

CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 160

del 15.07.2005

O G G E T T O

L. 376/03. Palazzine Prol. A. Fontana civv. 13 – 15 – 18 – 22 – 23. Revoca delibera G.C. n.31 del 15.02.2005 e indicazione criterio perequativo dei canoni di locazione.

L'anno duemilacinque, il giorno quindici del mese di luglio nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita la Giunta comunale nelle persone dei Signori:

Sig.	MINERVINI	Tommaso	- SINDACO	- Presente
Dott.	MAGARELLI	Mauro G.ppe	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	SPAGNOLETTA	Vito	- ASSESSORE	- Assente
Dott.	BRATTOLI	Mauro	- ASSESSORE	- Presente
Avv.	UVA	Pietro	- ASSESSORE	- Presente
Sig.	AMATO	Giuseppe	- ASSESSORE	- Presente
Dott.	TAMMACCO	Saverio	- ASSESSORE	- Presente
Sig.	CANTATORE	Mario	- ASSESSORE	- Assente
Avv.	LIOCE	Maria Antonia	- ASSESSORE	- Assente
Sig.	NAPPI	Francesco S.	- ASSESSORE	- Assente
Sig.	MANGIARANO	Francesco	- ASSESSORE	- Assente

Presiede: **Tommaso Minervini – Sindaco**

Vi è l'assistenza del **Segretario Generale Dott. Carlo Lentini Graziano.**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con propria deliberazione n.31 del 15 febbraio 2005, fu esaminata la situazione abitativa dei 49 nuclei familiari sgomberati dalle 5 palazzine inagibili di Prol. A. Fontana civv. 13 – 15 – 18 – 22 – 23, riscontrando che vi sono 17 (diciassette) nuclei familiari, occupanti altrettanti abitazioni in fitto i quali versano un canone mensile variabile tra 300,00 e 580,00 Euro, di cui 5 (cinque) sin dal dicembre 2002, 25 (venticinque) occupano gli alloggi nel Centro Antico, i restanti occupano abitazioni proprie;
- in virtù di tale disamina la Amministrazione Comunale nella predetta deliberazione n. 31/05 stabiliva un criterio perequativo, che teneva conto delle diverse situazioni abitative createsi, determinando un canone “mensile standard” e fissando le modalità di compensazione delle spese di locazione anticipate dai soggetti “costretti” ad occupare alloggi presi in fitto dal “libero mercato”;
- la disposizione giuntale era fondata sul presupposto che i proprietari integrassero una quota pro-capite al finanziamento statale di cui alla L. 376/03 per consentire la completa attuazione del programma costruttivo, in quanto il finanziamento statale di Euro 4.500.000,00 non risulta sufficiente a coprire anche le spese delle forniture dei materiali di finitura e degli impianti relativi alle singole unità immobiliari;
- successivamente alla adozione del provvedimento giuntale de quo, la società ITAL.CO s.r.l., proprietaria superficiera di alcuni immobili (box al 2° piano interrato delle palazzine civv. 15 e 23 oltre ad un locale a p.t. della pal. 13), è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Trani n. 41 del 16 febbraio 2005, con la quale sono stati nominati Giudice Delegato il dott. Gaetano CATALANI e curatore l'avv. Leonardo SCARDIGNO, per cui la volontà espressa dall'ITAL.CO s.r.l., per il tramite del proprio legale avv. De Ceglia, con nota n. 5634 del 07.02.2005 di cedere ai restanti proprietari superficiali, dette porzioni immobiliari, è venuta meno;
- con il subentro della curatela fallimentare, in luogo dell'ITAL.CO s.r.l., risultava tecnicamente complesso acquisire dalla stessa la propria quota parte occorrente per completare le finiture delle porzioni immobiliari, già in capo alla ITAL.CO s.r.l., necessarie per integrare, unitamente alla quota pro-capite dei restanti proprietari, il

finanziamento statale, per cui la “disponibilità economica” che avrebbe consentito le compensazioni è venuta meno;

- per tale effetto la convenzione regolante i rapporti tra il Comune di Molfetta e i titolari della proprietà superficiale delle unità immobiliari, concordata tra le parti, approvata con deliberazione della G.C. n. 159 del 14.07.2005, stabilisce, **all’art.4 “RISORSE”** che: *“omissis.....”*;

“l’impegno economico-finanziario del Comune è limitato solo ed esclusivamente alla erogazione del finanziamento pubblico di cui alla predetta legge effettivamente accreditato dallo Stato.

Per l’ipotesi in cui esso non sia sufficiente al completamento dei fabbricati e delle singole porzioni di essi con grado di finitura tale da consentire l’abitabilità e l’agibilità, viene espressamente convenuto che esso completamento possa essere portato a termine dai singoli titolari del diritto di superficie a loro cura e spese.

Il Comune si impegna a portare la costruzione di tutte le singole unità immobiliari ad uno stesso grado di finitura al fine di evitare ingiustificati vantaggi o svantaggi per i singoli superficiali “.

Da ciò si evince che la “quota integrativa versata dai proprietari”, indicata nella disposizione giunta contenuta nella deliberazione n. 31 del 15.02.05, non è più prevista, per cui la compensazione delle spese di locazione anticipate dai soggetti che hanno occupato alloggi presi in fitto dal “libero mercato” non può avvenire utilizzando quei fondi. Di contro, però, può essere fatto salvo il principio ed il criterio perequativo ivi indicato, recuperando il fabbisogno occorrente dalle somme che si andranno a ricavare ad esito delle controversie in corso. Infatti **l’articolo 6** della convenzione dal titolo: **“CONTROVERSIE IN CORSO, CESSIONE DEL CREDITO, ED UTILIZZO DELLE SOMME PERCEPITE”**, prevede che:

“i titolari del diritto di superficie con esclusione del fallimento ITAL.CO s.r.l., al fine di contribuire alle spese sostenute dal Comune di Molfetta nella vicenda in questione, cedono al Comune di Molfetta, che accetta, i crediti, comprensivi di interesse e di rivalutazione monetaria, se ed in quanto verranno loro riconosciuti dalle Autorità Giudiziarie adite all’esito dei giudizi indicati, o di quelli ad intraprendersi, ovvero : a seguito di ripartizione dell’attivo fallimentare della ITALCO s.r.l., ove essi abbiano fatto istanza di ammissione al passivo, siano stati ammessi e riscuotano in tutto o in parte le somme richieste”.....omissis

“A tal fine i superficiali, esclusa la curatela fallimentare della ITAL.CO s.r.l. si impegnano ed obbligano:

a) a proseguire nelle sedi competenti, a propria cura e spese, i predetti giudizi in fase e grado.....omissis

..... omissis

d) a versare le somme ottenute in favore del Comune di Molfetta”

Ed inoltre, sempre l'**art.6** della convenzione, al **comma 5**, recita:

“Le somme così ricavate verranno impiegate dal Comune di Molfetta secondo l'ordine di priorità di seguito specificato:

1) rimborso dell'imposta di registro.....omissis

2) pagamento e/o rimborso dei diritti ed onorari degli avvocati dei superficiali omissis

3) rimborso delle spese sostenute e da sostenersi dal Comune per far fronte alle esigenze e difficoltà incontrate dai superficiali a seguito dello sgombero delle palazzine e della sistemazione dei condomini;

4) omissis

5) omissis”.

Ciò premesso:

- Considerato, per quanto innanzi detto e sulla base della convenzione, che viene meno il presupposto della “quota integrativa” da parte dei proprietari prevista nella disposizione della Giunta di cui alla deliberazione n. 31/05, mentre resta valido il criterio perequativo ivi indicato per compensare le spese di locazione anticipate;

- Ritenuto che le somme occorrenti per la perequazione possano essere anticipate dal Comune di Molfetta in favore degli aventi diritto, fatto salva l'azione di rivalsa;

- Ritenuto quindi di sommare detti importi alle spese già sostenute la cui sommatoria sarà al Comune rimborsata secondo la priorità prevista (punto 3) in convenzione all'art.6 comma 5;

Ciò premesso, considerato e ritenuto, **la Giunta dispone** che:

“Ad ultimazione dei lavori di ricostruzione delle 5 palazzine, il cui appalto è finanziato con i fondi statali di cui alla legge 376/03, sarà effettuata, dagli uffici comunali preposti, il calcolo per la compensazione sulle spese di locazione anticipate dai soggetti che hanno occupato alloggi presi in fitto

dal “libero mercato”, secondo un criterio perequativo determinato della fissazione del “canone mensile standard” ottenuto dalla media aritmetica tra il minimo canone ed il massimo canone corrisposto ed accertatao, nei modi di legge, dei 49 nuclei familiari sgomberati.

Coloro i quali dimostreranno, secondo legge, di aver corrisposto un canone mensile superiore a quello standard (perequato), avranno diritto al recupero della differenza moltiplicato il numero delle mensilità versate. Tali somme saranno anticipate dal Comune e rientrano tra quelle elencate al p.to 3 comma 5 art.6 della convenzione per le quali è previsto il rimborso in favore del Comune di Molfetta nel caso di esito favorevole del giudizio intrapreso dai superficiari esclusa la curatela fallimentare della ITAL.CO s.r.l.”.

Visto il parere favorevole espresso dal Capo Settore LL.PP. e al Capo Settore Economico – finanziario, ai sensi dell’art.49 comma 1 del T.U.EE.LL. approvato con Decreto L.vo n. 267 del 18.08.2000;

Viste le ordinanze sindacali del 25 novembre 2002 n. 46209 e 46210 e del 07.10.2004 prot. N. 43978;

Vista la L. 376/03;

Vista la convenzione tra il Comune di Molfetta ed i titolari della proprietà superficiaria delle unità immobiliari delle palazzine di Prol. A. Fontana civv. 13 – 15 – 18 – 22 – 23 approvata con propria deliberazione n. 159 del 14.07.2005;

Ritenuto di incaricare il RUP di recuperare, i fondi occorrenti per la perequazione, dalle economie rivenienti dal ribasso d’asta, inserendo tale anticipazione nelle somme da recuperare (art. 6 c.5 punto 3 della convenzione)

Ad unanimità di voti resi in forma palese

DE LIBERA

1. La narrativa è parte integrante del presente provvedimento.
2. La propria deliberazione n.31 del 15.02.2005 è revocata.
3. Fornire al Responsabile del Procedimento, ing. Enzo Balducci, la seguente disposizione con obbligo di osservarla nei modi e tempi indicati:

“Ad ultimazione dei lavori di ricostruzione delle 5 palazzine, il cui appalto è finanziato con i fondi statali di cui alla legge 376/03, sarà effettuata, dagli uffici comunali preposti, il calcolo per la compensazione sulle spese di

locazione anticipate dai soggetti che hanno occupato alloggi presi in fitto dal “libero mercato”, secondo un criterio perequativo determinato dalla fissazione del “canone mensile standard” ottenuto dalla media aritmetica tra il minimo canone ed il massimo canone corrisposto ed accertato, nei modi di legge, dei 49 nuclei familiari sgomberati.

Coloro i quali dimostreranno, secondo legge, di aver corrisposto un canone mensile superiore a quello standard (perequato), avranno diritto al recupero della differenza moltiplicato il numero delle mensilità versate. Tali somme saranno anticipate dal Comune e rientrano tra quelle elencate al p.to 3 comma 5 art.6 della convenzione per le quali è previsto il rimborso in favore del Comune di Molfetta nel caso di esito favorevole del giudizio intrapreso dai superficiari esclusa la curatela fallimentare della ITAL.CO s.r.l.”.

4. Incaricare il RUP di recuperare, i fondi occorrenti per la perequazione, dalle economie rivenienti dal ribasso d’asta dell’appalto relativo alla ricostruzione delle palazzine, inserendo tale anticipazione tra le somme da recuperare (art. 6 c.5 punto 3 della convenzione).
5. Il presente provvedimento, ad avvenuta esecutività, sarà trasmesso a : Sindaco, Assessore ai LL.PP., RUP ing. Enzo Balducci, Capo Settore Finanze, Notaio dott.ssa A. Trapanese, Avv.ti F.Cives, M.Magarelli, P.Minervini, P.D’Amato, L.Piccininni e G.Magarelli.
6. Confermare RUP ing. Enzo Balducci.
7. Dichiarare il presente provvedimento di immediata esecutività, ai sensi dell’art.134 – 4° comma- D.L.vo 267/00.