



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num: 62

**OGGETTO: FABBR. VIA ROCCO COCCHIA N.27 - PROPRIETA' CUOCO -
PROVVEDIMENTI**
(Pro. N. 2009/69)

L'anno duemilanove addì ventitre del mese di Gennaio, alle ore 12:25, in Salerno e nella Sala delle adunanze del Palazzo di Città; a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti ed assenti:

DE LUCA VINCENZO	P
AVOSSA EVA	A
CALABRESE GERARDO	P
CASCONI LUCA	P
CONFORTI LUCIANO	P
DE MAIO DOMENICO	P
DE PASCALE AUGUSTO	P
IORE ANIELLO	A
GUERRA ERMANNO	P
MARAI VINCENZO	P
PICARONE FRANCESCO	P

Presiede l'adunanza DE LUCA VINCENZO Presidente , partecipa alla seduta il Segretario Generale CALIENDO GENNARO.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore DE LUCA VINCENZO, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 93 dello statuto comunale.

La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

Del che è verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to CALIENDO GENNARO

IL PRESIDENTE
F.to DE LUCA VINCENZO

LA GIUNTA

Premesso

che con contratti del 25/11/1963 e del 14/03/1964, il Comune assumeva in locazione, per sede scolastica, gli immobili di proprietà Cuoco Eduardo, poi di Cuoco Antonio e di Cuoco Domenico, siti in via R. Cocchia n. 27, consistenti in 198 vani, due terranei, un terrazzo di 460 mq e un piano attico;

che successivamente al sisma del 23/11/1980, ed in seguito al trasferimento delle attività scolastiche in sede propria, la maggior parte del fabbricato veniva utilizzato per sistemazione alloggiativa di famiglie terremotate, rimanendo negli immobili solo gli uffici della Direzione Didattica del 11° Circolo;

che gli occupanti, nel tempo, eseguivano lavori ed opere per realizzare le unità abitative ed i servizi annessi, causa poi di infiltrazioni idriche e di distacchi di intonaci;

che la proprietà ha introdotto due diversi giudizi, uno per finita locazione, l'altro per risoluzione contrattuale per mutamento di destinazione e risarcimento danni;

che entrambi i giudizi si sono conclusi sfavorevolmente per il Comune con le sentenze del Tribunale Civile di Salerno n. 1151/02 e n. 499/07 di condanna, tra l'altro, al rilascio degli immobili ed in esecuzione delle quali la proprietà ha posto in essere la fase esecutiva per la materiale consegna;

che nel contempo in esecuzione della delibera di G.M. n. 288 del 12/03/2003 si sono tenuti incontri con la proprietà al fine di verificare l'esistenza di presupposti per ottenere il rinnovo della locazione;

che al riguardo i signori Cuoco con nota prot. n. 54568 del 06/06/2003 rappresentavano il primario interesse ad alienare il fabbricato e, solo in via subordinata, l'intento di rinnovare la locazione;

che, pertanto, si prospettavano le seguenti due soluzioni:

a) il rinnovo della locazione avverso un canone secondo i valori di mercato, con a carico del Comune la spesa per tutti i lavori necessari al ripristino interno ed esterno del fabbricato, la manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese legali, tecniche ed il risarcimento di cui ai giudizi sopra citati;

b) l'acquisto della proprietà del fabbricato per il presumibile valore di € 7.000.000,00, giusta stima del Settore OO. e LL.PP. prot. n. 963 del 31/05/2004, da rivalutare ad oggi, oltre i costi di ripristino interno ed esterno del fabbricato;

che la proprietà con atto di messa in mora notificato il 11/11/2008 ha invitato questo Ente a riconsegnare gli immobili entro il termine perentorio di giorni 60, con l'avviso che in mancanza procederà ad adire il T.A.r sez. Salerno per la nomina di un commissario ad acta.

Considerato che le soluzioni di cui sopra appaiono gravose per questo Comune. La prima in quanto particolarmente onerosa sotto l'aspetto finanziario e non adeguatamente supportata da presupposti di diritto poiché, a fronte di un canone di mercato, dovrebbero far carico alla proprietà i lavori di ripristino dell'immobile e le spese di manutenzione straordinaria. La seconda poiché il Comune, oltre al costo di acquisto dovrebbe sostenere, nell'immediato, la rilevante spesa per i lavori di ripristino interni ed esterni, per le precarie condizioni del fabbricato, e tanto per evitare anche la conseguente responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Considerato, quindi, che il Comune è tenuto ad adottare i provvedimenti del caso tesi alla esecuzione ai pronunciati giudiziari in premessa richiamati.

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D. lgs. n. 267/2000.

d e l i b e r a

1) Prendere atto delle sentenze n. 1151/02 e n. 499/07 del Tribunale Civile di Salerno di cui in premessa.

2) Prendere atto della messa in mora notificata il 11/11/2008, con la quale la proprietà ha invitato questo Ente a riconsegnare gli immobili in questione entro il termine perentorio di giorni 60, con l'avviso che in mancanza procederà ad adire il T.a.r sez. Salerno per la nomina di un commissario ad acta.

3) Dare atto che le soluzioni alla problematica prospettata dalla proprietà, in esito alle trattative poste in essere in esecuzione della delibera di G.M. n. 288 del 12/03/2003, appaiono particolarmente gravose per questo Comune come in parte narrativa motivato.

4) Dare atto che, alla stregua dei pronunciati giudiziari in premessa richiamati, l'ente è impossibilitato a proseguire nella utilizzazione degli immobili in questione e che quindi occorre dare immediato avvio ad un piano di delocalizzazione delle famiglie ivi alloggiate che risultino in possesso dei requisiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica.

5) Dare atto che occorre senz'altro dichiarare la decadenza delle assegnazioni nei confronti delle famiglie con reddito superiore al limite previsto per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica o che comunque difettino di uno o più requisiti di cui all'art. 2 L.R. 18/97 in materia di assegnazione di alloggi e.r.p.

6) Dare atto che occorre altresì disporre lo sgombero di chiunque altri eventualmente occupi senza titolo gli immobili in argomento.

7) Incaricare l'Ufficio Legale dell'Ente di predisporre di concerto con il Settore Affari Generali - Ufficio Casa e di inoltrare ai nuclei familiari di cui trattasi una nota informativa circa il dispositivo della presente delibera.

8) Incaricare il Settore Affari Generali - Ufficio Casa dell'adozione dei provvedimenti conseguenti al presente atto.

Si dichiara la regolarità contabile della
presente proposta di deliberazione
IL RAGIONIERE CAPO



**Parere favorevole in ordine alla legittimità del
presente atto, ai sensi dell'art. 93 dello Statuto
Comunale, sulla base dei pareri tecnico e
contabile espressi.**

Il Segretario Generale

**Servizio Appalti-Contratti-Assicurazioni
Demanio e Patrimonio**

Visto per la regolarità tecnica secondo il
parere espresso nella parte narrativa della
presente proposta di deliberazione.

Il Dirigente del Servizio

Avv. Anibale Di Mauro

