

# COMUNE DI VILLARICCA

## CITTA' METROPOLITANA DI NAPOLI



### COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 52 del 28-12-2015	OGGETTO: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE COMPRESI NEI PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE.
----------------------	--

L'anno duemilaquindici addì ventotto del mese di Dicembre, alle ore 18:30, presso la Sala Consiliare del Comune di Villaricca, mediante avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria di seconda convocazione.

	Consigliere	P	A		Consigliere	P	A
1	DI MARINO GIOSUE'	X		9	COSCIONE GIUSEPPE	X	
2	CICCARELLI ROCCO	X		10	CIMMINO MICHELE		X
3	SANTOPAULO GIUSEPPE	X		11	TIROZZI TOBIA	X	
4	D'ALTERIO BRUNO	X		12	NAPOLANO CASTRESE	X	
5	SARRACINO LUIGI	X		13	MAISTO FRANCESCO	X	
6	CACCIAPUOTI ANTONIO	X		14	GALDIERO GENNARO	X	
7	CHIANESE ANIELLO	X		15	PALLADINO DOMENICO	X	
8	GRANATA ANIELLO	X		16	MASTRANTUONO FRANCESCO		X

E' presente il Sindaco Francesco GAUDIERI.

Assegnati n. 16

in carica (compreso il Sindaco) n.17

Presenti n. 15

Assenti n. 2

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Presidente del Consiglio Ing. GIOSUE' DI MARINO dichiara aperta la discussione per la trattazione dell'oggetto suindicato.

Partecipa con le funzioni consultive, referenti, di assistenza e di verbalizzazione (art. 97, comma 4 lett. a del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267) il Segretario Generale, Dr. Franco Natale.

La seduta è pubblica

**Oggetto:** Approvazione del Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nei Piani di edilizia economica e popolare.

L'Assessore all'Urbanistica Avv. M.R. Punzo sottopone al Consiglio Comunale la seguente proposta di deliberazione.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **PREMESSO**

- che il Comune di Villaricca è dotato di un Piano Regolatore Generale Comunale approvato con DPAP n.14/1987;
- che la Giunta Comunale con delibera n.105 del 13/10/2010 ha approvato il progetto preliminare di Piano Urbanistico di Attuazione (PUA), denominato "un tetto per tutti", della zona C2 destinata a social housing;
- che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 74 del 07.11.2012 ha adottato il PUA "Zona Social Housing"
- che nel corso del procedimento, tuttavia, è emersa la necessità di rinnovare i vincoli preordinati all'esproprio sull'area, frattanto decaduti visto il decorso del tempo;
- che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 42 del 18.11.2015 ha approvato la variante in parola per la reiterazione del vincolo;
- che nell'ambito della predisposizione del PUA l'Ufficio Tecnico ha redatto opportuno regolamento per la disciplina del procedimento di assegnazione delle aree comprese nei Piani di edilizia economica e popolare;

### **CONSIDERATO**

Che in data 16.12.2015 la competente commissione consiliare ha verbalizzato la chiusura dei lavori approvando il regolamento medesimo nella sua interezza;

Che l'iter amministrativo per l'approvazione del PUA è in via di definizione da parte della Giunta Comunale;

### **RITENUTO**

Che al fine di pervenire in tempi rapidi alla predisposizione del bando pubblico per l'assegnazione delle aree ivi previste in diritto di proprietà e in diritto di superficie ai soggetti che ne faranno richiesta, si rende necessario regolamentare i criteri e le modalità;

### **VISTO**

Il regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nei Piani di edilizia economica e

popolare predisposto dall'UTC;

## **Il Consiglio Comunale**

esaminata e ritenuta meritevole di approvazione la proposta di deliberazione prima riportata;

dato atto che sulla proposta della presente deliberazione sono stati richiesti i pareri prescritti dell'art. 49 del D. Leg.vo 18.8.2000 n. 267, espressi come riportati in allegato;

a voti favorevoli unanimi, legalmente resi e verificati;

### **DELIBERA**

- Di approvare il Regolamento per la disciplina del procedimento di assegnazione delle aree comprese nei Piani di edilizia economica e popolare, che allegato al presente atto ne forma parte integrante sostanziale;
- Di dare mandato al Responsabile del IV Settore, in qualità di responsabile del procedimento, di provvedere alla predisposizione del bando di evidenza pubblica e tutti gli atti, pubblicazioni e quant'altro necessario onde pervenire al completamento del procedimento.

## IL PRESIDENTE

Pone in discussione il 3° punto all'O.d.g. ex punto 4) avente ad oggetto:  
 "Approvazione del Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nei  
 Piani di Edilizia Economica e Popolare"

**Relaziona** l'Assessore R.Punzo;

**Chiede** ed ottiene la parola il Consigliere F. Maisto

**Replica** il Presidente

**Intervengono**, nell'ordine i Consiglieri C. Napolano e D. Palladino

**Interviene** il Consigliere F. Maisto per chiedere chiarimenti in merito al  
 procedimento per la votazione;

**Risponde** il Presidente;

**Intervengono**, nell'ordine, i Consiglieri G. Galdiero, G. Coscione, L.Sarracino  
 , A. Granata, F. Maisto;

**Chiede** ed ottiene la parola il Consigliere L. Sarracino il quale propone una  
 sospensione di alcuni minuti della seduta

## IL PRESIDENTE

Pone in votazione la proposta di sospensione del Consigliere L. Sarracino

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Presenti:** n. 14 Consiglieri + Sindaco

**Favorevoli:** unanimi

La proposta di sospensione viene approvata

La seduta viene sospesa alle ore 22,00

Alle ore 23,07

## IL PRESIDENTE

Invita il Segretario Generale dott. Franco Natale all'appello nominale dei  
 Consiglieri.

**Presenti n. 13 Consiglieri + Sindaco**

**Chiede** ed ottiene la parola il Sindaco;

**Intervengono**, nell'ordine, i Consiglieri D. Palladino, F. Maisto e R. Ciccarelli  
 i quali concordano sull'opportunità di allontanarsi dall'aula per la votazione  
 per i motivi riportati nell'allegato Verbale di trascrizione;

**Interviene** il Sindaco per precisazioni in merito agli emendamenti;

**Alle ore 23,15 si allontanano** i Consiglieri G. Coscione, D. Palladino,  
 F.Maisto e R. Ciccarelli;

**Presenti n. 9 Consiglieri + Sindaco**

**Intervengono**, nell'ordine, i Consiglieri C. Napolano, L. Sarracino ed il  
 Presidente;

**Alle ore 23,17 si allontana** il Consigliere L. Sarracino;

**Presenti n. 8 Consiglieri + Sindaco**

## IL PRESIDENTE

Uditi gli interventi (riportati nell'allegato verbale di trascrizione);  
Accertata la volontà dei Consiglieri di votare il punto in una unica soluzione;  
Pone in votazione il punto 3) all'O.d.g. (ex punto 4) avente ad oggetto:  
"Approvazione del Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nei  
Piani di Edilizia Economica e Popolare"

**Presenti n. 8 Consiglieri + Sindaco**

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Con voti palesemente espressi per alzata di mano  
Favorevoli: n. 9 (unanimità)**

## DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione posta al punto 3) all'O.d.g. (ex  
punto 4) avente ad oggetto:  
"Approvazione del Regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nei  
Piani di Edilizia Economica e Popolare"

*Alle ore 23,20 rientrano in aula i Consiglieri G. Coscione, D. Palladino,  
F.Maisto e R. Ciccarelli e L.Sarracino.*  
**Presenti n. 13 Consiglieri + Sindaco**

IL PRESIDENTE

Passiamo al **Punto 3) all'ordine del giorno...**

Sovrapposizione di voci

CONSIGLIERE MAISTO

Presidente! Presidente! Presidente!

IL PRESIDENTE

*Approvazione...*

CONSIGLIERE MAISTO

Presidente!?

IL PRESIDENTE

Ma non posso mai leggere...

Interventi fuori microfono

CONSIGLIERE MAISTO

È finita la votazione.

IL PRESIDENTE

Ho già iniziato il Punto.

CONSIGLIERE MAISTO

Io l'ho chiamata appena è finita la votazione. Se mi dà il tempo... Come devo fare per interloquire con Lei?

IL PRESIDENTE

Ho iniziato il punto.

CONSIGLIERE MAISTO

No, Presidente!

IL PRESIDENTE

Passiamo al **Punto 3) all'ordine del giorno: approvazione regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare.**

CONSIGLIERE MAISTO

Presidente! Presidente!

Sovrapposizione di voci

IL PRESIDENTE

Consigliere Maisto, prego.

CONSIGLIERE MAISTO

No! Ma forse non è chiaro!

IL PRESIDENTE

Consigliere, prego.

CONSIGLIERE MAISTO

Lei, tra un punto e l'altro...

Intervento lontano dal microfono: Presidente, posso sapere l'esito della votazione?

IL PRESIDENTE

All'unanimità dei presenti.

Prego, Consigliere, sull'ordine del giorno.

CONSIGLIERE MAISTO

Forse non è chiaro un aspetto, Presidente: anche se Lei va come un treno, non è autorizzato a farlo, perché deve sentire se i Consiglieri tra un punto e un altro hanno qualcosa da dire, una comunicazione prevista da regolamento, una risoluzione anch'essa prevista da regolamento,...

IL PRESIDENTE

Siamo al Punto 3) all'ordine del giorno.

CONSIGLIERE MAISTO

No, non siamo! Io devo presentare delle risoluzioni. Quando le devo presentare? Mi dica Lei.

IL PRESIDENTE

Alla fine dei punti all'ordine del giorno.

CONSIGLIERE MAISTO

Chi lo ha detto?

IL PRESIDENTE

Penso che l'ordine dei lavori lo stabilisca io. O lo vuole stabilire Lei?

CONSIGLIERE MAISTO

Lo stabilisce Lei, però...

IL PRESIDENTE

Ho detto alla fine dell'ordine del giorno.

CONSIGLIERE MAISTO

Così come da regolamento?

IL PRESIDENTE

Siamo al Punto 3).

CONSIGLIERE MAISTO

Ascolti, il regolamento stabilisce che noi possiamo presentare le risoluzioni, Lei poi decide quando discuterne; non c'è dubbio al riguardo. Io adesso voglio presentare le mie risoluzioni. Solo questo. Non devo fare altro.

IL PRESIDENTE

Siamo al Punto 3) all'ordine del giorno.

CONSIGLIERE MAISTO

Ma chi lo ha detto? Finita la votazione,...

IL PRESIDENTE

Ho letto il punto all'ordine del giorno.

CONSIGLIERE MAISTO

Appena è finita la votazione le ho detto che volevo presentare le risoluzioni.

IL PRESIDENTE

Chi vuole intervenire sul punto?

CONSIGLIERE MAISTO

Allora, non è chiaro, Presidente!

IL PRESIDENTE

Io capisco che Lei vuole fare ostruzionismo, ma ormai ho letto il punto.

CONSIGLIERE MAISTO



Purtroppo, sono anche bravo a farlo. Purtroppo, sono anche bravo!

IL PRESIDENTE

Interviene sul punto l'assessore Punzo. Prego.

CONSIGLIERE MAISTO

Presidente, scusami, puoi verificare quello che abbiamo registrato prima? Ho detto prima che iniziasse il secondo punto che dovevo presentare le risoluzioni.

IL PRESIDENTE

Ho dato la parola all'assessore Punzo. Prego.

CONSIGLIERE MAISTO

Presidente! Presidente!

Sovrapposizione di voci

ASSESSORE PUNZO

Ringrazio il Presidente. La delibera sottoposta al vaglio del Consiglio comunale...

IL PRESIDENTE

Consigliere, per cortesia, Lei non ha la parola! Ho dato la parola all'assessore Punzo.

CONSIGLIERE MAISTO

Io chiedo di fare questa verifica, Presidente.

IL PRESIDENTE

La faremo nel prossimo Consiglio comunale, in sede di verbale delle sedute precedenti.

CONSIGLIERE MAISTO

Lei mi sta togliendo il diritto, di Consigliere, di poter deliberare, di poter avanzare proposte.

IL PRESIDENTE

Non le ho dato la parola; ho dato la parola all'assessore Punzo.

ASSESSORE PUNZO

Grazie, Presidente.

CONSIGLIERE MAISTO

Sta sbagliando.

IL PRESIDENTE

E sto sbagliando. L'assessore Punzo deve intervenire.

CONSIGLIERE MAISTO

Mi fa dare un parere dal Segretario sulla questione, per vedere chi sta sbagliando, se io o Lei?

IL PRESIDENTE

Dopo che è intervenuto l'assessore, al quale ho già dato la parola.

CONSIGLIERE MAISTO

Già sarà iniziato il punto.

ASSESSORE PUNZO

La delibera sottoposta al vaglio del Consiglio comunale riguarda l'approvazione del regolamento che disciplina i criteri e le modalità di assegnazione delle aree di edilizia economica e popolare. Questo regolamento è stato sottoposto anche al vaglio della Commissione; vi sono state diverse sedute ed è stato congedato con alcune modifiche apportate anche in sede di Commissione in data 16.12.2015. Al riguardo penso che il Presidente della Commissione Urbanistica ci potrà illustrare meglio di me. Grazie, Presidente.

IL PRESIDENTE

Ringrazio l'assessore.

CONSIGLIERE MAISTO

Presidente, sul punto vorrei avere un chiarimento. A parte che deve essere letto il regolamento nella sua interezza, così come da statuto, secondo quanto previsto dall'art. 39, co. 5, pagina 40.

IL PRESIDENTE

Sì; ma siamo alla discussione preliminare.

CONSIGLIERE MAISTO

Visto che poi sottolinea che non lo abbiamo detto nei tempi, Lei è molto bravo a fare questi giochetti, le volevo anche ricordare che l'art. 39 dello statuto, co. 5, pagina 40 prevede che il regolamento deve essere letto punto per punto, emendato punto per punto, votato punto per punto. Grazie.

IL PRESIDENTE

La ringrazio per la ripetizione, ma penso che fosse già noto.

CONSIGLIERE MAISTO

Non è chiaro quasi nulla, quindi è meglio che glielo ricordi.

## IL PRESIDENTE

La ringrazio, per fortuna ho Lei come suggeritore.

La parola al Consigliere Napolano, come primo relatore della Commissione.

## CONSIGLIERE NAPOLANO

Voglio fare la storia su questo regolamento che è giunto in Commissione. Siamo partiti da circa un anno. È quasi un anno che portiamo avanti questo tipo di argomento; siamo partiti il 1° luglio di quest'anno. Ho convocato la Commissione Urbanistica per tutto il mese di luglio fino a pochi giorni fa. In tutto questo periodo, inizialmente, vi sono state delle incomprensioni da parte dell'opposizione, perché non si è entrati in modo diretto nell'argomento. Si pensava che fosse una situazione ex novo di questa amministrazione quella dell'intervento edilizio urbanistico che si andava ad effettuare sul territorio. Si parlava di un Piano Urbanistico Attuativo relativamente al Piano di Edilizia Economica e Popolare già stabilito dal Piano Regolatore Generale del 1986.

Il regolamento, dunque, stabilisce le regole per la realizzazione degli interventi all'interno del Piano Urbanistico. Chiaramente, non riguarda solo il Piano di Edilizia Economica e Popolare attuale, ma anche i futuri piani che si andranno a realizzare sul nostro territorio; regola, pertanto, anche situazioni future, non specifiche di questo Piano di Edilizia Economica e Popolare. In questo periodo abbiamo avuto vari incontri con il professore Moccia; su richiesta dell'opposizione ci siamo incontrati per avere chiarimenti su specifici argomenti sottoposti dalla stessa opposizione, in particolare sull'individuazione, sull'assegnazione e vari aspetti, fino a giungere a questo regolamento finale che oggi noi vediamo in Consiglio comunale su cui c'era la nostra preoccupazione e in particolare anche quella dell'opposizione; al riguardo c'è stata anche una posizione, in parte concordata, sull'urbanizzazione dell'area, sulle modalità di regolamentare l'urbanizzazione dell'intero PUA. In merito ci fu sottoposto dall'opposizione, anche con il consenso mio e dei Consiglieri di maggioranza, il regolamento del Comune di Bologna sull'urbanizzazione delle aree nei Piani di Edilizia Economica e Popolare. Abbiamo preso in considerazione una parte di questo regolamento e l'abbiamo fatto nostro. Quindi, il regolamento iniziale è stato integrato con vari articoli prelevati dal regolamento di Bologna.

Nella parte iniziale ci sono state alcune sfumature con i componenti dell'opposizione sull'assegnazione di questi alloggi a chi eventualmente ne potesse avere titolo e non siamo arrivati ad una soluzione unitaria. La legge del '71 n. 865, ci dà indicazioni precise sul tipo di assegnazione. Siamo arrivati alla conclusione. Se vi sono domande, ponetele. Nella fase iniziale del PUA qualcuno non sapeva nemmeno di cosa si trattasse. È stato importante portarlo avanti per cinque o sei mesi, perché questo ha consentito che ciascun Consigliere comunale, anche eventualmente chi non faceva parte della Commissione, ha potuto acquisirne cognizione. È un progetto per l'edilizia economica e popolare, ma nel contempo si vanno a realizzare degli alloggi così come stabilito dal Piano Regolatore. La proprietà di questi terreni non è di oggi, ma acquisita già negli anni passati. Noi, adesso, dobbiamo solo portare a conclusione ciò che eventualmente le amministrazioni precedenti hanno progettato per il futuro di Villaricca, andando a normarlo attraverso questo regolamento. Non procediamo ad alcuna assegnazione; regolamentiamo unicamente la procedura di attuazione di questo Piano. Da qui si parte per ottemperare a tutti gli altri

adempimenti amministrativi, come la convenzione. Grazie.

#### IL PRESIDENTE

Ringrazio il Consigliere Napolano. Per i componenti di opposizione c'è la relazione? Prego, Consigliere Palladino.

È il regolamento che prevede che intervengano un relatore di maggioranza ed uno di minoranza. Chiaramente si può sempre rinunciare all'intervento, perciò ho chiesto.

#### CONSIGLIERE PALLADINO

Prima di passare al pieno dell'argomento che stiamo trattando devo fare una premessa, secondo il mio punto di vista, doverosa. A mio parere, se fossi stato io presente in Consiglio comunale, le barricate le avrei fatte nel momento in cui è stata adottata la delibera di Giunta, cioè nella passata amministrazione; l'altra, invece, è di questa amministrazione. Avrei fatto le barricate per un semplice motivo: poc'anzi lo stesso ingegnere Napolano ha parlato di un Piano Regolatore Generale del 1986. È come se noi andassimo dal sarto a farci cucire un vestito e il sarto ci proponesse di farci le maniche. Penso che non avremo ottenuto il risultato che volevamo rivolgendoci dal sarto, perché il vestito si cuce per intero, certamente non solo per le maniche. Voglio dire che questo provvedimento doveva essere inserito in un discorso generale che è quello del PUC, del Piano Urbano Comunale, ex Piano Regolatore. Il discorso si doveva fare a 360 gradi e non semplicemente per una sola zona. Dal 1986 ad oggi sono avvenuti dei cambiamenti significativi sul territorio: la stessa popolazione è aumentata del 200% quasi e penso che le aspettative, i bisogni ed i requisiti del territorio stesso non sono gli stessi. Quindi, si doveva fare un discorso generale e, quindi, di presa sull'intero territorio.

Un'altra premessa è di carattere politico. Insisto nel dire che ogni volta che si discute del PUA una parte della maggioranza significativa, che ha fatto il bello e il cattivo tempo in questo Consiglio comunale determinando anche scelte volute o non volute da parte dell'amministrazione e in primis del Primo Cittadino non è presente in aula. Quando si viene a parlare delle cosiddette "stroncate", vogliono fare i professori in Consiglio comunale. Non sta bene! Che venissero in Consiglio comunale, che assumessero una loro posizione chiara, netta, precisa, nei confronti di un provvedimento di così vasta importanza! Allora, potremmo stare qui e parlare di altre cose.

Operate queste due premesse, secondo me doverose e significative, veniamo all'argomento del Punto all'ordine del giorno. Quando mi sono stati dati i documenti sul PUA si parlava di zona Social Housing. Non so come, è stata fatta una svolta degna del miglior Valentino Rossi e si parla - non di più di Social Housing ma - di PEEP, Piano di Edilizia Economica e Popolare. Nel PEEP vengono disciplinati due diritti fondamentali per quanto riguarda l'attuazione di questi provvedimenti, ovverosia il diritto di superficie e il diritto di proprietà, premettendo che coloro i quali hanno un diritto di proprietà, cioè sono proprietari del terreno dove si andrà ad intervenire, hanno una sorta di prelazione, chiamiamola così, nei confronti di altri che vanno a partecipare al bando. E dovrebbero partecipare al bando coloro i quali dovrebbero, in teoria, avvantaggiarsi del diritto di superficie, cioè coloro i quali non hanno in dotazione, non sono proprietari del terreno, ma hanno la volontà di farsi un alloggio. L'ingegnere, Presidente della Commissione, ci è testimone che ci siamo battuti strenuamente per far inserire nel regolamento una quota per il diritto di superficie, il che non è stato fatto ed ancora oggi latita. Dalle

dichiarazioni o dagli interventi svolti non emerge questa prospettiva. Allora, mi pongo qualche domanda. Quando si andrà a fare il bando, se del caso, come si disciplinerà questo diritto di superficie? La percentuale di terreno, di comparto, o di lotto, che la legge prevede per il diritto di superficie dove è andata a finire, che fine farà? Il Comune, oltre tutto, ha voglia di apportare questa modifica al regolamento?

Abbiamo chiesto - ciò fa parte degli emendamenti che abbiamo presentato all'ente all'attenzione del Presidente del Consiglio comunale - per quanto riguarda il diritto di superficie dei locali commerciali. In primis, l'assessore al ramo non ha saputo fornirci spiegazioni convincenti quando siamo stati in riunione collegiale alla sua stessa presenza se si andranno a realizzare questi locali commerciali e come saranno disciplinati, se si potranno acquistare. Andiamo, cioè, a fare un'edilizia economica e popolare nelle parole o nei fatti? Significa che, se voglio fare edilizia economica e popolare nei fatti, devo riferirmi ai meno abbienti, a coloro i quali non hanno la possibilità di costruirsi o comprarsi una casa ai prezzi di mercato e vanno a concorrervi attraverso l'aiuto del Comune o con il servizio reso dal Consiglio comunale e dagli organi preposti dell'amministrazione; ciò, affinché questa volontà dei meno abbienti possa essere in un certo qual senso esaudita. Non solo tralasciamo questo aspetto molto importante, ma andiamo anche a parlare di locali commerciali. Qualcuno mi risponderà, perché ancora oggi non sappiamo se questi locali commerciali sono previsti o meno e come verranno assegnati, venduti o messi a bando. Qualcuno mi darà risposta.

Un altro aspetto importante che poteva essere segnalato in premessa riguarda gli indici di costruzione. Per i piani di edilizia economica e popolare la legge prevede che l'indice di costruzione rispetto ad un terreno di uguale misura, con una destinazione d'uso fabbricabile, per così dire, non mi viene il termine tecnico, è di una certa percentuale. Poi saranno i tecnici a delucidarmi se sto sbagliando o non ho capito bene. L'indice di costruzione di tali lotti di terreno viene aumentato in maniera esponenziale in virtù della legge che vuole dare un significato ai cittadini che fanno richiesta di questo tipo di alloggi. Si alza l'indice di costruzione perché si deve accedere alla costruzione stessa ad un prezzo più basso. Insisto - così come ho insistito tanto nelle Commissioni nel sostenere - nel dire che è qui che dovrebbe entrare in gioco il diritto di superficie. I meno abbienti resteranno sempre tali, non essendo costoro proprietari di terreno, non avendo il Comune fornito una percentuale di terreno da poter costruire gli alloggi dandoli a prezzi sostenibili.

I meno abbienti, come è successo a via Napoli, nella 167, non avevano i soldi per il terreno. Quello che è successo e che non è successo è colpa delle amministrazioni che lo hanno portato avanti. Penso che la strada lungo la quale si stiamo incamminando non è che sia tanto diversa. Queste sono le mie perplessità. Se qualcuno mi darà delle delucidazioni, ben venga. Solo gli sciocchi non cambiano idea. Abbiamo tanto insistito nelle riunioni di Commissione sui requisiti per le assegnazioni. Ripeto la mia premessa: se questi tipi di piano sono rivolti ai meno abbienti, con poche possibilità, sistematicamente, come sarà fatta l'assegnazione degli alloggi? Chi potrà partecipare alle cooperative nascenti o che già sono in essere? Coloro i quali hanno un palazzo a Formia e non hanno nessuna casa a Villaricca sono in possesso del requisito? Oppure coloro i quali non hanno niente e vogliono accedere per la prima volta ad un alloggio? Se gli interrogativi a cui sono seguiti gli emendamenti che noi abbiamo proposto alla vostra attenzione saranno presi in considerazione, siamo ben disponibili a votare il provvedimento. Altrimenti vi sarà il nostro voto sfavorevole.

IL PRESIDENTE

Ringrazio il Consigliere Palladino per il suo intervento. Chiedo se vi siano altri Consiglieri che chiedono di intervenire. Prego, Consigliere Maisto.

CONSIGLIERE MAISTO

Come intendi procedere adesso? È per capire.

IL PRESIDENTE

C'è la discussione generale sul regolamento nella sua interezza. Quando, poi, si voterà, sarà articolo per articolo, con gli emendamenti per singolo articolo.

CONSIGLIERE MAISTO

Si leggerà e si voterà articolo per articolo?

IL PRESIDENTE

Certo, è chiaro.

CONSIGLIERE MAISTO

Prima l'emendamento e poi l'articolo?

IL PRESIDENTE

Si legge l'articolo con gli emendamenti relativi. Sarà un discorso di votazione.

CONSIGLIERE MAISTO

Non leggiamo il regolamento nella sua interezza adesso, prima?

IL PRESIDENTE

No, quando si voterà articolo per articolo, lo si leggerà e lo si metterà ai voti, con gli emendamenti eventuali.

CONSIGLIERE MAISTO

Adesso svolgiamo un intervento generale, su tutto?

IL PRESIDENTE

Vi sarà la discussione generale, come da intervento dei Consiglieri Palladino e Napolano; si esporranno le linee guida degli emendamenti, delle proposte.

Per farlo, sono a disposizione due interventi, mezz'ora abbondante.

Prego, Consigliere Galdiero.

CONSIGLIERE GALDIERO

Voglio solo ricordare a noi stessi, fermo restando quanto sostenuto dal Consigliere Palladino, che era

un regolamento inesatto quello iniziale, presentato a luglio, Da oggi, dal momento dell'adozione, anche nei prossimi anni, l'amministrazione comunale intenderà effettuare interventi di edilizia economica sul proprio territorio, al di là dell'approvazione del reitero dei vincoli di qualche delibera del Consiglio comunale precedente.

Al Comune di Villaricca, tra l'altro, già c'è un regolamento per quanto riguarda le aree PEEP. Nella spregiudicata ipotesi che non si approvasse, si potrebbe sempre procedere al bando per la zona di reitero dei vincoli approvato qualche Consiglio comunale fa utilizzando il vecchio regolamento edilizio.

Con l'approvazione di questo regolamento abbiamo recepito alcune norme intervenute negli anni. Anche il regolamento è datato, successivo al Piano Regolatore Generale.

È un regolamento generale, non riguarda una specifica area. Dimentichiamoci della delibera del reitero dei vincoli, ma parliamo di un regolamento generale. Le osservazioni del Consigliere Palladino sono pure giuste, ma come ho avuto modo di sostenere anche in Commissione andare a definire la percentuale del diritto di superficie in questo regolamento, secondo me, non è giusto, tantomeno corretto. Domani l'amministrazione comunale ha un fondo enorme, la possibilità economica e vuole intervenire sull'esproprio di un'area PEEP con l'80% sul diritto di superficie; il 20% è diritto di proprietà. Se non ha nemmeno un centesimo, non può adottare il diritto di superficie, non disponendo del fondo per l'esproprio.

Dopo l'approvazione del regolamento l'ufficio dovrà predisporre il bando, un altro atto che deve venire a conoscenza di questo Consiglio comunale. Nel bando l'ufficio proponente indicherà quali aree saranno in diritto di superficie, quali altre saranno utilizzate per i servizi primari e secondari e quali altre ancora saranno destinate ad uffici commerciali. Nel bando verrà specificato tutto.

Noi abbiamo approvato, come Consiglio comunale, una delibera di reitero dei vincoli. Ora approviamo il regolamento, che è generale. Successivamente vi sarà l'emanazione del bando che serve ad assegnare le aree a coloro che ne hanno diritto, secondo il regolamento e sulla base della normativa di tutta l'edilizia economica agevolata o sovvenzionata.

L'ho detto anche in Commissione. Quasi tutti i regolamenti sono stati approvati all'unanimità, perché sono regole che non interessano l'attuale maggioranza; chiaramente, una diversa maggioranza potrà anche cambiare questo regolamento, nessuno lo vieta. Penso che, dopo diversi mesi e svariati incontri, alla luce delle giuste osservazioni di Mimmo, ci convenga non intervenire nel regolamento, ma è un problema di cui discutere successivamente, quando sarà predisposta la delibera per il bando e l'assegnazione delle aree del PEEP di corso Italia, di via Bologna, di altre zone.

C'era qualche altra osservazione. Ho qui la legge regionale 14 luglio 1997, n. 34, che all'art. 2 espone i requisiti per l'accesso all'edilizio residenziale pubblica. Vi leggo solo il passaggio che ci interessa: "non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito della provincia cui si riferisce il bando". Anche questo problema su tutto il territorio nazionale è superato dalla legge regionale.

Secondo me, molto pacatamente, potremmo procedere anche alla lettura articolo per articolo. Poiché non c'è la necessità di recepire le due proposte principali avanzate da Palladino, credo si possa anche leggere articolo per articolo, ma spero che alla fine si giunga ad un voto di unanimità dell'intero regolamento.

IL PRESIDENTE

Ringrazio il Consigliere Galdiero.

Chiedo se vi siano altri interventi. Prego, Consigliere Coscione.

CONSIGLIERE COSCIONE

Grazie, Presidente. In primis volevo chiarire che, nonostante si siano tenute tantissime sedute di Commissione, come giustamente diceva il Presidente, non abbiamo mai concordato nulla, né mai nulla è stato portato a modifica.

Premetto che ritengo di non aver mai concordato niente, neppure quello che abbiamo proposto, discusso nelle tantissime sedute svolte. La nostra richiesta era su sei punti, che ripeto; già il Consigliere Palladino ne ha illustrati quattro. Uno è il diritto di superficie, che noi riteniamo sia importante; ma è un nostro pensiero, quindi va al vento. L'altro punto attiene alla regolamentazione dei locali commerciali. Si era, poi, parlato di lotti funzionali; volevamo capirci qualcosa, ma non ci è giunta alcuna spiegazione, né dai tecnici, né dei progetti, né dal regolamento. Se i lotti funzionali nasceranno, come giustamente diceva Galdiero, nel bando non potranno più essere regolamentati. Va regolamentato tutto oggi.

Dell'urbanizzazione dell'intera area abbiamo discusso diffusamente, di come sistemarla, di quanto poteva costare, chi la doveva fare, il primo che iniziava era vincolato all'ultimo. Queste sono state le spiegazioni che ci siamo dati.

Posso completare?

Se ne è discusso in varie sedute, il Presidente può darmi merito o meno se abbiamo discusso o meno dell'urbanizzazione, ma nulla si è fatto.

L'indice di superficie è più alto di quello normale. Siamo a cinque punti.

Per i requisiti per l'assegnazione ci riportiamo alla legge. Stiamo a posto.

Tuttavia - qui sono presenti degli avvocati e c'è anche un magistrato - qualsiasi legge va aggirata con un'altra legge. Nel regolamentare con una determinata legge, se ne possono trovare tante altre che dispongono sicuramente il contrario di quello che si è proposto, votato e portato a regolamento.

Sono questi i quesiti di cui abbiamo discusso per sei mesi. Parliamo di sei mesi, ma sicuramente non sono sei, perché le prime due volte che siete arrivati in Consiglio comunale il PUA non era completo, quindi non potevate nemmeno discuterne. Non so se PUA, PEEP, come volete definirlo e ve lo votate. L'unica perplessità è che noi parliamo di edilizia economica e popolare. Di tutto si parla, alla fine, tranne che dell'edilizia economica e popolare. Qualsiasi emendamento o modifica che intendevamo apportare - qui mi riporto a Lei, prima, che eravamo costruttori nelle Commissioni - era per arrivare ad alzare la mano tutti quanti insieme. Non abbiamo mai fatto contestazioni. Se parliamo di edilizia economica e popolare, questo progetto, questo regolamento o il tutto messo insieme non parla altro che di costruzioni ai privati. Stiamo parlando di privati che devono acquistare a prezzi economico-popolari. Il diritto di superficie ci permette - caro Gennaro - di indirizzare quei 60 mila metri di terra sicuramente all'edilizia economica e popolare, senza dare diritto a chi è proprietario. Se non viene introdotto il diritto di superficie, chi è proprietario ha diritto di priorità sulla costruzione. Chiunque ha il terreno domani ce lo ritroveremo imprenditore: costruirà e venderà. Questo manca. Ciò ha formato



oggetto della nostra in discussione per quattro o cinque mesi in Commissione. Assessore, devi cambiare chi è venuto a spiegarcelo! Venivi tu, ci spiegavi diversamente e provavo a capirti, visto che non capiamo niente. Dici che non è così; chi è venuto a relazionarci ha detto, invece, che funziona proprio in questo modo. Quindi, venivi tu - scusami per il "tu", ce lo siamo sempre dato, ci conosciamo da ragazzi - ti presentavi e ci spiegavi diversamente. Può darsi che stasera non saremmo stati qui a chiedere queste spiegazioni ed era tutto pacifico. Mi riservo di intervenire di nuovo successivamente.

#### IL PRESIDENTE

Ringrazio il Consigliere Coscione. È iscritto a parlare il Consigliere Sarracino.

#### CONSIGLIERE SARRACINO

Grazie, Presidente. Non vorrei sembrare sempre bastian contrario, ma qui stiamo confondendo delle cose. Io non faccio parte della Commissione. Forse non mi sono confrontato con i miei colleghi di opposizione. Secondo me, il Comune non può acquisire il diritto di superficie. C'è differenza con l'edilizia popolare a via Napoli, dove si trattava di un terreno agricolo che il Comune ha espropriato, quindi lo ha dato alle cooperative rendendolo edificabile. Questo, invece, è già un terreno edificabile, quindi già il prezzo di acquisto cambierà.

Nell'ultimo Consiglio comunale ci siamo trovati in bilancio il diritto di superficie, da noi tanto criticato. Daremo un vantaggio, c'è un precedente ormai. Le prossime amministrazioni, per far quadrare i conti, potranno introdurre il diritto di superficie. Sempre per la mia inesperienza e la mia ignoranza, il diritto di superficie vale novantanove anni. Acquisto una casa oggi, posso sapere che il Comune deve avere per diritto di superficie 2.000 euro. Tra novantanove anni mi potrò trovare a cacciare 200 mila euro. Perché dovrei comprare una casa in edilizia popolare non sapendo...? Ho chiesto prima di leggere articolo per articolo. Pur non facendo parte dei banchi della maggioranza, sono d'accordo a questo progetto ventennale, che speriamo porterà molto lavoro. Voglio, però, leggere anche punto per punto. Come citava Gennaro, con il quale qualche volta ci siamo incontrati, lo statuto stabilisce che chi è nella provincia di Napoli non può acquistare una casa. Gennaro ha una casa di proprietà; nel suo stato di famiglia ha sua figlia; può acquistare la casa di proprietà? No. Mi avete risposto di no l'altra volta. E chi ha un usufrutto? Tanti genitori già da piccoli intestano case ai figli. È una sfortuna per i figli, essendo giovani i genitori, quindi vogliono comprare un'altra casa, perché sennò devono fare la fine di Pietro Masi: o devono uccidere i genitori per prendersi il possesso della casa o potendola comprare non hanno un vantaggio del genere. Se il Consiglio è sovrano, perché non modificare questi articoli che, secondo me, sono sbagliati? Qualcuno può avere l'usufrutto. Sant'Aniello sono stati fortunati, perché avevano un "vascio" e ora si ritrovano una casa. Che ben venga! Per chi ha una bettola, una vecchia stalla intestata, catastalmente casualmente è ad uso abitativo, ma non c'entra neanche con il motorino. Questo non ha diritto a comprarsi una casa? È una legge provinciale; prima era nazionale. Per questo ho chiesto di leggere articolo per articolo. Per quanto riguarda l'aumento di volume, è poco ma sicuro: realizzando 440 appartamenti su una superficie di 60 mila quadrati, essendo zona C, mi si può insegnare che è 1.200, massimo 1.600, 1.800, portato a circa 2.200. Mi auguro che sia edilizia popolare. Ho fatto un conto approssimativo; ci sono le villette, poi verrebbero i commerciali. Dovrebbero essere circa 150 mila metri quadrati, diviso 500, mediamente

300 ciascuno, ci troviamo. Sono 300 metri cubi per appartamento. Sarebbero 150 mila metri cubi. Poi ci sono le villette, i negozi. Saranno 100 metri quadri netti, vuol dire 400 appartamenti, circa 300 metri cubi ciascuno. Sarebbero 132 mila metri cubi; qui ne abbiamo 150; andranno sulle villette. La mia perplessità è una sola: il progetto nasce in un momento in cui l'edilizia ha avuto il boom in Italia. Mi ricordo che prima se volevi comprare una villetta occorrevano 200 milioni. Prima andavi dal costruttore e gli dicevi: "ho 50 milioni contanti, 70 me li fai di mutuo", così acquistavi la casa. Se oggi vai con 25 mila euro di acconto dal costruttore - questo, fino a tre o quattro anni fa -: "ho un box di 40 metri quadri, il resto è in mutuo". Oggi il mercato edilizio è molto ma molto abbassato. Se si fa una indagine di mercato, risultano più case all'asta che case in costruzione. La richiesta è abbassata. Si chiama edilizia popolare, ma vi sarà una commissione futura... Certamente mi risponderete: se assegniamo alle cooperative, non abbiamo il potere di intervenire sull'assegnazione, sui costi. Mi insegnate, a volte nascono tante cooperative, però non è detto che la cooperativa vada sempre a buon fine. Abbiamo visto quanto accaduto con i 25 alloggi autogestiti: siamo stati bravi, fortunati, capaci di portarli avanti, ma quasi in tutta Italia non si sono realizzati. Voglio leggere punto per punto, anche per cautelare le persone. Non vorrei dare vantaggio a pochi e svantaggio a molti. Se è edilizia popolare, la dobbiamo rendere tale. Non so adesso come andrà a finire, ma vorrei leggere punto per punto. Tanto possiamo fare anche le due di notte; abbiamo cominciato la discussione del punto. Non è ostruzionismo. Non faccio parte della Commissione. È una delle poche volte che non ho avuto la capacità e il tempo di leggere tutto questo in mezz'ora; essendovi state le feste di Natale, non l'ho scaricato nemmeno. Quindi, vorrei leggerlo insieme a voi. Poi abbiamo le registrazioni: domani possiamo assumerci la responsabilità di ciò che abbiamo detto e di ciò che abbiamo votato. Non sono venuto in Commissione. Io non sono d'accordo per il diritto di superficie, non togliendo meriti ai miei colleghi; io la penso in una certa maniera e siamo una minoranza democratica. Noto, invece, che tra i vostri banchi il gruppo mastrantuoniano non c'è; sono assenti lui ed il suo Consigliere e nemmeno Molino è arrivato. Si era detto mezz'ora. Secondo me, neanche arriverà. Questa è la dimostrazione che "babbo mio mi hai dato il mio, il resto piangitelo tu".

Quindi, vi chiedo di nuovo di leggere articolo per articolo. Mi dispiace per i miei colleghi, ma forse lo sapevano, perché in Commissione, con Castrese e qualcun altro, anche con il professore Moccia, all'epoca, parlai della differenza tra la 167, realizzata trenta o trentacinque anni fa, e questa nuova cosa. Trent'anni fa, quando si acquistava una casa nella 167, parecchia gente... Parliamoci chiaro, anche il Comune ha scoperto tre o quattro anni fa cos'era il diritto di superficie. È venuto un signore, che doveva vendere delle cose: "qui è anche proprietario il Comune!". È come il cimitero, dove la gestione è novantanovenale. Il loculo costa 2.500 euro, qui il costo sarà un po' più alto. Non vorrei che chi acquista la casa tra cent'anni viene a mancare e lascia un'eredità sulla quale il Comune vanta 100 mila euro per il diritto di superficie. A quel punto, i nostri figli non ci benediranno più per l'eredità, ma ci malediranno per il debito lasciato. Grazie.

IL PRESIDENTE

Ringrazio il Consigliere Sarracino. Prego, Consigliere Granata.

## CONSIGLIERE GRANATA

Presidente, mi permetta brevemente di ricollegarmi al discorso precedente, perché qualcuno ha detto che “l’architetto Granata parla tanto per parlare”,... non si è capito. Il discorso si è compreso e sto rispondendo al Consigliere; dicevo che dobbiamo discutere dei fatti e possiamo discutere dell’ordine del giorno. Vedo che state sempre sfuggendo dal problema. Qui è scritto: “regolamento”, non “PUA”. È altra cosa. Se non lo capite, è inutile che ne stiamo a discutere. Altrimenti parliamo di altro.

Parliamo del regolamento per l’edilizia economica e popolare, che stabilisce le zone.

Più volte in Commissione ho ripreso perché diciamo sempre le stesse cose: o ci capiamo meglio su questo punto o è difficile. Il diritto di proprietà e il diritto di superficie devono esistere in questa scrittura. E sai perché? Mi rivolgo a te perché sei il Consigliere che mi sta adesso di fronte. Ho più volte in Commissione formulato l’ipotesi di un proprietario all’interno del lotto che viene a mancare; diventa inerzia, non si riesce a fare quello di cui si parlava a proposito del lotto funzionale. L’amministrazione può utilizzare il terreno, perché altrimenti il lotto non è più funzionale, non si riesce, cioè, ad attuare il piano. Quindi, l’amministrazione può utilizzarlo, dandolo in diritto di superficie. Perciò deve esserci in questa scrittura, diversamente perdiamo il senso del domani; vincoliamo una situazione che non esiste ma può accadere: il lotto non sarà più funzionale e non si attuerà più l’opera.

Qui non si parla di volumi. Stiamo parlando di altro. Posso riallacciarmi anche al Piano Regolatore Generale del 1986, ma non c’entra. Quando parleremo del PUA, sarà altro. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, non le possiamo conteggiare perché non c’è un’opera esecutiva su un regolamento. Fa parte di un’urbanizzazione dettagliata, definitiva, accompagnata da un computo, dove con precisione sono indicate quali sono le spese. Per il resto stiamo parlando di altro. Questo regolamento avremmo dovuto approvarlo già da tempo. In Commissione ho detto: “scusate, ma ripetiamo sempre le stesse cose?”. Il regolamento si prende su Internet, non c’è bisogno che venga un professore.

Intervento fuori microfono

Per le spiegazioni, Consigliere! Forse non mi capisci. La redazione è altra cosa.

Consigliere, io non ti ho interrotto, però, se ricordo bene.

Per quanto riguarda la definizione delle aree, al punto 3) è scritto. Sono sempre le stesse cose!

Questo non è altro che un testo generale che ci regolarizza il futuro piano di insediamento particolareggiato, edilizia economica e popolare, edilizia agevolata. È l’“abc”. Non stiamo parlando di niente. Non si fa riferimento a volumi, scordiamoceli! È questo che dobbiamo approvare. Sono contento che il Consigliere Sarracino dica: “leggiamo punto per punto ed approviamo”. Voi non lo avevate capito. Ve lo devo proprio dire! Leggiamo punto per punto. Stiamo parlando di altro, di urbanizzazione, di conteggi, di volumi, di esecuzione. Qui non c’è niente di tutto ciò. Se me lo segnali,... dov’è scritto dell’indice? Non ricordo se c’è. Vediamo. Grazie.

## IL PRESIDENTE

Ringrazio il Consigliere Granata. Chiedo se vi siano altri interventi. Prego, Consigliere Maisto.

## CONSIGLIERE MAISTO

Grazie, Presidente. Premetto che non sono un tecnico in materia, me lo hanno spiegato, me lo sono un

po' studiato, quindi le mie affermazioni possono essere imprecise. Tuttavia, più o meno, seppur con approssimazione, ho capito di cosa parliamo, quindi spero di essere il più chiaro possibile.

Innanzitutto esprimo una riflessione politica, così come faceva il Consigliere Palladino: è mortificante che ogni qualvolta si parla di tutto ciò che gira intorno al PUA - regolamento, reitro dei vincoli, etc. - una parte della maggioranza non ci sia. Non si capisce come mai proprio in queste giornate questa parte della maggioranza sia assente. Quindi, vuol dire che anche nella vostra maggioranza c'è qualcosa ...

Detto ciò, voglio fare una riflessione in merito alla commissione, che a mio avviso ha lavorato tanto da sei o sette mesi, come diceva il Consigliere Napolano, sull'argomento, ma a mio avviso in modo infruttifero. È semplice da parte della maggioranza portare un documento, non modificarlo e continuare sempre sulla stessa strada, nonostante i Consiglieri di minoranza proponano dei miglioramenti, a nostro avviso, delle nuove soluzioni. Tutto questo non è mai stato preso in considerazione. Non capisco come mai il regolamento iniziale prevedeva una serie di normative che su quello finale sono scomparse. Nell'ultimo regolamento tutta una serie di situazioni a mio avviso erano state regolamentate correttamente sui requisiti, prima ben predisposti, ma nel nuovo testo non ci sono più, sono andate via, scomparse, tanto è vero che non si fa nemmeno riferimento alla legge, al numero, alla data, al mese. Proprio per questo abbiamo presentato degli emendamenti in tal senso. Più volte, anche al Presidente della Commissione abbiamo detto come minoranza che eravamo disposti a votare questo regolamento se aveste accettato una serie di nostre proposte, anche non al 100%, all'80%, al 70%, ne parlavamo insieme. Questo non è stato fatto. È vero che siamo contrari a quello che deve venire lì come PUA, ma è altra cosa. È regolamentare il tutto. LA nostra intenzione era nel senso di regolamentare al 100%. Le proposte avanzate dai Consiglieri di minoranza nella Commissione, però, non sono state proprio prese in considerazione. Parlo del diritto di superficie. Il Consigliere Granata dice che secondo lui non è opportuno farlo ma, visto che come dici tu i regolamenti PEEP si prendono da Internet, anche noi ne abbiamo scaricati moltissimi. Stiamo parlando di varie città italiane. E in tutte le città italiane il diritto di superficie c'è; ora, c'è chi lo ha al 20%, chi al 30%, chi al 40%, ma il diritto di superficie a nostro avviso è importante perché il Comune può fissare dei paletti veri e propri a coloro che devono acquistare casa. Possiamo garantire le nostre minoranze, le persone meno agiate. Come si sta facendo adesso, il proprietario del terreno fa domanda, non deve partecipare al bando perché ha una garanzia in più rispetto a chi vuole partecipare come cooperativa; fa richiesta di costruire e costruisce. Ma come regolamentiamo i proprietari che devono acquistare casa? Chi sono, chi devono essere, quali sono i prezzi? Sono calmierati? Quale deve essere la grandezza dell'immobile? Chi può comprarlo? Ciò che diceva il Consigliere Sarracino è giusto. Una famiglia ha quattro figli e venti appartamenti; i quattro figli possono comprare lì l'appartamento? È pazzia! Una famiglia con quattro figli e un appartamento può comprare la casa lì, perché vive una situazione disagiata. Ma la vogliamo regolamentare? Dove è scritto questo? Si deve normare anche questo nel regolamento? O dobbiamo pensarlo noi e avere problemi futuri? Come diceva il Consigliere Galdiero, nel bando andiamo a fare tutto ciò. Se non prevediamo un diritto di superficie, una percentuale, che ci sia o meno nel regolamento PEEP, nel bando non lo possiamo inserire; andremmo contro il regolamento. Se non regolamentiamo un diritto di superficie, come facciamo a stabilire che alcune aree devono andare al diritto di superficie se non sono regolamentare?

Intervento fuori a microfono

Non c'è una percentuale! C'è soltanto l'ipotesi in cui il proprietario non vuole partecipare o non vi ha interesse. A quel punto, forse, il Comune può andare... E non c'è. Questo è il problema grave.

Mi sono letto vari regolamenti PEEP di diverse città italiane.

Intervento fuori microfono

Spendiamo soldi per dare un servizio ai nostri cittadini perché stiamo garantendo una parte di coloro che ha bisogno di acquistare immobili. Così stai garantendo soltanto l'imprenditore a fare speculazione. Stai garantendo soltanto il proprietario terriero ad acquistare il terreno e a fare la speculazione. Questo stai facendo, a mio avviso.

È questo che non riesco a capire. Ai proprietari terrieri che avranno l'interesse maggiore, garantiti rispetto agli altri - se intendono farlo basta che chiedano il permesso a costruire e procedono in automatico - vogliamo regolamentare bene i requisiti oggettivi? Vogliamo regolamentare bene a chi devono andare queste abitazioni? Vogliamo regolamentare bene quanto deve essere grande la casa per poter andare là?

Intervento fuori microfono

È sbagliato, è questo l'errore!

Consigliere, leggi il regolamento di Verona, Grosseto Treviso, Terni. Una buona parte di quegli emendamenti hanno preso come spunto questi vari Comuni. Voi avete preso spunto, se non mi sbaglio, dal Comune di Bologna. È scritto anche in una Commissione.

L'altro problema che pongo è il terziario. Verranno costruiti dei negozi, attività commerciali; ma come li regolamentiamo? Chi li deve vendere? A chi li devono vendere? A che prezzo si devono vendere? O facciamo fare una speculazione edilizia alla cooperativa sui negozi? È pazzia. Credo che non sia proprio previsto per legge qualcosa del genere. Si realizzano cento appartamenti e duecento negozi; e come si vendono i duecento negozi a titolo commerciale? Sugli appartamenti speriamo che forse rinviate ed andiamo a mettere i requisiti oggettivi, così come da noi emendati per poterli dare soltanto a determinate persone. Ma i negozi di chi sono? Chi li vende? La proprietà di chi è, della cooperativa che li va a fare? Come li vende la cooperativa? A prezzo pieno? A prezzo di mercato? Qual è il vantaggio? Il nostro vantaggio qual è, dove sta? Non ce ne sono. Per quanto riguarda i requisiti oggettivi, una famiglia con quattro figli, senza abitazione, può acquistare l'immobile lì? Penso di sì. Non hanno casa. Una famiglia con venti appartamenti, con quattro figli, compra la casa nell'edilizia economica e popolare e fa parte della cooperativa? Penso che non lo possa fare assolutamente. Chi ha venti o trenta appartamenti già sta bene di per sé, non c'è bisogno di comprare la casa di edilizia economica e popolare. È assurdo pensare ad una cosa del genere. A mio avviso, non si può fare. Vogliamo mettere dei paletti sul prezzo, come hanno fatto gli altri Comuni fissando una serie di indici: prezzo di mercato diviso il prezzo del terreno, per la quotazione dell'immobile, divisa una certa percentuale,...

Intervento fuori microfono

Non è il regolamento, è altra cosa.

Ti invito a leggere altri regolamenti, poi ne possiamo anche riparlare. Io li ho qui, se li vuoi vedere te li mostro. "Comune di Trebaseleghe", nel Nord Italia: "Regolamento PEEP - regolamento comunale per l'assegnazione di aree nell'ambito dei piani per l'edilizia economica e popolare". È uno dei tanti, ne ho altri. Quello del Comune di Grosseto è uguale. Hanno copiato tutti. Solo voi non avete copiato bene.

Avete fatto la copia peggiore che si potesse fare! In questi regolamenti è indicato quale deve essere il prezzo attraverso una serie di calcoli, quale deve essere l'area, quanto deve essere grande l'appartamento,... Se una famiglia abita in un appartamento di 20 o 30 metri quadrati può acquistare... Non c'è nel nostro regolamento. È scomparso? I requisiti fanno riferimento all'art. 2 della legge regionale del 2 aprile 1996, n. 10. Lo possiamo scrivere all'interno del regolamento? Non stiamo dicendo pazzie!

Ripeto quello che voi avete scritto, giusto per farvi capire. Uno dei punti salienti, secondo me, riguarda i requisiti soggettivi che le persone devono avere per poter acquistare l'immobile.

“Fatte salve disposizioni di leggi specifiche, i soci assegnatari e gli acquirenti di alloggi costruiti su aree comprese nei PEEP devono possedere i requisiti soggettivi previsti dalle vigenti disposizioni per gli assegnatari acquirenti di alloggi di edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione, così come previsto dalle leggi in materia”. La legge è una; quindi, già il plurale non va bene. È la legge regionale del '96, n. 10.

Intervento lontano dal microfono: le leggi in materia edilizia sono regionali.

Interventi fuori microfono – sovrapposizione di voci

CONSIGLIERE MAISTO

È della Regione Campania. Lei sa qual è il numero della legge? È la n. 10 del 2 aprile 1996. La possiamo scrivere in questo regolamento? Possiamo segnalare ciò che stabilisce la legge, per favore? Sapete la legge cosa prevede? Si devono stabilire i proprietari che devono acquistare gli immobili ed il reddito.

Non è regolamentato il reddito! Sapete che devono avere un reddito massimo di 24.793 euro?

La nostra richiesta non è così assurda; stiamo soltanto cercando di inserire questi elementi, così come era stato fatto nel primo regolamento, dove era tutto messo bene per iscritto. Ma è scomparso, perché? Me lo si può spiegare? Perché lo avete fatto scomparire? È una domanda, Consigliere.

Intervento lontano dal microfono: Man mano è cambiato.

CONSIGLIERE MAISTO

In peggio! È cambiato in peggio. Sulla prima parte c'era una situazione di limpidezza e trasparenza eccellente. Almeno su questa parte dei requisiti c'era una trasparenza a mio avviso ineccepibile. A questo punto io credo che la trasparenza sia andata a quel paese!

Gli altri requisiti non menzionati sono ...

Intervento fuori microfono - Microfoni spenti

IL PRESIDENTE

Prego, Consigliere Maisto. Vi chiedo scusa, ma giustamente sono l'unico che non si può mai allontanare.

CONSIGLIERE MAISTO

Spingo molto sui requisiti oggettivi. In questo regolamento non è stata evidenziata la proprietà che i prossimi acquirenti devono avere per poter acquistare. La legge lo prevede specificamente. Ricordo che prima il regolamento lo evidenziava in modo trasparente. È scomparso questo riferimento. Rimettiamolo, giusto per essere più trasparenti possibile. Quali devono essere i requisiti oggettivi? Non secondo la legge. Li elenchiamo. La legge è questa, copiamo la legge. Solo questo chiedo, non cose assurde. La legge stabilisce: “non titolarità di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su altri alloggi o parti di essi ubicati in qualsiasi Comune italiano ...”. Si parla del reddito minimo.

IL PRESIDENTE

Consigliere deve concludere: ha iniziato al minuto 40, siamo a 55.

CONSIGLIERE MAISTO

Il reddito minimo cui fa riferimento la legge è di 24.793 euro. Si stabilisce, poi, che se il nucleo familiare è molto più ampio si aumenta di 516 euro annui per figlio, qualcosa del genere. Diciamolo. Almeno siamo più chiari. È la legge. Non si fa riferimento a nessuna legge, è in generale. Facciamo dunque riferimento a quella legge, la enunciamo, la elenchiamo e stiamo a posto.

Adesso ci dobbiamo riportare per forza alla legge, Sindaco; non è che possiamo andare contro la legge. Se cambiano la legge, adeguiamo ad essa il nostro regolamento. Non possiamo andare contro legge. Tu ti senti di dire che oggi un'abitazione la può acquistare chi ha 200 mila euro di reddito? È impossibile, non penso che sia normale farlo. Dico soltanto di enunciare la legge e scrivere quanto la stessa prescrive sui requisiti oggettivi. Il diritto di superficie è ancora un altro problema. Sul terziario, credo che sia assurdo che non se ne faccia proprio menzione e bisogna regolamentarlo. Mi riferisco ai locali commerciali. Mi aspetto qualche riflessione da parte vostra e mi riservo il secondo intervento. Grazie.

IL PRESIDENTE

Ringrazio il Consigliere Maisto. Siamo ancora ai primi interventi; ve ne sono altri? Non saltiamo l'ordine.

Il Consigliere Sarracino vuole chiedere una sospensione, anche perché siamo qui da parecchio. Pongo in votazione la proposta di sospensione del Consigliere Sarracino. Favorevoli? Contrari? Astenuti?

La proposta di sospensione è approvata all'unanimità.

IL PRESIDENTE

Invito i Consiglieri a prendere posto tra i banchi ed il Segretario all'appello nominale.

SEGRETARIO

Di Marino Giosuè, presente;

Ciccarelli Rocco, presente;  
Santopaolo Giuseppe, presente;  
D'Alterio Bruno, presente;  
Sarracino Luigi, presente;  
Cacciapuoti Antonio, presente;  
Chianese Aniello, presente;  
Granata Aniello, presente;  
Coscione Giuseppe, presente;  
Cimmino Michele, assente;  
Tirozzi Tobia, assente;  
Napolano Castrese, presente;  
Maisto Francesco, presente;  
Galdiero Gennaro, presente;  
Palladino Domenico, presente;  
Mastrantuono Francesco, assente.  
È presente il Sindaco Francesco Gaudieri.

#### IL PRESIDENTE

Il Consiglio si era concluso con l'intervento del Consigliere Maisto. Chiedo se vi siano altri interventi. Prego, Sindaco.

#### IL SINDACO

Volevo far presente al Consiglio comunale che in questa pausa di riflessione c'è stato un momento costruttivo, in cui tra maggioranza e minoranza si è raggiunto un dialogo abbastanza positivo; i punti critici che sono stati elencati nei vari interventi dei Consiglieri comunali di minoranza saranno oggetto di approfondimento da parte della Commissione o trasfusi in eventuali osservazioni rispetto al regolamento; regolamento che stasera andrà avanti per quanto riguarda l'iter della sua approvazione, salvo il ritorno in Commissione rispetto a questi punti che sono stati analiticamente individuati, se non ricordo male, nell'intervento del Consigliere Coscione e nell'intervento del Consigliere Palladino e saranno oggetto di un maggiore approfondimento. L'intesa è raggiunta su tali punti; ciò, fermo restando che l'iter di approvazione del regolamento consiliare andrà avanti, salvo, come segnalavo poc'anzi, a ritornare in Commissione per l'approfondimento su questi singoli punti. Grazie.

#### IL PRESIDENTE

Ringrazio il Sindaco per il suo intervento. Chi chiede di intervenire? Prego, Consigliere Palladino.

#### CONSIGLIERE PALLADINO

Prendiamo atto della dichiarazione del Sindaco. La nostra decisione è che, sul regolamento così com'è, proprio per quelle che erano state le perplessità espresse nei vari interventi che si sono susseguiti da



questi banchi, votiamo contro il provvedimento in esame, con l'impegno che, se tra una pubblicazione ed un'altra vi sarà un lavoro proficuo della Commissione e saranno, se non in toto, in parte recepite le nostre perplessità, siamo qui a disposizione.

IL PRESIDENTE

Benissimo. Chiedo se vi siano altri interventi.

Prego, Consigliere Maisto.

CONSIGLIERE MAISTO

Sono contento che alcune delle nostre perplessità sono state recepite e spero, anzi sono sicuro che la Commissione sulla questione porterà dei risultati eccellenti. Le perplessità sono quelle che abbiamo elencato nei nostri interventi ed il Sindaco credo le abbia segnate. Penso che sia più opportuno, da parte della minoranza, a questo punto, uscire dall'aula. Visto che questo è un regolamento che, così com'è, non riusciamo a votare, usciamo dall'aula. Per noi è più opportuno che lo votiate voi. Grazie.

IL PRESIDENTE

Ringrazio il Consigliere Maisto per il suo intervento. Prego, Consigliere Ciccarelli.

CONSIGLIERE CICCARELLI

È semplicemente per rappresentare che: poiché avevamo anche depositato tutta una serie di considerazioni, osservazioni e quant'altro, oltre tutto esplicitate dai Consiglieri che hanno lavorato in questi mesi con la Commissione consiliare; ritenuto opportuno che le modifiche da apportare possono essere anche oggetto di osservazioni, come poc'anzi chiarito, tra le due pubblicazioni del regolamento, osservazioni che potrebbero promanare anche da soggetti privati; ritenuto che la Commissione consiliare credo continuerà a lavorare in tal senso; considerato che i punti nevralgici sono tre o quattro, sui requisiti, sul diritto di proprietà e superficie, sulla percentuale; ritengo opportuno anch'io uscire dall'aula e far sì che il provvedimento che ad oggi a nostro parere è monco di tali elementi possa essere approvato - in ogni caso sarebbe stato approvato - sperando che nelle more possano essere valutate, considerate le osservazioni che perverranno scritte ed argomentate e che poi formeranno oggetto del prossimo Consiglio comunale. Grazie.

IL PRESIDENTE

Chiede di intervenire il Sindaco.

IL SINDACO

Solo per una precisazione, perché è stato il Consigliere Ciccarelli a chiamare in causa gli emendamenti presentati. È chiaro che, se i Consiglieri proponenti escono dall'aula e si allontanano, quegli emendamenti non potranno essere presi in considerazione in questa sede dal consesso; non saranno dunque oggetto di valutazione e discussione. Resta inteso questo come fatto tecnico-procedurale, al quale non possiamo sottrarci. Grazie.

IL PRESIDENTE

Ringrazio il Sindaco per il suo intervento. Prego, Consigliere Napolano.

CONSIGLIERE NAPOLANO

Nella qualità di Presidente della Commissione, prendo anch'io atto delle considerazioni esposte dai Consiglieri di minoranza. Siamo a disposizione per cercare di ridurre al minimo le perplessità evidenziate dalla stessa minoranza. Quindi, nei prossimi giorni potremo tenere diverse commissioni sui vari argomenti. Penso che, come ha detto anche Ciccarelli, gli argomenti si possano assottigliare, ridurre ad un paio; su di essi, quindi, possiamo lavorare per cercare di migliorare questo ulteriore regolamento. C'è disponibilità a portare avanti questo tipo di approccio. Grazie.

CONSIGLIERE SARRACINO

Presidente, posso?

IL PRESIDENTE

Prego, Consigliere Sarracino.

CONSIGLIERE SARRACINO

Io voglio precisare solo una cosa. Rimango sempre sulla mia posizione: per me, il diritto di superficie non deve essere inserito in questo regolamento. Quindi, sia adesso che le prossime volte che questo regolamento sarà in Commissione... anzi, chiedo al Presidente di questa Commissione che si assuma l'impegno rispetto al Consiglio comunale di fare un invito allargato a tutti i Consiglieri stasera presenti. Anche astenendomi, per solidarietà verso i miei colleghi, non intendo domani mattina ritrovarmi con delle modifiche sulle quali io non sono d'accordo. Non è detto che, seppure la buona politica ci ha portato a ragionare su dei punti non facendo ostruzionismo io possa cambiare il mio pensiero. Se il Consigliere Napolano si prende gentilmente, come Presidente della Commissione, l'impegno pubblico di invitare tutti i Consiglieri presenti ad un tavolo tecnico – poi chi vuole venire e chi non vuole venire – voglio che venga detto al microfono. Vi ringrazio.

CONSIGLIERE NAPOLANO

Al riguardo penso che non ci siano problemi; l'invito è allargato a tutti i Consiglieri comunali.

IL PRESIDENTE

Ringrazio il Consigliere Sarracino. Volevo soltanto aggiungere che io, come tanti altri Consiglieri, il Sindaco, l'assessore Punzo abbiamo lavorato fino all'ultimo per scongiurare l'approvazione di un regolamento non all'unanimità; al di là delle divergenze, delle opinioni esistenti tra maggioranza e minoranza, tutti i regolamenti li abbiamo sempre approvati all'unanimità. Stavolta, nonostante il lavoro e l'impegno della Commissione, vi sono state delle piccole incomprensioni, che fortunatamente siamo riusciti a ricomporre direttamente in aula. È da apprezzare soprattutto l'atteggiamento dei Consiglieri

che con grande senso di responsabilità hanno evitato l'approvazione di un regolamento dopo ore ed ore di discussione probabilmente poco utili al Consiglio comunale e in generale alla cittadinanza. Preso atto degli impegni del Sindaco, dell'assessore, di tutti i Consiglieri comunali, dichiaro concluso il dibattito. Chiedo se il regolamento possa essere posto in votazione in un'unica soluzione, non articolo per articolo. Siamo tutti d'accordo. Pongo, quindi, in votazione il Punto 3), ex Punto 4)...

Interventi fuori microfono

Pongo in votazione la proposta di votare il regolamento in un'unica soluzione, non articolo per articolo.

Favorevoli?

All'unanimità.

Pongo in votazione il Punto 3), ex Punto 4): approvazione del regolamento per l'assegnazione delle aree comprese nei piani di edilizia economica e popolare.

Favorevoli? Contrari? Astenuti?

La proposta è approvata all'unanimità.

---

PARERE REGOLARITA' TECNICA

(ai sensi dell'articolo 49, comma 1, decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Si esprime parere Favorevole

Villaricca, li 18-12-2015

Il Responsabile del Settore Proponente

ING. FRANCESCO CICALA

---

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(ai sensi dell'articolo 49, comma 1, decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Necessario qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Si esprime parere Favorevole

Villaricca, li 18-12-2015

Il Responsabile del Settore Economico-finanziario

Dott.ssa Maria Topo

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

Il Presidente  
f.to Ing. Giosuè Di Marino

Il Segretario  
f.to Dott. Franco Natale

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio:

### **ATTESTA**

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000.

Il Responsabile del Settore  
f.to Dott. Fortunato Caso

---