



COMUNE DI TIVOLI

(PROVINCIA DI ROMA)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 303

OGGETTO: IPOTESI DI ALIENAZIONE AGLI OCCUPANTI DI TERRENI DI USO CIVICO IN LOCALITA' TIVOLI TERME E DI TRANSAZIONE PER L'INDENNITA' DOVUTA A TITOLO DI ABUSIVA OCCUPAZIONE - ISTRUTTORIA E VERIFICHE PRELIMINARI

L'anno **Duemilanove**, il giorno **ventiquattro** del mese di **Novembre**, alle ore **17:30** in Tivoli, nella Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle seguenti persone:

BAISI GIUSEPPE	Sindaco-Presidente
PEPE MARIA VITTORIA	Assessore –Vice Sindaco
CHERUBINI ANDREA	Assessore
CHIOCCIA MANUELA	Assessore
COCOCCIA ENRICO	Assessore
GIRAUD ERMANNO	Assessore
MARTELLA GIULIANO	Assessore
PIZZOLORUSSO ANTONIO	Assessore
PROIETTI CLAUDIO	Assessore
SCALIA CRISTINA	Assessore
VALENTINI CARLO	Assessore

Risultano assenti:

Assessore	PROIETTI CLAUDIO
-----------	------------------

Partecipa il Segretario Generale: DR. LUCIANO GUIDOTTI -

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

- che il comune di Tivoli con deliberazione del Consiglio Comunale n° 530 del 30 aprile 1975 assegnò alla cooperativa Giovanni Conti in diritto di superficie terreni in località Tivoli Terme distinti in catasto al foglio 50 part.lla 228 (lotto 9) e particelle 244 -282-232 nell'ambito del piano per l'edilizia economica e popolare (Legge 18.4.1963, n°167), adottato con atto di C.C. n° 59 del 10 febbraio 1975 ed approvato dalla Regione Lazio con deliberazione n° 726 del 13 giugno 1973 per la realizzazione di due compendi immobiliari di n° 90 appartamenti complessivi;

- che l'assegnazione fu formalizzata con la stipula delle convenzioni rep. n° 13082 del 10 aprile 1976 e rep. n° 7689 del 7 novembre 1979 e alla assegnazione seguì il rilascio di concessione edilizia n° 6 del 21 giugno 1976 e n° 79 del 25 luglio 1978;

- che si stabiliva inizialmente che gli alloggi sarebbero stati realizzati in regime di proprietà indivisa, si stabiliva poi, con atto integrativo della convenzione del 7 novembre 1979, che gli alloggi sarebbero stati realizzati in regime di proprietà divisa;

- che per la realizzazione del compendio immobiliare veniva erogato dall'Istituto Fonspa - Credito fondiario e Industriale S.p.A. un mutuo di consistente importo assistito da garanzia ipotecaria gravante sullo stesso terreno oggetto di convenzione;

- che la Cooperativa, sulla scorta dei titoli edilizi ad essa rilasciati dal Comune ha realizzato gli alloggi che risultano essere a tutt'oggi occupati dai soci della Cooperativa stessa o da loro aventi causa;

- che la cooperativa Giovanni Conti con decreto del Ministero del Lavoro del 19 aprile 1984 fu posta in liquidazione coatta amministrativa;

- che il commissario per la liquidazione degli usi civici per il Lazio con ordinanza del 22 novembre 1988 dispose il sequestro giudiziario dei terreni assegnati alla cooperativa Giovanni Conti in quanto risultati appartenenti al demanio civico del comune di Tivoli e pertanto inalienabili e incommerciabili, affidando in custodia i terreni medesimi, con quanto edificato, ad un funzionario dell'Assessorato all'Agricoltura della Regione Lazio e fatta salva la facoltà d'uso degli attuali occupatori, cui rimarranno a carico le relative spese connesse all'occupazione degli immobili;

- che, successivamente, con sentenza del commissario aggiunto agli usi civici del 19/23 novembre 1990, n° 77 di repertorio e n° 670 di cronologico veniva accertato e dichiarato che il terreno in parola era gravato da uso civico e pertanto veniva dichiarata la nullità assoluta delle convenzioni stipulate dal Comune di Tivoli con la cooperativa Giovanni Conti (rep. 13082 del 10 aprile 1976 e rep. 7689 del 7 novembre 1979) ed anche del successivo atto di compravendita di n° 40 unità abitative che la cooperativa aveva nel frattempo stipulato con il comune di Roma (rep. 8400 del 5 agosto 1981 Notaio Renato Bissi di Roma);

- che con la stessa decisione si ordinava la restituzione alla popolazione del comune di Tivoli dei terreni di cui al sequestro giudiziario;

- che, dichiarata la nullità della convenzione, venivano intraprese nei confronti del comune una serie di azioni giudiziarie da parte della Cooperativa Conti - per avere il Comune dichiarato e

garantito all'atto della convenzione che il terreno era libero da ogni vincolo o onere – da parte dell'Istituto di credito per aver il Comune indotto con una simile dichiarazione a confidare nella sufficienza e bontà della garanzia ipotecaria;

- che l'azione giudiziaria della Cooperativa è, sin ora, risultata paralizzata dall'eccezione di prescrizione, mentre con sentenza di Corte d'Appello, provvisoriamente esecutiva, il Comune è stato condannato a rifondere all'Istituto FONSPA, concessionario del mutuo, la somma di € 1.897.474,85, oltre interessi, somma che già in parte è stata riscossa a seguito di azioni esecutive promosse contro il Comune;

- che entrambe le controversie sono ad oggi pendenti in grado di Cassazione, rispettivamente Ric. n. 3271/2007 e Ric. n. 8110/2008;

CONSIDERATO

- che l'amministrazione comunale ritiene opportuno salvaguardare il diritto all'abitazione dei soci della cooperativa Conti, individuando strumenti idonei a conferire agli stessi certezza giuridica di poter godere e disporre degli immobili a loro assegnati;

- che l'amministrazione ritiene altresì opportuno individuare le soluzioni idonee a consentire il miglior utilizzo possibile delle terre di uso civico, ormai definitivamente compromesse ed inservibili alla funzione "a pascolo" cui erano originariamente dedicate, per poter assicurare alla popolazione del Comune di Tivoli il miglior sfruttamento della risorsa ed anche allo scopo di dare definitiva sistemazione all'annosa questione, in maniera tale da recuperare altresì quanto il comune di Tivoli ha comunque dovuto versare all'istituto mutuante per risarcimento del danno;

- che tale alienazione potrebbe avvenire, occorrendone le condizioni, secondo il meccanismo di cui all'art. 8 l.r. 3.1.1986, n. 1, che prevede la facoltà di alienare agli occupanti i terreni di proprietà collettiva di uso civico edificati e posseduti dagli stessi;

- che a tal fine è necessario che ricorrano le condizioni di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 8 della l.r. 1/1986 ovvero:

- a) le costruzioni devono essere state realizzate legittimamente, in conformità con i titoli abilitativi assentiti;
- b) l'alienazione deve interessare il suolo su cui insistono le costruzioni e le relative superfici di pertinenza per un'estensione massima corrispondente alla superficie del lotto minimo imposto dallo strumento urbanistico vigente nella zona in cui ricade il terreno da alienare
- c) il terreno non deve ricadere in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali o regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali e dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale;

- che tale alienazione, prevista dall'art. 8, l.r. n. 1/1986 nel testo risultante dalle modifiche apportate con la L. R. n. 11/2005, prevede le seguenti fasi procedurali:

- a) Istanza di parte;
- b) Verifica da compiere da parte degli uffici tecnici comunali circa la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 8, commi 2 e 4, l.r. n. 1/1986;
- c) Determinazione del prezzo di cessione ad opera di un perito demaniale o degli uffici comunali;

- d) Autorizzazione alla alienazione mediante delibera di Consiglio comunale;
- e) Atto di vendita.

- che l'alienazione secondo la procedura di cui all'art. 8, l.r. 1/1986 richiede che gli occupanti forniscano la prova della titolarità della costruzione mediante esibizione dell'atto di assegnazione nonché dell'avvenuto frazionamento del mutuo fondiario, oltre, se ed in quanto stipulato, del rogito attestante il formale trasferimento della proprietà dalla Cooperativa Conti ai singoli occupanti;

- che l'alienazione è comunque subordinata al raggiungimento di un accordo con la gestione liquidatoria della Cooperativa Conti finalizzato ad ottenere la rinuncia da parte di essi a qualsiasi azione o diritto, anche nei confronti degli occupanti, in relazione al complesso immobiliare in oggetto;

- che i modi i tempi e la percorribilità delle ipotesi ora delineate sono circostanze il cui accertamento è necessariamente subordinato ad una complessa istruttoria;

- che ove la procedura di cui all'art.8 non fosse percorribile la normativa prevede eventuali altre forme di cessione di aree gravate da usi civici, e precisamente la procedura di legittimazione prevista dall'art. 9 della legge 16 giugno 1927, n. 1766 oppure la procedura prevista dall'art. 12 della stessa legge;

- che ulteriore questione da risolvere consiste negli importi dovuti al Comune in ragione dell'occupazione abusiva protrattasi nel tempo;

- che per queste ragioni la cessione agli occupanti dovrà inserirsi nell'ambito di un più ampio accordo transattivo avente ad oggetto la regolarizzazione della situazione di occupazione abusiva in cui versano gli attuali acquirenti sin dal momento della dichiarazione della nullità delle convenzioni di costruzione ovvero dalla pubblicazione della sentenza del commissario aggiunto agli usi civici del 19/23 novembre 1990, n° 77 di repertorio e n° 670 di cronologico;

- che più in particolare l'accordo da stipulare dovrà prevedere che oltre al pagamento del prezzo di acquisto dell'immobile ciascun occupante corrisponda un importo forfettario a titolo di indennizzo, destinato a ristorare il Comune per le imposte non pagate nonché come corrispettivo per l'utilizzo degli immobili a titolo di indennità di occupazione abusiva;

- che la previsione di un importo forfettario, almeno pari al 45% del credito, ovvero almeno pari a € 2.300.000,00 appare opportuna ed accettabile: a) in considerazione dell'interesse a definire in maniera permanente un'annosa questione che peraltro coinvolge il diritto alla casa ed all'abitazione; b) in considerazione dei tempi e dei costi delle eventuali azioni giudiziarie finalizzate allo sgombero delle abitazioni ove non dovesse procedersi a regolarizzare la situazione in capo agli attuali occupanti; c) in considerazione dei costi e delle probabilità di successo delle eventuali azioni da intraprendere per il recupero delle somme comunque dovute a fronte dell'occupazione abusiva, anche in ragione delle effettive possibilità di recupero viste le possibili eccezioni opponibili e considerato l'onere dei numerosi contenziosi da intraprendere per ogni singolo occupante. Tale previsione appare comunque opportuna per prevenire le possibili azioni giudiziarie che gli occupanti potrebbero eventualmente intraprendere contro il Comune.

- che gli occupanti si sono dimostrati disponibili ad acquistare e che formalizzeranno tale volontà in apposite istanze da inoltrare al Comune;

– che l'amministrazione ritiene, per le motivazioni sopra indicate, ove risulti che ne ricorrano le condizioni a seguito di approfondita istruttoria e previo raggiungimento di un apposito accordo con la cooperativa Conti, finalizzato ad ottenere, anche nei confronti degli occupanti la formale rinuncia ad ogni azione o pretesa relativa al complesso immobiliare in discorso, con formale atto deliberativo, previa istanza da parte di ciascun occupante da formalizzare entro il 21 dicembre 2009, ribadire la volontà di procedere all'alienazione delle unità abitative a titolo oneroso agli attuali occupanti, dopo aver liquidato l'uso civico, con le modalità più idonee e rapide prevedendo che gli occupanti corrispondano al Comune il prezzo di cessione che sarà determinato ad opera degli uffici comunali o di un perito incaricato con le modalità previste dall'art. 8, L.R. n° 1/1986 nel testo risultante dalle modifiche apportate con la L.R. n° 11/2005 o con quelle previste dalla procedura di legittimazione disciplinata dall'art. 9 della legge 1766 del 16.6.1927 o dall'art. 12 della stessa legge oltre alla corresponsione di un indennizzo da ripartire per singolo occupante secondo le quote millesimali generali dei 90 appartamenti volto a ristorare forfettariamente gli importi non pagati a titolo di imposte, nonché come corrispettivo per l'utilizzo degli immobili a titolo di indennità per l'occupazione abusiva;

– che al fine di agevolare la conclusione della procedura si ritiene di incaricare fin da ora il Segretario Generale che, in qualità di ufficiale rogante dovrà rogare gli atti di alienazione, di verificare la sussistenza dei presupposti e delle condizioni e l'assenza di circostanze ostative per procedere all'alienazione;

Dato atto, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 agosto 2000, n° 267 in merito alla proposta della presente deliberazione:

Il responsabile del servizio interessato ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica;

Il responsabile del servizio finanziario ha espresso parere favorevole circa la regolarità contabile;

Con voti unanimi legalmente espressi;

DELIBERA

a) Per le motivazioni riportate in premessa e che qui si intendono richiamate, di ribadire, con formale atto deliberativo, la volontà di procedere, ove risulti che ne ricorrano le condizioni a seguito di approfondita istruttoria, previa istanza da parte di ciascun occupante da formalizzare entro il 21 dicembre 2009 e previo raggiungimento di un apposito accordo con la cooperativa Conti, finalizzato ad ottenere anche nei confronti degli occupanti la formale rinuncia ad ogni azione o pretesa relativa al complesso immobiliare in discorso, all'alienazione a titolo oneroso con stipula dell'atto di vendita ai singoli possessori delle unità abitative realizzate dalla cooperativa Conti sull'area alla stessa assegnata con convenzione rep. 13082 del 10 aprile 1976 e rep. 7689 del 7 novembre 1979, successivamente dichiarate nulle con sentenza del commissario agli usi civici del 19/23 novembre 1990, n° 77 di repertorio e n° 670 di cronologico in quanto gravate da uso civico previa adozione della procedura prevista dall'art. 8, l.r. n° 1/1986 nel testo risultante dalle modifiche apportate con la L.R. n° 11/2005 e nel rispetto delle condizioni e dei limiti ivi previste o della procedura di legittimazione prevista dall'art. 9 della legge 1766 del 16.6.1927 o quella prevista dall'art. 12 della stessa legge,

b) Di dare atto che per l'alienazione gli occupanti corrisponderanno al Comune il prezzo di cessione che sarà determinato ad opera degli uffici comunali o di un perito incaricato con le modalità previste dall'art. 8, L.R. n° 1/1986 nel testo risultante dalle modifiche apportate con la L.R. n° 11/2005 o con quelle previste dalla procedura di legittimazione disciplinata dall'art. 9 della legge 1766 del 16.6.1927 o dall'art. 12 della stessa legge oltre ad un indennizzo da ripartire per singolo occupante in proporzione alle quote millesimali generali dei 90 appartamenti pari almeno a € 2.300.000,00 volto a ristorare forfettariamente il comune per gli importi non pagati a titolo di imposta nonché come corrispettivo per l'utilizzo degli immobili a titolo di indennità per

l'occupazione abusiva e per risarcire quanto il comune di Tivoli ha liquidato all'istituto mutuante per la quota di mutuo non restituita da parte della cooperativa Conti;

c) di incaricare fin da ora, al fine di agevolare la conclusione della procedura, il Segretario Generale che, in qualità di ufficiale rogante dovrà rogare gli atti di alienazione, di verificare i presupposti e le condizioni e l'assenza circostanze ostative alla stipula degli stessi;

d) con separata votazione, resa all'unanimità, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n° 267;

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco
BAISI GIUSEPPE

Il Segretario Generale
DR. LUCIANO GUIDOTTI