



COMUNE DI ARIANO IRPINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 18

**OGGETTO: Vendita complesso immobiliare “Hotel Terrazze Giorgione “ e area adiacente di mq.400.-
delReg.**

ADUNANZA DEL 30.5.2008

L'anno duemilaotto il giorno trenta del mese di maggio in Ariano Irpino nella Sala Consiliare “Giovanni Grasso”, su invito diramato dal Presidente in data 26.5.2008 protocollo n.9855 si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria ed urgente pubblica di prima convocazione.-

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

Dei Consiglieri Comunali sono presenti n. 18 e assenti sebbene invitati n. 3 come segue:

CONSIGLIERI	pres.	ass.	CONSIGLIERI	pres	ass
Gambacorta Domenico	si		Mastandrea Giuseppe	si	
Ciccarelli Agnello	si		Puopolo Giovannantonio	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		Riccio Marco		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 16,58 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. 18 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:**Vendita complesso immobiliare “Hotel Terrazze Giorgione” e area adiacente di mq.400.-**

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.

Si allontana il cons. Peluso: Presenti 17

Punto 9 all'ordine del giorno: "Vendita complesso immobiliare, Hotel, terrazza Giorgione e area adiacente di metri quadri 400".

IL PRESIDENTE

Relazione del Sindaco Domenico Gambacorta.

Si allontana il cons. Peluso: Presenti 17

SINDACO GAMBACORTA:

Allora, qui abbiamo una relazione piuttosto lunga che ripercorre tutta la vicenda dell'Hotel Giorgione, in modo particolare la vicenda che ha riguardato questo Consiglio comunale dal 2004 in avanti, in relazione ai tentativi che ci sono stati di alienazione dell'immobile.

Quando abbiamo discusso l'ultima volta di Giorgione in Consiglio comunale, stiamo parlando del febbraio del 2007, in effetti, grande confusione ha regnato in quell'occasione sotto il cielo di questo Consiglio comunale, perché ci furono tre votazioni abbastanza contraddittorie l'una dall'altra che non porteranno a alcuna decisione definitiva.

Il tempo passa. L'immobile purtroppo non è attivo. Non è in uso. È chiuso ormai dal febbraio del 1999. C'è un certo degrado che è evidente, ma soprattutto l'immobile non risponde più a quelle che sono le possibilità di ristrutturazione.

Anche le destinazioni d'uso che l'immobile ha avuto nel corso del dopoguerra, cioè da quando è stato realizzato ad oggi non sarebbero più attuali.

L'immobile fu acquistato, come penso tutti ricordano, in seguito ad una delibera di Consiglio comunale, la numero 20 del febbraio del 2002. L'atto fu confermato con la delibera, numero 18 del 9 maggio del 2003, in cui il Consiglio comunale confermò la volontà d'acquistare l'immobile, sito nel centro storico ed adibito a ristorante, sala convegni, albergo, cinema, bar, denominato, appunto, "Terrazze Hotel Giorgione".

Il costo d'acquisto fu determinato nell'importo di 2 milioni e 895. Io non dirò più questa cosa dell'IVA compresa, perché l'IVA, è stato accertato, non è stato un costo dell'ente, ma il costo, quindi, vero, reale è stato 2 milioni e 413. Quindi, per evitare che poi facciamo confusione sull'IVA compresa o non compresa e così via, parleremo sempre di 2 milioni e 413.

Per chiarezza di tutti l'immobile è costato 2 milioni e 413 oltre IVA. Ripeto. L'IVA è stata compensata.

Con le delibere della Giunta comunale del 26 marzo 1992 e 7 maggio 1993, il Comune d'Ariano Irpino, in attuazione del piano di recupero Piazza Plebiscito, cedeva alla società immobiliare Savignano a titolo oneroso un lotto di terreno, sito in Piazza San Francesco in aderenza al complesso alberghiero per l'ampliamento dello stesso.

Con deliberazione del Commissario Prefettizio numero 9 del 4 febbraio 2004 si prendeva atto, a seguito di redazione di tipo frazionamento, redatto del geometra Pasqualino Miano ed approvato dall'Agenzia del territorio di Avellino in data 7 novembre 2003 che i lotti, su cui insiste in parte il complesso immobiliare "Terrazzo del Giorgione" sono individuati nella particella catastale 3941, foglio 79.

Con contratto in data 20 febbraio 2004, a rogito del notaio Luisa Romei con studio in Ariano Irpino, il Comune d'Ariano Irpino vendeva la società immobiliare Savignano, come in atto rappresentata, un terreno di sua proprietà, sito in Piazza San Francesco della superficie di 591 metri

quadrati, riportato in catasto al foglio 79 per il prezzo di 27 mila euro con la precisazione che su detto suolo insisteva un fabbricato urbano costruito dall'acquirente, già adibito a locale ristorante e facente parte del complesso del "Terrazzo del Giorgione".

Il 7 ottobre del 2004 veniva, appunto, perfezionata la vendita, l'acquisto da parte del Comune per il prezzo di 2 milioni 413 e 292 oltre IVA. Costatata l'impossibilità del gestione diretta del complesso immobiliare "Terrazzo del Giorgione" da parte del Comune e le condizioni di particolare degrado, in cui si trovava l'immobile, la Giunta comunale con una delibera, la numero 104 dell'ottobre del 2004, avviava una procedura d'evidenza pubblica per l'affidamento in concessione dell'immobile, facendo carico della manutenzione dell'immobile all'aggiudicatario della gara che, però, non sortì alcun effetto utile.

Con la delibera di Consiglio comunale numero 42 del 26 aprile 2005, il Consiglio stabiliva d'avviare una procedura per l'affidamento della realizzazione di locali comunali: bar, multisala cinematografica, ristorante, albergo, residenze, sale conferenze, palco per rappresentazioni teatrali, garage, attraverso la ristrutturazione o l'eventuale dominazione di costruzione del complesso "Terrazzo del Giorgione", mediante strumento del project financing, ai sensi dell'articolo 37 bis e seguenti della legge 109.

La succitata procedura di project financing non ebbe esito favorevole. Ci fu successivamente una proposta dalla Banca nazionale del lavoro, dimostratasi non percorribile, soprattutto in relazione alla destinazione della struttura.

Ci fu successivamente una delibera di Consiglio comunale, la numero 7 del 10 marzo 2006, successivamente integrata da una nuova delibera, la numero 18 del 18 maggio 2006, con cui sostanzialmente si dichiarava la disponibilità del Comune per la cessione del complesso in fitto o a titolo di proprietà a consorzi, società consortili, interessati ad effettuare investimenti sullo stesso per accedere ai finanziamenti, previsti nella misura 45 del POR Campania, cosiddetto contratto d'investimento, approvato dalla delibera di Giunta regionale il 16 aprile 2004.

Si precisava che le iniziative dovevano riguardare le attività previste nella misura 4.5 e di cedere contestualmente anche l'area di 500 metri quadrati circa, sita fra il citato complesso e la proprietà della Chiesa di Sant'Anna, perché, per l'individuazione del soggetto al quale dare l'immobile, si sarebbe seguita la procedura dell'offerta economicamente vantaggiosa, prevedendo come criterio di valutazione dell'offerta economica l'aumento, offerto sul prezzo base di gara, determinato in 2 milioni 750 mila euro.

Anche la citata procedura non ebbe esito favorevole. Ci fu poi una delibera, la numero 2 dell'8 febbraio del 2007, in cui si esprime ancora la volontà di alienare il complesso "Terrazzo del Giorgione" con l'obbligo di rispettare le seguenti destinazione d'uso: albergo, ristorante, sala conferenza, cinema, teatro, servizio, ufficio, attività commerciale, centro benessere, garage, nonché l'area, che questa volta misurata puntualmente era pari a 390 metri quadrati circa, compresa fra il citato complesso e la proprietà della Chiesa di Sant'Anna, sulla quale realizzare un edificio nel rispetto dei vigenti strumenti urbanistici e eventuali piani interrati.

Di procedere all'aggiudicazione mediante criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione, valutando l'offerta sulla base di un prezzo di 2 milioni 475 mila euro.

Nella stessa seduta del Consiglio comunale veniva approvata anche la proposta del Consigliere Nisco di pubblicazione di un bando per acquisire manifestazione d'interesse da parte di società ed imprenditori singoli ed associati.

Alla succitata deliberazione non era stata data esecuzione per problemi connessi alla legittimità della stessa nella parte, riguardante l'alienazione dell'immobile. Ricorderete che non c'erano i pareri acquisiti da parte degli uffici.

Considerato che con una relazione in data 29 maggio 2002 del professor Ingegnere Giovanni Finelli, veniva rilevato lo stato d'abbandono dell'immobile "Terrazzo del Giorgione" per l'assenza di

interventi di manutenzione e segnalava la necessità di interventi urgenti per il ripristino della funzionalità del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, per il ripristino dei copri ferri e per la verifica degli intonaci prospicienti le Vie pubbliche.

Considerato che come evidenziato nelle conclusioni della relazione di perizia, avente per oggetto: vulnerabilità sismica sulla base della nuova normativa del complesso immobiliare Giorgione del Comune di Ariano Irpino, redatta in data 24 aprile 2005 dal professor, Ingegnere Edoardo Cosenza, attuale preside della facoltà d'ingegneria dell'università di Napoli, la struttura presenta, dice testualmente, una forte vulnerabilità, dovuta soprattutto alla stessa concezione irregolarità in pianta ed elevazione, alle deficienze in termini di dettagli costruttivi minimi d'armatura, staffatura e etc. che ne limitano pesantemente la capacità di dissipazione energetica indispensabile per superare un terremoto violento e che i costi delle indagini preliminari per ottenere un'adeguata conoscenza della geometria, delle caratteristiche meccaniche della struttura, sommati ai costi del rilievo delle fondazioni ed ai costi d'intervento di adeguamento sismico sarebbero estremamente elevati e valutati nel 60% del costo della nuova costruzione senza, peraltro, poter variare l'architettura attuale con la necessità del totale rifacimento dell'impiantistica elettrica, di sicurezza antincendio e di condizionamento degli ambienti.

Considerato che occorre assumere iniziative per evitare l'ulteriore degrado dell'immobile che potrebbe portare al collasso totale dello stesso con grave pericolo per la pubblica incolumità.

Ritenuto necessario attuare ogni iniziativa per il recupero funzionale del complesso turistico che ha svolto in passato un ruolo trainante sia sotto il profilo dello sviluppo socioeconomico, sia sotto il profilo dell'aggregazione sociale e culturale della città.

Considerato che, sante la complessità e la rilevanza degli interventi sia sul versante dell'intervento edilizio per il recupero e o ricostruzione dell'immobile, sia sul versante della gestione del complesso immobiliare che per assumere la funzione di volano della ripresa economica e sociale del centro storico, deve essere efficace ed economicamente valida.

Ritenuto, pertanto, coerentemente con quanto deliberato da questo Consiglio comunale nel 1947 di dover affidare a privati, mediante la vendita, l'attività di recupero e o ricostruzione del complesso immobiliare e la gestione dello stesso, anche al fine di recuperare possibilmente in modo totale le risorse finanziarie investite per l'acquisto.

Ritenuto che per rendere appetibile sotto il profilo economico un investimento di numerosi milioni d'euro, si ritiene opportuno vendere unitamente al complesso immobiliare "Terrazzo del Giorgione" nello stato di fatto in cui si trova l'area di metri quadrati 400 circa, esistente fra il succitato complesso proprietario di Giorgione e la proprietà della Chiesa Sant'Anna con la possibilità di realizzare su tale area la cubatura prevista dal piano di recupero Piazza Plebiscito, oltre eventualmente a piani interrati.

Considerato che il complesso immobiliare "Terrazzo del Giorgione" appartiene al patrimonio disponibile del Comune, come evidenziato negli atti pubblici in precedenza citati, mentre l'area adiacente, sita in Piazzale San Francesco, compresa fra il succitato complesso, proprietà eredi Giorgione, proprietà Chiesa Sant'Anna appartiene al Demanio del Comune di Ariano Irpino e ad esso è pervenuto, attraverso legittimi titoli in data anteriore al primo gennaio '63 e confermati dal possesso e dall'uso ininterrotto e continuativo dell'area, esercitato dall'ente da diversi decenni prima con destinazione mercato ortofrutticolo e successivamente area parcheggio.

Considerato la succitata area iscritta in catasto, in ditta Comune di Ariano Irpino alla partita d'impianto 507, foglio 79, particella 797 sub 1, a seguito dell'approvazione del piano di recupero Piazza Plebiscito, leggi 457, 219 e 730, adottato con delibera del Consiglio comunale numero 239 del 20 maggio '88 ed approvato con deliberazione della Giunta regionale della Campania del 3 agosto '89, Umni 12 è stata in parte sdemanializzata ed alienata con il contratto che ho citato prima, quello del 20 febbraio 2004 del Notaio Romei ed in parte per 400 metri quadrati circa, Insula 12, Umni A

destinata alla costruzione di un edificio di proprietà comunale con i seguenti indici: ingombro planimetrico metri 400 quadrati circa, altezza massima 10 e 50, volume di progetto 4 mila metri cubi.

Ravvisata l'opportunità di alienare il complesso immobiliare "Terrazze Hotel Giorgione" e l'area adiacente di 400 metri quadrati circa, mediante asta pubblica da tenere con il metodo delle offerte segrete, da confrontare con il prezzo a base di gara, ex articolo 73, comma 1, lettera c) del Regio Decreto 827/1924 per l'importo a base d'asta di 2 milioni 740 mila 517,21 oltre IVA che viene così quantificato per euro 2.587.065,21 oltre IVA, pari al prezzo d'acquisto d'euro 2 milioni 413292 rivalutato all'attualità sulla base dell'indice ISTAT per il periodo dalla data dell'acquisto per l'alienazione del complesso immobiliare "Terrazze Hotel Giorgione", più euro 153 mila 452 oltre IVA per l'alienazione dell'area di 400 metri quadrati circa, compresa fra il citato complesso proprietà di Giorgione e la proprietà della Chiesa Sant'Anna, come da relazione di stima, redatta in data 11 dicembre 2007 dal geometra Antonio Verde del servizio lavori pubblici-urbanistica, ufficio espropri, che è agli atti e che è puntuale, relativa all'area che viene quantificata per la verità in 373 euro a metro quadrato.

Vista la propria deliberazione che è quella precedente con la quale abbiamo adottato la variante urbanistica al piano di recupero Piazza Plebiscito, Via Annunziata, Via D'Afflitto che prevede, fra l'altro, la modifica della destinazione da un edificio di proprietà comunale ad edificio per servizi con la previsione degli stessi indici e cubatura.

Ritenuto di procedere alla sdemanializzazione dell'area di 400 metri quadrati circa, in quanto con atti univoci e concludenti (Piano di fabbricazione "Piazza Plebiscito"), l'Amministrazione ha dimostrato inequivocabilmente la volontà di sottrarre il bene alla sfera del Demanio con conseguente passaggio a patrimonio disponibile e richiamati gli articoli 73 del Regio Decreto 827 del 1924, il Decreto legislativo 267 del 2000 all'articolo 42, il regolamento comunale per la vendita e cessioni immobiliari, approvato con la delibera del Consiglio comunale numero 69 in data 14 ottobre 2003.

Visto il parere favorevole sulla regolarità tecnica espresso dall'architetto Nicola Chiucolo, responsabile servizio urbanistico lavori pubblici.

Visto il parere favorevole sulla regolarità tecnica con prescrizioni, espresso dall'Ingegnere Raffaele Ciasullo, responsabile del servizio patrimonio, depositato agli atti.

(Intervento fuori microfono non udibile)

SINDACO:

La prescrizione è quella dell'aggiornamento del prezzo. Il parere dell'Ingegnere Ciasullo è espresso in termini favorevoli. Dice: "Si esprime parere tecnico favorevole alla proposta di alienazione del complesso edilizio o del Terrazzo del Giorgione e dell'area adiacente

Indica il congruo, il prezzo a base d'asta pari a 2 milioni 413292, prezzo d'acquisto del complesso immobiliare da rivalutare, secondo gli indici di valutazione ISTAT ed il congruo del prezzo di 153452 dell'area attigua, giusto perizia di stima del geometra Verde, confermata dall'Architetto Chiuchiolo.

(Intervento fuori microfono non udibile)

SINDACO:

Allora deliberiamo: Di sdemanializzare l'area di metri quadrati 400, sita in Piazzale San Francesco e compresa fra il "Terrazzo del Giorgione, proprietà eredi di Giorgione, Chiesa Sant'Anna e Via Mancini.

Alienare i sotto elencati immobili, appartenenti al patrimonio disponibile del Comune. Il primo bene immobile è il complesso Hotel Giorgione di 6820 metri quadrati. Il secondo bene immobile che vendiamo è il suolo di 390, 400 metri circa, sito in Piazza San Francesco, compreso fra "Terrazze

Hotel Giorgione”, proprietà della Chiesa Sant’Anna, proprietà eredi di Giorgione e strada pubblica ed identificato al catasto al foglio 79, particella di maggiore consistenza, qualità, ente urbano, aree 13 e 40.

Di provvedere all’alienazione mediante asta pubblica da tenere con il sistema delle offerte segrete, da confrontare con il prezzo a base d’asta, ai sensi dell’articolo 73 del Regio Decreto del 1924, dando atto che i contenuti essenziali del bando sono indicati nell’allegato A che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione. Poi se volete do anche lettura del bando.

Di dare atto che il prezzo complessivo a base di gara è di 2 milioni 740517,21 oltre IVA, quantificato, come ho detto, dalla somma del valore di 2 milioni 587, prezzo base più rivalutazione dell’immobile “Terrazzo del Giorgione, più 153 mila euro dell’immobile, come valutato dal geometra Verde, responsabile dell’ufficio espropri.

Di dare atto che le spese notarili per la stipula dell’atto in forma pubblica, i bolli, le imposte e le tasse inerenti il trasferimento sono a carico dell’aggiudicatario, comprese le spese per la redazione tipi di frazionamento, aggiornamento catastale senza diritto di rivalsa.

Di dare atto che la succitata vendita... su ciascuno di questi punti ci sono pareri favorevoli degli uffici. Questo, invece, è alla libera determinazione del Comune.

Di dare atto che la vendita dei succitati beni è finalizzata alla costruzione di un nuovo organismo edilizio e che l’acquirente s’obbliga a rispettare le seguenti destinazioni d’uso.

La proposta dell’Amministrazione comunale è la seguente: per l’edificio costruito sull’area ex Giorgione i due terzi dell’immobile deve essere destinato ad albergo, residence, ristorante, cinema, teatro, centro benessere, garage e attività similari.

Un terzo dell’immobile deve essere destinato a servizi, uffici ed attività commerciali. Per l’edificio costruito sull’area di 400 metri quadrati circa l’immobile deve essere destinato a servizi.

Di dare atto che all’adozione del bando ed agli adempimenti conseguenti, fino alla stipula del contratto, provvederà in deroga al regolamento comunale per la vendita e la cessione d’immobili il dirigente dell’area finanziaria che assume le funzioni di responsabile del procedimento.

Di dare atto che la pubblicazione dell’avviso d’asta è subordinato al rilascio da parte dei competenti organi del Ministro per i beni e le attività culturali, direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania della dichiarazione della insussistenza per il complesso immobiliare, denominato “Terrazze Hotel Giorgine” dell’interesse artistico, storico, archeologico o antropologico, ai sensi dell’articolo 12 del Decreto legislativo 42 del 2004, precisando che la pratica è stata avviata con una nota, numero 24145 in data 12 dicembre 2007, riportando eventuali, vincolanti condizioni, ovviamente, all’approvazione della variante urbanistica, al piano di recupero Piazza Plebiscito, adottata con la delibera precedente che ho citato e di dare atto che per l’utilizzo dei fondi, derivanti dall’alienazione si applicherà la normativa, di cui al Decreto legislativo 267 del 2000.

In aggiunta a questa lunga narrativa, a questa delibera c’è il bando. I contenuti essenziali del bando per la vendita dell’immobile del Giorgione sono indicati per capitoli.

Poi se volete posso anche dare lettura. Beni immobili oggetto della vendita e cita i due immobili più il suolo. Provenienza della vendita. Si precisa che l’immobile del Giorgione è stato acquistato con atto del 7 ottobre 2004, registrato a Ariano Irpino il 20 ottobre 2004. Il suolo, invece, proviene da sdemanializzazione ed appartiene a patrimonio disponibile del Comune, attraverso legittimi titoli in data anteriore al primo gennaio ’63 confermati.

Le previsioni urbanistiche. Per l’immobile “Terrazze Hotel Giorgione” la previsione urbanistica è quella del piano di recupero di Piazza Plebiscito, per il quale è consentita la categoria d’intervento sostituzione edilizia, attraverso l’organismo edilizio anche diverso dal preesistente, ma nei limiti della consistenza volumetrica attuale.

Il suolo di 400 metri quadrati circa in variante al piano di recupero prevede comunque la destinazione edificio per servizi ed ha un volume di progetto ad un ingombro planimetrico di 400 metri quadrati per un'altezza massima di 10 e 50.

Della procedura di vendita ho già detto. Del prezzo base di gara ho già detto. Parliamo di 2 milioni 740517 oltre IVA per tutti e due i beni immobili. L'utilizzazione dell'immobile prevede per i due terzi dell'edificio costruito sull'area ex Giorgione albergo, residence, ristorante, cinema, teatro, centro benessere, garage, attività similari. Per un terzo uffici e attività commerciali. Ovviamente uffici ed attività commerciali riguarda anche l'edificio costruito sui 400 metri quadrati circa che andiamo ad alienare.

La Commissione di gara preposta all'esperimento d'asta pubblica è composta da tre componenti ed è nominata dal dirigente dell'area finanziaria. La pubblicità del bando. Il testo integrale viene pubblicato all'albo pretorio del Comune, sul sito internet dell'ente per 30 giorni. Altri canali di pubblicità del bando saranno individuati con la determina d'approvazione dello stesso.

La pubblicazione del bando è comunque subordinata al rilascio dell'autorizzazione, di cui ho detto prima, del Ministero dei beni culturali che l'immobile non è d'interesse storico, artistico, archeologico, ovviamente, all'approvazione della variante urbanistica al piano di recupero, adottata con la delibera precedente.

La cauzione provvisoria è fissata nel 10% del prezzo base di gara. L'aggiudicazione, ovviamente, avviene anche in presenza di una sola offerta valida sul prezzo più conveniente per l'ente, oltre quello posto a base d'asta.

Il pagamento. Su questo non c'è una legge che lo disciplina. Possiamo eventualmente modificare le condizioni di pagamento. Queste sono quelle che propone l'Amministrazione. Il pagamento del prezzo d'acquisto del bene, oltre IVA al 20% dovrà avvenire prima della stipulazione dell'atto di compravendita in una unica soluzione.

Il prezzo d'acquisto a richiesta dell'aggiudicatario e previa autorizzazione del dirigente dell'area finanziaria potrà essere corrisposto con una dilazione temporale massima di 18 mesi dalla stipula del contratto con un anticipo pari al 30% dell'intero prezzo da versare al momento del rogito e per la parte residua mediante versamento di rate semestrali posticipate di uguale importo.

Chiedo al dirigente se questo è previsto dal nostro regolamento per i beni o eventualmente se questa dilazione temporale può essere, come dire, modificata.

Il pagamento della parte dilazionata del prezzo comprensiva degli interessi legali dovrà essere garantito da apposite fidejussioni bancarie, rilasciate a favore del Comune di Ariano dall'istituto di credito, recante la clausola della rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale

Adempimenti successivi all'espletamento della gara. L'aggiudicazione avrà carattere provvisorio. Diventerà definitiva dopo l'approvazione, mediante determina del dirigente dell'area finanziaria previa verifica delle veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara.

La presentazione dell'offerta vincola da subito il concorrente, ritenendosi la stessa valida ed irrevocabile per il medesimo concorrente per il periodo di 180 giorni successivi a quello dello svolgimento dell'asta.

Il deposito cauzionale presentato dall'aggiudicatario in contanti o a mezzo assegno circolare non trasferibile verrà introitato dall'Amministrazione a titolo d'acconto sul prezzo.

Nel caso di costituzione della cauzione mediante fidejussione bancaria, la stessa non potrà essere considerata come acconto sul prezzo e sarà restituita, previo versamento della corrispondente somma al più tardi, al momento della stipula del contratto di vendita.

Ai concorrenti non aggiudicati, non ammessi alla gara verrà restituito il deposito cauzionale dopo l'approvazione del verbale di gara. Nel caso in cui l'aggiudicatario dell'immobile risulti, alle verifiche d'ufficio, non in regola con quanto dichiarato in sede d'offerta, ovvero dichiararsi di voler recedere dall'acquisto, ovvero non si presenti per la stipula del contratto, l'Amministrazione a titolo di

penale incamera la cauzione, salvo il risarcimento di eventuali, ulteriori danni che dovessero derivare al Comune dall'inadempienza dell'aggiudicatario.

In tale evenienza il Comune di riserva la facoltà di dare corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti. L'Amministrazione si riserva fino alla stipula del contratto la facoltà di recedere dalle operazioni di vendita.

Il recesso sarà comunicato all'aggiudicatario a mezzo di raccomandata e etc. etc.. L'avviso non vincola l'Amministrazione, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno lo svolgimento dell'asta, prorogarne la data, sospendere o aggiornare le operazioni senza che i partecipanti possano avanzare pretese di sorta.

Niente potrà pretendersi dagli offerenti nei confronti del Comune di Ariano Irpino per mancato guadagno o costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

L'atto di compravendita, questi sono due passaggi importanti, dovrà essere stipulato in forma pubblica entro 60 giorni dalla comunicazione all'Amministrazione dell'intervenuta adozione del provvedimento di approvazione delle operazioni di gara.

Nei 90 giorni successivi dal contratto di compravendita l'acquirente dovrà presentare al protocollo comunale il progetto per il rilascio del permesso di costruzione.

Tutte le spese notarili, bolli, imposte e tasse sono, ovviamente, a carico di chi acquista. Non c'è altro su questo punto. Questa era la delibera munita dei pareri degli uffici, Ingegnere Ciasullo per quanto di competenza, dottor Ruzza per quanto di competenza, Architetto Chiucolo per quanto di competenza che sono stati, diciamo, acquisiti in questi ultimi mesi.

PRESIDENTE:

Grazie al Sindaco.

Quindi, l'argomento è dotato di tutti i pareri tecnici e contabili.

Ha chiesto d'intervenire sull'argomento il Consigliere De Pasquale.

CONSIGLIERE DE PASQUALE:

A me sinceramente mi viene da ridere, perché mi sembra di essere tornati a 15 mesi fa. Nell'adunanza dell'8 febbraio 2007 dicemmo le stesse cose, solo che adesso le stiamo aggravando.

L'altra volta, 15 mesi fa stavamo vendendo alle stesse condizioni lo stesso fabbricato con le stesse cose a un prezzo onnicomprensivo, se capisco bene, di 2 milioni 475 mila, quindi, comprensivo di IVA.

Adesso, e non risponde nessuno, ci presentiamo dopo 15 mesi e diciamo: "Ah, di questo si tratta. Aumentiamo il prezzo e ci mettiamo pure l'IVA addosso e vediamo che cosa succede".

Allora, Sindaco in virtù della dichiarazione che ho fatto prima, io sto a favore della città. Non sto né con la destra, né con la sinistra e voterò a favore, proprio per vedere dove volete arrivare.

Sono passati 4 anni e noi non riusciamo a venire fuori. Non so se per capricci, se perché vi siete intestarditi, ma vi abbiamo delle soluzioni durante questo percorso che sono state clamorose.

Ma certamente importante e l'ultima ve l'ha data il Consigliere Santoro con il contratto d'investimento, dove si poteva veramente fare qualche cosa, se qualcuno non si fosse messo in mezzo ed avesse prorogato i termini di un bando fatto.

Probabilmente a quest'ora Giorgione già stava tutto giù e qualcuno stava costruendo. Ma anche io vi ho dato dei suggerimenti. Qua l'inghippo dove era? Nessuno era in grado di comprare a questi prezzi, oppure la paura di abbassare, perché sennò c'era il danno erariale.

Vi avevo dato l'indicazione di dire facciamo un parziale cambiamento della destinazione d'uso. Chiamiamo la Provincia di Avellino. Chiamiamo la comunità montana. Mettiamoci insieme tutti e tre gli enti locali e facciamo un piccolo cinema teatro sotto con un bar, ristorante e ci facciamo sopra uffici comunali, provinciali e della comunità montana che cercava una sede con l'acqua alla gola.

Tant'è vero che adesso se ne sono andati a Cardito ed abbiamo perso per il centro storico nuove movimenti aggiunti. Non avete voluto sentire. Non ne volete sapere, perché se la proposta viene da uno della minoranza è come se fosse uno scandalo se uno accetta una proposta della minoranza.

Io prevedo, non voglio essere una cassandra, che al 90% andrà deserto. Noi saremo costretti fra due, tre mesi o l'Amministrazione prossima probabilmente a decidere che cosa si vuol fare di Giorgione e saranno passati 5 anni.

A me dispiace, perché la città soffre e il centro storico... tutti ci facciamo carico del centro storico. Vogliamo fare le iniziative per il centro storico, ma francamente attività concrete se ne vedono poco.

Allora, io avevo fatto questa proposta. Ne avevo fatta un'altra, cioè di fare una società mista con capitale pubblico minoritario. Ne ho fatto una più clamorosa, cioè di fare tutto un complesso in una società di trasformazione urbana, ma sono cose forse di troppo livello alto e, quindi, io mi trovo in difficoltà.

Forse non riesco a far capire le idee che vengono fuori. Nessuno le recepisce e qua voliamo basso. Allora, la situazione qual è? Con questo bando noi stiamo aggravando le posizioni di 15 mesi fa ed io ritengo che se nessuno ha risposto 15 mesi fa, a maggior ragione con gli aggravii che ci mettiamo oggi, probabilmente andrà deserto anche questo bando.

Io mi auguro che qualcuno abbia a cuore le sorti di Ariano e dice: "Va bene. Adesso lo prendo io. Lo faccio questo sacrificio e vediamo che cosa succede".

Può darsi pure che facendo i conti troverà il suo vantaggio. Io mi auguro di sì, purché venga a fine questa telenovela, perché anche sul fatto che a febbraio 2007 è andato deserto il bando, non vi siete preoccupati...

(Intervento fuori microfono non udibile)

CONSIGLIERE DE PASQUALE:

Neanche siete preoccupati di venire qua e dire facciamo qualche cosa veloce. Vi siete presentati dopo 15 mesi con la paura addosso che sta per finire la consiliatura. Dite: "Ora che cosa succede. Andiamo dai cittadini e che gli diciamo".

Allora, si corre senza sapere dove si corre. Allora, sarebbe opportuno che vi confrontasse un poco di più con la minoranza, visto che vi ha dato delle aperture di credito senza limiti e potremmo fare qualche cosa di più.

Io ritengo, voterò a favore questo bando, ma ritengo che andrà deserto, ma se andrà deserto io chiedo che si venga subito in Consiglio e si prendano le dovute procedure d'urgenza per cercare di risolvere il problema, secondo le indicazioni che vi ho dato.

La cosa più facile per evitare i prezzi, ripeto per l'ultima volta, è quello del cambiamento di destinazione d'uso parziale, in cui ci facciamo un bel istituto alberghiero che sta scoppiando in Provincia di Avellino, ma anche ad Ariano ci sono richieste forti di venire ad iscriversi e noi ci comprimiamo.

C'è la comunità montana che se ne sta andando a Cardito tranquillamente. Nessuno si fa carico di dire, ma che sta succedendo. La potremmo mettere qua da Giorgione e potremmo fare uffici nostri ed evitare di pagare tutti quei fitti che stanno mettendo a dura prova le finanze della città. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere De Pasquale.

Ha chiesto d'intervenire il Consigliere Santoro.

CONSIGLIERE SANTORO:

L'argomento Giorgione è un argomento che ci appassiona, anche perché ormai dura da troppi anni, come ha detto il professore, questa telenovela.

Io credo che... concordo pienamente con il professore De Pasquale. Credo che il bando, Sindaco, sia un bando eccessivamente oneroso. Non ci sono le condizioni, come leggo dal bando, affinché un imprenditore investa una mole di risorse così ampia a quelle condizioni.

Noi abbiamo avuto un'esperienza, a me dispiace sottolinearlo, che quest'Amministrazione non ha voluto portare avanti che era quella del contratto d'investimento, proposta, come ha detto il professore, dalla minoranza, alla quale avevano risposto due imprese.

Peccato che non si è voluto aprire, perché il contratto d'investimento va avanti. Altre imprese che hanno partecipato stanno realizzando, quindi, questo per me, non come professionista, ma come Consigliere di una città, della città di Ariano Irpino, alla quale tengo, anche soprattutto per i sentimenti per cui siamo legati al Giorgione, per me questa cosa, come Consigliere, dispiace molto.

Però, tornando al bando ritengo Sindaco che noi non dobbiamo approvare questo bando stasera, perché leggendo questo è frutto di chi, degli uffici che, secondo me, leggono soltanto le carte da un punto di vista burocratico e non si rendono conto quali sono le realtà.

È frutto, secondo me, di un'alchimia di dirigenti che francamente non conoscono la realtà e non conoscono quanto ci vuole anche per rifare Giorgione.

Allora, io invito il Sindaco e la Giunta ad assumersi una grossa responsabilità. Visto che abbiamo fatto 4 bandi, anzi 5 bandi che sono andati quasi tutti deserti, tranne uno che non avete voluto aprire le offerte, di avviare un avviso pubblico per la cessione a trattativa privata dell'immobile, stabilendo due parametri, il parametro del costo che è quello d'acquisto, più quello delle destinazioni d'uso che abbiamo citato con annesso l'area interclusa nel Piazzale San Francesco.

Avviare un trattativa privata con avviso pubblico di imprenditori disponibili ad un prezzo che è quello d'acquisto, non prezzi di valutazione... scusatemi tanto. Ma la rivalutazione di un immobile si fa, quando l'immobile è funzionante, ma non quando è fatiscente e sta decadendo dagli anni '50.

Allora, se non lo volete fare, io come minoranza dovrei dire andate avanti. Fate bene. Avete fatto una bella cosa. Fra 6 mesi, come ha detto il professore De Pasquale, state un'altra volta qua ed alla fine vi presenterete alle prossime elezioni con un bilancio e non siete stato in grado di risolvere il Giorgione.

Se volete risolvere Giorgione è necessaria una grossa assunzione di responsabilità da parte della Giunta, del Consiglio di avviare una trattativa privata, sulla base del costo, sulle destinazioni che abbiamo stabilito ad un prezzo che è quello che l'abbiamo acquistato dal Tribunale senza mettere troppi vincoli, troppe alchimie. Il 10% di anticipo, la polizza fideiussoria e se, l'unica condizione per poter partecipare è per chi ha dei contributi, perché deve avere per forza dei contributi, perché 10, 12 milioni d'euro non si investono così, a meno che non venga Berlusconi, visto che ha preso il 54% di preferenze da Ariano Irpino e Berlusconi potrebbe fare un regalo al città, quindi, investire sulla città.

A meno che non venga lui, e qui abbiamo un Assessore che già si è prodigato su queste cose, forse noi a quest'Assessore l'abbiamo un po' crocifisso, però, Sindaco quello che ha nominato è totalmente assente, cioè non si sentono proprio le iniziative quali sono.

Non voglio andare avanti, perché aprirei una polemica sul turismo. Poi noi dobbiamo risolvere anche questo problema. Le assunzioni di responsabilità si fanno, Antonio, quando uno le può portare a termine, non quando non le vuole portare a termine.

Allora, torno a ripetere. L'assunzione anche da parte mia, da parte nostra è la disponibilità a votare un avviso per la trattativa privata. Condizione prezzo e destinazione d'uso sono le due condizioni che poniamo. Chi si offre, chi viene a trattare senza troppi vincoli.

Io credo che solo un pazzo potrà rispondere a questo bando.

PRESIDENTE:

Non ci sono altri interventi in merito.

Consigliere Cirillo, chiedo scusa.

CONSIGLIERE CIRILLO:

Solo un chiarimento. Per quanto riguarda la nuova volumetria mi pare di aver capito che 6 mila metri cubi è la volumetria attuale.

Poi vi sono 4 mila metri cubi derivanti dall'occupazione del lotto che si andrà a cedere; questa volumetria è già inserita nel piano di recupero o no perché in caso negativo è necessaria l'approvazione dalla Giunta regionale.

(Intervento fuori microfono non udibile)

CONSIGLIERE CIRILLO:

Dite che è già prevista ma dal deliberato non mi pare che sta scritto questo. Prima considerazione.

Comunque l'importante è che la volumetria complessiva sia quella prevista dal piano di recupero.

Per quanto riguarda, invece, poi questa rivalutazione di un costo che viene fuori, attraverso il parere dell'ufficio, io vorrei capirci rispetto a quale norma viene fuori questa valutazione attraverso l'indice ISTAT che rivaluta un bene immobile, comprato 4 anni fa ed oggi deprezzato, secondo me, e non rivalutato.

Allora, se ci sta una norma che impone all'ufficio di rivalutare un fabbricato già fatiscente. Non credo che siano questi i metodi di valutazione di un bene immobile. Questo contribuisce comunque a far sì che il prezzo aumenta e non risponderà nessuno. È logico e non credo che ci sia una norma che prevede questo fa qua. Il Segretario comunale ci potrebbe dare dei lumi in merito...

(Intervento fuori microfono non udibile)

CONSIGLIERE CIRILLO:

Va bene. Io chiedo al Presidente del Consiglio di voler accertare, se la valutazione fatta dal tecnico è corretta oppure no, relativamente alla valutazione attraverso una rivalutazione dovuta all'aggiornamento dei prezzi ISTAT, perché se non è così, c'induce ad un errore.

PRESIDENTE:

Il problema dell'errore io voglio chiarirlo, perché questo fu oggetto l'altra volta proprio della votazione che era mancante della...

Il Consiglio comunale ha un compito che è d'indirizzo. Nel momento in cui negli atti deliberativi ci sono i pareri tecnici e contabili, non è che li possiamo contestare sotto quest'aspetto, Consigliere Cirillo.

Noi prendiamo atto dell'esistente. Se ci sono degli errori... da parte nostra, quindi, c'è la buona fede, perché stiamo votando un atto che sicuramente non è anacronistico con quelli che sono i valori o perlomeno così gigantesco non sembra all'apparenza la differenza valoriale e noi lo diamo per buono.

Poi il tecnico avrà sbagliato. Se ci saranno opposizioni, ricorsi, si assume le sue responsabilità.

(Intervento fuori microfono non udibile)

PRESIDENTE:

Il Consiglio comunale non può dare incarico ad un ufficio terzo di valutare quello che ha fatto il proprio ufficio competente. Cioè, io questo... noi non abbiamo questa competenza Consigliere Cirillo.

(Intervento fuori microfono non udibile)

PRESIDENTE:

Su questo possiamo essere tutti quanti d'accordo, per carità. Però, purtroppo questi sono i pareri che sono agli atti. Lei ben sa...

(Intervento fuori microfono non udibile)

PRESIDENTE:

Lei ben sa, Consigliere Cirillo, che se noi avessimo potuto dare un prezzo notevolmente inferiore per renderlo più appetibile, penso che tutti i Consiglieri, Sindaco in testa, lo avrebbero fatto di buon grado.

Probabilmente se siamo arrivati a questa determinazione con le preoccupazioni di questo rischio che sono emerse da De Pasquale, da Santoro, da Cirillo, ma condiviso un poco da tutti, probabilmente potrebbe andare ulteriormente deserto questo bando, però, noi non è che possiamo obbligare i tecnici, chi devono esprimere il parere per questo Comune, di fare una cosa in difformità, rispetto a quelle che sono le proprie assunzioni di responsabilità.

La valutazione è stata fatta partendo dal costo del bene e aggiungendo la rivalutazione in base all'indice ISTAT. Questo in linea sintetica ha fatto l'ufficio per quanto riguarda la parte tecnica. Per quanto riguarda la parte...

(Intervento fuori microfono non udibile)

PRESIDENTE:

Sì, no, economico, tecnico, valoriale. Poi ci può essere anche la tesi, attraverso la quale un bene può essere deprezzato. Ci può essere un deprezzamento. Ci può essere un ammortamento. Ci può essere quello che ha detto Santoro che non si può fare una valutazione, rispetto ad un bene che non è mai funzionante.

Cioè, le valutazioni che poi possiamo fare possono essere di natura contabile, aziendale. Cosa diversa è quando si parla di pubblica Amministrazione, dove penso che ognuno di noi deve consumare degli atti, avendo le piene garanzie di non commettere nessun danno alle casse comunali ed alla pubblica Amministrazione.

Noi su questo ci stiamo orientando. Questi pareri ci garantiscono sotto l'aspetto del Consiglio. Sotto l'aspetto di cittadino abbiamo delle perplessità e ci auguriamo tutti che qualcuno partecipi con molti rischi che forse andrà ulteriormente deserta.

Però, questi sono dati. Questo è il fardello che ci troviamo. Questa è la delibera che ci viene posta a votazione.

Consigliere Ninfadoro.

CONSIGLIERE NINFADORO:

Io ritengo che su quest'argomento ci sia, al di là che l'orario è un orario anche difficile da sostenere per una discussione importante, ma sia un argomento che impone a ciascuno di noi ritornare sulla questione, dire ancora una volta come la pensa per cercare di fare anche in minimo di ragionamento politico e amministrativo.

Parliamo di una cosa estremamente importante. Tra le altre cose, era uno dei punti fondamentali del programma elettorale proposto dal Sindaco Gambacorta ed in maniera molto pacata, determinata chiara vorrei dire da subito che questa faccenda per me rappresenta un po' la sintesi improduttiva di questo lavoro amministrativo che state portando avanti da 4 anni, perché voi stasera state trattando la questione, come se questo complesso fosse un problema e non un'opportunità dalla quale ripartire, puntarci tutto sopra per rimettere in carreggiata il centro storico che ormai soffre da anni, ma per tante questioni, non è solo quella dell'Hotel Giorgione.

Allora, altra fine dopo 4 anni di discussioni si viene a dire vendiamolo, abbattiamolo e ricostruiamolo. Cioè, dopo 4 anni di discussione riportate in Consiglio comunale la soluzione più semplice, più elementare che ci possa esistere oggi nel vostro ragionamento.

L'unica speranza alla quale voi vi rivolgete in questo momento è che ci sia, qualcuno diceva ci sia un paperon dei paperoni che ci regali un po' di soldi e che ci sia qualche imprenditore che, secondo me, facendo un po' di contini, un po' di metri quadri, un po' di destinazione non è che l'investimento sia proprio a perdere, perché per i metri quadri che svilupperà un po'...

Un quadro economico, come si diceva una volta, valutando bene i flussi di cassa d'entrata ed in uscita anche futuri, l'investimento potrebbe essere appetibile per com'è stato preparato, ma resta tutto il giudizio che esprimevo prima, quello di una fotografia di quest'improduttività enorme che ci accompagna da 4 anni. Non è un problema da scaricare anche sul Consiglio comunale. Giorgione era un'opportunità da afferrare subito 4 anni fa. Io mi ricordo anche quando il precedente Assessore sottolineava con enfasi, anche con l'entusiasmo del nuovo lavoro assessorile di aver risolto il problema che la medicina buona per tutti che era quella del project financing. Insomma l'Assessore Pratola ha obbligato il Consiglio comunale a discutere project financing, a confrontarci anche con questo strumento importante di sviluppo degli enti locali, delle ASL. Dopodiché tabula rasa. Non se ne parla più neanche di questo e parlo del project financing sul cimitero, project financing sul Giorgione e su tante altre cose.

C'è quest'abitudine ormai consolidata nella vostra azione amministrativa di urlare al vento, di tenere una soluzione in tasca e dopo un po' d'occupazione simpatica di pagine di giornali, di mezzi d'informazione si ritorna in Consiglio comunale e si dice: "Prendiamo atto che questa strada è chiusa. Questa strada, c'è una frana, è stata ostruita".

Ripartiamo nella soluzione, ripeto, la più semplice, la più elementare che ci possa essere. Qua questa è l'accusa. Il tentativo di non aver voluto investire le energie necessarie per costruire una soluzione, ma veramente utile per il centro storico, per questa città.

Ma qualcuno di voi in questo momento è convinto che mettendo degli altri negozi in quest'area congestionata di tante piccole attività senza dare un indirizzo preciso anche sullo sviluppo del commercio si possa risolvere il problema? O mettere qualche altro ufficio privato con una vendita di...

Io penso che su quell'area almeno di 2, 3 mila euro al metro quadro gli uffici, i negozi non si vendono. Chi va a costruire i suoi conticini se li farà, ma noi veramente pensiamo che possiamo rilanciare il centro storico e questa città, partendo da 4 negozi nuovi, 2 uffici e due terzi di pizzeria ed albergo?

Guardiamoci bene negli occhi su questo. Noi dobbiamo essere tutti consapevoli. Siamo persone grandi. Siamo persone che viviamo ad Ariano. Noi stiamo cercando di soltanto trovare una soluzione minimale ad un problema o ad un'opportunità, se si fosse affrontato in un modo che accompagna la vita di questa comunità.

Io penso che su quest'argomento noi tutti dobbiamo anche mantenere un minimo di conseguenza di ragionamento e di coerenza che abbiamo mantenuto negli anni. Io mi sono sempre battuto per evitare la demolizione di quest'immobile, perché pensavo che fosse uno strumento importante da poter utilizzare per disegnare un volto diverso o tentare di disegnare un volto diverso al rilancio del centro storico.

Consentitemi di dire che state facendo pochino su questo versante. L'abbandono degli uffici pubblici... mi hanno detto che anche la biglietteria è andata giù a Cardito al secondo piano; che l'ufficio tecnico andrà giù a Piazzale Mazzini, che la comunità montana...

Abbiamo messo a sfilare come in un'anguilla in questo silenzio devastante che accompagna tutto. Poc'anzi stavamo giù nel bar, in un'attività commerciale e c'era il proprietario del bar che in maniera determinata, arrabbiata, lui sa quali sono le difficoltà di fine mese, rimproverava a due Consiglieri di maggioranza questo silenzio devastante che accompagna questo depauperamento del centro storico.

In tutto questo, in questa difficoltà grossa che accompagna questa comunità si viene in aula con l'ennesimo tentativo di dire vendiamo. Facciamo 4 uffici, una pizzeria ed abbiamo risolto il... no, non abbiamo risolto il problema.

Forse incassiamo 3 milioni d'euro. Io mi auguro che si possono destinare prima di tutto a pagare i debiti fuori bilancio, ma noi abbiamo creato un altro problema, perché per mettere su quell'immobile significa bloccare il centro per tre anni, se tutto va bene.

In questi 3 anni non chiuderanno solo 10 attività, ma ne chiuderanno 11, 12, 13, 14. Io vorrei ricordare anche all'Assessore che in quest'aula ci siamo tutti sforzati di elaborare un contributo importante per il piano territoriale regionale che doveva essere, almeno sulla carta, lo strumento di sviluppo armonioso della Regione Campania ed il contributo che noi zone interne deboli potevamo dare a questo disegno armonico regionale ed anche in quell'occasione rilanciai su questo sforzo in più che dovevamo fare.

Si parlava di una cittadella universitaria. Si parlava d'altre possibilità di sviluppo, anche perché i fondi regionali della prima programmazione sono stati spesi, ma anche sulla seconda programmazione la Regione Campania ha una capacità di spesa di 15 miliardi d'euro ed il settore del turismo, della cultura, del rilancio, della sopravvivenza dei centri storici, soprattutto delle zone interne, là dentro è contemplata tutta.

Bisognava solo l'umiltà e la forza e l'intelligenza, la determinazione di avere un'idea e progetto. Andare in Regione e dire per cortesia, aiutateci. Questa è l'accusa che vi faccio. Non aver voluto mettere le energie giuste dentro questo ragionamento.

Credetemi, questa soluzione che voi prospettate stasera ai Consiglieri di maggioranza, penso che la discussione sia qua, non è la soluzione di un problema. È la creazione di un'altra grande confusione urbanistica d'efficienza, di mobilità su questo centro storico che già di per sé soffre molto.

Io fossi stato un Consigliere di maggioranza avrei proposto la strada, una strada di democrazia partecipata che è quella del referendum che voi non avete mai voluto percorrere. Avrei coinvolto la città in questo ragionamento.

Sono trascorsi 4 anni e non ci potete dire che c'è l'urgenza della notte o va o viene. Non è questo. Esprimo il mio convincimento e la mia convinzione che questa non è la strada buona. Tra le altre cose volevo entrare nel dettaglio tecnico dei metri quadri, ma penso che per com'è stato predisposto il bando, veramente bisognerebbe trovare un santo che vede bene, ma vede bene, bene, bene l'investimento da effettuare.

Io ritengo che la città d'Ariano su questo ragionamento, la classe politica, dirigente, amministrativa aveva il dovere di fare un ragionamento più alto, come ho sempre detto in quest'aula.

Questa soluzione minimale, semplice, elementare non ci risolverà il problema. Ce ne creerà altri e voi passerete, perché approvate questo ennesimo bando, passerete nella storia di questa comunità amministrativa, politica come quelli che non hanno fatto nulla per pensare in grande, ma si sono acconciati sull'ultima soluzione comoda e utile di turno.

Io mi auguro che almeno questa volta non ci sia il tentativo di ostruire questo percorso, di interromperlo, così come già è stato fatto con bandi aperti, chiusi e poi riaperti. Manteniamo almeno questa volta un atteggiamento di grande responsabilità, di grande linearità. Cerchiamo di coinvolgere la città.

Se voi volete andare avanti su questa strada, cercate almeno di individuare una Commissione consiliare che possa anche dare delle indicazioni sulla forma da costruire, sul modello urbanistico della struttura da offrire alla città.

Si tratta di costruire delle cose che resteranno in questa città, in questo territorio non per 10 anni, ma penso per tanti anni, così come ha accompagnato il nostro cammino questa struttura, accompagnerà il cammino di tante altre persone la nuova struttura.

Cerchiamo di metterci un po' d'accortezza in queste cose. Comunque sottolineo che questo ragionamento, per com'è stato proposto stasera e per tutto ciò che è stato discusso in quest'aula, rappresenta veramente il fallimento della vostra azione amministrativa.

IL SINDACO

Io francamente mi aspettavo un contributo diverso, devo dire, visto che noi arriviamo in Consiglio comunale su quest'argomento... veniamo probabilmente anche per la quarta o quinta volta, questo non è

importante, ma questa è la prima volta che noi arriviamo in Consiglio comunale con tutti i pareri espressi dagli uffici.

Piacciono o non piacciono questa volta i pareri ci sono, mentre in passato i pareri non c'erano. Io devo dire che non dimentico anche alcuni manifesti un po' forti della minoranza che denunciava le svendite di Giorgione, le speculazioni che volevamo far fare. Tutte cose che non hanno aiutato in qualche modo a lavorare serenamente, rispetto a questo problema.

Io adesso voglio anche vietare di polemizzare sulla frettosità, con la quale si procedette all'acquisto di quest'immobile. Mi voglio prendere la parte buona di quell'acquisto che era probabilmente l'idea di evitare che l'immobile, dato in procedura d'asta pubblica dal Tribunale, fosse in qualche modo in mano ad imprenditori privati senza scrupoli, a rischio, ad estranei e così via.

Il problema è questo qui. Quest'immobile... c'è un prezzo d'acquisto che è 2 milioni e 413. Poi possiamo discutere, professore Cirillo, però, per discutere dell'applicazione o meno di una rivalutazione ISTAT dobbiamo discutere con un dato alternativo che dice che quest'immobile non viene rivalutato sulla base degli indici ISTAT.

Sui 153 mila euro dei 400 metri quadrati e su quello che ci si può realizzare... l'unica discussione qui che possiamo fare dando, credo, tutti un contributo, è se questa percentuale che è stata proposta, due terzi... però, Consigliere Ninfadoro e Consigliere Santoro, perché voi vi siete fatti anche un'ora e mezza di pausa che io non mi sono fatto.

I due terzi dell'immobile noi diciamo che le destinazioni d'uso quelle attuali sostanzialmente. Un terzo, invece, uffici e attività commerciali. Sono escluse tutte le ipotesi di patto di futura vendita, di compravendita futura dell'Amministrazione, di permuta. Queste non sono consentite.

La legge non ci consente di fare queste cose. Il problema è: questi due terzi e un terzo... Consigliere Ninfadoro, guardi lei... manco lei può pensare di essere la Cassazione, perché gli uffici sono andati in periferia... io le posso citare quali uffici sono andati in periferia e quando ci sono andati. Vogliamo cominciare dalla ASL, quando ci è andata. Quando ci è andata l'agenzia delle entrate. Quando ci è andato il centro di formazione professionale Vitale. Vogliamo dirle queste cose qua.

(Intervento fuori microfono non udibile)

IL SINDACO

Consigliere Ninfadoro noi stiamo cercando di rimediare ad una sbagliata operazione immobiliare. Detto questo, quando lei parla degli uffici che vanno in periferia e della mancanza di spazi per uffici, ma potremmo aprire una lunga discussione, se nel centro ci devono essere più residenze o più uffici. Comunque su questo potremmo discutere anni e lei rimane della sua opinione ed io probabilmente della mia.

Il dato è che se gli uffici vanno in periferia è perché forse trovano gli spazi e probabilmente dovremmo anche farci un esame di coscienza da quando è cominciato questo flusso d'uffici che sono andati in periferia.

Io sto mandando in periferia 3 dipendenti dell'AMU e 3 dipendenti dell'Alto Calore ed ho riportato nel centro della città i...

(Intervento fuori microfono non udibile)

IL SINDACO:

L'utenza dei servizi AMU e l'utenza dei servizi Alto Calore è ridottissima, rispetto a quello che abbiamo salvato, Tribunale ed Inps in modo particolare.

Comunque lei si deve chiedere, perché l'ufficio dell'agenzia delle entrate, l'ASL in modo particolare e da ultimo il centro di formazione Vitale sono andati in periferia e si chiedi pure quando ci sono andati e durante quali Amministrazioni.

(Intervento fuori microfono non udibile)

IL SINDACO:

Però, lei non deve dire ogni volta che noi abbiamo mandato gli uffici in periferia. Noi non abbiamo mandato la comunità montana in periferia. Non abbiamo mandato il centro per l'impiego in periferia e non abbiamo mandato il COSMARI in periferia.

Allora, qui l'unica... no, per carità. Qui le possibilità che abbiamo, rispetto a questa delibera sono due sostanzialmente. O vogliamo rivedere quelle che sono le destinazioni d'uso dell'immobile o possiamo rivedere alcune di quelle che cose che ha detto il Consigliere Cirillo, intese come sconti che non sono fatti sul prezzo, perché io in questo momento non ho elementi per dire che non si applica la rivalutazione ISTAT, ma su delle altre agevolazioni che possono essere l'imposta comunale sugli immobili, gli eventuali costi di costruzione, oneri d'urbanizzazione, sulle quali cose eventualmente credo che il Consiglio comunale più di altri abbia la possibilità di influire.

Inoltre probabilmente anche sui tempi di pagamento, perché oggettivamente 18 mesi dalla stipula del contratto il pagamento dell'intero importo mi sembra, effettivamente, un termine forte per chi in quel momento un investimento che è legato alla demolizione, alla progettazione di un immobile nuovo e soprattutto alla realizzazione della parte strutturale.

Quindi, nella prima fase aggravare con il pagamento di tutto il prezzo della compravendita, il prezzo della cessione al Comune, mi sembrerebbe un appesantimento effettivo, reale per un imprenditore che volesse credere in Giorgione. Queste sono le cose su cui possiamo discutere e su cui siamo, come dire, disponibili ad avere contributi da parte di tutti.

(Interventi fuori microfono non udibili)

CONSIGLIERE CIRILLO

Per prima cosa si deve verificare che questi paghino oneri d'urbanizzazione e costo di costruzione e per i 5 anni successivi al collaudo, cioè noi dobbiamo incentivare, perché solo così riesci a trovare qualcuno che è disposto ad investire.

Per quanto riguarda le percentuali. Questa è una proposta. Se va, la votate. Non va, non la votate.

Innanzitutto, per quanto riguarda le percentuali di destinazione penso che vadano bene così, perché la maggior parte è destinata ad attività commerciali o residenziali, albergo – residenziali che, in effetti, sono piccole e mini appartamenti che vanno fatti per le residenze di chi studia, di chi viene ad Ariano e etc. etc..

Per quanto riguarda l'ICI non ci dovrebbero essere difficoltà, perché il Comune, essendo ente impositore, può stabilire delle agevolazioni.

Per quanto riguarda costi di costruzione e oneri di urbanizzazione non sono sicuro, ma potrebbe essere.

PRESIDENTE:

Consigliere Cirillo sul discorso dell'ICI io direi di soprassedere per un semplice motivo, perché dovrebbe essere recepito, innanzitutto, da un regolamento che noi abbiamo e facciamo riferimento come Comune di Ariano.

Quindi, eventualmente può essere soltanto accolto come suggerimento per poterlo portare, previo parere espresso anche dall'area finanziaria, nella modifica del regolamento che potremmo approvare in concomitanza con il bilancio, se questo dovesse essere un'indicazione di aiuto a chi intenderà investire.

Cosa diversa, invece, sugli oneri di urbanizzazione e costi di costruzione, perché tenuto conto che a seguito della valutazione fatta dagli uffici competenti il costo è lievitato e parliamo, quindi, di un impegno economico, compreso d'IVA, si aggirerà oltre i 3 milioni d'euro o giù di lì, penso che su questo potremmo ragionare. Sul discorso degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, come si è fatto in tempi passati. Questo Consiglio potrebbe tranquillamente deliberare in merito.

Consigliere Nisco io comprendo, però, il Sindaco ha dato un suggerimento e noi stiamo accogliendo un suggerimento dell'Amministrazione. Poi se qualche distinguo per carità, però, capiamo che si parla pure di investimenti di 3 milioni e 300 mila euro.

Decidiamo di che cosa ne vogliamo fare di quest'immobile, perché dopo non è che arrivano suggerimenti dalla minoranza e dalla maggioranza che contestano i pareri tecnici, perché sono lievitati eccessivamente, rispetto a quello che erano in precedenza i bandi che sono stati emessi da questo Consiglio comunale, poi ci troviamo con 3 milioni e 3 e ritorniamo che non li vogliamo nemmeno aiutare.

(Intervento fuori microfono non udibile)

IL SINDACO:

Consigliere Santoro questo è tecnicamente impossibile, nel senso che il nostro regolamento per la vendita degli immobili non consente la trattativa privata o almeno la consente dopo tre esperimenti andati falliti.

I bandi pubblicati sono tutti diversi, l'uno dall'altro, quindi, non sono 5 fallimenti. Primo punto. Dopodiché obiettivamente io dico che siamo ancora nella fase, in cui almeno un indice di deperimento dell'immobile non è previsto in questa valutazione.

Noi non siamo, però, parte tecnica che può dire, anziché di 2 milioni 413 prezzo d'acquisto siamo arrivati a 2 milioni 587, probabilmente dimezzando questo indice d'aggiornamento ISTAT si potrebbe, di fatto, alleggerire il costo dell'investimento.

Io francamente non so se possiamo prevedere delle esenzioni ICI totali, però, probabilmente potremmo stabilire un ICI al 4 per mille per i primi 5 anni.

(Intervento fuori microfono non udibile)

CONSIGLIERE LUPARELLA:

Invito a non arrovellarvi il cervello sul fatto di togliere delle tasse che, secondo me, non possiamo togliere. Non vedo perché dovremmo avere delle responsabilità contabili nel diminuire il prezzo d'acquisto, prendendo realisticamente atto che l'immobile è diminuito di valore e non dovremmo avere, invece, delle responsabilità contabili nel tentativo di togliere addirittura una tassa che, invece, è dovuta e che se si può modificare come l'ICI, la si può modificare per fabbricati omogenei e per aree omogenee, non credo che si possa fare soltanto per un edificio in particolare.

Quindi, direi di chiedere all'ufficio di darci un nuovo parere un poco più articolato ed un poco più realistico.

PRESIDENTE:

Sindaco, prima di lasciare la parola agli altri, io dico che c'è una proposta dell'Amministrazione. Lasciamola così com'è. Poi eventualmente il Consiglio, verificata la risposta al bando oppure no, si comporterà di conseguenza. Strutturerà eventualmente un altro bando in maniera difforme.

Rinviare l'argomento significa non affrontare il problema e non volerlo risolvere. Lasciamo il bando così com'è stata la proposta originaria fatta dall'Amministrazione. Se ci saranno delle risposte, il Consiglio si impegnerà a verificare, se ci sono degli strumenti che possono essere oneri di urbanizzazione, che può essere l'ICI, che può essere il costo di costruzione che si possono abbattere per venire in contro a quest'investimento, ma lo si farà in una fase successiva.

Votiamo cortesemente, Sindaco, la delibera, così com'è stata formulata.

Consigliere Santoro, prego.

CONSIGLIERE SANTORO:

Però, almeno la dilazione di pagamento si può fare.

PRESIDENTE:

Sicuramente sì, perché anche il Comune non mi sembra che abbia pagato contestualmente all'acquisto l'immobile. Quindi, quanto ha pagato il Comune? In tre anni, quattro anni, cinque anni. La stessa dilazione la trasferiamo al privato, così abbiamo venduto allo stesso prezzo e abbiamo riscosso allo stato modo di cui abbiamo pagato.

Sindaco il Comune come ha pagato quest'immobile.

SINDACO:

Cosa c'entra come ha pagato il Comune. Tanto qui, voglio dire, è garantita la fideiussione.

PRESIDENTE:

Appunto. Perciò dico come ha pagato.

SINDACO:

Il Comune ha pagato prima di fare il contratto, qui è previsto che il prezzo d'acquisto potrà essere corrisposto con la dilazione temporale massima di 18 mesi. Questi 18 mesi, secondo me, potrebbero pure diventare 36 mesi,

(Intervento fuori microfono non udibile)

SINDACO:

Con un anticipo anziché del 30%, si può fare un anticipo a questo punto del 15%.

(Intervento fuori microfono non udibile)

PRESIDENTE:

Questa è la proposta da mettere ai voti.

CONSIGLIERE SANTORO:

Non sortirà nessun effetto. Mi consento di proporre all'Amministrazione una proposta che possa salvare capri e cavoli che è quella di non andare alla vendita, ma di fare una permuta.

(Intervento fuori microfono non udibile)

PRESIDENTE:

Anche il Segretario comunale ha detto che non è praticabile.
Allora, passiamo alla votazione dell'argomento.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 in data 01.02.1947 si stabiliva di cedere al Sig. Giorgione Michele a titolo gratuito un suolo di circa 1.200 mq. appartenente al patrimonio comunale in via D'Afflito, facente parte del giardino dell'ex Caserma S. Francesco, per la costruzione di un albergo con cinema – teatro, si approvava il progetto tecnico presentato dal Sig. Giorgione e il capitolato d'oneri regolante i patti e le condizioni di detta concessione nonché dell'opera da costruirsi da parte del sig. Giorgione;

che l'immobile realizzato dal Sig. Giorgione Michele veniva alienato con atto del Notaio Costa in data 28 gennaio 1960 (trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Avellino il 22 febbraio 1960 al n. 2768) alla Società "Ing. Enrico Proto e fratelli" con sede in Catanzaro;

che con atto n. 83067 di rep. in data 18 ottobre 1963 del Notaio Paolo Emilio Restaiono, con studio in Napoli, il succitato immobile veniva alienato alla Società "Immobiliare Savignano s.r.l.";

che la Giunta Comunale con delibera n. 38 in data 11.02.2002 in considerazione che il complesso turistico Alberghiero "Terrazze Hotel Giorgione" era chiuso da circa 4 anni, che non si prevedevano sbocchi positivi alla vertenza giudiziaria in corso presso il Tribunale di Ariano Irpino, che la chiusura prolungata del complesso aveva determinato una situazione di degrado ambientale e socio – economico per l'intero centro storico della città deliberava di avanzare proposta di acquisizione al patrimonio comunale del complesso immobiliare "Terrazze Hotel Giorgione" agli organi della procedura concorsuale, riservando ogni finale decisione al Consiglio comunale;

che il Consiglio Comunale con delibera n. 20 stabiliva di procedere all'acquisto del complesso turistico alberghiero "Terrazze Hotel Giorgione" mediante partecipazione all'asta indetta dagli organi giurisdizionali competenti; di destinare il predetto complesso alberghiero alle stesse finalità per il quale era stato realizzato; di riservare, in caso di aggiudicazione, la scelta sul tipo di gestione; di finanziare la spesa di euro 2.324.056,04 mediante contrazione di mutuo con la Cassa DD.PP;

che dopo l'espletamento di due sedute di asta pubblica dichiarate deserte il Presidente del Tribunale di Ariano Irpino emanava decreto di vendita a trattativa privata a favore del Comune di Ariano Irpino del succitato complesso per l'importo di euro 2.324.056,04 oltre IVA e accessori legali;

che il Consiglio comunale con deliberazione n. 18 in data 09.05.2003 confermava la volontà di acquistare l'immobile sito nel centro storico di Ariano Irpino adibito a ristorante, sala convegni, albergo, cinematografo, bar denominato "Terrazze Hotel Giorgione", parzialmente allibrato al catasto terreni alla partita 2744, foglio 79, particella 799 sub 1 e sub 2 e n. 797 sub 1, determinava il costo di acquisto, IVA compresa, in euro 2.895.951,08 e fissavano le altre modalità e condizioni per la vendita;

che con delibere della G.C. n. 313 in data 26.03.1992 e n. 552 del 07.05.1993 il Comune di Ariano Irpino, in attuazione del Piano di Recupero Piazza Plebiscito, cedeva alla Società Immobiliare Savignano s.r.l., a titolo oneroso, un lotto di terreno sito in Piazza S.Francesco in aderenza al complesso alberghiero per l'ampliamento dello stesso;

che con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 9 in data 04.02.2004 si prendeva atto, a seguito di redazione di tipo di frazionamento redatto dal geom. Pasqualino Miano e approvato dall'Agenzia del Territorio di Avellino in data 7.11.2003 n. 6928, che i lotti di terreno su cui insiste in parte il complesso immobiliare "Terrazze Hotel Giorgione" sono individuati nella particella catastale n. 3941 del foglio 79;

che con contratto n. 32875 di rep. in data 20.02.2004 a rogito del Notaio Luisa Romei con studio in Ariano Irpino il Comune di Ariano Irpino vendeva alla Società Immobiliare Savignano s.r.l., come in atto rappresentata, un terreno di sua proprietà sito in Piazza San Francesco della superficie di mq. 591

riportato in catasto al foglio 79 particella 3941 per il prezzo di euro 27.372,22 e con la precisazione che su detto suolo insiste un fabbricato urbano costruito dall'acquirente già adibito a locale ristorante e facente parte del complesso "Terrazze Hotel Giorgione";

che con contratto n. 33757 di rep. in data 07.10.2004 a rogito del Notaio Luisa Romei con studio in Ariano Irpino il Comune di Ariano Irpino acquistava dalla società "Immobiliare Savignano s.r.l.", come in atto rappresentata, il complesso immobiliare denominato "Terrazze Hotel Giorgione" sito alla via R. D'Afflitto per il prezzo di euro 2.413.292,57, oltre IVA;

che constatata l'impossibilità della gestione diretta del complesso immobiliare "Terrazze Hotel Giorgione" da parte del Comune e le condizioni di particolare degrado in cui si trovava l'immobile la Giunta Comunale con delibera n. 104 del 2004 avviava una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione dell'immobile facendo carico della manutenzione dell'immobile all'aggiudicatario della gara, che però non sortiva alcun effetto utile;

che il C.C. con delibera n. 42 in data 26.04.2005 stabiliva di avviare la procedura per l'affidamento della realizzazione di locali comunali, bar, multisala cinematografica, ristorante, albergo, residenze, sala conferenze, palco per rappresentazioni teatrali e garage attraverso la ristrutturazione o eventuale demolizione e ricostruzione del complesso "Terrazze Hotel Giorgione" da realizzarsi mediante lo strumento del project financing ai sensi degli artt. 37 bis e segg. della L. 109/94 e succ. mod. ed integr.;

che la succitata procedura di project financing non ha avuto esito favorevole;

che una proposta della Banca Nazionale del Lavoro si è dimostrata non percorribile soprattutto in relazione alla destinazione della struttura;

che con propria delibera n. 7 in data 10.03.2006, integrata con delibera n. 18 del 18.05.2006, si approvava la disponibilità del Comune per la cessione del complesso "Terrazze Hotel Giorgione", in fitto o a titolo di proprietà, a consorzi o società consortili interessati ad effettuare investimenti sullo stesso per accedere ai finanziamenti previsti dalla Misura 4.5 del POR Campania 2000/2006 con le modalità previste dall'art. 13 del "Contratto di investimento" approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 578 del 16 aprile 2004 e si precisava che le iniziative dovevano riguardare le attività previste nella Misura 4.5 del POR Campania 2000/2006, coerenti con le destinazioni d'uso del complesso "Terrazze Hotel Giorgione" e di cedere contestualmente l'area di mq. 500,00 circa sita tra il citato complesso e la proprietà della Chiesa di S. Anna e che per l'individuazione del soggetto al quale alienare l'immobile si sarebbe seguita la procedura dell'offerta economicamente vantaggiosa prevedendo come criterio di valutazione dell'offerta economica l'aumento offerto sul prezzo base di gara determinato € 2.750.000,00;

che anche la citata procedura non aveva esito favorevole;

che con propria delibera n. 2 in data 8.2.2007 si esprimeva la volontà di alienare il complesso "Terrazze Hotel Giorgione", con l'obbligo di rispettare le seguenti destinazioni d'uso: albergo, ristorante, sala conferenza, cinema, teatro, servizi, uffici, attività commerciali, centro benessere, garage; nonché l'area di trecentonovanta metri quadri circa, compresa tra il citato complesso immobiliare e la proprietà della Chiesa di Sant'Anna, sulla quale realizzare un edificio nel rispetto dei vigenti strumenti urbanistici ed eventuali piani interrati; di procedere all'aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economica vantaggiosa per l'amministrazione, valutando l'offerta economica in relazione all'aumento offerto sul prezzo base di gara di € 2.475.000,00;

che nella stessa seduta del consiglio comunale veniva approvata la proposta del cons. Nisco di pubblicazione di un bando per acquisire manifestazioni di interesse da parte di società e/o imprenditori singoli o associati;

che alla succitata deliberazione non è stata data esecuzione per problemi connessi alla legittimità della stessa nella parte riguardante l'alienazione dell'immobile;

Considerato che con una relazione in data 29.05.2002 del Prof. Ing. Giovanni B. Finelli veniva rilevato lo stato di abbandono dell'immobile "Terrazze Hotel Giorgione" per l'assenza di interventi di manutenzione e segnalava la necessità di interventi urgenti per il ripristino della funzionalità del sistema di smaltimento delle

acque meteoriche, per il ripristino dei copriferrì e per la verifica degli intonaci prospicienti le vie pubbliche;

Considerato che come evidenziato nelle “Conclusioni” della Relazione di Perizia avente per oggetto “Vulnerabilità sismica, sulla base della nuova normativa, del complesso immobiliare Giorgione, Comune di Ariano Irpino” redatta in data 25 aprile 2005 dal Prof. Ing. Edoardo Cosenza la struttura presenta “una forte vulnerabilità dovuta soprattutto alla stessa concezione (irregolarità in pianta ed elevazione) e alle deficienze in termini di dettagli costruttivi (minimi di armatura, staffatura, ecc.) che ne limitano pesantemente la capacità di dissipazione energetica indispensabili per superare un terremoto violento ...” e che “i costi delle indagini preliminari per ottenere una adeguata conoscenza della geometria e delle caratteristiche meccaniche della struttura, sommati ai costi del rilievo delle fondazioni ed ai costi di intervento di adeguamento sismico sarebbero estremamente elevati” valutati nel 60% del costo della nuova costruzione senza peraltro poter variare l’architettonico attuale e con la necessità del totale rifacimento dell’impiantistica elettrica, di sicurezza antincendio e di condizionamento degli ambienti;

Considerato che occorre assumere iniziative per evitare l’ulteriore degrado dell’immobile che potrebbe portare al collasso totale dello stesso con grave pericolo per la pubblica incolumità;

Ritenuto necessario attuare ogni iniziativa per il recupero funzionale del complesso turistico che ha svolto in passato un ruolo trainante sia sotto il profilo dello sviluppo socio – economico sia sotto il profilo dell’aggregazione sociale e culturale della città;

Considerato che stante la complessità e la rilevanza degli interventi sia sul versante dell’intervento edilizio per il recupero e/o ricostruzione dell’immobile sia sul versante della gestione del complesso immobiliare che, per assumere la funzione di volano della ripresa economica e sociale del centro storico, deve essere efficace ed economicamente valida;

Ritenuto pertanto, coerentemente con quanto deliberato da questo consiglio comunale nel 1947, di dover affidare a privati, mediante la vendita, l’attività di recupero e/o ricostruzione del complesso immobiliare e la gestione dello stesso anche al fine di recuperare, possibilmente in modo totale, le risorse finanziarie investite per l’acquisto;

Ritenuto che per rendere appetibile sotto il profilo economico un investimento di numerosi milioni di euro si ritiene opportuno vendere unitamente al complesso immobiliare “Terrazze Hotel Giorgione”, nello stato di fatto in cui si trova, l’area di mq. 400 circa esistente tra il succitato complesso, proprietà eredi Giorgione e la proprietà della Chiesa S. Anna con possibilità di realizzare su tale area la cubatura prevista dal Piano di recupero Piazza Plebiscito, oltre eventualmente a piani interrati;

Considerato che il complesso immobiliare “Terrazze Hotel Giorgione” appartiene al patrimonio disponibile del Comune, come evidenziato, per negli atti pubblici in precedenza citati, mentre l’area adiacente sita in Piazzale San Francesco compresa tra il succitato complesso, proprietà eredi Giorgione, proprietà Chiesa S. Anna, appartiene al demanio del Comune di Ariano Irpino ed è ad esso pervenuta ad attraverso legittimi titoli in data anteriore al 1° gennaio 1963 e confermati dal possesso e dall’uso ininterrotto e continuativo dell’area esercitato dall’Ente da diversi decenni prima con destinazione mercato ortofrutticolo e successivamente area parcheggio;

Considerato la succitata area, iscritta in catasto in ditta Comune di Ariano Irpino iscritta alla partita di impianto 507, foglio 79, particella 797 sub 1 (unità immobiliare ex mercato ortofrutticolo demolito), a seguito della approvazione del Piano di recupero “Piazza Plebiscito” (Leggi 457/78 – 219/81 – 730/86) adottato con delibera del C.C. n. 239 del 20.05.1988 ed approvato con D.P.G.R. n. 5094 del 03.08.1989 (UMI 12) è stata in parte sdemanializzata e alienata con contratto n. 32875 di repertorio del 20.02.2004 per notaio Romei ed in parte, per mq. 400,00 circa (insula 12 – UMI n. A), destinata alla costruzione di “un edificio di proprietà comunale” con i seguenti indici: ingombro planimetrico mq. 400 circa; altezza massima m. 10,50, volume di progetto mc. 4.000 circa

Ravvisata l’opportunità di alienare il complesso immobiliare “Terrazze Hotel Giorgione” e l’area adiacente di mq. 400,00 circa mediante asta pubblica da tenere con il metodo delle offerte segrete da

confrontare con il prezzo a base di gara ex art. 73, comma 1 lett. c) del R.D. 23.5.1924 n. 827, per l'importo di euro 2.740.517,21 (oltre IVA) così quantificato:

euro 2.587.065,21 (oltre IVA) (pari al prezzo di acquisto di euro 2.413.292,53 rivalutato all'attualità sulla base dell'indice ISTAT relativo al periodo ottobre 2004 – febbraio 2008 per alienazione complesso immobiliare "Terrazze Hotel Giorgione";

euro 153.452,00 (oltre IVA) per alienazione area di mq. 400 circa compresa tra il citato complesso, proprietà eredi Giorgione e la proprietà della Chiesa S. Anna, come da relazione di stima redatta in data 11.12.2007 dal geom. Antonio Verde del Servizio LL.PP. – Urbanistica, Ufficio Espropri;

Vista la propria deliberazione n. 17 in data 30 maggio 2008 con la quale è stata adottata variante urbanistica al Piano di recupero "Piazza Plebiscito – Via Annunziata – Via D'Afflitto" che prevede tra l'altro la modifica della destinazione da "un edificio di proprietà comunale" ad edificio per servizi" con la previsione degli stessi indici e cubatura;

Ritenuto di procedere alla sdemanializzazione dell'area di mq. 400,00 circa in quanto con atti univoci e concludenti (Piano di Fabbricazione "Piazza Plebiscito") l'Amministrazione ha dimostrato inequivocabilmente la volontà di sottrarre il bene dalla sfera del demanio con conseguente passaggio al patrimonio disponibile;

Visto l'art. 73 del R.D. 23.5.1924 n. 827;

Visto l'art. 42 del Decreto Legislativo n. 267 del 2000;

Visto il Regolamento Comunale per la vendita e cessioni immobiliari approvato con deliberazione del C.C. n. 69 in data 14.10.2003;

Visto l'art. 42 del Decreto legislativo n. 267 del 2000;

Visto il parere favorevole sulla regolarità tecnica espresso dall'arch. Nicola Chiuchiolo, responsabile del Servizio Urbanistica – LL.PP.;

Visto il parere favorevole sulla regolarità tecnica, con prescrizioni, espresso dall'ing. Raffaele Ciasullo Responsabile del Servizio patrimonio, depositato agli atti;

Visto il parere favorevole sulla regolarità contabile espresso dal Dirigente dell'area Finanziaria;

con voti 13 voti favorevoli, 1 contrario e 3 astenuti (Leone, Luparella e Santoro) espressi mediante votazione palese con il sistema elettronico in dotazione

DELIBERA

Di sdemanializzare l'area di mq. 400.00 sita in Piazzale San Francesco compresa tra complesso immobiliare denominato "Terrazze Hotel Giorgione", proprietà eredi Giorgione, proprietà Chiesa S. Anna, via Mancini

Di alienare i sottoelencati immobili appartenenti al patrimonio disponibile del Comune:

- complesso immobiliare denominato "Terrazze Hotel Giorgione" sito alla via R. D'Afflitto e meglio identificato come segue: Catasto Urbano del Comune di Ariano Irpino foglio 79 particella 3965 sub 1, 2, 3, e 4 categorie D2 e D3 di me. 6.280 circa;
- suolo di mq. 400,00 (trecentonovanta) circa sito in Piazzale San Francesco, compreso tra il complesso immobiliare denominato "Terrazze Hotel Giorgione", proprietà della chiesa S. Anna, proprietà eredi Giorgione e strada pubblica identificato in catasto al foglio 79 particella, di maggiore consistenza, n. 3940 (già 797), qualità Ente Urbano, are 13.40
- di provvedere all'alienazione mediante asta pubblica da tenere con il sistema delle offerte segrete da confrontare con il prezzo base d'asta ai sensi dell'art. 73, comma 1, lett. c) del R.D. 23.05.1924 n. 827 e successivo art. 76, comma 2, dando atto che i contenuti essenziali del bando

sono indicati nell'allegato A che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

- di dare atto che il prezzo complessivo a base di gara 2.740.517,21 (oltre IVA) risulta essere così quantificato:

complesso immobiliare denominato "Terrazze Hotel Giorgione" sito alla via R. D'Afflito: il prezzo base di gara è determinato in misura pari al prezzo di acquisto rivalutato all'attualità sulla base dell'indice ISTAT relativo al periodo ottobre 2004 – febbraio 2008, e cioè euro 2.587.065,21, oltre IVA;

- suolo di circa mq. 400,00: il prezzo base di gara è pari ad euro 153.452,00, oltre IVA, mq. (400,00 x euro 383,63 al mq), come da perizia di stima, prot. n. 5557 del 11.12.2007, redatta dal geom. Antonio Verde responsabile Ufficio Espropri che si approva con il presente atto, allegato B, precisando che il valore potrà variare in relazione all'effettiva consistenza del bene accertata a seguito frazionamento della particella di maggiore consistenza;
- di dare atto che le spese notarili per la stipula dell'atto in forma pubblica, i bolli, le imposte e tasse inerenti il trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario comprese le spese per la redazione dei tipi di frazionamento, aggiornamento catastale, ecc. senza diritto di rivalsa;
- di dare atto che la vendita dei succitati beni è finalizzata alla costruzione di un nuovo organismo edilizio e che l'acquirente si obbliga a rispettare le seguenti destinazioni d'uso:
- per l'edificio costruito sull'area ex Giorgione:

2/3 (due terzi) dell'immobile deve essere destinato ad albergo - residence, ristorante, cinema, teatro, centro benessere, garage ed attività similari ;

1/3 (un terzo) deve e essere destinato servizi (uffici e attività commerciali)

- per l'edificio costruito sull'area di mq. 400,00 circa:
l'immobile deve essere destinato a servizi;
- di dare atto che all'adozione del bando e agli adempimenti conseguenti, fino alla stipula del contratto, provvederà, in deroga al regolamento comunale per la vendita e la cessione di immobili, il Dirigente dell'Area Finanziaria che assume le funzioni di responsabile del procedimento;

di dare atto che la pubblicazione dell'avviso d'asta è subordinata:

- al rilascio da parte dei competenti organi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Campania - della dichiarazione dell'insussistenza per complesso immobiliare denominato "Terrazze Hotel Giorgione" dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico ai sensi dell'art. 12 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, precisando che la relativa pratica è stata avviata con nota n. 24145 di prot. in data 12.12.2007, riportando eventuali vincolanti condizioni;
- all'approvazione della variante urbanistica al Piano di recupero "Piazza Plebiscito – Via Annunziata – Via D'Afflito" adottata con delibera del C.C. n 17 in data 30.05.2005

di dare atto che per utilizzo dei fondi derivanti dall'alienazione si applicherà la normativa di cui al Decreto legislativo n. 267 del 2000.

Si allontana Gambacorta: Presenti 16

Su successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

con voti 14 voti favorevoli, 1 contrario e 1

astenuiti (Santoro) espressi mediante votazione palese con il sistema elettronico in dotazione

DELIBERA

Di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione

A.F.

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 Ipino li.....

Il Funzionario Responsabile

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.

L'Impiegato Addetto

Il Funzionario Responsabile

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 Funzionario Responsabile

Ariano Irpino lì _____

