come primo periodo di riferimento, il secondo anno del Business Plan, in ragione del fatto che nel primo anno vengono sostenuti esclusivamente i costi per il completamento dei lavori della struttura, considerati, ai fini della presente stima, come specificato nel prosieguo, nella posizione finanziaria netta rilevata all'inizio del secondo anno del Business Plan.

Ai fini della presente stima, si ipotizza una durata della Concessione definitiva pari a 20 anni, con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori da parte del futuro aggiudicatario, come da bozza di atto di sottomissione inviata dal Comune di Genova alla Curatela con lettera del 11.06.2025, prot. n. PG/2025/276791, che dovrà essere sottoscritto dall'aggiudicatario del complesso aziendale all'esito della procedura competitiva prevista dal CCII.

I flussi di cassa operativi dal sesto al ventesimo anno sono stati determinati considerando un tasso di crescita pari al 2%, con il flusso di cassa operativo del sesto anno ridotto di un importo pari ad € 30K a titolo di CAPEX annuali. I CAPEX sono ipotizzati solo a partire dal sesto anno in ragione del fatto che la struttura avrà beneficiato dei lavori di completamento che la rendono, pertanto, nei primi cinque anni completamente ristrutturata ed ammodernata.

Per semplicità di esposizione, si riporta nel seguente prospetto la determinazione dei flussi di cassa operativi attualizzati con il WACC (8,21%) per i soli primi sei anni:

DCF asset side	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6
EBIT	129.737	137.317	142.841	158.454	178.187	
(-) Imposte	(36.197)	(38.311)	(39.853)	(44.209)	(49.714)	
<b>NOPAT</b>	<b>93.540</b>	<b>99.005</b>	<b>102.988</b>	<b>114.246</b>	<b>128.473</b>	
(+) Ammortamenti e svalutazioni	119.708	117.118	116.682	106.259	91.820	
(+/-) Variazioni CCN	-	-	-	-	-	
(-) CAPEX	-	-	-	-	-	
<b>Unlevered Free Cash Flow</b>	<b>213.249</b>	<b>216.123</b>	<b>219.670</b>	<b>220.505</b>	<b>220.294</b>	<b>194.699</b>
n	1	2	3	4	5	6
Fattore di sconto	0,92	0,85	0,79	0,73	0,67	0,62
<b>Valore attuale</b>	<b>197.077</b>	<b>184.586</b>	<b>173.388</b>	<b>160.847</b>	<b>148.507</b>	<b>121.299</b>

L'Enterprise Value con il metodo DCF asset side viene, quindi, determinato pari ad € 2.107.314, quale sommatoria dei flussi di cassa operativi attesi lungo la durata della Concessione definitiva (20 anni) attualizzati con il costo medio ponderato del capitale (WACC = 8,21%).

#### La posizione finanziaria netta (PFN)

La posizione finanziaria netta è stata determinata pari ad € 483K, coincidente con il fabbisogno finanziario necessario per il sostenimento dei costi per il completamento della struttura che l'aggiudicatario del complesso aziendale dovrà sostenere prima di avviare l'attività.

#### L'Equity Value

Conseguentemente, il valore di mercato calcolato con il metodo DCF asset side è pari a:

$$W = \text{Enterprise Value (€ 2.107.314)} - \text{PFN (€ 483.896)} = \mathbf{€ 1.623.418}$$

#### B. La metodologia del multiplo EV/EBITDA – Sanity check

La seconda metodologia utilizzata, come detto, è rappresentata dal metodo del multiplo EV/EBITDA.

In ragione del fatto che il complesso aziendale oggetto di valutazione comprende attività afferenti a due macrosettori differenti, seppur affini, lo scrivente ha determinato l'Enterprise Value quale somma dell'Enterprise Value dell'attività Hotel e dell'Enterprise Value dell'attività Ristorante/Bar/Gelateria, determinando un EBITDA ed un multiplo per ciascuna di tali differenti attività.

#### L'Enterprise Value dell'attività Hotel

L'EBITDA dell'attività Hotel è stato determinato, come già anticipato, quale media aritmetica dei cinque anni operativi di previsione esplicita del Business Plan redatto dallo scrivente, pari ad € 126.505.

Il multiplo EV/EBITDA dell'attività Hotel è stato determinato pari a 8,37X, corrispondente alla mediana dei multipli EV/EBITDA per il 2025 dei peers selezionati, opportunamente scontata del 10% per tenere in considerazione le minori dimensioni del complesso aziendale oggetto di valutazione rispetto ai peers.

Nel seguente prospetto viene riportato il gruppo dei peers individuato dallo scrivente e la determinazione del multiplo:

Peers	Paese	EV/EBITDA 2025
Accor SA	FR	9,70
Scandic Hotels Group AB	SE	9,00
Dalata Hotel Group plc	IE	9,50
Minor Hotels Europe & Americas S.A.	SP	7,40
<b>Mediana</b>		<b>9,30</b>
Sconto		10,00%
<b>Mediana scontata</b>		<b>8,37</b>

Pertanto, l'Enterprise Value dell'attività Hotel risulta, quindi, pari ad € 1.058.847.

L'Enterprise Value dell'attività Ristorante/Bar/Gelateria

L'EBITDA dell'attività Ristorante/Bar/Gelateria è stato determinato, come già anticipato, quale media aritmetica dei cinque anni operativi di previsione esplicita del Business Plan redatto dallo scrivente, pari ad € 133.120.

Il multiplo EV/EBITDA dell'attività Ristorante/Bar/Gelateria è stato determinato pari a 6.84X, corrispondente alla mediana dei multipli EV/EBITDA per il 2025 dei peers selezionati, opportunamente scontata del 10% per tenere in considerazione le minori dimensioni del complesso aziendale oggetto di valutazione rispetto ai peers.

Nel seguente prospetto viene riportato il gruppo dei peers individuato dallo scrivente e la determinazione del multiplo:

Peers	Paese	EV/EBITDA 2025
Mitchells & Butlers plc	GB	6,90
Denny's Corporation	US	7,40
Dine Brands Global Inc.	US	7,90
J D Wetherspoon plc	GB	7,60
Marston's PLC	GB	7,90
<b>Mediana</b>		<b>7,60</b>
Sconto		10,00%
<b>Mediana scontata</b>		<b>6,84</b>

Pertanto, l'Enterprise Value dell'attività Ristorante/Bar/Gelateria risulta, quindi, pari ad € 910.540.

La posizione finanziaria netta (PFN)

La posizione finanziaria netta è stata determinata pari ad € 483K, coincidente con il fabbisogno finanziario necessario per il sostenimento dei costi per il completamento della struttura che l'aggiudicatario del complesso aziendale dovrà sostenere prima di avviare l'attività.

L'Equity Value

Conseguentemente, il valore di mercato calcolato con il metodo del multiplo EV/EBITDA è pari a:

$W = \text{Enterprise Value Hotel (€ 1.058.847)} + \text{Enterprise Value Ristorante/Bar/Gelateria (€ 910.540)} - \text{PFN (€ 483.896)} = \mathbf{€ 1.485.490}$

Tale valore conferma le risultanze ottenute con il metodo principale, facendo registrare uno scostamento pari solo a circa il 9%.



## 11. CONCLUSIONI.

In evasione all'incarico conferito, ed alle considerazioni sopra svolte, lo scrivente determina, pertanto, il valore del capitale economico del complesso aziendale pari ad **€ 1.623.000** (**€ unmilione seicentoventitremila/00**) (valore approssimato).



## 12. CONSEGNA.

Il sottoscritto professionista, sulla base della documentazione e delle informazioni acquisite nello svolgimento dell'incarico, consegna, quindi, nella data sottoindicata, la presente relazione ed i relativi allegati, che ne costituiscono parte integrante, a disposizione dell'Ill.mo Curatore della Procedura, rimanendo a disposizione per ogni altro chiarimento ritenuto necessario e opportuno.

Genova, lì 25.06.2025.

  
ASTE  
GIUDIZIARIE®

.....  
(Dott. Antonio Rosina)

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

### ALLEGATI

- (i) Concessione temporanea;
- (ii) Subingresso;
- (iii) Relazione tecnica Arch. Contu e Geom. Benelli;
- (iv) Business Plan Pluriennale;
- (v) Autocertificazione crediti d'imposta.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®





n. 7 del Registro

concessioni anno 2024

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Il COMUNE DI GENOVA (Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00856930102)

rappresentato ai sensi del Provvedimento del Sindaco n. 86 del 22.3.2024

dall'Ing. Giacomo Chirico nato a Massafra (TA) il 19.12.1973 in qualità di

Direttore della Direzione Demanio e Patrimonio domiciliato per la carica in

Genova, Via Garibaldi 9,



VISTI

il D. Lgs. n.112 del 31 marzo 1998;

la L. Regione Liguria 28 aprile 1999 n. 13 e s.m.i. in materie di

competenze attribuite ai Comuni;

il Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo, approvato con la

deliberazione del Consiglio Regionale della Liguria n. 18 del 9 aprile 2002;

il Progetto di Utilizzo del Demanio Marittimo (PRO.U.D.), adottato con

Deliberazione del Consiglio Comunale n° 44 del 23.7.2013

l'art. 36 del Codice della Navigazione

PREMESSO CHE

con atto di sottomissione del 12.6.2017 rep. n. 68067, all'esito della

procedura di gara conclusasi con D.D. 2017/133.2.0./45 del 10.3.2017, la

Società La Marinella 1934 S.r.l. veniva autorizzata all'anticipata occupazione e

all'uso del compendio immobiliare di proprietà dello Stato sito sul litorale di

Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r, denominato ex

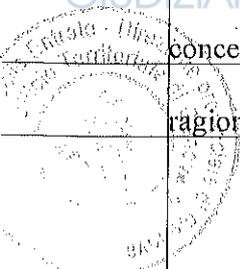
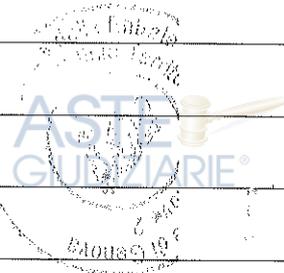
Marinella, ad uso attività alberghiera, bar ristorante, cure salsoiodiche e attività

connesse;

- successivamente, essendo emersa nel corso di approfondimenti tecnici la necessità di interventi relativi ad opere strutturali non previste né prevedibili in sede di gara tali da determinare un maggiore aggravio economico e quindi un'alterazione degli equilibri contrattuali, con atto aggiuntivo del 13.4.2018, a parziale modifica ed integrazione dell'atto di sottomissione di cui sopra, è stata convenuta l'assunzione da parte de La Marinella 1934 S.r.l. della progettazione e realizzazione degli interventi di consolidamento del compendio demaniale in questione, con successivo scomputo in sede di stipula dell'atto concessorio definitivo delle somme così sostenute dal canone concessorio per il 50% dello stesso;

- a seguito dei gravi danni riportati dalla struttura di che trattasi per causa degli eventi meteomarinari occorsi nelle date del 29/30.10.2018 e del 30.9.2019 e delle conseguenti opere necessarie, veniva stipulato in 13.8.2021 atto aggiuntivo con il quale, in sostituzione di quello del 13.4.2018, a compensazione e riequilibrio dei maggiori costi sopportati dal La Marinella 1934 S.r.l., veniva previsto che, fermo restando la durata ventennale della concessione, tale società sarebbe stata tenuta al versamento, a titolo di canone concessorio, dell'importo minimo annuale stabilito con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (in oggi pari ad €. 3225,50, in base all'aggiornamento annuale delle misure unitarie dei canoni ex art. 4 D.L. 5.10.1993 n. 400);

con licenza temporanea n. 17/2023, nelle more del rilascio del titolo concessorio pluriennale relativo al compendio demaniale in oggetto e in ragione dell'ultimazione dei lavori sui i locali destinati alla ristorazione, La



Marinella 1934 S.r.l. è stata autorizzata ad occupare sino al 31.12.2024 "ad uso bar/ristorante la porzione del compendio demaniale sito nel litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r e collocata al piano terra (a livello della passeggiata Anita Garibaldi) destinata a sala ristorante con annessi cucina, laboratorio e locali di servizio",

## CONSIDERATO CHE

risulta tutt'ora in corso l'iter volto al perfezionamento dell'atto concessorio pluriennale, il quale richiede il preventivo rilascio da parte di Regione Liguria del nulla osta ex artt. 5, lett. e) e 6 del Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime (approvato con D.C.G. Regionale della Liguria n. 18 del 9.4.2002);



gli interventi sulla struttura, conclusi per la parte dei locali destinati alla ristorazione, sono stati ultimati anche per quelli riguardanti la parte ricettiva e la zona benessere, tanto da rendere possibile l'apertura dei predetti locali;

pertanto, nelle more della conclusione del procedimento per l'assentimento in concessione delle aree di cui trattasi con atto formale, al fine di ottenere *medio tempore* il rilascio delle necessarie autorizzazioni allo svolgimento delle attività connesse alla attività alberghiera e della zona benessere, si rende necessario il rilascio di un atto di concessione provvisorio,



## CONCEDE TEMPORANEAMENTE

alla MARINELLA 1934 S.r.l. (C.F. e P.IVA 02463330999), con sede legale in Genova (GE) Via Edmondo De Amicis 4/14, nella persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore*, Sig. Igor Mendelevich, nato a Genova (GE) il 31.3.1957, di occupare ad uso bar, ristorante, attività alberghiera e di benessere la porzione del compendio

demaniale sito nel litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita

Garibaldi 18r e collocata:

a. Piano seminterrato dove sono localizzati i locali e gli spazi con funzione di benessere e spa ad esclusione del percorso radente la scogliera, che condurrà al pontile di approdo natanti, ancora interdetto come evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato [allegato 1];

b. Piano terra (a livello della passeggiata Anita Garibaldi) destinato a sala ristorante con annessi bar, cucina, laboratorio, locali di servizio e terrazza;

c. Piano primo dove si articolano le varie camere ad uso albergo adibito a camere da letto. Dalle camere centrali è possibile accedere a una terrazza esterna (lato sud);

il tutto come meglio rappresentato nell'allegato stralcio planimetrico, alle seguenti condizioni:

1 È obbligo del concessionario delimitare l'area oggetto della presente concessione temporanea dalle restanti porzioni della struttura sulle quali sono tutt'ora in corso gli interventi di sistemazione, in modo tale da garantire la sicurezza degli avventori del locale di ristorazione.

2 Il canone relativo alla porzione di compendio oggetto della presente concessione temporanea, pari ad €. 3.225,50 (tremiladuecentoventicinque/50) verrà corrisposto contestualmente alla stipula dell'atto definitivo pluriennale, fermo restando la debenza, nei termini e nei modi di legge, degli importi da corrispondersi a titolo di imposta regionale.

3 La presente concessione temporanea, che si intende fatta unicamente nei limiti dei diritti che competono al demanio marittimo, avrà decorrenza dalla data di stipula del presente atto e fino al 31.12.2025, salvo che prima di tale

il presente atto decadrà di diritto a partire dalla data di sottoscrizione dell'atto pluriennale se di data antecedente.

4 Il concessionario, a garanzia dell'adempimento anche delle obbligazioni nascenti dalla stipulanda concessione, ha costituito garanzia per l'importo di € 10.089,00 (diecimilaottantanove/00) mediante deposito cauzionale presso la Ragioneria Territoriale dello Stato di Genova in data 12.6.2017 n. GE01303083F, con facoltà del Comune di Genova di incamerarla in tutto o in parte senza che occorra alcun provvedimento dell'Autorità Giudiziaria in caso di inadempimento al presente atto concessorio ovvero nei casi previsti dall'art. 7 dell'Atto di sottomissione rep. n. 68067 del 12.6.2017.

5 Il Comune di Genova avrà sempre facoltà di revocare, in tutto o in parte, la presente concessione, nei casi e con le modalità previste dalla legge, senza che il concessionario abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

6 Ai sensi dell'art. 48 del Codice della Navigazione il Comune di Genova avrà altresì facoltà di dichiarare la decadenza del concessionario dalla presente concessione nei casi previsti dall'art. 47 dello stesso, senza che il concessionario abbia diritto ad indennizzi, compensi, risarcimenti o rimborsi di sorta, qualunque sia il periodo trascorso dall'inizio della concessione e, salva in tal caso, la denuncia all'autorità competente in ordine all'eventuale applicazione delle sanzioni penali in cui il concessionario fosse incorso. La presente concessione si intende automaticamente revocata al verificarsi del caso in cui siano accertate infiltrazioni mafiose a carico dei soggetti indicati dal D.Lgs. n. 159/2011, così come emendato dal D.Lgs. n. 218/2012, successivamente alla sottoscrizione del presente atto.

7 Nei suddetti casi di revoca e di dichiarazione di decadenza dalla concessione il concessionario ha l'obbligo di sgomberare, a proprie spese, l'area occupata e di riconsegnarla nel pristino stato al Comune di Genova, su semplice intimazione scritta di quest'ultimo, notificata all'interessato in via amministrativa; in caso di irreperibilità del concessionario terrà luogo della notifica l'affissione dell'ingiunzione per la durata di dieci giorni all'Albo Pretorio del Comune di Genova.

8 Qualora il concessionario non adempia all'obbligo dello sgombero e della riconsegna della zona concessa, sia alla scadenza della concessione in caso di mancato perfezionamento dell'atto concessorio pluriennale, sia in caso di revoca o di dichiarazione di decadenza della stessa, il Comune di Genova avrà facoltà di provvedervi d'ufficio in danno del concessionario, anche in sua assenza, richiedendo il rimborso delle eventuali spese nei modi prescritti dall'art. 84 del Cod. Nav., oppure rivalendosi, ove lo preferisca, sulle somme che potranno ricavarsi dalla vendita dei materiali derivanti dalla demolizione dei manufatti eretti. Il Comune di Genova avrà facoltà di eseguire tale vendita senza formalità di sorta, ferma restando la responsabilità del concessionario per le eventuali maggiori spese delle quali il Comune potrà richiedere il rimborso nei modi prescritti dal citato articolo 84 Cod. Nav.

9 Fermo restando il disposto degli artt. 49 Cod. Nav. e 31 del Regolamento Marittimo il concessionario non potrà eseguire alcuna modifica senza espressa autorizzazione del Comune che potrà essere rilasciata su presentazione di documentazione progettuale dagli uffici competenti. In caso di occupazione abusiva e/o maggiore occupazione di zona demaniale marittima il concessionario verrà denunciato all'autorità competente a norma delle

disposizioni vigenti con l'obbligo di corrispondere i maggiori pagamenti dovuti per tale maggiore occupazione.

10 Il concessionario è direttamente responsabile verso il Comune di Genova dell'esatto adempimento degli oneri assunti e verso i terzi di ogni danno cagionato alle persone ed alle proprietà nell'esercizio della presente concessione; non potrà eccedere i limiti degli spazi assegnatigli, né variarli; non potrà erigere opere non consentite, né variare quelle ammesse; non potrà cedere a terzi, né in tutto né in parte, né destinare ad altro uso, quanto forma oggetto della concessione, fatto salvo quanto disposto dall'art. 45 *bis* Cod. Nav., né infine invocare a proprio vantaggio alcuna servitù nelle aree attigue a quella concessagli, né recare intralci agli usi ed alla pubblica circolazione cui fossero destinate; dovrà lasciare libero l'accesso, per meri compiti istituzionali, al personale della Capitaneria di Porto, dell'Amministrazione Finanziaria, del Comune di Genova e delle altre Pubbliche Amministrazioni interessate; dovrà sempre essere in possesso della concessione da esibire dietro semplice richiesta dell'Amministrazione dello Stato e del Comune.

11 Il concessionario non potrà, inoltre, intraprendere lavori di innovazione o manutenzione di qualsiasi genere e natura nell'ambito degli spazi e opere oggetto della concessione senza averne dato comunicazione al Comune di Genova, Direzione Demanio Marittimo e averne ricevuto l'eventuale autorizzazione.

12 Il concessionario dichiara di manlevare il Comune di Genova da qualsiasi responsabilità per danni a persone e/o cose derivanti dall'utilizzazione degli impianti insistenti sull'area in concessione; il concessionario dichiara altresì di manlevare il Comune di Genova da ogni responsabilità per eventuali danni

causati dal mare alle opere realizzate ed ai mezzi utilizzati, nonché da danni a terzi in dipendenza della presente concessione.

13 In caso di rilascio anticipato dell'area il concessionario non potrà pretendere alcunché a titolo di rimborso.

14 Il concessionario è tenuto, pena decadenza ex articolo 47, lettera f) Cod. Nav., al rispetto degli obblighi previsti dalla normativa statale, regionale e comunale vigente, nonché dal Piano di Utilizzo delle Aree Demaniali Marittime adottato con delibera del Consiglio Regionale n. 18/2002.

15 Nell'area della concessione dovranno essere poste in essere tutte le precauzioni prescritte dalle norme di legge e/o suggerite dalla normale diligenza per la salvaguardia della pubblica incolumità.

16 Il concessionario prende atto ed accetta che le obbligazioni previste a suo carico dalla presente concessione potranno subire modificazioni in conseguenza del mutamento delle disposizioni vigenti.

17 Il concessionario elegge domicilio per le comunicazioni degli atti relativi al rapporto concessorio in Genova (GE), in Edmondo De Amicis 4/14.

18 Per tutto quello che non è espressamente previsto dal presente atto valgono le disposizioni normative vigenti.

19 Per specifica accettazione delle clausole n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile.

20 Restano ferme per il resto le condizioni pattuite nei precedenti Atto di sottomissione del 12.6.2017 rep. n. 68067 e Atto aggiuntivo del 13.8.2021.

Firma del Concessionario

La presente concessione viene firmata, in segno della più ampia e completa



accettazione delle condizioni ed obblighi più sopra espressi, dal concessionario.

Genova, 06/06/2024

Per il Comune di Genova:

Il Concessionario

Ing. Giacomo Chirico

La Marinella 1934 S.r.l.

*Giacomo Chirico*

(Sig. Igor Mendelevich n.q.)

*Igor Mendelevich*



AGENZIA ALLE ENTRATE - UFFICIO DI GENOVA 2

Registrato il 05/06/2024 n° 825  
col pagamento di € 200,00

IL DIRETTORE



IL FUNZIONARIO  
(Marius Bonifati)





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

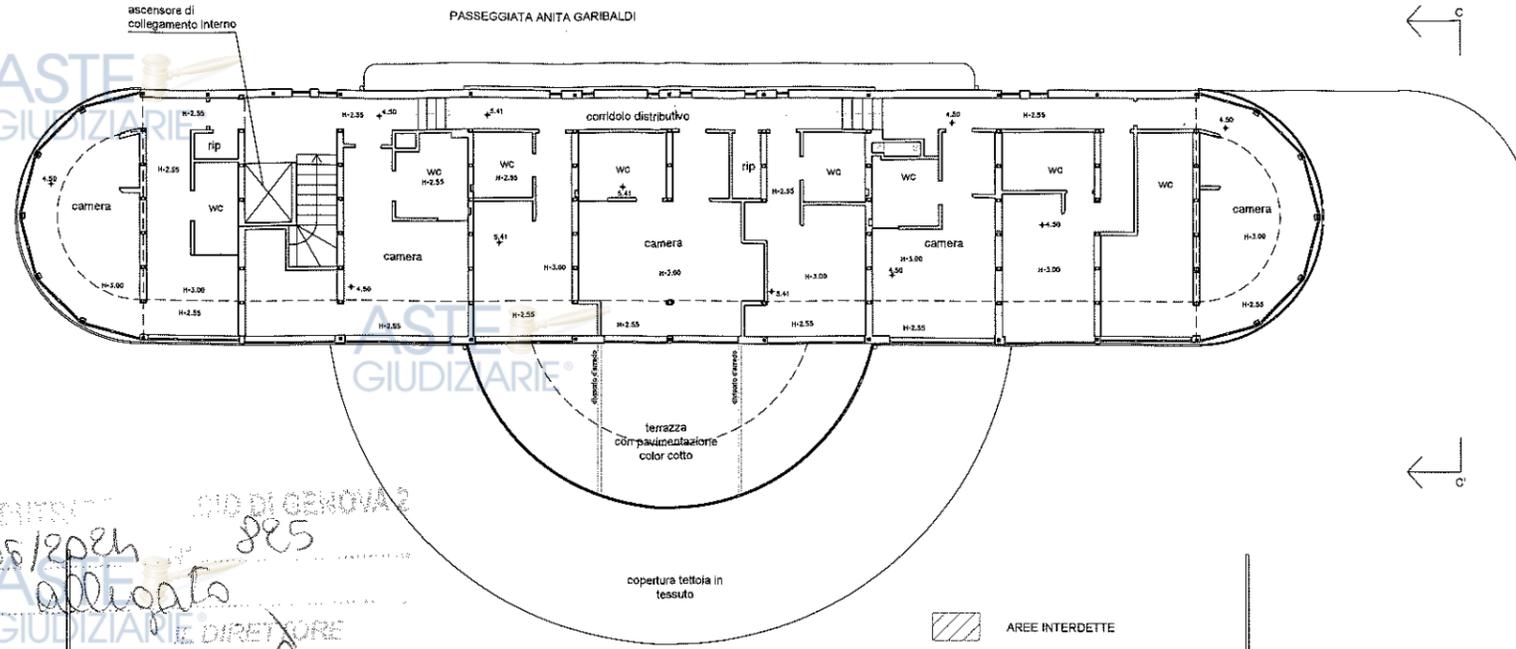
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

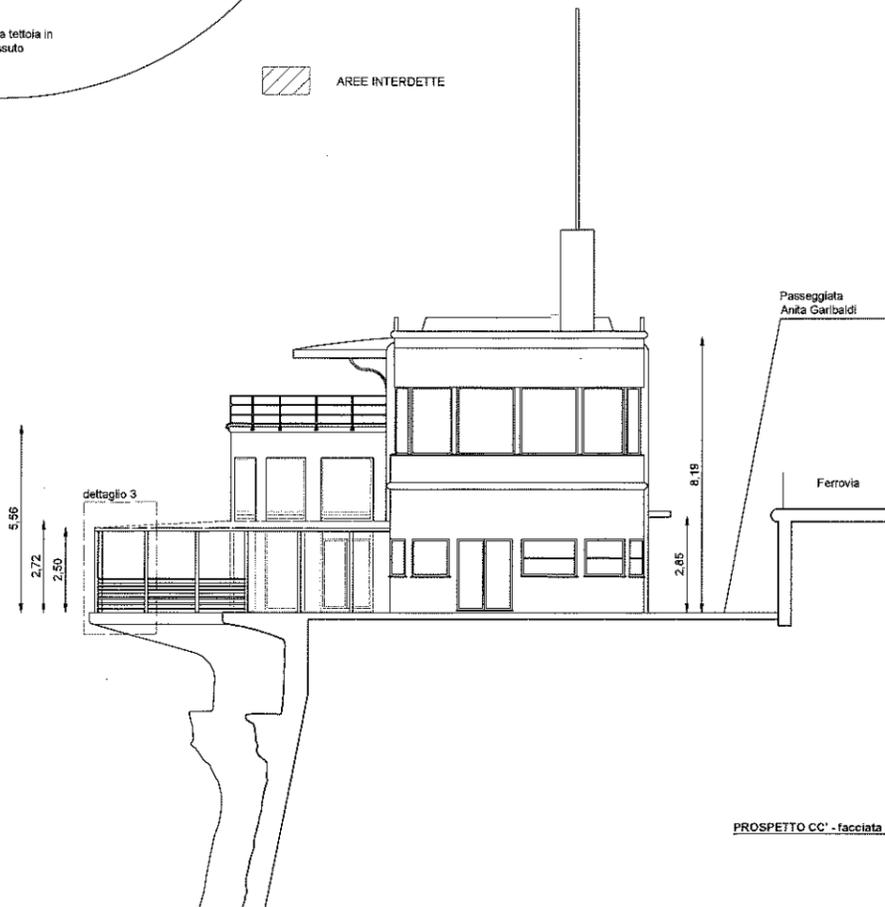


AGENZIA DELLE ENTRATE  
Registro il 25/05/2024  
col numero di e alligato  
PIANTA PIANO PRIMO

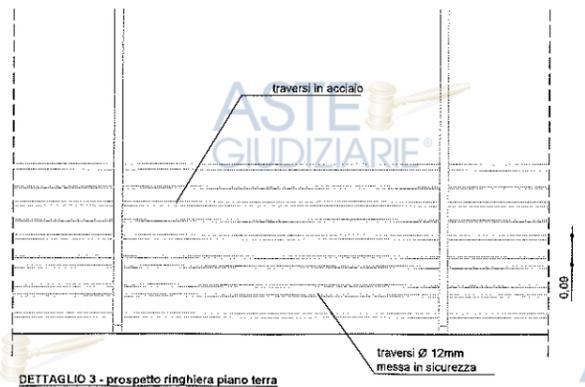
DIRETTORE  
IL FUNZIONARIO  
(Marinella)



PROSPETTO BB' - facciata ovest



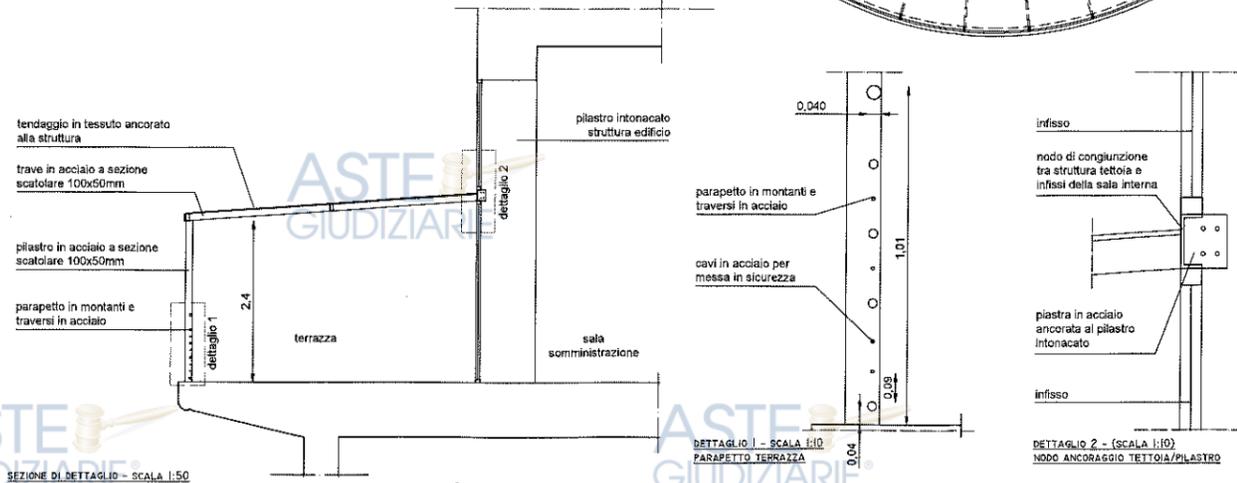
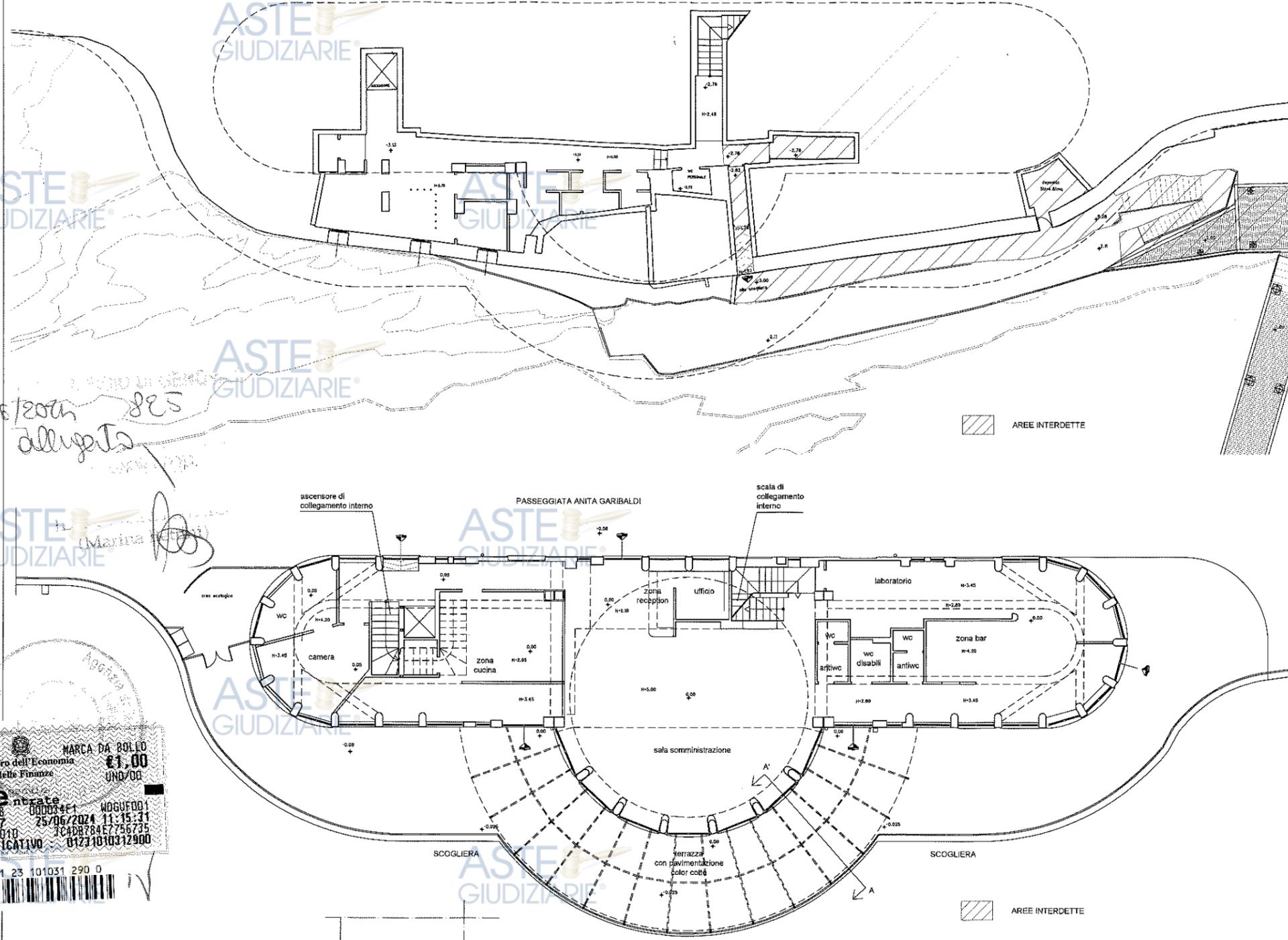
PROSPETTO CC' - facciata est



DETTAGLIO 3 - prospetto ringhiera piano terra

RICHIEDENTE LA MARINELLA 1934 SRL TITOLARITA' CONCESSIONARIO INDIRIZZO VIA EDMONDO DE AMICIS 4/14, GENOVA COD.FISCALE 02463330999		DATA 07.03.2024	
OGGETTO INTERVENTO VARIANTE IN CORSO D'OPERA - PROGETTO S.U. 552/2017, PERMESSO DI COSTRUIRE N.193/2018		SCALA 1:100	TAVOLA <b>5</b>
LOCALIZZAZIONE INTERVENTO PASSEGGIATA ANITA GARIBALDI 18, GENOVA			
OGGETTO TAVOLA PIANTE PIANO PRIMO PROSPETTI	STATO DI VARIANTE	FIRMA E TIMBRO 	

25/05/2024 885  
alligato



RICHIEDENTE LA MARINELLA 1934 SRL TITOLARITA' CONCESSIONARIO INDIRIZZO VIA EDMONDO DE AMICIS 4/14, GENOVA COD.FISCALE 02463330999	DATA 07.03.2024	
OGGETTO INTERVENTO VARIANTE IN CORSO D'OPERA - PROGETTO S.U. 552/2017, PERMESSO DI COSTRUIRE N.193/2018	SCALA 1:100	TAVOLA <b>4</b>
LOCALIZZAZIONE INTERVENTO PASSEGGIATA ANITA GARIBALDI 18, GENOVA	OGGETTO TAVOLA PIANTE PIANO PRIMO INTERRATO STATO DI VARIANTE PIANTE PIANO TERRA	
		FIRMA E TIMBRO 





COMUNE DI GENOVA

ASTE GIUDIZIARIE®  
n. 13 del Registro

ASTE GIUDIZIARIE®

concessioni anno 2025

DIREZIONE DEMANIO E PATRIMONIO

Il COMUNE DI GENOVA (Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00856930102)

è rappresentato ai sensi del Provvedimento del Sindaco n. 86 del 22.3.2024 dall' Ing.

Giacomo Chirico nato a Massafra (TA) il 19.12.1973 in qualità di Direttore della

Direzione Demanio e Patrimonio domiciliato per la carica in Genova, Via Garibaldi

9,

VISTI

- il D. Lgs. n.112 del 31 marzo 1998;

- la L. Regione Liguria 28 aprile 1999 n. 13 e s.m.i. in materie di competenze

attribuite ai Comuni;

- il Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo, approvato con la deliberazione del

Consiglio Regionale della Liguria n. 18 del 9 aprile 2002;

- il Progetto di Utilizzo del Demanio Marittimo (PRO.U.D.), adottato con

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 23.7.2013;

- l'art. 46 Cod. Nav.;

PREMESSO CHE

- con atto di sottomissione del 12.6.2017 rep. n. 68067, all'esito della procedura

di gara conclusasi con D.D. 2017/133.2.0./45 del 10.3.2017, la Società La

Marinella 1934 S.r.l. veniva autorizzata all'anticipata occupazione e all'uso del

compendio immobiliare di proprietà dello Stato sito sul litorale di Genova, località

Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r, denominato ex Marinella, ad uso attività

alberghiera, bar ristorante, cure salsoiodiche e attività connesse;

- successivamente, essendo emersa nel corso di approfondimenti tecnici la

necessità di interventi relativi ad opere strutturali non previste né prevedibili in sede di gara tali da determinare un maggiore aggravio economico e quindi un'alterazione degli equilibri contrattuali, con atto aggiuntivo del 13.4.2018, a parziale modifica ed integrazione dell'atto di sottomissione di cui sopra, è stata convenuta l'assunzione da parte de La Marinella 1934 S.r.l. della progettazione e realizzazione degli interventi di consolidamento del compendio demaniale in questione, con successivo scomputo in sede di stipula dell'atto concessorio definitivo delle somme così sostenute dal canone concessorio per il 50% dello stesso;

- a seguito dei gravi danni riportati dalla struttura di che trattasi per causa degli eventi meteomarinari occorsi nelle date del 29/30.10.2018 e del 30.9.2019 e delle conseguenti opere necessarie, veniva stipulato in 13.8.2021 atto aggiuntivo con il quale, in sostituzione di quello del 13.4.2018, a compensazione e riequilibrio dei maggiori costi sopportati dal La Marinella 1934 S.r.l., veniva previsto che, fermo restando la durata ventennale della concessione, tale società sarebbe stata tenuta al versamento, a titolo di canone concessorio, dell'importo minimo annuale stabilito con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti (in oggi pari ad €. 3377,50, in base all'aggiornamento annuale delle misure unitarie dei canoni ex art. 4 D.L. 5.10.1993 n. 400);

- con licenza temporanea n. 17/2023, nelle more del rilascio del titolo concessorio pluriennale relativo al compendio demaniale in oggetto e in ragione dell'ultimazione dei lavori sui i locali destinati alla ristorazione, La Marinella 1934 S.r.l. è stata autorizzata ad occupare sino al 31.12.2024 *“ad uso bar/ristorante la porzione del compendio demaniale sito nel litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r e collocata al piano terra (a livello della*

passaggiata Anita Garibaldi) destinata a sala ristorante con annessi cucina, laboratorio e locali di servizio”;

- successivamente, in ragione dell’ultimazione degli interventi anche relativi alla parte ricettiva e la zona benessere, con licenza temporanea n. 7/2024 veniva autorizzata l’occupazione del compendio demaniale di che trattasi “ad uso bar, ristorante, attività alberghiera e di benessere” sino al 31.12.2025;

- frattanto, essendo stata dichiarata dal Tribunale Civile di Genova con sentenza n. 28/2025 in data 7.2.2025 l’apertura della liquidazione giudiziale de La Marinella 1934 S.r.l. e nominato quale Curatore della procedura il Dott. Dante Benzi, con istanza in data 21.5.2025 (n. prot. 240123) il predetto Curatore giudiziale, sulla constatazione della perdurante vigenza del titolo edilizio, ha chiesto – al solo fine di procedere con lo svolgimento della procedura pubblica diretta ad individuare il soggetto aggiudicatario del complesso aziendale facente capo a La Marinella 1934 S.r.l. - il subingresso negli atti di sottomissione e nella licenza temporanea n.

7/2024 sottoscritta da La Marinella 1934 S.r.l., chiedendo di quest’ultima anche la proroga della scadenza dal 30.12.2025 al 31.12.2027 in ragione della complessità della ridetta procedura ad evidenza pubblica, nonché l’approvazione dello schema di atto di sottomissione da unire agli atti della procedura di vendita dell’azienda,

#### CONSIDERATO CHE

- al fine di consentire al Curatore Giudiziale lo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica finalizzata ad individuare il soggetto aggiudicatario del complesso aziendale de La Marinella 1934 S.r.l. e deputato ad ultimare i lavori del compendio demaniale marittimo sito sul litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r si rende necessario autorizzare il subingresso del predetto Curatore nell’atto di sottomissione del 12.6.2017 rep. n. 68067, nonché nei

successivi atti aggiuntivi del 13.4.2018 e 13.8.2021;

- difatti, i summenzionati atti di anticipata occupazione ex art. 38 Cod. Nav.,

benché rilasciati in allora a La Marinella 1934 S.r.l. al fine di consentire

l'attuazione degli interventi di riqualificazione sul compendio demaniale in

questione, costituiscono valido titolo demaniale ai fini dello svolgimento della

procedura ad evidenza pubblica da parte del Curatore per l'individuazione del

soggetto aggiudicatario, il quale, a sua volta all'esito di tale ultima procedura,

subentrerà, previa sottoscrizione dell'atto di sottomissione il cui schema verrà

trasmesso con successiva nota da parte della Direzione Demanio e Patrimonio e

allegato al bando della ridetta procedura ad evidenza pubblica, in luogo della

curatela nelle more della formalizzazione dell'atto concessorio pluriennale

definitivo;

- viceversa, non risulta necessario il subentro della Curatela nella licenza

temporanea n. 7/2024, in quanto titolo concessorio rilasciato a La Marinella 1934

S.r.l., prima dell'apertura della procedura di liquidazione giudiziale, al solo fine di

consentire l'apertura di parte del compendio demaniale di che trattasi nelle more

dell'ultimazione degli interventi di riqualificazione e formalizzazione dell'atto

concessorio pluriennale definitivo;

AUTORIZZA

IL SUBINGRESSO EX ART. 46 COD. NAV.

nell'atto di sottomissione del 12.6.2017 rep. n. 68067, nonché nei successivi atti

aggiuntivi del 13.4.2018 e 13.8.2021 a favore del Dott. Dante Benzi (C.F. BNZ

DNT 59L02 D969E), con studio in Genova (GE), Via Ippolito d'Aste 3/1, in

qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale de La Marinella 1934 S.r.l. (C.F.

e P.IVA 02463330999), il quale sarà tenuto, compatibilmente alle finalità sopra

indicate inerenti al suo ufficio, all'esatta osservanza di tutte le condizioni, sia generali che speciali, stabilite, oltre che nel presente atto, nell'atto di sottomissione del 12.6.2017 rep. n. 68067, nonché nei successivi atti aggiuntivi del 13.4.2018 e 13.8.2021, di cui con la sottoscrizione del presente atto dichiara di aver preso visione e di accettarne integralmente il contenuto, nonché di accettare le seguenti condizioni:

1) Il presente rapporto concessorio è disciplinato, oltreché dalle condizioni di cui all'atto di sottomissione del 12.6.2017 rep. n. 68067, nonché ai successivi atti aggiuntivi del 13.4.2018 e 13.8.2021, dalle disposizioni contenute nel presente atto di subingresso e, per quanto in essi non espressamente previsto, dal Codice della Navigazione e dal relativo Regolamento di Esecuzione.

2) I debiti/crediti inerenti al rapporto concessorio attinenti al periodo antecedente al presente subingresso saranno regolarizzati con il soggetto aggiudicatario.

3) Il subentrante prende atto ed accetta che le obbligazioni previste a proprio carico dal presente atto, dall'atto di sottomissione del 12.6.2017 rep. n. 68067, nonché dai successivi atti aggiuntivi del 13.4.2018 e 13.8.2021, potranno subire modificazioni in conseguenza del mutamento delle disposizioni vigenti.

4) La presente autorizzazione costituisce valido titolo demaniale sino alla conclusione della procedura di liquidazione giudiziale relativa a La Marinella 1934 S.r.l. e, in ogni caso, cesserà di avere efficacia con la sottoscrizione dell'atto di subingresso da parte del soggetto aggiudicatario del compendio demaniale in questione a conclusione della procedura ad evidenza pubblica indetta dalla Curatela Giudiziale, il cui esito dovrà essere tempestivamente comunicato alla Civica Amministrazione.

5) Il subentrante elegge domicilio per le comunicazioni degli atti relativi al

rapporto concessorio presso lo studio del Dott. Dante Benzi, sito in Genova (GE),

Via Ippolito d'Aste 3/11, al seguente indirizzo PEC

lg16.2025genova@pecliquidazionigiudiziali.it, impegnandosi a comunicare

tempestivamente all'Ufficio qualsiasi variazione dello stesso.

Il presente atto viene firmato, in segno della più ampia e completa accettazione

delle condizioni ed obblighi più sopra espressi, dal concessionario subentrante.

Genova, 11 giugno 2025

Per il Comune di Genova:

Il concessionario subentrante

Ing. Giacomo Chirico

La Curatela Giudiziale

CHIRICO GIACOMO  
2025.06.11 15:43:06

de La Marinella 1934 S.r.l.

CN=CHIRICO GIACOMO  
C=IT  
O=COMUNE DI GENOVA  
2.5.4.97=VATTI-0086936102

Dott. Dante Benzi

RSA/2048 bits

Firmato digitalmente da:

Benzi Dante

Firmato il 12/06/2025 09:42

Seriale Certificato: 4097829

Valido dal 16/12/2024 al 16/12/2027

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



# ALLEGATO 3



*Rif.to* Complesso immobiliare di proprietà dello Stato, noto come ex Marinella, in Concessione Demaniale marittima pluriennale, per attività alberghiera, bar ristorante, e attività connesse, posto in GE – Nervi Passeggiata A. Garibaldi 18

06.05.2025

*Oggetto:* Relazione Tecnica afferente la verifica della esecuzione degli interventi di risanamento e ristrutturazione dell'edificio MARINELLA 1934, di cui agli art. 5 della D. D. n° 2015-133.2.0-116 ed Atti di Sottomissione del 12.6.2017, del 13.4.2018 e del 13/8/2021, intervenuti con il Comune di Genova

*Relatori*

Geometra Ermanno BENELLI – Dr. Arch. Bruno CONTU



Indice

Capitolo Primo	Incarico – Determinazione Dirigenziale 2015-133.2.0-116 - Atti Sottomissione intervenuti - Concessioni Demaniali rilasciate	Pag.02 s seg.
Capitolo Secondo	Conformità Strutturale , Urbanistica e Vincolistica alle previsioni contrattuali e documentali	Pag.14 e seg.
Capitolo Terzo	Definizione degli interventi convenuti in “ Bando “ e successive occorrenze di cui agli intervenuti Atti di Sottomissione 2017 - 2018 - 2021	Pag.19 e seg.
Capitolo Quarto	Conclusioni	Pag.23 e seg.

\*\*\*

Capitolo PRIMO : Premesse ed Incarico

1.1 – Sommarie premesse - Incarico

Agli scriventi , Geometra Ermanno Benelli ed Arch. Bruno Contu, liberi professionisti entrambi con studio in Genova, rispettivamente in Salita Salvatore Viale civ. 1 int. 25, tel 010 8680857 – [studio.benelli@libero.it](mailto:studio.benelli@libero.it) \* [ermanno.benelli@geopecc.it](mailto:ermanno.benelli@geopecc.it) , iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Genova al n. 1690 e , a far data dal 16 dicembre 1975 , nello Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale della precitata città ; ed in Via Armenia 7 r tel 0108600842 – [arch\\_bruno@yahoo.it](mailto:arch_bruno@yahoo.it) \* [bruno.contu1@archiwordpec.it](mailto:bruno.contu1@archiwordpec.it) , iscritto Ordine Architetti P. P. al n° 3433 sez A ,

nella Procedura intestata

premessi che dalle indagini svolte è stato accertato:

- che la Società “*La Marinella 1934 s.r.l.*” è titolare a titolo provvisorio di **Concessione Demaniale temporanea** con scadenza al **31.12.2025**, (vedi allegato n° 1 ) rilasciata dal Comune di Genova, Direzione Demanio e Patrimonio (nn. 17/23 e 7/24), avente ad oggetto il diritto all’utilizzo del compendio immobiliare sito sul litorale di Genova, loc. Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18 r, per lo svolgimento di attività alberghiera, bar ristorante, cure salsoiodiche e relative attività connesse;
- che con **atti di sottomissione** sottoscritti con il Comune di Genova nelle date rispettivamente del **12.6.2017**, (vedi allegato n° 2 ) , del **13.4.2018** (vedi allegato n° 3 ) , e del **13/8/2021** (vedi allegato n° 4 ) , la Società si è impegnata ad eseguire gli **interventi di risanamento e ristrutturazione dell’intero edificio** , sopra descritto, di cui all’art. 5 (vedi allegato n° 5 ) della Determinazione Dirigenziale n° 2015-133.2.0-116, (vedi allegato n° 6 ) da intendersi qui integralmente riportati, vedasi in allegati, **solo al termine dei quali potrà essere formalizzata la Concessione Demaniale definitiva di durata ventennale;**

· che ai fini della determinazione del prezzo base d'asta da indicare nel bando di gara di prossima pubblicazione avente ad oggetto la cessione dell'utilizzo in Concessione dell'intero immobile unitamente al complesso aziendale di cui lo stesso è parte integrante dovrà tenersi conto oltre che delle pattuizioni degli atti di sottomissione intervenuti anche delle collaudabilità o meno di tutti gli impianti tecnologici e delle opere strutturali ed edili , **in corso** , richiamate per da eseguirsi nel provvedimento concessorio e nelle determinazioni dirigenziali succedutisi , titoli a questo riferibili;

· che la ristrutturazione pesante in corso appare ancora non ultimata, giuste le intervenute richieste di Proroga (vedi allegato n° 7) del “ termine” di fine lavori del 16.03.2023 ( Prot. n. 42 ), accolta con proroga del termine sino al **08 ottobre 2023**; scadenza questa ultima

in relazione alla quale in data **6 ottobre 2023** è stata presentata ulteriore Istanza di proroga dalla Società con comunicazione prot.n. 17006/2023 al PG/2023/46380 e prot.12983/23 ;

· che pendono giudizi in corso per i quali deve attendersi quantomeno la conclusione dell'iter afferente agli aspetti tecnico – contrattuali;

· che l'immobile sopra descritto risulta soggetto a vincolo storico monumentale, oltre che ad ulteriore vincolo ambientale;

era demandato incarico

con Decreto del 12/03/2025, del signor G. D., di provvedere alle incombenze di cui agli art. 11, 12, e 13 del DPR 319 del 08/07/1980, ovvero *verifica dell'avvenuta ultimazione della ristrutturazione come richiamata nell'art. 5 della D.D. n° 2015-133.2.0-116 e formalizzata nel C.M.E. 09/07/2016 a cura Dr. Ing. Laura Sacchi, sottoscritto dalle Parti , richiamato specificatamente negli Atti Aggiuntivi dello Atto di Sottomissione 12 giugno 2017 e seguenti, e stima del valore del ramo d'azienda , valore di fatto rappresentato dal patrimonio investito nell'impresa ai fini del rilascio della convenuta Concessione Demaniale ventennale a canone determinato quale quello indicato nella Concessione temporanea del 06.06.2024, (vedi allegato n° 1) a scadere in data 31.12.2025.*

ed in assolvimento parziale di quanto sopra, in via preliminare

*a conclusione delle attività, tutte, resesi poi d'occorrenza per le verifiche del rispetto ed adempimento delle richieste di cui all'art 5 del D.D. del m13 04/20150 e successivi Atti di Sottomissione, rassegnano la sotto estesa relazione peritale.*

## 1.2 – Sommarie Premesse – Atti Sottomissione intervenuti

In data **12 giugno 2017**, come da frontespizio, estratto dall'atto che si richiama, (vedi allegato n°2), tra il COMUNE DI GENOVA, rappresentato dal Dirigente del Settore Amministrativo e Demanio della Direzione Patrimoni, Demanio e Impiantistica Sportiva, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 21 marzo 2012 e della determinazione dirigenziale della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva — Settore Amministrativo e Demanio n. 4S del 10 marzo 2017 e la Società a responsabilità limitata “LA MARINELLA 1934” con sede in Genova via Edmondo 4/14, codice fiscale partita I.V.A. e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Genova 02463330999, in persona dell'Amministratore Unico

era stipulato

un “ ATTO di SOTTOMISIONE “ai contenuti che sommariamente di seguito si richiamano:

- che l'Amministrazione Comunale con **Determinazione Dirigenziale** della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva — Settore Amministrativo e Demanio n\*. **2016-133.2.0.— 50** del 6.5.2016, ha approvato un bando contenente le procedure di gara per l'assentimento di una concessione demaniale marittima relativa al compendio immobiliare di proprietà dello Stato sita sul litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18 ex Marinella ad uso attività alberghiera, bar ristorante, cure salsoiodiche ed attività connesse;
- che con successiva Determinazione Dirigenziale della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva — Settore Amministrativo e Demanio n 2016-133.2.0 -80 del 15 giugno 2016 sono state apportate alcune rettifiche al bando di gara;
- che il termine fissato dal Bando di gara per la presentazione delle offerte era alla data dell'11 luglio 2016;
- che il Bando di gara è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune di Genova e sul sito internet del Comune di Genova;
- che con Determinazione Dirigenziale n. 2016-133.5.35 del 12 luglio 2016 è stata nominata la Commissione di gara;
- che nei termini previsti dal Bando di gara, è pervenuta una sola offerta e precisamente da parte della costituenda Associazione Temporanea di Imprese denominata Marinella, con sede Genova via E. De Amicis 4/14;
- che il Bando di Gara prevede l'espletamento della procedura anche in presenza di una sola domanda;
- che la Commissione di Gara, esaminata la documentazione presentata, nelle sedute del 13 e 19 luglio 2016, ha provveduto ad aggiudicare provvisoriamente alla costituenda Associazione Temporanea di imprese denominata “Marinella”, la concessione del compendio immobiliare di proprietà dello Stato sito sul litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r, ex Marinella, ad uso attività alberghiera, bar ristorante, cure salsoiodiche e attività connesse, alte condizioni tutte previste nell'offerta presentata, nel Bando di gara e nel “Disciplinare della concessione” e nel rispetto del Codice della

Navigazione e della normativa vigente in materia;

che con Determinazione Dirigenziale n 2017/133.2.0-45 in data 10 marzo 2017 adottata dal Dirigente del Settore Amministrativo e Demanio della Direzione Patrimonio Demanio e Impiantistica Sportiva, è stata disposta l'aggiudicazione definitiva della concessione demaniale di cui al presente atto a favore della costituenda A.T.I. MARINELLA e, contestualmente, approvato lo schema del presente atto di sottomissione;

che con atto a rogito Notaio Piero Biglia di Saronno di Genova in data 4 aprile 2017 Rep. n. 46358, tra i soggetti della costituenda A.T.I. aggiudicataria definitiva della concessione demaniale, e nel rispetto delle quote di partecipazione alla stessa, è stata costituita la società LA MARINELLA 1934 S.R. L.;

che il Bando di Gara prevede l'anticipata occupazione, ai sensi l'art. 38 del Codice della Navigazione e l'art. 35 del relativo Regolamento di esecuzione demandando ad avvenuta ultimazione dei lavori, la sottoscrizione dell'atto formale di concessione;

Visti:

l'art. 105 D.lgs. 31 marzo 1998, n. 112; la L.R 28 aprile 1999 n. 13 il Progetto di Utilizzo del Demanio Marittimo (ProUD) della città di Genova, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 23 luglio 2013

tutto ciò premesso

le parti, come sopra costituite, confermando la precedente narrativa che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

- a) nelle more della stipula dell'occorrente atto concessorio, **Il Comune di Genova** ai sensi dell'art. 38 del Codice della Navigazione e dell'art. 35 del relativo Regolamento di esecuzione **autorizza** a favore della società **LA MARINELLA 1934 s.r.l** società di scopo che si sostituisce all'Associazione Temporanea di Imprese denominata Marinella negli obblighi derivanti dall'aggiudicazione della gara, **l'anticipata occupazione** e l'uso del compendio immobiliare di proprietà dello Stato sito sul litorale di Genova, località Nervi, passeggiata Anita Garibaldi 18r, ex Marinella, ad uso attività alberghiera, bar ristorante cure salsoiodiche e attività connesse. L'anticipata occupazione viene autorizzata **alle seguenti specifiche condizioni e pattuizioni, espressamente accettate dalla predetta società con la sottoscrizione del predetto atto di sottomissione**

#### ARTICOLO 1

LA MARINELLA 1934 s.r.l., in seguito LA MARINELLA S.R.L società di scopo che si sostituisce all'associazione Temporanea di Imprese denominata Marinella negli obblighi derivanti dall'aggiudicazione della gara, si obbliga sin d'ora ad accettare, senza alcuna riserva, tutte quelle condizioni che il Comune di Genova stimerà opportuno inserire nell'atto di concessione da stipularsi in caso di esito positivo del procedimento.

#### ARTICOLO 2

L'oggetto dell'occupazione riguarda il compendio demaniale marittimo le cui pertinenze demaniali risultano incamerate con Verbale n°6/1964, precisamente individuato nelle planimetrie, che previa verifica approvazione e sottoscrizione delle parti e di me Ufficiale Rogante si allegano al presente atto sotto la lettera "A".

Il fabbricato, che insiste su un'area complessiva a terra di circa mq. 540, occupa un sedime di circa mq. 290, per una superficie complessiva sviluppata netta, desunta dalla documentazione tecnica agli atti della Direzione

Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva di circa mq. 616 .

L'edificio, con struttura portante in Cemento armato e copertura piana non praticabile, è costituito dai seguenti piani, descritti come segue:

Piano seminterrato: sono localizzati i locali e gli spazi con funzione di deposito e di servizio al ristorante di pertinenza dell'albergo. Al piano è presente una passerella a sbalzo che, in passato, era collegata con una scala esterna, non compresa all'interno del compendio oggetto di gara, da cui era possibile accedere alla sottostante scogliera;

Piano terra (a livello della passeggiata Anita Garibaldi): al piano trovano collocazione, oltre a due camere ad uso albergo ubicate sul lato di ponente, la sala ristorante con annessi cucina laboratorio e locali di servizio. A quota soppalco era sistemata la reception. Dai locali si accede ad un'ampia terrazza belvedere scoperta;

Piano primo: è il piano dove si articolano le varie camere ad uso albergo oltre ad un alloggio destinato alla guardiania. Dalle camere centrali è possibile accedere a un terrazzo con vista mare.

Il compendio demaniale ha una superficie complessiva a terra di circa mq 540

La superficie complessiva desunta dalla documentazione tecnica agli atti della Direzione Patrimonio e Demanio e che dovrà essere verificata in sede di specifico rilievo plano altimetrico calcolata, per quanto attiene il volume pertinenziale, al netto delle murature perimetrali è pari a mq. 897 ed è così suddivisa:

Piano seminterrato		mq 92
Piano terra (quota passeggiata )	fabbricato	mq 270
	terrazza belvedere	mq 250
Piano soppalco		Mq 17
Piano primo	fabbricato	Mq 237
	terrazzo centrale	Mq 31

La superficie complessiva coperta utilizzabile, con sviluppo di tutti i piani, del fabbricato pertinenziale è di ca. mq. 616,00.

Dato atto che gli impianti esistenti non sono funzionanti e necessitano del totale rifacimento, la struttura non necessita di certificazione energetica ai sensi di legge.

Le aree demaniali marittime esterne al compendio di cui sopra per le superfici interessate alla realizzazione degli spazi atti alla fruizione per l'accesso alla scogliera e al mare, **come previsto dall'art. 5 del bando di gara, sono oggetto di consegna anticipata e potranno essere modificate in tutto o in parte in conseguenza delle previsioni contenute nel progetto definitivo approvato in sede di conferenza di servizi.**

Tenuto conto del progetto che verrà realizzato, l'esatta consistenza dei beni oggetto della concessione e la regolamentazione d'uso delle aree demaniali di cui trattasi saranno determinati in modo puntuale, in base alla normativa vigente, e riportati sul titolo concessorio.

Le necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività che il concorrente intende avviare all'interno del compendio demaniale non sono comprese nell'oggetto della presente gara.

Tali autorizzazioni potranno essere ottenute tramite i competenti Sportelli

#### ARTICOLO 3

L'occupazione dovrà essere esercitata direttamente da LA MARINELLA S.R.L senza possibilità di sostituire altri

a sé nell'esercizio della stessa, fatto salvo le imprese che eseguiranno i lavori di ristrutturazione e l'impiantistica e fatto salvo quanto previsto al successivo art. 6. L'esercizio dovrà avvenire nel rigoroso rispetto di ogni pertinente disposizione di legge e di regolamento.

#### ARTICOLO 4

**La natura, la forma, le dimensioni, la struttura delle opere sono quelle indicate negli elaborati progettuali presentati in sede di gara.** Qualunque variazione in merito dovesse rendersi indispensabile, dovrà essere oggetto di preventiva approvazione da parte della Direzione Patrimonio, Demanio e Impiantistica Sportiva.

#### ARTICOLO 5

LA MARINELLA S.R. L entro 50 giorni dalla data del verbale di consegna dovrà inoltrare specifico progetto definitivo per l'approvazione degli interventi di risanamento e ristrutturazione da parte degli Enti preposti. In particolare, il progetto dovrà tenere conto delle prescrizioni vincolanti apposte all'autorizzazione alla concessione d'uso rilasciata dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del Turismo Segretariato Regionale per la Liguria – in data 21 dicembre 2016 prot. N.6651, di seguito riportate: “- È ammesso il mantenimento della destinazione d'uso attuale, anche in relazione al mantenimento della pubblica fruizione. Tutti i futuri interventi sul bene dovranno essere sottoposti alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Genova e le provincie di Imperia La Spezia e Savona al fine di ottenere preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e seguenti del D.lgs. 42/2004, Essi dovranno. Essere finalizzati al mantenimento della consistenza volumetrica, strutturale. Distributiva e decorativa degli ambienti in ottica di conservazione dell'integrità materiale del bene culturale.” Tale progetto, inoltre, dovrà essere redatto conformemente alle vigenti normative in materia. LA MARINELLA S.R.L. si impegna a comunicare tempestivamente all'Ufficio Demanio Marittimo del Comune la data di inizio dei lavori stessi.

#### ARTICOLO 6

i lavori dovranno essere diretti da tecnico abilitato e dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di costruzioni edili e impiantistiche, sicurezza del cantiere salvaguardia ambientale nonché ai fini della sicurezza e salvaguardia della pubblica incolumità gli interventi di cui sopra dovranno essere ultimati a far data dalla acquisizione del titolo edilizio e paesistico ambientale entro il termine massimo di 12 mesi, così come indicato nell'offerta presentata dall'ATI Marinella in sede di gara Nei limiti della compatibilità con l'attività di cantiere nel rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza, porzioni dell'immobile ultimate ai fini dello svolgimento di alcune delle attività previste nel progetto presentato in sede di gara, potranno essere aperte anticipatamente previa comunicazione al competente Ufficio Demanio Marittimo del Comune di Genova.

Ciò comporterà l'adeguamento del canone al diverso utilizzo ai sensi della normativa vigente. Le predette attività potranno anche essere affidate in gestione previa autorizzazione ex art 45 bis c.n.

Ad ultimazione degli interventi LA MARINELLA S.R.L dovrà farsi carico : **a) degli aggiornamenti dei dati catastali b) produrre i certificati di collaudo e di conformità e la stima dei lavori eseguiti redatta da libero professionista abilitato**

Ad ultimazione delle suddette opere, verrà formalizzata la concessione demaniale mediante atto pluriennale in forma pubblica amministrativa la quale sulla base del piano Economico Finanziario (P.E.F) presentato dall'associazione in sede di offerta, avrà una durata di anni venti con decorrenza dalla stipula del presente atto di

sottomissione salvo maggior durata ammissibile in forza di norme sopravvenienti

#### ARTICOLO 7

A garanzia dell'osservanza degli obblighi assunti con il presente atto, l'A.T. I. Marinella ha costituito garanzia per l'importo di Euro 10.089,00 (diecimilaottantanove/00) mediante deposito cauzionale presso Ministero Economia e Finanze, ragioneria Territoriale dello Stato di Genova in data odierna, numero GE01303083F restando il Comune di Genova facoltizzato ad incamerarla in tutto o in parte, senza che occorra alcun provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, nel caso di: mancata realizzazione degli interventi, spese di riduzione in pristino, di sgombero ecc. ed in genere per qualunque motivo, anche a titolo di penale, restando comunque la società sempre obbligata anche oltre la suddetta garanzia.

LA MARINELLA S.R.L. si impegna a corrispondere puntualmente il canone nella misura che verrà stabilita nell'atto definitivo di concessione sulla base di quanto indicato dall'articolo 8 del bando di Gara maggiorato della percentuale di rialzo offerta in sede di gara; esso avrà comunque decorrenza dalla data di consegna di cui al successivo art. 8.

#### ARTICOLO 8

La sottoscrizione del presente atto è stata preceduta da sopralluogo congiunto delle parti contraenti per la verifica della situazione attuale dell'immobile. Di tale sopralluogo, effettuato in data 6 marzo 2017 è stato redatto apposito verbale, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B" La consegna dei beni demaniali in oggetto verrà fatta con apposito verbale in data immediatamente successiva alla stipula del presente atto LA MARINELLA S.R.L. dovrà presentarsi nella data che verrà stabilita per prendere in consegna i beni demaniali di cui al presente atto

#### ARTICOLO 9

L'anticipata occupazione non prefigura diritto alcuno di insistenza sulle aree in oggetto, né sulle determinazioni del procedimento amministrativo avviato al rilascio del titolo concessorio.

#### ARTICOLO 10

Nel caso in cui il procedimento amministrativo di cui al punto precedente, si concluda senza il rilascio del titolo concessorio, l'area demaniale in oggetto dovrà essere restituita libera da persone e cose al concedente senza che LA MARINELLA S.R.L. possa vantare alcuna pretesa, diritto a qualunque titolo, anche risarcitorio e/o indennizzatorio nei confronti dell'Amministrazione comunale, regionale e/o statale.

#### ARTICOLO 11

LA MARINELLA S.R.L. con il presente atto di sottomissione si obbliga a: - mallevare e rendere indenne il Comune di Genova, [a Regione Liguria e l'Amministrazione dello Stato da ogni azione che possa esserle intentata da terzi in dipendenza dell'anticipata occupazione; - procurarsi, prima dell'inizio dei lavori, ogni autorizzazione, certificazione, permesso o nulla-osta indispensabile per l'inizio dei lavori, ovvero che dovesse rivelarsi necessario durante l'esecuzione degli stessi; - rispondere di tutti i danni che potessero derivare alle zone contigue e ai terzi, per effetto dell'occupazione e dell'esecuzione dei lavori, manlevando l'Amministrazione concedente l'Amministrazione regionale e l'Amministrazione statale da qualunque azione o molestia derivate dall'occupazione, stipulando a tal fine apposita polizza assicurativa; - assicurare il compendio demaniale marittimo contro i danni del fulmine e dell'incendio per un valore stimato ai soli fini assicurativi pari ad Euro 796.000,00 (settecentonovantaseimila/00).

ARTICOLO 12

Il Comune di Genova, l'Amministrazione Statale e la Regione Liguria non si assumono nessuna responsabilità né alcun onere di costruzione di opere di difesa in caso di minaccia di distruzioni totali o parziali degli impianti installati sul demanio marittimo o nel mare per effetto di eventi meteo-marini sia pure eccezionali per effetto di erosioni di ogni tipo

ARTICOLO 13

Per tutti i casi nei quali è prevista dal presente atto la Facoltà dell'Amministrazione comunale e/o dello Stato di prelevare somme dalla cauzione, resta inteso che l'Amministrazione potrà esercitare tale facoltà senza che occorra alcun provvedimento da parte dell'Autorità giudiziaria ed a ciò LA MARINELLA S.R.L. presta sin d'ora per sé e per i suoi aventi causa esplicito ed incondizionato assenso

ARTICOLO 14

Il Comune di Genova ha avviato, tramite accesso telematico alla Banca Dati Nazionale della Documentazione Antimafia (BDNA), la richiesta di informazioni ai sensi dell'art. 91 del D.lgs. 159/2011 e ss.mm.ii. per due dei soggetti che andranno a costituire l'Associazione Temporanea di Imprese (PR GEUGTG Ingresso 0040907 20160728eGEUGTG Ingresso 0040904 20160728) mentre per il terzo, sig. Jean Berger De La Villardier cittadino francese, si è provveduto in data 5 agosto 2016 a richiedere la predetta informativa direttamente alla Prefettura di Genova. Il presente contratto è stipulato avvalendosi dell'art. 92, comma 3 del D.Lgs.

Successivamente, in data **13.4.2018**, tra il COMUNE DI GENOVA, e la Società a responsabilità limitata "LA MARINELLA 1934", era stipulato un ulteriore "ATTO AGGIUNTIVO", (vedi allegato n° 3), ai contenuti che sommariamente di seguito si richiamano:

DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO SETTORE DEMANIO MARITTIMO.

*Atto aggiuntivo all'atto di sottomissione 12/6/2017*

L'anno duemila diciotto, il giorno 13 (tredici) del mese di aprile in Genova, negli Uffici della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio, tra:

- il Comune di Genova (Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00856930102) nella persona del Dirigente del Settore Demanio Marittimo della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo;

e

- La Società "La Marine11a 1934" Società a responsabilità limitata, con sede in Genova Via Edmondo De Amicis 4/14. C.F./P.IVA 02463330999,

richiamato l'atto di sottomissione 16/06/2017 Rep. n. 68067

premessi che:

- a seguito dell'atto di sottomissione sopra richiamato, i beni demaniali oggetto dello stesso sono stati consegnati alla Società al fine della elaborazione del progetto e della realizzazione delle opere da eseguire in sede di gara per l'affidamento;
- *La Marinella 1934 srl ha presentato computo metrico estimativo, (vedi allegato n° 9) come voce componente del PEF per le opere proposte di risanamento e riqualificazione in allora prevedibili in cui venivano indicati specificatamente i seguenti importi:*

- VOCE C) opere di consolidamento e rinforzo strutturale	€ 162.921,29
- VOCE D) nuove opere in cemento armato e solai	€ 20.626,10
per un totale presunto pari a	€ 183.547,39

Nell'ambito degli approfondimenti tecnici effettuati propedeutici all'elaborazione del progetto è stata accertata la necessità di interventi relativi ad opere strutturali non previste e non prevedibili conseguenti sia a carenze derivanti dalla sopraelevazione dell'edificio, effettuata negli anni '70 ed a difetti e/o vizi costruttivi sia al profondo degrado degli elementi strutturali non riscontrati e non riscontrabili in sede di gara per un importo pari a € 181.339,60 oltre a € 5.440,19 per oneri della sicurezza diretti, in € 9.962,28 per sondaggi ed imprevisti (tutti gli importi oltre IVA) ed infine € 38.291,08 per spese di progettazione direzione lavori e collaudo (oltre CI 4% oltre IVA 22 %) secondo le stime elaborate dall'Ing. Laura Sacchi progettista incaricata così come riportato nei documenti allegati al presente atto. ( Relazione tecnico illustrativa (ALL. 1) Relazione analisi strutturale (ALL.2) inquadramento interventi strutturali di rinforzo e risanamento (ALL3) appendice contabile – analisi nuovi prezzi (ALL.4)

I lavori di consolidamento non possono che essere progettati e realizzati nell'ambito di un unico ed unitario progetto, previsto dall'atto di sottomissione, ma il relativo onere, pertinente al rischio di disponibilità non può che gravare sull'amministrazione concedente.; tale onere come sopra quantificato in € 181.339,60 oltre a € 5.440,19 per oneri della sicurezza diretti, in € 9.962,28 per sondaggi e imprevisti, (tutti gli importi oltre IVA) ed infine € 38.291,08 per spese di progettazione – direzione lavori e collaudo (oltre CI 4% oltre IVA 22%) rispetto all'equilibrio economico della concessione non può comportare una modifica dei patti contrattuali da trasferire al definitivo nell'atto di concessione verrà riconosciuto attraverso lo scomputo del relativo importo del canone concessorio previa verifica a consuntivo ;

tutto ciò premesso

a parziale modifica e integrazione dell'atto di sottomissione del 12/06/2017

**e con riferimento ai contenuti dell'atto concessorio da perfezionarsi all'esito dei lavori,** le parti convengono ulteriormente quanto segue :

le premesse e gli allegati fanno parte integrante del presente atto ;

**La Marinella 1934 srl provvederà nell'ambito del progetto delle opere di risanamento e riqualificazione dell'edificio come previsti dall'art. 5 del Bando di Gara a prevedere anche gli interventi relativi ad opere strutturali non previste e non prevedibili conseguenti sia a carenze derivanti dalla sopraelevazione dell'edificio effettuata negli anni '70 ed a difetti e/o vizi costruttivi sia al profondo degrado degli elementi strutturali non riscontrabili in sede di gara;** all'uopo il progetto definitivo esecutivo comprensivo di Computo metrico Estimativo ed Analisi Prezzi verrà preventivamente sottoposto al Comune di Genova per l'approvazione ;

il costo di tali maggiori interventi quantificati in € 181.339,60 per lavori di risanamento, € 5.440,19 oneri della sicurezza diretti, € 9.962,28 per sondaggi ed imprevisti (tutti gli importi oltre IVA) ed infine € 38.291,08 per spese di progettazione direzione lavori e collaudo (oltre CI 4% oltre IVA 22%) verrà sostenuto dalla Marinella 1934 srl e sarà a garanzia del riconoscimento dell'effettiva maggiore spesa sostenuta, determinato a consuntivo della direzione lavori.

**Tale importo verrà scomputato dal relativo importo del canone concessorio fino alla concorrenza**

**della spesa.**

Al fine di riequilibrio delle condizioni economiche sottese al rapporto le parti convengono che anche nell'atto di concessione sia previsto che il costo complessivo a consuntivo delle maggiori spese conseguenti agli interventi di cui sopra venga portata in detrazione sul canone di concessione annuale per il 50% dello stesso e fino a completo defalco della somma complessiva.

Ad integrazione dell'art. 6 dell'atto di sottomissione tutti gli interventi previsti potranno essere ultimati in un tempo massimo di 16/18 mesi dall'acquisizione del titolo edilizio e paesistico ambientale

La presente scrittura privata verrà registrata solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 4 della Tariffa Parte II DPR 131 del 24/04/1986 ; fermo il resto ; Genova 13/04/2018

Ancora successivamente, in data **13/8/2021** , tra il Comune Di Genova, e la Società a responsabilità limitata " LA MARINELLA 1934 " .era stipulato un ulteriore " ATTO di SOTTOMISIONE " , (vedi allegato n° 4 ) ai contenuti che sommariamente di seguito si richiamano :

DIREZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO E DEMANIO SETTORE DEMANIO MARITTIMO.

Atto aggiuntivo all'atto di sottomissione 12/6/2017

L'anno **duemilaventuno, il giorno 13 (tredici) del mese di agosto** in Genova, negli Uffici della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio, Via di rancia 1, fra:

- il Comune di Genova (Codice Fiscale e Partita LV.A. 00856930102) rappresentato dal Dirigente del Settore Demanio Marittimo della Direzione Valorizzazione Patrimonio e Demanio Marittimo domiciliato per la carica in Genova, Via Garibaldi 9;
- La Società "La Mai" inella 1934" Società a responsabilità limitata, con sede in Genova Via Edmondo De Amicis 4/14. C.F./P.IVA 02463330999, in persona dell'Amministratore Unico  
richiamato

**l'atto di sottomissione 16/06/2017 Rep. n. 68067 ed il successivo del 13/04/2017**

premesse che:

- a seguito dell'atto di sottomissione del 12/06/2017, i beni demaniali oggetto dello stesso venivano consegnati alla Società al fine della elaborazione del progetto e della realizzazione delle opere da eseguire;
- In sede di gara per l'affidamento ecc. La Marinella 1934 srl presentava computo metrico estimativo, come voce componente del PEF, per le opere proposte di risanamento e riqualificazione in allora prevedibili in cui venivano indicati specificatamente i seguenti importi.  
VOCE C) Nuove Opere in cemento Armato e solai € 20.626,10  
VOCE D) opere di consolidamento e rinforzo strutturale € 162.921,29 per un totale presunto pari ad 183.547,39
- Nell'ambito degli approfondimenti tecnici effettuati propedeutici all'elaborazione del progetto veniva accertata la necessità di interventi relativi ad opere strutturali non previste e non prevedibili - Omissis -  
- Il costo di tali maggiori interventi quantificati in € 181.339,60 per lavori di risanamento, € 5.440,19 oneri della sicurezza diretti ,€ 9.962,28 per sondaggi ed imprevisti (tutti gli importi oltre IVA) ed infine € 38.291,08 per spese di progettazione direzione lavori e collaudo (oltre CI 4% oltre IVA 22%) sarebbero

- stati sostenuti dalla Marinella 1934 srl e a garanzia del riconoscimento dell'effettiva maggiore spesa sostenuta, dovevamo essere determinati a consuntivo dalla direzione dei lavori.
- Nell'atto di concessione il costo complessivo a consuntivo delle maggiori spese conseguenti agli interventi di avrebbe dovuto essere portato in detrazione sul canone di concessione annuale per il 50% dello stesso e fino al completo defalco della somma complessiva.
  - Dopo l'avvio dei lavori autorizzati, l'immobile veniva successivamente gravemente danneggiato dagli eventi meteorologici verificatisi nelle date del 29-30/10/2018 e del 30/09/2019 .
  - I maggiori pregiudizi alla struttura edilizia a causa di detti eventi venivano constatati nella perizia estimativa del giugno 2019 redatta dall'Ing Sacchi, allegata al presente atto, che ha quantificato in € **632.251,69** (IVA compresa 22%) , (vedi allegato n° 10 ) l'importo dei lavori aggiuntivi necessari, nonché in € 193.519,37 (IVA compresa 22%) le spese tecniche e di indagini peritali.
  - Successivamente anche in conseguenza di ulteriori crolli, in particolare a quello dell'agosto 2019 che ha interessato il terrazzo centrale , in data 30/10/2019, l'ing Pelle, su incarico del Comune di Genova, redigeva una perizia tecnico-strutturale , (vedi allegato n° 11 ) , sulla compromissione dell'edificio, allegata al presente atto, determinando in € 1.640.000 (esclusa IVA) il costo di demolizione e ricostruzione ed in € 1.330.000 (esclusa IVA) il costo di ristrutturazione
  - Il Comune di Genova, con nota dell'08/04/2020 , ( vedi allegato n° 12 ) comunicava l'impossibilità di prolungare a 40 anni la durata della concessione demaniale, in quanto già riconosciuta sino alla durata massima di 20 anni prevista ex lege, decorrente dal termine dei lavori
  - Nella stessa nota, l'Ente Civico assentiva ad un ulteriore scomputo dei suddetti maggiori oneri del canone, per l'intero periodo concessorio, ritenendo preminente l'interesse pubblico alla messa in sicurezza del bene in oggetto e che tali maggiori costi derivavano da cause di forza maggiore, non prevedibili al momento della sottoscrizione dell'atto di sottomissione.

In conseguenza del maggior costo delle opere realizzate le originarie condizioni di affidamento devono, pertanto, essere modificate ai fini del riequilibrio economico finanziario sotteso al PEF ed è necessario provvedere alla stipula di un **secondo atto aggiuntivo** all'atto di sottomissione, in sostituzione di quello già sottoscritto in data 13/04/2018 per disciplinare gli obblighi delle parti alla luce delle rilevanti sopravvenienze di cui sopra *nella fase del completamento delle opere di riqualificazione della struttura.*

#### ARTICOLO 1

Le premesse fanno parte integrante del presente atto di sottomissione 12/06/2017.

Costituiscono documenti allegati al presente atto aggiuntivo: - la relazione in data giugno 2019 dell'Ing Laura Sacchi , - la relazione in data 30/06/2019 dell'Ing Gianluca Pelle , - la nota del Comune di Genova in data 08/04/2020. Si richiamano inoltre i seguenti documenti, ancorché non materialmente allegati al presente atto:- la proroga del termine di fine lavori 21/01/2020 , - il progetto strutturale depositato , - il PDC 02/08/2018 n. 133 con documenti allegati , - l'autorizzazione paesistica 04/07/2018 , - la SCIA 23/03/2020 , - la SCIA 22/07/2020 , la SCIA 28/07/2021 ;

#### ARTICOLO 2

Oggetto del presente atto è il perfezionamento dell'atto aggiuntivo all'atto di sottomissione 12/07/2017, al fine di

disciplinare i nuovi contenuti degli obblighi a carico delle parti ed in particolare della Società concessionaria alla luce degli eventi sopravvenuti e pertanto delle maggiori opere e lavori necessari alla riqualificazione della struttura a regola d'arte secondo le previsioni progettuali approvate con gli atti indicati in premessa.

#### ARTICOLO 3

In conseguenza delle rilevanti sopravvenienze di cui in premessa, le opere ed il concessionario per la riqualificazione della struttura ricettiva sono individuati negli atti tecnici indicati nelle premesse medesime.

*Il costo di detti interventi, in conseguenza delle integrazioni e modifiche rese necessarie è stato stimato in € 1.330.00 oltre IVA ed accessori, maggiore rispetto a quanto originariamente preventivato e successivamente stabilito con l'atto aggiuntivo del 13/04/2018.*

#### ARTICOLO 4

*In conseguenza delle maggiori opere realizzate e realizzande, le parti convengono che a seguito del positivo controllo in ordine alla verifica degli interventi eseguiti, attraverso la redazione di una perizia redatta da tecnico abilitato, che dovrà attestare la conformità delle opere eseguite a quanto progettato ed approvato, la durata della concessione venga confermata in anni 20 dalla data di fine lavori.*

*A compensazione e riequilibrio dei maggiori costi sopportati dal concessionario, lo stesso sarà tenuto al versamento a titolo di canone concessorio, dell'importo minimo annuale stabilito con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti determinato ai sensi del DL 104/2020 convertito con L 126/2020, in € 2.500,00 .*

#### ARTICOLO 5

per quanto qui non specificatamente previsto resta fermo quanto contenuto nell'atto di sottomissione 12/07/2017

#### ARTICOLO 6

la presente scrittura privata verrà registrata solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 4 della Tariffa Parte II DPR 131 del 26/04/1986

Per ogni migliore indicazione si rimanda alla documentazione versata in allegati.

### 1.3 – Sommarie Premesse – Concessioni Demaniali rilasciate

A seguire la sottoscrizione degli Atti di Sottomissione soprarichiamati , ovvero nelle date del **12.6.2017**, del **13.4.2018** e del **13/8/2021** , atti nei quali la Società si era impegnata ad eseguire gli **interventi di risanamento e ristrutturazione dell'intero edificio** , di cui all'art. 5 della Determinazione Dirigenziale n\* 2015-133.2.0-116 , e seguenti , avrebbe dovuto essere formalizzata la convenuta **Concessione Demaniale** , concessione che ebbe invece ad essere rilasciata , **in forma temporanea** atteso che , secondo quanto in questa indicato , gli interventi sulla struttura erano ancora in fase di ultimazione.

Detto provvedimento riguardava solo i locali destinati alla ristorazione , previo pagamento di un canone di € . 3.377,50 , contestualmente alla stipula della Concessione definitiva , con decorrenza dalla data di stipula al **31.12.2024**

Successivamente, in data 06.06.2024, era rilasciata una ulteriore Concessione temporanea, a scadere in data 31.12.2025, considerato, secondo quanto in questa indicato, che gli interventi erano proseguiti.

Per ogni migliore indicazione si rimanda comunque alla documentazione versata in allegati.

**Capitolo SECONDO : Conformità Strutturale, Urbanistica e Vincolistica alle previsioni contrattuali e documentali**

**2.1 - urbanistica**

Per quanto riguarda la conformità urbanistico edilizia delle opere eseguite sull'immobile, anche considerato il particolare regime vincolistico che interessa il medesimo e il contesto nel quale questo trovasi inserito, l'iter autorizzativo è stato alquanto articolato e complesso, come meglio riassunto a seguire.

- I lavori di riqualificazione dell'immobile sono stati autorizzati inizialmente con Permesso di Costruire n. 193 del 02/08/2018 (Pratica Edilizia presentata presso il Comune di Genova S.U. 552/2017 – prot. 10011/2017). Detti lavori prevedevano la completa riqualificazione dell'immobile, sia interna che esterna, adeguamento impiantistico e sistemazione degli spazi esterni adiacenti e della scalinata di accesso alla scogliera con sistemazione del camminamento e realizzazione di un pontile di attracco per le imbarcazioni. All'interno del fabbricato era prevista la realizzazione del ristorante e bar al piano terra con annessi cucina e spazi di servizio, della Spa al piano seminterrato e delle camere con bagno al primo piano da destinare ad uso alberghiero. Il progetto approvato mirava inoltre alla salvaguardia degli aspetti monumentali e paesaggistici dell'immobile e alla sua conservazione e valorizzazione. Trattandosi infatti di immobile vincolato sia sotto il profilo monumentale e ricadente in ambito vincolato Paesaggisticamente.
- Nell'anno 2020 è stata presentata dapprima una SCIA di Variante in Corso d'Opera del 29/03/2020, prot. S.U. 157/2020 prot. 3042/2020. Tale pratica prevedeva la ricostruzione delle parti del fabbricato danneggiate durante la mareggiata del 29-30 ottobre 2018 e contestuali modifiche alla distribuzione interna per una migliore fruizione degli spazi interni. Sempre nel medesimo anno è stata presentata una seconda variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire in data 07/10/2020, pratica S.U. 511/2020 – prot. 8761/2020 adottata con Determina Dirigenziale N.2021-118.0.0-50.

Detta variante ha comportato un ripensamento della distribuzione interna, sia al piano terra che al primo piano in seguito a dettagliate analisi sulle strutture che è stato possibile effettuare solo dopo le seguite demolizioni. Le nuove modifiche interne hanno comportato anche un adeguamento di alcune bucatore esterne. Sempre in questo progetto è stata inserita la copertura della terrazza fronte mare a livello della sala ristorante prevista al piano terra.

- Una ulteriore variante in Corso d'Opera al Permesso di Costruire presentata in data 3/08/2021 (S.U. 408/2021 – prot. 10728/2021, terza variante), divenuta efficace con nota prot. n. 0010564 del 12/01/2022. Tale variante riguardava modifiche della distribuzione interna rispetto a quanto precedentemente approvato e l'inserimento di un unico ascensore per il collegamento dei tre piani su un unico asse verticale. Ciò sarebbe stato possibile scavando verso monte nel riempimento presente a livello del piano seminterrato, il tutto entro i limiti di sagoma del fabbricato. Successivamente è stata presentata sempre nel 2021 un'altra variante in data il 23/08/2021 (S.U. 441/2021 prot. 11412/2021) adottata con Determina dirigenziale n. 2022-118.0.0.-6. Tale variante riguardava alcune modifiche sui serramenti esterni rispetto a quanto già approvato; modifiche alle sovrastrutture previste in copertura e alcune opere di adeguamento delle sistemazioni esterne a livello della scogliera.
- In data 13/01/2023 è stata presentata istanza di proroga sul termine di fine lavori (pratica prot. 458/2023) proroga rilasciata in data 16/03/2023 con prot. N. 42 che faceva slittare il termine ultimo di fine lavori all'8 Ottobre 2023, scadenza in relazione alla quale in data 6 ottobre 2023 è stata presentata istanza di proroga dalla Società con comunicazione prot.n. 17006/2023 al PG/2023/46380 e prot.12983/23

## 2.2 – Paesaggistiche - Monumentali

In parallelo alle sopra citate pratiche sono state presentate anche le Istanze per l'ottenimento delle Autorizzazioni Paesaggistiche, ovvero:

- Autorizzazione Paesaggistica AP 182 del 04/07/2018;
- Prima Variante alla AP 182/2018 del 14/04/2020 (pratica SP 615/2020 prot. 30122/2020)
- Seconda Variante alla AP 182/2018 del 02/02/2021 (pratica SP852/2020 prot. 30378/2020)
- Terza Variante alla AP 182/2018 del 01/09/2021 (pratica prot. 11624/2021).

Tutte le sopracitate autorizzazioni Paesaggistiche sono state richieste preventivamente alla presentazione dei progetti e varianti in Comune allo scopo di ottenere le autorizzazioni alle modifiche esterne che di fatto avevano rilevanza sotto il profilo paesistico ambientale e che erano previste nei progetti presentati.

- In data 04/07/2023 è stata presentata istanza di Variante presso la Soprintendenza assunta a prot. N. 10742, completata con integrazioni assunte al prot. n.20076 del 05/12/2023.

Tale richiesta è stata approvata dalla Soprintendenza con autorizzazione prot. 537-P del 11/01/2024 , Autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza ai sensi dell'art. 16 del DPR 31/2017 che autorizza gli interventi sia sotto il profilo Paesaggistico che Monumentale.

I contenuti di detta richiesta presentata in Soprintendenza riguardavano modifiche alla distribuzione interna in tutti i piani del fabbricato, una diversa conformazione della scala interna di collegamento tra il piano terra e il primo piano, cambio di tipologia della struttura della tettoia esterna sulla terrazza fronte mare, modifiche sulle campiture dei serramenti, modifiche al disegno della ringhiera della terrazza sul lato mare.

Tali opere autorizzate dalla Soprintendenza dovevano essere autorizzate anche sotto il profilo urbanistico edilizio presentando apposita nuova istanza di variante in Comune.

Le opere di variante incluse nella sopracitata ultima autorizzazione della Soprintendenza non sono state fatte oggetto di richiesta di Autorizzazione sotto il profilo Urbanistico Edilizio in Comune.

Pertanto, allo stato attuale delle verifiche, risulterebbe quanto a segue:

- 1) **Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici e monumentali, dopo l'approvazione di cui al richiamato provvedimento della Soprintendenza, sono sopravvenute ulteriori modifiche rispetto a quanto autorizzato, ancorché si tratti di opere di minima entità. Tali opere non ancora autorizzate e che dovevano essere oggetto di una nuova Variante ( già rinvenuta agli atti per predisposta ma mai presentata ) , riguarderebbero : - alcune modifiche distributive interne di modesta entità, - una diversa conformazione della tettoia a copertura della terrazza rispetto a quanto autorizzato, - alcune modifiche alla ringhiera a livello della terrazza al piano terra fronte mare, - la mancata realizzazione della tettoia di copertura della terrazza al primo piano , - la mancata**

realizzazione dei manufatti emergenti previsti sulla copertura come da progetti ultimi approvati.

2) Per quanto agli aspetti urbanistico edilizi, le opere in Variante da autorizzare sono più sostanziali in quanto risultano ancora da sottoporre all'esame del Comune :

- sia tutte le difformità già autorizzate nella ultima variante presentata in Soprintendenza nel 2023 ,
- sia quelle sopraggiunte successivamente al rilascio della suddetta autorizzazione dell'11/01/2024.

In conclusione, dalla presente disamina dei Progetti, Provvedimenti e Autorizzazioni in capo e riguardanti il fabbricato in parola, dopo aver consultato i funzionari della Soprintendenza e del Comune,

al fine di regolarizzare

le opere eseguite in difformità dai progetti presentati, precisato che le Sanzioni sottostanti non sono al momento quantificabili in quanto di determinazione degli Uffici competenti post valutazione della adeguata Istruttoria da presentarsi , ( ipotizzabili comunque per contenute tra un minimo di €. 10.000,00 ed €. 20.000,00 ), è necessario procedere nel modo seguente:

1) sotto il profilo Monumentale è necessario richiedere ed ottenere uno stato di legittimazione ai sensi dell'art. 160 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs 42/2004 per quanto alle opere eseguite in difformità o non eseguite rispetto alla ultima autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza (provvedimento prot. 537-P del 11/01/2024).

Tale istanza comporterà l'accertamento delle dovute responsabilità e l'applicazione delle relative sanzioni;

2) sotto il profilo paesaggistico dovrà essere presentata ed accolta istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del Codice dei beni Culturali D.Lgs 42/2004, istanza anche questa che comporterà l'accertamento delle dovute responsabilità in ordine alle violazioni e l'applicazione delle relative sanzioni.

Alla conclusione dei due procedimenti di cui sopra, al fine di conseguire anche le autorizzazioni sotto il profilo Urbanistico Edilizio si dovrà presentare in Comune una nuova Variante per la regolarizzazione di tutte le opere non ancora autorizzate, ovvero tutte quelle in parte già

autorizzate dalla Soprintendenza con il provvedimento prot. 537-P del 11/01/2024 oltre a quelle che saranno oggetto delle sopraccitate istanze ai sensi degli art. 160 e 167 del D. Lgs. 42/2004. Stante quanto sopra, il nuovo assegnatario della concessione, *dovrà farsi carico di presentare le suddette Istanze - Varianti, sostenere le spese tecniche connesse e corrispondere agli Enti preposti gli importi richiesti a titolo di sanzione , sanzioni che verranno dai medesimi determinate, e richiesti al fine di rilasciare le Autorizzazioni.*

### 2.3 – Strutturali

In data 18 aprile 2025 , con protocollo generale PG/2025/186433 , dal sistema preposto dal Comune di Genova è stato ricevuto il deposito del Certificato di Collaudo Statico redatto dal Collaudatore nominato, documento correlato allo avvenuto ...” Intervento di Risanamento e Riqualficazione”.... dell’Edificio La Marinella , in Passeggiata Anita Garibaldi 18R, Genova-Nervi, intervento eseguito come committente dalla Società La Marinella 1934, Via Edmondo De Amicis 4/14, Genova , intervento sottostante alla Denuncia Marzo 2020 PROT. N. 99500 del 23.3.2020 e DENUNCIA n. 40095 del 23.3.2020 , intervento mirato alla riparazione – ricostruzione di parti dell’edificio interessate da evento meteo-marino eccezionale al piano interrato , piano fondi e soprastante terrazza lato ponente e ricostruzione terrazza centrale e lato levante, oltre interventi interni al fabbricato quali la demolizione di una porzione di solaio a quota +4,50 m e rimozione di un montante in acciaio sul lato ovest dell’immobile per la collocazione delle strutture del nuovo vano scala e dell’ascensore , la demolizione di alcune porzioni della scala interna, oltre altro quale il risanamento e rinforzo locale di travi e pilastri

A seguire ebbe ad essere presentata una Denuncia Luglio 2020 PROT. N. 219429 del 22.07.2020 , quale integrazione sostanziale , per l’occorrenza d’esecuzione di opere di risanamento concretizzatesi in aggiunta di opere in strutture metalliche rispetto alle precedenti sole opere in C.A. e micropali nella tipologia delle fondazioni.

A seguire ebbe ad essere depositata una Denuncia Agosto 2022 PROT. N. 309005 del 09/08/2022 , quale Variante non sostanziale per l’introduzione di una Variante al corpo scala e trattazione dello sbalzo terrazza lato levante ed una Denuncia Maggio 2023 PROT. N. 237244 del 26/05/2023 , anche questa denuncia del tipo integrazione non sostanziale per l’introduzione di una variante per la realizzazione di una modesta porzione di solaio di calpestio al primo piano in latero cemento.

L’intervento strutturale è stato oggetto di Relazione a Strutture Ultimate , in data 31/03/2025 ,

relazione a firma del subentrato Direttore dei Lavori Strutturali Ing. Alfredo Cantelli, relazione nella quale il Direttore dei Lavori da atto che la fine dei lavori è avvenuta in data 25.03.2025 e che i lavori strutturali, tranne lievi modifiche, sono stati eseguiti in conformità con gli elaborati di progetto allegati alle Denunce presentate ai sensi dell'art. 65 del D.P.R. 380/2001, nel pieno rispetto della normativa tecnica vigente per le costruzioni in zona sismica.

### **Capitolo TERZO : Conformità interventi alle pattuizioni contrattuali e documentali**

#### **3.1 – Elenco dei lavori non ultimati e/o non collaudabili**

Premesso che con Atto di Sottomissione Aggiuntivo del 13 agosto 2021 , ( vedi allegato n° 4 ) , tra le Parti , **allo articolo 4**, era convenuto che : .....” *a seguito del positivo controllo in ordine alla verifica degli interventi eseguiti , attraverso la redazione di una perizia redatta da tecnico abilitato , che dovrà attestare la conformità delle opere eseguite a quanto progettato ed approvato , la durata della concessione venga confermata in anni 20 dalla data di fine lavori*”... gli scriventi , atteso che detta incombenza-vigenza andrà comunque a far carico al subentrante , in via preliminare, ai soli fini di segnalare, in percentuale , lo avanzamento dei lavori di cui alla narrativa che precede, procedevano ad ispezione dei locali costituenti il compendio immobiliare in parola , ispezione per mezzo della quale è stato possibile prendere visione delle ...” *dello apparente avanzamento dei lavori e conseguentemente della loro riferibilità alle pattuizioni di cui sopra ; nonchè* cognizione dei soli vizi apparenti , cognizione purtroppo non sempre supportata-confortata dalle possibili indicazioni dei Professionisti intervenuti nella direzione del cantiere e/o dalle informative rese dai SubAppaltatori contattati, SOGGETTI che hanno comunque reso le dichiarazioni che seguono :

...Il giorno 27 marzo 2025, presso lo stabilimento "La Marinella 1934 srl" a Genova Nervi, Passeggiata Anita Garibaldi è presente il Dr Federico Hardonk, in sostituzione del Curatore Dr Dante Benzi. Sono altresì presenti . Il Geom Ermanno Benelli, perito incaricato dalla procedura, sig Giuseppe Giacomini titolare della ditta che ha realizzato l'impianto elettrico,

sig Massimiliano Scalambre, titolare della ditta che ha realizzato l'impianto di condizionamento.

Il sig **Giacomini Giuseppe** precisa che l'impianto elettrico del piano terreno era stato praticamente completato, con rilascio della relativa certificazione, in occasione dell'apertura dei locali (bar e Ristorante) avvenute lo scorso mese di gennaio 2024.

Al piano inferiore il sig Giacomo conferma che sono state realizzate le linee di alimentazione per gli

impianti del trattamento acque presenti al piano inferiore.

Al piano terreno, il sig Giacomini Giuseppe precisa che l'impianto di rilevazione fumi è stato realizzato ma non collaudato.

Al piano superiore, area albergo, vale lo stesso discorso per quanto riguarda la rilevazione fumi, mentre per la parte elettrica sono state realizzate tutte le alimentazioni dei quadri ed i quadri stessi delle camere.

**Nella sostanza, per la parte alberghiera, l'impianto elettrico può considerarsi realizzato per circa il 70 %.**

L'impianto di alimentazione dell'ascensore non è mai stato realizzato.

Il sig Giacomini autorizza la Procedura ad indicare il suo nominativo, come esecutore dell'impianto elettrico, nel bando di gara e con le precisazioni del caso.

Sempre il sig Giacomini conferma che le strutture non è dotata di impianto di illuminazione di emergenza in quanto successivamente stralciato dal progetto iniziale.

- omissis -

Il sig **Massimiliano Scalambra** dichiara di aver realizzato l'impianto di condizionamento e che lo stesso può considerarsi completato per circa il 70% , precisa altresì di essere in possesso dei certificati di collaudo degli impianti di condizionamento ed autorizza la curatela ad indicare il suo nominativo nel bando di gara di possibile pubblicazione, quale esecutore dell'impianto di condizionamento.

Il perito, Geom Benelli, dichiara in punto, di non aver rilevato gli scarichi di condensa allacciati e si riserva di raccogliere dichiarazione spontanea da parte dell'idraulico che ha eseguito i lavori.

Per quanto attiene ai canali dell'impianto di ricambio dell'aria il sig Scalambra dichiara che è presente la predisposizione dei canali principali ma mancano i collegamenti con i vari ambienti ed il motore aspirante.

I periti rilevano che dai controlli eseguiti in carenza di funzionamento di detti ricambi d'aria meccanica, le aperture dei serramenti sono insufficienti

alle ore 15:34 il presente verbale, previa lettura, viene chiuso

attesa la corale indicazione , di tali soggetti , di una gestione del cantiere prevalentemente indirizzata e gestita dai rappresentanti della Società.

Comunque da detta attività è stato possibile rilevare le criticità che seguono :

- PIANO PRIMO

- il vano scala espone un andamento rettangolare anzichè curvilineo;
- è presente un vano ascensore , ascensore che non risulta , allo stato , collaudato e per il quale non è stato possibile accertare e sapere se dentro c'è la cabina;
- la scala , realizzata in ferro , è priva di alzate e conseguentemente a diretto contatto con il sottostante locale cucina. La sola struttura in ferro esistente è priva di ricopertura delle pedate, come detto delle alzate, di mancorrente e di ringhiera;
- lo zoccolo e le tinteggiature sono eseguite solo in prima mano e/o comunque da riprendere.

- lo impianto elettrico espone cavidotti e fili senza frutti e collegamenti

## PROCEDENDO VERSO PONENTE RISPETTO IL VANO SCALA

### Camera (A)

- distribuzione interna della camera difforme rispetto al progetto ultimo approvato
- fronte mare salottino arredato con vasca idromassaggio non ultimata e della quale non è stato possibile individuare lo scarico
- bagno con sanitari installati e rubinetterie ma non in pressione
- nel bagno manca la paratia di separazione con zona idromassaggio
- mancano le porte,
- i pavimenti e i rivestimenti sono finiti senza rilievi da avanzare
- zoccoli presenti e pareti tinteggiate in prima mano
- impianto elettrico non ultimato e per il quale non è dato sapere la collaudabilità
- impianto condizionamento canalizzato con unità esterna a tetto
- impianto estrazione volumi aria nel bagno impostato
- serramenti a carente tenuta termica.
- serramenti con compassi di apertura già aggrediti dalla ruggine
- tratto apribile del serramento di non agevole apertura e la parte apribile sembra sottodimensionata tale da non rispettare i rapporti aerodinamici da regolamento in carenza di impianti tecnologici sostitutivi
- bocchetta condizionamento sopra letto. Non si rileva presenza di bocchette per impianto ricircolo aria
- impianto elettrico senza frutti con cavi non testati
- segni di infiltrazioni di acqua nella parte alta in corrispondenza di alcuni serramenti
- un serramento con vetro rotto a sviluppo non conforme alle specifiche progettuali
- si dà atto di presenza di arredamento (Caremi arredamenti) e di tende oscuranti valutate premature
- quadro elettrico non ultimato

### Camera (B)

- pavimentata con zoccolo e pareti tinteggiate in prima mano
- presenti difformità distributive
- bagno con rivestimento e sanitari e rubinetterie come camera A
- mancano porte e manca partizione chiusura tra bagno e camera come camera A
- un solo serramento apribile nel vestibolo della cabina armadi
- ventilazione meccanica data per in corso di installazione ma non ultimata come camera A
- impianto elettrico senza frutti con cavi non testati
- manca il quadro elettrico (con fili esterni) lavoro non ultimato
- anche in questo locale riscontrato elevato surriscaldamento in corrispondenza dei serramenti
- la campitura dei serramenti è diversa dal disegno

### Corridoio

- pitturazione in prima mano, pavimento finito, zoccoli montati
- un gradino in più nella scaletta che collega il dislivello del corridoio, rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici di progetto

### Camera (C)

- camera pavimentata con zoccolo, tinteggiata in prima mano come camera A
- mancano le porte
- bagno con sanitari e rubinetterie, pavimentato e con rivestimenti come camera A
- camera con presenza di arredi pur in corso di finitura.
- impianto elettrico incompleto, cavi non testati, senza frutti
- presenti difformità distributive
- la camera ha l'accesso sul terrazzo lato mare
- serramento scorrevole, funzionante esterno
- impianto ventilazione/condizionamento di cui non sono note le caratteristiche

### Corridoio verso levante

- corridoio pavimentato con zoccolo ma tinteggiato in prima mano

#### Camera ( D )

- presenta difformità distributive
- bagno pavimentato e con rivestimenti come camera A
- sono presenti sanitari e rubinetterie come camera A
- non ci sono le porte e manca la paratia a chiusura tra bagno e camera
- con presenza di arredi pur in corso di finitura
- locale comunicante con terrazza (la terrazza non ha in opera le partizioni divisorie con le porzioni delle stanze attigue)
- presente un vetro rotto (lato terrazzo)
- impianto elettrico non finito, cavi non testati , senza frutti quadro elettrico presente e con coperchio
- impianto condizionamento/aereazione con canalizzazioni predisposte e tirati i fili ma collegamenti incompleti

#### Corridoio sempre verso levante

- tra camera D e camera E è stato riscontrato un ripostiglio non presente nei disegni
- corridoio pavimentato, con zoccolo e tinteggiato ma solo in prima mano

#### Camera ( E )

- presenta difformità distributive
- mancano porte
- bagno con impianti da terminare, senza pavimento, senza sanitari , senza rivestimenti
- pavimento camera non completato, presente zoccolo, tinteggiatura in prima mano
- camera con accesso su terrazzo
- serramento come camera A
- impianto elettrico non terminato
- condizionamento/aereazione come altre camere

#### Corridoio sempre verso levante

- nel corridoio presenti 5 gradini anziché 4
- corridoio pavimentato con zoccolo con tinteggiatura in prima mano

#### Camera ( F )

- presenti difformità interne
- non ci sono porte
- bagno non completamente pavimentato
- manca rivestimento , mancano sanitari e rubinetterie
- impianti tecnologici non ultimati
- serramenti con parte apribile non conforme con le misure dei rapporti aeroilluminanti
- condizionamento /areazione in avanzamento come nelle altre camere
- impianto elettrico in avanzamento come nelle altre camere
- compassi apertura serramento ossidati
- camera già con presenza di arredamento anche se non ultimata

#### Camera ( G )

- presenti difformità distributive
- non ci sono porte
- bagno da finire (manca pavimento, rivestimento e sanitari)
- camera pavimentata con zoccolo e pareti in prima mano
- camera già con presenza di arredamento anche se non ultimata
- impianti elettrico in avanzamento come nelle altre camere.
- serramento con parte apribile non conforme con le misure dei rapporti aeroilluminanti
- impianti areazione /condizionamento non ultimato come altre camere

#### Camera ( H )

- presenza di vasca con idromassaggio con problematiche come camera A
- camera pavimentata con zoccolo e pareti in prima mano
- camera già con presenza di arredamento anche se non ultimata
- zona idromassaggio e bagno non finiti

- impianto elettrico in avanzamento da finire
- areazione / condizionamento in avanzamento come altre camere
- bagno da finire , solo parzialmente pavimentato e con parziale rivestimento, niente sanitari, niente rubinetterie
- mancano le porte
- serramenti come camera A fissi, non conferente con le misure dei rapporti aeroilluminanti
  - PIANO TERRA ( zona scala ponente)
- difformità distributive

#### Camera disabili

- da finire (bagno incompleto, camera incompleta, entra acqua dalle finestre
- sono presenti difformità distributive
- presenza infiltrazioni da serramenti lato mare

#### Sala ristorante

- infiltrazioni sul punto di giunzione tra copertura veranda e sala ristorante, presenti esfoliazioni sugli intonaci delle parti murarie
- nella zona retrobar pavimento in resina con bolle per probabile difetto di posa

- PIANO SEMINTERRATO

- tutto al grezzo con impianti tecnologici impostati

### Capitolo QUARTO: Incidenza lavori non ultimati e/o non collaudabili su previsioni art. 5 e Atti di Sottomissione

Attese le situazioni di cui sopra, situazioni che testimoniano che molti lavori non sono ancora completati, che molte delle opere eseguite non sono collaudate e che su molte opere bisogna reintervenire per la messa in pristino in quanto sono presenti danni per difetti di esecuzione, considerate inoltre tutte le difformità meglio argomentate nel capitolo 2.2 che precede, si ritiene che per quanto alle pattuizioni contrattuali riferite al Computo Metrico

Estimativo del 2016, queste possano considerarsi rispettate nella misura del 60%.

Rispetto alle pattuizioni contrattuali ed agli investimenti programmati, ai fini della durata della Concessione, allo stato attuale, sono comunque da considerare per eseguite le seguenti lavorazioni:

- Lavorazioni di cui al computo metrico dell'anno 2016, previsti € 1.209.741,15, eseguito circa il 60% per un importo complessivo di € **725.844,69**;
- Lavorazioni di adeguamento per maggiori lavori strutturali per un importo di € 181.339,60;
- Lavori di messa in pristino per danni causati dalla mareggiata del 29-30 ottobre 2018 per un importo di € 632.251,69.

**Totale opere eseguite € 1.539.435,98.**

Tanto in evasione di quanto d'incombenza ricevuto

Geom. Ermanno Benelli

Dr. Arch Bruno Contu



#### ELENCO ALLEGATI

- 1) Concessione Demaniale Temporanea n. 7 del 06/06/2024
- 2) Concessione Demaniale Temporanea n. 17 del 14/12/2023
- 3) Atto di sottomissione del 12/06/2017
- 4) Atto di sottomissione del 13/04/2018
- 5) Atto di sottomissione del 13/08/2021
- 6) estratto art. 5 della D.D n. 2015-133.2.0-116
- 7) D.D. n. 2015-133.2.0-116
- 8) Proroga del termine di fine lavori n. 42 del 16/03/2023
- 9) Richiesta di proroga del termine di fine lavori del 06/10/2023 – non concessa
- 10) Perizia Ing Laura Sacchi Giugno 2019 afferente danni insorti a seguito eventi meteomarinari eccezionali del 29-30/10/2018
- 11) Perizia ing Pelle Gianluigi Pelle del 30-09-2019 perizia Tecnico Strutturale sullo stato di compromissione dell'edificio denominato "ex Albergo Marinella"
- 12) Comunicazione Comune di Genova del 08/04/2024 su durata Concessione



# ALLEGATO 4



	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
<b>CONTO ECONOMICO</b>						
Ricavi bar gelateria	-	314.381	320.668	327.082	333.623	340.296
Ricavi ristorante	-	1.868.182	1.905.545	1.943.656	1.982.529	2.022.180
Ricavi hotel	-	552.477	563.527	574.797	586.293	598.019
<b>Totale valore della produzione</b>	-	<b>2.735.040</b>	<b>2.789.741</b>	<b>2.845.535</b>	<b>2.902.446</b>	<b>2.960.495</b>
Costi operativi bar gelateria	-	(289.230)	(295.015)	(300.915)	(306.933)	(313.072)
Costi operativi ristorante	-	(1.765.432)	(1.800.740)	(1.836.755)	(1.873.490)	(1.910.960)
Costi operativi hotel	-	(430.932)	(439.551)	(448.342)	(457.309)	(466.455)
<b>Totale costi operativi</b>	-	<b>(2.485.594)</b>	<b>(2.535.306)</b>	<b>(2.586.012)</b>	<b>(2.637.733)</b>	<b>(2.690.487)</b>
<b>EBITDA</b>	-	<b>249.445</b>	<b>254.434</b>	<b>259.523</b>	<b>264.714</b>	<b>270.008</b>
<i>Margine EBITDA %</i>	0,0%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%	9,1%
Ammortamenti	-	(119.708)	(117.118)	(116.682)	(106.259)	(91.820)
<b>EBIT</b>	-	<b>129.737</b>	<b>137.317</b>	<b>142.841</b>	<b>158.454</b>	<b>178.187</b>
<i>Margine EBIT %</i>	0,0%	4,7%	4,9%	5,0%	5,5%	6,0%
Proventi e oneri finanziari	-	(11.702)	(11.103)	(10.504)	(9.906)	(9.307)
<b>EBT</b>	-	<b>118.035</b>	<b>126.214</b>	<b>132.337</b>	<b>148.549</b>	<b>168.881</b>
<i>Margine EBT %</i>	0,0%	4,3%	4,5%	4,7%	5,1%	5,7%
Imposte	-	(33.388)	(35.647)	(37.332)	(41.831)	(47.481)
<b>Risultato Netto</b>	-	<b>84.647</b>	<b>90.567</b>	<b>95.005</b>	<b>106.717</b>	<b>121.400</b>

	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
<b>STATO PATRIMONIALE</b>						
Immobilizzazioni immateriali	483.896	459.702	435.507	411.312	387.117	362.922
Immobilizzazioni materiali	788.047	692.534	599.611	507.124	425.060	357.434
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>1.271.944</b>	<b>1.152.235</b>	<b>1.035.118</b>	<b>918.436</b>	<b>812.177</b>	<b>720.356</b>
Crediti tributari	-	33.388	33.388	35.647	37.332	41.831
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>-</b>	<b>33.388</b>	<b>33.388</b>	<b>35.647</b>	<b>37.332</b>	<b>41.831</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>1.271.944</b>	<b>1.185.624</b>	<b>1.068.506</b>	<b>954.083</b>	<b>849.508</b>	<b>762.188</b>
Debiti Tributari	-	33.388	35.647	37.332	41.831	47.481
Saldo IVA	(48.390)	(23.445)	1.998	2.163	2.206	2.250
<b>Totale Debiti</b>	<b>(48.390)</b>	<b>9.943</b>	<b>37.645</b>	<b>39.494</b>	<b>44.037</b>	<b>49.731</b>
Debiti vs banche a M/L	266.143	252.836	239.529	226.222	212.914	199.607
Disponibilità liquide	-	(215.993)	(438.072)	(636.043)	(838.570)	(1.039.677)
<b>Totale PFN</b>	<b>266.143</b>	<b>36.843</b>	<b>(198.543)</b>	<b>(409.821)</b>	<b>(625.656)</b>	<b>(840.070)</b>
Equity e riserve	1.054.191	1.054.191	1.138.837	1.229.404	1.324.410	1.431.127
Utile di esercizio	-	84.647	90.567	95.005	106.717	121.400
<b>Patrimonio Netto</b>	<b>1.054.191</b>	<b>1.138.837</b>	<b>1.229.404</b>	<b>1.324.410</b>	<b>1.431.127</b>	<b>1.552.527</b>
<b>Totale passivo e patrimonio netto</b>	<b>1.271.944</b>	<b>1.185.624</b>	<b>1.068.506</b>	<b>954.083</b>	<b>849.508</b>	<b>762.188</b>

	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5
<b>RENDICONTO FINANZIARIO</b>						
<b>Entrate di cassa operative</b>	-	<b>3.008.544</b>	<b>3.068.715</b>	<b>3.130.089</b>	<b>3.192.691</b>	<b>3.256.545</b>
Pagamento debiti commerciali ed oneri div. gest.	-	(2.734.154)	(2.788.837)	(2.844.614)	(2.901.506)	(2.959.536)
Pagamento Debiti Tributarî correnti (IVA, IIDD, IMU)	-	(33.388)	(33.388)	(63.693)	(65.445)	(73.288)
Rimborso fin.ti bancari pregressi	-	(25.009)	(24.410)	(23.811)	(23.213)	(22.614)
<b>Uscite di cassa operative</b>	-	<b>(2.792.551)</b>	<b>(2.846.635)</b>	<b>(2.932.118)</b>	<b>(2.990.163)</b>	<b>(3.055.438)</b>
<b>Cash flow operativo</b>	-	<b>215.993</b>	<b>222.079</b>	<b>197.971</b>	<b>202.527</b>	<b>201.107</b>
<b>Cash flow attività di investimento</b>	(532.286)	-	-	-	-	-
<b>Cash flow netto operativo (FCO)</b>	(532.286)	<b>215.993</b>	<b>222.079</b>	<b>197.971</b>	<b>202.527</b>	<b>201.107</b>
<b>Disponibilità Liquide Nette Finali</b>	-	<b>215.993</b>	<b>438.072</b>	<b>636.043</b>	<b>838.570</b>	<b>1.039.677</b>



# ALLEGATO 5



Io sottoscritto Igor Mendelevich in qualità di Rappresentante Legale della società in epigrafe, con la presente comunico i Crediti di imposta e le Detrazioni Fiscali di cui La Marinella 1934 S.r.l. ha beneficiato negli esercizi 2022 e 2023 e che la documentazione relativa è al vaglio della AG-TS S.R.L., incaricata della verifica con contratto del

TABELLA CREDITI D'IMPOSTA

CREDITI 4.0	IM PONIBILE	40,00%	20,00%	TOTALE	
SDL	30.500,00	12.200,00			
CAMBIELLI	40.000,00	16.000,00			
RISTOLAB	35.000,00	14.000,00			
BAGHINO	100.000,00	40.000,00			
	18.300,00		3.660,00		
EELETRON	15.000,00		3.000,00		
BRASILIA	13.965,00		2.793,00		
	252.765,00	82.200,00	9.453,00	91.653,00	3 ANNI
ISOLAMENTO TERMICO		50,00%	90.000,00	MASSIMO	
BMB	90.000,00	45.000,00		45.000,00	10 ANNI
BARRIERE ARCHITETTONICHE		75,00%	50.000,00	MASSIMO	
SCHINDLER	23.000,00				
PROFESSIONISTI	10.000,00				
KM	30.000,00				
MATERIALI	10.000,00				
	73.000,00			37.500,00	10 ANNI
FACCIAE (pagate entro 31/12/22)		60,00%			
PROFESSIONISTI	15.000,00				
CRESTA & DELFINO	19.000,00				
MAS BUILDING	31.000,00				
VARIE	10.000,00				
	75.000,00			45.000,00	10 ANNI
SCHERMATURA SOLARE		65,00%			
CEAM	14.000,00				
PALENZONA	20.000,00				
PARIS DECOR CABIB	11.476,92				
	45.476,92			29.560,00	10 ANNI
				248.713,00	