



COMUNE DI MONTEPAONE PROVINCIA DI CATANZARO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 32

Data 30/11/2015

OGGETTO:

Acquisizione gratuita al patrimonio comunale aree e urbanizzazione primarie del piano di lottizzazione - Ditta Jonica immobiliare s.r.l. località Caruso.

L'anno duemilaquindici, il giorno Trenta, del mese di Novembre, alle ore 16,10, nella residenza comunale, in apposita sala, regolarmente convocati, all'appello nominale risultano i Signori:

N/ro d' ord.	Cognome e Nome	Presente	Assente
1	Migliarese Mario	X	
2	Tuccio Giuseppe	X	
3	Venuto Isabella	X	
4	Lucia Francesco	X	
5	Voci Giovanni		X
6	Russo Antonio	X	
7	Urzino Paolo	X	
8	Fiorentino Maria Assunta	X	
9	Tuccio Tiziana	X	
10	Candelieri Saverio	X	
11	Totino Roberto	X	
12	Gerace Francesco		X
13	Fulginiti Umberto	X	

Presenti n. 11

Assenti n. 2

Il SINDACO Presidente, premesso che, essendo il numero dei consiglieri presenti di 11 su n. 13 consiglieri assegnati al Comune e su n. 13 Consiglieri in carica, l'adunanza è legale a termine dell'art. 12 dello Statuto Comunale, dichiara aperta la seduta.

Relaziona sull'argomento il Consigliere Lucia ed evidenzia le motivazioni dell'acquisizione gratuita al patrimonio dell'ente delle aree interessate

Interviene il Consigliere Candelieri chiedendo il ritiro della deliberazione, oggetto dell'argomento trattato, per motivi di completezza ed approfondimento dello stesso argomento, quali il collaudo di un muro esistente nell'area.

Replica il Consigliere Lucia informando il Consiglio che è già esistente agli atti, una specifica relazione tecnica asseverata,

Il Consigliere Candelieri chiede che sia allegata al presente verbale la nota (All. B) quale parte integrante. Il Presidente, invita il Consiglio a votare sulla proposta di ritiro del presente punto, proposto dal Consigliere Candelieri.

Si passa alla votazione: presenti n. 11 – favorevoli n. 3 – Contrari n. 8

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito gli interventi,

premettendo che sulla proposta della presente deliberazione da parte:

Del Responsabile del servizio interessato, in ordine alla regolarità tecnica;

è stato espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Visto il d.Lgs. n. 267/2000, come modificato ed integrato dal d.Lgs. n. 126/2014;

Visto il d.Lgs. n. 118/2011;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il vigente Regolamento comunale di contabilità;

Con la seguente votazione espressa in forma palese Presenti n. 11, - Favorevoli n. 8 – astenuti n. 3 (Candelieri-Totino-Fulginiti)

DELIBERA

Di approvare integralmente ed in ogni sua parte la proposta di deliberazione del Responsabile dell'Area Tecnica avente ad oggetto: "Acquisizione gratuita al patrimonio comunale aree e urbanizzazione primarie del piano di lottizzazione - Ditta Jonica immobiliare s.r.l. località Caruso".
allegata alla presente, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Di trasmettere la presente al responsabile dell'albo pretorio on-line per la dovuta pubblicazione

Infine con la stessa suddetta votazione

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.

Il presente atto viene letto, confermato e sottoscritto

Il V. Segretario
Francesco Romano

Il Sindaco
Mario Migliarese

COMUNE DI MONTEPAONE

PROVINCIA DI CATANZARO

PROPOSTA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Acquisizione gratuita al patrimonio comunale aree e urbanizzazione primarie del piano di lottizzazione - Ditta Jonica immobiliare s.r.l. località Caruso.

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA

Premesso:

- Che con deliberazione del C.C. n°121 del 24.03.1984 è stato approvato il piano di lottizzazione della ditta Jonica Immobiliare srl nell'area sita in Montepaone Centro Località Caruso identificata al catasto al foglio n°14 particelle 21-22-23;
- Che per tale lottizzazione è stata stipulata la convenzione urbanistica in data 01.08.1989 dal notaio Rao Edda Rep. 21574 con la quale i lottizzanti si impegnavano ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria entro cinque anni dalla stipula della predetta convenzione ed a trasferire al Comune, gratuitamente, le aree urbanizzate;
- Che per tali lavori in data 29.02.1992 è stata rilasciata regolare concessione edilizia n°10;
Atteso:
 - Che la predetta convenzione, prevedeva che le opere di urbanizzazione dovevano essere realizzate e consegnate al Comune entro il termine massimo di cinque anni, decorrenti dalla data di stipula della convenzione;
 - Accertata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie ad eccezione dell'impianto di sollevamento liquami non più necessario in quanto la raccolta è stata collegata alla condotta fognaria comunale;
 - Che per i sopra lavori è stata redatta relazione tecnica asseverata a firma dell'Arch. Cataldo Bonofiglio con la quale si assevera che i muri in c.a. risultano idonei dal punto di vista statico e l'impianto elettrico d'illuminazione risulta conforme alla Legge 46/90 e s.m.i.;
 - Considerato che la ditta lottizzante Jonica immobiliare S.r.l. è inadempiente unitamente agli altri lottizzanti della mancata consegna delle opere di che trattasi e che oggi risulta dalla visura camerale, che la Società è stata cancellata in data 12/05/2009 decreto del Giudice del registro n°1189 del 05.05.2009-provvedimento del conservatore n°10 del 23/04/2009;
 - Accertato presso l'ufficio tecnico comunale che tutte le superfici catastali delle aree da acquisire sono comprese al foglio di mappa 14 part. 22-397-405-455-456 ciò a seguito dei trasferimenti immobiliari effettuati dalla società per aree edificabili. Che pertanto le aree oggetto di acquisizione gratuita da parte del Comune risultano già identificate catastalmente al foglio di mappa n°14 part. n°22-397-405-455-456;
 - Che i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, con conseguente utilizzo ad uso pubblico delle aree suddette, iniziarono nell'anno 1992 ;
 - Che i beni immobili, risultano volontariamente, con carattere di continuità, posti al servizio della generalità indifferita dei cittadini;
 - Che la collettività ne fa autonomamente uso per la circolazione e che l'uso, anche poter escludere che esso sia frutto della mera tolleranza dominicale, si è protratto per il tempo necessario all'acquisizione per uso capione;
 - Che per la strada e aree asservite di proprietà dei lottizzanti devesi ricercare titolo idoneo per l'accorpamento al demanio comunale;

- Che, affinché un'area privata venga a far parte del demanio stradale e assuma, quindi, la natura di strada pubblica, non basta nè che vi si espliciti di fatto il transito del pubblico (con la sua concreta, effettiva e attuale destinazione al pubblico transito e la occupazione "sine titulo" dell'area da parte della p.a.), nè la mera previsione programmatica della sua destinazione a strada pubblica, nè l'intervento di atti di riconoscimento da parte dell'amministrazione medesima circa la funzione da essa assolta, ma è necessario che la strada risulti di proprietà di un ente pubblico territoriale in base a un atto o a un fatto (convenzione, espropriazione, usucapione, ecc.) idoneo a trasferire il dominio e che essa venga destinata, con una manifestazione di volontà espressa o tacita dell'ente all'uso pubblico;
- Che devesi valutare se può sorgere o meno uno specifico interesse dell'amministrazione comunale ad acquisirne l'esclusiva proprietà, acquisizione che avrebbe come conseguenza l'assunzione degli oneri relativi. L'attivazione delle procedure acquisitive debbono, quindi, avvenire con il principio del giudizio di convenienza per l'interesse della collettività, a mezzo di regolari negozi giuridici con le parti interessate, fissando di volta in volta le condizioni ed i termini per attivare l'azione amministrativa, tenendo conto dell'esercizio discrezionale di cui è titolare la pubblica amministrazione legittimato e giustificato dall'interesse collettivo e comunque attivando percorsi volti ad evitare possibili danni erariali;
- Che i signori Candelieri Francesco-D'Alessio Marisa-Viscomi Francesco Paolo Antonio giusta procura ad negotia del 13/08/1990 registrata il 4/09/1990 al n°241 serie 2 hanno presentato dichiarazione di volere cedere prontamente le strade di lottizzazione e relativi servizi (opere urbanizzazione primarie) ai sensi dell'art. 31 comma 21 e 22 della Legge 448/98;
- Che l'effettiva larghezza delle strade considerata è quella oggetto di possesso uti dominus da parte dell'Amministrazione Comunale per il tempo necessario alla sua uso capione così come pure per le aree di parcheggio e delle aree a verde nonché delle relative opere urbanizzazione primarie, il tutto ai sensi dell'art.22 Co.II Legge 2248/1865 allegato F;
- Considerato che la strada, le aree di parcheggio, le aree verdi e le relative opere di urbanizzazione primarie vengono effettivamente utilizzati ad uso pubblico da oltre vent'anni e che sulla stessa strada e sulle opere di urbanizzazione primaria sono stati operati nel corso degli anni diversi interventi di manutenzione da parte della pubblica amministrazione;
- che costituiscono elementi univoci, precisi e concordati per ritenere una strada non più meramente privata bensì d'uso pubblico, come nei casi di cui trattasi: l'ubicazione all'interno dei luoghi abitati, l'inclusione nella toponomastica del comune, l'apposizione della numerazione civica, il comportamento della pubblica amministrazione del settore dell'edilizia e dell'urbanistica, l'assoggettamento dei cittadini alla prassi determinata da tale comportamento, l'inserimento della strada nell'elenco della rete stradale comunale, l'imposizione di tasse per l'occupazione di spazi e aree pubbliche e la constatazione di violazioni del codice della strada da parte della vigilanza locale;
- che l'art. 31 comma 21 e 22 della Legge 448/98 con lo strumento della straordinaria revisione catastale da facoltà agli Enti Locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari, tenuto altresì conto che la registrazione e la trascrizione del provvedimento, avvengono a titolo gratuito;
- che i suddetti terreni risultano a tutti gli effetti adibiti ad uso stradale pubblico, e che detta destinazione è tuttora in atto e permane ininterrottamente da almeno venti anni, né i soggetti proprietari hanno mai interposto opposizione al libero, pacifico ed ininterrotto possesso ed utilizzo a scopi di transito;
- Dato atto che l'accorpamento al demanio stradale dei terreni ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 31, commi 21 e 22 della legge 23/12/1998, n. 448, avviene a titolo gratuito, ossia senza spese a carico del Comune, nemmeno per quanto attiene alle formalità di registrazione e di trascrizione del relativo provvedimento presso i pubblici registri immobiliari, delle quali è prevista la gratuità;

- Considerato, altresì, che è compito del Comune assumere la sorveglianza, l'ordine e la regolamentazione della circolazione nelle strade di sua competenza, allo scopo di garantirne la sicurezza, la fruizione e la fluidità del traffico, nonché tenere aggiornato l'elenco delle strade comunali e vicinali di uso pubblico, ai sensi del Codice della Strada;
- Ritenuto opportuno acquisire la proprietà di detti terreni con relative opere di urbanizzazione primaria per superare definitivamente le situazioni di incertezza circa la competenza gestionale e vigilanza, per effettuare una corretta programmazione degli interventi manutentivi e migliorativi della viabilità stradale di competenza comunale, per evitare contrasti con i privati, garantire la legittimità, la regolarità, la correttezza dell'azione amministrativa e per rispondere quotidianamente all'utenza interna ed esterna in merito:
 - alla concreta idoneità della strada a soddisfare esigenze di interesse generale
 - alla competenza gestionale e conseguente assoggettabilità alla Tosap o al Cosap
 - alla fattibilità degli interventi manutentivi ed alla manomissione del manto stradale
 - alla possibilità di rilasciare concessioni per passi carrai
 - all'esercizio dei poteri di vigilanza da parte della polizia locale
 - all'applicabilità dell'art. 905 e dell'art. 879 del c.c. in merito al rispetto delle vie pubbliche
 - alla disciplina amministrativa del commercio applicabile alle attività svolte su aree private in sede fissa od ambulante su aree pubbliche
 - alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria
- Ravvisata, pertanto, la necessità e l'opportunità di accettare la cessione gratuita dei suddetti appezzamenti di terreno con relative opere di urbanizzazione primaria, così come proposto dalle ditte formalmente proprietarie, e procedere all'acquisizione in proprietà degli stessi mediante ricorso alla procedura semplificata di cui all'articolo 31, commi 21 e 22 della legge 23/12/1998, n. 448, sussistendone tutti i presupposti di fatto e di diritto;
- Visto il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ed in particolare l'articolo 42, comma 2, lett. 1), che attribuisce alla competenza del Consiglio Comunale, fra l'altro, la materia degli acquisti e delle alienazioni immobiliari delle pubbliche amministrazioni;
- Visto l'art. 2 del D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e gli artt. 2, 3, e 4, del D.P.R.
- 16/12/1992, n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada", che disciplinano, fra l'altro, la classificazione delle strade pubbliche;
- Visto il D.Lgs. 31.03.1998, n. 112 che ha trasferito ai Comuni le funzioni ed i compiti amministrativi in ordine alla classificazione ed alla declassificazione amministrativa della rete viaria di propria competenza;
- Vista la legge 23.12.1998, n. 448, recante "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo", ed in particolare l'art. 31, comma 21 (Norme particolari per gli enti locali), che disciplina le modalità di accorpamento al demanio stradale degli enti pubblici, in sede di revisione catastale, delle porzioni di terreno ad uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari;
- Visti gli articoli 822, comma 2, e 824, del Codice Civile, in materia di individuazione, classificazione e regime giuridico dei beni demaniali appartenenti allo Stato ed agli enti pubblici territoriali;

PROPONE

Per i motivi esposti in narrativa che qui si intendono integralmente riportati e trascritti:

Di acquisire a titolo gratuito ai sensi dell'art.31 Legge 488/1998 e per i motivi in premessa descritti, le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria, di cui alla convenzione urbanistica stipulata tramite notaio Edda Rao in data 01.08.1989 Rep. 21574 ubicate in Montepaone Centro Località Caruso identificato al catasto terreni al foglio di mappa n°14 particelle n° n°22-397-405-455-456 destinate come segue: Strada –

spazi di sosta per parcheggio attrezzato – verde – impianto pubblica illuminazione rete idrica – rete fognaria
- area di sedime – cabina elettrica – opere d'arte;

Di acquisire ai sensi dell'art.31 Legge 488/1998 le aree così contraddistinte:

Catasto Terreni Foglio n°14 Part. n°22 mq 510;

Catasto Terreni Foglio n°14 Part. n°397 mq 220;

Catasto Terreni Foglio n°14 Part. n°405 mq 180;

Catasto Terreni Foglio n°14 Part. n°455 mq 6376;

Catasto Terreni Foglio n°14 Part. n°456 mq 26;

Di dichiarare il carattere demaniale delle aree di cui sopra poiché sono presenti gli elementi costitutivi della demanialità, ovvero l'appartenenza della strada e delle altre aree al Comune di Montepaone con destinazione a funzione pubblica;

Di demandare al Settore Urbanistica l'esecuzione del provvedimento e la registrazione e trascrizione del provvedimento a titolo gratuito ed ogni altro adempimento inerente e conseguente la regolarizzazione patrimoniale;

Di incaricare il settore urbanistica ad attivare tutte le procedure necessarie per l'aggiornamento degli elenchi delle strade comunali;

Di demandare al settore ragioneria l'iscrizione dei beni sopra indicati al patrimonio immobiliare dell'Ente.

Montepaone 25.11.2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Geom. Francesco Ficchi)

L' ASSESSORE ALL' URBANISTICA
(Francesco Lucia)

La convenzione non è altro che un contratto che disciplina i rapporti fra l'Ente e i lottizzanti ed è rivolta soprattutto a garantire gli interessi dell'Ente e, quindi del pubblico interesse, affinché il comparto lottizzato, in quanto privo di opere di urbanizzazione, venga dotato di tutti quei servizi necessari ed indispensabili per dotare i nuovi insediamenti residenziali delle indispensabili infrastrutture quali la rete stradale, i parcheggi, le reti idriche, fognarie e di raccolta acque bianche, la pubblica illuminazione, ecc.

Nella convenzione, oltre all'impegno alla cessione delle aree standard (aree per strade, aree per parcheggi, verde pubblico e per edilizia scolastica previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444), ci dovrebbe essere anche l'impegno da parte dei lottizzanti per l'esecuzione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primarie (strade, acquedotto, fognatura, impianto di pubblica illuminazione, raccolta acque bianche, cabina elettrica).

Tale impegno doveva essere obbligatoriamente suffragato da un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primarie, (che sicuramente esiste agli atti) corredato da un computo metrico estimativo, dal quale doveva emergere il costo di realizzazione delle stesse.

Per l'esecuzione di tali opere, che si ripete dovevano essere a carico dei lottizzanti, nella convenzione ci dovrebbe essere indicata **la polizza fidejussoria** prodotta dai lottizzanti, dell'importo indicato nel computo metrico, per far sì che in caso di inottemperanza da parte degli stessi, il Comune di Montepaone, dopo l'acquisizione delle somme da parte della compagnia assicuratrice, intervenisse con i poteri sostitutivi.

Tale polizza poteva essere svincolata (da parte della Jonica Immobiliare srl) solo ad avvenuta constatazione da parte del Comune della realizzazione delle opere, nonché dopo la loro collaudazione.

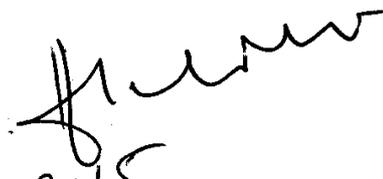
Da quello che emerge dalla proposta di deliberazione, sembrerebbe che, a distanza di quasi vent'anni, nessun potere sostitutivo sia mai stato posto in essere da parte del Comune di Montepaone (le opere risultano essere state iniziate nel 1992 e dovevano compiersi entro 5 anni), atteso che la società lottizzante, tale Jonica Immobiliare S.r.l., per come indicato nella visura camerale indicata nella proposta dell'atto deliberativo, sembra sia stata attiva fin al 12.05.2009.

Fra l'altro, stante la presenza di "muri in c.a.", è necessario conoscere tramite l'UTC se per la realizzazione degli stessi sia stato acquisito il prescritto parere preventivo da parte dell'ex Ufficio del Genio Civile e per quale motivo gli stessi non siano stati sottoposti a collaudo per come prescritto ed imposto dalla normativa di riferimento in materia di edilizia sismica.

Né tale atto (collaudo) può essere in alcun modo essere sostituito dal una "relazione tecnica di asseverazione" atteso che le operazioni di collaudo di un'opera in c.a., possono essere sempre e comunque effettuate anche alla data odierna tramite carotaggi e campionature dei materiali utilizzati da sottoporre ad analisi e prove di resistenza meccanica.

La mancanza dell'atto di collaudo e l'utilizzazione di un'opera in c.a. non collaudata, comporta una palese violazione della vigente normativa in materia di edilizia sismica.

La proposta deliberativa, inoltre, è improntata, esclusivamente, alla sola acquisizione in "proprietà" delle aree oggetto di impegno di cessione per standard urbanistici (aree per strade, aree per parcheggi, verde pubblico, ecc.) per come stabilito con la convenzione che viene stipulata.

Consiglio C. A. 
30. XI. 2015

Le opere di urbanizzazione realizzate da parte dei lottizzanti, vengono richiamate nella proposta deliberativa solo ed esclusivamente in forma marginale e solo perché ricadenti sulle strade di lottizzazione e, come tali, anch'esse oggetto di acquisizione al patrimonio comunale, in quanto non escludibili da tale circostanza.

Appare poi quanto mai inverosimile che: "...sulla strada e sulle opere di urbanizzazione primarie sono stati operati nel corso degli anni diversi interventi di manutenzione da parte della pubblica amministrazione..." atteso che la società lottizzante, tale Jonica Immobiliare S.r.l., per come anzidetto, risultava attiva fin al 12.05.2009.

Per tale situazione, qualsiasi intervento manutentivo non poteva in nessun modo essere operato da parte della pubblica amministrazione, ovvero, in mancanza di intervento da parte della società lottizzante, potevano essere realizzati dal Comune ma solo con l'applicazione della rivalsa delle spese sostenute a carico della società lottizzante mediante l'iter della riscossione coattiva.

Per ultimo, emerso che le opere di urbanizzazione sono state oggetto di interventi manutentivi, è palesemente dimostrato che le stesse non risulterebbero eseguite a perfetta regola d'arte come la legge impone, e, quindi, prima dell'acquisizione da parte del Comune delle stesse, necessiterebbe, **obbligatoriamente**, che venissero poste a vera e propria collaudazione, e non ad una quanto mai semplicistica "relazione tecnica di asseverazione".

Fra l'altro, tale relazione sembrerebbe riguardare solo ed esclusivamente i muri in c.a. e l'impianto di pubblica illuminazione, quest'ultimo, poi, non risulterebbe corredato da apposita certificazione di conformità da parte di ditta all'uopo abilitata ed è stato asseverato "conforme alla Legge 46/90 e s.m.i.", omettendo o forse non essendone a conoscenza, che tale normativa risulta essere stata soppiantata dall'entrata in vigore del D.M. n.37/2008.

Infine, si rimanda al Responsabile del Servizio interessato un'attenta lettura dell'art.24, comma 4-bis, lett. a) del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. il quale testualmente recita:

"Il certificato di agibilità può essere richiesto anche: per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, **qualora siano state realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio** e siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;"

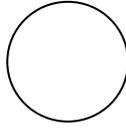
Per le motivazioni sopra esposte si chiede pertanto il ritiro del punto all'ordine del giorno per ulteriori, mirati e quanto mai opportuni approfondimenti a tutela di eventuali responsabilità (civili e penali) del Consiglio Comunale che potrebbero scaturire dall'eventuale approvazione dell'atto così come proposto.

Carrozza
30.XI.2015

PUBBLICAZIONE

In data odierna, la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico comunale per 15 giorni consecutivi (art. 124, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000)

Data .04/12/2015



► Il Responsabile

.Fabbio Rosaria

ATTESTAZIONE

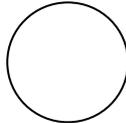
Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

è stata pubblicata all'albo pretorio informatico comunale per 15 giorni consecutivi (art. 124, D.Lgs. n. 267/2000);

è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000;

è divenuta esecutiva il, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, D.Lgs. n. 267/2000).

Data .04/12/2015

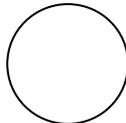


► Il Responsabile

Dott. Francesco Romano

È copia conforme all'originale.

Data



► Il Responsabile

.....