



COMUNE DI CAIVANO

(Provincia di Napoli)

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 30.06.2010

**OGGETTO: DISMISSIONE IMMOBILI REALIZZATI AI SENSI DEL
TITOLO VIII° DELLA LEGGE 219/81.**

L'anno **duemiladieci** il giorno **trenta** del mese di **giugno** alle ore **20.30** in Caivano, nell'edificio scolastico sito in via Bellini "Rione Scotta" previo recapito di appositi avvisi spediti nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **straordinaria ed in 1^ convocazione** con l'intervento dei Sigg.ri:

- FALCO Antonio -Sindaco Consiglieri:	(P = presente, A= assente)			
	P	A	P	A
ALIBRICO GIOVANBATTISTA	P		MENNILLO PASQUALE	P
LIBERTINI GIACINTO	P		RICCIO GENNARO	P
MAIELLO GIUSEPPE	P		MARINIELLO FABIO	P
PINTO ENZO	P		MONOPOLI SIMONE	P
UMMARINO ALESSANDRO	P		DELLA ROSSA MARIO	P
PELUSO SABATINO	P		DE GIORGIO MARIO	P
MARINO GIUSEPPE	P		CHIOCCARELLI GIUSEPPE	P
CANTONE MARIA	P		NATALE DOMENICO	P
SERRAO ARCANGELO	P		CELIENTO GIUSEPPE	P
MARSICO RAFFAELE	P		MELLONE GIUSEPPE	P
SIVO LORENZO	P		CASTELLI AFONSO	P
AVERSANO STEFANO	P		VITTORIOSO MICHELE	A
LANNA CARLO	P		CASABURO FRANCESCO	A
VANACORE ALESSIO	P		GEBIOLA RAFFAELE	P
ABBAGLIATO ANTONIO	P		DELLA ROCCA ARCANGELO	P

- Consiglieri Assegnati **30 + Sindaco** Presenti n. **28 + Sindaco** Assenti n. **2**

Presiede l'adunanza il sig. **Pasquale Mennillo**

Assiste il Segretario Generale **Dott. Tammaro D'Errico**

Si riportano di seguito i pareri, a norma dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, resi sulla proposta di delibera in oggetto:

Per quanto concerne la regolarità tecnica il Responsabile del Servizio interessato esprime il seguente parere: **FAVOREVOLE**

Caivano, li 29.06.2010

IL RESPONSABILE LL.PP. ff.

Arch. Giovanni Zappella

Per quanto concerne la regolarità contabile il Responsabile del Servizio Ragioneria esprime il seguente parere: **FAVOREVOLE**

Caivano, li 29.06.2010

IL RESPONSABILE RAG. E FINANZE

Dott. Gennaro Sirico

Alla ripresa dei lavori il Presidente introduce il 6° punto all'o.d.g. "Dismissione immobili realizzati ai sensi del titolo VIII° della legge 219/81, con la presenza di nr. 28 Consiglieri + Sindaco – Assenti nr. 2 (Vittorioso e Casaburo).

Prende la parola il Cons. Libertini, il cui intervento viene interrotto a casua dell'incessante vocio del pubblico. Dopo l'interruzione, il Cons. Libertini continua a relazionare sull'argomento.

Interviene il Cons. Natale, per chiedere il rinvio dell'argomento ad una apposita Commissione;

Il Cons. Chioccarelli, come già esplicitato sull'argomento precedente, ribadisce che l'argomento de quo sarebbe opportuno venisse discusso in Commissione;

Il Cons. Monopoli, dichiara che gli appartamenti del Parco Verde dovrebbero essere dismessi a condizioni agevolate, cercando di regalarle a queste persone che vivono in un disagio economico e sociale;

Il Cons. Libertini, ribatte che questo argomento è stato esplicitato ampiamente in passato ed un rinvio non sarebbe utile. Per quanto riguarda gli appartamenti nessuno obbliga a comprare, ma ci sono anche locali commerciali che hanno un valore non indifferente e possono essere venduti anche ad un prezzo favorevole;

Stante l'incessante clamore da parte del pubblico, il Presidente mette ai voti la sospensione del Consiglio, per dare l'opportunità ad un rappresentante del Parco Verde, di intervenire, che viene approvata all'unanimità.

Alle ore 23.30 circa riprendono i lavori del civico consesso.

Prende la parola il Cons. Natale per ribadire di portare l'atto in discussione in Commissione.

Interviene il Cons. Serrao, per precisare alcuni punti relativi all'argomento in oggetto;

Successivamente il Cons. Libertini, interviene per delle precisazioni ed il Cons. Natale, per ribadire ulteriormente la proposta di rinviare il punto in commissione.

Dopo l'ampia discussione, integralmente riportata in allegato "**Sub. E**", il Presidente mette ai voti la proposta dei Cons. Natale e Chioccarelli di rinviare il punto all'o.d.g. nella Commissione Bilancio, che con nr. 9 voti favorevoli (Monopoli, Della Rossa, De Giorgio, Chioccarelli, Natale, Celiento, Castelli, Gebiola, Della Rocca) e nr. 19 voti contrari non viene approvata.

Successivamente il Presidente mette ai voti la proposta agli atti, che viene approvata con voti favorevoli nr. 20 e nr. 7 contrari (Monopoli, Della Rossa, De Giorgio, Chioccarelli, Natale, Celkiento, Castelli).

- Si da atto che prima delle votazioni si è allontanato il Consigliere Mellone. (Presenti e votanti nr. 27 Consiglieri + Sindaco).

IL CONSIGLIO COMUNALE

Letta la relazione istruttoria del Settore LL.PP. nonché la proposta di deliberazione in calce alla stessa, che di seguito integralmente si trascrivono:

“”””PREMESSO

che nell'ambito della ricostruzione post-sismica regolata dal Titolo VIII della legge 219 del 14/5/1981 è stato realizzato in Caivano il quartiere successivamente designato “Parco Verde”,

che l'intervento comprende la realizzazione di 32 locali commerciali, di 8 botteghe artigiane e inoltre di 750 alloggi, così suddivisi per tipologia e superficie:



Num. alloggi	Tipologia	Superficie in mq
66	A	45
50	B	55
295	E	85
264	F	95
75	G	110
Tot.: 750		

che con delibere del C.I.P.E. del 9/7/1981 e del 14/10/1981, l'80% degli alloggi (600) fu destinata a cittadini residenti in Napoli, dietro corresponsione di canone, e la rimanente parte (20%, vale a dire 150 alloggi) fu assegnata a riscatto a cittadini residenti nel territorio comunale,

che il Commissario Straordinario di Governo con verbale del 27/4/2001 ha trasferito al Comune di Caivano la proprietà del suddetto complesso immobiliare, che il Comune di Caivano con convenzione di cui al Rep. n. 2833/02 del 29/01/2002 ha affidato alla Società IGI.CA. S.p.A. la gestione tecnico-amministrativa del Parco Verde, ivi compreso (art. 1, lettera i): “... gli adempimenti amministrativi preordinati alla cessione in proprietà da parte del Comune degli alloggi di cui all'intervento ex L. 219/81 ...”,

che nell'ambito di tale incarico la Società ha protocollato in data 26/5/2005 una relazione avente ad oggetto “Dismissione del complesso immobiliare Parco Verde realizzato ai sensi del Titolo VIII L. 219/81”,

che nella nota integrativa alla suddetta relazione protocollata in data 18/10/2007 prot. n. 16477, per i 600 alloggi in locazione la ripartizione per tipologia, la rendita catastale per unità e complessiva, il valore catastale rivalutato per unità e complessivo, sono riportati nella seguente tabella:

Numero	Tipologia	Categoria,	Rendita	Tot. rendita	Rend.	Totale
--------	-----------	------------	---------	--------------	-------	--------

alloggi		numero vani	catastale	catastale	Catast. x 110	Rend. Catast. x 110
51	A	A/3, 4	247,90	12.642,90	27.269,00	1.390.719,00
50	B	A/3, 5	309,87	15.493,50	34.085,70	1.704.285,00
225	E	A/3, 7	433,82	97.609,50	47.720,20	10.737.045,00
217	F	A/3, 7,5	464,81	100.863,77	51.129,10	11.095.014,70
57	G	A/3, 8	495,80	28.260,60	54.538,00	3.108.666,00
Tot.: 600			Totale:	254.879,27	Totale:	28.035.729,70

e che quindi per gli alloggi assegnati a riscatto abbiamo:

Numero alloggi	Tipologia	Categoria, num. vani	Rendita catastale	Tot. rendita catastale	Rend. catast. x 110	Totale Rendita Catast. x 110
15	A	A/3, 4	247,9	3.718,50	27.269,00	409.035,00
0	B	A/3, 5	309,87	0,00	34.085,70	0,00
70	E	A/3, 7	433,82	30.367,40	47.720,20	3.340.414,00
47	F	A/3, 7,5	464,81	21.846,07	51.129,10	2.403.067,70
18	G	A/3, 8	495,8	8.924,40	54.538,00	981.684,00
Tot.: 150			Totale:	64.856,37	Totale:	7.134.200,70

che la nota integrativa riporta in dettaglio le superfici catastali dei 32 locali commerciali (per un totale di 2.154,00 mq, di cui due suddivisi abusivamente e occupati ciascuno da due differenti locatari) e delle 8 botteghe artigiane (per un totale di 495,99 mq, con un totale complessivo di 2.649,00 mq), come dettagliatamente riportato nell'allegato A,

che nel corso degli anni gli immobili descritti sono stati sottoposti ad interventi di eliminazione di vizi strutturali e di manutenzione disposti e finanziati sia dal Commissariato Straordinario di Governo funzionario CIPE tit. VIII legge 219/81 sia dagli stessi occupanti,

che dalla relazione si evince anche che i conduttori degli alloggi in regime di locazione al momento della consegna della relazione erano così suddivisi:

	346
<u>Assegnatari</u>	
In attesa di voltura	79
In attesa di regolarizzazione	122
Occupanti senza titolo	52
zAlloggi non accessibili	1
Totale alloggi	600

che pertanto il totale delle prime tre categorie ammontava a 547 su 600 (91,16%),

CONSIDERATO

che per gli alloggi concessi a riscatto è doveroso pervenire alla vendita di ciascun alloggio al legittimo assegnatario,

che per gli alloggi in locazione appare necessario, utile e giusto far pervenire il maggior numero possibile di famiglie alla condizione di legittimi proprietari dell'alloggio in cui vivono,

che i costi gestionali ed organizzativi relativi ad un così gran numero di alloggi, locali commerciali ed artigianali non sono bilanciati o superati dagli introiti percepiti o che saranno percepiti dal Comune,

che la gestione diretta da parte del Comune di un rilevante patrimonio immobiliare non impiegato per le precipe finalità dell'Ente non è un obiettivo inderogabile o utile ed inoltre comporta inconvenienti e complicazioni di vario tipo, che dalla vendita del suddetto patrimonio immobiliare l'Ente può ricavare risorse preziose per coprire le necessità pregresse e future di bilancio,

che su tale argomento la materia è disciplinata precipuamente dalla legge n. 560 del 24/12/1993, così come integrata dalla legge regionale n. 24 del 12/12/2003,

che l'art. 10 della legge 560/1993 stabilisce che per gli alloggi il prezzo è pari al valore catastale moltiplicato per il coefficiente 110 (per l'intero complesso $319.735,64 * 110 = 35.170.920,40$),

che lo stesso art. 10 prevede che al prezzo così determinato va applicata la riduzione dell'1% per ogni anno di anzianità di costruzione fino ad un limite massimo del 20%,

che, risalendo la costruzione del Parco Verde al 1985, va pertanto applicata la riduzione massima del 20%,

che per i locali commerciali e artigianali la suddetta normativa non si applica e gli stessi sono cedibili con le regole ed i valori del libero mercato,

che nell'anzidetta relazione dell'IGI.CA. risulta che nel Comune di Caivano i locali commerciali sono ceduti nelle vendite tra privati ad un prezzo per mq che va da un minimo di € 710 ad un massimo di € 890,

CONSIDERATO

che la precarietà e la scarsità degli introiti economici delle famiglie del Parco Verde consiglia la definizione di condizioni il più possibile vantaggiose al fine di assicurare la massima adesione alla proposta di acquisto, senza pregiudicare in modo insostenibile bilanci familiari già esigui e dilazionando il più possibile il carico economico,

VISTI

i pareri favorevoli dei Responsabili dei Servizi in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi ai sensi dell'art. 151, comma 1, del D. Lgs. N. 267/2000,

DELIBERA

- per tutti gli alloggi

di stabilire che il prezzo base di vendita è pari al valore catastale moltiplicato per 110 e successivamente ridotto del 20%, ovvero (arrotondate):

Tipologia	Rendita catastale	Rend. catast. x 110	Con riduzione del 20%
A	247,9	27.269,00	21.815
B	309,87	34.085,70	27.269
E	433,82	47.720,20	38.176
F	464,81	51.129,10	40.903
G	495,8	54.538,00	43.630

di stabilire che per le modalità di pagamento del prezzo base di vendita degli alloggi meno eventuali detrazioni o riduzioni per quanto rimane da pagare si applicano le agevolazioni previste dall'art. 2 della L. Reg. 24/2003 che qui si riportano integralmente:

“1. Gli alloggi di edilizia residenziale e pubblica di cui all'art. 1 possono essere alienati agli assegnatari che vi hanno titolo sulla base della vigente normativa in materia con le modalità di pagamento delle quote di anticipo e delle dilazioni indicate nella seguente tabella:

Reddito limite (in euro)	Quota anticipo	Dilazione pagamento in anni
19.814,90	12%	15
16.984,20	8%	20
14.153,04	6%	25

2. Il reddito di cui al comma 1 è computato secondo le modalità previste dalla legge regionale n. 18/97, art. 2, comma 1, lettera g.

3. Le dilazioni di pagamento sono concesse ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.”

di stabilire che per i soggetti con reddito superiore a 19814,90 si applicano una quota anticipo del 18% e la dilazione di pagamento in 15 anni, che quindi risulta determinata la seguente tabella:

Reddito limite	Quota anticipo (Q)	Dilazione pagamento in anni	Numero rate mensili (M)
-	18%	15	180
19.814,90	12%	15	180
16.984,20	8%	20	240
14.153,04	6%	25	300

che pertanto se C è il costo dell'alloggio al netto di eventuali detrazioni o riduzioni, l'acconto (A) sarà pari alla percentuale di C determinata in base al reddito ($A = C \times Q$), e l'importo delle rate mensili sarà pari a:

$(C - A) / M$ più l'interesse pari al tasso legale,

che esempi di calcolo degli acconti e delle rate dovute al netto degli interessi, nel caso di nessuna riduzione e nel caso di una riduzione del 30%, sono riportati nell'allegato B che forma parte integrante del presente deliberato,

- per gli alloggi ad uso abitativo concessi a riscatto e condotti dai legittimi assegnatari

di alienare con diritto di prelazione al legittimo assegnatario ciascun alloggio di proprietà del Comune esistente nel Parco Verde e a suo tempo concesso a riscatto con pagamento mensile da parte dell'assegnatario di un anticipo,
di stabilire che per ciascun alloggio al prezzo base di vendita vanno sottratte le quote di anticipo rivalutate in base ai coefficienti ISTAT come dettagliatamente esposto nell'allegato C che forma parte integrante del presente deliberato,

- per gli alloggi ad uso abitativo in regime di locazione e condotti dai legittimi assegnatari o (in ottemperanza all'art. 2 comma 2 della L. Reg. 24/2003) da soggetti in attesa di voltura o in attesa di regolarizzazione

di alienare con diritto di prelazione al legittimo assegnatario o (in ottemperanza all'art. 2 comma 2 della L. Reg. 24/2003) a soggetti in attesa di voltura o in attesa di regolarizzazione, ciascun alloggio di proprietà del Comune esistente nel Parco Verde e attualmente in locazione al rispettivo assegnatario o equiparato,
di stabilire che per ciascun alloggio al prezzo base di vendita, in virtù dei poteri discrezionali del C. C., va applicata la riduzione di un importo pari alle mensilità pagate a titolo di locazione rivalutate in base ai coefficienti ISTAT come dettagliatamente esposto nell'allegato C che forma parte integrante del presente deliberato, fino ad un massimo di riduzione del 30% del prezzo base di vendita (in armonia con il parametro della riduzione del 30% prevista dall'art. 25 comma 4 della L. Reg. 18/2000 modificato dall'art. 1 comma 3 della L. Reg. 22/2003 in caso di vendita di beni regionali locati per uso abitativo),

- per gli alloggi ad uso abitativo condotti da soggetti senza titolo

di alienare ciascun alloggio ad uso abitativo condotti da soggetti senza titolo all'avente diritto in base al provvedimento originario di assegnazione e in caso di mancata adesione del legittimo assegnatario di procedere a vendita all'asta senza alcuna riduzione del prezzo di vendita,

- per tutti gli alloggi

di precisare che ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L. Reg. 24/2003 nei casi di reddito familiare inferiore "al limite fissato dal Comitato Interministeriale della

Programmazione Economica (C.I.P.E.) ai fini della decadenza dal diritto all'assegnazione" di un alloggio pubblico (ovvero, in assenza di specifica delibera CIPE in merito, nucleo familiare con reddito annuo complessivo convenzionale riferito al 2006 non superiore a € 11.977,39, parametro aggiornato con Del. G. R. n. 1304 del 13 ottobre 2005, BURC n. 57 del 7/11/05 - art. 2, lettera G, L. Reg. 2 Luglio 1997, n. 18. Aggiornamenti limite di reddito per l'accesso agli alloggi ERP biennio luglio 2003/luglio 2005), di soggetti ultrasessantenni o di portatori di handicap, se gli assegnatari o gli equiparati decideranno di non procedere all'acquisto, sarà sospesa la vendita dell'alloggio e gli assegnatari o equiparati continueranno a pagare le precedenti quote di riscatto o le mensilità di locazione e conserveranno i diritti di prelazione nel caso di vendita futura dell'alloggio, di stabilire che al di fuori dei suddetti casi laddove l'assegnatario o equiparato o l'occupante senza titolo non intenda acquistare l'alloggio, esso sarà venduto con asta a rialzo con prezzo di vendita a base d'asta pari al valore catastale moltiplicato per 110 e successivamente ridotto del 20%, di specificare che in tali casi l'assegnatario o equiparato o l'occupante senza titolo potrà chiedere di sospendere la vendita e di rimanere nell'alloggio con adeguamento dell'acconto mensile per gli alloggi a riscatto o del canone mensile per gli altri, al 75% dell'inflazione intercorsa tra il 1986 e il 2007, vale a dire il 103,14% (inflazione 1986-2006) incrementato dell'1,6% (inflazione ultimi 12 mesi), con successivi adeguamenti annuali al 75% dell'inflazione ISTAT, purché sia pagata – anche in forma rateizzata, comprensiva di interessi legali e nell'arco di 5 anni – quanto eventualmente non pagato negli ultimi cinque anni, equiparando ai fini di tali conteggi gli occupanti senza titolo agli assegnatari di eguale alloggio completamente morosi negli ultimi cinque anni, con la clausola che in ogni caso per successiva morosità di oltre tre mesi il Comune potrà procedere alla vendita dell'alloggio, di specificare che nei casi anzidetti di sospensione della vendita l'occupante dell'alloggio in tempi successivi potrà richiedere di procedere all'acquisto dell'alloggio alle condizioni della presente delibera, di stabilire che chi ha diritto di prelazione può far subentrare in tale diritto un familiare fino al secondo grado e che in tempi successivi può cedere l'alloggio a familiari fino al secondo grado che subentreranno nei dovuti pagamenti persistendo l'iscrizione ipotecaria a garanzia dei pagamenti residui, di stabilire che nei casi anzidetti di subentro o cessione viene riservato a chi ha diritto di prelazione l'usufrutto del bene vita natural durante, salvo casi motivati di rinuncia dell'avente diritto e previa autorizzazione della Giunta, di vietare la vendita a terzi, la locazione, il comodato d'uso o l'affidamento a terzi a qualsiasi titolo prima della fine del pagamento delle rate dovute, o comunque prima di anni dieci dalla stipula dell'atto di vendita, salvo casi motivati e previa autorizzazione della Giunta,

di precisare che in caso di decesso prima della fine del pagamento delle rate subentrano i legittimi eredi nei dovuti pagamenti e persiste l'iscrizione ipotecaria a garanzia dei pagamenti residui,

di stabilire che al momento della stipula del contratto di acquisto di un alloggio l'acquirente dovrà accettare e sottoscrivere il Regolamento Condominiale relativo all'immobile acquistato, come da formulazione riportata nell'allegato D, che costituisce parte integrante della presente delibera, e con la specificazione che per ogni scala è previsto un distinto condominio,

di precisare che gli acconti pagati per gli alloggi a riscatto e le mensilità pagate per gli alloggi in locazione non vanno confusi con le quote condominiali pregresse o future le quali sono dovute a prescindere dall'acquisto dell'alloggio o comunque dalla condizione di proprietà dell'alloggio,

di stabilire che in gravi condizioni di disagio economico o sociale e con palesi segni di povertà ed incapacità di pagare anche somme minime, accertati dal competente ufficio comunale, la Giunta potrà definire l'erogazione di aiuti economici in misura compensativa di quanto dovuto per corrispettivo provvisorio mensile o canone mensile e per quote condominiali,

di stabilire che al di fuori di tali casi il Comune dovrà perseguire con idonee ed efficaci misure il corretto e puntuale pagamento di quanto dovuto,

- per i locali commerciali e le botteghe artigiane

di alienare con asta a rialzo tutti i locali commerciali e le botteghe artigiane di proprietà del Comune esistenti nel Parco Verde, locati e non locati, con l'eccezione di quelli concessi per fini sociali e corrispondenti ai n. 29 e 32 dei locali commerciali e 1, 2, 3, 7, 8 delle botteghe artigiane riportati nell'allegato A,

di stabilire che per i locali commerciali e le botteghe artigiane il prezzo di vendita a base d'asta al rialzo è quello minimo rilevato dalla Società IGI.CA., vale a dire € 710 per mq, per cui moltiplicando tale prezzo per il metraggio dei locali che saranno posti in vendita si ottiene un prezzo complessivo di vendita a base d'asta di $710 \times 2167 = 1.538.570$,

di stabilire che per i locali attualmente in fitto i locatari hanno diritto di prelazione sulla base del prezzo anzidetto, purché siano in regola con il fitto pregresso dovuto o che provvedano a sanare quanto dovuto al momento in cui dichiarano formalmente di voler esercitare il diritto di prelazione, e che l'eventuale mancato esercizio del diritto di prelazione non esime il locatario moroso dal dover pagare quanto dovuto secondo quanto previsto dalla normativa vigente,

di stabilire per le modalità di pagamento le stesse agevolazioni in funzione del reddito previste per gli alloggi,

di dare facoltà agli acquirenti di pagare un acconto superiore a quanto previsto e/o di ridurre il tempo di rateo purché ciò sia determinato al momento della stipula dell'atto di acquisto,



di stabilire che in caso di qualsivoglia immobile rimasto invenduto nella prima asta di procedere a successive aste con modalità stabilite a discrezione della Giunta ma in ogni caso senza riconoscere alcun diritto di prelazione a chicchessia, di stabilire che la Giunta può stabilire accordi con Banche o Società di Credito o di Riscossione per l'anticipo di quanto dovuto dagli acquirenti, con la contestuale delega per le procedure di incasso e la cessione dei diritti ipotecari, di stabilire che gli introiti ottenuti dalla vendita dei suddetti immobili saranno destinati a soddisfare interessi attinenti al patrimonio pubblico comunale, di precisare che la tassa di registro e le spese notarili sono a carico dell'acquirente, di stabilire che la Giunta, per minimizzare gli oneri per gli acquirenti, autorizzerà il Segretario Comunale, coadiuvato da dipendenti comunali scelti a sua discrezione e compensati secondo le norme vigenti, alla rogazione degli atti di vendita degli alloggi, di stabilire per gli acquirenti di alloggi della fascia con reddito inferiore, minore cioè di € 14.153,04 annui, una compartecipazione del Comune del 50% nelle spese notarili, escludendo qualsiasi compartecipazione per la tassa di registro, di precisare negli atti di vendita che ciascun immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e che pertanto l'acquirente dichiarandosi pienamente edotto delle stesse condizioni rinunzia espressamente ad ogni e qualsiasi azione in qualità di proprietario dell'immobile alienato e/o di condomino per le parti comuni da poter far valere nei confronti del Comune di Caivano, di stabilire che per gli atti tecnico-amministrativi e quanto altro necessario per le alienazioni di cui al presente atto, il comune si avvarrà della collaborazione della Società IGI.CA. nei limiti della convenzione richiamata in premessa, di incaricare la Giunta per tutte le decisioni, le formalità e gli adempimenti connessi a quanto deliberato.

ALLEGATO A

LOCALI COMMERCIALI

	Locatario	Mq	Valore	Prezzo di vendita
1	LOCATO	46	32.660	32.660
2	LOCATO	46	32.660	32.660
3	LOCATO	46	32.660	32.660
4	LOCATO	39	27.690	27.690
5	LOCATO	39	27.690	27.690
6	LOCATO	46	32.660	32.660
7	LOCATO	46	32.660	32.660
8	LOCATO	46	32.660	32.660
9	Sfitto	63	44.730	44.730
10	Sfitto	63	44.730	44.730
11	Sfitto	62	44.020	44.020
12	LOCATO	49	34.790	34.790
13	Sfitto	48	34.080	34.080
14	LOCATO	70	49.700	49.700
15	LOCATO*	63	44.730	44.730
16	LOCATO	48	34.080	34.080
17	LOCATO	70	49.700	49.700
18	Sfitto	180	127.800	127.800
19	LOCATO*	29	20.590	20.590
20	LOCATO	89	63.190	63.190
21	LOCATO	174	123.540	123.540
22	LOCATO	69	48.990	48.990
23	Sfitto	26	18.460	18.460
24	LOCATO	111	78.810	78.810
25	Sfitto	68	48.280	48.280
26	Sfitto	82	58.220	58.220
27	Sfitto	98	69.580	69.580
28	Sfitto	80	56.800	56.800
29	NON IN VENDITA	59	41.890	-
30	LOCATO	70	49.700	49.700
31	Sfitto	59	41.890	41.890
32	NON IN VENDITA	70	49.700	-
Totale:		2.154	1.529.340	1.437.750

* Locale diviso abusivamente in due parti ambedue con locatari

BOTTEGHE ARTIGIANE

	Locatario	Mq	Valore	Prezzo di vendita
1	NON IN VENDITA	55	39.050	-
2	NON IN VENDITA	54	38.340	-
3	NON IN VENDITA	47	33.370	-
4	Sfitto	47	33.370	33.370
5	Sfitto	47	33.370	33.370
6	Sfitto	48	34.080	34.080
7	NON IN VENDITA	95	67.450	-
8	NON IN VENDITA	102	72.420	-
	Totale:	495	351.450	100.820

Totale generale:	2.649	1.880.790	1.538.570
-------------------------	--------------	------------------	------------------

ALLEGATO B

Esempi di calcolo dell'acconto e delle rate mensile al netto degli interessi

N.B.: La dizione "+ interessi" indica che alle cifre indicate andranno sommati gli interessi legali via via maturati

Senza alcuna riduzione del prezzo base di vendita

	Prezzo di vendita	Reddito < 14153,04		Reddito < 16984,20		Reddito <= 19814,90		Reddito > 19814,90	
		Acconto 6%	Rate per 25 anni + interessi	Acconto 8%	Rate per 20 anni + interessi	Acconto 12%	Rate per 15 anni + interessi	Acconto 18%	Rate per 15 anni + interessi
A	21.815	1.308,91	68,35	1.745,22	83,62	2.617,82	106,65	3.926,74	99,38
B	27.269	1.636,11	85,44	2.181,48	104,53	3.272,23	133,31	4.908,34	124,22
E	38.176	2.290,57	119,62	3.054,09	146,34	4.581,14	186,64	6.871,71	173,91
F	40.903	2.454,20	128,16	3.272,26	156,80	4.908,39	199,97	7.362,59	186,34
G	43.630	2.617,82	136,71	3.490,43	167,25	5.235,65	213,30	7.853,47	198,76

Con riduzione del 30% del prezzo base di vendita

	Prezzo di vendita	Reddito < 14153,04		Reddito < 16984,20		Reddito <= 19814,90		Reddito > 19814,90	
		Acconto 6%	Rate per 25 anni + interessi	Acconto 8%	Rate per 20 anni + interessi	Acconto 12%	Rate per 15 anni + interessi	Acconto 18%	Rate per 15 anni + interessi
A	15.271	916,24	47,85	1.221,65	58,54	1.832,48	74,66	2.748,72	69,57
B	19.088	1.145,28	59,81	1.527,04	73,17	2.290,56	93,32	3.435,84	86,96
E	26.723	1.603,40	83,73	2.137,86	102,44	3.206,80	130,65	4.810,20	121,74
F	28.632	1.717,94	89,71	2.290,58	109,76	3.435,88	139,98	5.153,81	130,44
G	30.541	1.832,48	95,70	2.443,30	117,07	3.664,95	149,31	5.497,43	139,13

ALLEGATO C

RIVALUTAZIONE DEGLI ACCONTI E DELLE MENSILITA' PAGATE AL VALORE 2007

Dal sito ufficiale ISTAT

http://www.istat.it/prezzi/precon/rivalutazioni/val_moneta_2006.html

si ricava la seguente tabella che permette di rivalutare l'importo di ciascun anno in modo da equipararlo al valore 2006:

1985	2,1553
1986	2,0314
1987	1,9417
1988	1,8501
1989	1,7354
1990	1,6356
1991	1,5371
1992	1,4582
1993	1,3994
1994	1,3464
1995	1,2780
1996	1,2300
1997	1,2091
1998	1,1877
1999	1,1693
2000	1,1401
2001	1,1103
2002	1,0840
2003	1,0579
2004	1,0373
2005	1,0200
2006	1,0000

Moltiplicando gli acconti o le mensilità pagate in ciascun anno (escluso l'anno corrente) con i relativi coefficienti si ottengono i valori rivalutati al 2006. Sommando i valori rivalutati e incrementando il risultato dell'1,6% (moltiplicazione per 1,016), che è la svalutazione degli ultimi 12 mesi, si ottiene il valore complessivo rivalutato approssimativamente al dicembre 2007, a cui va infine aggiunto quanto pagato nel 2007.

ALLEGATO D

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

PREMESSA

Il termine Condomino indica qualsiasi proprietario di una parte del condominio e non è sinonimo di chi abita nella parte di immobile posseduta dal condomino.

Chi risiede in un alloggio senza esserne proprietario è definito come Conduttore. Il Conduttore non ha diritto a partecipare alla Assemblee di Condominio.

Il Conduttore non è tenuto a partecipare alle spese di manutenzione straordinaria del condominio ma è altresì tenuto a partecipare alla spese di manutenzione ordinaria e alle spese relative ai consumi.

Art. 1 - Oggetto

Il presente Regolamento stabilisce i diritti e le obbligazioni, le clausole e le condizioni ai quali tutti i proprietari, loro eredi e aventi causa nonché, per quanto possa riguardarli, gli usufruttuari o aventi qualsivoglia altro titolo di uso o godimento di unità immobiliari, per l'immobile formante oggetto del presente atto, sono formalmente tenuti ad uniformarsi.

Art. 2 - Consistenza

L'immobile a cui si riferisce il presente regolamento fa parte di un complesso residenziale di edifici per civile abitazione, realizzato ai sensi della Legge 219/81 Titolo VIII, per i comuni disastriati colpiti dal sisma dell'anno 1981.

L'immobile, ai fini di una corretta identificazione, è evidenziato nell'allegata planimetria generale, fa parte di un edificio con più scale ed è dotato di una sola scala contrassegnata con la dicitura

Le unità immobiliari che compongono l'immobile vengono riportate nelle allegate piante che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente regolamento.

Fanno parte della proprietà condominiale, oltre il vano-scale, i locali condominiali situati al piano terra, l'ascensore ove esistente, il corridoio di disimpegno delle cantine nonché l'area di disimpegno fra gli appartamenti, il porticato coperto, l'atrio d'ingresso, l'intera area circostante il fabbricato, i posti auto scoperti e stenditoi ove esistenti. Inoltre sono da ritenersi anche parti condominiali i volumi tecnici e terrazze di copertura, così come la copertura dei volumi tecnici.

Sono state predisposte per il riparto delle spese del condominio le tabelle millesimali allegate "A" (quote millesimali di proprietà), "B" (ripartizione

millisemale della spesa per manutenzione scale) e "C" (ripartizione millisemale della spesa per manutenzione ascensori).

Art. 3 - Proprietà comune

Oltre alle principali parti descritte nell'art. 2, sono di proprietà ed uso comune a tutti i condomini, proprietà ed uso che devono intendersi individuali ed irrinunciabili, tutte quelle parti, locali, cose, impianti dell'edificio che, in base agli atti di assegnazione o di compravendita, non risultino di proprietà singola ed individuale di un condomino o del venditore. Specificamente sono comuni:

- a) l'intero suolo su cui sorgono la costruzione principale e le accessorie (box); tutte le aree circostanti le costruzioni stesse, comunque destinate o utilizzate (muri di recinzione, marciapiedi, scalette esterne ed altri manufatti minori, zone a prato ed alberate, aree circostanti il fabbricato sino ai muri di recinzione);
- b) le fondazioni e le strutture portanti (struttura in cemento armato, muri portanti);
- c) le murature di tamponamento delle strutture esterne e verso il vano-scale;
- d) i muri di recinzione con le relative inferriate che li sormontano;
- e) i cancelli verso la pubblica via; gli infissi delle scale, quelli sulla terrazza di copertura e quelli per accedere in generale alle proprietà comuni, ai volumi tecnici e similari;
- f) gli impianti idrici di adduzione e di scarico, e quindi la rete delle fognature, degli scarichi pluviali, dei servizi igienici e delle cucine, fino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari;
- g) l'impianto ascensore, comprensivo della cabina, motore, argani, funi ed ogni accessorio;
- h) l'impianto citofonico (compresi gli apparecchi riceventi e trasmettenti installati nei singoli appartamenti);
- i) l'impianto elettrico e di illuminazione dei passaggi pedonali, dell'androne d'ingresso, delle scale e in generale delle parti comuni, nonché quello per la messa a terra, realizzato ai sensi della legge n. 46/1990, fino alla scatola di derivazione esistente in prossimità dell'ingresso alle unità immobiliari.

Art. 4 - Ripartizione delle spese

Ciascun condomino supporterà gli oneri relativi alle parti comuni secondo la quota riferita a ciascuna unità immobiliare, espressa in millesimi, come da tabelle allegate. In particolare sono a carico di tutti i condomini:

- a) le imposte contribuzioni e tasse di qualsiasi natura alle quali siano soggette le cose e le parti comuni dell'immobile;
- b) le spese per la conservazione e manutenzione, le spese assicurative delle cose comuni o destinate ad uso comune, nonché quelle per i servizi comuni e per l'approvvigionamento e manutenzione di tutti gli utensili, oggetti e materiali a ciò occorrenti;

c) le spese relative all'Amministratore del Condominio e alle persone incaricate della manutenzione e della tenuta dell'immobile e degli accessori, le spese di illuminazione dell'androne, delle parti comuni e in genere le spese relative ai servizi comuni.

- le tipologie di spese elencate ai suddetti punti a-b-c- saranno ripartite fra i condomini nella proporzione millesimale stabilita dalla tabella "A";

d) le spese di esercizio e ordinaria manutenzione dell'ascensore ove esistente;

- la tipologia di spese indicata al punto d sarà ripartita fra i condomini nella proporzione millesimale stabilita dalla tabella "C". Le spese relative a manutenzione straordinaria, rifacimenti, adeguamenti a norme di legge e similari, riguardando la "proprietà", anche se relative all'ascensore, saranno ripartite secondo la tabella "A";

e) le spese di esercizio e ordinaria manutenzione delle scale, in particolare la loro quotidiana (o frequente) pulizia;

- la tipologia di spese indicata al punto e sarà ripartita fra tutti i condomini nella proporzione millesimale stabilita dalla tabella "B". Le spese relative a manutenzione straordinaria (in particolare la ritinteggiatura), rifacimenti e similari, riguardando la "proprietà", anche se relative alle scale, saranno ripartite secondo la tabella "A";

f) le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di citofono;

- quest'ultima tipologia di spese sarà suddivisa secondo la tabella "A";

Se uno dei condomini diviene acquirente di più unità immobiliari, egli assommerà, ai fini della comproprietà delle cose comuni e della ripartizione degli oneri comuni, i diritti e gli obblighi relativi ai due o più appartamenti posseduti, quali risultano dal presente Regolamento.

Non è ammesso l'abbandono o la rinuncia delle cose comuni al fine di sottrarsi al contributo delle spese per la loro conservazione.

Art. 5 - Altre spese

Le spese eventualmente non indicate nel presente Regolamento, saranno ripartite secondo le deliberazioni dell'Assemblea, secondo l'uso comune, salvo le norme del Codice Civile o di altre leggi speciali.

Art. 6 - Impianto idrico

In relazione alla spesa per il consumo dell'acqua ad uso condominiale, si stabilisce che si provvede a dividerla in quote tutte eguali fra loro che faranno carico ai vari condomini.

Art. 7 - Innovazioni

Qualsiasi innovazione o modifica riguardante l'armonia costruttiva e l'estetica dell'immobile, non potrà essere effettuata se non con il consenso dei 3/4 (tre quarti) del valore dell'edificio (tabella "A").

Innovazioni dirette al miglioramento ed all'uso più comodo e redditizio delle cose comuni, possono essere disposte con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art 1136 del Codice Civile, salvo il diritto d'impugnativa dei dissenzienti, nei casi consentiti dalla legge (art. 1157 del Codice Civile).

Se l'innovazione, quantunque riconosciuta utile, importa una spesa rilevante, ovvero abbia carattere voluttuario, rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 1121 del Codice Civile.

Art. 8 - Riparazioni alle cose comuni

I singoli proprietari dovranno prestarsi, senza riconoscimento di alcun indennizzo, a quanto possa occorrere per l'esecuzione delle manutenzioni che fossero richieste per la buona conservazione delle cose comuni e, occorrendo, dovranno consentire, previo congruo preavviso dell'Amministratore, l'accesso nelle unità immobiliari di loro proprietà, allo stesso Amministratore, ai tecnici e alle maestranze incaricate di sorvegliare ed eseguire le necessarie opere di manutenzione e di riparazione.

Trattandosi di lavori che limitino apprezzabilmente l'uso della proprietà del singolo condomino, questi avrà il diritto ad essere risarcito. Così pure saranno a carico di tutti i condomini e saranno da ripartire secondo le quote indicate nella tabella "A" tutte le spese occorrenti per rimettere in pristino i locali e le cose del singolo condomino che abbia subito danni per effetto dell'esecuzione di lavori relativi alle cose comuni.

Nei casi in cui siano necessari lavori di riparazione, pulizia ed altro alle facciate, alla copertura, alle terrazze e ai vari impianti, i singoli proprietari dovranno adattarsi, senza indennizzo, alla impostazione delle incastellature occorrenti per l'esecuzione di tali opere e consentire inoltre eventuali appoggi sui davanzali delle finestre e balconi, in quanto risulti necessario.

Art. 9 - Lavori urgenti o straordinari

Qualunque riparazione ordinaria e straordinaria all'interno delle unità immobiliari che non si riferisca ai servizi generali del Condominio, e a carico esclusivo del rispettivo proprietario.

Nessun condomino può eseguire innovazioni o modifiche alle cose comuni, senza la preventiva approvazione dell'Assemblea, se non nel caso di assoluta e urgente necessità. In tal caso il condominio dovrà rendere noti gli estremi dell'opera o riparazione all'Amministratore, ed ogni suo diritto al rimborso sarà subordinato al riconoscimento dell'urgenza e necessità dei lavori da parte dell'Assemblea.

Non è ammessa la compensazione tra le quote condominiali e quanto eventualmente anticipato dal condomino.

Art. 10 - Divieti

E' vietato:

- a) in modo assoluto, destinare gli appartamenti e parti accessorie dell'edificio ad use di ufficio pubblico, gabinetto di cura o ambulatorio per malattie infettive o contagiose o ripugnanti, di studio o altro laboratorio emittente radiazioni ionizzanti, di esercizio di affittacamere, pensione o albergo, di scuola di musica o di canto o di ballo e in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini, o che sia contrario alla comune morale, all'igiene e al decoro dell'edificio;
- b) indipendentemente dal disposto della lettera a), destinare in tutto o in parte gli appartamenti e loro pertinenze ad uso comunque diverso dall'abitazione o da ufficio/studio professionale privato, salvo che non sia stato preventivamente consentito con deliberazione dell'Assemblea, approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 del Codice Civile;
- c) dare in locazione il proprio posto auto scoperto ove esistente a persone che non siano proprietarie o affittuarie di unita immobiliari del Condominio stesso. L'eventuale deroga potrà essere richiesta dall'interessato e da approvarsi con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 del Codice Civile;
- d) stendere i panni da asciugare all'esterno dei davanzali di balconi e finestre. E' consentito l'uso di stendini, la cui altezza non deve superare le ringhiere, limitatamente ai balconi posti sul prospetto posteriore della palazzina;
- e) giocare con la palla sulla terrazza di copertura o esercitare altri diporti che comunque rechino disturbo alla comunità, sia sotto l'aspetto della rumorosità, sia per il pericolo di colpire il prossimo con oggetti;
- f) transitare sopra i marciapiedi con autovetture, ciclomotori o motociclette;
- g) usare l'ascensore ove esistente come montacarichi in ausilio alle maestranze che effettuano lavori, con materiali sporchi o polverulenti;
- h) consentire l'uso dell'ascensore a ragazzi di età inferiore ai 12 anni, se non accompagnati da un maggiorenne;
- i) far sostare automezzi per il trasposto di materiali, salvo consentirne la sosta per il tempo strettamente necessario al carico e scarico di materiali;
- l) annaffiare piante che possano gocciolare ai piani sottostanti. E' consentito l'annaffiamento delle piante che siano poggiate sugli appositi contenitori atti a garantire che l'acqua non tracimi;
- m) poggiare vasi o altri oggetti sui davanzali o comunque in posizioni pericolose che possano essere spinte dal vento e precipitare, con pericolo per persone e cose sottostanti.

Art. 11 - Uso delle aree esterne condominiali

Tutti i condomini hanno diritto a transitare ovvero a trattenersi nelle zone verdi condominiali circostanti la palazzina, lasciando in ordine l'area e rimuovendo, terminato lo stazionamento, ogni oggetto eventualmente ivi poggiato. Si dovrà

aver cura, in particolare, di non rovinare le piante, e soprattutto il manto erboso ove questo venga adeguatamente ripristinato.

Qualora si abbiano inconvenienti di sovraffollamento, anche per l'ingresso di congiunti o altre persone amiche dei condomini, l'Amministratore, sentiti i Consiglieri, e autorizzato a regolamentare l'uso delle zone verdi in modo da garantirne il corretto godimento da parte dei condomini.

Per l'area antistante e retrostante il fabbricato, adibita a parcheggio ove esistenti, tenuto conto che sinora non si sono avuti particolari inconvenienti, tale zona seguirà ad essere gestita senza specifica regolamentazione. La posizione delle autovetture ivi stazionanti, dovrà comunque sempre consentire la corretta manovra per l'ingresso e l'uscita dai parcheggi ove esistenti.

Se in futuro dovessero verificarsi inconvenienti per "sovraffollamento" di mezzi o altro, si procederà anzitutto a delimitare sul piano le sagome di n. posti-macchina, dei quali i condomini usufruiranno secondo turni annuali, rispettando una rigorosa alternanza. Qualora l'Amministratore non proceda di sua iniziativa, sarà sufficiente la richiesta di tanti condomini che rappresentino almeno 300 millesimi per indire l'Assemblea, nel corso della quale verranno stabiliti i turni di parcheggio.

In alternativa a quanto precede, qualora vi sia un limitato numero di richieste, l'Assemblea potrà deliberare la locabilità o meno dei posti macchina. La delibera, che dovrà essere assunta con la maggioranza prevista dal 2° comma dell'art. 1136 del Codice Civile, stabilirà il canone mensile e la durata massima della locazione, con mandato all'Amministratore per la stipulazione dei contratti e la riscossione dei canoni. Gli introiti delle locazioni dei posti-auto costituiscono un'entrata del condominio che spetta, pro quote millesimali, a tutti i condomini (voce attiva della tabella "A").

Art. 12 - Colonne montanti del gas

E' fatto divieto a tutti i condomini, per espressa richiesta della Società Italiana per il Gas, di chiudere qualsiasi balcone, qualora le colonne del gas passino nei balconi stessi, fermi restando tutti gli altri divieti in materia imposti dalle norme vigenti o dal presente Regolamento.

Art. 13 - Assicurazione contro gli incendi e responsabilità civile

L'intero condominio con le relative pertinenze, deve essere assicurato contro i danni dell'incendio, per un capitale corrispondente al valore di ricostruzione.

Il Condominio inoltre deve provvedere ad un'assicurazione per responsabilità civile contro terzi, per importo adeguato, tenuto conto del valore corrente della moneta al momento della stipula della polizza.

L'Assemblea, con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 del Codice Civile sceglierà gli Istituti assicuratori e determinerà le condizioni di dette assicurazioni.

Art. 14 - Organi del Condominio

Gli organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio sono i seguenti:

- l'Assemblea dei Condomini;
- il Consiglio dei Condomini;
- l'Amministratore del Condominio.

Art. 15 - Amministratore del Condominio

L'Amministratore del Condominio è nominato dall'Assemblea. Se l'Assemblea non provvede la nomina può essere fatta dall'Autorità Giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'Amministratore dura in carica un anno, ma può essere revocato in qualunque momento dall'Assemblea.

I compiti dell'Amministratore sono i seguenti:

- a) provvedere alle deliberazioni dell'Assemblea ed assicurare l'osservanza del Regolamento e delle eventuali norme di convivenza condominiale stabilite dall'Assemblea;
- b) dirimere, se possibile, eventuali divergenze tra condomini;
- c) predisporre il bilancio di previsione di ciascun anno solare e portarlo all'approvazione dell'Assemblea.

L'Amministratore non può ordinare riparazioni straordinarie, a meno che non abbiano carattere d'urgenza o di inderogabilità.

L'Amministratore fa parte del Consiglio dei Condomini, secondo quanto indicato nell'art. 16.

L'Amministratore disciplina l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini; all'uopo saranno stabilite le opportune norme, gli orari ed i turni in relazione alle disposizioni del presente Regolamento. Le norme così date, nell'ambito dei poteri sopra specificati, sono obbligatorie per i condomini, salvo il ricorso all'autorità giudiziaria da parte del condomino che si ritenga leso.

Tutti i reclami riferentisi all'uso delle cose comuni devono essere diretti all'Amministratore per iscritto.

L'Amministratore deve tenere i seguenti documenti:

- a) un elenco aggiornato dei proprietari con le loro generalità, l'indicazione del loro domicilio e della residenza, qualora non abbiano la dimora situata nell'edificio condominiale;
- b) un tipo planimetrico aggiornato di ciascun piano dell'immobile;
- c) un inventario delle cose mobili di proprietà comune;
- d) il libro dei verbali e delle riunioni di condominio;
- e) tutta la documentazione di supporto al bilancio consuntivo.

Art. 16 - Consiglio dei Condomini

L'Assemblea del Condominio, con la maggioranza prevista dal 3° comma dell'art. 1136 del Codice Civile, elegge n. 2 Consiglieri con il compito di assistere l'Amministratore nell'espletamento del suo mandato.

Il Consiglio dei Condomini dovrà essere convocato ogni qualvolta vi siano delle decisioni particolari da prendere, anche se di normale amministrazione.

Il Consiglio avrà il compito di verifica dei conti e della cassa,

Nessun emolumento è dovuto al Consiglio dei Condomini.

Art. 17 - Assemblea dei Condomini

L'Assemblea si riunisce, in via ordinaria, non oltre 60 giorni dopo la chiusura dell'anno finanziario o in via straordinaria quando l'Amministratore lo reputi necessario, ovvero infine quando abbia ricevuto richiesta scritta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio (tabella "A").

L'Assemblea ordinaria è convocata mediante avviso individuale, da inviarsi per lettera raccomandata postale o a mano almeno cinque giorni prima della data fissata, insieme con una copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del progetto del riparto spese.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea (Ordine del giorno), e della data, luogo e ora dell'adunanza in seconda convocazione.

La convocazione dell'Assemblea viene effettuata dall'Amministratore. In mancanza o in difetto di quest'ultimo, l'Assemblea può essere convocata, a norma di legge, da condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio (Tabella "A"), dopo aver intimato all'Amministratore, per iscritto, il termine di sette giorni per procedere alla convocazione.

L'Assemblea straordinaria è convocata con le stesse modalità e formalità dell'Assemblea ordinaria.

I convenuti all'Assemblea, ordinaria e straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente e un segretario per quella riunione. Non può fungere da presidente l'Amministratore.

Art. 18 - Fondo condominiale

Per provvedere alle spese della gestione generale annuale ordinaria, deve essere costituito un fondo comune mediante il contributo che ciascun condomino deve versare per le spese di ordinaria gestione, in base al bilancio preventivo.

Per provvedere alle spese di manutenzione straordinaria o ad altre esigenze speciali o imprevedibili, l'Assemblea può deliberare la costituzione di un fondo di

riserva, sotto forma di supplemento ai contributi ordinari, non eccedendo il terzo del contributo ordinario dell'anno in corso.

L'amministrazione del fondo di riserva deve essere tenuta distinta da quella del fondo comune.

I capitali accantonati sui fondi suddetti devono essere versati presso un conto corrente bancario o postale, appositamente acceso da parte dell'Amministratore.

I prelevamenti dal fondo comune saranno fatti dall'Amministratore. Quelli dal fondo di riserva non potranno essere effettuati se non con il consenso del Consiglio dei Condomini.

Art. 19 - Chiusura dell'esercizio finanziario - Morosità

L'esercizio finanziario si chiude ogni anno il trentun dicembre.

Il condomino costituito in mora, senza necessità di preventive intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento di due quote consecutive, oppure trascorso un mese per la riscossione del conguaglio tra il bilancio preventivo e quello consuntivo.

Ogni versamento in acconto, anche se accettato, non può essere imputato che al debito più antico.

In caso di morosità potrà essere applicata una sanzione pecuniaria pari all'1% (uno per cento) della somma dovuta per ogni decade di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura d'ingiunzione di cui all'art. 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile.

Il ricavato dell'applicazione di tali sanzioni, sarà devoluto al fondo di riserva per spese straordinarie di cui all'art.18, secondo comma e, in mancanza, al fondo comune.

Nel caso in cui lo stato di mora del pagamento dei contributi si protragga per un semestre, l'Amministratore può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Quanto precede, senza alcun pregiudizio per tutti gli altri provvedimenti conseguenti al mancato o ritardato pagamento.

Art. 20 - Variazioni di proprietà

I partecipanti al condominio sono tenuti a comunicare all'Amministratore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, le cessioni a qualsiasi titolo delle loro quote, con l'indirizzo e le generalità del cessionario o dei cessionari. In difetto di tali comunicazioni, le convocazioni per Assemblea notificate al cedente sono valide.

I partecipanti al condominio sono tenuti a comunicare tempestivamente le loro variazioni di indirizzo all'Amministratore, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. In difetto di tale comunicazione, le convocazioni per Assemblea inviate al precedente indirizzo sono valide.

Art. 21 - Partecipanti e rappresentanti all'Assemblea

Ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altre persone appartenenti al condominio, con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione; la rappresentanza può essere affidata anche al coniuge o a un figlio maggiorenne.

Qualora una quota di condominio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea, che sarà designato dagli interessati. In difetto di quanto precede, il Presidente dell'Assemblea provvederà all'esclusione dei rappresentanti in eccesso mediante sorteggio.

Il condomino che sia amministratore deve astenersi dalle deliberazioni relative ai provvedimenti da lui adottati.

Art. 22 - Validità dell'Assemblea - Verbali

Per la validità dell'Assemblea, regolarmente costituita, e delle sue deliberazioni, si applicano le disposizioni di cui all'art. 1136 del Codice Civile. La validità della costituzione dell'Assemblea si attesta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la sua durata.

La discussione delle materie poste all'ordine del giorno può essere prorogata a giorno successivo, ma prima di riprendere la discussione dovrà essere accertata la validità della costituzione dell'Assemblea, secondo le norme sopra ricordate.

Il verbale dell'Assemblea deve essere riportato nell'apposito registro nel corso dell'adunanza e deve rimanere a disposizione dei condomini presso l'Amministratore nei quindici giorni successivi, trascorsi i quali, in mancanza di reclamo davanti all'autorità giudiziaria esso si riterrà approvato.

Copia conforme del verbale deve essere rilasciata dall'Amministratore al condomino che ne faccia richiesta, entro 5 giorni dalla richiesta stessa. Le spese di copia del verbale fanno carico al richiedente.

Art. 23 - Allegati al Regolamento

Sono allegati al presente Regolamento e ne fanno parte integrante i seguenti documenti:

- 1 - Planimetria generale con individuazione del condominio;
- 2 - Tabelle millesimali "A", "B" e "C" per il riparto delle spese;
- 3 - Pianta di ogni piano con indicazione della destinazione degli ambienti.

Allegato "Sub. E"
delibera di C.C. nr. 26 del 30.06.2010

Presidente.

Procediamo all'appello. Prego, segretario.

Segretario.

Si procede all'appello nominale per la verifica dei presenti rientrati in aula.

Sindaco Falco Antonio, Alibrico, Libertini, Maiello, Pinto, Ummarino, Peluso, Marino, Cantone, Serrao, Marsico, Sivo, Aversano, Lanna, Vanacore, Abbagliato, Mennillo, Riccio, Mariniello, Monopoli, Della Rossa, De Giorgio, Chioccarelli, Natale, Celiento, Mellone, Castelli, Vittorioso, Casaburo, Gebbiola, Della Rocca.

Presidente.

Con 29 presenti e 2 assenti la seduta è valida ed aperta.

Passiamo al successivo punto all'ordine del giorno: dismissione immobili realizzati ai sensi del titolo 8° della legge 219/81. Chiede di intervenire il consigliere Libertini. Prego.

Libertini.

L'argomento di cui si parla stasera è la dismissione degli alloggi e dei locali commerciali del Parco Verde. Questi locali sono stati costruiti dopo il terremoto del 1980, furono consegnati nel 1985, poi il 2001 il commissario straordinario di governo consegnò questi alloggi in proprietà al Comune di Caivano. Nel 2002 l'amministrazione comunale affidò alla Igica gli interventi di manutenzione relativi agli immobili del Parco Verde. In questo incarico erano compresi anche gli adempimenti connessi alla dismissione di questi alloggi e di questi locali commerciali. In base a questo incarico nel 2005 l'Igica presentò una relazione. Alcuni dati di questa relazione sono alla base della delibera di cui stiamo parlando. Dopo il 2005 gli eventi sono stati un po' confusi per la storia amministrativa di Caivano, questa delibera fu predisposta già due anni e mezzo fa, è stata portata varie volte in discussione all'ordine del giorno del Consiglio Comunale ma mai è stata discussa. Ora con qualche correzione questa delibera, le cui radici risalgono quindi almeno a cinque anni fa, viene finalmente all'attenzione del Consiglio Comunale. L'argomento è di estrema importanza. Quantitativamente il Comune di Caivano è proprietario di 750 alloggi e di 40 locali commerciali, quindi il Comune di Caivano è uno dei più grossi proprietari immobiliari della Campania. Inoltre il Parco Verde ha una caratteristica unica in Caivano, vale a dire è l'unico quartiere in cui nessuno è proprietario della casa in cui abita.

Chiasso in aula da parte del pubblico

Presidente.

Il Consiglio è sospeso. Chiamiamo le forze dell'ordine per far sgomberare l'aula. Qua bisogna stare in silenzio. Se volete portare qualche documento, fatecelo avere.

Facciamo continuare il consigliere Libertini; ascoltate che sono cose importanti e interessanti anche per voi.

Libertini.

Nell'ambito del quartiere abbiamo 150 alloggi a riscatto, vale a dire quelli che hanno ricevuto questi alloggi stanno pagando, dal momento della consegna, una quota mensile in anticipo per il pagamento dell'acquisto di questo alloggio.

Abbiamo poi circa 600 alloggi che sono stati assegnati e per i quali quelli che vi sono dentro pagano una quota mensile o almeno dovrebbero pagarla.

L'intenzione di questo atto è quella di regolarizzare questa situazione, a difesa degli abitanti del Parco Verde e non contro gli abitanti del Parco Verde. Perché attualmente c'è una situazione di grave anomalia, questa grave anomalia genera uno stato di confusione per il quale nessuno può legalmente vendere o affittare o dare in successione il bene in cui abita, per cui di fatto non può sperare nessuno degli atti per i quali uno si può definire proprietario. La delibera cosa prevede? Il prezzo di vendita è molto favorevole: è il prezzo catastale ridotto del 20%. Poi, da questo prezzo ridotto viene dedotto tutto quello che è stato pagato finora, incrementato della svalutazione Istat. Quanto rimane? C'è un anticipo che va dal 6% al 12% in funzione del reddito. Se il reddito è basso è solo il 6%, se il reddito è alto siamo al 12%. Il resto viene pagato in 25, 20 o 15 anni a seconda sempre del reddito; 25 anni se il reddito è basso, 15 se il reddito è maggiore.

Vi sono una serie di clausole di garanzia per le quali se una persona, un occupante, una famiglia, non è in condizione di acquistarlo può rimanere nell'alloggio o può cedere questo diritto a un familiare fino al secondo grado.

Ci sono anche una serie di forme di garanzie tese ad evitare che il legittimo assegnatario venga scavalcato da altri che si trovino abusivamente ad occupare l'alloggio, a meno che l'assegnatario non preferisca preferisca far valere i propri diritti.

Per quanto riguarda i locali commerciali, invece, la vendita procede, secondo la proposta, in base al valore di mercato degli alloggi, stabilito a suo tempo dalla Igica e si procede con gara al rialzo con diritto di prelazione però per chi si trovasse nel locale commerciale ed è in regola con i fitti oppure è disponibile a mettersi in regola con i fitti. Dai 40 locali commerciali sono però esclusi 8 locali attualmente adibiti a fini sociali, per i quali, e questa è una di quelle eccezioni di cui parlavo prima, anche se fa parte dell'elenco che abbiamo fatto, per motivi sociali non è opportuno procedere alla vendita perché significherebbe eliminare delle attività utili per il quartiere.

La delibera è molto articolata perché prevede tutta una serie di condizioni

specifiche, perché sono previste tutte una serie di possibilità però tese a garantire al massimo i diritti di chi abita in quegli appartamenti e contemporaneamente il rispetto completo della legge. Ovviamente il tutto nella tutela dell'interesse superiore dell'ente.

Questa delibera è molto importante, sia perché permette di regolarizzare il più possibile una situazione sociale molto anomala, sia perché permette anche di introitare cifre non indifferenti per il Comune e per il bilancio che noi andremo ad approvare di qui a pochi giorni.

Per tale motivo io credo che, non tanto per una proposta che parte da questa amministrazione, ma per un disegno che parte da lontano, e facevo prima riferimento al fatto che è un disegno che parte per lo meno da cinque anni fa, e che ha radici in più amministrazioni, per questo motivo io credo che questa è una delibera che debba essere considerata con la massima attenzione dall'intero Consiglio Comunale e non considerata una delibera di parte o una delibera che si vuole ascrivere ad esclusivo beneficio e vanto di questa amministrazione. Questa è una delibera che dobbiamo considerare come patrimonio di tutti quanti, in quanto è vero, e lo dimostrano i fatti, che è una delibera che è stata elaborata a più mani, con più interventi, in più tempi. Questo è soltanto un passaggio formale, importantissimo, per giungere ad un obiettivo molto importante. Grazie.

Presidente.

Ringraziamo il consigliere Libertini. Chiede di intervenire il consigliere Natale. Prego.

Natale.

Buonasera a tutti.

Cari colleghi, egregio sindaco, devo rappresentare il mio rammarico per gli ordini del giorno dell'ultima ora ed in particolar modo tutta la procedura di alienazione degli immobili del Parco Verde, area totalmente abbandonata e bistrattata negli ultimi anni, effettuata come se avesse il diavolo alle spalle che ci rincorre. Mi pare l'ennesimo passo falso di una Giunta che avrebbe dovuto essere, per retaggio culturale, politico e intendimenti, un esempio di democraticità. La questione Parco Verde che, come si nota agli atti citati in premessa, basta tutte le sue corrette informazioni ed a questo punto cito testualmente il vostro testo su una relazione avente ad oggetto: dismissione del complesso immobiliare Parco Verde, realizzata ai sensi del titolo 8° legge 219/81. E sulla nota integrativa alla citata relazione protocollata al Comune di Caivano con il numero 16477, in data 18 ottobre 2007, mostra ancora una volta, se mai fosse stato necessario, che il Parco Verde non è stato politicamente amministrato, o è stato fatto male. Una vacatio molto lunga, in cui le condizioni degli stabili sono diventati fatiscenti, i servizi essenziali sono stati trascurati, in talune parti è stata rimossa l'illuminazione pubblica, non sono stati realizzati o completati annosi interventi di adeguamento e allacciamento alla

rete fognaria cittadina, non è stato curato il verde pubblico, è stata trascurata la vivibilità e la sicurezza di chi il Parco Verde lo vive ogni giorno, nei suoi limiti ma soprattutto tradendone le già esili speranze non dico di riqualificazione globale ma quantomeno di adeguamento a standard abitativi da 21° secolo.

Dico questo ben conscio che per ottenere questi risultati bisognerà combattere l'esistenza dell'illegalità che senza ipocrisie bisogna riconoscere in certe aree del suddetto agglomerato urbano, ed io con i cittadini onesti, le cui istanze rappresento in questo civico consesso, desidero far presente a tutti voi, e grazie anche alle telecamere di nano-tv anche a chi non è qui questa sera, che la maggioranza operosa, onesta del Parco Verde deve essere aiutata. Nel 2010 non è più uno slogan politico di una parte ma un manifesto programmatico che dovrebbe vedere tutti partiti, democratici di centro, socialisti, liberali, quelli veri intendo, e tutte le forze politiche presenti nella società civile.

Le illegalità verificate devono essere rimosse con il competente interessamento e l'azione delle forze dell'ordine e bisogna interessarsi ad alienare, a far sì che si arrivi alla alienazione di un Parco Verde più vivibile, meno e per niente illegale.

Per far questo il regolamento condominiale, allegato D della presente proposta, avrebbe potuto seguire il prescritto iter in commissione, garantendo appoggio da tutto l'arco costituzionale e recependo le varie istanze, ed invece si è deciso, come faceva qualcuno, di operare in autonomia ed autosufficienza e questa cosa non giova mai a nessuna comunità, figuriamoci alla nostra che ha invece bisogno di coinvolgimento democratico nei processi decisionali. La stessa cosa dicasi per tutto il progetto, così come immaginato dalla qui presente Giunta io richiedo in questa sede, e se non riterrete opportuno soddisfare la richiesta avanzata informalmente in questo Consiglio, avrò cura di presentare una interrogazione ufficiale in merito: qual è il piano finanziario di questa operazione? Quali sono i partner di questa operazione? O pensate veramente che il signor Paolino Paperino del Parco Verde, con un reddito inferiore o uguale, o anche di poco superiore alla soglia dei 20.000 € si presenti in una banca ed abbia il mutuo o il prestito per pagarci l'anticipo o l'abitazione in toto? Che politica di sostenibilità reale e finanziare l'operazione, sia nell'interesse dell'ente e sia nell'interesse degli acquirenti, abbiamo attenzione. Come vedete sono una persona responsabile e non mi chiamo fuori, deciso nel lottare. Io mi rendo perfettamente conto della necessità di una operazione del genere, che doveva essere realizzata già un po' di anni fa, purtroppo, e sono pronto a discutere con i cittadini del Parco Verde e cercare soluzioni al problema.

Magari, signori, i metodi devono essere più democratici o avrete solo intransigenze e dinieghi e sarete costretti a prendervi le responsabilità in maniera esclusiva e non democraticamente partecipata. Cosa mettiamo sul tavolo dell'operazione? Cosa diamo in cambio ai cittadini del Parco Verde oltre ad una casa che in molti casi, allo stato attuale, è una groviera? Abbiamo intenzione di investire in servizi pubblici essenziali? Abbiamo intenzione di creare un drappello

o presidio con la regolarizzazione di uffici? Insomma fate proposte, discutiamone in tempi brevi e certo in commissione, e portiamo in Consiglio soluzioni condivise invece di perdere tempo ancora una volta.

Spero a questo punto in un atto di democratica responsabilità da parte vostra ed il rinvio del punto all'ordine del giorno ad un momento successivo alla discussione del progetto in tutte le sue sfaccettature nell'idonea commissione. Grazie.

Presidente.

Ringraziamo il consigliere Natale. Consigliere Chioccarelli, prego.

Chioccarelli.

Io l'ho detto già prima nel precedente punto: vista la complessità dell'argomento sarebbe opportuno portare in commissione con i dovuti accorgimenti la delibera che è stata proposta, perché dobbiamo capire sia l'esigenza del Comune di battere cassa, ma anche quella dei cittadini che devono comprare casa, con quale metodologia, se ci affidiamo ad una società esterna per fare i mutui a questi signori che devono comprare la casa, se ci affidiamo a una società finanziaria che deve gestire il patrimonio. Perché io fino ad ora non ho capito ancora l'Igica, che fa le spese di manutenzione in questo Parco Verde, ma che spese fa? Mia moglie fa l'infermiera ed ogni mattina alle 7.00 ha anche dei clienti al Parco Verde, faccio anche nome e cognome, il signor Recano, che abita nell'isolato B; io quando entro in quella scala ad accompagnare mia moglie ho il terrore di prendere l'ascensore, ho il terrore di fare le scale perché effettivamente mi devo fare spazio nel il porcile che c'è. Possono essere anche i cittadini che sono intransigenti, però la manutenzione io non la vedo proprio. Allora questi soldi che diamo ogni anno alla Igica sono stati censiti, sono stati valutati dall'organo di controllo? Vanno a controllare se effettivamente queste spese esistono?

Poi, un'altra cosa che io dico, noi abbiamo proposto anche noi la delibera di vendita, però non è che dall'oggi al domani, perché c'è un artificio contabile per riparare, solo perché dobbiamo mettere una posta nel bilancio si deve fare per forza stasera. Io non dico di non farlo, per l'amor di Dio, perché io sono stato uno dei promotori, però facciamolo con certi crismi, con certi criteri. Cerchiamo di dare la possibilità ai cittadini assegnatari di poter comprarsi questo alloggio, perché non ci dimentichiamo che questi signori che stanno nel Parco Verde, che non ci hanno votato, perché questo va detto cioè non c'hanno votato, hanno votato voi, questi signori non hanno un reddito elevato. Quindi diamogli l'opportunità di comprare questi immobili. L'opportunità sarebbe di accedere a un mutuo agevolato, però dobbiamo trovare le finanziarie adatte perché parecchi di questi signori sono disoccupati, vivono di un sussidio. Quindi insieme, io non dico di non votarlo, ma di votarlo in un certo modo. Passiamolo in commissione e con i dovuti accorgimenti potremmo anche votarlo. Altrimenti votiamo contro. Grazie.

Presidente.

Ringraziamo il consigliere Chioccarelli. Ha chiesto di intervenire il consigliere Monopoli. Prego.

Monopoli.

Signor presidente, io credo che stasera stiamo parlando di una questione molto calda e lo dimostra il pubblico presente, e l'attenzione calorosa con cui ci sta manifestando la propria apprensione. Io credo che noi dovremmo fare un attimo mente locale su quello che è e quello che è stato il Parco Verde a Caivano: il Parco Verde racchiude una serie di situazioni che vivono un disagio sociale incredibile, loro hanno vissuto il disagio del terremoto del 1980, vivono un disagio derivante dal fatto che il Parco Verde non so secondo quale logica architettonica è stato costruito come un vero e proprio ghetto. Noi abbiamo fatto la campagna elettorale anche nel Parco Verde e sappiamo questi appartamenti come sono fatti, soprattutto di che materiali sono fatti, e noi adesso, mezzo anche il centrodestra in mezzo, per far pareggiare il bilancio chiediamo dei soldi a queste persone che sono 25 anni... Noi queste case gliele dovremmo regalare, presidente, gli dovremmo dare un risarcimento morale e materiale per averli isolati in un ghetto e sappiamo benissimo i disagi sociali che stanno vivendo queste persone del Parco Verde. Non è vuota retorica, non è populismo; io credo che una amministrazione responsabile debba seriamente esplorare la possibilità di dismettere queste case, questi appartamenti, non a condizioni agevolate ma cercando proprio di regalarle a queste persone che purtroppo vivono in un disagio economico e sociale incredibile. Grazie.

Presidente.

Ringraziamo il consigliere Monopoli.

Se non ci sono altri interventi passiamo alla votazione della proposta Chioccarelli e Natale di rinviare il punto alla commissione finanze. Ha chiesto di intervenire il consigliere Libertini. Prego.

Libertini.

Le cose si possono presentare in tanti modi e una cosa buona può essere presentata come se fosse addirittura qualcosa di criminale. Ma non è così. Qua non stiamo parlando della politica svolta nei confronti del Parco verde, che è qualche cosa di infame. Noi non stiamo a difendere le scelte fatte a suo tempo dal governo, dalla Regione, dal commissario di governo; non stiamo difendere gli atti criminali fatti nella realizzazione delle opere del Parco verde. Noi stiamo parlando di un'altra cosa. La prima cosa, il primo dubbio da chiarire, o meglio il primo equivoco, qua non si costringe nessuno a comprare la casa in cui si trova; chi non la vuole acquistare non la acquista, però ci sono altri che la vogliono acquistare. Per quale motivo, perché sono pazzi o perché credono di averne un vantaggio? Allora, il

problema è questo, se io mi trovo in un alloggio e non ho le garanzie di chi è proprietario, in termini di legge, se la voglio vendere e ricavarne un beneficio, io non la posso vendere; se la voglio trasmettere a un erede non la posso trasmettere; se la voglio affittare non la posso affittare, non posso fare niente, posso solo stare nell'alloggio sperando che nessuno mi cacci via con la forza. Allora chi preferisce stare così ne ha piena facoltà, nessuno lo toccherà; stanno altri che vorrebbero comprare l'alloggio, stanno parecchi che stanno già comprando l'alloggio, perché quelli che sono a riscatto, e sono 150 famiglie, quelli stanno pagando e quelli tecnicamente stanno già pagando le quote di anticipo del prezzo finale. Ora queste persone qua, alcune sollecitano questo atto perché dicono: "noi nel momento in cui abbiamo acquistato quell'alloggio, domani lo possiamo anche vendere a un prezzo superiore" perché, lo sappiamo benissimo, il valore catastale è inferiore al prezzo di mercato. Allora se io oggi acquisto a condizioni molto agevolate e mi viene a costare X. e poi dopo lo vendo ad un prezzo due o tre volte superiore, io ho fatto un affare. Ci sta chi non ha i soldi o non ha la volontà, e nessuno lo obbliga. C'è chi ha i soldi e la volontà, diamogli questa facoltà di poterlo fare.

Questa è la situazione.

Per quanto riguarda gli approfondimenti questa è una situazione che già è stata discussa molte volte, l'amico Chioccarelli lo sa bene quanto è stata discussa. Si può anche approfondire all'infinito, però in certi casi approfondire vuol dire non voler decidere, e non voler decidere in questo caso significa essere responsabile nei confronti di chi vuole acquistare. Noi non dobbiamo negare il diritto a chi vuole avere una casa in termini di legge.

Detto questo, in conferenza dei capigruppo il problema è stato esaminato; in passato il problema già è stato sviscerato parecchie volte, un ulteriore rinvio non credo sia utile. Oltretutto abbiamo l'incombenza del bilancio e abbiamo bisogno di mettere certe voci in capitolo, perché ci sono anche i locali commerciali e delle persone interessate che premono per poter acquistare questi locali. Poiché questi locali commerciali hanno un valore non indifferente e possono essere venduti anche a un prezzo favorevole, ma se non c'è nessuno che li acquista non è un problema, però noi dobbiamo mettere in vendita, abbiamo questo dovere; e abbiamo anche il dovere, per redigere il bilancio, di mettere queste voci, che poi sarà 1000 o 100.000 non interessa, noi abbiamo questo dovere.

Presidente.

Il pubblico deve stare in silenzio e rispettare le istituzioni. Se volete parlare, vi candidate e venite a fare i consiglieri.

Signora, se vuole dire qualcosa, la prossima volta facciamo un Consiglio aperto e potrete parlare.

Passiamo alla fase di votazione.

Chi vota a favore dell'emendamento Natale-Chioccarelli? Chi vota contro? Chi si astiene?

... ancora chiasso in aula...

Signori consiglieri, per far intervenire una persona esterna al Consiglio, la seduta va praticamente sospesa. Se il Consiglio è d'accordo ad ascoltare una persona, ma una sola persona, non è che devono parlare tutti, mettiamo votazione e ascoltiamo. Dopo di che, dopo aver ascoltato, dobbiamo fare silenzio e far lavorare il Consiglio, che il Consiglio è stato eletto da 28.000 cittadini, non è che stiamo qua a rappresentare una o due persone, ma 28.000 persone che hanno diritto al voto, per essere chiari.

Se siamo d'accordo mettiamo a votazione la sospensione della seduta.

Chi vota a favore per far intervenire questa persona? Chi vota contro? Chi si astiene? E' approvata all'unanimità la sospensione.

Intervento di una persona del pubblico

Presidente.

Ringraziamo il signor Annavale che è intervenuto. Chiediamo al segretario di procedere all'appello.

Segretario.

Alibrigo Giovanbattista, Libertini Giacinto, Maiello Giuseppe, Pinto Enzo, Ummarino Alessandro, Peluso Sabatino, Marino Giuseppe, Cantone Maria, Serrao Arcangelo, Marsico Raffaele, Sivo Lorenzo, Aversano Stefano, Lanna Carlo, Vanacore Alessio, Abbagliato Antonio, Mennillo Pasquale, Riccio Gennaro, Mariniello Fabio, Monopoli Simone, Della Rossa Mario, De Giorgio Mario, Chioccarelli Giuseppe, Natale Domenico, Celiento Giuseppe, Mellone Giuseppe, Castelli Alfonso, Vittorioso Michele, Casaburo Francesco, Gebbiola Raffaele, Della Rocca Arcangelo

Presidente

Con 29 presenti e 2 assenti la seduta è valida e aperta.

Prego, consigliere Natale.

Natale.

Volevo rispondere al discorso che faceva prima il consigliere Libertini, un discorso egoistico e da dittatore perché ha detto: "a chi conviene conviene, a chi non conviene si arrangia". Dal primo giorno che ci siamo insediati in questo civico consesso voi di maggioranza avete sempre dimostrato, fino alla scorsa seduta di Consiglio, di essere persone che condividono assieme alla minoranza tutto ciò che riguarda il bene della nostra comunità. Però stasera mi sembra si sta verificando il contrario. Da parte vostra c'è solo il fatto di dire che dobbiamo fare come dite voi, la nostra parola e la parola dei cittadini non serve a nulla. Io per un attimo vi voglio far riflettere su una cosa, che i cittadini del Parco Verde, l'assessore al bilancio poi magari ci aggiornerà in seguito, non stanno pagando il pigione; circa



l'80% delle persone non lo paga. Perché allora dobbiamo scatenare un caos? Non possiamo prendere questa delibera e portarla in commissione? La volontà di vendere gli alloggi c'è ma giustamente troviamo un criterio, un criterio che permetta agli abitanti di sentirsi garantiti da questa amministrazione. Come volete fare voi i cittadini non si sentono tutelati perché sembra che volete solo pensare a vendere. Mettetevi un attimo nei panni di queste persone, uno che abita da 25 anni in una casa, all'improvviso deve andar via perché magari non lavora o perché non si può permettere un mutuo; il discorso che lei faceva, questo non è un discorso di politica, questo è un discorso di umanità, perché qua parliamo di cittadini, di persone che hanno veramente problemi. Se per voi questa approvazione deve essere proprio obbligatoria per favorire l'approvazione del bilancio, allora che vi devo dire, finisco solo dicendo che mi dispiace per questi poveracci che vi hanno votati come amministrazione. Non meritavano questa fine. Grazie.

Presidente.

Ringraziamo il consigliere Natale.

Chiede di intervenire il consigliere Serrao.

Serrao.

Io voglio un attimo capire dove si sta andando. Noi abbiamo una necessità: secondo me il problema forse, avete ragione in un solo senso, è stato impostato male. Perché? Perché noi stiamo semplicemente agevolando i cittadini del Parco Verde e vi spiego il perché. Stasera se qua ci fossero 750 famiglie ci sarebbe una suddivisione: quattro persone nell'angolo griderebbero e 747 famiglie applaudirebbero. Perché? Nel Parco Verde ci sono persone che oggi, fino ad oggi, stanno pagando un canone anche di € 150 al mese. Se queste persone, come diceva l'amico che ha parlato, hanno pagato finora diciamo € 30.000, noi nella valutazione degli appartamenti metteremo un prezzo sociale pari a circa € 30.000. Perché vuoi vietare ad una persona che ha pagato € 30.000 di intestarsi l'appartamento? Ci sono 150 famiglie al Parco Verde che già hanno pagato € 30.000. Sappiamo che ci sono persone che non pagano, non stiamo dicendo che gli facciamo lo sfratto, stiamo dicendo che le andiamo a convincere a pagare, stiamo dicendo che mettiamo un prezzo sociale.



Poi voglio dire un'altra cosa al signore che prima ha parlato: se ci sta una legge, e io come consigliere non vengo intaccato, e la Corte dei Conti non mi intacca, nel senso che non mi fa pagare personalmente, io la casa te la posso pure regalare, a patto che la manutenzione te la faccia tu poi dopo, perché non è giusto che il Comune spenda € 300.000 in manutenzione nel Parco verde senza beneficiare di niente. Allora diciamo tutte le cose come stanno.

Voi potete gridare quanto volete, siete in sei; io vado a chiamare gli altri 747 ai quali questo discorso conviene.

Poi se qualcuno vuole fare populismo noi possiamo anche rinviare il punto e lo

portiamo in commissione. In commissione decidiamo tutti quanti assieme, maggioranza e minoranza, di regalare gli appartamenti al Parco verde, bene io sono d'accordo, sempre che siamo tutti quanti d'accordo, maggioranza e opposizione, e vedremo se effettivamente qualcuno vuole fare populismo.

Presidente.

Rivolto al pubblico: vi abbiamo fatto parlare a patto che poi ve ne stavate in silenzio. Ma vedo che continuate a fare chiasso e quindi la collaborazione non c'è. Allora non dite che poi noi non vi ascoltiamo: non va bene. Un po' di silenzio. Libertini, prego.

Libertini.

Dobbiamo chiarire alcune cose. Innanzitutto moltissime delle cose che ha detto il signor che è intervenuto sono largamente condivisibili o perfettamente vere. Vale a dire, il Parco verde è stato fatto in condizioni indecenti, non si è tenuta alcuna attenzione per le condizioni sociali di quella gente, sono stati fatti degli errori molto gravi. Ma il problema in discussione questa sera non è questo, perché noi certe cose di cui non siamo affatto responsabili possiamo dividerle ma non possiamo essere considerati colpevoli di certi errori. Il problema è un altro, il problema è stabilire una buona volta i proprietari di chi abita in quel quartiere. È bello dire, ed è stato considerato questo, regaliamo questi alloggi. Nel momento in cui è stata formulata questa ipotesi ci è stato totalmente sconsigliato perché noi siamo sottoposti a delle leggi statali che dicono che noi non possiamo regalare i beni comunali; se facciamo una cosa del genere la Corte dei Conti ci viene addosso.

Il problema è un altro. Io ho sentito una parola molto pesante, e mi dispiace che il consigliere Natale abbia detto questo, noi non vogliamo essere dittatori, ma nemmeno lontanamente, nemmeno come ipotesi. Quando noi diciamo "chi vorrà acquistare l'appartamento in cui abita a piacere, volontà e convenienza, lo acquista", perché il vantaggio quale è? Un domani che chi sta in un appartamento deve andare via perché si vuole trasferire per motivi di lavoro, per un qualsiasi motivo, perché vuole andare ad abitare di nuovo a Napoli, perché vuole andare al Nord, dovunque vuole andare, quell'appartamento va dal notaio e lo vende. Attualmente chi lascia l'alloggio, il primo che si ficca dentro quello è il nuovo proprietario. Questa è la realtà. A chi fa comodo questa situazione non è obbligato ad acquistare, nessuno sarà cacciato.

Quindi qua non stiamo obbligando nessuno ad acquistare; chi ha convenienza che acquisti, chi non ha convenienza prosegua come sta facendo attualmente.

Ora si parla di inviare. Rinviare per fare cosa? Dobbiamo esaminare in commissione se regalare questi appartamenti? Ma io faccio una proposta provocatoria: stasera il Consiglio Comunale decide di regalare tutti gli alloggi, però io mi astengo perché non voglio passare un guaio. Chi tiene questo coraggio

lo vota; se avete questo coraggio, se alle proposte fatte seguire i fatti, regaliamoli o meglio voi regalate e ve la vedete con la Corte dei Conti e noi questa responsabilità non ce la prendiamo. Se invece vogliamo ragionare concretamente, andiamo in commissione per discutere cosa? Il regolamento condominiale, elaborato a suo tempo dalla Igica e che è la copia dei regolamenti standard condominiali? Ma di che vogliamo discutere? Vogliamo trovare il modo per rallentare l'azione amministrativa? Eh no! Se questo deve essere un pretesto per rallentare l'azione amministrativa allora non va bene.

Noi dobbiamo decidere, senza fare atti dittatoriali, senza costringere nessuno. Noi non chiediamo che quello che proponiamo debba essere condiviso, avete la piena facoltà di non dividerlo.

Presidente.

La parola al consigliere Natale.

Natale.

Consigliere Libertini, io stasera non voglio fare polemica nei vostri riguardi. Quello che lei ha detto io lo capisco, però qua noi non stiamo facendo un discorso che vogliamo regalare gli alloggi. Il regalare non sta nei nostri programmi, nei nostri progetti, ma giustamente vogliamo portare questa delibera in commissione, studiare i criteri efficaci che possano garantire che questo progetto, nel momento in cui si andranno a vendere gli alloggi, si ha un riscontro positivo, magari mettiamo un paio di esperti che vedono un po' le situazioni economiche. Questa sembra una barca che parte e non sa a cosa va incontro. Questo è il motivo per cui vogliamo portare questa delibera in commissione, studiare insieme tutti i vari presupposti, e poi insieme approvarlo.

Presidente.

Passiamo alla fase di votazione. Votiamo la proposta di Natale e Chioccarelli di portare il punto in commissione bilancio. Chi vota a favore? Chi vota contro? Chi si astiene?

Con 9 voti favorevoli e 19 contrari la proposta non è approvata.

Passiamo alla votazione della delibera. Chi vota a favore? Chi vota contro? Chi si astiene?

Con 20 voti favorevoli e 7 contrari la proposta è approvata.

Approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
Sig. Pasquale Mennillo

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Tammaro D'Erlico

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che, giusta attestazione del Messo Comunale, copia del presente atto è stato affisso all'Albo Pretorio Comunale il giorno 19 LUG. 2010 per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi (art.124 D.Lgs. n.267/2000)

IL MESSO COMUNALE
Vassaro Lorenzo

IL RESPONSABILE AA.GG.
Dott.ssa Rosa Castaldo

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti di ufficio

ATTESTA

che la presente Deliberazione:

☐ E' stata dichiarata immediatamente eseguibile

- Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 19 LUG. 2010

☒ Decorsi 10 giorni dal 1° giorno di Pubblicazione (art. 134, c.1, D.Lgs.267/2000)
Trattandosi di Atto non soggetto a controllo preventivo.

Dalla Residenza Municipale li 21 LUG. 2010

IL SEGRETARIO
(Anna Angelino)

IL RESPONSABILE AA.GG.
Dott.ssa Rosa Castaldo