

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Data 12/06/2004

N. 193

**OGGETTO: MODIFICA CONVENZIONE N. 12209/1982 TRA IL
COMUNE E LA COOPERATIVA EDILIZIA UNITARIA.
INDIVIDUAZIONE CRITERI.**

L'anno **duemilaquattro** il giorno **dodici** di **giugno** alle ore **12,05** nel Palazzo Municipale, convocata con le prescritte modalità, si è validamente riunita la Giunta Comunale composta da:

- | | |
|---------------------------|----------------|
| 1) BOTTINO Angelo | - Sindaco |
| 2) RAVERA Mauro | - Vice Sindaco |
| 3) CADEMARTORI Gian Luigi | - Assessore |
| 4) VEZZALI Claudio | - Assessore |
| 5) DIRODI Renato | - Assessore |
| 6) MARCHI Marco | - Assessore |

Risultano assenti i componenti di cui ai numeri: **2 - 5**

Presiede il Sindaco **On. Angelo BOTTINO**;

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale **Dott.ssa Grazia COLELLA**.

LA GIUNTA COMUNALE

Su relazione del Sindaco **On. Angelo BOTTINO**;

Vista la proposta di deliberazione entro riportata;

Visto che sulla stessa sono stati richiesti ed acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1, del d.lgs. n. 267/2000, in calce trascritti;

Dopo esame e discussione;

Con voti unanimi resi ed accertati nei modi di legge

DELIBERA

L'approvazione dell'allegata proposta.

Successivamente, considerata l'urgenza, con separata votazione, la presente delibera, viene dichiarata immediatamente eseguibile.

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

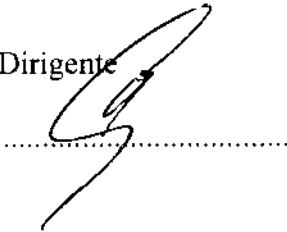
Provincia di Genova

Area IV Territorio- Ambiente

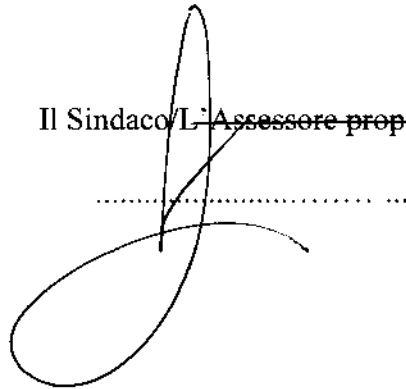
PROPOSTA DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE N° 44 del
09/06/2004

OGGETTO: MODIFICA CONVENZIONE N. 12209/1982 TRA IL COMUNE E LA
COOPERATIVA EDILIZIA UNITARIA. INDIVIDUAZIONE CRITERI.

Il Dirigente



Il Sindaco/L'Assessore proponente



Approvata con delibera N° 193 del 12.06.2004

Immediatamente eseguibile

SI

NO

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con convenzione a rogito notaio Giampetruzzi rep. n. 12209 del 16 dicembre 1982 si concedevano in diritto di superficie alla cooperativa edilizia L'Unitaria, in regime di proprietà indivisa, due lotti residenziali nel terzo comparto del P.E.E.P., e precisamente i lotti n. 1 e 2;

DATO ATTO che la cooperativa edilizia in questione ha richiesto al Comune di procedere alla modifica della sopracitata convenzione, onde passare dal regime di proprietà indivisa al regime di proprietà divisa, secondo le procedure indicate dalla legge n. 179/1992, ad oggetto "Testo unico e disposizioni generali sull'edilizia popolare ed economica";

VISTO l'art. 18, comma 2, della sopracitata legge n. 179/1992, in base al quale la Regione può concedere l'autorizzazione alla cessione degli alloggi a condizione, tra l'altro, che sia adeguatamente modificata la convenzione comunale di cessione dell'area. Inoltre, la Regione e gli altri enti locali erogatori di eventuali provvidenze integrative delle agevolazioni di cui al comma 1, devono esprimersi sul mantenimento o meno o sulla riduzione di dette provvidenze, ovvero sul rimborso di quelle già erogate;

PRECISATO quindi, in particolare, che il Comune deve assumere le determinazioni di propria competenza nel caso in cui la cooperativa convenzionata abbia a suo tempo usufruito, in quanto indivisa, di una riduzione nella corresponsione degli oneri di urbanizzazione;

RILEVATO che, in applicazione di criteri generali fissati dal Consiglio Comunale (cfr. deliberazioni C.C. n. 72/1982 e n. 41/1983), gli oneri di urbanizzazione posti a carico degli interventi realizzativi dei lotti 1 e 2 del terzo comparto P.E.E.P., per un totale di 18 alloggi, avevano subito un abbattimento con riduzione dell'ammontare ad un quinto del totale, in considerazione del tipo di diritto reale che si sarebbe costituito sul lotto e del regime della cooperativa assegnataria, come dal seguente prospetto:

- cessione di lotto residenziale in diritto di proprietà a cooperativa in regime di proprietà divisa: oneri di urbanizzazione da corrispondere in misura piena;
- cessione di lotto residenziale in diritto di proprietà a cooperativa in regime di proprietà indivisa: oneri di urbanizzazione da corrispondere nella misura dell'70%;
- cessione di lotto residenziale in diritto di superficie a cooperativa in regime di proprietà divisa: oneri di urbanizzazione da corrispondersi nella misura dell' 80%;
- cessione di lotto in diritto di superficie a cooperativa in regime di proprietà indivisa: oneri di urbanizzazione da corrispondere nella misura del 20%;

RITENUTO quindi di dover assumere una decisione, alla luce di quanto previsto dal sopracitato art. 18 l. n. 179/1992, circa la richiesta da parte del Comune alla cooperativa, ed in quali termini, della quota di oneri di urbanizzazione a suo tempo non corrisposti in virtù degli abbattimenti previsti in via generale dal Comune per le cooperative a proprietà indivisa assegnatarie di lotti residenziali in diritto di superficie, quale condizione per poter procedere presso le competenti sedi regionali, al cambio di regime giuridico;

RITENUTO, a questo proposito, che una valutazione equa ed atta a rispettare una tendenziale parità di trattamento tra i vari soggetti attuatori degli interventi del P.E.E.P., contemperando altresì gli interessi del Comune con quelli di chi ha dato avvio ad interventi di indubbio valore sociale, debba tenere presente che:

- una rinuncia del Comune a qualsiasi richiesta, oltre a non trovare piena giustificazione in relazione ad i principi che reggono l'azione di un ente pubblico sotto il profilo amministrativo - contabile, potrebbe incontrare delle eccezioni sotto il profilo di una disparità di trattamento nei confronti di altri soggetti che, in virtù della sottoposizione ab origine ad un regime (quello della proprietà divisa) al quale oggi possono accedere i richiedenti, hanno dovuto fronteggiare oneri maggiori;
- al contrario, il recupero integrale della somma equivalente alla differenza tra i costi effettivamente sopportati dall'Unitaria per oneri di urbanizzazione relativi ai lotti 1 e 2 del terzo comparto e quanto in origine avrebbero dovuto sopportare in regime di proprietà divisa porrebbe peraltro la cooperativa in una posizione peggiore rispetto a chi ha potuto fruire fin dall'inizio di un regime meno vincolante e limitativo di quello della proprietà indivisa;

RITENUTO quindi doversi valutare in termini percentuali sulla differenza sussistente tra i due regimi l'integrazione da richiedersi all'Unitaria per le ragioni di cui in premesse, e valutata conseguentemente congrua la richiesta, da parte del Comune, di corresponsione di un importo pari al valore, attualizzato, del 50% della differenza tra il costo per oneri di urbanizzazione effettivamente sostenuto (pari al 20% del valore pieno) e quello che avrebbe dovuto sostenere nel caso in cui fosse stata sempre assegnataria in diritto di superficie, ma in regime di proprietà divisa (pari all'80% del valore pieno);

CONSIDERATO inoltre che, a riprova della correttezza delle argomentazioni svolte, anche la Regione Liguria, all'art. 66 della legge n. 10/1994, ai sensi dell'art. 18 lett. e) della l. n. 179/1992 ha statuito di richiedere, in un'unica soluzione, alle cooperative a proprietà indivisa che intendano trasformare il proprio stato giuridico da indivisa a divisa, i contributi integrativi regionali già concessi, decurtati del 50 per cento;

DATO ATTO, infine, che avendo la cooperativa edilizia di cui trattasi corrisposto gli oneri di urbanizzazione nella misura richiesta all'epoca della convenzione tramite diretta esecuzione delle opere, sono in corso di espletamento gli accertamenti condotti dai tecnici incaricati da questo comune, geometri Sottilaro e Bertini, per un'esatta quantificazione delle somme che dovranno essere corrisposte, in applicazione dei criteri sopraindicati,

RITENUTO doversi precisare che l'atto di modifica alla convenzione rep. n. 12209 del 16 dicembre 1982 non potrà in alcun modo pregiudicare i diritti del comune in merito alla debenza delle maggiori somme che risultassero ancora dovute per acquisizione aree, inserendo se del caso apposita clausola in tal senso;

RITENUTO infine esprimere il proprio assenso sul nominativo del notaio Francesco Giampetruzzi quale professionista individuato dalla cooperativa per la stipula dell'atto di modifica alla convenzione, con spese a carico della cooperativa medesima;

DELIBERA

- 1) di dare mandato ai competenti uffici per la definizione degli adempimenti posti a carico del Comune necessari per consentire il perfezionamento, in sede regionale, della procedura di autorizzazione della cooperativa edilizia Unitaria s.c.r.l., relativamente agli interventi realizzati in diritto di superficie sui lotti 1 e 2 del terzo comparto del vecchio P.E.E.P., alla cessione in proprietà del patrimonio realizzato in regime di proprietà indivisa ai sensi dell'art. 18 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, e precisamente:

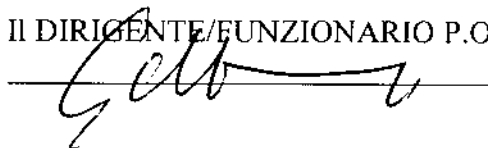
- richiesta, a titolo di oneri di urbanizzazione, di una somma, pari al 50%, attualizzato, della differenza tra quanto ha effettivamente corrisposto la cooperativa e quanto avrebbe dovuto invece corrispondere nel caso in cui avesse operato in regime giuridico a proprietà divisa. Si dà atto che la somma dovuta dall'Unitaria in base al suesposto criterio verrà più esattamente quantificata in base alle risultanze della stima, in corso di espletamento, effettuata dai geometri Sottilaro e Bertini e che, in caso di richiesta in tal senso da parte della cooperativa, la corresponsione della medesima potrà essere adeguatamente rateizzata previa prestazione di idonea garanzia;
 - modifica e/o integrazione della convenzione di cessione dell'area in diritto di superficie, a seguito della predisposizione di un testo da approvarsi preventivamente da parte del Comune, con espressa previsione della possibilità di cedere in proprietà gli alloggi e determinazione, da parte del Comune, del prezzo di cessione in base ai criteri di cui all'art. 18 della l. n. 179/1992. L'atto di modifica della convenzione, essendo strettamente limitato a quanto necessario a consentire alla cooperativa il cambio di regime giuridico da proprietà indivisa a proprietà divisa, non potrà in alcun modo pregiudicare i diritti del Comune in merito alla debenza da parte della cooperativa di maggiori somme che risultassero ancora dovute a titolo di acquisizione aree, inserendosi se del caso apposita clausola in tal senso;
- 2) di esprimere il proprio assenso circa l'individuazione del notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante quale professionista incaricato dalla cooperativa del rogito dell'atto di modifica e/o integrazione alla convenzione rep. n. 12209 del 16 dicembre 1982, i costi del quale faranno comunque integralmente carico alla cooperativa;
- 3) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ex art. 134 del d.lgs. n. 267/2000.

PARERI

Il Dirigente dell'Area ⁴ ~~3~~ Il Funzionario Responsabile di P.O. in ordine alla regolarità tecnica della proposta n. 44 in data 09/06/04 dell'Area IV che precede, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. 267/2000, esprime parere FAVOREVOLE/CONTRARIO

Alla presente sono uniti n. 3 intercalari e n. — allegati per complessive n. 6 fasciate utili.
Data 09/06/04

Il DIRIGENTE/FUNZIONARIO P.O.



Il Responsabile dell'Area _____ in ordine alla regolarità tecnica della proposta n. _____
In data _____ del servizio _____ che precede,
ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.LGS n. 267/2000, esprime parere FAVOREVOLE/CONTRARIO, per quanto di competenza.
Data _____

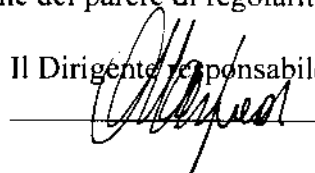
Il Dirigente/Il Funzionario inc. di P.O.

[] Il Responsabile della Ragioneria in ordine alla Regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del d.lgs. n. 267/2000, esprime parere FAVOREVOLE/CONTRARIO

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

Data 11/6/2004

Il Dirigente responsabile



PRENOTAZIONE IMPEGNO DI SPESA

Il presente impegno è prenotato:

Al Cap. /

Al progr. N. /

Esercizio finanziario 2004

IL DIRETTORE DI RAGIONERIA

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE

Certificato di pubblicazione

Su attestazione del Messo Comunale si certifica che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata all'albo pretorio in data **15 GIU. 2004**
e vi resterà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.lgs. 267/2000;
- E' stata comunicata con lettera in data **15 GIU. 2004**
ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs. n. 267/2000.

Li,

15 GIU. 2004

IL SEGRETARIO COMUNALE

Divenuta esecutiva il **26 GIU. 2004** dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. n. 267/2000.

Li,

30 LUG. 2004

IL SEGRETARIO COMUNALE

Divenuta esecutiva il
trasmissione in data

per decorrenza del termine a seguito di
di copia al Comitato Regionale di
Controllo, ai sensi dell'art. 134, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000.

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE