



COMUNE DI VADO LIGURE

PROVINCIA DI SAVONA

DETERMINAZIONE

Settore V - Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio

N. URB/65/URB

N. 801 Registro Generale

Data 15 aprile 2025

OGGETTO :

**CONVENZIONE INTEGRATIVA PER IL RECESSO ANTICIPATO DAI VINCOLI
CONVENZIONALI RELATIVAMENTE ALLE AREE IN ZONA "S1" - U.O.I. "9S1"
- EDILIZIA ECONOMICA AGEVOLATA E RELATIVI CONSEGUENTI OBBLIGHI-
ACCERTAMENTO D'ENTRATA**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

VISTO l'art. 67, comma 2, dello Statuto comunale approvato con deliberazioni C.C. n° 37 del 13.06.1991, e da ultimo, con Deliberazione C.C. n. 30 del 30/05/2017, che prevede l'adozione da parte dei dirigenti degli atti che impegnano l'Amministrazione verso l'esterno;

VISTA la deliberazione del commissario straordinario assunta con i poteri del Consiglio Comunale n. 20 del 20/12/2023 con cui è stato adottato il Regolamento Generale delle Entrate Comunali;

RICHIAMATE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n.31 del 28/11/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il documento unico di programmazione 2025/2027, nota di aggiornamento e suoi allegati;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 40 del 20/12/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2025/2027;
- la deliberazione della Giunta comunale n.101 del 30/12/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il piano esecutivo di gestione (P.E.G.) 2025/2027;

VISTO l'atto sindacale n. registro 53 del 02/12/2024 (rettificato con atto sindacale n. registro 1 del 20/01/2025) di nomina del sottoscritto Arch. Alessandro Veronese, a decorrere dal 01/01/2025 e fino al 31/12/2025, quale Responsabile di Settore e incaricato di Elevata Qualificazione ai sensi dell'art. 2 del Regolamento sulla disciplina degli incarichi di Elevata Qualificazione, appendice 6 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 54 del 25/05/2023, per il V Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio;

DATO ATTO che il responsabile dell'istruttoria e del procedimento del presente provvedimento, in deroga all'art. 8, comma 2, del Regolamento sulla disciplina degli incarichi di Elevata Qualificazione, appendice 6 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 54 del 25/05/2023, è il Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio, arch. Alessandro Veronese (Cat. D);

PREMESSO:

- CHE la signora ZIRANU Giovanna è titolare del diritto di piena proprietà sui seguenti beni immobili siti in Comune di Vado Ligure (SV), facenti parte del fabbricato avente accesso dal civico numero trentaquattro di via Sabazia, e precisamente: a) - appartamento posto al piano terra, distinto con il numero interno tre, avente annessi quali accessori e pertinenze: b) - un locale ad uso cantina posto al piano primo sottostrada, distinto con il numero due; c) - locale ad uso autorimessa posto al primo piano sottostrada, contraddistinto con il numero diciotto; il tutto rispettivamente riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vado Ligure (SV) al foglio 13, mappale 594, subalterno 21 - l'appartamento con cantina; foglio 13, mappale 595, subalterno 6 - il locale autorimessa;
- CHE alla signora ZIRANU Giovanna il diritto di piena proprietà lei spettante sui sopra descritti beni immobili è pervenuto per acquisto fattone in forza dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia a rogito Notaio Federico Ruegg in data 31 agosto 2006, rep. n. 34187/14219, registrato a Savona in data 14 settembre 2006 al n. 4763 ed ivi trascritto in data 15 settembre 2006 ai nn. 10720/6766, da potere della "Società Cooperativa Edilizia Dipendenti Fiat - Vado a Responsabilità limitata";
- CHE il suddetto fabbricato sito in Comune di Vado Ligure (SV), avente accesso dal civico numero trentaquattro di via Sabazia, è stato edificato in forza ed in conformità ai seguenti titoli edilizi:
 - * Concessione Edilizia n. 5 rilasciata il 03 gennaio 2000 dal Comune di Vado Ligure, protocollo n. 96, e successiva Variante in Sanatoria rilasciata in data 14/10/2003 n. 16104 di prot.;
 - * Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. - del 22 gennaio 2004 protocollata con il n. 1009;
 - * Concessione Edilizia n. 7, protocollo n. 2538 per le opere di urbaniz-zazione rilasciata dal Comune di Vado Ligure in data 13 febbraio 2002;
 - * i relativi lavori sono stati iniziati in data 09 aprile 2001 ed ultimati in data 11 febbraio 2004;

* Provvedimento di Agibilità prot. n. 02504 rilasciato dal Comune di Vado Ligure in data 16 febbraio 2004;

- CHE detto fabbricato è stato realizzato su area edificabile la cui costruzione è stata disciplinata in forza dell'atto di convenzione urbanistica ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dell'art. 16 della Legge Regionale 08 luglio 1987 n. 24, per l'attuazione dello Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) relativo alla zona S1 dello Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) ricevuta dal Notaio Federico Ruegg di Savona in data 27 dicembre 2000, rep. n. 22964/8482, registrato a Savona il 3 gennaio 2001 al n. 16, ed ivi trascritto il 10 maggio 2001 ai numeri 4216/3146, convenzione stipulata sia per l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche dello S.U.A. della predetta zona "S1", per la U.O.I. n. "9S1" settore C1, sia per la definizione dei rapporti giuridici e patrimoniali strettamente correlati e conseguenti; convenzione la cui durata è di dieci anni agli effetti urbanistici e di anni trenta agli effetti degli artt. 7 e 8 della Legge n. 10/1977;
- CHE con atto ricevuto dal Notaio Federico Ruegg di Savona in data 06 aprile 2001 rep. n. 23495/8693, registrato a Savona ed ivi trascritto in data 07 aprile 2001 ai numeri 3162/2356, ha acquistato dalla società "VADA SABATIA CENTER S.R.L.", il terreno della superficie catastale di circa mq. 2405, sito in Vado Ligure, ex Area Sirma costituente il settore "C1" della suddetta unità organica di intervento di nuova edificazione denominata "9S1", censito al Catasto Terreni al foglio 13 mappale 594 (ex 592/a) di mq. 2405;
- che con atto ricevuto dal Notaio Federico Ruegg di Savona in data 04 novembre 2003 rep. n. 29242/11246, registrato a Savona ed ivi trascritto il 29 novembre 2003 ai numeri 13158/9047, la "Società Cooperativa Edilizia Dipendenti Fiat-Vado a responsabilità limitata" ebbe a vendere alla società "Lavoratori Enel Savona Soc. Coop. A R. L." con sede in Savona, il terreno della superficie catastale di circa mq. 78, sito in Vado Ligure, censito al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 13 mappale 642 (ex 594/f);
- CHE con atto ricevuto dal Notaio Federico Ruegg di Savona in data 17 marzo 2005 rep. n. 31818/12563, registrato a Savona ed ivi trascritto il giorno 8 aprile 2005 al n. 2523 reg. part. ed al n. 2524 reg. part. ha stipulato con il Comune di Vado Ligure, atto recante modifica alla convenzione in data 27 dicembre 2000 rep. n. 22964 sopra citata, relativamente ai soli articoli XI, XII, XIII, XIX e XXIII, nonché la cessione gratuita al Comune di Vado ligure (SV) dell'area della superficie catastale di mq. 994 censita al Catasto Terreni al foglio 13 mappali 638 di mq. 257, 639 di mq. 23, 640 di mq. 381 e 641 di mq. 333, giusta il tipo di frazionamento n. 1547/2003; dette aree sono destinate a parcheggio pubblico, viabilità e verde, così come previsto in detta convenzione e sua modifica;
- CHE il diritto di proprietà concesso ed assegnato alla signora ZIRANU Giovanna è stato esercitato nei limiti e con le modalità fissate dalla suddetta convenzione e secondo i principi generali e le norme all'epoca vigenti in materia per la particolare costituzione del diritto di proprietà e relativa sua disciplina;
- CHE, infatti, la concessione in proprietà dell'area al suddetto Soggetto attuatore è stata vincolata alla realizzazione di alloggi di edilizia economica popolare, la cui assegnazione era assoggettata al possesso di appositi requisiti soggettivi, oltre a dei limiti di godimento temporali e limiti in merito al loro prezzo di vendita e di locazione;
- CHE ai sensi dell'art. 26 bis L.R. 23 aprile 1982 n. 22, modificata con l'art. 3 L.R. 9 agosto 2004 n. 12, gli assegnatari beneficiari degli alloggi sono tenuti ad occupare stabilmente come prima casa gli alloggi per cinque anni decorrenti dalla data dell'atto notarile di acquisto/assegnazione o di ultimazione dei lavori di recupero edilizio, come certificato dal direttore dei lavori e vistato dagli uffici tecnici comunali, con divieto per il periodo di cui sopra di alienare o locare gli alloggi se non previa autorizzazione, da rilasciarsi a cura del Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera g) della L.R. 3/1999, in presenza di motivi gravi, sopravvenuti e documentati;
- CHE l'art. VI della sopra citata convenzione stipulata in data 27 dicembre 2000 con atto ricevuto dal Notaio Federico Ruegg di Savona rep. n. 22964/8482, espressamente prevede che *"Il prezzo delle vendite successive al trasferimento in proprietà di cui al precedente articolo 5 non potrà superare, per il periodo di validità della convenzione, il corrispettivo del trasferimento medesimo rivalutato, a scadenza biennale, in relazione all'incremento dell'indice nazionale del costo del fabbricato residenziale pubblicato dall'ISTAT, risultante dal confronto fra gli indici relativi al mese di rilascio del certificato di abitabilità della originaria assegnazione e quello relativo al mese di scadenza del biennio immediatamente precedente alla data dei successivi trasferimenti ed applicando una percentuale di deprezzamento pari al 2% per ogni biennio a partire dal sesto anno dal rilascio del certificato di abitabilità. Ogni pattuizione stipulata in violazione al prezzo medio massimo di*

cessione, come determinato ai sensi del primo comma, è nulla per la parte eccedente ai sensi dell'art. 8 ultimo comma. legge 10/1997";

- CHE, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 30 aprile 2013, il Comune di Vado Ligure ha approvato di attivare, su precisa istanza dell'interessato e dietro pagamento di un corrispettivo determinato ai sensi della stessa delibera, le procedure per la soppressione del vincolo convenzionale del prezzo massimo di cessione e/o canone annuo di locazione degli immobili sulla base dei criteri individuati nella Relazione allegata sotto la lettera A) alla medesima deliberazione;
- CHE la signora ZIRANU Giovanna ha richiesto al Comune di Vado Ligure il recesso anticipato dai sopra richiamati obblighi convenzionali ovvero la rimozione dei sopra richiamati vincoli con istanza acquisita agli atti comunali in data 04 dicembre 2020 al prot. n. 26267, integrata con nota acquisita agli atti in data 30 dicembre 2020 al prot. n. 28111;

PRESO ATTO che il corrispettivo da calcolare per la rimozione dei vincoli deve essere determinato ai sensi del combinato disposto dell'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s. m.;

DATO ATTO:

- CHE nel caso di specie, con comunicazione inviata alla signora ZIRANU Giovanna a mezzo raccomandata A.R. prot. n. 698 del 12 gennaio 2021, il Comune di Vado Ligure a riscontro della sopra citata istanza presentata dalla signora ZIRANU Giovanna ha comunicato che, sulla base dei criteri individuati nella Relazione allegata sub lettera A) alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 30 aprile 2013 e nel Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020 n. 151, il corrispettivo da corrispondere al Comune di Vado Ligure per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 31, commi 49-bis e 49-ter, della legge 23 dicembre 1998 n. 448 e s.m., deve essere determinato in Euro 1.528,13;
- CHE la signora ZIRANU Giovanna ha accettato il corrispettivo di cui trattasi e ha proceduto al pagamento dello stesso mediante assegno circolare intestato non trasferibile al Comune di Vado Ligure;
- CHE la convenzione integrativa per il recesso anticipato dai vincoli convenzionali, relativamente agli immobili sopra citati, è stata stipulata in Savona con atto ricevuto dal Notaio Claudio Oliva di Albenga in data 11 aprile 2025;

CONSIDERATO pertanto che, per il corrente esercizio, è possibile procedere all'accertamento della somma complessiva di Euro 1.528,13 sul Cap. 3270/1 "*Trasferimento da privati*" del Bilancio 2025/2027 annualità 2025 esecutivo ai sensi di legge (esigibilità 2025);

VISTI:

- la Legge 23/12/1998, n. 448, "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" e s.m.;
- il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 28 settembre 2020, n. 151;

RICHIAMATO il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" e s.m., con particolare riferimento al relativo art. 179;

VISTO il Regolamento di contabilità vigente;

DETERMINA

1. – di accertare, per le ragioni espresse in parte motiva, a valere sul Cap. 3270/1 "*Trasferimento da privati*" (Tit. 4°, Tip. 0300, Cat. 4031100, Piano Fin. V E.4.03.11.01.001) del Bilancio 2025/2027 annualità 2025 esecutivo ai sensi di legge (esigibilità 2025), l'importo complessivo di **Euro 1.528,13** pagato dalla signora ZIRANU Giovanna quale corrispettivo per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione delle stesse, di cui alla convenzione urbanistica a rogito Notaio Federico Ruegg di Savona in data 27 dicembre 2000, rep. n. 22964/8482, in premessa citata, connesso agli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Vado Ligure al foglio 13, mappale 594,

subalterno 21 - l'appartamento con cantina – e al foglio 13, mappale 595, subalterno 6 - il locale autorimessa;

2. – di attestare, con la sottoscrizione del presente atto, la legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 147 bis del D.lgs. 267/2000 smi e dell'art. 4, comma 4, del vigente Regolamento per la disciplina del funzionamento e dei controlli interni (DCC n. 5 del 26/02/2013).

3.- di trasmettere copia del presente provvedimento all'Ufficio Ragioneria per gli adempimenti conseguenti.

IL RESPONSABILE SETTORE Settore V - Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio

Data 15 aprile 2025

(VERONESE ARCH. ALESSANDRO) *

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa