

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 61

OGGETTO: Alienazione suolo Piazza Mazzini - Determinazioni.

del Reg.

ADUNANZA DEL 20/12/2004

L'Anno duemilaquattro il giorno venti del mese di dicembre in Ariano Irpino nella Sala Consiliare "Giovanni Grasso", su invito diramato dal Presidente in data 10.12.2004 protocollo n. 24691 si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza ordinaria pubblica di prima convocazione.-

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio. Sig. Giuseppe Mastandrea

Dei Consiglieri Comunali sono presenti n. 20 e assenti sebbene invitati n. 1, come segue:

CONSIGLIERI	pres.	ass.	CONSIGLIERI	pres.	ass.
Gambacorta Domenico	si		Mastandrea Giuseppe	si	
Ciccarelli Agnello	si		De Gruttola Gianluca	si	
Castagnozzi Nicola	si		Lo Conte Francesco	si	
Caso Vincenzo	si		Leone Luciano	si	
Luparella Marcello	si		Santoro Pasqualino	si	
Franza Luigi	si		Peluso Carmine		si
Nisco Claudio	si		De Pasquale Benvenuto	si	
Lo Conte Antonio	si		Ninfadoro Antonio	si	
Cirillo Vincenzo	si		Bevere Gaetano	si	
Savino Antonio	si		Li Pizzi Pasquale	si	
De Michele Giuseppe	si				

Partecipa il Segretario Generale Dott. Francesco Pizzillo incaricato della redazione del verbale.

Alle ore 19,00 il Presidente dichiara aperta la seduta ed invita il Segretario a fare l'appello dei Consiglieri che, come da prospetto sopra riportato, risultano presenti in N. 20 valido per poter legalmente deliberare.

Essendo presente il numero legale dei componenti, il Presidente invita i Consiglieri alla trattazione del seguente argomento iscritto all'ordine del giorno: **Alienazione suolo Piazza Mazzini - Determinazioni.**

Al riguardo riferisce che gli avvisi di convocazione sono stati consegnati ai singoli componenti nei termini e con le modalità prescritte dal regolamento del Consiglio Comunale approvato con deliberazione n. 7 del 27 gennaio 2003.

Il Presidente del Consiglio invita l'assessore ai lavori pubblici Mainiero a relazionare sull'argomento.

Assessore Mainiero: In Piazza Mazzini, alle spalle dell'edicola Mainiero e tra le proprietà Gambacorta, Garofano e D'Alessandro, è presente un'area della superficie complessiva di 557,60 metri quadrati. Essa costituisce parte delle particelle numero 2 e numero 71 dei fogli di mappa 57 e 58. L'area si trova, da un punto di vista urbanistico, in zona U1 per una superficie di 515 metri quadrati, quindi con densità fondiaria 4 metri cubi il metro quadrato, altezze massime consentite 14 metri e cinquanta, distanza dai confini non inferiore a quattro metri e i distacchi minimi dall'asse stradale sono dettati di volta in volta dalla commissione edilizia, sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale. C'è poi una piccola zona, zona VT non edificabile di 41,80 metri quadrati. Quindi la superficie complessiva è di 557 metri quadrati. All'interno di tale area, come è noto – credo – a tutti, esiste un manufatto, parzialmente realizzato, la cui costruzione è stata avviata nel 1985 e mai completata che, inizialmente, era stato individuato come albergo diurno. Per la realizzazione parziale dell'opera è stato impegnato un investimento di circa 35 mila euro. Il manufatto ha una superficie in pianta di 142 metri quadrati. Da un punto di vista economico, quindi, l'ufficio tecnico ha stabilito per l'area ricadente in zona U1 - pari a 515,80 metri quadrati - un prezzo al metro quadrato di 250,50 euro che è l'esatto valore determinato dall'UTE di Avellino nel 97 per l'area di risulta del costruendo centro diocesano nella centrale via Mancini. Per la parte residua di lotto, pari a metri quadri 41,80, residente in zona con vincolo di inedificabilità, pare ragionevole fissare un prezzo di euro 62,50, pari alla quarta parte del valore come innanzi attribuito nella zona U1. L'Amministrazione intende alienare quell'area perché non rientra negli attuali programmi e, francamente, intende avviare un'opera di recupero urbanistico in quella zona, andando in pratica a completare l'edificabilità. Però, oltre questo aspetto, il motivo dell'alienazione è anche per realizzare attività di servizio, attività tese alla valorizzazione del patrimonio storico e culturale della città, attività di promozione turistica, attività di pubblica utilità su un'area che, come sappiamo, è situata in zona centrale e quindi rappresenta un immediato punto di riferimento per chi accede ad Ariano dalla parte nord-est. Per questo motivo l'Amministrazione chiede al Consiglio Comunale di autorizzare, anche in parziale deroga dello specifico regolamento comunale, tale alienazione, individuando la migliore offerta attraverso la valutazione delle stesse sulla scorta di un apposito regolamento redatto e in seguito approvato dalla Giunta Comunale e finalizzato alla emissione di un bando pubblico che disciplini le modalità e i criteri di valutazione dei termini e dell'offerta dei privati interessati a tanto. Forse in due parole ci spieghiamo. Non si vuole vendere quel suolo per far realizzare una struttura di tipo residenziale o una qualsiasi altra attività; il Comune vuole, in pratica, valutare le offerte che verranno presentate anche per quanto riguarda il carattere urbanistico, la tipologia dei particolari ma, principalmente, per quanto riguarda la destinazione d'uso. Saranno privilegiate le destinazioni d'uso volte a creare attività di servizio, attività di promozione turistica, soprattutto quelle attività innovative che potranno richiamare, in quella zona particolarmente molto frequentata dagli studenti, anche popolazioni dei comuni vicini. I parametri che si andranno a disciplinare nel regolamento che approverà la Giunta, saranno essenzialmente di tre tipi. Quello dell'offerta economica col rialzo, comunque non inferiore ad euro 165 mila, tenuto conto del valore dell'area e quello del manufatto in cemento armato esistente sulla stessa. Il punteggio da attribuire massimo per l'offerta economica è fissato in 40 punti.

La qualità e funzionalità del progetto riferito all'impatto ambientale, all'integrazione del contesto urbanistico, alle volumetrie sviluppate, all'aspetto architettonico e ad ogni altra tipologia tecnico-costruttivo: anche per questo punto si attribuiranno massimo 40 punti.

Poi il terzo aspetto: la finalità, l'innovatività e l'attrattività del progetto riferito anche alla realizzazione di strutture destinate alla pubblica fruibilità, quindi creazione di attività di servizio, attività tesa alla valorizzazione del patrimonio storico e culturale della città, attività di servizio di promozione turistica, attività di servizio poco diffusa nel territorio e in grado di attrarre utenza anche dai comuni limitrofi. In questo caso il punteggio attribuibile è di 20 punti.

Gli acquirenti dovranno costituire a favore della restante proprietà comunale, posta a valle del lotto in oggetto di vendita, una servitù di pubblico passaggio della larghezza non inferiore a metri 3 per consentire l'accesso al boschetto retrostante. Il regolamento sarà redatto da apposita commissione tecnica, nominata dalla Giunta Comunale e costituita dal Segretario Generale, in qualità di presidente, e da due funzionari tecnici interni all'organigramma del comune. Si chiede, pertanto, di voler autorizzare la giunta comunale a porre in essere le operazioni atte ad alienare il lotto.

Consigliere Bevere: Intanto per dire che mi allontanano; poi per dire anche che lì c'è un progetto in itinere, quasi approvato. Si tratta di un progetto da me presentato per ottenere un finanziamento con il POR, la misura 2 - punto 3 - dell'importo, mi pare, di due miliardi o cinque per la sistemazione di tutta la parte del costone a valle con un accesso dalla Piazza. Ritengo che per la realizzazione del progetto i tre metri per l'accesso sembrano pochi.

Si allontana il cons. Bevere: Presenti 19 -

Il cons. De Pasquale: Mi hanno delegato a parlare per l'intero centro-sinistra. In linea di principio saremmo favorevoli a queste iniziative che sono pregevoli; saremmo, e questo è il guaio, non siamo e non saremo. Queste iniziative sono pregevoli perché arricchiscono il patrimonio di questa città, che ha necessità di queste strutture. Però, purtroppo, dobbiamo rilevare che così come fate con i debiti fuori bilancio e con tutte le altre cose, così state facendo anche con questa iniziativa. Avremmo apprezzato, da parte dell'Amministrazione che portasse un piano complessivo di tutte queste situazioni esistenti sul territorio locale, e allora il Consiglio Comunale avrebbe preso atto, avrebbe dato indicazioni di quali potevano essere le priorità e avremmo votato favorevolmente per tutti quanti. Per questo motivo, poiché si va sempre a macchie di leopardo su tutte le situazioni, e noi stiamo qua a subire le iniziative di un'amministrazione che dovrebbe avere gli indirizzi dal Consiglio Comunale, siamo contrari a questa iniziativa.

Il **PRESIDENTE** invita il Consiglio a deliberare in merito

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione dell'Assessore Maniero

Vista la relazione a firma del Responsabile del Servizio Patrimonio ed il parere favorevole ex art. 29 D.Lgs. 267/2000;

Ritenuto di poter procedere all'alienazione dell'area appartenente al patrimonio comunale sita in Piazza Mazzini ed individuata catastalmente ai fogli 57 e 58, particella n. 2 e particella n. 71, avente una superficie complessiva di mq. 557,60;

Considerato che una parte della suddetta area di mq. 515,80 ricade nella Zona UE1, mentre la rimanente parte di mq. 41,80 ricade nella Zona VT (non edificabile);

Considerato che su parte dell'area che si intende porre in vendita l'Amministrazione Comunale, nel 1985, ha avviato la costruzione di un manufatto, avente la superficie di mq. 142,80, destinato ad albergo diurno e che il completamento di tale manufatto non rientra nei programmi di questa Amministrazione;

Considerato che è intenzione dell'Amministrazione Comunale avviare il recupero urbanistico di un'area di grande rilevanza in quanto è situata in una zona centrale e costituisce un immediato punto di riferimento per chi accede ad Ariano Irpino dalla zona nord - est;

Considerato che, a tale scopo, l'aspetto architettonico ed i particolari edilizi, la destinazione del fabbricato ad attività di servizio, o ad attività tese alla valorizzazione del patrimonio storico e culturale della città o alla promozione turistica, devono necessariamente costituire, unitamente alla offerta sul prezzo base di gara, elementi di valutazione per l'alienazione dell'area;

Considerato che per raggiungere i citati obiettivi non è possibile seguire la procedura di cui al Regolamento speciale per la vendita dei beni immobili, approvato con deliberazione del C.C. n. 69 del 14.10.2003, che prevede come unico criterio di aggiudicazione l'offerta del prezzo di acquisto;

Ritenuto necessario procedere, nel caso specifico, all'alienazione dell'area come sopra individuata con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in deroga a quanto previsto dal suddetto regolamento;

Considerato che la determinazione dei parametri di valutazione e ponderazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa va fatta tenendo conto degli "elementi" (caratteristiche qualitative del progetto, pubblica fruibilità dell'immobile, prezzo), che si trasfondono in punteggi numerici;

Ritenuto pertanto di dover approvare le direttive alle quali la Giunta Comunale dovrà attenersi nell'approvare il regolamento di gara, predisposto da una commissione appositamente costituita;

Con n. 13 voti favorevoli e n. 6 contrari (De Pasquale, Lo Conte F., Li Pizzi, Ninfadoro, Santoro, Leone) espressi per alzata di mano;

DELIBERA

Di alienare l'area di mq. 557,60, appartenente al patrimonio comunale, sita in Piazza Mazzini - individuata catastalmente ai fogli 57 e 58, particella n. 2 e particella n. 71, di cui mq. 515,80 ricadenti nella Zona UE1, e mq. 41,80 ricadenti nella Zona VT (non edificabile) - con il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa in deroga a quanto disposto dal Regolamento speciale per la vendita dei beni immobili, approvato con deliberazione del C.C. n. 69 del 14.10.2003, nello

stato di fatto in cui si trova e con l'obbligo da parte degli acquirenti di costituire a favore della restante proprietà comunale posta a valle del lotto oggetto della vendita una servitù di passaggio di larghezza non inferiore a 3 (tre) metri;

Di dare atto che la Giunta Comunale provvederà all'approvazione del regolamento di gara per la vendita del citato bene immobile mediante asta pubblica con aggiudicazione alla Ditta che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti elementi:

- 1) offerta economica: valutazione dell'aumento offerto sul valore dell'area quantificato dal Servizio Patrimonio in € 165.000,00, tenuto conto anche del manufatto insistente su detta area:
punteggio massimo attribuibile 40 punti;
- 2) qualità e funzionalità del progetto: riferita all'impatto ambientale ed alla integrazione nel contesto urbanistico, alle volumetrie sviluppate, all'aspetto architettonico e ad ogni altra tipologia tecnico – costruttiva:
punteggio massimo attribuibile 40 punti;
- 3) Finalità, innovatività ed attrattività del progetto: riferita alla realizzazione di strutture destinate alla pubblica fruibilità (creazione di attività di servizio tese alla valorizzazione del patrimonio storico e culturale della città, attività di servizio e promozione turistica, attività poco diffuse sul territorio ed in grado di attrarre utenza anche dei comuni limitrofi, attività di servizio di pubblica utilità):
punteggio massimo attribuibile 20 punti;

Di dare atto che la Giunta Comunale provvederà all'approvazione del Regolamento di gara redatto, sulla base del contenuto e degli elementi indicati nella presente deliberazione, da una Commissione così costituita:

- a) Segretario generale – Presidente
- b) n. 2 (due) Funzionari tecnici interni all'organigramma del Comune;

Entra il cons. Bevere: Presenti 20

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto:

Il Presidente del Consiglio
Giuseppe Mastandrea

Il Segretario Generale
Francesco Pizzillo

per copia conforme ad uso amministrativo

Ariano Irpino lì.....

Il Segretario Generale

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione, giusta dichiarazione del Messo Comunale, è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal
e vi rimarrà fino a tutto il quindicesimo giorno successivo.

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale

Ariano Irpino lì _____

E S E C U T I V I T A'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per:

- decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. 267/2000;
- ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000;

Dal Municipio, lì

Il Segretario Generale