

Letto, approvato e sottoscritto:
IL PRESIDENTE **IL SEGRETARIO COMUNALE**
F.to SIG. RENATO RICCA **F.to DR.SSA RITA RICCIO**

COPIA



CITTA' DI PIEDIMONTE MATESE
PROVINCIA DI CASERTA

Il sottoscritto Responsabile del Settore Amministrativo, visti gli atti d'ufficio; Visto l'art. 107, 3° comma lett. h) del T.U.E.L.;

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

(X) E' stata affissa all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 07/11/2011

PIEDIMONTE MATESE ,addì. 07/11/2011

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE AMMINISTRATIVO
F.to D.SSA ORNELLA MARCHI

Copia conforme all'originale;

PIEDIMONTE MATESE ,addì.....

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE AMMINISTRATIVO
F.to D.SSA ORNELLA MARCHI

ESECUTIVITA'

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 07/11/2011

() perchè dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4° T.U.E.L.);

(X) perchè decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (art. 134, comma 3° T.U.E.L.);

PIEDIMONTE MATESE ,addì. 07/11/2011

IL RESPONSABILE
DEL SETTORE AMMINISTRATIVO
F.to D.SSA ORNELLA MARCHI

Delibera N°32 del 20/10/2011

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: REALIZZAZIONE DI N.12 UNITA' IMMOBILIARI DA EDIFICARSI IN AUTOCOSTRUZIONE ASSOCIATA (HOUSING SOCIALE) - PROVVEDIMENTI.

L'anno **duemilaundici** addì **venti** del mese di **Ottobre** alle ore **18:52** nella sala delle adunanze, previo recapito di appositi avvisi si è riunito il Consiglio Comunale, in Sessione Ordinaria di Prima Convocazione, con l'intervento dei Consiglieri Comunali:

Cognome Nome	P/A	Cognome Nome	P/A
01.CAPPELLO VINCENZO	Presente	12.CATARCIO FERNANDO	Presente
02.LEUCI COSTANTINO	Presente	13.FERRAIUOLO DOMENICO	Presente
03.COSTARELLA ATTILIO	Presente	14.MASSI AUGUSTO	Presente
04.FERRANTE ANTONIO	Presente	15.FERRANTE GIOVANNI	Assente
05.PISANI CORRADO	Presente	16.SARRO CARLO	Assente
06.RISELLI GIUSEPPE	Assente	17.DE ROSA ALFREDO	Presente
07.BOLOGNA CESARE	Presente	18.CESTARO GIACOMO	Assente
08.IANNITTI BENEDETTO MARIA	Presente	19.DE GIROLAMO NICOLA	Assente
09.IANNOTTA EMILIO	Presente	20.MARTINO MAURO	Presente
10.PEPE FABRIZIO	Presente	21.IANNARELLI MICHELE	Presente
11.RICCA RENATO	Presente	22.	

Totale presenti 16.

Totale assenti 05.

I Consiglieri intervenuti sono in numero legale.

Presiede SIG. RENATO RICCA, nella qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa il Segretario Generale DR.SSA RITA RICCIO. La seduta è pubblica.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto, regolarmente iscritto al N° 4 dell'ordine del giorno.

Visto il Testo Unico Enti Locali (T.U.E.L.), approvato con D.Lvo;

Vista la legge 127/97;

Vista la legge 191/98;

Si rinvia al documento estratto dalla pagina 11 alla pagina 13 dell'allegato verbale di trascrizione della seduta, che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale.

SEGUE PROPOSTA

Oggetto: REALIZZAZIONE DI N.12 UNITA' IMMOBILIARI DA EDIFICARSI IN AUTOCOSTRUZIONE ASSOCIATA (HOUSING SOCIALE) - PROVVEDIMENTI.

Il Responsabile del Settore Territorio ed Ambiente, Ing. Pietro Terreri, di concerto con l'Assessore all'Urbanistica, Dott. Attilio Costarella

PREMESSO CHE:

- la Regione Campania con decreto dirigenziale n.329 del 15.07.2008 (B.U.R.C. n.30 del 28.07.2008) indiceva un bando di gara denominato “ *Iniziativa sperimentale di autocostruzione edilizia nel territorio della Regione Campania*” e finalizzato alla individuazione di un soggetto a cui affidare il ruolo di Organismo di intermediazione per la realizzazione del progetto “Cantieri Aperti” finalizzato alla realizzazione di almeno due iniziative sperimentali di autocostruzione;
- la Regione Campania individuava l'organismo di cui sopra, con decreto dirigenziale n.29 del 06.02.2009, nella “Cooperativa Sociale Aliseicoop” con sede operativa in Napoli, Largo Regina Coeli 8, di cui la Sig.ra Carla Barbarella, nata a Magione (PG) il 04.02.1940 e residente in Roma in Via dei Palmieri 18, è la legale rappresentante;
- la cooperativa sociale Aliseicoop, affidataria della gara d'Appalto regionale, avviava, quindi, il progetto Cantieri Aperti, assumendo ruolo e compiti di Organismo di Intermediazione che pianifica il percorso nelle sue singole fasi, entra in relazione con tutti i soggetti coinvolti, individua e forma lo staff di professionisti all'edificazione facilitata, implementa gli steps verso l'edificazione;
- il Comune di Piedimonte Matese avendo manifestato il proprio interesse alla partecipazione, con nota del 10.09.2008 prot. 17736, ed essendo stato scelto, insieme al comune di Villaricca (NA), come luogo in cui avviare progetti pilota per l'iniziativa di autocostruzione, si impegnava ad individuare sul proprio territorio un terreno sul quale poter porre in essere l'iniziativa stessa;
- previa manifestazione pubblica di interesse, una Commissione ad hoc selezionava i futuri autocostruttori piedimontesi sulla base di requisiti specifici indicati dalla Regione Campania tra i quali:
 1. disagio abitativo e nessun titolo di proprietà;
 2. reddito mensile netto del nucleo familiare di €1.000/1.400;
 3. disponibilità di 16 ore settimanali per il lavoro di edificazione;
 4. disponibilità al lavoro manuale;
 5. forte motivazione ad acquisire la “casa”;
 6. predisposizione al lavoro di gruppo;
- la cooperativa di autocostruttori di Piedimonte Matese è stata poi costituita e denominata “Fabiana Cooperativa Sociale”, è iscritta al Registro delle imprese presso la Camere di Commercio e nel Registro provinciale delle cooperative con posizione fiscale presso l'Agenzia delle Entrate;
- la “Fabiana Cooperativa Sociale” è costituita da nove uomini e tre donne, con un giusto equilibrio tra giovani e meno giovani, in maggioranza coniugati con figli a carico; i soci sono operai edili, operatori ecologici, un geometra, un avvocato ed un impiegato delle ferrovie ed hanno indicato come aiutanti familiari il proprio coniuge, i figli, i fratelli, i genitori;

- in data 08.04.2011 (prot. n.6895) la Coop. Alisei ha avanzato richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di dodici alloggi in autocostruzione nell'ambito del programma regionale di edilizia pubblica abitativa mettendo in atto il progetto Cantieri Aperti a Piedimonte Matese;
- l'area interessata dal suddetto intervento è situata in località Sepicciano, riportata in catasto al Foglio 18, particella 5136, ed è di proprietà dell'Ente Ecclesiastico il quale si è detto disponibile a vendere il terreno per lo scopo di cui all'oggetto, con dichiarazione assunta agli atti e sottoscritta in data 22.10.2009 dall'Ordinario Diocesano rappresentante dell'Ente stesso;

DATO ATTO CHE:

- la Regione Campania, nel Piano di edilizia residenziale sociale, ha scelto di sperimentare tipologie di intervento non "tradizionali", quali l'housing sociale e l'autocostruzione per favorire l'accesso ad un alloggio adeguato a costi accessibili;
- con l'autocostruzione un gruppo di famiglie e persone rende disponibili le ore di lavoro manuale necessarie per l'edificazione delle proprie abitazioni, dimezzando i costi di costruzione ed acquisendo il bene casa ad un prezzo compatibile con il proprio reddito;
- la Regione Campania ha scelto di sostenere l'autocostruzione assistita in cui gli auto costruttori sono guidati lungo tutto il percorso di edificazione da uno staff di professionisti che garantisce assistenza tecnica, rispetto delle norme di sicurezza, utilizzo di tecniche e materiali eco-compatibili;
- questa Amministrazione Comunale si è fatta promotrice dell'autocostruzione associata come nuovo strumento di edilizia residenziale sociale;

RILEVATO CHE anche nel comune di Piedimonte Matese famiglie monoparentali o monoreddito, giovani coppie, sfrattati, singles o separati a basso reddito, vivono in condizioni di forte disagio abitativo;

VISTA la grandissima valenza sociale del progetto Cantieri Aperti testimoniato da quanto esposto precedentemente in narrativa;

VISTO l'elevato interesse pubblico dell'intervento in oggetto sotto l'aspetto pionieristico ed esclusivo (si ribadisce la scelta di Piedimonte Matese (CE) e Villaricca (NA) come progetti pilota di autocostruzione per tutta la Campania);

VISTO lo schema di convenzione, all'uopo redatto ed allegato al presente atto, attraverso il quale, al fine di sottolineare la valenza sociale dell'iniziativa, si stabilisce, tra le altre cose, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione attraverso la cessione al Comune dell'area destinata a verde dal progetto in questione;

RILEVATO che, nel medesimo schema di convenzione sopra citato, vengono stabiliti anche i limiti al diritto di cessione e/o locazione delle unità immobiliari a farsi, derivanti, in ottemperanza ai dettami della Legge 179/1992, dalla assimilazione degli stessi alla "Edilizia Agevolata"

RITENUTO che il materiale rilascio del permesso di costruire di cui all'oggetto, possa essere subordinato al solo ottenimento dei permessi e/o autorizzazioni sovracomunali previste per legge ed alla stipula del sopraccitato schema di convenzione;

VISTO l'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

propone al CONSIGLIO COMUNALE di deliberare

- di riconoscere l'alta valenza sociale e l'interesse pubblico dell'autocostruzione associata quale nuovo strumento di Edilizia Residenziale Sociale, finalizzata a consentire alle classi sociali a reddito debole l'acquisizione del bene casa ad un prezzo compatibile con il proprio reddito;

- di prendere atto della documentazione progettuale inerente l'istanza prot. n. 6895 del 08.04.2011;

- di demandare al Responsabile dell'ufficio tecnico, Settore Territorio ed Ambiente, l'adozione di ogni atto consequenziale, e in particolare la predisposizione dello schema finalizzato alla conseguente regolarizzazione e normazione del rapporto tra le parti in coerenza con i dettami della Legge 179/1992

Il Resp.le del Settore Territorio e Ambiente

F.to Ing. Pietro Terreri

IL CONSIGLIO COMUNALE

Esaminata la su estesa proposta

Accertato che la proposta formulata è corredata dal solo parere di regolarità tecnica, prescritto dal T.U.E.L. – Dlgs 267/2000 art. 49, comma 1, omettendo la richiesta del parere di regolarità contabile non comportando l'atto proposto impegno di spesa o diminuzione di entrata;

Udita la relazione del Consigliere Comunale dott. Attilio Costarella, integralmente riportata nell'allegato verbale di trascrizione della seduta;

Registrati gli interventi dei Consiglieri presenti in aula, anch'essi integralmente riportati nell'allegato verbale di trascrizione della seduta, e di seguito sommariamente riproposti:

Visto l'esito della votazione, espressa nelle forme di legge, che registra il seguente risultato:

CONSIGLIERI PRESENTI N° 16

CONSIGLIERI VOTANTI N° 16

CONSIGLIERI ASTENUTI N° 00

VOTI FAVOREVOLI N° 16

VOTI CONTRARI N° 00

DELIBERA

- di riconoscere l'alta valenza sociale e l'interesse pubblico dell'autocostruzione associata quale nuovo strumento di Edilizia Residenziale Sociale, finalizzata a consentire alle classi sociali a reddito debole l'acquisizione del bene casa ad un prezzo compatibile con il proprio reddito;

- di prendere atto della documentazione progettuale inerente l'istanza prot. n. 6895 del 08.04.2011;

•di demandare al Responsabile dell'ufficio tecnico, Settore Territorio ed Ambiente, l'adozione di ogni atto consequenziale, e in particolare la predisposizione dello schema finalizzato alla conseguente regolarizzazione e normazione del rapporto tra le parti in coerenza con i dettami della Legge 179/1992

•Con separata votazione, che registra il medesimo risultato sopra riportato, il presente atto viene dichiarato urgente e reso immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4 del T.U.E.L.)

Verbale trascrizione della seduta Consiglio Comunale del 20 Ottobre 2011

Pagina 11

Continua il Presidente: passiamo al prossimo argomento "realizzazione di N. 12 unità immobiliari di autocostruzione associata (Housing sociale) provvedimenti". Prego, l'assessore Costarella.

Assessore Costarella: grazie ancora, signor Presidente.

Il Presidente: prego.

Assessore Costarella: l'argomento iscritto al N. 4 all'ordine del giorno di questo Consiglio, come lei diceva, è la realizzazione di N. 12 unità immobiliari di autocostruzione associata, l'Housing sociale. In realtà devo dire che la Regione Campania ha indetto un bando di gara "iniziativa sperimentale di autocostruzione di edilizia" sul territorio della Regione Campania, e due sono i Comuni pilota che sono stati scelti dalla stessa Regione con la propria delibera: il Comune di Villaricca a Napoli ed il Comune di Piedimonte Matese. La stessa Regione Campania poi affidò ad una Cooperativa, la società Cooperativa Sociale Alisei, l'attuazione dell'iniziativa. Questa cooperativa non ha fatto altro che fare una certosina selezione degli aspiranti, coloro che cioè hanno prodotto domanda una volta che il bando di gara è stato fatto, sulla base di alcuni criteri fondamentali, quali ad esempio: il disagio abitativo ed il fatto che non avevano nessun titolo di proprietà; un reddito mensile netto del nucleo familiare tra 1000 e 1400 euro; una disponibilità di 16 ore settimanali per il lavoro di edificazione; una disponibilità al lavoro manuale. Perché praticamente loro autocostruiscono offrendo il loro lavoro manuale. Ed in questo senso si abbattano i costi di costruzione, perché quello che costa di più è soprattutto la manodopera. Altri criteri sono la forte motivazione ad acquisire la casa, che è ad opera insindacabile della commissione, ed è stato usato come criterio selettivo; e la predisposizione ancora al lavoro di gruppo. Noi come Comune non abbiamo fatto altro che renderci disponibili ad eseguire sul territorio comunale questa iniziativa. Ovviamente abbiamo assistito questa Cooperativa, che poi è nata, chi si chiama Fabiana Cooperativa sociale a responsabilità limitata, con sede in Napoli al largo Regina Celi N. 8. Noi abbiamo assistito questa cooperativa nel senso che praticamente l'abbiamo assistita in tutte le fasi, nella fase ovviamente dopo la selezione, su cui non abbiamo minimamente influito, perché la selezione veniva fatta sulla base di questi criteri che vi ho appena detto e l'ha fatto la Cooperativa Alisei. Noi abbiamo in realtà praticamente assistito questa Cooperativa anche nella fase di transazione con la Curia Vescovile, perché il terreno che viene utilizzato per l'edificazione di questi 12 alloggi di housing sociale è un terreno della Curia a Sepicciano accanto alla Chiesa Parrocchiale. Si tratta di un terreno che è presente nel programma di fabbricazione. Nel nostro programma di fabbricazione c'è uno strumento urbanistico vigente è presente in zona b) residenziale esistente, in parte in zona omogenea i) dei parcheggi pubblici, per metri quadrati 3.375. E' situata a Sepicciano. Lo potete trovare al foglio 12 mappale 5136 e poi con i suoi vari confini che adesso non ci interessano. Ora però noi abbiamo voluto prepotentemente portare questa deliberazione in Consiglio Comunale innanzitutto per ribadire che questa iniziativa è un'iniziativa che è sorta con quest'amministrazione. Perché molto spesso in realtà noi, anche nel campo del Pru, per esempio, non è nato con quest'amministrazione, però noi lo stiamo portando a compimento. Questo, invece, è una iniziativa nata con quest'amministrazione, ideata da quest'amministrazione, soprattutto fa riferimento alle classi sociali meno abbienti, a quelli che hanno un disagio abitativo, a quelli che non si potrebbero mai permettere una casa con 1000/1400 euro mensili. E viene portata ovviamente a compimento da quest'amministrazione. Ma abbiamo voluto questa delibera non solo per questo cappelletto iniziale che vi dicevo ma anche per porre dei paletti agli stessi autocostruttori. Per esempio allegato alla delibera c'è uno

schema che noi in pratica vogliamo rendervi edotti. Per esempio vogliamo dire agli autocostruttori che non possono alienare la casa prima dei 5 anni. Se lo vogliono fare ovviamente devono essere opportunamente autorizzati. In caso di alienazione parziale o totale delle aree e soprattutto dei loro immobili ovviamente chi subentrerà alla proprietà ha gli stessi obblighi degli autocostruttori. Ovviamente diciamo anche agli autocostruttori che devono iniziare le opere previste dal progetto entro 180 giorni. Queste opere devono essere poi ultimate in 3 anni eventualmente con una modifica che poi deve essere autorizzata. Quindi in realtà noi diciamo una cosa sola: che le opere di autocostruzione sono di quest'amministrazione con questa delibera e, poi, normeremo uno schema di convenzione per porre dei paletti fissi agli autocostruttori in modo tale che la normativa indirizzerà anche la loro opera futura. Grazie.

Il Presidente: grazie, assessore Costarella. Complimenti. Sappiamo già che sarà un argomento che avrà grossa validità sull'impatto sociale della cittadinanza, come ben diceva e metteva in evidenza. Quindi se non ci sono interventi passerei alla votazione. C'è l'intervento da parte del consigliere Iannotta. Prego, ne ha facoltà.

Pagina 12

Consigliere Emilio Iannotta: alcune cose mi sono rimaste un poco non chiare. Volevo chiedere qualche delucidazione all'assessore. C'è un vincolo di residenza per coloro i quali accedono a questa Cooperativa?

Assessore Costarella: in realtà del bando e della selezione non ce ne siamo occupati noi. Se ne è occupata la Cooperativa Alisei per conto della Regione Campania. Il nostro compito, come ho relazionato prima, consisteva soltanto nell'individuare l'area e facilitare questa iniziativa sul suolo comunale.

Consigliere Emilio Iannotta: ed il bando non prevedeva queste clausole accessorie cui facevi riferimento? Vale a dire la non alienabilità, cioè le poniamo noi o erano già previste dal bando?

Assessore Costarella: il bando che è stato fatto precedentemente prevedeva soltanto i criteri di ammissione, che sono praticamente: il disagio abitativo, il reddito fra 1000 e 1400 euro; la forte motivazione etc. Poi tutto il resto non era previsto.

Il Presidente: è stata stilata una graduatoria in base a questi criteri e, quindi, questa graduatoria ha dato luogo ai primi 12 logicamente che faranno parte poi dell'autocostruzione.

Assessore Costarella: poi alcuni si sono dimessi sono stati integrati scorrendo in graduatoria. E così è andata la cosa. Adesso la Cooperativa si è costituita ed ovviamente ha un proprio organigramma, un proprio Consiglio di Amministrazione.

Consigliere Emilio Iannotta: ed il regolamento interno alla Cooperativa lo stabilisce la stessa Cooperativa? Ad esempio il regolamento condominiale, lo gestiscono stesso i soci della Cooperativa?

Assessore Costarella: i soci della Cooperativa gestiranno il regolamento.

Consigliere Emilio Iannotta: c'è autonomia in tal senso?

Assessore Costarella: però mettiamo un paletto, per esempio, all'alienazione parziale o totale degli immobili; la devono avere per 5 anni; chi subentra dopo i 5 anni ha gli stessi vincoli degli autocostruttori. Perché altrimenti si creava un caos.

Consigliere Emilio Iannotta: grazie.

Il Presidente: prego, sindaco.

Il Sindaco: volevo solo specificare al consigliere Iannotta che questa è un'altra delle grandi vittorie di quest'amministrazione, in quanto in tutta la regione Campania soltanto il Comune di Piedimonte e il Comune di Villaricca sono stati ammessi a questo finanziamento. Un finanziamento che non è irrilevante, infatti 12 cittadini, che si sono già costituiti in cooperativa, avranno la possibilità di poter costruire la loro casa, di circa 100 metri quadri, al prezzo vantaggioso di 100 mila euro e anche di meno. La Banca Etica finanzia la

costruzione, gli interessi sui mutui saranno pagati dalla Regione Campania mentre il pagamento della rata inizierà nel momento in cui il socio entra nell'appartamento, invece di pagare il fitto, paga la rata di mutuo non comprensiva di interessi. Quindi è un grande vantaggio, una grande opportunità per 12 cittadini, residenti e non, che a seguito di avviso pubblico hanno presentato istanza di partecipazione al bando e sono stati scelti da apposita commissione. Gli stessi costituitesi in cooperativa parteciperanno direttamente nell'attività di costruzione degli appartamenti. Questa Amministrazione è riuscita, ancora un volta, ad ottenere degli interventi a beneficio della cittadinanza che ci onorano.

Assessore Costarella: ed i residenti ovviamente poi avevano un punteggio maggiore. Però non si poteva precludere ai non residenti giusto le normative comunitarie.

Il Presidente: così come non si poteva precludere agli extra comunitari in quanto residenti in questo Comune e, poi, richiamiamo anche un articolo del nostro Statuto che abbiamo voluto con forza mettere in evidenza

Pagina 13

anche questo aspetto della non discriminazione da parte di questa città. Chi è d'accordo alzi la mano. All'unanimità. Immediatamente esecutivo. Come prima.

Assessore Costarella: Presidente, scusi. Mi ero dimenticato di dire a proposito della commissione Edilizia, lo dico adesso in modo che resti registrato, che in realtà volevo ringraziare per l'opera svolta tutti i membri della Commissione Edilizia uscenti, per i quali non abbiamo potuto prevedere il rinnovo della carica perché la legge regionale 10/82 ci impedisce in tal senso in quanto i mandati non possono essere superiori a 2. E purtroppo i loro mandati erano già a 2. Grazie.

Il Presidente: ci associamo anche noi al ringraziamento che lei ha fatto per la commissione appena licenziata

DELIBERA

Di approvare, come approva, i verbali della precedente seduta consiliare tenutasi in data 15/09/2011 comprendente le deliberazioni dalla n. 24 alla n. 28 inclusa.

Con separata votazione, che registra il medesimo risultato sopra riportato, il presente atto viene dichiarato urgente e reso immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4 del T.U.E.L.)