



CITTA' DI MOLFETTA

PROVINCIA DI BARI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 34

del 26/02/2010

O G G E T T O

Palazzine ProL. A. Fontana civv. 13-15-18-22-23. Atto di indirizzo per la procedura di liquidazione della perequazione dei canoni di locazione in esecuzione della deliberazione della G.C. n.160 del 15/07/2005..

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

AZZOLLINI	Antonio	- SINDACO	- Presente
UVA	Pietro	- ASSESSORE	- Presente
PETRUZZELLA	Pantaleo	- ASSESSORE	- Presente
BRATTOLI	Anna Maria	- ASSESSORE	- Presente
LA GRASTA	Giulio	- ASSESSORE	- Presente
MAGARELLI	Mauro G.ppe	- ASSESSORE	- Assente
SPADAVECCHIA	Vincenzo	- ASSESSORE	- Presente
SPADAVECCHIA	Giacomo	- ASSESSORE	- Presente
PALMIOTTI	Michele	- ASSESSORE	- Presente
CAPUTO	Mariano	- ASSESSORE	- Presente
ROSELLI	Luigi	- ASSESSORE	- Presente

Presiede: **Azzollini Antonio – Sindaco**

Vi è l'assistenza del **Segretario Generale, dott. Michele Camero.**

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con propria deliberazione n.31 del 15 febbraio 2005, modificata dalla delibera n.160 del 15.07.2005, 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 erano 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 dei 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 superficaria 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'ITALCO 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. 333 del 07.07.2005, 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. 160 del 15.07.05, 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

b) 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, così come stabilito nella propria deliberazione n.160/05;

- Ritenuto quindi di sommare detti importi alle spese già sostenute la cui sommatoria sarà al Comune rimborsata secondo la priorità prevista in convenzione all'art.6 comma 5 punto3;

Ciò premesso, considerato e ritenuto, che nella propria delib. n.160/05 la Giunta dispone che:

“Ad ultimazione dei lavori di ricostruzione delle 5 palazzine il cui appalto è stato finanziato con i fondi statali di cui alla legge 376/03, sarà effettuata, dagli uffici comunali preposti ed allegato al presente atto, 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 superficiali esclusa la curatela fallimentare della ITAL.CO s.r.l.”.

Ritenuto, pertanto, dare esecuzione alla disposizione giunta del 15.07.2005 n.160 incaricando il Dirigente Settore LL.PP. e RUP di predisporre il calcolo delle somme derivanti dalla perequazione a far data dall’inizio della locazione e sino al 31.12.2008 e provvedere successivamente alla liquidazione con atto dirigenziale, autorizzando il Settore Economico Finanziario ad anticipare le somme rivenienti dal calcolo medesimo.

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente Settore LL.PP. e quello espresso dal Dirigente Settore Economico-finanziario così esplicitato “Favorevole con la specificazione che la rivalsa potrà essere operata a carico di tutti i soccombenti”, pareri resi 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 superficaria delle unità immobiliari delle palazzine di Prol. A. Fontana civv. 13 – 15 – 18 – 22 – 23 approvata con propria deliberazione n. 333 del 07.07.2005;

Vista la deliberazione di G.C. n.160 del 15 luglio 2005;

Ad unanimità di voti resi in forma palese

DELIBERA

- 1- La narrativa è parte integrante del presente provvedimento.
- 2- Autorizzare il Dirigente Settore LL.PP. e RUP a predisporre il calcolo derivante dalla perequazione indicata nella propria deliberazione n.160 del

15 luglio 2005 con riferimento alla data di inizio della locazione e sino al 31.12.2008.

- 3- Autorizzare il Dirigente Settore LL.PP. a liquidare con atto dirigenziale la somma derivante dal calcolo di cui al precedente p.to 2 previo accertamento della legittimità della richiesta avanzata dai singoli proprietari aventi diritto nei modi ed atti indicati nella deliberazione della G.C. n.160 del 15.07.2005.
- 4- Autorizzare il Dirigente del Settore Economico Finanziario a impegnare la somma derivante dal calcolo di cui al precedente p.to 2 con emissione dei mandati in favore dei soggetti legittimati alla riscossione.
- 5- Dare atto che ai sensi e per gli effetti dell'art.6 "Controversie in corso, cessione di credito ed utilizzo delle somme percepite" della convenzione sottoscritta tra il Comune e i titolari della proprietà superficiale delle unità immobiliari delle palazzine di Prol. A. Fontana, 13 – 15 – 18 – 22 – 23, alla presenza del Notaio dott. Antonella Trapanese, i superficiali si impegnano ed obbligano :
 - a) *"a proseguire nelle sedi competenti, a propria cura e spese i predetti giudizi in ogni fase e grado"*
 - b) omissis....
 - c) omissis ...
 - d) *"a versare le somme ottenute in favore del Comune di Molfetta"*pertanto la somma da erogare in favore degli aventi diritto deve intendersi anticipazione da parte del Comune;
- 6- Trasmettere il seguente provvedimento a : Sindaco, ing. Enzo Balducci nella qualità di RUP e Dirigente Settore LL.PP., Dirigente Settore Economico Finanziario, avvocati D'Amato, Piccininni e Magarelli, Notaio A.Trapanese.
- 7- Confermare responsabile del procedimento il Dirigente Settore LL.PP. ing., Enzo Balducci.