



Città di Marigliano
(Città Metropolitana di Napoli)

COPIA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 152 del 17/11/2021

OGGETTO : Autorizzazione alla locazione, in deroga, ai sensi dell'art. 17 del regolamento P.I.P., di parte dell'opificio realizzato sul lotto n.38 del P.I.P., assegnato alla ditta "Azienda Agricola Tommaso Terracciano . Eseguitibile

L'anno 2021 , il giorno Diciassette del mese di Novembre alle ore 15,30 nella sala delle adunanze della casa Comunale, convocata nelle forme di legge, la Giunta Comunale, presieduta dal SINDACO avv. Jossa Giuseppe, si è riunita con i seguenti Assessori:

COGNOME E NOME	PRESENTI	ASSENTI
JOSSA GIUSEPPE - Sindaco	X	
MAUTONE FELICE – Vice Sindaco	X	
CERCIELLO MICHELE	X	
COPPOLA RAFFAELE		X
DI RAFFAELE NICOLA		X
PALMA ROSANNA	X	
SORGENTE ANNA		X
TERRACCIANO ANNA	Presenza in collegamento telematico	

Con la partecipazione del Segretario Generale Dott. Gianluca Pisano; con le funzioni di cui all'art.97 comma 2 del TUEL 267/2000.

IL SINDACO, avv. Jossa Giuseppe, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Letta l'allegata proposta prot. N. 19124 del 17/11/2021;

Visti i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, inseriti nella predetta proposta;

Ad unanimità di voti favorevoli resi per alzata di mano;

DELIBERA

Approvare, come ad ogni effetto approva, l'allegata proposta di deliberazione che forma parte integrante e sostanziale della presente;

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 comma 4 del TUEL 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

F.TO avv. Jossa Giuseppe

IL SEGRETARIO GENERALE

F. TO Dott. Gianluca Pisano

Per copia conforme all'originale

Marigliano :19/11/2021

F.to IL RESPONSABILE AA.GG.

Dott. Pasquale De Stefano

Il sottoscritto Responsabile del Settore AA.GG , visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

Che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art.134 T.U. n.267/2000;
- Viene affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 19/11/2021_ come prescritto dall'art.124, comma 1, T.U. n.267/2000
(N. REG. PUBBLICAZ.)
- E' trasmessa in elenco, contestualmente all'affissione all'Albo, ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'art.125 del T.U. n.267/2000.

Marigliano, 19/11/2021

IL RESPONSABILE AA.GG.

Dott. Pasquale De Stefano

f.to Il messo comunale

ESECUTIVITA'

(Articolo 134, D.Lgs. N.267/2000)

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Marigliano, _____

IL RESPONSABILE AA.GG.

Dott. Pasquale De Stefano

Città di Marigliano
(Città Metropolitana di Napoli)

Prot. n. 19124 del 17/11/2021

OGGETTO: Autorizzazione alla locazione, in deroga, ai sensi dell'art. 17 del regolamento P.I.P., di parte dell'opificio realizzato sul lotto n.38 del P.I.P., assegnato alla ditta "Azienda Agricola Tommaso Terracciano. Eseguitibile

PARERE in ordine alla regolarità tecnica:

Si esprime parere **FAVOREVOLE**, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del TUEL 267 del 18.08.2000.

f.to **IL RESPONSABILE SETTORE III**
(Ing. Andrea Ciccarelli)

OGGETTO: Autorizzazione alla locazione, in deroga, ai sensi dell'art. 17 del regolamento P.I.P., di parte dell'opificio realizzato sul lotto n.38 del P.I.P., assegnato alla ditta "Azienda Agricola Tommaso Terracciano"

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che con il sig. Tommaso Terracciano, nato a Mariglianella (NA) il 10/03/1965, c.f.: TRRTMS65C10E954E, nella qualità di legale rappresentante della ditta "Azienda Agricola Tommaso Terracciano" con sede in Marigliano (NA) alla via Masseria del Bosco – Area P.I.P., p.iva 02704701214, assegnataria del lotto di terreno n.38, giusto atto rogato in data 31/10/2012, dove è stato realizzato l'opificio industriale, individuato al foglio 13, p.lla 1052, sub 1, chiedeva al Comune l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento P.I.P., a concedere in locazione parte dell'opificio sul lotto assegnato alla Azienda ;

Vista la relazione del responsabile Settore III finalizzata al rilascio dell'autorizzazione alla locazione, in deroga, ai sensi dell'art. 17 del regolamento P.I.P., di parte dell'opificio realizzato sul lotto n.38 del P.I.P., assegnato alla ditta "Azienda Agricola Tommaso Terracciano" di Tommaso Terracciano, nato a Mariglianella (NA) il 10/03/1965, c.f.: TRRTMS65C10E954E, alla "San Sebastiano Società Cooperativa Agricola" di cui la stessa ditta "Azienda Agricola Tommaso Terracciano" è una dei soci produttori agricoli e si individuavano, come motivata eccezionalità, le circostanze dell'assegnatario sig. Tommaso Terracciano, al fine di poter concentrare ed implementare la lavorazione e l'offerta agricola nel mercato;

Dato atto che nella medesima relazione del citato Funzionario, ha verificato la documentazione trasmessa dalla ditta "San Sebastiano Società Cooperativa Agricola" secondo quanto prescritto dall'art. 6 del citato regolamento PIP;

Visto che con relazione prot n. 18963 del 15-11-2021 il responsabile del settore verificava il possesso, in capo alla ditta "Azienda Agricola Tommaso Terracciano" e della "San Sebastiano Società Cooperativa Agricola" dei requisiti prescritti dall'atto deliberativo n. 143/2016;

Ritenuto opportuno deliberare, come previsto dall'art 17 del vigente Regolamento PIP, la locazione dell'immobile di proprietà della "Azienda Agricola Tommaso Terracciano" alla "San Sebastiano Società Cooperativa Agricola";

PROPONE DI DELIBERARE

Per le motivazioni in premessa citate:

- di autorizzare alla locazione, in deroga, ai sensi dell'art.17 del Regolamento P.I.P., di parte dell'opificio realizzato sul lotto n.38 del P.I.P., assegnato alla ditta individuale "Azienda Agricola Tommaso Terracciano", il quale legale rappresentante è il sig. Tommaso Terracciano nato a Mariglianella (NA) il 10/03/1965, alla ditta "San Sebastiano Società Cooperativa Agricola" di cui la stessa "Azienda Agricola Tommaso Terracciano" è una dei soci produttori agricoli;
- di incaricare il funzionario responsabile del settore III degli adempimenti consequenziali.

f.to Il Sindaco

Avv. Jossa Giuseppe



N° 18963
del 15-11-2021

COMUNE di MARIGLIANO
Città Metropolitana di Napoli
Settore III

Al Sindaco
Avv. Giuseppe Jossa

All'Ass. P.I.P.

Loro Sedi

Oggetto: Autorizzazione alla locazione, in deroga all'art. 17 del Regolamento P.I.P., di parte dell'opificio realizzato sul lotto n.38, in catasto al foglio 13, p.lla 1052, sub 1 assegnato alla ditta "Azienda Agricola Tommaso Terracciano".

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Responsabile del Settore

Premesso che:

- ❑ In data 24.10.2012 la ditta "Azienda Agricola Tommaso Terracciano" stipulava con l'A.C. contratto di cessione lotto nel "Piano degli Insediamenti Produttivi" del Comune di Marigliano (atto rep. 8282, registrato in Nola il 03.10.12), avente ad oggetto l'aera di 3.585,00 mq, individuata con il lotto n.38, in catasto al foglio n.13, p.lla 926;
- ❑ L'immobile veniva realizzato con Permesso di Costruire, rilasciato dal Comune n.104/13.
- ❑ In data 15.10.2014 interveniva l'ultimazione dei lavori, mentre solo il 12.06.2018 veniva rilasciato, dal Competente Ufficio dell'Ente, il certificato di agibilità ex. Art. 24 DPR 380/01.

- O.** La ditta, poi, al fine di conseguire il migliore utilizzo dell'immobile, in funzione del perseguimento di una più razionale ed efficiente organizzazione delle attività produttive ivi svolta, riteneva essenziale concedere in locazione una parte del predetto immobile alla "San Sebastiano Società Cooperativa Agricola" di cui la stessa ditta "Azienda Agricola Tommaso Terracciano" è una dei soci produttori agricoli;
- P.** Tale richiesta veniva formalizzata ai sensi dell'art. 17 che prevede la locazione parziale dell'immobile, che non superi la quota del 70 per cento della superficie coperta, a soggetti aventi i requisiti di assegnazione dell'area PIP con il pagamento di un contributo a favore del Comune sul canone mensile di locazione;
- come riportato con Delibera di C.C. n.9 del 05/02/2019, l'art 17 del Regolamento prevede *"La vendita o la locazione degli immobili realizzati sulle aree in proprietà o in diritto di superficie è vietata entro i primi cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori dell'immobile.. **Trascorso il primo anno dall'ultimazione dell'immobile ed ultimato il programma di investimento e fino alla scadenza del quinto anno è consentita la locazione parziale dell'immobile, che non superi la quota del 70 per cento della superficie coperta, a soggetti aventi i requisiti di assegnazione dell'area P.I.P. con il pagamento di un contributo a favore del Comune sul canone mensile di locazione, determinato secondo criteri proposti dal funzionario competente ed approvati dalla Giunta Comunale (...)**"*.
- nel Regolamento invece l'art. 19 "Risoluzione del Contratto", si prevede che *"Il contratto di cessione delle aree in proprietà è risolto senza obbligo di preavviso per il Comune nei seguenti casi (...) in caso di cessione a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato prima della maturazione del quinquennio successivo alla data di rilascio del certificato di agibilità dell'opera"*.

CONSIDERATO che:

- Le sopra richiamate previsioni di Regolamento e di contratto determinano una disciplina contraddittoria in ordine alla possibilità di concedere in locazione una parte del predetto immobile ad altra ditta collegata, laddove da un lato si fa risalire il termine dei cinque anni ostativi alla locazione alla data di ultimazione dei lavori (art. 6 del contratto del 2012 e art. 17 del regolamento) mentre l'art 12 del regolamento PIP e art. 20 del contratto legittima la P.A. in indirizzo a risolvere il contratto di cessione del lotto PIP ove detta locazione intervenga prima della scadenza quinquennale decorrente dalla data di rilascio dell'agibilità (art. 20 del contratto, art. 12 del regolamento).

LETTO

- il parere all'Avv. Felice Laudadio acquisito tramite pec del 29/09/2021, infatti, l'orientamento giurisprudenziale secondo il quale *"...secondo il canone di buona fede oggettiva ex art. 1366 cod. civ., nonché in omaggio al principio costituzionale di buon andamento ed al relativo corollario del clare loqui, gli effetti della determinazione assunta vanno individuati in base a ciò che il destinatario può ragionevolmente intendere...."* (cifr., ex multis, T.A.R. Napoli, sez. I, 11/07/2018, n.4607; Cons. Stato, sez. V, 12 settembre 2017, n. 4307; sez.

III, 10 giugno 2016, n.2497; sez. IV, 30 maggio 2001, n.2953). *Bisogna, in altri termini, ricostruire quanto posto in essere dai contraenti in relazione allo schema procedimentale delineato dall'art. 24 del DPR n.380/01; l'unico dato desumibile dal testo regolamentare è il lasso di tempo intercorrente tra la conclusione dei lavori (ottobre 2014) ed il rilascio del certificato di agibilità (giugno 2018); sarà quindi necessario accertare quali istanze la parte abbia presentato all'Amministrazione a seguito della conclusione dei lavori e quali accertamenti ovvero, più in generale, quindi attività istruttorie abbia compiuto l'Amministrazione in vista del rilascio del titolo in oggetto. Tale inerzia non può assolutamente ricadere sulle aspettative del privato, impedendo a quest'ultimo di poter realizzare ciò che in realtà risulta essere previsto dal Regolamento. In ogni caso, trattandosi di istanza che fa espresso riferimento all'intendimento della parte di locare parzialmente l'immobile realizzato, si presenta che, per quanto concerne la locazione degli immobili destinati ad uso non abitativo, la giurisprudenza ha chiarito che l'assenza del certificato di agibilità non configura responsabilità per inadempimento (Cfr. Cass. Civile Sez. III, 26.05.2020 n.9670; Cass. 25/01/2011 n.1735). Da tutto ciò discende, sia pur indirettamente, argomento a sostegno della soluzione interpretativa che farebbe decorre il quinquennio preclusivo alla commerciabilità del bene, dalla data di ultimazione dei lavori.*

RITENUTO OPPORTUNO concedere in Locazione commerciale di quota parte dell'immobile della "Ditta Azienda di Terracciano Tommaso" — realizzato ex contratto rep. 8282/12 sull'area PIP del Comune di Marigliano, senza che ciò comporti la risoluzione del contratto ex. Artt. 10 dell'atto rep. 8282/12 e 19 del regolamento PIP approvato con Delibera di C.C. n. 42/08, così come integrato con le successive delibere consiliari nn. 17/10, 22/16 e 9/19.

CONSIDERATO che

- La richiesta di locazione, in deroga a quanto previsto dall'art. 17 del vigente Regolamento PIP, è stata avanzata sul presupposto che la "San Sebastiano Società Cooperativa Agricola" svolge attività connesse e funzionale alle produzioni agricole dei propri soci agricoltori, ai sensi del combinato disposto dell'art. 2135, 3°c., c.c ed art. 2, c.2, d.lgs n.228/2001 ed onde integrare l'attività del socio "Azienda Agricola Tommaso Terracciano";

- il Regolamento PIP vigente, prevede che la Giunta Comunale con proprio atto:

Autorizza la deroga al suddetto termine temporale;

Determina il prezzo di cessione o il canone di locazione, previa stima degli Uffici Comunali competenti;

Individua l'acquirente o conduttore tra gli aventi diritto secondo la graduatoria di cui all'art. 10 ed in mancanza, tra le attività aventi i requisiti di cui al medesimo art. 10 del presente Regolamento.

Tanto premesso e considerato lo scrivente trasmette la predetta richiesta dell'Azienda Agricola Terracciano Tommaso corredata dalla relazione dello scrivente affinché la Giunta Comunale possa autorizzare l'applicazione di cui all'art 17 del Regolamento PIP, ovvero la richiesta di locazione dell'immobile alla "San Sebastiano Soc. Coop. Agricola".

Nel caso di autorizzazione lo scrivente ritiene che il prezzo di locazione della parte di immobile interessata sia il seguente:

€ 2,00 (Due/00) a mq per l'area di produzione con annesso piazzale esterno;

€ 3.00 (Tre/00) a mq per uffici e servizi;

f.to IL RESPONSABILE DEL SETTORE III

Ing. Andrea Ciccarelli