



CITTÀ DI ERCOLANO

(PROVINCIA DI NAPOLI)

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n. 67 del 11/07/2011 ad oggetto: Approvazione del Regolamento di Condominio e delle Tabelle millesimali relative agli immobili comunali in via Cegnacolo denominati "90 Alloggi" ed in via Cegnacolo-Fossogrande denominati "36 Alloggi". Provvedimenti.

Il Consiglio Comunale, convocato nei modi e nei termini di legge, si è riunito alle ore 21,50 presso l'Aula Consiliare sotto la Presidenza del AVV OLIVIERO MARIO RHEMY - Presidente

In seduta PUBBLICA sessione ORDINARIA di PRIMA convocazione.

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE DOTT FERDINANDO GUARRACINO

Dopo aver proceduto all'appello nominale, sono presenti ed assenti i Consiglieri Comunali, come appresso indicati:

	Presente		Presente
STRAZZULLO VINCENZO	SI	MIRANDA GENNARO	NO
ABETE NICOLA	SI	OLIVIERO GENNARO	SI
ASCIONE ANTONIO	SI	OLIVIERO MARIO RHEMY	SI
BIBIANO CIRO	NO	PERNA GIAMPIERO	SI
BUONAJUTO CIRO	SI	PRILLO MARIA GRAZIA	NO
COZZOLINO CIRO	NO	ROMANO PASQUALE	SI
COZZOLINO MARCO	SI	SANNINO LUCA	SI
COZZOLINO SANTO	SI	SCOGNAMIGLIO ROSARIO	SI
D'AGOSTINO ANTONIO	NO	SIMEONE LUIGI	SI
DI MARTINO NUNZIO	NO	SIMEONE RAFFAELE	NO
FIENGO GENNARO	SI	SPINA NUNZIO	NO
FIENGO LUIGI	SI	TARALLO SIMONE	NO
FORMICOLA BARTOLOMEO	SI	TAVANI GIOVANNA	SI
FORMISANO ANTONIO	NO	VITIELLO PASQUALE	SI
FORMISANO COLOMBA	NO		
GRIMALDI NICOLA	SI		
MADDALONI MICHELE	SI		

Consiglieri Presenti: 20

Consiglieri Assenti: 11

In prosieguo di seduta:

Il Presidente dell'Assemblea, avv. Oliviero M. R. pone in discussione il quarto punto dell'ordine del giorno avente ad oggetto: **“Approvazione Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali relative agli immobili comunali in via Cegnacolo denominati “90 alloggi” ed in via Cegnacolo - Fossogrande denominati “36 alloggi”-”**”

L'assessore dott. A. Liberti illustra la proposta che ha sottoscritto unitamente agli Assessori Arch. S. Solaro e all'Assessore avv. I. Coppola.

Si registrano gli interventi dei Consiglieri Comunali avv. Rosario Scognamiglio, sig. Nicola Grimaldi e l'assessore dott. A. Liberti, come riportato analiticamente nel resoconto stenotipico allegato alla presente.

Terminati gli interventi il Presidente mette ai voti il 4° punto all'o.d.g. per alzata di mano.

La votazione dà le seguenti risultanze:

Presenti: n. 20 - Assenti: n. 11 - Favorevoli: n. 20.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con i voti favorevolmente espressi per alzata di mano da n. 20 Consiglieri presenti e votanti, all'unanimità

DELIBERA

- 1) Di **approvare** la proposta formulata dalla Giunta con deliberazione n. 187 del 17.06.2011, esecutiva ai sensi di legge, allegata in copia alla presente sub 1) avente ad oggetto: **“Approvazione Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali relative agli immobili comunali in via Cegnacolo denominati “90 alloggi” ed in via Cegnacolo - Fossogrande denominati “36 alloggi”-”**”;
- 2) Di **approvare** il regolamento condominiale di cui all'allegato 2) relativo all'uso delle cose comuni e al decoro dell'edificio relativo ai complessi immobiliari di via Cegnacolo denominato “90 alloggi” e di via Fossogrande – Cegnacolo denominato “36 alloggi” con le relative Tabelle millesimali;
- 3) Di **dare atto** che il Regolamento condominiale costituirà titolo da richiamarsi nei singoli contratti di compravendita, quale disciplina degli obblighi cui sarà tenuto l'acquirente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del consigliere Michele Maddaloni, condivisa dall'assemblea, per alzata di mano e con le stesse risultanze di voto espresse in precedenza, stabilisce di rendere il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, c. 4 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs n. 267/2000.

SEDUTA CONSILIARE DEL 11.07.2011

STRALCIO

PRESIDENTE:

QUARTO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO:

"Approvazione Regolamento di Condominio e delle tabelle millesimali relative agli immobili comunali in Via Cegnacolo denominati "90 alloggi" e in Via Cegnacolo Fossogrande denominati "36 alloggi". Delibera di Giunta Municipale N. 187 del 17/06/2011".

PRESIDENTE:

La proposta è degli Assessori Liberti, Solaro e Coppola, chi la illustra?

Assessore Liberti, prego, ne ha facoltà.

ASSESSORE LIBERTI:

Colleghi, in effetti come vi avevamo anticipato già tempo fa l'Amministrazione, così come stava facendo già negli anni precedenti, le Amministrazioni precedenti, abbiamo provato..., cioè nel 2009 su proposta dell'allora Assessore Abete il Consiglio approvò il Piano di alienazione delle proprietà immobiliari dell'Ente; quel Piano è andato avanti, stiamo predisponendo gli atti per vendere i primi immobili; stiamo risolvendo i problemi per quanto riguarda i locali commerciali, quindi diciamo nell'arco di qualche mese, entro l'estate sicuramente, prima della pausa estiva sicuramente avremmo risultati più concreti rispetto a tutto questo lavoro che si è fatto, con dei gruppi di lavoro, ma magari potremmo anche pensare di fare una sessione specifica, cosa che proporrò poi dopo sul bilancio. In realtà il Consiglio Comunale adesso è chiamato ad approvare un regolamento di condominio per quanto riguarda tutte le proprietà nostre, nella fattispecie parliamo dei 90 alloggi di Via Cegnacolo, dei 36 alloggi di Via Cegnacolo Fossogrande, così noi

approviamo sia il regolamento di condominio che le tabelle millesimali. Perché proviamo a fare questo adesso? Immaginate nel momento in cui l'Ente proverà a vendere uno o più immobili, in questo momento abbiamo 30, l'esercizio di 30 diritti di prelazione da parte di 30 attestanti famiglie che vogliono acquistare l'immobile. In questo momento noi abbiamo una proprietà unica, se invece andiamo a vendere diciamo questi immobili, anche se fossero solo 30 avremmo una proprietà frazionata e quindi sarebbe molto complicato poi gestire gli spazi regolamentari, gli spazi comuni. Per questo si ritiene opportuno fare un..., in questo momento approvare il regolamento di condominio e le stesse tabelle millesimali, in modo che chi poi subentrerà e acquisterà la quota, acquisterà il proprio immobile sarà in perfetta entrerà, entrerà perfettamente nelle quote a proprio carico per un lavoro che sta approvando stasera il Consiglio Comunale.

Ripeto, non è solo questo, questo è uno degli atti che a monte sta disciplinando tutta questa materia, tutto è iniziato un con il gruppo di lavoro fatto tempo fa con i Dirigenti, poi un gruppo di lavoro fatto con i dipendenti, adesso questo gruppo di lavoro sta mandando le lettere a tutti quanti intanto per provare a sanare tutti quelli che sono i morosi, provvederemo probabilmente a proporre un altro atto in Consiglio Comunale per sanare, effettuare il reintegro, il rientro di queste somme non pagate e soprattutto quando discuteremo poi successivamente proprio sul patrimonio immobiliare si sta pensando di prevedere una sorta di agevolazione per potere accedere all'acquisto, ma questo poi ne parleremo successivamente. Quindi questa sera il Consiglio Comunale è chiamato a approvare sia il regolamento di condominio che le tabelle millesimali. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie a lei Assessore.

Consigliere Scognamiglio, prego, ne ha facoltà.

CONSIGLIERE SCOGNAMIGLIO:

Grazie Presidente.

Giusto per chiarire e conoscere se le tabelle, il regolamento e le tabelle la Giunta ha intenzione poi di procedere ancora prima del primo atto di trasferimento che va a costituire la proprietà comune o condominio provvedere alla relativa trascrizione verso la allora Conservatoria dei registri immobiliari, perché a seguito di un mutamento dell'orientamento giurisprudenziale le tabelle se non fossero trascritte e quindi non avessero questa natura che gli addetti ai lavori chiamano di regolamento contrattuale sarebbero più semplicemente modificabili; mentre per il passato erano richieste maggioranze robuste, oggi per un nuovo orientamento si va incontro a una modificabilità più elastica. La qualcosa potrebbe, accordando natura di regolamento contrattuale attraverso la trascrizione nella Conservatoria dei registri immobiliari evitare che oggi votiamo questo regolamento, domani in un'assemblea di condominio vederlo modificato, perché non ha questo valore di maggiore spessore che attraverso la trascrizione all'allora Conservatoria dei registri immobiliari possiamo dare.

Mi spiego ancora meglio. Se oggi abbiamo previsto per esempio dei divieti di uso per unità immobiliari e questo regolamento non venisse trascritto alla Conservatoria, in modo che chi acquista è a conoscenza dei limiti sulla sua proprietà individuale si potrebbe con un'assemblea, con maggioranze che oggi sono certamente più semplici modificare quella previsione regolamentare che noi oggi abbiamo inserito. Quindi era per capire se è intenzione di provvedere a questo adempimento che darebbe una forza, una immodificabilità maggiore rispetto a un regolamento che se non trascritto sarebbe di natura convenzionale e come tale derogabile.

Questo era il mio contributo, grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, prezioso Consigliere Scognamiglio.

Ci sono altri interventi? Assessore Liberti, prego.

ASSESSORE LIBERTI:

Consigliere, io intanto la ringrazio per il contributo che ci ha dato, diciamo che colui che coordina i lavori, questo tavolo, gruppo di lavoro è il Segretario Generale e io proprio mentre lei parlava ho chiesto se era possibile fare questa cosa, diciamo già, appena l'atto sarà... era già intenzione del...

SEGRETARIO:

(Intervento fuori microfono).

ASSESSORE LIBERTI:

In ogni atto che faremo sarà...

Così ci stiamo organizzando, va bene? Grazie Consigliere.

PRESIDENTE:

Grazie Assessore Liberti.

Pongo in votazione il quarto punto all'ordine del giorno.

C'è una dichiarazione di voto, Consigliere Grimaldi, prego, ne ha facoltà.

CONSIGLIERE GRIMALDI:

Solo una piccola dichiarazione di voto solo a mero esercizio pnemonico, vorrei ricordare a tutti quanti nel perché si approvano queste tabelle, l'ha spiegato proprio il collega Scognamiglio, elegante e approfondita l'illustrazione dell'Assessore Liberti, vorrei però ricordare che nell'elencazione dei beni da alienare quando abbiamo approvato la scorsa Consiliatura l'elenco dopo un po' ci siamo resi conto, ci siamo accorti che mancava qualcosa all'appello e stante l'esigenza di fare cassa, essendo quelle cose che abbiamo per errore materiale non inserito nell'elenco, commercialmente appetibili, sarebbe il caso che quanto prima facessimo l'integrazione a quell'elenco e quindi riprendere per intero e dare maggiore energia a quello che è lo scopo principale. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere Grimaldi.

Altre dichiarazioni di voto? No.

Assessore Liberti.

ASSESSORE LIBERTI:

Giusto per tranquillizzarla, era... ovviamente perché ci siamo visti..., no, dico ci siamo visti anche più volte e la cosa è stata verificata. Ovviamente bisogna ritornare qui in Consiglio Comunale che è l'Organo che poi deve adottare l'atto, nel frattempo noi ci stiamo muovendo su quelle che sono le cose che già inserite in quell'atto lì. Non è detto che in quell'atto ci siano immobili da dovere vendere tutti quanti..., faccio un esempio, se c'è un deposito, dico così, se c'è un deposito che potremmo utilizzare noi come deposito comunale e il Consiglio decidesse di non inserirlo non lo inseriamo. Ecco perché ho detto: "Quello è il Piano generale di alienazione, ovviamente però l'obiettivo è quello di alienare quanto più è possibile".

Comunque è previsto il ritorno in Consiglio Comunale per inserire altri atti che mancano. Grazie.

CONSIGLIERE GRIMALDI:

C'è una fase di istruttoria, se ho capito bene?

ASSESSORE LIBERTI:

Più che istruttoria diciamo che stiamo lavorando intanto a fare scendere quelle attuali.

CONSIGLIERE GRIMALDI:

Non trascuriamo questi dettagli che possono sembrare poca cosa.

ASSESSORE LIBERTI:

No, assolutamente. Entro l'anno arrivano in consiglio.

CONSIGLIERE GRIMALDI:

Possono sembrare poca cosa, perché, ripeto, trattasi di ambienti molto interessanti commercialmente parlando, può fare subito cassa.

ASSESSORE LIBERTI:

Entro l'anno potremmo arrivare in Consiglio con quest'atto.

PRESIDENTE:

Nel ringraziarvi vi ricordo che stiamo nella fase delle dichiarazioni di voto.

Altre dichiarazioni di voto?

Pongo in votazione il quarto punto all'ordine del giorno per appello nominale, Segretario.

VOTAZIONE 4° PUNTO O.D.G.

20 favorevoli:

(Strazzullo Vincenzo, Abete Nicola, Ascione Antonio, Buonajuto
Ciro, Cozzolino Marco, Cozzolino Santo, Fiengo Gennaro,
Fiengo Luigi, Formicola Bartolomeo, Grimaldi Nicola,
Maddaloni Michele, Oliviero Gennaro, Oliviero Mario Rhemy,
Perna Giampiero, Romano Pasquale, Sannino Luca, Scognamiglio
Rosario, Simeone Luigi, Tavani Giovanna, Vitiello
Pasquale).

11 assenti:

(Bibiano Ciro, Cozzolino Ciro, D'Agostino Antonio, Di Martino
Nunzio, Formisano Antonio, Formisano Colomba, Miranda
Gennaro, Prillo Maria Grazia, Simeone Raffaele, Spina Nunzio,
Tarallo Simone).

PRESIDENTE:

20 presenti e favorevoli, approvato all'unanimità dei presenti.

Su proposta del Consigliere Maddaloni l'immediata esecuzione.

Per alzata di mano, stessa votazione.

Premesso che:

- il Comune di Ercolano è proprietario dei complessi immobiliari ubicati in via Cegnacolo denominato “90 Alloggi” ed in via Fossogrande-Cegnacolo denominato “36 Alloggi” presso i quali ha concesso le varie unità immobiliari mediante contratto di assegnazione e locazione a diverse famiglie;
- in tali complessi immobiliari gli assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute nel contratto di locazione, servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile con ordinaria diligenza, ed attenersi ai regolamenti comunali e di altre competenti Autorità per quanto non sia contenuto nel contratto locativo, non solo per il rispettivo alloggio ma anche per i locali e gli spazi di uso comune;
- l'articolo 1138 c.c. prevede l'obbligo di redigere un regolamento di condominio quando vi sono più di dieci condomini, e, nella fattispecie, è molto importante in quanto disciplina la vita condominiale ed in esso sono contenute le norme che disciplinano i servizi e le parti comuni, l'attività dell'amministratore e quella dell'assemblea condominiale per cui il regolamento di condominio, deve essere considerata la legge interna dei condomini nel solco della normativa generale dettata dal codice civile.
- che a tutt'oggi il Comune di Ercolano, proprietario unico di detti alloggi, in ottemperanza alla normativa vigente deve provvedere alla redazione di norme specifiche e relative all'uso di cose comuni ed al decoro degli edifici;

PRESO ATTO

- che l'Ente è deputato a promuovere l'integrazione ed il coordinamento delle politiche abitative a livello locale, ivi comprese le modalità di gestione del patrimonio pubblico;
- che l'Ente sta attuando il piano di dismissione degli immobili in esecuzione della Delibera di C.C. n.18 del 27.3.2008, esecutiva nelle forme di legge, la quale prevede, tra l'altro, l'alienazione di unità abitative site in complessi immobiliari di cui il Comune è unico proprietario;

CONSIDERATO

- che la G.C. con proprio atto n.187 del 17.6.2011, reso immediatamente esecutivo ai sensi dell'art.134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, al punto 3) ha deliberato di sottoporre al C.C., per le sue valutazioni e per l'approvazione, ai sensi dell'art.58 del D.L. n.112 del 25.06.2008, convertito in Legge 06.08.2008 n.133, il Regolamento Condominiale e le tabelle millesimali allegate alla presente;

VISTO il D.lgs n. 267 del 18/8/2000 “Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”;

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dai Responsabili dei Settoricompenti, in ordine alla regolarità tecnica;

La G.C., letta l'istruttoria che precede dalla quale si evince che bisogna sottoporre al C.C. l'approvazione del Regolamento Condominiale relativo all'uso delle cose comuni e al decoro dell'edificio relativo ai complessi immobiliari di via Cegnacolo denominato “90 Alloggi” e di via Fossogrande-Cegnacolo denominato “36 Alloggi” con le relative Tabelle millesimali.

P R O P O N E A L C . C . D I D E L I B E R A R E

- 1) Approvare il Regolamento Condominiale relativo all'uso delle cose comuni e al decoro dell'edificio relativo ai complessi immobiliari di via Cegnacolo denominato “90 Alloggi” e

di via Fossogrande-Cegnacolo denominato "36 Alloggi" con le relative Tabelle millesimali.

2) Dare atto che il Regolamento condominiale, una volta approvato, costituirà titolo da richiamarsi nei singoli contratti di compravendita, quale disciplina degli obblighi cui sarà tenuto l'acquirente.

Data 6.7.2011

Parere in ordine alla sola regolarità tecnica della proposta (Art. 49, 1° comma D.Lgs. n. 267/2000)

FAVOREVOLE.....
.....

Data 6.7.2011

Il Dirigente del Servizio
Avv. Ferdinando Guarracino

Parere di conformità - Ex art. 51, comma 2° Statuto Comunale.

FAVOREVOLE.....
.....

Data 6.7.2011

Il Segretario Generale
Dott. Ferdinando Guarracino

DECISIONE

.....
.....
.....

Verbalizzante Il Segretario

.....

IL PRESIDENTE
AVV OLIVIERO MARIO RHEMY

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT FERDINANDO GUARRACINO

AFFISSIONE

su conforme attestazione dell'Ufficio Messi, certifico che la presente deliberazione è stata affissa in data odierna e vi resterà per 15 (quindici) giorni consecutivi.

Ercolano, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT FERDINANDO GUARRACINO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

su conforme attestazione dell'Ufficio Messi, certifico che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio informatico del Comune di Ercolano dal _____ al _____

Ercolano, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT FERDINANDO GUARRACINO

☐ **immediata eseguibilità** - art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. 18.8.2000, n.267, decorsi 10 (dieci) giorni dalla pubblicazione.

Ercolano, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT FERDINANDO GUARRACINO

INVIO AGLI UFFICI

Trasmetto copia del presente atto, per gli adempimenti consequenziali, agli uffici:

Entrate, Contratti, Dirigente Finanza e Controllo, Dirigente Affari Legali Sett.Privatistico

Ercolano, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT FERDINANDO GUARRACINO