

COPIA



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
CONSIGLIERI ASSEGNATI AL COMUNE N. 40

Seduta
del giorno **22.12.2008**

N. **64** del Registro

Oggetto: Art. 35 comma 14 L.n° 865/1971 – elementi comuni alle convenzioni PEEP – determinazioni.

L'anno duemila **otto** ____, addì **ventidue** ____ del mese di **dicembre** ____, alle ore **9,50** ____

in Salerno, nella consueta sala delle adunanze del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato previ avvisi in data **17.12.2008** e, notificati a norma di legge.

Sono presenti ed assenti i signori:

		P	A
1) DE LUCA	Vincenzo		
2) BARBIROTTI	Dario		
3) BUONAIUTO	Alfonso		
4) COSCIA	Giovanni		
5) CARRANO	Antonio		
6) LIGUORI	Corrado		
7) GUARIGLIA	Antonio		
8) LANDOLFI	Nicola		
9) AMOROSO	Pasquale		
10) BONADIES	Giannicola		
11) DE GENNARO	Mario		
12) SENATORE	Anna		
13) AMODIO	Camillo		
14) MILITE	Claudio		
15) FERRAIOLI	Raffaele		
16) DELLA VALLE	Raffaele		
17) CRISCITO	Pasquale		
18) SIANO	Alfonso		
19) BASSO	Giovanni		
20) CRISCUOLO	Gaetano		
21) VENTURA	Domenico		

		P	A
22) SORRENTINO	Luca		
23) AVAGLIANO	Amedeo		
24) TOMEO	Francesco		
25) GALDI	Domenico		
26) ANDRIA	Alfonso		*
27) CICCONE	Romano		
28) STASI	Pietro Damiano		
29) VENTRE	Carmelo		
30) FERRARA	Alessandro		
31) DI CARLO	Horace		
32) FALCONE	Gaetana		
33) FEZZA	Vilma		
34) MORRONE	Fausto		
35) PETILLO	Marco		
36) RENIS	Giovanni		*
37) MAROTTA	Antonio		
38) PIERRO	Antonio		
39) ZITAROSA	Giuseppe		
40) CELANO	Roberto		
41) DE FEO	Ortensio		*

Presenti **38**

Assenti **03**

Presiede il Presidente **LIGUORI**

Partecipano alla seduta il Segretario Generale **CALIENDO** e gli Assessori **AVOSSA, CALABRESE, CASCONI, CONFORTI, DE MAIO, DE PASCALE, FIORE, GUERRA, MARAIO, PICARONE.**

Si attesta la copertura finanziaria della presente deliberazione sul seguente capitolo che presenta la necessaria disponibilità: _____

Il Ragioniere Capo

IL CONSIGLIO

Premesso:

- che il Comune di Salerno è dotato di Piano Urbanistico Comunale – PUC ai sensi della Legge Regione Campania n.16/2004, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno ed entrato in vigore il 24/01/2007;
- che nel predetto PUC sono individuate sette Aree di Trasformazione Residenziale ad iniziativa pubblica destinate ad insediamenti di Edilizia Residenziale Pubblica – ERP;
- che gli Uffici hanno predisposto la progettazione dei sette Piani di Edilizia Economica e Popolare per le sette aree ERP prima indicate;
- che il Comune dovrà adottare deliberazione inerente il programma pluriennale di attuazione di cui all'art. 38 della legge 865/71 e s.m.i.;
- che, ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71, la concessione del diritto di superficie e la cessione in proprietà delle aree devono essere accompagnate da una convenzione da stipularsi per atto pubblico e da trasciversi presso il competente Ufficio dei Registri Immobiliari tra il Comune e il concessionario/cessionario;
- che in base al disposto di cui al comma 14 del medesimo art. 35 della legge 865/71 i criteri di cui alle lettere e) e g) e le sanzioni di cui alla lettera f) dell'8 comma dell'articolo, nonché i casi di cui alla lettera d) del 13 comma dello stesso devono essere preventivamente deliberati dal Consiglio Comunale e devono essere gli stessi per tutte le convenzioni;

Considerato:

- lo stato di avanzamento della procedura che deve condurre alla adozione e approvazione dei PEEP in argomento da parte della Giunta Comunale;
- che gli Uffici Comunali hanno provveduto a redigere il Rapporto prot.200578 del 11/12/2008 (agli atti della presente Deliberazione) nel quale sono indicati e proposti i criteri generali da applicarsi, ai sensi del comma 14 dell'art. 35 della legge 865/71, nella identica formulazione a tutte le Convenzioni da stipularsi per la concessione in diritto di superficie o per la cessione in proprietà delle aree dei PEEP;
- che il predetto Rapporto è stato esaminato nella riunione congiunta del 11/12/2008 della Prima e Quinta Commissione Consiliare Permanente, ottenendone parere favorevole;

Ritenuto:

- utile e necessario compiere tutti gli atti finalizzati all'attuazione dei Piani per l'Edilizia Economica e Popolare – PEEP nell'ambito della normativa e delle competenze indicate dalla legge 865/71;
- di condividere quanto contenuto nel citato Rapporto prot.200578 del 11/12/2008;

Visto:

- il parere favorevole della Prima e Quinta Commissione Consiliare Permanente, espresso nella seduta del 11/12/2008;
- la legge regionale n. 16/2004;
- la legge 167/62;
- la legge 865/71;

Il Presidente LIGUORI, pone in votazione la proposta di deliberazione indicata in oggetto, proclamando il seguente esito:

con voti n.31 favorevoli, n.1 contrario (MORRONE), n.6 astenuti (STASI, FALCONE, MAROTTA, CELANO, PIERRO, ZITAROSA), espressi per alzata di mano da n.38 Consiglieri presenti,

DELIBERA

1. Di approvare, a norma del comma 14 dell'art. 35 della legge 865/71 i seguenti criteri generali da applicarsi a tutte le future convenzioni per la concessione del diritto di superficie e per la cessione in proprietà delle aree E.R.P., di cui ai commi 8 e 13 del predetto art.35 della Legge n.865/71:

AREE PER LE QUALI È PREVISTA LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

a) Revisione e determinazione periodica dei canoni di locazione degli alloggi (art. 35, comma 8 lett. e)

Il canone annuo di locazione di ciascun alloggio realizzato dovrà essere determinato secondo le norme di cui all'art. 2, comma 3 di cui alla legge 431/98 ovvero nel rispetto della legge di finanziamento dell'intervento costruttivo, nonché sulla base alla normativa regionale vigente.

La revisione del canone avverrà annualmente sulla base della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'ISTAT meno il 25%.

Per le cooperative a proprietà indivisa il canone di godimento o di locazione sarà determinato dagli organi societari preposti, in base alle somme occorrenti per l'ammortamento dei capitali effettivamente investiti dalla cooperativa concessionaria per la realizzazione del programma costruttivo nonché per la somma occorrente per la copertura delle spese generali di manutenzione e di gestione e la revisione del canone avverrà ogni 5 anni e sarà determinata dagli organismi societari preposti sulla base della variazione degli elementi di costo di cui al precedente punto.

Restano ferme le disposizioni a riguardo in materia di Edilizia Residenziale Sociale.

b) determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa sia consentita (art. 35, comma 8, lett. e)

Il prezzo di cessione degli alloggi costruiti sulle aree concesse in diritto di superficie, ove questa sia consentita, è determinata applicando i criteri di cui al Decreto Dirigenziale n.200 del 19/05/2008 dell'Area Generale di Coordinamento Governo del Territorio, Tutela Beni Paesistico-ambientali e Culturali, Settore Edilizia Pubblica Abitativa "Aggiornamento limiti di costo per interventi di edilizia residenziale pubblica e sovvenzionata", nonché con riferimento al provvedimento regionale vigente al momento della vendita che ne disciplina i relativi costi, nonché dai criteri eventualmente rinvenibili da altra fonte normativa nazionale o regionale al momento vigente.

c) Criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie (art. 35, comma 8 lett. g)

Il corrispettivo, in caso di rinnovo della concessione del diritto di superficie, salve diverse disposizioni contenute nelle norme vigenti al momento del rinnovo della concessione stessa, verrà determinato in misura del 60% del costo di acquisizione dell'area valutato al momento del rinnovo e aumentato della spesa prevista per il rinnovamento e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Cadranno a carico del concessionario le spese di manutenzione ordinaria e di gestione.

Il rinnovo della concessione non potrà avere durata superiore a quella prevista nell'atto originario.

d) Sanzioni (art. 35, comma 8 lett. f)

- Nel caso di cessione di alloggi, ove questa sia consentita, a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio illustrato precedentemente il Comune applicherà a carico del superficiario alienante una penalità pari a quattro volte la differenza dei due prezzi.
- Nel caso di inosservanza da parte del concessionario dei criteri di applicazione dei canoni di locazione, il Comune applicherà una penalità pari a due volte la differenza tra canoni percepiti e canoni prestabiliti per tutto il tempo in cui l'infrazione sia stata commessa. Nel caso di reiterate analoghe infrazioni, il concessionario decadrà dal diritto di superficie per la parte oggetto di contestazione ed il terreno, con le opere su di esse realizzate, rientreranno nella disponibilità del Comune. Il Comune rimborserà al concessionario decaduto la somma versata per l'acquisizione del diritto di superficie detratte le spese sostenute e una penalità pari al 10% della somma stessa. Le opere realizzate verranno indennizzate dal Comune al concessionario decaduto sulla base di una stima redatta da tre ingegneri o architetti di cui uno nominato dal

Comune, il secondo dal concessionario decaduto ed il terzo nominato di comune accordo tra le parti o, nel caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Salerno. Dall'indennità saranno detratte le spese occorrenti per la stima.

- Nel caso di inosservanza del divieto di cessione a terzi del diritto di superficie, il concessionario decadrà da tale diritto per la parte oggetto della contestazione, e il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune. Per quanto attiene alla penalità o agli indennizzi si applicheranno gli stessi criteri di cui al precedente punto.
- Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata inerente la concessione del diritto di superficie, il Comune metterà in mora il concessionario inadempiente, prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di un'indennità di mora in misura pari al 5% della somma dovuta. Trascorso inutilmente il termine di cui innanzi, il concessionario decadrà dal diritto di superficie per la parte oggetto di contestazione, ed il terreno con le opere su di esso, eventualmente realizzate, rientrerà nella disponibilità del Comune. Per quanto attiene alla penalità ed agli indennizzi si applicheranno gli stessi criteri di cui al precedente punto.
- Nel caso di inosservanza dei prescritti termini di inizio o di ultimazione dei lavori, imputabili a negligenza del concessionario, sia per la costruzione degli edifici di abitazione che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ove queste ultime siano state affidate al concessionario stesso, il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'ultimazione degli stessi con l'applicazione di una penale in misura pari a 2% del corrispettivo del diritto di superficie per ogni mese o frazione di mese di ritardo.
- Trascorsi inutilmente i nuovi termini, il concessionario decadrà dal diritto di superficie per la parte oggetto di contestazione, ed il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate, rientreranno nella disponibilità del Comune. Per quanto attiene le penalità e gli indennizzi, si applicheranno gli stessi criteri di cui al precedente punto. Ove l'inadempimento imputabile alla negligenza del concessionario riguardasse le sole opere di urbanizzazione sarà in facoltà del Comune di applicare i criteri precisati nel precedente punto o di eseguire le opere stesse in danno del concessionario con l'applicazione di una penale in misura pari al 5% dell'importo delle opere a farsi, salvo i maggiori danni.

AREE PER LE QUALI È PREVISTA LA CESSIONE DELLE AREE IN PROPRIETÀ'

1. Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi (art.35 comma 13)

Il prezzo di cessione degli alloggi costruiti sulle aree cedute in proprietà sarà fissato dal Comune sulla base del costo delle aree da determinarsi sempre a cura del Comune, del costo di costruzione e del costo delle opere di urbanizzazione, nonché dalle spese generali comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento.

La determinazione del canone di locazione è fissata secondo la normativa vigente al momento della locazione. La durata della convenzione è fissata in anni 20 a partire dalla data di registrazione della stessa. I prezzi di cessione e i canoni di locazione degli alloggi, come sopra determinati, sono suscettibili di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula della convenzione stessa.

Ogni pattuizione in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente a quanto sopra stabilito.

2. Termini di inizio e di ultimazione dei lavori (comma 13 lett. c)

- Nel caso di inosservanza dei prescritti termini di inizio o di ultimazione dei lavori, imputabili a negligenza del cessionario, sia per la costruzione degli edifici di abitazione che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ove queste ultime siano state affidate al concessionario stesso, il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'ultimazione degli stessi con l'applicazione di una penale in misura pari a 10% del corrispettivo dell'acquisto delle aree;
- Trascorsi inutilmente i nuovi termini, al cessionario si applicheranno le stesse penalità di cui al precedente punto. Ove l'inadempimento imputabile alla negligenza del cessionario riguardi le sole opere di urbanizzazione, sarà facoltà del Comune applicare le penalità precisate nel

precedente punto o eseguire le opere stesse in danno del cessionario con l'applicazione di una penale in misura pari al 10% dell'importo delle opere a farsi, salvo i maggiori danni.

3. Casi di inosservanza comportanti la risoluzione dell'atto di cessione (art. 13 lett. d)

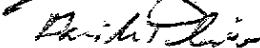
- nel caso di inosservanza da parte del cessionario del divieto di cedere a terzi senza l'adesione del Comune l'area, si avrà l'automatica risoluzione dell'atto di cessione ed il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientreranno nella disponibilità del Comune. Il Comune applicherà una penale a carico dell'inadempiente pari al 30% del prezzo di cessione dell'area. Le opere realizzate verranno indennizzate dal Comune sulla base di una stima redatta da tre ingegneri o architetti, di cui uno nominato dal Comune il secondo dall'acquirente decaduto ed il terzo nominato di comune accordo tra le parti o, nel caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Salerno. Dall'indennizzo saranno detratte le spese per la stima;
- Nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata del prezzo di cessione dell'area e/o delle opere di urbanizzazione – se previsto il pagamento in tale forma – il Comune metterà in mora l'inadempiente prescrivendo un termine perentorio per l'estinzione del debito con l'applicazione di una indennità di mora in misura pari al 5% della somma dovuta. Trascorso inutilmente il termine di cui innanzi si avrà la risoluzione dell'atto di cessione per la parte oggetto di contestazione, ed il terreno con le opere su di esso eventualmente realizzate rientrerà nella disponibilità del Comune. Il Comune rimborserà all'acquirente decaduto le somme versate per l'acquisizione dell'area, detratte le spese sostenute e una penalità pari al 10% dell'importo occorrente per l'acquisto. Per quanto riguarda l'indennizzo delle opere realizzate si applicheranno gli stessi criteri di cui ai precedenti punti.
- Nel caso di inosservanza dei termini di inizio o di ultimazione dei lavori, il Comune prescriverà nuovi termini perentori per l'inizio o per l'ultimazione di essi, con una penale in misura pari al 5% della somma occorrente per l'acquisto dell'area. Trascorsi inutilmente i nuovi termini si avrà la risoluzione dell'atto di cessione ed il terreno con le opere eventualmente eseguite rientrerà nella disponibilità del Comune. Per quanto attiene alla penalità e agli indennizzi si applicheranno gli stessi criteri di cui ai precedenti punti.

2. Di mandare agli Uffici Comunali per i consequenziali adempimenti.

SETTORE URBANISTICA

Visto per la regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente deliberazione.

IL DIRIGENTE



Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art. 93 dello Statuto Comunale, sulla base del parere tecnico espresso.

Il Segretario Generale

