

Osservazioni censurate in tempo!!

SOCIETA' COOPERATIVA ABITARE 2000 - IN LIQUIDAZIONE

SEDE: VIA San Lucifero 90 - 09125 CAGLIARI

REG. Imprese e C.F. 01885880920

1/2
OSSERVAZIONI

Comune di:
SELARGIUS



Codice Amministrazione: -
Prot. Generale n: 0021857 A
Data: 20/07/2012 Ora: 08:44
Classificazione: 10 - 9 - 11

AS
ASS
Pres.

Cagliari 19 luglio 2012

AL CONSIGLIO COMUNALE

AL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL CEM

OGGETTO: Osservazioni a delibera CC n. 28 del 03-05-2012 " Piano di lottizzazione "Su Planu - Tranzellida" variante urbanistica di assestamento (adozione)- Completamento opere di urbanizzazione primaria- integrazione nuovi patti contrattuali"- **Proposta di modifica.**

Premesso :

- Che il presente documento viene redatto e presentato per la volontà dell'assemblea dei soci della cooperativa Abitare 2000 in liquidazione, espressa con delibera votata all'unanimità dei presenti nell'assemblea ordinaria dei soci tenuta in data 15 maggio 2012;

- che il CEM nasce come unico interlocutore per semplificare i procedimenti inerenti i rapporti tra il Comune e i diversi soggetti proprietari interessati alla realizzazione del piano privato di lottizzazione " Su Planu- Tranzellida", così come convenuto e documentato nella convenzione stipulata in data 12- 06-1992 rep. N. 30277, registrata in Cagliari il 30-06-1992, rettificata il 29-12-1992, rep.31417 e registrata in CA l' 11-01-1993;

- che per la suddetta ragione il CEM risulta composto da alcune cooperative e da altri soggetti privati lottizzanti. Come tale è soggetto giuridico autonomo e giuridicamente responsabile degli adempimenti convenzionati nei riguardi dell'Ente pubblico locale, essendosi impegnato a realizzare a proprie cure e spese le opere di urbanizzazione;

- che gli inadempimenti del CEM e il fallimento dei soggetti fideiussori, che hanno impedito al Comune già dal 1999 l'incameramento delle cauzioni per l'esecuzione diretta delle opere, non possono ex se, oggi, a distanza di vent'anni, costituire per il Comune titolo valido ovvero pretesa giuridicamente fondata di credito certo, liquido ed esigibile nei confronti dei singoli privati proprietari degli immobili, che in buona fede hanno acquistato l'abitazione, realizzata, dal proprietario lottizzante, che le ha eseguite sulla base di una regolare concessione ad edificare e per la quale, come documentato nell'atto di alienazione, si è pagato il prezzo unitario pattuito, comprensivo anche degli oneri di urbanizzazione.

- che la solidarietà degli obblighi convenzionati incombe sui soci del CEM, siano essi cooperative o singoli privati proprietari lottizzanti, che hanno stipulato l'apposita convenzione e dato procura speciale al CEM, rep. N.29305 del 29-01-1992, perché agisse in nome e per conto loro. E' in capo a costoro che è sorta l'obbligazione solidale propter rem quando il Comune ha deliberato l'autorizzazione del PdL.

Ne consegue che l'onere di realizzazione di dette opere è sorto in capo a coloro che erano proprietari delle aree edificabili, lottizzanti, al momento del rilascio della concessione edilizia, e non in capo ai singoli soci delle cooperative acquirenti delle abitazioni realizzate e altri soggetti privati lottizzanti .

- che il TAR Sardegna, con sentenza n. 89/2009, ha stabilito che con la vendita delle case realizzate in un piano di lottizzazione, gli acquirenti delle abitazioni non subentrano nella posizione del proprietario del terreno lottizzante in relazione agli obblighi scaturenti dalla convenzione di lottizzazione, in quanto può parlarsi di obbligazione propter rem solo con riferimento ai soggetti proprietari dei lotti ai quali è stato rilasciato il permesso di costruire.

- che appare fortemente irragionevole e non ultimo contrario alla giurisprudenza più recente ritenere ancora valida la convenzione stipulata nel 1992, come pure la procura speciale conferita nello stesso anno al CEM, quando la legge indica in 10 anni il termine massimo di validità per l'attuazione dei PdL, termine che nel piano di lottizzazione Tranzellida era previsto in tre anni per alcune opere e in sei per le rimanenti. Decorso inutilmente detto termine il PdL e la convenzione di conseguenza diventano inefficaci, fatte salve, senza limiti di tempo, le prescrizioni urbanistiche di piano che rimangono vincolanti per la costruzione di nuovi edifici e per la modifica di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nel piano stesso .

- che il Comune di fronte al mancato adempimento degli obblighi convenzionati avrebbe dovuto, allora, escutere subito le fideiussioni per provvedere a realizzare direttamente le opere non attuate e sistemare le altre non eseguite a regola d'arte, ovvero avrebbe potuto accogliere, se presentata nei termini, eventuale richiesta di proroga basata su oggettive ragioni impeditive, adottando apposito atto e conseguente nuova convenzione.

Pertanto, previa valutazione di tutti gli interessi in gioco, decorso il termine di validità la lottizzazione andava riadottata attraverso uno strumento attuativo con valutazione dei terzi interessati al rispetto degli obblighi derivanti dalla preesistente convenzione..

I soggetti titolari della concessione a costruire, ossia coloro che hanno presentato il progetto alla P.A di esecuzione delle opere di urbanizzazione sono esclusivamente responsabili dell'attività della loro realizzazione e non, fermo restando il potere di vigilanza e controllo che spettano all'Amministrazione e che vengono ugualmente definiti nella convenzione urbanistica.

Si è quindi in presenza di una iniqua pretesa onerosa e indiscriminata nei confronti degli attuali proprietari delle abitazioni, perché la richiesta è basata sulla asserita o presunta impossibilità ad adempiere del CEM e dei suoi soci componenti- soggetti lottizzanti, nonché sulla volontà manifestata dallo stesso CEM di transare, accollandosi anche le spese legali sostenute dal Comune sulla vertenza in atto.

Contestualmente il CEM, però, lascia che il debito come quantificato e transato, senza alcuna ripartizione pro quota tra i soggetti soci-lottizzanti (dei quali si compone e sui quali ricade in solido l'obbligazione propter rem, che non è detto che non siano solventi e/o addirittura debitori nei confronti del Consorzio) venga recuperato dal Comune dai singoli proprietari acquirenti delle case costruite senza alcun preventivo accertamento

della reale situazione debitoria, come risulta dai piani finanziari agli atti del CEM e di ciascun suo socio lottizzante.

Il Comune, se il CEM non è solvente, deve agire nei confronti dei soggetti lottizzanti, che rispondono con il loro patrimonio, titolari anche del diritto di rivalsa nei confronti del CEM, siano essi cooperative o privati cui, giova ripetere, è stata rilasciato il permesso di costruire, che, con il loro privato patrimonio immobiliare o in danaro, sulla base dei millesimi rappresentati e sulla base di una corretta ripartizione documentata dall'ultimo piano finanziario a cura del CEM (laddove è possibile dimostrare la situazione debitoria di ciascun soggetto lottizzante) provvederanno, anche coinvolgendo i soci se trattasi di cooperative, a riconoscere il debito certo ed esigibile a proprio carico ed a versarlo al Comune perché provveda, come per legge, a dare al territorio le opere di urbanizzazione previste nel disegno urbanistico approvato con il PdL, idonee e necessarie a servire l'insediamento urbano realizzato.

Sarebbe, peraltro, un paradosso agire diversamente, perché, com'è ben noto e documentato al Comune, diverse abitazioni rischierebbero di ripagare le opere di urbanizzazione senza poterne neanche usufruire perché ad esempio parzialmente collegate ai collettori fognari e non solo....., altre fortemente lesionate perché costruite su terra di riporto, altre lesionate per via di un mancato o non accurato sondaggio idrogeologico, altre ancora hanno subito danni e possono ancora subirne per l'insufficienza della portata delle tubature della condotta idrica ecc ...

Ricordando che la convenzione è un negozio giuridico nel quale si formalizzano obblighi reciproci tra lottizzanti e Amministrazione che ha adottato la proposta urbanistica dei privati, qualora necessario, in sede di tutela, al giudice amministrativo verrà posta domanda giudiziale sui silenzi-inerzia che ha caratterizzato il caso della lottizzazione "Tranzellida".

Stante l'exkursus fatto, il sottoscritto liquidatore come da mandato ricevuto con delibera dell'assemblea dei soci della COOP. ABITARE 2000, socio del CEM,

propone

a Codesto Consiglio, in termini puramente costruttivi surrogandosi al CEM, la modifica del proprio deliberato assunto con atto C.C.28 del 03-06-2012 ed in sede di autotutela conseguentemente proceda alla sospensione della pretesa economica nei confronti dei singoli proprietari degli alloggi costruiti, invitando, invece, formalmente ciascun legale rappresentante dei soggetti lottizzanti, siano essi cooperative che singoli privati, a provvedere, ciascuno per quanto di propria spettanza, ad agire direttamente, firmando apposito nuovo atto negoziale, nel quale ciascuno soggetto lottizzante, per la quota debitoria accertata, si impegna entro un termine breve e concordato, a firmare le varianti al piano ed a corrispondere al Comune, ciascuno per la propria quota e tutti assieme per l'intero, la somma necessaria per il completamento delle opere di urbanizzazione.

In questa maniera ciascuna parte negoziale, per mezzo di ciascun legale rappresentante, potrà tutelare i propri interessi e/o dei soci delle singole e diverse cooperative rappresentate, eventualmente, anche, richiedendo, se il patrimonio comune non sarà sufficiente, previa determinazione e ripartizione per quote millesimali dell'alloggio e lotto venduto, l'apporto dei soci, facendo così salvi i diritti di tutti, anche di coloro che hanno già versato.

Per quanto su, il sottoscritto liquidatore nell'interesse dei soci della cooperativa edilizia Abitare 2000 (che rappresenta $\frac{1}{4}$ del CEM), come deciso nell' Assemblee del 15 maggio 2012 ha ricevuto il seguente mandato :

- di quantificare e concordare quanto ancora dovuto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e, essendo l'attuale patrimonio della cooperativa non sufficiente, di chiedere a ciascun socio, che si deve impegnare a versare subito, il concorso della quota millesimale singolarmente dovuta;
- di provvedere a firmare in nome per conto e nell'interesse di tutti i soci della cooperativa Abitare 2000 in liquidazione, solo successivamente al conseguimento della somma necessaria da destinare alle opere di urbanizzazione, un nuovo atto convenzionale con il Comune, relativo sia alle variazioni contenute nella C.C. n. 28 del 03-05-2012, sia, in un termine breve condiviso, a **versare al Comune**, in nome e per conto di tutti i soci, in apposito conto e con specifica causale la somma ancora dovuta e non versata a titolo di "realizzazione opere di urbanizzazione" per il PdL Tranzellida, come immediata liberatoria atta ad estinguere subito la parte di obbligazione a proprio carico nata con la precedente convenzione del 1992, a tutela e nell'interesse di ogni singolo socio;
- di provvedere, con la massima sollecitudine a vendere tutto il patrimonio disponibile così da rendere meno gravoso e oneroso il suddetto versamento, comunque nel rispetto degli impegni e di tutti gli obblighi che la cooperativa ha assunto.

Inoltre, previo contatto col servizio Edilizia privata del Comune prima della stipula della convenzione nei modi poc'anzi indicati procedere al versamento della somma dovuta da Abitare 2000 , a titolo di deposito affinché la stessa sia immediatamente disponibile da parte dell'Ente e i soci della Cooperativa Abitare 2000 vengano liberati per il futuro da ogni pretesa che il Comune di Selargius possa avanzare a titolo di contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione Loc. Tranzellida.

Il Liquidatore
Dr .Luigi Angius

