



COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile
PROVINCIA DI CHIETI

Verbale di deliberazione del **Consiglio Comunale** Seduta del 2 marzo 2015 n. 18

OGGETTO: MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE STIPULATA CON LA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA VENERE A.R.L. AI SENSI DELLA LEGGE N. 179 DEL 17/2/1992, ART. 18, COMMA SECONDO, LETTERA "C".

L'anno **duemilaquindici** il giorno **2** del mese di **marzo** alle ore **18.00** in Ortona, presso la sala delle adunanze consiliari, aperta al pubblico, previa comunicazione inviata al Prefetto, agli Assessori e ai Revisori dei conti e notifica, nei termini di legge, di avviso scritto a tutti i componenti, si è riunito il Consiglio comunale, in seduta straordinaria di 2^a convocazione.

Sono presenti:

il Sindaco

Pres. Ass.

d'OTTAVIO Vincenzo

| | |
|---|--|
| X | |
|---|--|

Consiglieri Comunali:

Pres. Ass.

Pres. Ass.

1 - CASTIGLIONE Leo

| | |
|---|--|
| X | |
|---|--|

09 - MARINO Patrizio

| | |
|---|--|
| X | |
|---|--|

2 - CIERI Tommaso

| | |
|--|---|
| | X |
|--|---|

10 - MENICUCCI Luigi

| | |
|---|--|
| X | |
|---|--|

3 - COCCIOLA Ilario

| | |
|---|--|
| X | |
|---|--|

11 - MUSA Franco

| | |
|---|--|
| X | |
|---|--|

4 - COLETTI Tommaso

| | |
|---|--|
| X | |
|---|--|

12 - NAPOLEONE Giulio

| | |
|--|---|
| | X |
|--|---|

5 - D'ANCHINI Tommaso

| | |
|---|--|
| X | |
|---|--|

13 - SCARLATTO Alessandro

| | |
|---|--|
| X | |
|---|--|

6 - DE IURE Domenico

| | |
|--|---|
| | X |
|--|---|

14 - SCHIAZZA Simonetta

| | |
|---|--|
| X | |
|---|--|

7 - DI MARTINO Remo

| | |
|--|---|
| | X |
|--|---|

15 - SCIMO' Francesco

| | |
|---|--|
| X | |
|---|--|

8 - FRATINO Nicola

| | |
|--|---|
| | X |
|--|---|

16 - UCCELLI Marco Luigi

| | |
|--|---|
| | X |
|--|---|

Consiglieri assegnati

| |
|----|
| 17 |
|----|

Consiglieri in carica

| |
|----|
| 17 |
|----|

Risultando in totale: presenti n. **11** e assenti n. **6** la seduta è valida.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, c. 4, lett. A) del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267/2000 il Segretario Generale Dott.ssa Mariella Colaiezzi.

Il Presidente del Consiglio pone in discussione l'argomento in oggetto.

Relaziona sull'argomento l'Assessore Luca Menna.

Entra in aula il consigliere Tommaso Cieri.

Intervengono, come da resoconto allegato, i consiglieri Coletti, Castiglione, il sindaco d'Ottavio, l'Assessore Nestore e Schiazza.

Esce il consigliere D'Anchini.

Il Presidente mette in votazione la proposta di delibera.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 23.02.1973 veniva adottato il Primo Piano di Zona di Fontegrande, nel Comune di Ortona, ai sensi della Legge n. 167 del 18.04.1962 e della Legge n. 865 del 22.10.1971, e che lo stesso veniva approvato con DGR n. 2761 del 13.10.1973;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 57 del 26 febbraio 1976, integrata con successiva deliberazione consiliare 30 marzo 1978 n°68 veniva concesso alla "Società Cooperativa Edilizia Venere a.r.l.", in diritto di superficie, un lotto sito all'interno del 1°Piano di Zona di Fontegrande, Contrada Liberata, attualmente contraddistinto catastalmente al Foglio 24, particella 163, della superficie complessiva di mq 2620;
- con convenzione stipulata in data 24.07.1978, per rogito del Notaio Salvo Di Salvo, con studio in Ortona, rep. n. 1550, registrata ad Ortona il 26.07.1978 al n. 391, redatta ai sensi dell' art. 35 della Legge n. 865 del 22.10.1971, il Comune di Ortona concedeva alla predetta Cooperativa il diritto di superficie sul lotto sopra identificato, compreso nel predetto Primo Piano di Zona;
- che detta "Società Cooperativa Edilizia Venere a r.l.", giusta previsione dell'art. 4 dello statuto sociale, come modificato con verbale di Assemblea straordinaria dei soci, in data 26.02.1976, per atto Notaio Salciarini rep. n. 18701, registrato Chieti il 17/03/1976 al n. 932, assumeva la connotazione di Cooperativa con diritto di superficie a proprietà indivisa, con divieto di cessione in proprietà degli alloggi ai singoli soci, ed obbligo di trasferimento degli stessi al competente Istituto autonomo per le Case popolari in caso di liquidazione o scioglimento;
- che detta Cooperativa realizzava sulla predetta area concessa in diritto di superficie, e sulla scorta dei relativi titoli edilizi autorizzativi, un fabbricato di civile abitazione, per complessivi nove alloggi e relative pertinenze;

EVIDENZIATO CHE, da alcuni decenni, il legislatore ha introdotto normative, nel campo dell'edilizia economica e popolare, che hanno aperto la strada a rivisitazioni dei rapporti tra Comuni e Cooperative stabilite dalle vecchie convenzioni, in particolare:

- la Legge n. 179 del 17.02.1992, all'art. 18, ha disciplinato esaurientemente la possibilità, per le cooperative a proprietà indivisa che abbiano usufruito di agevolazioni pubbliche, statali o regionali, concesse prima della data di entrata in vigore della stessa legge, per la costruzione di alloggi da assegnare in uso e godimento ai propri soci, di chiedere al CER o alla Regione, in deroga al divieto statutario previsto dal secondo comma dell'articolo 72 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, l'autorizzazione a cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento;
- la Legge n° 549 del 28.12.1995, all'art.3 comma 75, ha dato ai comuni la possibilità di cedere in proprietà anche le aree comprese nei piani approvati a norma della Legge n° 167/92, già concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 comma 4 della Legge n° 865/71,
- con l'art.3, comma 61, della Legge n° 662/96 furono modificati i criteri di determinazione del valore venale delle aree;

- la Legge n. 448 del 23.12.1998, con l'art. 31, commi da 45 a 50, come modificato dal comma 1-bis dell'art. 23-ter del D.L. 06.07.2012, aggiunto dalla Legge di conversione n. 135 del 07.08.2012 e dal comma 392 dell'art. 1 della Legge n. 147 del 27.12.2013, ha previsto la possibilità di trasformare in proprietà piena il precedente diritto di superficie a condizioni più favorevoli rispetto al passato, di seguito in breve riepilogate:
- il corrispettivo delle aree da cedere in proprietà è determinato dal Comune su parere del proprio Ufficio Tecnico e non più da quello Erariale, in misura pari al 60% di quello determinato attraverso il valore venale del bene con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, opportunamente rivalutato in base alla variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi tra le date in cui furono versati gli oneri e quella di stipula dell'atto di cessione in piena proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie;
- il comma 49 della suddetta Legge n° 448/98, precisa che in ogni caso è esclusa la retrocessione dai Comuni ai proprietari degli edifici (cooperative o concessionari), prefigurando la probabile ipotesi che dal meccanismo di calcolo e dalle indennità di esproprio pari al valore venale in comune commercio, possa scaturire un debito del Comune;
- la possibilità di procedere alla trasformazione per singole unità immobiliari, prescindendo dalla necessità, prevista dalla normativa precedente, di passare attraverso una deliberazione condominiale, da assumersi a maggioranza, destinata a rendere la trasformazione obbligatoria per tutti i condomini;

VISTO CHE il Comune di Ortona, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 04.06.1996, in base alla normativa introdotta dalla citata Legge n. 549/1995, aveva individuato, all'interno del 1° e 2° PEEP di Fontegrande i lotti da trasformare da diritto di superficie in diritto di proprietà, tra i quali risulta annoverato il lotto n° 13, assegnato alla Cooperativa Edilizia Venere;

RICORDATO, in particolare, l'art. 18, comma 2, lettera c) della predetta Legge n. 179/1992, che testualmente recita *“La regione può concedere l'autorizzazione a cedere gli alloggi a condizione che: c) sia modificata la convenzione comunale di cessione o di concessione dell'area, qualora non preveda l'assegnazione in proprietà individuale delle abitazioni realizzate, ovvero, ove non esista, sia stipulata specifica convenzione comunale, per la determinazione del prezzo di cessione delle abitazioni, di cui alla lettera b) del primo comma dell'articolo 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. I comuni nell'ambito di tale convenzione provvedono a determinare il prezzo di cessione ai soci sulla base dei seguenti criteri:*

1) qualora l'autorizzazione alla cessione di cui al comma 1 riguardi l'intero patrimonio immobiliare della cooperativa, il prezzo di cessione ai soci già assegnatari in godimento è costituito dal valore delle singole unità immobiliari risultante dall'ultimo bilancio approvato;

2) qualora l'autorizzazione di cui al numero 1) riguardi solo una quota del patrimonio immobiliare della cooperativa, il prezzo massimo di cessione è determinato, per la parte di valore del bilancio finanziata con risorse della medesima cooperativa, mediante l'applicazione dei criteri di cui all'articolo 19, comma 2, della presente legge e, per la parte restante, in misura pari al valore stesso, fermo restando il prezzo minimo delle singole unità immobiliari da determinare secondo quanto previsto al numero 1) le fonti di finanziamento dell'intervento devono risultare dal programma finanziario approvato dal consiglio di amministrazione della cooperativa”

VISTA la Deliberazione del Consiglio Regionale n. 114/7 del 06.12.1994, recante *“Modalità applicative dell'art. 18 della legge 17 febbraio 1992 n. 179. Autorizzazione alla cessione in proprietà degli alloggi realizzati da cooperative edilizie a proprietà indivisa”*, con cui la Regione Abruzzo ha disciplinato le modalità applicative a cui devono attenersi il Servizio politiche della casa della Regione stessa, le cooperative edilizie a proprietà indivisa che intendono ottenere l'autorizzazione regionale ad assegnare in proprietà gli alloggi ai propri soci ed i comuni interessati della Regione;

DATO ATTO che, con nota del 04.05.2012, la *“Società Cooperativa Edilizia Venere a responsabilità limitata”*, con sede in Ortona (CH), in via Venezia n° 5, Codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle imprese di Chieti n° 82002040697, rivolgeva istanza a questo Comune di *“ottenere il riscatto del terreno da diritto di superficie a diritto di proprietà, anche in modo parziale o di singola unità*

immobiliare, a favore di alcuni singoli soci della Cooperativa”, previa comunicazione dell’avvenuta approvazione, in data 21.12.2006, per verbale di Assemblea dei soci innanzi al Notaio Gerardo SANTOMAURO, rep. 4219, racc. 1554, all’unanimità dei nove soci iscritti alla cooperativa ed aventi diritto al voto, della deliberazione di dare avvio alla definizione della pratica di attribuzione dei beni della cooperativa ai soci in proprietà divisa, ai sensi della L. 17 Febbraio 1992 n° 179 e di sottoscrivere la eventuale modifica della convenzione per la costituzione del diritto di superficie, conferendo al Presidente del Consiglio di amministrazione tutti i poteri per compiere gli atti opportuni e necessari in tal senso, volontà confermata all’unanimità, con delibera di Assemblea ordinaria dei soci in data 16.03.2012;

RICORDATO CHE, con nota del 01.10.2012 a firma del Dirigente del Settore Attività Tecniche e Produttive, questo Comune invitava la Società Cooperativa Edilizia Venere a r.l. richiedente a volersi attenere a quanto stabilito dalla Regione Abruzzo con delibera del Consiglio Regionale n. 114/7 del 06.12.1994 recante le modalità applicative dell’art. 18 della Legge n. 179/1992;

VISTA la successiva nota in data 18.12.2013, con cui sette soci su nove della Cooperativa di cui trattasi, incluso il Presidente, sottoscrivevano la richiesta di riscatto del terreno su cui sorge il fabbricato ove sono gli appartamenti agli stessi assegnati, impegnandosi al pagamento di quanto dovuto, allegando copia del verbale dell’assemblea dei soci del 25.11.2013, che aveva deliberato, tra gli altri: la pianificazione dell’avvio delle procedure per la trasformazione della cooperativa da indivisa a divisa, con conseguente scioglimento della cooperativa stessa; il riscatto del terreno in quota parte dal Comune di Ortona, da parte della maggioranza dei soci; la documentazione da presentare alla Regione Abruzzo per il riscatto della parte muraria;

VISTA la nota in data 11.11.2014, con cui la Società Cooperativa Edilizia Venere ha comunicato a questo Ente di avere inoltrato, in data 10.11.2014, istanza alla Regione Abruzzo, Ufficio Politica della Casa, finalizzata all’ottenimento della specifica autorizzazione alla trasformazione degli alloggi assegnati, attualmente in godimento ai soci da proprietà indivisa a proprietà individuale, e richiesto al Comune di Ortona, per quanto stabilito della Delibera del Consiglio regionale n. 114/7 del 06.12.1994, punto e);

RISCONTRATO CHE con nota dell’ 11.11.2014 la Società Cooperativa Edilizia Venere a r.l., in virtù di quanto disposto dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 114/7 del 06.12.1994, punto e) primo comma, richiedeva “formale notifica d’integrazione” della convenzione sottoscritta in data in data 24.07.1978, rep. Generale n° 1550, raccolta n° 841, per il conseguente completamento della pratica avanzata presso la Regione Abruzzo, con istanza del 10.11.2014, finalizzata all’ottenimento della specifica autorizzazione alla trasformazione degli alloggi assegnati, attualmente in godimento ai soci da proprietà indivisa a proprietà individuale;

VISTA l’ulteriore nota della Società Cooperativa Edilizia Venere a r.l., in data 16.12.2014, con cui il suo Presidente, nel ripercorrere la storia delle varie istanze e documenti prodotti a questo Ente dal 2012, riepilogava gli oggetti delle richieste: 1) l’avvio della procedura per la nuova convenzione, onde consentire ai soci di divenire proprietari superficiali dell’alloggio a ciascuno assegnato; 2) l’avvio della procedura per consentire ai soci interessati di diventare proprietari anche del terreno;

VERIFICATO CHE l’articolato della convenzione non prevede espressamente la possibilità di assegnare in proprietà gli alloggi ai propri soci;

DATO ATTO che l’art. 18, lettera c) della Legge n. 179 del 17.2.1992 prevede, tra l’altro, che l’ottenimento dell’autorizzazione richiesta sia subordinato alla modifica della convenzione comunale di cessione o concessione dell’area, qualora non preveda l’assegnazione in proprietà individuale delle abitazioni realizzate e che la già citata Deliberazione del Consiglio regionale n. 114/7 del 06.12.1994 prevede, tra la documentazione da allegare alla Regione per l’ottenimento dell’autorizzazione a cedere in proprietà gli alloggi, già assegnati in uso e godimento, ai soci che ne hanno fatto richiesta, “copia conforme della convenzione, o modifica e integrazione di quella già sottoscritta, stipulata con il Comune...”;

VISTI gli atti d’ufficio;

CONSIDERATO CHE, avvalendosi delle facoltà previste dalle disposizioni di legge sopra ricordate, il Comune può procedere alla modifica della convenzione per la costituzione del diritto di superficie da proprietà indivisa a divisa e alla cessione in proprietà delle aree PEEP consentendo ai titolari della proprietà superficaria di estinguere il diritto di superficie ed acquistare la piena proprietà dell'alloggio, in quanto comprensiva anche della proprietà della relativa area (per quota millesimale);

RILEVATA l'opportunità di provvedere, dunque, a modificare ed integrare la convenzione originariamente sottoscritta con la Società Cooperativa Edilizia Venere a r.l. , completandola con la disciplina della possibilità di assegnazione del diritto di superficie degli alloggi già in uso e assegnazione da proprietà indivisa a proprietà divisa, e la previsione della susseguente trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà degli stessi;

VISTO lo schema di atto modificativo ed integrativo della convenzione originaria e, condividendone i contenuti, ritenuto di approvarlo;

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale a deliberare, ai sensi dell'art. 42, comma 2, del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267;

VISTI:

la Legge del 22.10.1971 n. 865;

la Legge 17.02.1992 n. 179;

la Legge 28.12.1995 n. 549;

la Legge n. 662/1996;

la Legge 23.12.1998 n. 448;

il Decreto legge 06.07.2012, convertito, con modificazioni, dalla Legge 27.12.2013 n. 147;

la Deliberazione del Consiglio regionale d'Abruzzo 06.12.1994 n° 114/7;

VISTI i pareri favorevoli resi dal Dirigente del Settore Attività Tecniche e Produttive e dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari e Risorse Umane, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L, sotto il profilo della regolarità tecnica e contabile;

Con la seguente votazione: 8 voti favorevoli, astenuti 3 (Cieri, Musa e Castiglione), resa per alzata di mano

DELIBERA

- 1) per quanto esposto in premessa, costituente la motivazione del presente atto, ai sensi dell'art. 3 della L. n. 241/1990 e s.m.i., in accoglimento di quanto richiesto dalla "Società Cooperativa Edilizia Venere a.r.l.", come sopra ricordato, di approvare l'unito schema di atto di modifica ed integrazione della convenzione, stipulata fra il Comune di Ortona (CH) e la predetta Società Cooperativa, per rogito del Notaio Salvo Di Salvo, con studio in Ortona, Rep. n° 394 del 4 luglio 1978, ai sensi dell'articolo 35 della Legge 22.10.1971, n° 865, per aggiungervi la disciplina della possibilità di assegnazione del diritto di superficie da proprietà indivisa a proprietà divisa e la previsione della susseguente trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà delle aree (già prevista con deliberazione del Consiglio comunale n. 62 del 04.06.1996, in base alla normativa introdotta dalla citata Legge n. 549/1995), nel testo allegato alla presente quale sua parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che il prezzo di prima cessione degli alloggi agli assegnatari in godimento è determinato ai sensi dell'art. 18, comma 2, lettera c) della legge 17.02.1992 n. 179, in misura pari al valore delle singole unità immobiliari risultante dall'ultimo bilancio approvato dall'Assemblea dei soci;
- 3) demandare al Dirigente del Settore Attività Tecniche e Produttive ogni onere consequenziale e connesso al presente atto, ivi inclusa la sottoscrizione dell'atto modificativo della convenzione approvato con la presente deliberazione, con facoltà di inserire nel suddetto atto pubblico tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili per una più completa ed esatta individuazioni dell'area oggetto del trasferimento, nonché dei soggetti costituenti controparte, fatta

salva l'autonomia del Notaio rogante in merito alle formule prescelte per le parti di propria esclusiva competenza;

- 4) di dare atto che nessuna spesa, diretta o indiretta, può derivare all'Ente dalla stipula della modifica ed integrazione della convenzione di cui al presente atto né dagli atti successivi di assegnazione degli alloggi, a titolo esemplificativo: notarili, bolli, registrazioni, frazionamenti ecc;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Inoltre;

Su conforme proposta del presidente;

Stante l'urgenza di provvedere in merito

Con votazione separata unanime: 8 favorevoli, 3 astenuti (Cieri, Musa e Castiglione) resa per alzata di mano

DELIBERA

Di dichiarare così come dichiara, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del TUEL approvato con D.Lgs. 18.8.2000, n.267.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**

IL PRESIDENTE
F.to **I. COCCIOLA**

IL CONSIGLIERE ANZIANO
F.to. **T. COLETTI**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Ortona e vi rimarrà per 15 giorni interi e consecutivi.

Ortona, 12 marzo 2015

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**

La suesesa deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Ortona, 12 marzo 2015

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to **M. COLAIEZZI**