



COMUNE DI ISCA SULLO IONIO

(Provincia di Catanzaro)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

n. 13 del 17.06.2021	OGGETTO: PIANO EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CUI ALLA LEGGE 865, DEL 22/10/1971 E S.M.I. DENOMINATO COMPLESSO RESIDENZIALE BAIOCO IN LOCALITA' "ZAGAGLIE" – CONVENZIONE URBANISTICA REPERTORIO N. 13624 DEL 03.02.1994 TRA IL COMUNE DI ISCA SULLO IONIO E LA SOCIETA' BAIOCO COSTRUZIONI S.R.L. DECADENZA DIRITTO DI SUPERFICIE.
---------------------------------	---

L'anno **DUEMILAVENTUNO**, il giorno **17** del mese di **GIUGNO** alle ore **17:10** nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocato con appositi avvisi, il Consiglio Comunale si è riunito in seduta ordinaria e pubblica, in prima convocazione.

Fatto l'appello nominale risultano presenti i signori:

N.	Cognome e nome	Qualifica	Presente (SI- NO)
1	MIRARCHI Vincenzo	SINDACO	SI
2	BATTAGLIA Marziale	Consigliere	SI
3	CAMPANELLA Giuseppe Cristiano	Vice-Sindaco	SI
4	BONELLI Gessica	Assessore	SI
5	BEVIVINO Alberto	Consigliere	NO
6	PIRRITANO Salvatore	Consigliere	SI
7	PROCOPIO Marziale	Consigliere	SI
8	MAIUOLO Daniele	Consigliere	SI
9	MIRARCHI Pierfrancesco	Consigliere	NO
	Consiglieri assegnati n. 10 oltre il Sindaco Consiglieri in carica n. 08 oltre il Sindaco	Presenti n. 7 Assenti n. 2	7

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Vincenzo Prenestini, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta il **Sindaco, Dott. Vincenzo Mirarchi**, il quale, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita i convocati a deliberare sull'argomento di cui all'oggetto sopra indicato

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

Che, con deliberazione di G.M. N. 60 del 01/02/1990, esecutiva, il Comune di Isca sullo Ionio ha localizzato ed ha assegnato alla ditta Baiocco Arnaldo un'area di mq 7450 circa, sita nella frazione Marina - Località "Zagaglie" e facente parte del Piano di Zona, per la costruzione di alloggi in regime di edilizia residenziale convenzionata;

Che ai sensi dell'art 35 della legge n. 865 del 22/10/1971, che ha sostituito l' art. 10 della legge 18/04/1962 n. 167, in data 20/08/1990 è stata stipulata tra il Comune di Isca sullo Ionio e la ditta Baiocco Arnaldo una convenzione in forma pubblica per la concessione del diritto di superficie sulla predetta area;

Che per acquisire l'area sulla quale realizzare l'intervento edilizio programmato, è stato avviato dall'Amministrazione Comunale apposito procedimento espropriativo;

Che in data 18/04/1991, il Comune ha rilasciato alla Ditta Baiocco Arnaldo concessione edilizia n. 20 per la costruzione di tre fabbricati per complessivi 18 alloggi e in base a detta concessione edilizia i lavori dovevano avere inizio entro il 18/04/1992 ed essere ultimati entro il 18/04/1994;

Che il comune di Isca sullo Ionio con la suddetta convenzione, ha concesso ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 all'impresa Baiocco, la Concessione del Diritto di superficie sulle particelle N. 383, 384 e 386 del Foglio N. 23 a seguito di procedura espropriativa appositamente attivata;

Che il Comune di Isca sullo Ionio ha portato a compimento il procedimento espropriativo dell'area interessata dall'intervento edilizio e non è stato necessario emettere il decreto di esproprio, considerato che i proprietari hanno ceduto bonariamente il terreno con contratto stipulato in data 17/12/0996, rep. 291/1996, registrato in data 07/01/1997 a Soverato al n. 21 serie 1;

Che in data 03/02/1994 è stata stipulata nuova convezione Repertorio N. 13624 del 03.02.1994 tra il Comune di Isca sullo Ionio e la Società Baiocco Costruzioni srl, nel frattempo subentrata alla ditta Baiocco Arnaldo;

Che in data 31/03/1994 la Baiocco Costruzioni srl ha presentato domanda per la proroga dei termini di validità della concessione edilizia e per la voltura della stessa e tale richiesta non è stata accolta;

Che la società richiedente è stata acquiescente e nulla ha obiettato;

Che la Società Baiocco Costruzioni srl non ha completato le opere ed è scaduto il termine ultimo stabilito dalla convenzione ed il termine di validità della concessione edilizia;

Che la Società Baiocco Costruzioni srl non ha corrisposto il prezzo relativo alla concessione del diritto di superficie sull'area acquisita, non ha ultimato i lavori e le opere realizzate non sono conformi al progetto approvato con la concessione edilizia n. 20/91, tanto che in data 31/10/1995 la stessa società ha presentato richiesta di approvazione "variante planimetrica";

proprio per sanare la opere difformi che non è stata accolta;

Che con atto di citazione notificato in data 27/02/1997, la Società Baiocco Costruzioni srl ha proposto nei confronti del Comune di Isca sullo Ionio, dinanzi il Tribunale Civile di Catanzaro, domanda finalizzata ad ottenere la risoluzione della convenzione e risarcimento danni, lamentando inadempienze dell'Amministrazione Comunale;

Che il Comune di Isca sullo Ionio si è costituito in giudizio, sollevando in via preliminare, sotto diversi profili, eccezione di difetto di giurisdizione dell'AGO, contestando fermamente nel merito quanto asserito dalla Società Baiocco Costruzioni srl in ordine alle lamentate inadempienze e proponendo domande anche in via riconvenzionale;

Che detto giudizio è stato definito con sentenza n. 125/1999, con la quale è stato dichiarato il difetto di giurisdizione dell'AGO, con condanna della società attrice al pagamento delle spese e competenze di causa in favore del Comune di Isca sullo ionio;

CONSIDERATO:

Che la Società Baiocco Costruzioni srl da oltre 25 anni ha completamente abbandonato l'intrapreso intervento edilizio, lasciando le strutture realizzate non custodite e in completo stato di abbandono;

Che il predetto intervento ha intravisto un iniziale attività edificatoria, limitata alla realizzazione delle sole strutture portanti in cemento armato, ed il rustico dei garages di pertinenza, il tutto lasciato abbandonato per quasi trent'anni con conseguente gravissimo degrado e pericolo per l'incolumità stante il libero accesso alle strutture non poste in stato di sicurezza da possibili cadute nel vuoto oltre che all'evidente dissesto delle strutture lasciate abbandonate;

Che nei rapporti intercorsi si appalesano profili di responsabilità a carico della Società Baiocco Costruzioni srl per inadempienze agli obblighi assunti dalla stessa con la stipula della citata convenzione;

Che pertanto è necessario - a tutela di ogni diritto, ragione e interesse dell'Amministrazione Comunale - procedere alla risoluzione della convenzione stipulata con la Società Baiocco Costruzioni srl e alla eventuale proposizione di azioni risarcitorie nei confronti della stessa società;

Che per tali fini il Consiglio Comunale con deliberazione N. 10 del 09 febbraio 2006 ha avviato il procedimento per la risoluzione della predetta convenzione demandando al Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale l'attivazione di quanto necessario;

Che il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale con nota del 10.03.2006 prot. N. 1247 ha provveduto a notificare alla società Baiocco srl l'avvio di procedimento di che trattasi mediante notificazione ai sensi dell'art. 143 del codice di procedura civile stante l'irreperibilità della predetta società;

Che nonostante il lungo lasso di tempo decorso la predetta società non ha intrapreso nessuna ulteriore ed utile iniziativa, lasciando al totale degrado le poche strutture realizzate, con grave e perdurante pregiudizio al contesto del centro abitato della frazione marina;

Che l'amministrazione comunale, al fine di porre rimedio alla grave situazione di degrado rappresentata dallo stato di totale abbandono delle area al tempo cantierizzata e di grave pericolo per la pubblica e privata incolumità rappresentato dalle fatiscenti strutture in c.a. ivi inisistenti, ha intrapreso un percorso per il reperimento di finanziamenti disponibili per la riqualificazione dei manufatti sopra descritti e la messa in sicurezza dell'area;

Che conseguentemente alla predetta attività il Comune ha reperito un finanziamento utile per la risoluzione della problematica evidenziata procedendo alla redazione di un progetto di riqualificazione e messa in sicurezza di tutta l'area che prevede la demolizione di quei manufatti oramai inservibili a causa del grave stato di degrado delle strutture lasciate al totale abbandono ed il risanamento di sole due strutture con demolizione del terzo piano che, invece, si presentano gravemente deteriorati e non più recuperabili;

Che con delibera di G.C. n. 76 del 29/10/2019 si è provveduto all'approvazione del progetto esecutivo avente ad oggetto: "LAVORI DI "MANUTENZIONE STRAORDINARIA E MESSA IN SICUREZZA DEL COMPLESSO RESIDENZIALE BAIOTTO IN LOCALITA' ZAGAGLIE DEL COMUNE DI ISCA SULLO IONIO " – CUP D16I18000050001;

Che in conseguenza dell'avvio della procedura di realizzazione delle opera di riqualificazione e messa in sicurezza dell'area denominata "Complesso residenziale Baiotto", è stata riscontrata in sede di verifiche la trascrizione di una ipoteca in rinnovazione annotata in data 7.6.2016 derivante da una ipoteca volontaria iscritta il 6 luglio 1996 a garanzia del mutuo condizionato concesso alla società Baiotto Costruzioni Srl gravante, tuttavia, non già sul diritto di superficie per cui era convenzione ma, sul diritto di proprietà;

Che il progettato intervento di riqualificazione e messa in sicurezza si è reso ancor più necessario in quanto sull'area di che trattasi è stato imposto un vincolo di tutela diretta su parte della particella n. 384 (art. 10, comma 3, lett. a) D. Lgs. N. 42/2004 e s.m.i.) ed indiretta sulle part.lla n. 383, 386 (art. 45D. Lgs. N. 42/2004 e s.m.i.) e restante parte della part.lla . n. 384 con atto del 02/10/20214, N. 271 Repertorio 14115 del Direttore Regionale dei Beni Culturali Paesaggistici;

Che accertata la presenza di tale ipoteca, l'ufficio tecnico comunale ha affidato apposito incarico al legale Avvocato Vincenzo Genovese per intraprendere ogni utile iniziativa di legge finalizzata alla rimozione del gravame illegittimamente imposto sulla proprietà dei terreni comunali da parte dell'Istituto di credito, poiché pregiudizievole alla progettata riqualificazione e foriero di danni;

Che a seguito di articolata e complessa attività confluita, per ultimo, nella attivazione della procedura di mediazione obbligatoria, l'ente comunale ha conseguito in data 15.04.2021 la cancellazione totale dell'ipoteca gravante sulla predetta area residenziale, resa libera da pesi e vincoli; L'Istituto di credito ha, infatti, autorizzato il Conservatore dei Registri Immobiliari di Catanzaro ad eseguire a margine della sopracitata trascrizione del 7.6.2016 l'annotazione di "cancellazione totale" della ipoteca in rinnovazione iscritta dalla Intrum Italy SpA (già Sirinform Italia SpA) per Banco di Napoli, derivante da ipoteca volontaria iscritta in data 6.7.1996 in favore del Banco di Napoli, oggi Banca Intesasanpaolo a garanzia del mutuo condizionato concesso alla Baiotto Costruzioni Srl - giusta comunicazione della Banca Intesasanpaolo datata 17 maggio 2021, prot. 8334/2021 acquisita agli atti;

Che stante quanto sopra riportato ed esposto si rende necessario provvedere alla ricognizione e presa d'atto, ora per allora, della risoluzione di diritto della convenzione edilizia per intervenuta decadenza della concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie, al fine di autorizzare il Conservatore dei Registri Immobiliari di Catanzaro ad eseguire a margine della trascrizione del 8.2.1994 – registro particolare 2440 registro generale 2719 – rep. 13624 del 3.2.1994 - l'annotazione di "cancellazione" della formalità "Atto tra vivi - convenzione edilizia" concessa alla Baiocco Costruzioni srl, in quanto:

- si sono avverate, già da tempo le cause di decadenza, espressamente previste nella convenzione del 03.02.1994, rep n. 13624. La Società, infatti, non ha rispettato i termini perentori prefissati per l'inizio e la conclusione dell'intervento costruttivo, per come previsti dall'art. 35 della legge 865/1971 ed indicati nell'art. 13 della predetta convenzione, disponendo che : *“ Le inadempienze sottoindicate comporteranno la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie: ”*;
- La convenzione urbanistica del 03.02.1994, rep n. 13624 è scaduta per il decorso del termine di diciotto anni previsto dalla legge 865/1971 e s.m.i.;
- Il non uso del diritto di superficie da oltre venticinque anni;

Che pertanto con il presente atto a conclusione della procedura si prende atto delle sopradescritte inadempienze procedendo, per l'effetto, a dichiarare ora per allora la risoluzione di diritto della convenzione edilizia contenuta nell'atto per notar dott. Rocco Guglielmo del 03.02.1994, rep n. 13624, con conseguente estinzione del diritto di superficie relativamente all'area riportata al catasto terreni al foglio n. 23 particelle n. 383 di are 47.47, n. 384 di are 24.77 e 386 di are 2.17;

CONSIDERATO che in materia di ordinamento comunale l' art. 107 del D. Lgs 18/08/2000 n. 267 prevede il principio secondo cui i poteri di indirizzo e di controllo politico - amministrativo spettano agli organi di governo dell'Ente, mentre la gestione amministrativa, finanziaria e tecnica attribuita ai dirigenti;

CONSIDERATO, altresì, che è necessario - a tutela di ogni diritto, ragione e interesse dell'Amministrazione Comunale – provvedere alla risoluzione della convenzione stipulata con la Società Baiocco Costruzioni srl e alla eventuale proposizione di azioni risarcitorie nei confronti della stessa società;

RITENUTO opportuno e necessario:

- formulare apposite direttive al Responsabile dell'Area tecnica;
- autorizzare il Sindaco ed il Responsabile dell'Area Tecnica, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, a promuovere le iniziative e sottoscrivere gli atti che dovessero rendersi necessari a perfezionare la volontà espressa dell'amministrazione comunale di risolvere ora per allora la convenzione edilizia stipulata tra le parti con atto per notar Rocco Guglielmo trascritto l'8.2.1994 – reg. part. 2440, reg. gen. 2719 con conseguente estinzione del diritto di superficie concesso alla Baiocco Costruzioni Srl;

VISTO il T.U. 267/2000;

RICONOSCIUTA la competenza del Consiglio Comunale alla luce dell'art. 42 del D. Lgs. N. 267/2000 e s.m.i.;

ACQUISITO ed inserito nell'originale del presente atto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile dell'Area interessata, parere formulato ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. 267/2000;

CON VOTI unanimi favorevoli legalmente resi in forma palese e per alzata di mano;

DELIBERA

Per le motivazioni sopra espresse che qui si intendono integralmente riportate e trascritte:

1. **DICHIARARE** la risoluzione, ora per allora, di diritto della convenzione edilizia stipulata in data 02/02/1994 con la Baiocco Costruzioni srl, rep 13624 per notaio dott. Rocco Guglielmo da Catanzaro, per inadempimento delle clausole espressamente riportate nell'art 13 della predetta convenzione che prevede: “ *Le inadempienze sottoindicate comporteranno la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie:* ”e, per l'effetto, l'estinzione del diritto di superficie concesso alla Baiocco Costruzioni srl;
2. **DI PRENDERE** atto altresì dell'intervenuta estinzione del diritto di superficie quale conseguenza della inutile decorso di anni diciotto di validità della convenzione stipulata con la Baiocco Costruzioni Srl ai sensi e per gli effetti della legge 865/1971 e ss.mm.ii., nonché per non uso continuato per oltre anni venti del predetto diritto;
3. **Di RICHIEDERE** a margine della trascrizione del 8.2.1994 – registro particolare 2440 registro generale 2719 – rep. 13624 del 3.2.1994 - l'annotazione di “cancellazione/risoluzione” della formalità “Atto tra vivi - convenzione edilizia” in favore della Baiocco Costruzioni srl che disponeva a favore di quest'ultima la concessione del diritto di superficie sul terreno identificato al catasto terreni al foglio n. 23 particelle n. 383 di are 47.47, n. 384 di are 24.77 e 386 di are 2.17;
4. **DI DEMANDARE** ad eventuali ulteriori atti la proposizione di azioni risarcitorie nei confronti della Baiocco Costruzioni srl, per gli ingenti pregiudizi subiti dal Comune di Isca sullo Ionio in conseguenza al grave inadempimento in relazione agli impegni assunti con la stipula della convenzione in data 02/02/1994 rep 13624 per notaio dott. Rocco Guglielmo da Catanzaro;
5. **DI AUTORIZZARE** il Sindaco e gli Uffici competenti a promuovere le iniziative ed a sottoscrivere gli atti che dovessero rendersi necessari a perfezionare la volontà espressa dell'amministrazione comunale di risoluzione ora per allora della convenzione edilizia stipulata tra le parti con atto per notar Rocco Guglielmo trascritto l'8.2.1994 – reg. part. 2440, reg. gen. 2719 con conseguente estinzione del diritto di superficie concesso alla Baiocco Costruzioni Srl, necessarie per la cancellazione del diritto di superficie iscritto a favore della Società Baiocco s.r.l., esonerando il Conservatore da qualsiasi responsabilità in merito alla richiesta trascrizione alla competente conservatoria dei registri immobiliari,;
6. **Nominare** responsabile del procedimento di che trattasi il Responsabile dell'UTC Ing. Vittorio Procopio;

7. **Trasmettere** copia del presente atto al responsabile del procedimento Ing. Vittorio Procopio per gli atti successivi e conseguenti;
8. **Di dichiarare**, la presente delibera **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134 comma 4 del Tuel a seguito di apposita e separata votazione.



COMUNE DI ISCA SULLO IONIO

(Provincia di Catanzaro)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione avente ad oggetto **PIANO EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CUI ALLA LEGGE 865 DEL 22/10/1971 e s.m.i. DENOMINATO COMPLESSO RESIDENZIALE BAIOTTO IN LOCALITA' ZAGAGLIE - CONVENZIONE URBANISTICA REPERTORIO N. 13624 DEL 03.02.1994 TRA IL COMUNE DI ISCA SULLO IONIO E LA SOCIETÀ BAIOTTO COSTRUZIONI SRL. DECADENZA DIRITTO SUPERFICIE** esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Isca sullo Ionio, lì 10.06.2021

IL RESPONSABILE DELL'AREA
Ing. Vittorio Procopio



Il presente verbale viene così letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO - PRESIDENTE
F.to Dott. Vincenzo Mirarchi



IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott. Vincenzo Prenestini

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE N. _____

Il sottoscritto responsabile della pubblicazione

CERTIFICA

- Che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Elettronico del Comune in data odierna e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del T. U. approvato con D.lgs. 18/08/2000 n. 267.

Isca Sullo Ionio 22 GIU. 2021



Il Responsabile delle Pubblicazioni
F.to Mirijello Celestina

Ai sensi dell'art. 18 del D. P. R. 28/12/2000, N. 45

SI CERTIFICA

Che la presente copia è conforme all'atto originale presso questo Ufficio

Isca Sullo Ionio, 22 GIU. 2021



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Vincenzo Prenestini

ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto, Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione:

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

E' divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in data _____ (dopo il decimo giorno dalla pubblicazione in Albo Pretorio).

Isca Sullo Ionio 22 GIU. 2021



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Vincenzo Prenestini