



COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

\*\*\*\*\*

DELIBERAZIONE del CONSIGLIO COMUNALE

**ORIGINALE**

data 20/03/2013

n° 08

**7° oggetto:** -Modifica convenzione urbanistica relativa all'intervento di edilizia residenziale pubblica con demolizione e ricostruzione del fabbricato ex OTAM di Via S.Siro. - **RINVIO**

L'anno **duemilatredici** il giorno **venti** del mese di **marzo**, alle ore **21.00** 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	BOTTINO Angelo		X	
3	CALLEGARI Rodolfo	X		
4	CARPI Benedetto	X		
5	CATASSI Alessandro	X		
6	CATTONI Vera	X		
7	CHIARELLI Pietro	X		
8	COSTA Giovanni		X	
9	DE MARCHI Roberto	X		
10	FOIS Giuseppe	X		
11	FRAVEGA Ferdinanda	X		
12	GABRIELI Giuliano	X		
13	GERMI Paolo	X		
14	LAGOMARSINO Silvio	X		
15	MARSANO Claudio	X		
16	ORSI Giuseppe	X		
17	PASTINE Iolanda	X		
18	SACCO Mario	X		
19	SARTORI Augusto	X		
20	TUSEO Maurizio	X		
21	VERDERIO Suavecito		X	Entra alle 21:13
	TOTALE	18	3	

PARTECIPANO ALTRESI' GLI ASSESSORI ESTERNI:

1	BERNARDIN Andrea	x		
2	CORRADO Giovanni Michele	x		
3	FRACCHIA Mario	x		
4	RAGGI Giovanni Battista	x		

Assume la presidenza il Sindaco, **Roberto DE MARCHI**, il quale accerta la validità dell'adunanza essendo risultato legale il numero degli intervenuti (18 su 21).

Partecipa il Segretario Generale **Dr Marco MORDACCI**

Svolgono le funzioni di scrutatori i Consiglieri designati: Gabrieli - Lagomarsino - Chiarelli

Si fa rilevare che alle ore 21:13 è entrato il Cons. Verderio: **presenti 19**

\*\*\*\*\*

Si fa rilevare altresì che Consiglieri: Lagormarsino, Sartori, Pastine e Chiarelli, assentatisi durante la precedente pratica n. 6, rientrano in aula: **presenti 19**

\*\*\*\*\*

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

VISTA l'allegata proposta di deliberazione n. 09 in data 12/03/2013 del Servizio Urbanistica – Procedimenti Concertativi – Demanio Marittimo, 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 la relazione illustrativa del Sindaco –

UDITI gli interventi dei Consiglieri: Marsano, Balsi, Chiarelli, Geremi, Pastine, nonché degli Assessori Bernardin e del Sindaco.....interventi, come da resoconto integrale della discussione, in atti, omessi.....

Alle ore 00:52 il Sindaco-Presidente sospende la seduta per una riunione dei Capigruppo. Alle 01.10 la seduta riprende ed il Sindaco comunica che è stato deciso di rinviare la pratica per potervi apportare ulteriori modifiche...(intervento, come da resoconto integrale della discussione, in atti, omesso)

Quindi pone in votazione per alzata di mano, la proposta di rinvio della proposta di deliberazione. Con il seguente risultato, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:

presenti:	19
astenuti:	--
votanti:	19
voti favorevoli:	19
voti contrari:	--

## **DELIBERA**

Di **RINVIARE** la proposta di deliberazione citata in premesse e riguardante:

Modifica convenzione urbanistica relativa all'intervento di edilizia residenziale pubblica con demolizione e ricostruzione del fabbricato ex OTAM di Via S.Siro.
--



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

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

**PROPOSTA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 9 DEL 12/03/2013**

**70** **OGGETTO: MODIFICA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA  
ALL'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CON  
DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO EX-OTAM IN  
VIA SAN SIRO.**

Il Responsabile del Servizio

Il Sindaco

Approvato con delibera N° del

Immediatamente eseguibile

SI

NO

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- La Società OTAM s.r.l., in qualità di proprietaria, e la EDIL LEVANTE C.C.E.L. Consorzio di Cooperative s.r.l., hanno presentato in data 23 luglio 2007 (protocollo n. 28807) un progetto edilizio con connessa variante parziale al P.R.G. allora vigente avente ad oggetto la demolizione del fabbricato produttivo ubicato in Via S. Siro n. 1 e la costruzione di una nuova volumetria da destinare ad edilizia residenziale convenzionata ed ad autorimesse private;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 76 del 3 dicembre 2007 ha espresso il proprio preventivo assenso sul progetto ed ha adottato la variante al P.R.G. sottesa al progetto stesso;
- in data 23 giugno 2009 è stata stipulata, con atto a rogito Notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante n. 58279 di repertorio e n. 7745 di raccolta, la relativa convenzione urbanistica;
- con determinazione dell'area 4 – territorio e ambiente n. 294 del 22 dicembre 2009 è stato conseguentemente adottato il provvedimento conclusivo della Conferenza dei Servizi per l'approvazione del progetto edilizio relativo alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale convenzionata con demolizione e ricostruzione del fabbricato ex Otam di via San Siro, in variante al P.R.G. vigente;
- l'articolo 11 di tale convenzione prevede, tra l'altro, che gli alloggi ivi realizzati debbano essere assegnati ai soci applicando prezzi di vendita e canoni di locazione conformi a quanto indicato nella convenzione stessa e che tali alloggi vengano assegnati, con la sola esclusione dei boxes non pertinenziali, a soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 17 della medesima convenzione;
- l'articolo 17 di tale convenzione prevede che gli assegnatari siano in possesso dei seguenti requisiti: *“a) essere cittadini italiani o, se cittadini stranieri, essere residenti in Italia da almeno 5 (cinque) anni, con regolare permesso di soggiorno e comunque in regola con le vigenti leggi e norma sull'immigrazione e svolgere attività lavorativa stabile; 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 del 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 dieci anni continuativamente ovvero siano nati in tale Comune; c) non essere titolare e non essere stato titolare oltre l'uno gennaio duemilaquattro di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione di un alloggio, adeguato al proprio nucleo familiare, nel territorio di Santa Margherita Ligure; tale requisito dovrà sussistere anche in capo al coniuge ed ai figli conviventi. Si considera adeguato l'alloggio caratterizzato da indice di affollamento uguale o minore a uno, riferito al rapporto tra i componenti del nucleo familiare ed i vani utili ai sensi della normativa catastale. L'alloggio non si considera invece adeguato, a prescindere dall'indice di affollamento, nel caso di portatori di handicap regolarmente certificati come tali ai sensi delle vigenti disposizioni in materia, facenti parte del nucleo familiare da almeno tre anni, allorché non sia ragionevolmente possibile prevedere l'abbattimento delle barriere architettoniche.”*;
- in considerazione all'evidente stato di crisi dell'intervento in oggetto, determinato sia dalla difficoltà di trovare assegnatari in possesso dei requisiti richiesti che per i maggiori costi di cantiere, l'Unitaria Società Cooperativa, soggetto attuatore dell'intervento, ha formulato, fin dal giugno 2011 una serie di richieste, concretizzatesi con nota del 20 giugno 2011 protocollata al n. 20719 integrata con nota pervenuta in data 7 ottobre 2011 e protocollata al

n. 32309 con la quale formulavano tre proposte: a) soprelevare di due piani, ai sensi del cosiddetto piano casa, gli edifici A-B e C per realizzare 24 alloggi aggiuntivi da assegnare a libero mercato con i relativi box pertinenziali, cedendo a titolo gratuito al comune 4-5 alloggi con relative autorimesse; b) soprelevare di due piani, ai sensi del cosiddetto piano casa, gli edifici A-B e C per realizzare 24 alloggi aggiuntivi di cui 12 da assegnare, unitamente alle relative autorimesse, a libero mercato e gli altri 12 da cedere al comune con uno sconto di 50.000,00 euro cadauno sul valore di costruzione; c) riformulare, qualora le precedenti proposte non fossero risultate accoglibili, i requisiti soggettivi degli assegnatari, rinegoziando inoltre la convenzione al fine di poter assegnare 12 alloggi sul libero mercato proponendo, quale contropartita, la cessione al Comune di due alloggi di piccole dimensioni con relativi posti auto pertinenziali;

- negli incontri che sono seguiti a tale richiesta è stata evidenziata l'impossibilità di ampliare l'edificio in questione applicando, come da loro richiesto, il cosiddetto piano casa e contestualmente era stato ritenuto non assentibile la richiesta di modificare la convenzione permettendo l'alienazione sul libero mercato di 12 appartamenti, anche in considerazione della carenza di motivazioni economiche a supporto di tale richiesta
- con successiva nota del 2 ottobre 2012, protocollata al n. 28532, è stata presentata da parte dell'ing. Sebastiano Larco, tecnico incaricato dalla Cooperativa, apposita documentazione con la quale da un lato si aggiorna il piano economico dell'intervento e dall'altro si evidenzia lo stato delle assegnazioni che su 66 alloggi complessivi consistono in 29 alloggi (5 al primo piano, 2 al secondo piano, 5 al terzo piano, 5 al quarto piano, 7 al quinto piano e 5 al sesto piano); dei restanti 37 alloggi si individuano i 12 alloggi di cui era stata chiesta la possibilità di alienazione sul libero mercato in deroga alla convenzione (4 al terzo piano, 4 al quarto piano, 3 al quinto piano e 1 al sesto piano) ed i 2 alloggi (1 al secondo piano ed 1 al terzo piano) di cui propongono la cessione gratuita al Comune quale contropartita della rinegoziazione della convenzione; quale giustificazione economica di quanto richiesto viene trasmessa la revisione del quadro economico, dove sono state evidenziate le spese già sostenute e dal quale risulta che, ridistribuendo i maggiori utili derivanti dall'alienazione sul libero mercato dei 12 alloggi in precedenza individuati (quantificati in € 1.184.560,00 pari ad €/mq 1.000,00) e tenendo conto delle minori entrate derivanti dalla cessione dei 2 alloggi al Comune (quantificate in € 598.446,25) il costo riconoscibile a mq di SC (Superficie Commerciale), corrispondente al citato prezzo massimo (medio) di assegnazione, scende dai previsti €/mq 3.430,54 ad €/mq 3.052,78 con una riduzione finale dell'11% circa del prezzo di assegnazione degli alloggi convenzionati.

Ritenuto che:

- non sussistano i presupposti per autorizzare la cessione sul libero mercato di 12 alloggi in quanto lo spirito dell'operazione va cercato proprio nella messa a disposizione dei residenti, o di chi a Santa Margherita vuole venire a risiedere, di alloggi a prezzi calmierati, al fine di ridurre il fenomeno di "desertificazione" a cui oggi stiamo assistendo proprio per carenza di alloggi a prezzi abbordabili dalle giovani coppie o da chi a Santa Margherita Ligure intende risiedere per lavoro, mentre la liberalizzazione degli alloggi richiesti, ridurrebbe l'offerta a quella fascia di popolazione a cui è rivolta principalmente l'iniziativa con il rischio inoltre di creare delle "seconde case" a discapito della residenzialità;
- sia possibile, proprio al fine di contrastare il citato fenomeno di "desertificazione", ampliare il bacino di utenza degli assegnatari, estendendo la possibilità di assegnare gli alloggi, alle medesime condizioni di cui all'articolo 17 della citata convenzione urbanistica, non solo ai residenti nel Comune di Santa Margherita Ligure o a coloro che in tale Comune prestino la propria attività lavorativa ed ai cittadini dei Comuni confinanti e/o compresi nell'area del distretto socio-sanitario, ma anche ai cittadini residenti nell'intera Provincia di Genova, sempre a condizione che gli stessi trasferiscano e mantengano la propria residenza nell'alloggio assegnato;

Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000;

Vista la deliberazione Consiglio Comunale n. 78 del 19/12/2012 di approvazione del bilancio di previsione 2013 e del bilancio pluriennale 2013/2015;

### **DELIBERA**

1. di approvare la seguente modifica da apportare, tramite atto notarile, alla lettera b) dell'articolo 17 della convenzione urbanistica stipulata in data 23 giugno 2009 con atto notaio Francesco Giampetruzzi di Sestri Levante, repertorio n. 58279, raccolta n. 7745: "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; 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";
2. di autorizzare il dirigente dell'area 4 – territorio e ambiente alla sottoscrizione della relativa integrazione alla citata convenzione urbanistica;
3. di dare atto che la presente deliberazione non presenta aspetti contabili;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

## 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. 9 in data 12/03/2013 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. 5 fasciate utili.

Data 13.03.2013

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

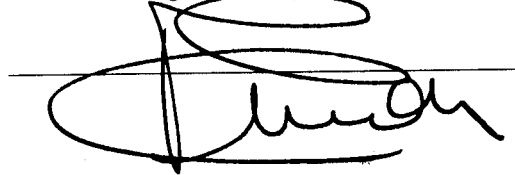
---

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

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

Data 13 MAR 2013

Il Dirigente Responsabile



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 26 MAR. 2013 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, 26 MAR. 2013

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

\_\_\_\_\_