



COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

DELIBERAZIONE del **CONSIGLIO COMUNALE**

ORIGINALE

data 15/3/2017

n° 3

3° oggetto: MODIFICA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO EX OTAM DI SAN SIRO.

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **quindici** del mese di **marzo** alle ore **21:05** nella sala delle adunanze consiliari del Palazzo comunale, previo espletamento di tutte le formalità prescritte dalle norme vigenti, si è riunito il Consiglio comunale.

All'appello nominale risultano:

N°	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	Note
1	BALSI ALBERTO	X		
2	BERNARDIN ANDREA	X		
3	BOTTINO ANGELO	X		
4	BRUNETTI FABIOLA	X		
5	CENDACH NICOLO'	X		
6	COZZIO EMANUELE	X		
7	DONADONI PAOLO	X		
8	MARCHESINI PATRIZIA	X		
9	MARSANO CLAUDIO	X		
10	PASTINE IOLANDA		X	assente giustific.
11	PERUGGI LINDA	X		
12	PINAMONTI CARMELA	X		
13	TASSARA BEATRICE	X		
	Tot.	12	01	

	COSTA Valerio - Assessore Esterno	presente	
--	-----------------------------------	----------	--

Assume la presidenza il Sindaco, Paolo DONADONI, il quale accerta la validità dell'adunanza essendo risultato legale il numero degli intervenuti (12 su 13).

Partecipa il Segretario Generale Dr Marco Mordacci

Svolgono le funzioni di scrutatori i Consiglieri designati:

Fabiola Brunetti – Andrea Bernardin – Nicolò Cendach

Si dà atto che prima della discussione del presente oggetto si allontana dall'aula il cons. Brunetti che, quale scrutatrice, viene sostituita dal cons. Bottino: presenti 11

~~~~~

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Su relazione del Sindaco – Presidente;

VISTA l'allegata proposta di deliberazione n. 7 in data 9/3/2017 del Servizio Urbanistica, Procedimenti Concertativi, Demanio Marittimo – Area 4 Territorio e Ambiente, concernente l'oggetto;

VISTO che su detta proposta sono stati richiesti ed acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000, sulla stessa trascritti;

UDITA l'illustrazione della pratica da parte del Sindaco;

UDITI gli interventi dei Cons. Bottino, Bernardin, Cozzio e Marsano seguiti dalla replica del Sindaco.....(interventi, come da resoconto integrale in atti, omessi).....

Il Sindaco-Presidente apre quindi il secondo ciclo di interventi cui partecipano i Cons. Bottino, Bernardin, Marsano, Balsi Cozzio, Peruggi e Bernardin per fatto personale seguiti dalla replica del Sindaco...(interventi, come da resoconto integrale in atti, omessi)...

UDITE le dichiarazioni di voto rese dai seguenti Consiglieri a nome di rispettivi Gruppi come a fianco riportate:

Marsano: astensione

Bernardin: astensione

Balsi: favorevole

Marchesini: favorevole

Quindi il Sindaco-Presidente pone in votazione per alzata di mano la proposta di deliberazione.

Con il seguente risultato della votazione per alzata di mano, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

presenti: 11  
votanti: 8  
astenuti: 3 (Bottino, Bernardin, Marsano)  
voti favorevoli: 8  
voti contrari: --

### DELIBERA

la proposta di deliberazione citata in premesse e riguardante:

|                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MODIFICA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO EX OTAM DI VIA SAN SIRO.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

è approvata nel testo allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale e fatta propria.

Successivamente,

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con il seguente risultato della votazione per alzata di mano, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

**presenti: 11**  
**votanti: 11**  
**astenuti: --**  
**voti favorevoli: 11**  
**voti contrari: 00**

#### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° c., del D.Lgs. n. 267/2000.



**COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)**

**AREA AREA DI LINEA 4 - Territorio e Ambiente**  
**SERVIZIO Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo**

PROPOSTA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 7 DEL 09/03/2017

3<sup>o</sup> **OGGETTO:**

**MODIFICA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'INTERVENTO DI  
EDILIZIA RESIDENZIALE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL  
FABBRICATO EX OTAM DI VIA S. SIRO**

Il Responsabile del Servizio

Il Sindaco

Approvato con delibera N°3 del 15/3/2017

Immediatamente eseguibile

SI

NO

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Determinazione dell'Area 4 Territorio Ambiente n. 294 del 22 dicembre 2009 è stato adottato il provvedimento conclusivo della Conferenza dei Servizi per l'approvazione del progetto edilizio relativo la realizzazione, da parte della Cooperativa l'Unitaria di un intervento di edilizia residenziale convenzionata con demolizione del fabbricato ex Otam sito in Via S.Siro, in variante al P.R.G. vigente;
- la relativa convenzione è stata stipulata in data 23/6/2009 con atto Notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante rep. n. 58279 e n. racc. 7745;
- il Consiglio Comunale, con deliberazione di n. 15 del 18/4/2013, a parziale accoglimento di quanto richiesto dalla Cooperativa successivamente alla stipula della convenzione, ha approvato una modifica all'art. 17, lettera b) della sopracitata convenzione che recita: "*b) avere la residenza nel Comune di Santa Margherita Ligure o prestare la propria attività lavorativa nel predetto Comune o, in subordine, avere la residenza nell'ambito territoriale dei Comuni confinanti e/o compresi nell'area del distretto socio sanitario; sono parificati ai residenti coloro che abbiano avuto la residenza effettiva in Comune di Santa Margherita Ligure per almeno 10 anni continuativamente ovvero siano nati in tale Comune*" sostituendolo con il seguente: "*b) avere la residenza nel Comune di Santa Margherita Ligure o prestare la propria attività lavorativa nel predetto Comune o, in subordine, avere la residenza nella Provincia di Genova o prestare la propria attività lavorativa nell'ambito della Provincia di Genova; sono parificati ai residenti coloro che abbiano avuto la residenza effettiva in Comune di Santa Margherita Ligure per almeno 10 anni continuativamente ovvero siano nati in tale Comune; in ogni caso gli assegnatari dovranno trasferire la propria residenza nell'alloggio assegnato*";

Considerato che la modifica alla convenzione di cui alla sopracitata deliberazione di C.C. ad oggi non è stata ancora formalizzata a causa del mancato interesse dell'utenza all'attuazione della relativa disciplina, per un complesso di condizioni sfavorevoli rappresentate dalla cooperativa nell'istanza di ulteriore modifica della convenzione acquisita al prot. n. 5479 in data 17/2/2017 e successivamente integrata con note acquisite al prot. n. 7145 del 2/3/2017, n. 7658 del 7/3/2017 e n. 7787 dell'8/3/2017;

Dato atto in particolare che con tale istanza, principalmente, si chiede di modificare il regime giuridico di parte degli alloggi come segue:

- n. 14 alloggi da alienare o locare senza alcun vincolo di prezzo o canone e senza che i relativi acquirenti o conduttori debbano possedere requisiti soggettivi;
  - n. 30 alloggi da alienare o locare nel rispetto dei requisiti già previsti con la convenzione stipulata nel 2009 e parzialmente oggetto della modifica di cui alla delibera di C.C. n. 15/2013;
  - 19 alloggi da alienare o locare a soggetti che si impegnino a trasferirvi la residenza per almeno 10 anni, fatti salvi i casi di forza maggiore disciplinati dalla vigente normativa;
  - n. 3 alloggi e relativi posti auto da cedere gratuitamente al Comune;
- e si prevedono alcune altre modifiche alla convenzione originaria come indicate nella bozza di atto integrativo allegata alla presente deliberazione;

Ritenuto che l'istanza di modifica della convenzione sia accoglibile, anche a parziale revisione di quanto stabilito con la precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 15/2013 considerato che:

- la richiesta presentata dalla Cooperativa è motivata dalla grave situazione di crisi che si è venuta a creare successivamente all'avvio dell'intervento e che ne ha impedito il completamento, come previsto in origine, con l'assegnazione di tutti gli alloggi;

- tale situazione dal 2013 ad oggi si è ulteriormente aggravata sia perché nessun nuovo alloggio è stato oggetto di richiesta di assegnazione, sia perché due precedenti richieste di assegnazione sono state ritirate, tutto ciò dovuto anche al fatto che i prezzi dell'edilizia libera, sensibilmente discesi, si sono avvicinati ai prezzi dell'edilizia convenzionata;
- le famiglie degli acquirenti degli alloggi già assegnati, che hanno già in gran parte pagato il prezzo di acquisto, non hanno potuto perfezionare i rispettivi contratti rimanendo vincolati, nei confronti della Banca, all'intervento nel suo complesso;
- tale situazione ha causato un deterioramento del quadro economico dell'intervento subendo la pressione degli oneri finanziari conseguenti al credito bancario;
- le modifiche richieste permetterebbero quindi di:
  - a) rendere il complessivo intervento urbanistico più ricevibile dal mercato, consentendo quindi, pur con i contemperamenti derivanti dal mutato contesto economico generale, il raggiungimento di quegli obiettivi di residenzialità che stavano alla base dell'operazione originaria e che tuttora sono da perseguire;
  - b) garantire le famiglie degli acquirenti degli alloggi già assegnati, che hanno già in gran parte pagato il prezzo di acquisto, di perfezionare i rispettivi contratti, separando quindi la propria condizione finanziaria, nei rapporti con la banca, dal resto dell'intervento;
- la cessione di tre alloggi al Comune, con relativi posti auto, verrà ad incrementare il patrimonio dell'ente destinato ad edilizia abitativa, sia pure con esclusione della destinazione ad ERP, favorendo ulteriormente un'azione a tutela della residenzialità;

Dato atto che la presente proposta di deliberazione è stata esaminata dalla Commissione consiliare per gli Affari Istituzionali nella seduta dell'8/3/2017;

Visto l'articolo 42, comma 2, lettera b) del Testo Unico Enti Locali approvato con Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000;

### **DELIBERA**

- 1) di approvare le modifiche alla convenzione stipulata tra il Comune di Santa Margherita Ligure e la cooperativa l'Unitaria in data 23/6/2009, come risultanti dalla bozza dell'atto integrativo allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;
- 2) di demandare agli uffici competenti l'attuazione del presente deliberato e segnatamente al Dirigente dell'Area 4 Territorio Ambiente di procedere alla stipula dell'atto integrativo con facoltà di apportarvi modifiche e/o specificazioni tali da non alterarne i contenuti sostanziali;
- 3) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

*Carri*

## PARERI

Il Dirigente/~~Funzionario incaricato di P.O.~~ del AREA DI LINEA 4 - Territorio e Ambiente/P.O. Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo in ordine alla regolarità tecnica della proposta n. 7 in data 09/03/2017 dell'Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo che precede, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, esprime parere ~~FAVOREVOLE/CONTRARIO~~

Alla presente sono uniti n. 2 intercalari e n. 1 allegati per complessive n. 16 fasciate utili.

Data 9.3.2017

Il Dirigente ~~Il Funzionario inc. di P.O.~~

63 ~~del~~

---

Il Responsabile della Ragioneria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, esprime parere ~~FAVOREVOLE/CONTRARIO~~

La proposta non assume rilevanza ai fini dell'espressione del parere di regolarità contabile.

Data 9 MAR 2017

Il Dirigente Responsabile

[Signature]



Prot.n. 0007787 del 08-03-2017 in Arrivo  
Classificazione: 6-4-

Allegato \_\_\_\_\_ alla deliberazione  
CC N° 3 del 15/3/2017

Raccolta n. ...

Repertorio n. ....

### Atto integrativo

alla Convenzione (per l'attuazione di un intervento di edilizia residenziale, con variante urbanistica, comportante la demolizione – ricostruzione e cambio d'uso del fabbricato OTAM, situato in via San Siro 1, Santa Margherita Ligure) stipulata in data 23 giugno 2009, tra il Comune di Santa Margherita Ligure, l'O.T.A.M. S.r.l. e L'Unitaria – Società Cooperativa

### Repubblica Italiana

L'anno duemilasedici, il giorno ..... del mese di ..... in Santa Margherita Ligure presso la Casa comunale.

Avanti a me Dott. ...., Notaio ....., iscritto nel Ruolo dei Distretti Riuniti di Genova e Chiavari, si sono costituiti:

- Comune di Santa Margherita Ligure.....

.....

- L'Unitaria – Società Cooperativa.....

.....

La predetta Società interviene al presente atto, nella qualità di proprietario delle aree interessate dal comparto edificatorio di cui alla convenzione 23 giugno 2009, e di soggetto attuatore dell'intervento.

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e poteri di firma dei comparenti, i quali

### premettono

1. CHE, in data 23 giugno 2009, il Comune di Santa Margherita Ligure, da un lato, e l'O.T.A.M. S.r.l., proprietaria di un compendio immobiliare in via San Siro n. 1, e l'Unitaria – Società Cooperativa, nella qualità di soggetto attuatore, dall'altro, hanno stipulato una convenzione per l'attuazione di un intervento di edilizia residenziale convenzionata;



2. CHE, in particolare, tale intervento prevedeva la demolizione totale dell'immobile esistente e la sua ricostruzione, nel limite del 70% della volumetria preesistente, con destinazione residenziale, con l'impegno peraltro di convenzionare con il Comune i prezzi di vendita e di locazione della totalità delle unità immobiliari e di vendere e locare la totalità degli alloggi in favore di soggetti residenti nel Comune di Santa Margherita Ligure ovvero nei Comuni limitrofi, di soggetti nativi o già residenti per un periodo di almeno 10 (dieci) anni nel Comune di Santa Margherita Ligure, nonché in favore di soggetti svolgenti attività lavorativa stabile nel territorio del predetto Comune;
3. CHE il progetto per la realizzazione del predetto intervento residenziale, redatto dall'Ing. Sebastiano Larco, dopo l'espletamento della procedura di conferenza di servizi, veniva approvato con determina dirigenziale n. 294 del 22.12.2009;
4. CHE l'intervento residenziale di edilizia convenzionata risultava impostato sulla base di un piano economico finanziario fondato sul criterio secondo cui tutti i ricavi dell'operazione immobiliare dovranno confluire in un unico quadro economico e concorrere così al contenimento dei corrispettivi per l'assegnazione degli alloggi convenzionati ai soci e degli eventuali successivi prezzi di vendita, nonché dei canoni di locazione;
5. CHE, peraltro, successivamente, le mutate condizioni economiche generali, nonché l'andamento del mercato immobiliare, determinavano difficoltà, in capo al soggetto attuatore, sia a mantenere le adesioni al programma, sia a raccogliere nuove adesioni di soggetti in possesso dei requisiti soggettivi resi necessari dalla regolamentazione convenzionale, con conseguente radicale alterazione del quadro economico del piano economico-finanziario dell'operazione;
6. CHE con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 18.04.2013, in parziale accoglimento della richiesta di modifiche presentata dalla Cooperativa l'Unitaria il 20.06.2011, è stata approvata una modifica all'art. 17 della convenzione originaria stipulata il 23.06.2009;
7. CHE la modifica approvata dal Consiglio Comunale con la deliberazione sopracitata non è ancora stata formalizzata a causa del mancato interesse dell'utenza, fino ad oggi, all'attuazione della relativa disciplina;

8. CHE nel perdurare della situazione di difficoltà, in funzione di pervenire al completamento dell'intervento, salvaguardando i soggetti aderenti all'operazione nonché in funzione degli obiettivi di salvaguardia della residenzialità, l'Unitaria chiedeva ulteriormente al Comune di rinegoziare la convenzione stipulata, introducendovi anche condizioni gestionali idonee a favorire il sostegno dell'istituto di credito che aveva finanziato l'operazione;
9. CHE il Comune di Santa Margherita Ligure, con nota sindacale 6 luglio 2016, in parziale accoglimento delle richieste dell'Unitaria, proponeva di apportare talune correzioni alla regolamentazione convenzionale dell'intervento, subordinando peraltro la modifica della primitiva convenzione alla accettazione, da parte della Banca Carige, di alcune specifiche condizioni;
10. CHE, in data 12 ottobre 2016, con note trasmesse sia al Comune, sia a L'Unitaria Società Cooperativa, Banca Carige manifestava la propria disponibilità ad accogliere le richieste avanzate nella predetta nota sindacale in ordine alle modifiche del quadro finanziario dell'operazione;
11. CHE a seguito di autorizzazione paesaggistica n. 2597 del 22.6.2015 e successiva D.I.A., in data 4.8.2015, prot. n. 23799 in adempimento delle prescrizioni dei Vigili del Fuoco, è stata variata la zona di parcheggio pubblico su via Costamezzana, nel tratto compreso tra le palazzine B e C, prevedendo n. 2 (due) posti auto;
12. CHE, con nota prot. n. 4764 del 13.2.2017 del responsabile del S.U.E., a seguito del pagamento da parte di Unitaria della sanzione pecuniaria prevista dalla vigente normativa, si è definito il procedimento amministrativo avviato nei confronti di Unitaria con nota prot. n. 774 del 10.1.2017 e successiva nota prot. n. 1352 del 16.1.2017, relativo ad alcune difformità nella realizzazione di parte degli alloggi;
13. CHE, conseguentemente, in attuazione di quanto deliberato dal Consiglio comunale con atto n. .... del ....., le parti sopra indicate intendono modificare la convenzione 23 giugno 2009, adeguandola alle circostanze sopravvenute, allo scopo di contemperare le esigenze del soggetto attuatore con gli obiettivi di pubblico interesse sottesi all'intervento.

### **Quanto sopra premesso**

a costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, la Società L'Unitaria Società Cooperativa, nella qualità indicata in premessa, per sé, successori e aventi causa a qualsiasi titolo, mediante il presente Atto integrativo pattuisce con il Comune di Santa Margherita Ligure le seguenti modifiche e/o integrazioni alla succitata convenzione 23 giugno 2009, secondo quanto segue:

#### **Art. 1 – Opere di urbanizzazione primaria**

A modificazione dell'art. 2, comma 1, la lettera b) è sostituita, come segue:

*“b) realizzazione di un'area di parcheggio pubblico per autoveicoli sul lato di via Costamezzana per numero 2 (due) posti, della superficie di circa mq. .... (.....). Le parti convengono che, in ragione della cessione al Comune di numero 3 (tre) alloggi di cui al successivo art. 11 comma 1, lettera d), la mancata realizzazione dei 4 (quattro) posti auto soppressi per adeguare il progetto alla normativa in materia di prevenzione incendi, non dà luogo alla monetizzazione del corrispondente valore (pari a circa € 40.000,00).”*

#### **Art. 2 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

A integrazione e modifica dell'art. 7, le parti convengono l'inserimento del seguente comma n. 13:

*“13. Tutte le opere di urbanizzazione i cui termini di esecuzione, alla data di stipulazione dell'Atto integrativo alla convenzione 23 giugno 2009, risultassero scaduti, dovranno essere ultimate nel termine di 4 (quattro) mesi dal rilascio della relativa autorizzazione amministrativa, in attuazione del predetto Atto integrativo, con obbligo del soggetto attuatore di presentare eventuali integrazioni progettuali e/o documentali nel termine di 15 (quindici) giorni dalla relativa richiesta da parte della Amministrazione.*

*Il predetto termine di 4 (quattro) mesi dovrà ritenersi operante, fatte salve eventuali sospensioni disposte dalla Pubblica Amministrazione per ragioni di pubblico interesse e/o per altre ragioni meritevoli di tutela”.*

#### **Art. 3 – Regime giuridico delle unità immobiliari**

L'art. 11 della convenzione 23 giugno 2009 è sostituito come segue:

*"Art. 11 – Regime giuridico degli alloggi e convenzionamento ai sensi dell'art. 39, comma 5, della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16.*

*1. Il soggetto attuatore si impegna a realizzare gli alloggi previsti nel progetto in numero di 66 (sessantasei) in conformità alle caratteristiche indicate nella progettazione approvata.*

*2. In relazione a tali 66 (sessantasei) alloggi:*

*a) n. 14 (quattordici) alloggi possono essere collocati sul libero mercato ed alienati o locati senza alcun vincolo di prezzo o di canone e senza che i relativi acquirenti o conduttori debbano possedere requisiti soggettivi, nè che, in relazione ad essi, operino i vincoli di cui al successivo articolo diciotto;*

*b) n. 30 (trenta) alloggi possono essere alienati o locati praticando i corrispettivi di assegnazione ai soci, prezzi di vendita o canoni di locazione, conformi ai successivi articoli dodici, tredici, quattordici, quindici e sedici, nonché nel rispetto dei requisiti di cui all'articolo diciassette e dei vincoli di cui all'articolo diciotto;*

*c) n. 19 (diciannove) alloggi possono essere alienati e locati, nel rispetto soltanto dei vincoli di cui al successivo articolo diciassette bis;*

*d) n. 3 (tre) alloggi dovranno essere ceduti a titolo gratuito al Comune di Santa Margherita Ligure, con i relativi parcheggi pertinenziali, con le modalità previste al successivo articolo diciotto bis;*

*e) n. 31 (trentuno) boxes non pertinenziali potranno essere alienati o locati senza alcun vincolo di prezzo o di canone, senza che i relativi acquirenti o conduttori debbano possedere requisiti soggettivi, nè che, in relazione ad essi, operino i vincoli di cui al successivo articolo diciotto.*

*3. Gli alloggi sopraindicati verranno identificati come appartenenti alla predette descritte categorie dal soggetto attuatore mediante apposita relazione che dovrà essere trasmessa al Comune di Santa Margherita Ligure nel termine di sessanta giorni dalla stipulazione dell'Atto integrativo alla convenzione del 23 giugno 2009.*

4. *Gli impegni assunti con gli articoli da undici a diciassette della presente Convenzione avranno durata di anni 20 (venti) a decorrere dalla data di acquisizione del certificato di agibilità, vincolando il Soggetto attuatore e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi in essi previsti per l'intero periodo suddetto.*

5. *Il Soggetto Attuatore non può recedere dai predetti impegni, costituendo essi la ragione essenziale che ha indotto la Civica Amministrazione ad approvare la variante al Piano Regolatore Generale di cui alle premesse per favorire la realizzazione e collocazione sul mercato di alloggi a prezzi e canoni calmierati ed a favore di determinate categorie di utenti”.*

#### **Art. 4 – Requisiti degli assegnatari**

Conformemente a quanto deliberato dal Consiglio comunale di Santa Margherita Ligure con atto n. 15 del 18 aprile 2013, a modificazione dell'art. 17, comma 1, la lettera b) è sostituita come segue:

*“b) avere la residenza nel Comune di Santa Margherita Ligure o prestare la propria attività lavorativa nel predetto Comune o, in subordine, avere la residenza nella Città metropolitana di Genova o prestare la propria attività lavorativa nell'ambito della Città metropolitana di Genova; sono parificati ai residenti coloro che abbiano avuto la residenza effettiva in Comune di Santa Margherita Ligure per almeno 10 anni continuativamente ovvero siano nati in tale Comune; in ogni caso gli assegnatari dovranno trasferire la propria residenza nell'alloggio assegnato”.*

La convenzione 23 giugno 2009 è altresì integrata con l'inserimento del seguente:

*“Art. 17 bis – Requisiti degli assegnatari degli alloggi di cui all'art. 11, comma 1, lett. c).*

*1. Per tutta la durata della convenzione, in conformità al precedente articolo undici, tutti gli alloggi (in numero di diciannove) ed accessori di cui all'art. 11, comma 1, lett. c), potranno essere ceduti in proprietà o in*

*locazione solo a soggetti che si impegnino a trasferirvi la residenza per almeno 10 (dieci) anni, fatti salvi casi di forza maggiore disciplinati dalla vigente normativa.*

*2. Il soggetto Attuatore dovrà verificare il predetto requisito, acquisendo il relativo impegno e rendendosi garante nei confronti del Comune di Santa Margherita Ligure, al quale sarà comunque trasmessa la relativa documentazione affinché possa controllarla”.*

#### **Art. 5 – Cessione degli alloggi al Comune**

La convenzione 23 giugno 2009 è integrata con l’inserimento del seguente:

*“Art. 18 bis – Cessione al Comune degli alloggi di cui all’art. 11, comma 1, lett. d).*

*1. I n. 3 (tre) alloggi di cui all’art. 11, comma 1, lett. d), che precede verranno ceduti a titolo gratuito al Comune di Santa Margherita Ligure, con i relativi parcheggi pertinenziali, alle seguenti scadenze:*

*a. il primo entro 60 (sessanta) giorni dalla stipulazione dell’Atto integrativo alla convenzione 23 giugno 2009;*

*b. il secondo entro 60 (sessanta) giorni dalla vendita dell’ultimo dei primi otto alloggi di cui all’art. 11, comma 1, lett. a) e c);*

*c. il terzo entro 60 (sessanta) giorni dalla vendita dell’ultimo dei primi quattordici alloggi di cui all’art. 11, comma 1, lett. a) e c).*

*2. Il Comune di Santa Margherita Ligure, in relazione alle caratteristiche del fabbricato di nuova costruzione, si impegna a non destinare i tre alloggi di cui al comma precedente a edilizia sociale ERP”.*

*3. Si specifica fin d’ora l’esistenza di un sommario accordo preliminare sulla seguente identificazione dei tre alloggi di cui all’art. 11, comma 1, lett. D):*

- unità immobiliare Via G.B. Larco civ. 16 A, interno 7, piano primo (con una camera da letto), con box secondo piano interrato (P 2 – 14, sub. 66);*

- unità immobiliare Via G.B. Larco civ. 16 A, interno 11, piano secondo (con una camera da letto), con posto auto esterno sub. 256;
  - unità immobiliare Via G.B. Larco civ. 16 C, interno 6, piano primo (con due camere da letto), con box terzo piano interrato (P 3 – 44 sub. 153);
  - Detti tre alloggi verranno consegnati finiti "chiavi in mano", con le opere di completamento eseguite.
4. Le parti potranno concordemente individuare alloggi diversi da quelli sopraindicati.

#### **Art. 6 – Agibilità degli alloggi e dei parcheggi**

L'art. 7 è integrato come segue mediante l'inserimento del comma 13:

*"13. Al fine di consentire il programma di vendite e di cessioni gratuite al Comune degli alloggi di cui agli articoli undici e diciotto bis, il certificato di abitabilità e di agibilità degli alloggi e dei parcheggi potrà essere richiesto e rilasciato anche in forma parziale con effetti limitati a singole unità immobiliari, ovvero per gruppi delle stesse, secondo quanto previsto dall'art. 37, comma 3 bis, della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e successive modificazioni.*

#### **Art. 7 – Quadro economico**

L'art. 13 bis è modificato come segue:

*"Il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune a presentare, entro 90 (novanta) giorni dal termine dei lavori, ~~a presentare~~ il quadro economico a consuntivo, in cui il calcolo dei costi, per la determinazione dei prezzi di vendita, venga effettuato con le spese effettivamente sostenute e documentabili*

#### **Art. 8 – Rinvio**

Le parti convengono che, per quanto non previsto dal presente atto, continua a operare la disciplina convenzionale dell'intervento prevista dalla convenzione 23 giugno 2009, alla quale viene fatto rinvio. In caso di contrasto tra disposizioni inserite nella predetta convenzione e disposizioni di cui al presente atto, prevalgono queste ultime.

#### **Art. 9 – Decadenza**

Qualora Banca CARIGE non dia esecuzione a quanto indicato nelle note del 12 Ottobre 2016 trasmesse rispettivamente al Comune e alla Cooperativa, che vengono allegare al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale (all.... e all....) gli obblighi di cui al presente atto integrativo si intendono decaduti, in quanto i contenuti di dette missive sono ritenuti presupposto necessario per le odierne modifiche convenzionali.

**Art. 10 - Spese**

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione integrativa, nonché degli atti e dei contratti attuativi in essa previsti, ivi compresi gli atti di vendita relativi alle unità immobiliari di cui all'art. 11, comma 1, lett. d) della convenzione 23 giugno 2009, come modificata, sono a carico del Soggetto Attuatore, che chiede tutti i benefici e le agevolazioni fiscali in materia.



**BANCA CARIGE**Iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo  
del Gruppo Banca Carige iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

N.  
Uff. C.F.I.  
Sigle SCProt. n. 0007658 del 07-03-2017 in Arrivo  
Classificazione: 6-4-Spett.le  
L'UNITARIA Soc. Coop.  
Via Garibotti 19/G  
16038 S.Margherita Ligure

Chiavari, 12 ottobre 2016

Oggetto: lettera del 06/07 u.s. inoltrata dal Sindaco del Comune di S. Margherita L.

Ci riferiamo alla lettera in oggetto nella quale il Sindaco di S. Margherita L. ha manifestato disponibilità a presentare in Consiglio Comunale la richiesta di variazione della Convenzione urbanistica originaria stipulata con la vs Cooperativa, chiedendo per contro intervento modificativo al ns Istituto.

Al riguardo, vista la disponibilità manifestata dal Comune, vi significiamo che i competenti Organi Deliberanti di Banca Carige Spa hanno espresso parere di massima favorevole a:

- 1) Procedere al frazionamento del mutuo sugli immobili già assegnati (n.27 appartamenti + pertinenze) e dei n.5 boxes a mercato libero, come da richiesta dei soci in quote non proporzionali, con accollo di quote mutuo a favore dei promissari acquirenti per un importo non inferiore ad euro 3.232.000,00 (come si evince dai compromessi a ns mani) e contestuale restituzione di fidejussioni rilasciate dal ns Istituto a favore di promissari acquirenti per euro 445 mila;
- 2) Liberare dall'ipoteca n.20 boxes ex-Otam da cedere in permuta alla società venditrice dell'area Otam S.r.l, con contestuale restituzione di fidejussione rilasciata per euro 1.200.000,00 nell'interesse di quest'ultima;
- 3) Ridurre lo spread applicato al finanziamento ipotecario in essere presso la Banca dall'attuale 4% al 2,50%
- 4) Liberare dall'ipoteca n.3 appartamenti + relative autorimesse pertinenziali, da individuarsi, che la Cooperativa dovrebbe cedere gratuitamente al Comune a fronte della modifica della Convenzione (valore di riferimento non superiore ad euro 888.900 come da perizia ing. Guastini del 28/07/2015);
- 5) Prorogare il preammortamento del mutuo in capo alla Cooperativa al 31/12/2017.

Il tutto previa espressa richiesta avanzata dalla Cooperativa in relazione a quanto sopra e subordinatamente: (i) all'assunzione di formale Delibera Consiliare che confermi la modifica della



BANCA CARIGE

Convenzione Urbanistica del 2009 nei termini esatti proposti nella lettera in oggetto, ed alla scadenza del termine per l'eventuale impugnazione della delibera stessa, (ii) alla verifica da parte di altro perito del territorio della congruità dei prezzi di vendita indicati dalla Cooperativa relativamente agli immobili realizzati dalla stessa.

Quanto sopra comunque subordinato alla supervisione del C.R.O.

Cordiali saluti

Banca Carige Spa  
Consulenza Finanziaria Imprese


**BANCA CARIGE**

 Iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo  
 del Gruppo Banca Carige iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari

 N.  
 Uff. C.F.I.  
 Sigle SC

 Spett.  
 Comune di S.Margherita L.  
 P.zza Giuseppe Mazzini n.46

 c.a. Sindaco  
 Avv. Paolo Donadoni

Chiavari, 12 ottobre 2016

**OGGETTO:** vs lettera del 06/07 u.s. - "richiesta rinegoziazione urbanistica del 23/06/09 (atto Not. Giampietruzzi , racc.7745 rep.58279)"

A riscontro della Vostra lettera in oggetto, con la presente si manifesta la disponibilità della Banca Carige Spa, previa delibera consiliare inoppugnabile che modifichi la Convenzione urbanistica in essere con L'Unitaria Soc. Cooperativa nei termini da Voi ipotizzati, ad accogliere, in linea di massima, eventuali richieste formali della società inerenti:

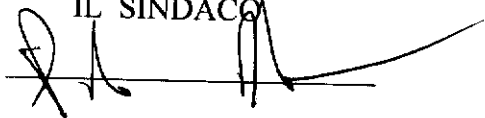
- la proroga del preammortamento fino al 31/12/2017,
- una diminuzione dello spread attualmente applicato al finanziamento, in misura comunque da determinarsi da parte degli Organi Deliberanti della Banca;
- il frazionamento del finanziamento in relazione ai 27 appartamenti già assegnati;
- la liberazione dall'ipoteca dei 3 immobili + relative autorimesse pertinenziali che in base a quanto ipotizzato dovrebbero essere ceduti al Comune a titolo gratuito dalla Cooperativa.

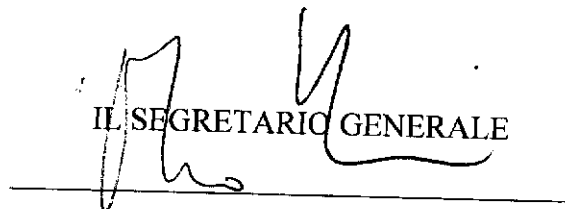
Per ulteriori informazioni circa lo stato del finanziamento e le determinazioni già assunte dalla Banca Vi preghiamo di rivolgerVI direttamente alla Cooperativa, con la quale dovranno essere avviate le trattative per la modifica della Convenzione.

Cordiali saluti

BANCA CARIGE S.P.A.  
 Consulenza Finanziaria Imprese  
*Donadoni*

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO  


IL SEGRETARIO GENERALE  



---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata, ai sensi dell'art. 32 della L. 19/6/2009, n. 69, all'Albo pretorio on-line sul sito informatico del Comune in data 24 MAR. 2017 e vi resterà per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, del T.U.E.L. approvato con D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000.

Li, 24 MAR. 2017

IL SEGRETARIO GENERALE  


---

---

**ORIGINALE**

Divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 3°, del T.U.E.L. approvato con D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
\_\_\_\_\_