



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

n. 20 del 03/07/2014

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: Atto di indirizzo. Definizione delle modalità operative per le future alienazioni degli alloggi edificati a Custoza all'interno del Comparto n. 18 ed assoggettati alla Convenzione Urbanistica n.rep. 81955 in data 26/06/1998.

L'anno duemilaquattordici, il giorno tre del mese di luglio alle ore 17.30 nell'apposita sala comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Sindaco Graziella Manzato e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.ri:

1 - MANZATO GRAZIELLA	- Sindaco	
2 - TRUNCALI ALESSANDRA	- Assessore	
3 - BERTOLASO FABRIZIO	- Assessore	
4 - ALLEGRI GIANDOMENICO	- Vicesindaco	
5 - GRANADOS ISABEL CRISTINA	- Assessore	
6 - TRIVELLATI NICOLA	- Assessore	Esterno

Presenti	Assenti
X	
X	
X	
X	
X	
X	

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott. SPAGNUOLO MASSIMILIANO

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

n. 20 del 03/07/2014

OGGETTO: Atto di indirizzo. Definizione delle modalità operative per le future alienazioni degli alloggi edificati a Custoza all'interno del Comparto n. 18 ed assoggettati alla Convenzione Urbanistica n.rep. 81955 in data 26/06/1998.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione riguardante l'oggetto, corredata dei prescritti pareri a norma dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

Ritenuto che la proposta suddetta sia meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che per relationem si ritengono recepite nel presente provvedimento.

Ritenuta la propria competenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 42 e 48 del citato Decreto Legislativo n. 267/2000.

Con voti favorevoli unanimi

DELIBERA

di approvare integralmente la proposta di deliberazione di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.

Inoltre, ravvisata l'urgenza, con separata votazione e con voti favorevoli unanimi

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Oggetto:

Atto di indirizzo. Definizione delle modalità operative per le future alienazioni degli alloggi edificati a Custoza all'interno del Comparto n. 18 ed assoggettati alla Convenzione Urbanistica n.rep. 81955 in data 26/06/1998.

Premesso che

- Con convenzione urbanistica in data 26/06/1998, Repertorio n. 81955 del dott. Notaio Fantin, registrata a Verona il 16/07/1998 n. 4859, atti pubblici, ed ivi trascritta il 21/07/1998 ai nn. 22242 – 22243 RG e nn. 15201 – 15202 RP, la soc. “Filca Casa Società Cooperativa Edilizia” ha acquistato a titolo di permuta dal Comune di Sommacampagna il diritto di piena proprietà del terreno censito al NCT al Foglio 35 mapp. 713 – 714 – 715 – 716 – 717 – 2 – 353, facente parte del comparto edilizio n. 18 di Custoza;
- con la medesima convenzione di cui sopra sono stati altresì definiti tempi, modalità e criteri per l'assegnazione degli alloggi che sarebbero stati costruiti sull'area in oggetto;
- in conformità agli impegni convenzionali assunti con il sopraccitato atto, la cooperativa ha quindi realizzato complessivamente n. 37 alloggi e relative pertinenze ed accessori, tra cui n. 5 alloggi e 4 autorimesse già ceduti al Comune a titolo di permuta del terreno di cui sopra, giusto atto del Notario Giannantonio Fantin in data 11/12/2007, ed ha provveduto ad assegnarli secondo i criteri stabiliti dalla Convenzione, trasmettendo poi la relativa documentazione di attestazione dei requisiti di cui agli artt. 7, 9, 10 e 11;
- l'art. 9 prevede in particolare che gli assegnatari assumano “... *formale ed irrevocabile impegno a non alienare, a nessun titolo, gli alloggi, né a costituire su di essi alcun diritto reale di godimento per un periodo di cinque anni dalla data dell'assegnazione notarile. Decorso tale termine quinquennale e per i successivi venti anni,. Gli alloggi stessi potranno essere alienati solamente a persone aventi i requisiti di al successivo punto 11. Decorso quest'ultimo termine, l'alloggio potrà essere alienato o locato a chiunque. ...*”, precisando che solo in presenza di “... *gravi e documentati motivi, la Giunta municipale potrà autorizzare l'alienazione delle unità immobiliari anche nel corso dei primi cinque anni susseguenti l'assegnazione. ...*”;
- sempre ai sensi del suddetto art. 9, qualora il Comune accerti l'assegnazione da parte della cooperativa edilizia di alloggi a richiedenti non aventi i requisiti, la medesima incorrerà nelle sanzioni di cui al successivo art. 15, rimanendo obbligata alla sostituzione dell'assegnatario, fermo restando il diritto di prelazione e la possibilità di subentro diretto ed immediato da parte del Comune in caso di inerzia della stessa;
- in forza dell'assegnazione degli alloggi, gli assegnatari e, successivamente, i loro aventi causa subentreranno ai sensi dell'art. 13 nella posizione giuridica della cooperativa edilizia stessa, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla convenzione, tra i quali il rispetto dei requisiti soggettivi elencati dall'art. 9;
- recentemente sono pervenute a questo Ufficio alcune richieste per il rilascio di specifico “nulla osta” all'alienazione dei rispettivi alloggi originariamente assegnati dalla cooperativa edilizia, in ragione del quale poter procedere con la stipula degli atti notarili;

Tutto ciò premesso

- Precisato che non trattandosi nello specifico di un'area di edilizia economica popolare (PEEP), formalmente istituita ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71, non è possibile applicare la procedura di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 86/2011 e n. 10/2012, per l'eliminazione di eventuali vincoli residuali, al fine della libera alienazione degli alloggi;

- Rilevato che il vincolo del “prezzo massimo di prima cessione” stabilito dalla Convenzione Urbanistica, risulta applicabile solo alla Cooperativa Edilizia, firmataria dell’atto convenzionale, in sede di prima assegnazione degli alloggi, ed in tal senso, infatti, il medesimo prezzo massimo, vedi art. 12, veniva determinato anche ai fini di cui all’art. 9 per stabilire l’importo massimo di locazione degli alloggi, opzione alternativa all’alienazione che poteva essere utilizzata unicamente dalla stessa Cooperativa;
 - Considerato che ai sensi dell’art. 9 della predetta Convenzione, decorsi i primi cinque anni dalla data dell’assegnazione dell’alloggio e per i successivi venti, gli alloggi potranno essere alienati solamente a persone aventi i seguenti requisiti (art. 11):
 - cittadinanza italiana
 - residenza e/o posto di lavoro nel territorio comunale da almeno due anni
 - non essere titolare di diritto di proprietà e/o altro diritto reale di ulteriori alloggi che consentano un reddito almeno pari all’ammontare del canone di locazione ex L. 392/1978
 - non essere proprietari e/o altro diritto reale di ulteriori abitazioni nel Comune di Sommacampagna, per i residenti, in altra località della Provincia di Verona per i non residenti
 - non essere assegnatari di altri alloggi edificati con contributi statali e/o agevolati
- (si rimanda al testo originario della Convenzione per i dettagli sui requisiti).
- Preso atto che, fatto salvo il rispetto dei requisiti sopra indicati, non sussistono ulteriori vincoli all’alienazione, successiva alla prima, degli alloggi edificati nell’area oggetto della Convenzione Urbanistica, ne tantomeno diritti di prelazione, talché non appare necessario che il Comune si esprima in merito all’alienazione degli alloggi
 - Ritenuto in ogni caso opportuno che, nei limiti temporali previsti dalla convenzione (25 anni complessivi a partire dalla data della iniziale assegnazione notarile), il Comune debba essere informato sulle modifiche all’assetto proprietario, al fine di verificare il raggiungimento degli obiettivi sociali a suo tempo stabiliti, e che tale informazione debba avvenire tramite il deposito da parte degli interessati della documentazione attestante il possesso dei requisiti da parte del futuro acquirente, da effettuarsi anticipatamente alla stipula del relativo atto di trasferimento della proprietà, al fine anche di evitare eventuali possibili procedure di annullamento degli atti;
 - Precisato che tale documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui all’art. 11 dovrà essere trasmessa al Comune, comunicando altresì il nominativo ed il recapito dello studio notarile incaricato, con un anticipo minimo di 15 (quindici) giorni dalla data di stipula dell’atto di trasferimento, trascorsi i quali, in caso di esito positivo, si potrà procedere all’alienazione per tacito assenso, senza la necessità di alcuna osta da parte dell’ente; mentre nel caso in cui si rilevassero incongruenze e/o carenze documentali, le medesime saranno prontamente segnalate al richiedente ed al notaio e la procedura dell’atto di trasferimento non potrà proseguire fino a che non saranno risolte;
 - Ritenuto altresì opportuno che le predette indicazioni siano trasmesse agli uffici competenti e rese note a tutti gli interessati tramite specifico atto di indirizzo della Giunta Comunale, da pubblicare sul sito istituzionale;
 - Precisato infine che, ai sensi dell’art. 13 della Convenzione:
 - negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere riportate tutte le clausole previste in Convenzione e la dichiarazione espressa dell’acquirente di accettazione delle medesime clausole e di impegno a disporre dell’alloggio in conformità con le prescrizioni della convenzione stessa;
 - una copia autentica dell’atto dovrà essere trasmessa al Comune entro sessanta giorni dal trasferimento.

SI PROPONE DI

1. Prendere atto che quanto in premessa costituisce parte integrante formale e sostanziale della presente proposta;
 2. stabilire le seguenti modalità operative per le future alienazioni degli alloggi edificati a Custoza all'interno del Comparto n. 18 ed assoggettati alla Convenzione Urbanistica in data 26/06/1998, Repertorio n. 81955 del dott. Notaio Fantin, registrata a Verona il 16/07/1998 n. 4859, atti pubblici, ed ivi trascritta il 21/07/1998 ai nn. 22242 – 22243 RG e nn. 15201 – 15202 RP;
 - a. il futuro acquirente trasmette con un anticipo minimo di 15 (quindici) giorni dalla data di stipula dell'atto di trasferimento tutta la documentazione necessaria attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 11 della suddetta Convenzione, comunicando altresì il nominativo ed il recapito dello studio notarile incaricato;
 - b. L'Ufficio tecnico verifica la correttezza e l'effettivo possesso dei sopraccitati requisiti da parte del futuro acquirente
 - c. Entro il predetto termine l'ufficio provvederà all'eventuale richiesta di chiarimenti qualora si rilevassero incongruenze e/o carenze documentali;
 3. Precisare, ai sensi dell'art. 13 della Convenzione, che:
 - negli atti di trasferimento degli alloggi dovranno essere riportate tutte le clausole previste in Convenzione e la dichiarazione espressa dell'acquirente di accettazione delle medesime clausole e di impegno a disporre dell'alloggio in conformità con le prescrizioni della convenzione stessa;
- una copia autentica dell'atto dovrà essere trasmessa al Comune entro sessanta giorni dal trasferimento.