



COMUNE DI GENOVA

179 0 0 - DIREZIONE POLITICHE ATTIVE PER LA CASA
Proposta di Deliberazione N. 2016-DL-145 del 31/05/2016

CONTRATTO DI QUARTIERE DI VOLTRI DUE - DEFINIZIONE DELLE ACQUISIZIONI E DELLE CESSIONI INTERVENUTE SUI COSIDDETTI "SPAZI MISTI" TRA IL COMUNE DI GENOVA E I PRIVATI PROPRIETARI DI ALLOGGI, ACQUISTATI NELL'AMBITO DEI PIANI DI VENDITA EX LEGE N. 560/1993, SITI NELLE VIE G. PASTORE E CALAMANDREI, COSÌ COME PREVISTO DAL PROGRAMMA DI SPERIMENTAZIONE APPROVATO CON D.G.C. N. 617 DEL 9.8.2007

Il Presidente pone in discussione la proposta della Giunta n. 31 in data 16 giugno 2016.

Su proposta dell'Assessore alle Politiche Socio-Sanitarie e della Casa, Emanuela Fracassi;

Premesso:

- che la legge 8 febbraio 2001 n. 21, recante "Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione" ha promosso, in particolare, un programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di quartiere II" da realizzarsi in zone caratterizzate da diffuso degrado socio-ambientale ed edilizio;

- che il Comune di Genova ha presentato, fra le altre, la proposta di contratto di quartiere relativa alla zona di Voltri Due, già interessata dal programma di recupero urbano di Prà - Voltri approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 16/5/1996;

- che detta proposta è stata recepita nella delibera della Giunta Comunale n. 259 del 2.4.2004;

- che con delibera della Giunta Comunale n. 617 del 9.8.2007 sono stati approvati i progetti esecutivi degli interventi compresi nel suddetto "contratto di quartiere II" di Voltri Due, nonché il progetto esecutivo degli interventi e delle attività sperimentali da espletarsi per l'attuazione del programma medesimo, detta - gliato nella relazione tecnica allegata quale parte integrante alla delibera;

- che il programma comprendeva, in particolare, la riqualificazione del complesso residenziale di proprietà comunale delle Vie Pastore e Calamandrei, composto da 344 alloggi, eseguito da ARTE

della Provincia di Genova in attuazione del protocollo di intesa stipulato in data 20.3.2007 fra il Ministero delle Infrastrutture, la Regione Liguria, il Comune di Genova e ARTE medesima;

- che l'intervento di riqualificazione consisteva:

- a) **nella manutenzione straordinaria** della struttura, indispensabile sia a determinare le necessarie condizioni di abitabilità, sia a garantire nel tempo la sicurezza statica degli edifici, sia a rendere positiva la percezione visiva degli immobili e a tale scopo le opere eseguite sono state:
 - la demolizione della piastra sopraelevata
 - il risanamento delle strutture
 - la sostituzione dei giunti elastici
 - l'impermeabilizzazione dei pannelli di facciata
 - la tinteggiatura delle logge e delle ringhiere
 - la sostituzione dei pluviali
 - il rifacimento delle pavimentazioni delle scale;
- b) **nella realizzazione di spazi "misti"** collocati all'interno degli edifici, che per ovviare al libero accesso di chiunque hanno previsto:
 - la chiusura e partizione degli spazi porticati ai piani terra e superiori, alcuni dei quali già destinati a locali cantina, per la realizzazione di box e di nuove cantine aggregate ai singoli vani scala;
 - la creazione di una piazza di quartiere fruibile in sicurezza sull'area ricavata dalla demolizione della piastra sopraelevata;
 - il recupero ed integrazione di volumi e spazi ai vari livelli, ai quali sono state conferite funzioni specifiche correlate con attività di servizi alla persona e di sostegno alla famiglia, quali minialloggi per nuclei familiari costituiti da "madre bambino", alloggi protetti per anziani, locali a disposizione del Comitato di Quartiere e della parrocchia, nonché locali destinati a laboratori per hobbistica e piccole attività artigianali;

Considerato:

- che il complesso residenziale di Via Pastore, Via Calamandrei e il centro civico sono stati realizzati direttamente dal Comune sulle aree espropriate ai sensi della legge 167 del 18 aprile 1962 cui è seguita l'attuazione di programmi pubblici di edilizia residenziale di cui al titolo IV della legge 865/71 e che successivamente, nell'ambito dei piani di vendita ex lege n. 560/1993 approvati ai sensi della vigente normativa, alcuni alloggi con relative pertinenze sono stati ceduti dal Comune a privati assegnatari;

- che gli immobili di cui sopra, sono stati ceduti dal Comune ai privati assegnatari con tutti gli inerenti diritti, pertinenze e dipendenze, eventuali servitù attive apparenti e non apparenti, con la proporzionale quota di comproprietà su quanto, per legge, risulta essere di proprietà comune ed indivisibile tra i condomi-

ni, nulla escluso o riservato a favore della parte venditrice, e, di conseguenza, su tutti i porticati liberi degli edifici siti sia al piano terra che ai piani superiori relativamente ai sedimi di ogni corpo di fabbrica;

- che, in particolare, con il consenso partecipato dei cittadini ivi compresi i proprietari pro quota di tale area, si conveniva la realizzazione degli "spazi misti" collocati all'interno degli edifici, spazi misti consistenti in box e cantine, alloggi ad uso sociale e spazi destinati alla collettività, come sopra già precisato;

- che è condiviso ed accettato da parte di tutti i proprietari degli alloggi già comproprietari di tali sedimi collettivi nonché da parte di tutti i proprietari dei locali cantina coinvolti dall'intervento che gli stessi debbano essere ceduti al Comune che ne ha effettuato la trasformazione, nell'ambito del più volte citato "contratto di quartiere";

- che le parti condominiali site ai piani terra e parte di quelle site ai piani superiori dei fabbricati oggetto dell'intervento, hanno mutato la loro destinazione d'uso essendo state trasformate in locali pertinenziali (box e cantine), da cedere in proprietà esclusiva ai privati proprietari degli alloggi interessati;

- che in particolare sono stati realizzati 77 box e 282 cantine;

- che con D.D. n. 2008/115.16.0./73 in particolare è stato determinato in € 1.090,00 per mq. di superficie lorda, l'importo unitario riferito al sedime già condominiale di questi spazi misti collettivi;

- che i proprietari degli alloggi sottoscrivendo formali dichiarazioni, hanno confermato l'adesione al programma sperimentale come sopra descritto ed hanno accettato, a fronte della cessione della proprietà sui sedimi collettivi nonché sui sedimi esclusivi afferenti i locali cantina di cui sopra, le somme calcolate da ARTE per complessivi € 490.805,35, da ripartirsi in base alle quote millesimali, di cui € 424.777,62 corrispondenti ai sedimi collettivi e € 66.027,73 corrispondenti ai sedimi esclusivi afferenti i locali cantina;

- che ad oggi i proprietari, con atto ricognitivo di riconoscimento, autenticato nelle firme dal Vice Segretario Generale del Comune di Genova Avvocato Graziella De Nitto repertorio n.ri 67882/67884 raccolta n. 21 del 11 e 15 dicembre 2015, hanno riconosciuto la destinazione pubblica dell'area irreversibilmente trasformata cosiddetta "piastra" identificata al Catasto Fabbricati con il mappale 1554 del foglio 30 sez. Voltri, per un complessivo importo di € 136.036,79 di cui € 76.528,65 pagati dal Comune di Genova nel mese di febbraio 2016 ed € 59.508,14 che verranno conguagliati con le somme dovute dai privati per la permuta dei locali cantina e l'eventuale acquisto del box;

- che i proprietari degli alloggi hanno sottoscritto individualmente atti d'obbligo, con i quali si sono impegnati a cedere i sedimi condominiali degli spazi collettivi dei piani terra e superiori degli edifici residenziali interessati dalla trasformazione degli stessi, e ad acquisire i nuovi locali destinati a cantine e box, andando a conguagliare le relative partite economiche;

- che pertanto, a conclusione di tutta l'operazione, consistente da una parte nell'acquisizione da parte del Comune di tutti i sedimi di proprietà condominiale e privata e dall'altra nella cessione ai privati da parte dello stesso Comune dei nuovi locali cantina e box, la situazione configura una passività a carico del Comune di €. 626.842,14 per le acquisizioni di tutti i sedimi ed un'attività di €. 640.340,28 per la cessione dei nuovi locali box e cantine realizzati, dal conguaglio deriverà quindi un residuo positivo per il Comune pari ad € 13.498,14,

- che, inoltre, rimangono di proprietà del Comune 61 box dei 77 realizzati e circa mq. 1500 di spazi di attività sociale per un valore complessivo stimato in circa € 7.170.000;

Ritenuto di dare atto che le poste contabili sopra indicate relative al programma in oggetto verranno inserite nella prima variazione dei documenti previsionali e programmatici del bilancio comunale 2016/2018, approvati con D.C.C. n. 30/18.5.2016;

Visti gli allegati pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio competente e dal Responsabile di Ragioneria, nonché l'attestazione sottoscritta dal Responsabile del Servizio Finanziario ed il parere di legittimità espresso dal Segretario Generale;

La Giunta
PROPONE
al Consiglio Comunale

- 1) di acquisire i sedimi condominiali degli spazi collettivi posti ai piani terra e superiori, nonché dei sedimi di proprietà esclusiva afferenti le cantine, secondo le quote di proprietà degli alloggi già ceduti dal Comune ai privati ex l.560/93, nell'ambito degli edifici compresi nel Contratto di Quartiere II di Voltri Due;
- 2) di cedere ai privati di cui al punto 1) i nuovi locali cantina;
- 3) di cedere ai proprietari che ne abbiano fatto richiesta i nuovi box realizzati nel piano terra degli edifici;
- 4) di dare mandato alla Direzione Politiche per la Casa per i provvedimenti conseguenti;

5) di dare atto che le poste contabili relative al programma in oggetto verranno inserite nella prima variazione dei documenti previsionali e programmatici del bilancio comunale 2016/2018, approvati con D.C.C. n. 30/18.5.2016;

6) di dare atto inoltre che il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa in vigore sulla tutela dei dati personali;

7) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile.



COMUNE DI GENOVA

E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

179 0 0 N. 2016-DL-145 DEL 31/05/2016 AD OGGETTO:

Contratto di Quartiere di Voltri Due – Definizione delle acquisizioni e delle cessioni intervenute sui cosiddetti “spazi misti” tra il Comune di Genova e i privati proprietari di alloggi, acquistati nell’ambito dei piani di vendita ex lege n. 560/1993, siti nelle Vie G. Pastore e Calamandrei, così come previsto dal programma di sperimentazione approvato con D.G.C. n. 617 del 9.8.2007

<p>PARERE TECNICO (Art 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)</p>
--

<p>Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento</p>
--

14/06/2016

Il Dirigente Responsabile
Dott.ssa Paola Vinelli



COMUNE DI GENOVA

ALLEGATO AL PARERE TECNICO
ART. 25, COMMA 2, REGOLAMENTO DI CONTABILITA'

CODICE UFFICIO: 179 0 0	DIREZIONE POLITICHE ATTIVE PER LA CASA
Proposta di Deliberazione N. 2016-DL-145 DEL 31/05/2016	

OGGETTO: Contratto di Quartiere di Voltri Due – Definizione delle acquisizioni e delle cessioni intervenute sui cosiddetti “spazi misti” tra il Comune di Genova e i privati proprietari di alloggi, acquistati nell’ambito dei piani di vendita ex lege n. 560/1993, siti nelle Vie G. Pastore e Calamandrei, così come previsto dal programma di sperimentazione approvato con D.G.C. n. 617 del 9.8.2007

a) La presente proposta di deliberazione **comporta l'assunzione di impegni di spesa** a carico del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso di risposta affermativa, indicare nel prospetto seguente i capitoli di PEG (e gli eventuali impegni già contabilizzati) ove la spesa trova copertura:

Anno di esercizio	Spesa di cui al presente provvedimento	Capitolo	Impegno	
			Anno	Numero
2016	626.842,14*			

b) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica delle previsioni** di entrata o di spesa del bilancio di previsione annuale, pluriennale o degli esercizi futuri?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda b) compilare il prospetto seguente:

Anno di esercizio	Capitolo	Centro di Costo	Previsione assestata	Nuova previsione	Differenza + / -
2016				640.340,28	+ 13.498,14

c) La presente proposta di deliberazione **comporta una modifica dei cespiti inventariati o del valore della partecipazione** iscritto a patrimonio?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo affermativo alla precedente domanda c) compilare il prospetto seguente (per i cespiti ammortizzabili si consideri il valore ammortizzato):

Tipo inventario e categoria inventariale	Tipo partecipazione (controllata/collegata o altro)	Descrizione	Valore attuale	Valore post-delibera
		**		

d) La presente proposta di deliberazione, ove riferita a società/enti partecipati, è coerente con la necessità di assicurare il permanere di condizioni aziendali di solidità economico-patrimoniale dei medesimi, in relazione agli equilibri complessivi del bilancio dell'Ente?

SI

NO

Nel caso in cui si sia risposto in modo negativo alla precedente domanda d) compilare il prospetto seguente:

Effetti negativi su conto economico	
Effetti negativi su stato patrimoniale	

Osservazioni del Dirigente proponente:

- * Le poste contabili saranno inserite nella prima variazione dei documenti previsionali e programmatici del bilancio comunale 2016/2018, approvati con D.C.C. n° 30/18.05.2016.
- ** I dati relativi al tipo inventariato e al valore ammortizzato e quant'altro verranno redatti solo a fine esercizio

Genova, 14 /06 /2016

Il Dirigente
Dott.ssa Paola Vinelli



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
179 0 0 N. 2016-DL-145 DEL 31/05/2016 AD OGGETTO:
Contratto di Quartiere di Voltri Due – Definizione delle acquisizioni e delle
cessioni intervenute sui cosiddetti “spazi misti” tra il Comune di Genova e i
privati proprietari di alloggi, acquistati nell’ambito dei piani di vendita ex
lege n. 560/1993, siti nelle Vie G. Pastore e Calamandrei, così come previsto
dal programma di sperimentazione approvato con D.G.C. n. 617 del 9.8.2007**

PARERE REGOLARITA' CONTABILE (Art. 49 c. 1 D.Lgs. 267/2000)
--

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 - comma 1 - T.U. D.lgs 18 agosto 2000 n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del presente provvedimento, previa iscrizione delle poste contabili nei documenti previsionali e programmatici 2106/2018.

15/06/2016

Il Dirigente Responsabile
[Dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
179 0 0 N. 2016-DL-145 DEL 31/05/2016 AD OGGETTO:
Contratto di Quartiere di Voltri Due – Definizione delle acquisizioni e delle
cessioni intervenute sui cosiddetti “spazi misti” tra il Comune di Genova e i
privati proprietari di alloggi, acquistati nell’ambito dei piani di vendita ex
lege n. 560/1993, siti nelle Vie G. Pastore e Calamandrei, così come previsto
dal programma di sperimentazione approvato con D.G.C. n. 617 del 9.8.2007**

ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA (Art. 153 c. 5 D.Lgs. 267/2000)
Si rinvia ai successivi provvedimenti.

15/06/2016

Il Direttore di Ragioneria
[Dott. Giovanni Librici]



COMUNE DI GENOVA

**E' PARTE INTEGRANTE DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
179 0 0 N. 2016-DL-145 DEL 31/05/2016 AD OGGETTO:
Contratto di Quartiere di Voltri Due – Definizione delle acquisizioni e delle
cessioni intervenute sui cosiddetti “spazi misti” tra il Comune di Genova e i
privati proprietari di alloggi, acquistati nell’ambito dei piani di vendita ex
lege n. 560/1993, siti nelle Vie G. Pastore e Calamandrei, così come previsto
dal programma di sperimentazione approvato con D.G.C. n. 617 del 9.8.2007**

<p align="center">PARERE DI LEGITTIMITA' DEL SEGRETARIO GENERALE (Ordinanza Sindaco n. 368 del 2.12.2013)</p>
--

<p align="center">Si esprime parere favorevole in ordine alla legittimità del presente provvedimento, richiamando quanto espresso nel parere contabile</p>
--

15/06/2016

Il Segretario Generale
[Dott. Pietro Paolo Miletì]