

COMUNE DI PRAIA A MARE

PROVINCIA DI COSENZA

VERBALE DI SEDUTA CONSIGLIO COMUNALE COPIA

N. 3 DATA 21.03.2012

OGGETTO: Acquisto dall'Agenzia del Demanio del compendio ex demanio marittimo di cui alla legge 113/83.

L'anno duemiladodici il giorno 21 del mese di marzo alle ore 9.30 nella sala delle adunanze consiliari, convocato per determinazione del Presidente, come da avvisi scritti notificati in tempo utile al domicilio di ciascun consigliere, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta ordinaria e aperta al pubblico - in prima convocazione.

- Risultano presenti i Sigg.:

1)	LOMONACO Carlo	SINDACO	SI
2)	DE PAOLA Pietro	VICE SINDACO	NO
3)	MARSIGLIA Francesco	Consigliere	SI
4)	DEPRESBITERIS Anna Maria	Consigliere	NO
5)	MARSIGLIA Mariano	Consigliere	SI
6)	MARSIGLIA Bernardino	Consigliere	SI
7)	GIUNTI Pasquale	Consigliere	SI
8)	SENATORE Francesco Nicola Manlio	Consigliere	SI
9)	ARIETE Maurizio	Consigliere	SI
10)	DROGHINI Alessandra	Consigliere	SI
11)	PEPE Biagio	Consigliere	SI
12)	DE LUCA Pasquale	Consigliere	SI
13)	PRATICO' Biagio	Consigliere	NO
14)	PRATICO' Antonio	Consigliere	SI
15)	TRIMBOLI Francesco	Consigliere	NO
16)	CEGLIE Rosa	Consigliere	SI
17)	MANAGO' Mario Daniele	Consigliere	NO

Totale presenti n.12 assenti n. 5

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa ALGIERI Santa Rosaria con funzioni di verbalizzante.

La seduta è aperta al pubblico

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sindaco Lomonaco Carlo, nella qualità di Presidente del Consiglio Comunale apre la seduta.

Il Sindaco/Presidente

PREMESSO

CHE negli anni dal 1960 al 1973 i cittadini del Comune di Praia a Mare e la stessa Amministrazione Comunale, per mancanza di aree edificabili, hanno occupato abusivamente una zona di demanio marittimo di circa 18 ettari, che, per il progressivo ritirarsi delle acque, da tempo si era trasformata in mero arenile;

CHE in detta zona sono stati realizzati numerosi edifici anche pubblici (tra cui la stessa Casa Comunale), case di civile abitazione, alberghi, strade, piazze e giardini pubblici, per cui considerata l'impossibilità di sanare in via amministrativa la situazione di fatto venutasi a creare in detto Comune, con legge 8.4.1983 n. 113 è stata autorizzata, in deroga all'allora vigente normativa in materia di alienazione dei beni dello Stato (legge 783/1908) *"la vendita a trattativa privata a favore del Comune di Praia a Mare del compendio demaniale marittimo, da trasferirsi al patrimonio dello Stato con decreto del Ministro della Marina Mercantile di concerto con il Ministro delle Finanze, ricadente nel comune suddetto, riportato in catasto ai fogli 29, 41 e 52, esteso ettari 18 circa e delimitato: a nord dal cosiddetto fosso Fiumarello, a est dalla via F. Giugni e dalla linea di delimitazione del demanio marittimo fino al cosiddetto fosso Fortino, a ovest dalla rimanente parte del demanio marittimo. Il tutto come indicato nella planimetria allegata alla presente legge "*

CHE ai sensi dell'art 2 della medesima legge *"il prezzo di vendita del compendio al comune di Praia a Mare è determinato dall'ufficio Tecnico Erariale ed approvato dall'Intendenza di Finanza competenti per territorio"*

CHE l'art. 3 della legge predetta prevede che *"la vendita di cui all'articolo 1 è condizionata dall'obbligo del comune di Praia a Mare a:*

- 1. vendere a trattativa privata i lotti di terreno di cui alla lettera a) del precedente articolo 2 ai singoli occupanti e concessionari, i quali, alla data del 1 dicembre 1981, abbiano realizzato sui terreni medesimi opere stabili e durature e comunque di non facile sgombero, sempre che le opere stesse siano conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico;*
- 2. non maggiorare il prezzo di vendita dei terreni ai privati oltre quello comprensivo delle spese che si sono dovute sostenere in adempimento della presente legge, con esclusione di quelle di cui al n. 3) del presente articolo;*
- 3. destinare, con i propri fondi, tutte le aree libere a strade, piazze, zone verdi, parco pubblico attrezzato per attività connesse al turismo, servizi sociali, sport, balneazione, botteghe artigiane e d'arte, con vincolo di inalienabilità per trenta anni dalla data di approvazione del contratto di vendita;*
- 4. sollevare l'amministrazione finanziaria da ogni onere, obbligo e responsabilità in ordine ai procedimenti giudiziari in corso ed eventuali che dovessero sorgere con gli attuali occupanti dei suoli nonché in ordine alle pretese dei terzi costruttori*
- 5. corrispondere all'amministrazione finanziaria tutte le somme dovute a titolo di indennità e di canoni dagli occupanti e concessionari e con diritto di rivalsa sui medesimi... "*

CHE il successivo art. 5 dispone che *"è fatto divieto agli acquirenti dei lotti di alienare a qualsiasi titolo il terreno acquistato ed il relativo diritto di superficie per il periodo di venti anni dalla stipula del contratto"*

CHE con decreto interministeriale del 10.8.1987, detto compendio è stato trasferito dal demanio marittimo al patrimonio dello Stato ;

CHE con nota prot. n. 31467/89 del 7.11.1989 la soppressa Intendenza di Finanza di Cosenza ha reso noto al Comune di Praia a Mare il valore del compendio, determinato dall'ex Ufficio Tecnico Erariale in £ 32.848.600.000. applicando i criteri agevolativi, stabiliti dall'art 2 della legge n. 113/1983 con riferimento al costo corrente di mercato degli immobili, ed ha invitato l'Ente Territoriale a stipulare il contratto di acquisto:

CHE in data 06.10.1997 il Comune di Praia a Mare ha citato l'Amministrazione Finanziaria dinanzi al Tribunale di Catanzaro chiedendo la determinazione giudiziale del prezzo del compendio in parola;

CHE nel corso degli anni vani sono risultati tutti i tentativi di volta in volta esperiti dal Comune di Praia a Mare e dagli organi statali preposti nel tempo alla amministrazione dei beni demaniali e patrimoniali dello Stato al fine di pervenire ad una composizione della complessiva vertenza, a mezzo dell'attuazione del disposto della su richiamata normativa di cui alla legge n. 113/1983 e, quindi, con l'acquisto da parte del Comune predetto del compendio immobiliare di che trattasi, per la sua successiva rivendita ai singoli occupanti in relazione alle distinte superfici da ognuno di essi occupate;

CHE nella causa civile iscritta al n. 2431 del registro generale degli affari contenziosi per l'anno 1997, vertente tra il Comune di Praia a Mare e il Ministero dell' Economia e delle Finanze ed avente ad oggetto la determinazione del prezzo effettivamente dovuto dal Comune di Praia a Mare per l'acquisto del compendio in questione, il Tribunale di Catanzaro con Sentenza n. 459/2009 del 3 marzo 2009, depositata in cancelleria il 23.4.2009, ha determinato il € 6.915.803,00 il prezzo dovuto dal Comune di Praia a Mare per l'acquisto del compendio patrimoniale oggetto della legge 113/1983;

CHE, avverso la succitata Sentenza, il Comune di Praia a Mare ha proposto gravame innanzi alla Corte d'Appello di Catanzaro per "sentir riformare la Sentenza impugnata e sentir determinare il prezzo per l'acquisto del compendio patrimoniale, oggetto della legge 113/1983, ancorato al periodo di occupazione da parte dei singoli concessionari o occupatori degli stessi o, in via subordinata con riferimento all'anno 1983 di pubblicazione della legge sopra richiamata ma nella misura determinata dai periti di parte del Comune, sia per quanto riguarda le aree edificate, ed infine sentiria confermare nel resto"

CHE a questo punto sono intervenute nuove intese tra il Comune di Praia a Mare e l'Agenzia del Demanio; CHE dette intese, si sostanziano nella proposta transattiva di acquisto dell'intero compendio di circa 18 ettari al prezzo di € 6.246.369,00, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. 261 del 26 novembre 2009; CHE la proposta transattiva avanzata dal SINDACO DEL Comune di Praia a Mare con nota prot. n. 21031 del 9/12/2009 è stata favorevolmente valutata dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Catanzaro, le cui considerazioni sono state successivamente condivise dall'Avvocatura Generale dello Stato la quale ha però evidenziato la necessità "che il Comune assuma, su di sé ogni onere e spesa comunque relativi alle pretese degli occupatori e dei concessionari in ogni caso accollandosi, con ampia e definitiva liberazione del Demanio, e irrevocabilmente, il rischio di qualsivoglia esito delle pretese degli occupatori e dei concessionari con immodificabilità del prezzo di cui in transazione, qualunque, in particolare, sia l'esito delle domande di accertamento delle usucapioni nei giudizi pendenti e in quelli promuovendi, ai quali il Demanio ed il Mef diverranno o resteranno assolutamente estranei e comunque in toto manlevati dal Comune "

CHE con delibera del Consiglio Comunale n.38 adottata in data 30.12.2010 il Comune di Praia a Mare ha ribadito la volontà di definire in via stragiudiziale il contenzioso tra il Comune di Praia a Mare e il Ministero dell'Economia e delle Finanze pendente presso la Corte d'Appello di Catanzaro sulla base della proposta transattiva già presentata;

CHE questo Ente, in ottemperanza alla deliberazione n.38 di Consiglio Comunale del 30.12.2010, ha avviato una indagine conoscitiva circa la volontà di aderire o meno alla ipotesi transattiva da parte dei privati interessati;

CHE a tale proposito ha predisposto e inviato a tutti i privati interessati apposito questionario ;

CONSIDERATE le varie fasi per la definizione della trattativa intercorse e portate avanti con l'Agenzia del Demanio- filiale di Catanzaro- (nota prot. 6556 dell'11/4/2011 ; nota prot. 11019 del 21/6/2011 ; nota n.2409 del 15.02.2012) ;

PRESO ATTO della volontà di aderire all'iniziativa da parte della stragrande maggioranza degli occupatori legittimi del Compendio, espressa attraverso la formulazione di una proposta irrevocabile di acquisto dei lotti rispettivamente occupati, con versamento del prezzo alle scadenze stabilite nella stessa proposta , secondo le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale, e con contestuale rinuncia ai giudizi pendenti e alle domande ed eccezioni di qualsiasi tipo fin qui avanzate ;

CONSIDERATO CHE questo Ente, prima di poter formalizzare l'acquisto dell'intero compendio con l'Agenzia del Demanio ha ritenuto così, con le modalità di cui sopra, assicurarsi l'impegno dei privati a corrispondere quanto da loro dovuto per garantire la copertura totale della spesa che il Comune dovrà sostenere;

E che pertanto , tutelate le posizioni delle parti, si ritiene di poter addivenire al definitivo acquisto dall'Agenzia del demanio del compendio ex demanio marittimo di circa 170.000 mq di cui alla legge 113/83, alle seguenti condizioni :

- 1. Il prezzo della vendita concordato è di € 6.246.369,00 di cui € 5.205.298 da imputarsi all'acquisto e € 1.041.071 a titolo di indennizzo per l'occupazione progressa dell'intero compendio immobiliare.*

2. *La somma complessiva, necessaria per la compravendita, derivante in parte dai versamenti dei privati acquirenti e in parte dal mutuo che, specificatamente, l'Ente Comune procederà a stipulare con la CCDDPP nel corrente esercizio finanziario, subito dopo l'approvazione del bilancio di previsione 2012, sarà corrisposta da parte del comune, all'Agenzia del Demanio in quattro rate di cui la prima, di € 1.800.000,00, entro il 01.12.2012 e le altre tre rimanenti, di 1.482.123 € cadauna, rispettivamente entro e non oltre il 20.03.2013, il 20.03.2015 e il 20.03.2015. (I suddetti importi e scadenze, prima della stipula dell'atto pubblico, previo accordo fra le parti, potrebbero subire delle variazioni).*
3. *L'esonero dell'Agenzia del Demanio e dell'Amministrazione finanziaria da ogni onere, obbligo e responsabilità in ordine a qualsiasi rivendicazione dovesse essere avanzata dai privati occupanti per quel che attiene il possesso che hanno vantato per anni dei distinti lotti di terreno compresi nel compendio da acquistare ed ai numerosi procedimenti giudiziari in corso dinanzi alle Autorità Giudiziarie di ogni ordine e grado e comunque da pretese di ogni genere (costruttori originari ed occupanti attuali) inerenti sempre la proprietà immobiliare in oggetto, comprese le eventuali rivendicazioni di questi ultimi relative alla impossibilità che dovessero essere riscontrate circa la sanatoria o il condono delle opere edili dagli stessi realizzate, assumendo a proprio carico ogni onere e rischio inerente i giudizi medesimi e mandandone esente l'Agenzia cedente e l'Amministrazione finanziaria, anche per quel che attiene le spese e competenze legali che dovessero essere pretese dagli occupanti ;*
4. *la definizione dei giudizi per quanto sopra pendenti dinanzi L'AUTORITA' GIUDIZIARIA con la acquisenda dichiarazione di cessazione della materia del contendere, previa formale rinuncia da parte tanto della Agenzia del demanio e dell'Amministrazione finanziaria che degli occupanti, alle domande rispettivamente proposte in quelle sedi, restandone compensate tra le parti le relative spese e competenze legali,*
5. *La analoga definizione tra gli altri del giudizio pendente dinanzi alla Corte d'Appello di Catanzaro tra l'Agenzia del demanio, l'Amministrazione Finanziaria ed il Comune di Praia a Mare, così da determinare anche in questo caso la dichiarazione di avvenuta cessazione della materia del contendere ;*
6. *la previsione, nella stipulanda vendita che l'inadempimento anche parziale, da parte del comune di praia a mare degli obblighi di cui alla legge 113/83 comporterà la risoluzione della vendita stessa*

Ciò premesso

Ritenuto necessario formalizzare la volontà del Comune di Praia a Mare di acquistare alle condizioni già approvate il compendio di che trattasi, ribadendo gli aspetti essenziali della stipulanda vendita ed impegnando le somme a ciò necessarie

SI PROPONE

L'adozione del presente provvedimento :

IL CONSIGLIO COMUNALE

Dopo ampia discussione

Uditi gli interventi;

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni;

Viste le vigenti disposizioni di legge in materia;

Con votazione unanime

DELIBERA

1 - di acquistare dall'Agenzia del demanio il compendio immobiliare già demaniale di circa 170.000 mq., descritto e delimitato nella planimetria facente parte integrante della legge 113/83 .
La vendita avrà luogo alle seguenti condizioni transattivamente determinate con la venditrice Agenzia del Demanio :

- a) oggetto della vendita sarà il solo appezzamento di terreno già demaniale marittimo con espressa esclusione dalla stessa dei fabbricati e manufatti edilizi realizzati sui distinti lotti in cui l'appezzamento di terreno medesimo è di fatto scomposto dagli occupanti privati;
- b) Il prezzo della vendita dell'intero compendio immobiliare, di cui alla legge 113/83, risulta concordemente fissato in € 6.246.369,00, di cui € 5.205.298 per l'acquisto e € 1.041.071 a

titolo di totale indennizzo per l'occupazione pregressa .

- c) La somma complessiva, di cui al comma precedente, sarà corrisposta da parte del Comune all'Agenzia del Demanio in quattro rate, di cui la prima, dell'importo di € 1.800.000,00, entro e non oltre il 01.12.2012, e le altre tre rimanenti , dell'importo di € 1.482.123 cadauna, rispettivamente, la seconda, entro e non oltre il 20.03.2013, la terza, entro e non oltre il 20.03.2014, la quarta, entro e non oltre il 20.03.2015.(I suddetti importi e scadenze di pagamento, prima della stipula dell'atto pubblico, previo accordo fra le parti, potrebbero subire della variazioni).
- d) La stipula dell'atto pubblico di compravendita Demanio/Comune avverrà contestualmente al pagamento da parte del Comune all'Agenzia del Demanio della prima rata pattuita di € 1.800.000,00 ; il pagamento dovrà avvenire entro e non oltre la data del prossimo 01.12.2012;
- e) Il Comune rilascerà in favore della parte venditrice, al momento del rogito, una specifica polizza fidejussoria, a garanzia del pagamento del debito residuo qualora l'effetto traslativo della proprietà non venga subordinato ad alcuna condizione sospensiva;
- f) In attuazione della legge 113/1983 il Comune di Praia a Mare si impegna a destinare, con i propri fondi, tutte le aree libere a strade, piazze, zone verdi, parco pubblico attrezzato per attività connesse al turismo, servizi sociali, sport, balneazione, botteghe artigiane e d'arte, con vincolo di inalienabilità per trenta anni dalla data di approvazione del contratto di vendita;
- g) il Comune si impegna ad assumere, su di sé ogni onere e spesa comunque relativi alle pretese degli occupatori e dei concessionari in ogni caso accollandosi, con ampia e definitiva liberazione del Demanio, e irrevocabilmente, il rischio di qualsivoglia esito delle pretese degli occupatori e dei concessionari con immutabilità del prezzo di cui in transazione, qualunque, in particolare, sia l'esito delle domande di accertamento delle usucapioni nei giudizi pendenti e in quelli promuovendi, ai quali il Demanio ed il Mef diverranno o resteranno assolutamente estranei e comunque in toto manlevati dal Comune;
- h) L'Agenzia del Demanio e l'Amministrazione finanziaria è esonerata altresì da ogni onere, obbligo e responsabilità in ordine a pretese di ogni genere, da parte di costruttori originari ed occupanti attuali, inerenti la proprietà immobiliare in oggetto, e comprese le eventuali sanatorie o il condono delle opere edili dagli stessi realizzate, assumendosi il Comune, a proprio carico, ogni onere e rischio relativi ai giudizi medesimi e mandandone esente l'Agenzia cedente e l'Amministrazione finanziaria, anche per quel che attiene le spese e competenze legali che dovessero essere richieste dagli occupanti;
- i) La definizione dei giudizi pendenti dinanzi le Autorità Giudiziarie di ogni ordine e grado, relativi alle aree oggetto della legge 113/1983, saranno definiti con la acquisenda dichiarazione di cessazione della materia del contendere, previa formale rinuncia, tanto da parte della Agenzia del demanio e dell'Amministrazione finanziaria, quanto da quella degli occupanti, alle domande rispettivamente proposte in quelle sedi, restandone compensate tra le parti le relative spese e competenze legali :
- j) E' analogamente definito, con la dichiarazione di avvenuta cessazione di materia del contendere, tra gli altri, anche il giudizio pendente dinanzi alla Corte di Appello di Catanzaro tra l'Agenzia del Demanio, l'Amministrazione finanziaria ed il Comune di Praia a Mare;
- k) E' previsto, nella stipulanda vendita, che l'inadempimento, anche parziale, da parte del Comune di Praia a Mare, degli obblighi di cui alla legge 113/83 comporterà la risoluzione della vendita stessa.
- l) La rivendita ai privati dei lotti di terreno come distintamente occupati, avverrà nel rispetto delle condizioni previste dalla legge 113/1983.

2 - di dare atto che alla spesa complessiva di € 6.246.369,00, necessaria per il pagamento del

prezzo di acquisto dell'intero compendio, di cui alla legge 113/83, si farà fronte in parte con i fondi ricavati dai versamenti posti in essere in favore del Comune da parte dei privati, occupanti i lotti del succitato compendio, e, in parte, direttamente dall'Ente Comune, mediante apposito mutuo da contrarre nel corrente esercizio con la CCDDPP, subito dopo l'approvazione del Bilancio previsionale 2012.

3 - di impegnare il Comune di Praia a Mare a procedere, entro la fine del prossimo mese di aprile, d'intesa con l'Agenzia del Demanio, ad una corretta identificazione catastale delle superfici del compendio, effettivamente oggetto di alienazione, e all'inserimento in mappa dei fabbricati attualmente non censiti.

4 - di autorizzare il Sindaco ad interagire con l'Agenzia del Demanio per l'acquisizione del definitivo parere dell'Avvocatura Generale dello Stato in merito all'ipotesi transattiva per così come sopra formulata, e per l'approvazione preventiva del testo dell'atto pubblico transattivo da redigere.

5 - di autorizzare il Sindaco alla stipula dell'atto pubblico notarile di compravendita, conferendogli tutti i poteri all'uopo necessari compresi quelli di meglio specificare le ragioni dell'espressa esclusione dalla compravendita dei fabbricati e manufatti edilizi realizzati sui distinti lotti in cui l'appezzamento di terreno medesimo è di fatto scomposto dagli occupanti privati.

SUCCESSIVAMENTE

IL CONSIGLIO COMUNALE

stante l'urgenza,
con separata votazione unanime

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4 del D.L.vo 18/08/2000, n.267.

Oggetto Acquisto dall'Agenzia del Demanio del compendio ex demanio marittimo di cui alla legge 113/83.

Ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. n. 267 del 18 Agosto 2000,

SI ATTESTA

Praia a Mare, li

IL RESP. DEL SERV. FINANZIARIO
Rag. Greco Giacomo

=====

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 sulla presente proposta

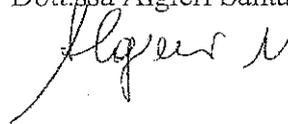
SI ESPRIME

ai fini della regolarità tecnica:

parere favorevole parere contrario () NON DOVUTO

Praia a Mare, li 14.03.2012

IL RESPONSABILE
Dott.ssa Algieri Santa Rosaria



=====

A) ai fini della regolarità contabile:

parere favorevole parere contrario () NON DOVUTO

Praia a Mare, li 14/03/2012

IL RESPONSABILE
Rag. Greco Giacomo



COPIA

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 21.03.2012

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

F.to **IL SINDACO**
Dottor Carlo Lomonaco

F.to **IL SEGRETARIO**
Dott.ssa Algieri Santa Rosaria

E' copia conforme all'originale e si rilascia in carta libera per uso amministrativo e d'ufficio.

IL SEGRETARIO
Dott.ssa Algieri Santa Rosaria



La presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio il giorno 23/03/2012 rimanendovi per 15gg. consecutivi ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267, e cioè fino a tutto il 07/04/2012.

IL SEGRETARIO
F.to Dott.ssa Algieri Santa Rosaria

E' divenuta ESECUTIVA.

Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

X Perché dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale al n° 260 per 15 giorni consecutivi dal 23/03/2012 al 07/04/2012

IL MESSO COMUNALE
f.to Sig.ra Rizzo Marilena