



COMUNE DI CARSOLO

Provincia dell'Aquila

Piazza della Libertà, 1 – Tel.: 0863908300 Fax: 0863995412



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 12 del reg. Del 17.06.2021	Oggetto: INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE BENI COMUNALI 2021-2023. COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DI CUI AL FG. 83 PART 180 (PARTE) PER ANNI TRENTA
--------------------------------------	---

L'anno **DUEMILAVENTUNO** il giorno **DICIASSETTE** del mese di **GIUGNO** alle ore **18:05** nella sala consiliare del Comune suddetto.

Alla **prima** convocazione, in sessione **ordinaria**, che è stata partecipata a norma di legge ai signori Consiglieri, risultano presenti all'appello nominale i Sigg.ri:

			Presenti	Assenti
Sindaco:	Nazzarro	Velia	X	
Consiglieri:	Lugini	Gianpaolo	X	
	Muzi	Lorenza	X	
	Arcangeli	Federica	X	
	Tozzi	Gasperina	X	
	Di Natale	Simone	X	
	Cimei	Chiara	X	
	Frani	Paolo		X
	Callipo	Salvatore	X	
	D'Antonio	Domenico		X
	De Luca	Rosa		X
	Marcangeli	Loreto Alessandro	X	
	Di Natale	Ilaria	X	

Assegnati: n. 12+1 (Sindaco)

In carica: n. 12

Presenti n. 10

Assenti n. 3

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale;

- PRESIEDE l'assemblea la Sig.ra Chiara Cimei, nella sua qualità di Presidente del Consiglio;
- Partecipa il Segretario Comunale Dott. Francesco Cerasoli
- La seduta è pubblica.

Il Presidente, ad inizio seduta, comunica che il Gruppo consiliare Unione Civica ha presentato questione sospensiva, acquisita al prot. n. 4366 del 15.06.2021, relativamente al punto all'ordine del giorno. Dà lettura dell'art. 53 del vigente Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale relativo alla disciplina delle questioni sospensive ed invita un esponente della minoranza ad illustrare la nota prot. n. 4366 del 15.06.2021, allegata al presente verbale.

Vi provvede il Consigliere Loreto Alessandro Marcangeli che ribadisce la richiesta di rinvio ad altra seduta del punto all'ordine del giorno.

Il Presidente pone in votazione la questione sospensiva. Si procede in forma palese per alzata di mano. L'esito della votazione è il seguente:

Astenuti: 0

Votanti: 10

Favorevoli: 2 (Loreto Alessandro Marcangeli, Ilaria Di Natale)

Contrari: 8

Il Presidente proclama l'esito della votazione, dichiara respinta la questione sospensiva di rinvio ad altra seduta del punto di cui all'oggetto ed invita il Consigliere Gianpaolo Lugini ad illustrare la proposta di deliberazione.

Il Consigliere Gianpaolo Lugini preliminarmente evidenzia che la trattativa con la società CK Hutcison non è frutto di un'iniziativa personale del Responsabile del Servizio Urbanistica, avendovi partecipato gli amministratori in una serie di incontri volti a definire le massime opportunità economiche per l'amministrazione. Sottolinea che la proroga e il prolungamento dell'attuale contratto di affitto sono stati recisamente esclusi dalla società affittuaria del terreno, in considerazione della propria strategia aziendale che tende a rendere stabili nel tempo le condizioni di investimento. L'eventuale diniego dell'ente alla proposta di acquisto, aggiunge, avrebbe dirottato la proposta della società verso la proprietà di privati. Riassume i contenuti essenziali della proposta. Ritiene quindi che, a fronte del rischio di perdere ogni utilità per le nuove motivate esigenze della società, la scelta di costituire per trent'anni il diritto di superficie alle condizioni riportate nella proposta di delibera, costituisca l'ottimale tutela dell'interesse pubblico alla valorizzazione del patrimonio dell'ente, in particolare, sottolinea, se si considera che gli impianti di telefonia devono considerarsi alla stregua di impianti di pubblica utilità, rispetto ai quali non sussiste un potere regolamentare comunale o regionale che possa limitarne l'insediamento e lo sviluppo, anche su proprietà private.

Alle ore 18.18 entra in aula il Consigliere Domenico D'Antonio. Consiglieri presenti: 11.

Seguono i seguenti interventi.

Il Consigliere Loreto Alessandro Marcangeli rileva che l'attuale momento storico si caratterizza per una forte competizione concorrenziale tra le società multinazionali del settore della telefonia. L'eventuale interesse di altre società al medesimo investimento, aggiunge, costituisce una buona argomentazione per non sottostare agli "aut aut" dell'attuale affittuario.

Il Consigliere Gianpaolo Lugini ribadisce i contenuti del primo intervento.

Il Consigliere Domenico D'Antonio dichiara che la competenza del Consiglio comunale è stata anticipata dagli atti gestionali del Responsabile del servizio, in quanto il Consiglio avrebbe dovuto approvare la concessione del diritto di superficie prima dell'attività gestionale. Aggiunge che se è vero che la società sta portando avanti in tutta Italia la strategia di acquisto dei siti dei propri impianti, è anche vero che il 90% dei comuni italiani non aderiscono alla proposta di cessione della proprietà, senza subire la conseguenza della interruzione o della dismissione degli impianti che continuano ad essere condotti con il contratto di affitto. La ragione, sostiene, è ovvia: la società dovrebbe sostenere i costi della dismissione dell'impianto e del ripristino dello stato dei luoghi e successivamente i costi di acquisto di un nuovo sito. Aggiunge che il comune attraverso il regolamento COSAP potrebbe stabilire le dislocazioni obbligatorie e le strategie di insediamento degli impianti dei ripetitori. Sottolinea che questi aspetti potrebbero essere approfonditi proprio attraverso un rinvio del punto all'ordine del giorno poiché in realtà ad essere in posizione di debolezza è la società e non il comune, poiché la società è sostanzialmente interessata alla continuità del servizio e quindi accetterebbe anche diverse condizioni. Suggerisce che il comune potrebbe, altresì, intervenire su alcuni profili del contratto, ad esempio sulla durata della concessione, che potrebbe essere limitata ad un periodo inferiore in relazione alla durata ventennale dell'autorizzazione statale per gli impianti, e conseguire la disponibilità di risorse per finanziamenti di investimenti di 100.000,00 euro tramite altri canali, come l'accensione di mutui a tassi particolarmente agevolati. Invita, dunque, il Consiglio a rinviare la trattazione dell'argomento all'ordine del giorno, anche a breve termine, per l'approfondimento delle questioni sollevate e per formulare differenti proposte, più vantaggiose dell'attuale che, in definitiva, determina una riduzione dell'entrata del 77,77%. Invita, infine, l'amministrazione ad effettuare un controllo della rivalutazione annuale del canone di 15.000,00 euro previsto nel contratto in essere con l'attuale concessionario.

Il Consigliere Gianpaolo Lugini ribadisce innanzitutto che la competenza del Consiglio è stata salvaguardata proprio perché oggi il Consiglio è chiamato a pronunciarsi sulla proposta di costituzione del diritto di superficie. Aggiunge di non condividere la conclusione del consigliere Domenico D'Antonio secondo cui la proposta determina una riduzione del 77,77% delle entrate connesse alla gestione del rapporto con l'attuale società. Osserva che ciò sarebbe vero se sussistesse un contratto vincolante per le parti per altri trent'anni alle medesime condizioni di quelle attuali, mentre così non è, dato che il contratto in essere è in scadenza al 31.12.2021 e il comune potrebbe, invece, perdere completamente ogni introito per la dismissione del servizio, annunciata dalla società. Aggiunge che l'offerta economica della società CK Hutchison sarà pubblicata e ad essa farà seguito procedura di interpello del mercato, finalizzata ad eventuali miglioramenti della stessa da parte di soggetti interessati, mentre non ritiene percorribile la strada di una disciplina regolamentare della materia, che potrebbe rivelarsi dannosa per l'ente. Ribadisce che l'interesse generale dell'ente è stato realmente tutelato.

Il Consigliere Domenico D'Antonio ritiene che la comunicazione del Responsabile del servizio sia di accettazione della proposta e che, dunque, così come formulata, determini un'ingerenza nelle competenze del Consiglio comunale. Aggiunge che le condizioni del contratto non tutelano l'ente, anche se si prevede una partecipazione del Comune ai contratti di ospitalità di altri operatori del settore, mentre anche l'espletamento di un'asta pubblica non garantirebbe la "par condicio" tra i soggetti eventualmente interessati, perché questi dovrebbero comunque sopportare le spese di ripristino dello stato dei luoghi. Ribadisce la validità della soluzione del regolamento COSAP, con il quale il Comune può individuare i luoghi in cui è possibile installare gli impianti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione, allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri favorevoli espressi, a norma dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000, dai Responsabili dei Servizi interessati;

Con votazione palese per alzata di mano che presenta il seguente risultato:

Astenuti: 0

Votanti: 11

Favorevoli: 8

Contrari: 3 (Domenico D'Antonio, Loreto Alessandro Marcangeli, Ilaria Di Natale)

DELIBERA

1) di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONE BENI COMUNALI 2021-2023. COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE SULL'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DI CUI AL FG. 83 PART 180 (PARTE) PER ANNI TRENTA”**

che, allegata al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Infine, stante l'urgenza, con separata votazione palese per alzata di mano che presenta il seguente risultato:

Astenuti: 0

Votanti: 11

Favorevoli: 8

Contrari: 3 (Domenico D'Antonio, Loreto Alessandro Marcangeli, Ilaria Di Natale)

La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ex art. 134/4 del D.lgs. n. 267/2000.

La seduta è sciolta alle ore 18:40



COMUNE DI CARSOLI

Provincia dell'Aquila



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Integrazione programma di alienazione e valorizzazione beni comunali 2021 – 2023. Costituzione del diritto di superficie sull'area di proprietà comunale di cui al Fg. 83 part 180 (parte) per anni trenta.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

con deliberazioni di G.C. n. 72 del 16.07.2012 e n. 103 dell'8.11.2012 si disponeva di concedere in locazione alla Società H3G la porzione di terreno comunale sita in Carsoli, della superficie di mq. 50, facente parte di più ampia particella distinta in Catasto al Foglio n. 83, particella n. 180 parte, per la installazione di una stazione radio base per la telefonia mobile denominata AQ320;

la società Wind S.p.A., subentrata nel contratto alla società H3G in data 31/12/2019, ha trasferito alla società CK Hutchison Networks Italia S.p.A., con sede legale in Largo Metropolitana, 5 – 20017 Rho (MI), il ramo d'azienda relativo a parte della propria infrastruttura di rete, comprensivo del contratto in questione, con subentro di quest'ultima, ai sensi dell'art. 2558 c.c., con effetto dal 31.12.2019, in luogo di Wind Tre S.p.A. e con assunzione a suo carico di tutte le obbligazioni derivanti dallo stesso contratto;

con nota del 5.11.2020 la società CK Hutchison Networks Italia S.p.A. evidenziava che la sussistenza di detto contratto non è più in grado di soddisfare appieno le esigenze di stabilità e continuità del servizio offerto dalla società, meglio garantite attraverso l'acquisizione della piena proprietà dell'area rispetto all'attuale locazione;

in considerazione delle predette ragioni la società CK Hutchison Networks Italia S.p.A. ha proposto nella stessa nota l'acquisizione della piena proprietà dell'area su cui è installato l'impianto, al fine di garantire che l'impianto stesso permanga tra quelli destinati ad essere mantenuti e sviluppati anche attraverso altri investimenti;

la società CK Hutchison Networks Italia S.p.A. ha quindi formalizzato, in data 02.12.2020, offerta di acquisto del sito AQ320 per l'importo di € 85.000,00 specificando, che le spese e le tasse relative alla compravendita, nonché quelle per il frazionamento dell'immobile e quelle notarili, saranno a proprio carico;

il Responsabile del Servizio Urbanistico, Arch. Mauro Di Natale, con nota Prot. 2321 del 29/03/2021, comunicava la disponibilità dell'amministrazione, per le finalità di mantenimento dell'impianto di telecomunicazioni, alla cessione del diritto di superficie dell'area in questione per

trent'anni per l'importo di € 100.000,00 da versare all'Ente in una unica soluzione prima della stipula dell'atto;

la società CK Hutchison Networks Italia S.p.A, con nota acquisita al prot. n. 3081 del 27.04.2021, comunicava di accettare le condizioni proposte dall'Ente come di seguito riassunte:

- Acquisto del diritto di superficie della durata di trent'anni;
- Prezzo di acquisto di € 100.000,00 (euro centomila/00) da versare all'Ente in unica soluzione all'atto del rogito;
- Spese di frazionamento e di costituzione del diritto di superficie a esclusivo carico della parte acquirente;
- Versamento quota locazione per annualità corrente;

Visto l'art. 952 e 953 del codice civile, rispettivamente rubricati "Costituzione del diritto di superficie" (secondo cui "*Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà*") e "Costituzione a tempo determinato" (secondo cui "*Se la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione*");

Visto il D. Lgs. n. 267/2000 e rilevata la competenza del Consiglio Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 42, comma 2, lettera l) secondo cui competono al Consiglio "*l) acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari*" (La giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che la disposizione dell'art. 42, comma 2, lettera l) del D.lgs. n. 267/2000 attiene a tutte le vicende traslative del diritto di proprietà relative a beni immobili, che pertanto rientrano nella competenza consiliare. Al fine d'individuare, in concreto, il novero degli atti riconducibili alla previsione della citata norma si deve tener conto dell'effetto traslativo del diritto immobiliare più che della forma giuridica in concreto utilizzata. Ciò in coerenza con la "ratio" della previsione in esame rispondente alla necessità di sottoporre alla competenza del consiglio comunale atti che, proprio perché comportanti il trasferimento del diritto di proprietà immobiliare, esulano dall'ordinaria gestione dell'ente e richiedono una complessa valutazione di elementi (convenienza economica e conseguenze politiche, interessi pubblici da soddisfare, limitatezza delle risorse, interessi privati pregiudicati) che coinvolgono scelte importanti per l'ente locale – Cfr. TAR Campania – Napoli, Sez. V, 9 gennaio 2008, n. 73 e 14 febbraio 2008, n. 846");

Visto il vigente Regolamento comunale per la vendita degli immobili, il cui art. 3, comma 4 stabilisce che il prezzo base di vendita degli immobili sui quali siano già pervenute offerte per iniziativa dei privati non può essere comunque inferiore al miglior prezzo offerto aumentato degli importi relativi alle spese accessorie necessarie per il perfezionamento dell'atto di alienazione;

Ritenuto di autorizzare la costituzione del diritto di superficie per la durata di 30 anni, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, sulla porzione di terreno della superficie di 50,00 mq circa, sito in

prossimità del Cimitero del Comune di Carsoli (AQ) e distino al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio n° 83, Particella n° 180 (parte), per il corrispettivo minimo di € 100.000,00, oltre ogni spesa, anche tecnica (frazionamento etc.), nessuna esclusa, conseguente all'adozione del presente provvedimento, necessaria alla stipula dell'atto presso studio notarile, fatto salvo il maggior corrispettivo all'esito della procedura di verifica di eventuali migliori offerte da parte di altri soggetti interessati, demandata alla competenza gestionale del Responsabile del servizio Urbanistico;

Preso atto che la destinazione urbanistica della particella in oggetto è la seguente:

PRG vigente: zona F3 servizi sportivi con vincolo cimiteriale

PRG VARIANTE: zona F2 aree d'interesse comune e F3.1 – aree verde d'interesse locale

Ritenuto di stabilire alcune condizioni negoziali di maggior tutela dell'interesse pubblico all'integrità e massima redditività del patrimonio pubblico che il rogito notarile dovrà comunque riportare, e precisamente:

- a) La società (o altro soggetto, anche persona fisica) cessionaria del diritto di superficie provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli apparati installati e della porzione concessa in diritto di superficie, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività, senza alcun onere di qualsivoglia natura a carico del Comune;
- b) La società (o altro soggetto, anche persona fisica) cessionaria si impegna, sin d'ora, a procedere, entro il termine di sei mesi alla scadenza dei trent'anni di durata della concessione del diritto di superficie, al ripristino dello stato dei luoghi con lo smantellamento, la rimozione e lo smaltimento a proprio carico e a norma di legge dei manufatti e/o opere comunque denominati, sia edilizi sia tecnologici, insistenti, sia nel sottosuolo sia nel soprasuolo, sulla porzione di terreno oggetto di costituzione del diritto di superficie, anche accessori e/o complementari e comunque realizzati in esecuzione del programma di installazione di impianti di qualsivoglia tipologia compatibile con la destinazione urbanistica, fatta salva l'ipotesi di rinnovo, comunque necessitante di espressa deliberazione del Consiglio Comunale, da richiedersi da parte della società (o altro soggetto, anche persona fisica) almeno un anno prima della scadenza del termine di validità trentennale;
- c) Stipula da parte della società (o altro soggetto, anche persona fisica) e presentazione al Comune, antecedente alla sottoscrizione del rogito, di polizza fideiussoria a garanzia del perfetto e completo ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di sei mesi dalla scadenza trentennale del contratto, ai sensi del precedente punto b), di valore pari a € 100.000,00 (euro centomila/00); in caso di omissione dell'obbligo di ripristino, secondo le condizioni di cui al precedente punto b), nel termine di sei mesi dalla scadenza del contratto, la cauzione così costituita viene escussa dall'ente. È fatto salvo il risarcimento del maggior danno, diretto o indiretto, derivante dall'omesso ripristino nei termini ad opera della cessionaria del diritto di superficie. La polizza dovrà recare la rinuncia del garante al beneficio della preventiva

escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia del garante all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché l'impegno del garante al pagamento dell'importo dovuto entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta del Comune. L'invalidità della Polizza (per fallimento del garante o altre cause) obbliga la società cessionaria all'immediata stipula di nuova polizza con altra società, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c. e il riconoscimento del risarcimento del danno pari al valore della polizza non ripristinata.

- d) Il contratto può essere ceduto, a pena di nullità, solo previa comunicazione all'ente della decorrenza della cessione e del prezzo pattuito con il cessionario. La plusvalenza conseguita rispetto al prezzo di costituzione del diritto di superficie, obbliga la società (o altro soggetto, anche persona fisica) al riconoscimento e versamento del 50% della stessa plusvalenza a beneficio del Comune nel termine di un mese dalla sottoscrizione del contratto di cessione. L'omessa comunicazione della cessione o il mancato versamento del 50% della plusvalenza conseguita, determinano la risoluzione del contratto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e la decorrenza del termine semestrale per l'adempimento degli obblighi di cui alla lettera b), oggetto di polizza fideiussoria di cui alla lettera c).
- e) La società cessionaria (o altro soggetto, anche persona fisica) ha la facoltà di ospitare operatori del settore della telefonia mobile e telecomunicazioni, previa semplice comunicazione al Comune. La società (o altro soggetto, anche persona fisica) s'impegna a riconoscere e versare al Comune il 30% del corrispettivo pattuito per l'ospitalità di ogni ulteriore impianto di altro gestore ospitato, qualunque sia la tipologia delle tecnologia ospitata. In caso di mancata comunicazione o di mancato versamento nei termini che di volta in volta saranno definiti tra le parti, il Comune risolve di diritto il contratto di costituzione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 1456 del c.c. Dalla risoluzione decorre il termine semestrale per l'adempimento degli obblighi di cui alla lettera b), oggetto di polizza fideiussoria di cui alla lettera c).
- f) In ogni caso di risoluzione o decadenza del contratto, comunque denominata e a qualsivoglia causa dovuta, la società cessionaria del diritto di superficie (o altro soggetto, anche persona fisica) è tenuta agli obblighi di ripristino di cui alla lettera b), come garantiti dalla polizza fideiussoria di cui alla lettera c).
- g) In nessun caso (a titolo esemplificativo: impossibilità sopravvenuta o eccessiva onerosità dell'attività di impresa, annullamento, revoca o altro atto di ritiro comunque denominato delle autorizzazioni amministrative da parte delle competenti autorità, inerenti l'attività della società cessionaria, interventi di sequestro, inibizione o divieto di attività a qualunque causa dovuti, da parte della magistratura o di altra autorità, risoluzione del contratto di costituzione del diritto di superficie o decadenza del contratto, comunque denominata e a qualsivoglia causa dovuta) la società cessionaria del diritto di superficie (o altro soggetto, anche persona fisica) potrà chiedere la restituzione, anche parziale, del corrispettivo pattuito e corrisposto prima della sottoscrizione del contratto.

- h) devoluzione delle controversie in tema di interpretazione ed esecuzione del contratto di costituzione del diritto di superficie al Foro di Avezzano. È esclusa ogni forma di clausola arbitrale.

Richiamato l'art. 58 della legge n. 133/2008 secondo cui ciascun ente individua, redigendo apposito elenco, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;

Richiamato, altresì, il DUP 2021 – 2023, nel contesto del quale il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 10 del 06.05.2021, approvava il programma di alienazione e valorizzazione dei beni comunali adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 43 del 12.04.2021, che costituisce allegato al bilancio di previsione e come tale soggetto alle stesse regole di modifica e variazione;

Dato atto che il presente provvedimento integra il programma di valorizzazione immobiliare dell'ente citato e che ad esso farà seguito apposita variazione del bilancio di previsione 2021, non appena individuato in via definitiva il corrispettivo della costituzione del diritto di superficie, a seguito di espletamento della procedura gestionale del competente Servizio Urbanistico;

Visto la comunicazione del Revisore dei Conti acquisita al prot. n. 4256 del 10.06.2021, con cui si precisa che lo stesso Revisore renderà il parere di competenza non sulla proposta deliberativa di cui all'oggetto, ma nel momento in cui sarà proposta con delibera di Consiglio la relativa variazione al bilancio di previsione dell'esercizio finanziario 2021/2023;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) Di ritenere la premessa narrativa parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) di autorizzare la costituzione del diritto di superficie per la durata di 30 anni, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, sulla porzione di terreno della superficie di 50,00 mq circa, sito in prossimità del Cimitero del Comune di Carsoli (AQ) e distinto al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio n° 83, Particella n° 180 (parte), per il corrispettivo minimo di € 100.000,00, oltre ogni spesa, anche tecnica (frazionamento etc.), nessuna esclusa, conseguente all'adozione del presente provvedimento, necessaria alla stipula dell'atto presso studio notarile, fatto salvo il maggior corrispettivo all'esito della procedura di verifica di eventuali migliori offerte da parte di altri soggetti interessati, demandata alla competenza gestionale del Responsabile del servizio Urbanistico;
- 3) Di dare atto che la destinazione urbanistica della particella in oggetto è la seguente:
PRG vigente: zona F3 servizi sportivi con vincolo cimiteriale
PRG VARIANTE: zona F2 aree d'interesse comune e F3.1 – aree verde d'interesse locale
- 4) Di dare atto che il presente provvedimento integra il programma di alienazione e valorizzazione dei beni comunali adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 43

del 12.04.2021 e approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 10 del 06.05.2021, nel contesto dell'approvazione del DUP 2021 – 2023 e che a tal fine si approva l'allegato "A";

5) Di stabilire che il rogito notarile dovrà comunque riportare le ulteriori seguenti condizioni:

- a) La società (o altro soggetto, anche persona fisica) cessionaria del diritto di superficie provvederà, a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli apparati installati e della porzione concessa in diritto di superficie, nonché alla fornitura di tutti i servizi necessari per svolgere la propria attività, senza alcun onere di qualsivoglia natura a carico del Comune;
- b) La società (o altro soggetto, anche persona fisica) cessionaria si impegna, sin d'ora, a procedere, entro il termine di sei mesi alla scadenza dei trent'anni di durata della concessione del diritto di superficie, al ripristino dello stato dei luoghi con lo smantellamento, la rimozione e lo smaltimento a proprio carico e a norma di legge dei manufatti e/o opere comunque denominati, sia edilizi sia tecnologici, insistenti, sia nel sottosuolo sia nel soprasuolo, sulla porzione di terreno oggetto di costituzione del diritto di superficie, anche accessori e/o complementari e comunque realizzati in esecuzione del programma di installazione di impianti di qualsivoglia tipologia compatibile con la destinazione urbanistica, fatta salva l'ipotesi di rinnovo, comunque necessitante di espressa deliberazione del Consiglio Comunale, da richiedersi da parte della società (o altro soggetto, anche persona fisica) almeno un anno prima della scadenza del termine di validità trentennale;
- c) Stipula da parte della società (o altro soggetto, anche persona fisica) e presentazione al Comune, antecedente alla sottoscrizione del rogito, di polizza fideiussoria a garanzia del perfetto e completo ripristino dello stato dei luoghi entro il termine di sei mesi dalla scadenza trentennale del contratto, ai sensi del precedente punto b), di valore pari a € 100.000,00 (euro centomila/00); in caso di omissione dell'obbligo di ripristino, secondo le condizioni di cui al precedente punto b), nel termine di sei mesi dalla scadenza del contratto, la cauzione così costituita viene escussa dall'ente. È fatto salvo il risarcimento del maggior danno, diretto o indiretto, derivante dall'omesso ripristino nei termini ad opera della cessionaria del diritto di superficie. La polizza dovrà recare la rinuncia del garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., la rinuncia del garante all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c., nonché l'impegno del garante al pagamento dell'importo dovuto entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della semplice richiesta scritta del Comune. L'invalidità della Polizza (per fallimento del garante o altre cause) obbliga la società cessionaria all'immediata stipula di nuova polizza con altra società, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del c.c. e il riconoscimento del risarcimento del danno pari al valore della polizza non ripristinata.

- d) Il contratto può essere ceduto, a pena di nullità, solo previa comunicazione all'ente della decorrenza della cessione e del prezzo pattuito con il cessionario. La plusvalenza conseguita rispetto al prezzo di costituzione del diritto di superficie, obbliga la società (o altro soggetto, anche persona fisica) al riconoscimento e versamento del 50% della stessa plusvalenza a beneficio del Comune nel termine di un mese dalla sottoscrizione del contratto di cessione. L'omessa comunicazione della cessione o il mancato versamento del 50% della plusvalenza conseguita, determinano la risoluzione del contratto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e la decorrenza del termine semestrale per l'adempimento degli obblighi di cui alla lettera b), oggetto di polizza fideiussoria di cui alla lettera c).
- e) La società cessionaria (o altro soggetto, anche persona fisica) ha la facoltà di ospitare operatori del settore della telefonia mobile e telecomunicazioni, previa semplice comunicazione al Comune. La società (o altro soggetto, anche persona fisica) s'impegna a riconoscere e versare al Comune il 30% del corrispettivo pattuito per l'ospitalità di ogni ulteriore impianto di altro gestore ospitato, qualunque sia la tipologia delle tecnologia ospitata. In caso di mancata comunicazione o di mancato versamento nei termini che di volta in volta saranno definiti tra le parti, il Comune risolve di diritto il contratto di costituzione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 1456 del c.c. Dalla risoluzione decorre il termine semestrale per l'adempimento degli obblighi di cui alla lettera b), oggetto di polizza fideiussoria di cui alla lettera c).
- f) In ogni caso di risoluzione o decadenza del contratto, comunque denominata e a qualsivoglia causa dovuta, la società cessionaria del diritto di superficie (o altro soggetto, anche persona fisica) è tenuta agli obblighi di ripristino di cui alla lettera b), come garantiti dalla polizza fideiussoria di cui alla lettera c).
- g) In nessun caso (a titolo esemplificativo: impossibilità sopravvenuta o eccessiva onerosità dell'attività di impresa, annullamento, revoca o altro atto di ritiro comunque denominato delle autorizzazioni amministrative da parte delle competenti autorità, inerenti l'attività della società cessionaria, interventi di sequestro, inibizione o divieto di attività a qualunque causa dovuti, da parte della magistratura o di altra autorità, risoluzione del contratto di costituzione del diritto di superficie o decadenza del contratto, comunque denominata e a qualsivoglia causa dovuta) la società cessionaria del diritto di superficie (o altro soggetto, anche persona fisica) potrà chiedere la restituzione, anche parziale, del corrispettivo pattuito e corrisposto prima della sottoscrizione del contratto.
- h) devoluzione delle controversie in tema di interpretazione ed esecuzione del contratto di costituzione del diritto di superficie al Foro di Avezzano. È esclusa ogni forma di clausola arbitrale.
- 6) Di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del d.lgs.267/2000.

Pareri art. 49 T.U.

IN ORDINE alla regolarità tecnica: favorevole

Il Responsabile del Servizio Urbanistico
Arch. Mauro Di Natale

IN ORDINE alla regolarità contabile: favorevole

Il Responsabile Servizio Finanziario
D.ssa A.M. D'Andrea

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI – ANNI 2021/2023

(art. 58, decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133)

N. D.	Descrizione del bene immobile e relativa ubicazione	Destinazione urbanistica	Fg.	P.ifa	Sub.	Rendita catastale	Valore contabile	Intervento previsto	Misura di valorizzazione ¹
1.	EX SCUOLA DELLA FRAZIONE DI TUFO Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA A RECUPERO Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	10	123	/	/	16.000,00	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	
2.	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	768	1	/	16.702,56	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	
3.	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	773	1	/	7.014,84	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	Effettuato pagamenti dovuti il 09/03/2021: il 30% (3006,36) di quanto periziato, oneri generali euro 23,68, canoni arretrati euro 1851,60, in attesa della stipula dell'atto notarile. Il restante importo 70% è di euro 7.014,84 (Di Gio Battista Lara)
4.	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	772	2	/	7.158,48	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	(Assegnatario deceduto)
5.	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	772	5	/	0.00	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	Effettuato pagamenti dovuti il 19/02/2021 meno il 10 % quanto periziato pari a euro 6.442,15, oneri generali euro 23,68, in attesa della stipula dell'atto notarile (Maurizi Fabio)

¹ Indicare la misura di valorizzazione prevista per l'immobile in oggetto (concessione o locazione a terzi a titolo oneroso per interventi di recupero, ristrutturazione, restauro, ecc.; concessione a terzi ai sensi dell'articolo 143 del decreto legislativo 12/04/2006, n. 163; conferimento a fondi comuni di investimento, ecc.).

N. D.	Descrizione del bene immobile e relativa ubicazione	Destinazione urbanistica	Fg.	P.lla	Sub.	Rendita catastale	Valore contabile	Intervento previsto	Misura di valorizzazione ²
6	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	772	4	/	10.021,20	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	...............
7	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	771	3	/	10.021,20	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	...............
8	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	744	1	/	16.702,56	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	...............
9	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	744	3	/	0.00	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	VENDUTO (D'Andrea Anna)
10	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	744	5	/	16.702,56	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	...............

² Indicare la misura di valorizzazione prevista per l'immobile in oggetto (concessione o locazione a terzi a titolo oneroso per interventi di recupero, ristrutturazione, restauro, ecc.; concessione a terzi ai sensi dell'articolo 143 del decreto legislativo 12/04/2006, n. 163; conferimento a fondi comuni di investimento, ecc.).

N. D.	Descrizione del bene immobile e relativa ubicazione	Destinazione urbanistica	Fg.	P.I.a	Sub.	Rendita catastale	Valore contabile	Intervento previsto	Misura di valorizzazione ³
11	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	760	2	/	12.906,60	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	...............
12	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	760	4	/	12.906,60	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	...............
13	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	70	761	5	/	9.034,62	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	Effettuato parzialmente i pagamenti dovuti il 06/10/2020: il 30% (3871,98) di quanto periziato, oneri generali euro 23.68, in attesa del pagamento dei canoni pregressi Il restante importo 70% è di euro 9.034,62 (Cococchia Roberto)
14	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	10	195	1	/	14.251,44	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	...............
15	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	10	196	2	/	14.251,44	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	(Assegnataria deceduta)
16	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	10	521	3	/	13.874,60	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	...............

³ Indicare la misura di valorizzazione prevista per l'immobile in oggetto (concessione o locazione a terzi a titolo oneroso per interventi di recupero, ristrutturazione, restauro, ecc.; concessione a terzi ai sensi dell'articolo 143 del decreto legislativo 12/04/2006, n. 163; conferimento a fondi comuni di investimento, ecc.).

N. D.	Descrizione del bene immobile e relativa ubicazione	Destinazione urbanistica	Fg.	P.lla	Sub.	Rendita catastale	Valore contabile	Intervento previsto	Misura di valorizzazione ⁴
17	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	10	521	4	/	13.874,60	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	...............
18	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	27	118	1	/	16.593,36	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	...............
19	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	27	127	4	/	16.593,36	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	...............
20	ALLOGGIO ERP Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	27	130	4	/	0.00	<input checked="" type="checkbox"/> alienazione <input type="checkbox"/> valorizzazione	Effettuato pagamenti dovuti il 11/11/2020 meno il 10 % quanto periziato pari a euro 14.934,03, oneri generali euro 23,68, in attesa della stipula dell'atto notarile (Ercolei Elisa)
21	TERRENO Proprietà: Comune di Carsoli	ZONA RESIDENZIALE Conformità allo strumento urbanistico generale: <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	83	716 717 (ex 714)		/	100.000,00	<input type="checkbox"/> alienazione <input checked="" type="checkbox"/> valorizzazione	Cessione del diritto reale di godimento di superficie dell'area di proprietà comunale

Data 09.06.2021

Il Responsabile del Servizio

Arch. Mauro Di Natale

⁴ Indicare la misura di valorizzazione prevista per l'immobile in oggetto (concessione o locazione a terzi a titolo oneroso per interventi di recupero, ristrutturazione, restauro, ecc.; concessione a terzi ai sensi dell'articolo 143 del decreto legislativo 12/04/2006, n. 163; conferimento a fondi comuni di investimento, ecc.).

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

CHIARA CIMEI

OGGETTO: Richiesta rinvio del consiglio comunale del 17 giugno e convocazione riunione capigruppo

Il giorno 17 giugno è stato convocato il consiglio comunale per approvare un solo punto: la concessione trentennale della porzione di terreno ubicata vicino al cimitero di Carsoli per il posizionamento dell'antenna ex 3HG.

Tale porzione di terreno era stata concessa nel 2012 alla ex 3HG per 9 anni per 15.000 euro anno con l'eventuale pagamento del 40% per eventuali contratti con altre telefonie che eventualmente volessero utilizzare la strutture.

Ora alla scadenza, la società che gestisce le linee 3 wind chiede la cessione di trent'anni per l'importo di 100.000 euro da versare subito e la maggioranza approva supinamente senza nessuna valutazione economica ponderata e descritta nella delibera di consiglio.

Perché tanta fretta?

Qual è la necessità di fare un contratto di trent'anni?

Qual è il beneficio per il Comune di Carsoli?

Per quale diritto il responsabile dell'ufficio urbanistico ha comunicato alla ditta interessata la volontà dell'amministrazione di cedere per 30 anni il diritto di superficie, quando tale materia è di esclusiva competenza del consiglio comunale?

Per queste considerazioni al fine di permettere un approfondimento più compiuto dell'argomento chiediamo al Presidente del Consiglio Comunale di rinviare la seduta e organizzare subito una conferenza dei capigruppo consiliare per avere un quadro esaustivo tale da consentire ai consiglieri tutti di esprimere il proprio voto con la massima consapevolezza.

Li 14/06/2021

GRUPPO CONSILIARE

UNIONE CIVICA

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
f.to: sig.ra Chiara Cimei

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to: Dott. Francesco Cerasoli

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- E' stata pubblicata sul sito web del Comune - albo pretorio on line il giorno 30/06/2021 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art.124, c. 1 del T.U. 18.08.2000 n. 267 – art.32 c.5 Legge 18.06.2000, n.69)

- E' copia conforme all'originale;

Dalla Residenza comunale, li 30/06/2021

Il Segretario Comunale
f.to Dott. Francesco Cerasoli

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, c.4 del T.U. 18.08.2000, n.267);
- E' divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art.134,c.3, del T.U. n.267/2000);

- E' stata pubblicata sul sito web del Comune – albo pretorio on line - come prescritto dall'art.124, c.1, del T.U. n.267/2000 e dall'art.32 c.5 Legge 18.06.2009 n. 69, per quindici giorni consecutivi dal al

Dalla Residenza comunale, li

Il Segretario Comunale
.....