


Committente: SOC. SAMMI S.R.L. VIA CAMILLO HAJECH, 14 20129 - MILANO C.F./P.IVA: 03577900966 Amministratore unico: Sig.ra Chiara Mapelli (C.F. MPL CHR 75A43 F205A)	Titolarita' Conduuttore	Firme
Localita' COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE (GE) VIA CERVARA, 10 - N.C.E.U. FG. 12, MAPP.LI 199, 308, 310	<input checked="" type="checkbox"/> S.U.A. <input type="checkbox"/> Aut. Paesaggistica <input type="checkbox"/> Variante <input type="checkbox"/> Sanatoria	
Progetto STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO E CONTESTUALE RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PER INTERVENTO DI RECUPERO FUNZIONALE DI PORZIONE DI FABBRICATO RICOMPRESA TRA IL CHIOSTRO ED IL CORPO CONVENTUALE CON INSERIMENTO DI ASCENSORE PER DISABILI E REALIZZAZIONE DI DUE SERRE NEL COMPLESSO POLIFUNZIONALE TURISTICO CULTURALE DELL'EX CONVENTO DI SAN GIORLAMO DELLA CERVARA. INTEGRAZIONE ED AGGIORNAMENTO NORMATIVO DEGLI ELABORATI E DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DEL 28/03/2018 AVENTE PROT. 11918		
Oggetto della tavola S.U.A. - CONVENZIONE ATTUATIVA CON IL COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE	Tav. n.	Q1
	Scala:	
Progettista: Architetti Fazio Piscitello Associati Via F. Vinelli 9/6 - 16043 Chiavari (GE) Tel. 347/0343578 - mail: davide.piscitello@afpa.it	Data:	NOVEMBRE 2024
	Aggiornamento:	MAGGIO 2025
Collaboratore:	Timbro 	
REV. 01		

## CONVENZIONE PUBBLICA

L'anno duemilaventicinque, il giorno [...] del mese di [...], nel palazzo comunale tra:

- 1) il **Comune di Santa Margherita Ligure**, con sede in S. Margherita Ligure, piazza Mazzini 46, cf 00854480100 e p.iva 00172160996, rappresentato da [...], nato a [...] il [...], domiciliato per la carica presso l'ente stesso, nella sua qualità di [...] (nel seguito, per brevità, denominato "Comune");
- 2) la società **Sammi s.r.l.** corrente in Milano via Camillo Hajec n. 14 (CF 03577900966) in persona del legale rappresentante p.t. sig.ra Chiara Mapelli, dall'altra (nel seguito, per brevità, denominata "Società");

### PREMESSO che

- il complesso monumentale denominato Cervara sito in Santa Margherita Ligure via Cervara n. 10 è una struttura di alto rilievo storico e architettonico ubicato in un contesto paesaggistico tra i più prestigiosi della Riviera Ligure, avente peculiari caratteristiche rispetto alle realtà locali;
- la Società Gema ss è proprietaria nel Comune di Santa Margherita Ligure (GE) del Complesso Immobiliare costituito dall'ex Convento della Cervara, censito al Catasto Terreni al foglio 12, mappali 199, 308, 310;
- la Società Gema ss ha incaricato l'arch. Davide Piscitello con studio denominato Architetti Fazio Piscitello Associati sito in Chiavari (GE) in via F. Vinelli 9/6, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Genova al n° 2638 di redigere un aggiornamento alla vigente normativa urbanistica edilizia degli elaborati e dei documenti già allegati all'istanza del 28/03/2018 prot. n. 11918 per esame STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO (S.U.A.) redatto ai sensi della L.R. 24/87 e contestuale rilascio di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 31 della L.R. 16/08 TRAMITE IL PROCEDIMENTO SEMPLIFICATO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI EX ARTT. 59 E 84, 2° COMMA, LETT. B9 DELLA L.R. 36/97 e s.m.i.

- con Deliberazione del Consiglio assunta nella seduta n° 7 del 20/06/2024, l'Ente Parco di Portofino esprimeva parere favorevole ai sensi dell'art. 19, comma 2 della L.R. 12/95 al S.U.A. approvando altresì lo schema di convenzione pervenuto all'Ente in data 19/06/2024 con prot. 2255;
- in data 23/12/2024 prot. n. 58706 la società Sammi S.R.L., a ciò autorizzata dalla proprietaria del compendio, presentava istanza al Comune per approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata con contestuale permesso di costruire ed autorizzazione alla realizzazione di opere edilizie in zona soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 35, comma 1 della L.R. n. 4/1999 e ss.mm.ii. il tutto afferente alla proprietà catastale sopra indicata;
- in data 02/01/2025 il Comune notificava alla società Sammi S.R.L. l'avvio del procedimento in ottemperanza alle disposizioni previste dagli artt. 7 e 8 della legge 07/08/1990 n. 241 e s.m.i.
- in data 10/01/2025 con prot. 903 la società Sammi S.R.L. chiedeva al Comune l'attivazione dell'iter amministrativo previsto per la Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 bis e seguenti della L.241/90 e s.m.i.;
- in data 05/03/2025 con prot. 9886 in risposta alla richiesta del Comune d'integrazioni progettuali del 10/02/2025 prot. 5279/2025, la società Sammi S.R.L. trasmetteva documentazione integrativa e sostitutiva comprendente tra l'altro copia degli elaborati grafici allegati all'autorizzazione della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Genova e le province di Imperia, La Spezia e Savona, prot. MBAC-SABAP-LIG\_19753 del 30/08/2018 rilasciata ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 22/01/2024 n° 42 e ss.mm.ii. a seguito di istanza soc. Sammi S.R.L. del 31.05.2018, prot. n. 12366 del 01.06.2018.
- il progetto che prevede il recupero funzionale della porzione di fabbricato ricompreso tra il chiostro e il corpo conventuale per collocazione delle cucine e relativi magazzini,

l'inserimento di un ascensore a norma disabili e la realizzazione di due serre in ferro e vetro funzionali alla manutenzione dell'ampio giardino si configura in un intervento di riqualificazione complessiva del complesso polifunzionale turistico-culturale e congressuale dell'ex Convento di San Girolamo della Cervara ai sensi delle N.T.A. del Piano del Parco di Portofino, zona D2 (art. 12, comma 1, lett. d) e del regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio, titolo III, capo 6, art. 26, comma d).

- ai sensi dell'art. 26 comma 3 lettera d) e comma 4 del regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio del Piano del Parco di Portofino, la Società si obbliga a mantenere per l'intero complesso immobiliare costituente l'oggetto del progetto di riqualificazione, il vincolo di destinazione d'uso "polifunzionale turistico-culturale e congressuale" per una durata di anni venti a partire dalla data di fine lavori o in sua mancanza dal termine massimo di efficacia del titolo abilitativo;
- è, inoltre, volontà della Società e del Comune di Santa Margherita Ligure, organizzare in tale struttura (direttamente o attraverso soggetti a cui delegare funzioni nelle forme e secondo le modalità di legge) eventi legati anche alla celebrazione di matrimoni civili.

Ciò premesso

#### **SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

##### **Art. 1 - Premesse.**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

##### **Art. 2 - Celebrazione matrimoni.**

1. La Società, per un periodo di 25 (anni) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo, mette a disposizione del Comune, a titolo gratuito e con carattere continuativo, per la celebrazione di matrimoni con rito civile, gli spazi e/o locali del

complesso monumentale di San Girolamo della Cervara, ivi compresi gli spazi esterni di pertinenza. Di regola, i matrimoni verranno celebrati nei seguenti spazi e/o locali:

- sala Marconi;

- Chiostro.

2. I suddetti spazi sono messi a disposizione del Comune dalla Società, senza alcun costo aggiuntivo, con una dotazione di 60 (sessanta) sedie, oltre a un tavolo per la celebrazione del rito e un armadio con chiusura a chiave per la custodia dei documenti inerenti la celebrazione; il registro di stato civile verrà portato presso la sede della celebrazione a cura di personale del comune o dell'ufficiale di stato civile celebrante. Sarà cura del Comune mettere a disposizione il gonfalone e la fascia tricolore per la celebrazione del rito.

3. Ove i nubendi optino per la celebrazione del matrimonio in uno degli spazi esterni sopra indicati, la Società dovrà comunque garantire, in caso di maltempo, la disponibilità della sala Marconi di cui sopra, o, previo accordo tra la società ed il Comune, di una diversa sala, da individuarsi anche in ragione del numero degli ospiti. La Società si impegna altresì a consentire, secondo orari preventivamente concordati, l'effettuazione di sopralluoghi da parte dei nubendi, accompagnati da personale del Comune, della sua partecipata Progetto Santa s.r.l. o altro soggetto individuato dal Comune.

4. I locali e spazi destinati alla celebrazione, e le loro pertinenze esterne, dovranno comunque essere lasciati a disposizione dei nubendi e dei loro ospiti per tutta l'ora precedente e quella successiva alla celebrazione per l'effettuazione, a cura dei medesimi, di servizi fotografici e per la predisposizione di eventuali allestimenti floreali, che saranno comunque rimossi, a cura dei privati, entro i successivi 45 (quarantacinque) minuti.

5. La cerimonia del rito potrà essere corredata - a cura e spese degli sposi - da un accompagnamento musicale, effettuato da artisti e con strumenti individuati dagli sposi, nei limiti di quanto

avviene per consuetudine e comunque con modalità adeguate al particolare contesto.

6. Per il medesimo arco temporale di cui al precedente comma 4 la Società si impegna a lasciare a disposizione dei nubendi e dei loro ospiti il parcheggio interno al complesso immobiliare, per n. 5 posti auto. Al fine di evitare aggravi all'area di accesso alla Cervara, viene espressa preferenza da ambo le parti affinché gli sposi si muniscano di servizio navetta. Ciò non costituirà un obbligo, ma il Comune si impegna ad esprimere ai nubendi detta preferenza.

7. Ove ne faccia richiesta, il Comune potrà nominare ufficiale di stato civile per la celebrazione un dipendente/collaboratore della Società, previa adeguata formazione da effettuarsi a cura del Comune.

8. Affinché la celebrazione dei matrimoni con rito civile nei soprammenzionati spazi non interferisca con altri eventi programmati dalla proprietà nell'ambito del complesso monumentale, le parti si impegnano reciprocamente a comunicare immediatamente le richieste di celebrazione di matrimoni e lo svolgimento di eventi, con l'intesa che il Comune dovrà osservare un preavviso di almeno 30 (trenta) giorni.

### **Art. 3 - Utilizzo spazi per manifestazioni.**

1. Il Comune, per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo, potrà utilizzare, per lo svolgimento di manifestazioni, eventi e iniziative in genere, per un massimo di 3 (tre) giornate all'anno, gli spazi del complesso monumentale di seguito individuati:

Chiesa, Chiostro, Sala degli Affreschi,

Corte del Glicine, Giardino Monumentale incluso il terrazzo Portofino, il terrazzo tre Pini e il viale al mascherone,

Le sale Cenacolo, Urbano VI, Gregorio XI, Francesco I° inclusi i terrazzi che le circondano: Terrazzo Belvedere, Giardino delle Gardenie,

Galleria dell'Imperatore,

2. Il Comune si impegna a comunicare, entro il 28 febbraio di ogni anno, le date in cui intende usufruire di tali spazi, indicando anche la tipologia di iniziativa da svolgersi. Eventuali motivi ostativi, sia alla tipologia di evento, ove fosse ritenuto dalla proprietà non compatibile con le caratteristiche storico/artistiche/culturali e religiose del complesso, o all'indisponibilità degli spazi essendo stato già programmato l'utilizzo da parte della Società, dovranno essere comunicati al Comune entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento del calendario, con l'indicazione di date alternative, salvo il diritto del Comune di individuarne altre per formulare una nuova proposta.

3. Di norma, salvo diverso accordo tra le parti, sarà cura del Comune provvedere all'installazione degli impianti audio e luci, ove necessari, con allaccio alle forniture esistenti, avvalendosi preferibilmente di professionisti abilitati, che abitualmente collaborano con la proprietà, in ragione delle migliori garanzie di conoscenza dello stato dei luoghi e degli impianti esistenti che essi assicurano, a migliore tutela della proprietà; sarà cura della proprietà mettere a disposizione un numero di posti a sedere adeguato al pubblico previsto in relazione alla tipologia di evento.

4. Eventuali servizi accessori alla manifestazione, quali banchetti, rinfreschi, servizio navette e addobbi, saranno di esclusiva competenza della struttura della Cervara, previo accordo per ogni singola iniziativa.

#### **Art. 4 - Visite guidate.**

1. Le parti concordano che, per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente accordo, il Comune potrà effettuare visite guidate nel parco e nel compendio edificato, senza con ciò dover corrispondere alcun corrispettivo alla proprietà, per due giornate all'anno, preferibilmente nel periodo compreso tra il 15 giugno ed il 15 ottobre, previa comunicazione, entro il 28 febbraio delle date prescelte. Qualora in tali date il complesso non fosse disponibile, la proprietà dovrà darne notizia al Comune entro i 15 (quindici) giorni successivi al ricevimento della comunicazione, in modo che il Comune possa individuare date diverse.

#### **Art. 5 - Organizzazione eventi e visite guidate.**

1. Gli eventi e le visite guidate di cui ai precedenti articoli 3 e 4 potranno essere organizzati dal Comune direttamente o per il tramite della sua partecipata Progetto Santa s.r.l., o altri soggetti individuati dal Comune, anche previo conferimento di incarico a soggetti specializzati nel settore.

#### **Art. 6 - Coperture assicurative.**

1. Sono a carico del Comune le coperture assicurative RCT/O relative ai rischi derivanti dall'utilizzo dei locali e degli spazi esterni oggetto del presente accordo, fatta salva la responsabilità dei service e delle altre aziende indicate dalla proprietà per gli allestimenti necessari all'organizzazione degli eventi. A tale fine il Comune dichiara che è in corso di validità la seguente polizza assicurativa RCT/O n. [...] stipulata con la compagnia [...] avente validità fino al [...]. Sarà cura del comune comunicare gli estremi di polizza a copertura del periodo successivo.

#### **Art. 7 - Idoneità degli spazi e dei locali.**

1. La Società dichiara che i locali e gli spazi oggetto del presente contratto sono idonei all'uso ivi previsto e conformi alla normativa vigente, e si impegna a mantenerli in tale stato.

#### **Art. 8 - Durata vincolo destinazione d'uso.**

La Società si obbliga, ai sensi dell'art. 26 comma 3 lettera d) e comma 4 del regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio del Piano del Parco di Portofino, a mantenere per l'intero complesso immobiliare costituente l'oggetto del progetto di riqualificazione, il vincolo di destinazione d'uso così come espressa nell'art. 12 (aree di sviluppo D2) delle norme di attuazione del Piano del Parco Naturale di Portofino: "destinazione polifunzionale turistico-culturale e congressuale per il comparto della Cervara".

Tale destinazione d'uso avrà una durata di anni venti a partire dalla data di fine lavori o, in sua mancanza, dal termine massimo di efficacia del titolo abilitativo.



#### **Articolo 9 - Contributo per oneri di urbanizzazione e per costo di costruzione.**

La Società si obbliga a corrispondere al Comune di Santa Margherita Ligure l'importo del contributo di costruzione di cui all'art. 38 della legge regionale n. 16/2008, nella misura stabilita dalle disposizioni normative ed amministrative vigenti, secondo quanto verrà calcolato dallo Sportello Unico per l'Edilizia.

Il suddetto importo sarà pagato dalla Società, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire.

#### **Articolo 10 - Trascrizione.**

La presente Convenzione obbliga e vincola la Società Gema ss, quale proprietaria del compendio immobiliare, ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, sia generale, sia particolare, ciascuno per la sua competenza in relazione a qualsiasi modalità di cessione o trasferimento della proprietà o di diritti reali sull'immobile che ne costituisce l'oggetto.

La presente Convenzione sarà altresì trascritta, a cura e spese della Società, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Chiavari, perché faccia automaticamente stato nei riguardi di qualsivoglia avente causa delle Parti, a titolo generale o particolare, sui seguenti mappali del foglio 12 del Catasto Terreni: 199, 308 e 310 e sui fabbricati ivi esistenti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 12 mappali: 199, 308 sub. 1, 2 e 310.

#### **Articolo 11 - Disciplina residuale.**

Per quanto non previsto dalla presente Convenzione, si applicano i principi e le disposizioni di legge in materia di convenzioni edilizie.

#### **Articolo 12 - Spese.**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione della presente Convenzione, comprese quelle di rogito, registrazione, trascrizione e successive occorrente, saranno ad esclusivo carico della Società.

Letto, confermato e sottoscritto:

Per la Società [...].

Per il Comune di S. Margherita Ligure [...]