



CITTÀ DI ISCHIA

Provincia di Napoli

Originale Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale

N. 21 del 15/09/2009

Oggetto: ALIENAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE DENOMINATO CENTRO POLIFUNZIONALE SITO IN ISCHIA ALLA VIA MORGIONI ALL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI NAPOLI - PROVVEDIMENTI.

L'anno **duemilanove**, addì **quindici**, del mese di **settembre**, alle ore **19,30**, nel salone consiliare della Casa Comunale, previo recapito di appositi inviti, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria - prima convocazione.

Cognome e Nome	Presenti	Cognome e Nome	Presenti
FERRANDINO GIUSEPPE	No	PILATO RAFFAELE	No
FERRANDINO VINCENZO	No	D'AMBRA GUGLIELMO	No
ZABATTA VINCENZO	No	SORRENTINO GIOVANNI	Si
TRANI GIANLUCA	No	FERRANDINO PAOLO	Si
MIGLIACCIO PASQUALINO	No	IANNOTTA SANDRO	Si
FERRANDINO CIRO	No	CONTE DAVIDE	Si
MAZZELLA GIOSUE'	No	MONTAGNA LUCA	No
BERNARDO CARMINE	No	MATTERA LUIGI	Si
AMBROSINO ROSA	No	SCOTTI GENNARO	No
DI MEGLIO GIUSEPPE	No	PIRICELLI ANTONIO	Si
DI MEGLIO ISIDORO	Si		

Totale Presenti **7** Totale Assenti **14**

Considerato che la seduta non può essere costituita validamente essendo assenti n.14 consiglieri, ai sensi del Regolamento delle adunanze comunali, la seduta è rinviata di trenta minuti, per consentire il raggiungimento del numero legale per validamente deliberare.

Alle ore 20,00 il Presidente, Isidoro Di Meglio, invita il Segretario, Giovanni Amodio a procedere all'appello nominale, dal quale risultano:

N.18 presenti: Giuseppe Ferrandino, Pasqualino Migliaccio, Vincenzo Zabatta, Cirò Ferrandino, Carmine Bernardo, Rosa Ambrosino, Giuseppe Di Meglio, Isidoro Di Meglio, Guglielmo D'Ambra, Raffaele Pilato, Giovanni Sorrentino, Paolo Ferrandino, Sandro Iannotta, Davide Conte, Luca Montagna, Luigi Mattera, Gennaro Scotti, Antonio Piricelli.

N.3 assenti: Vincenzo Ferrandino, Gianluca Trani, Giosuè Mazzella.

omissis

Il Presidente invita il consiglio alla trattazione dell'argomento iscritto al punto 1) all'o.d.g., di cui all'oggetto.

omissis

Dopo ampia discussione il **Sindaco** da lettura di due emendamenti alla proposta di delibera agli atti del Consiglio e precisamente:

1) aggiungere in appendice al punto 4) del dispositivo della proposta di delibera del consiglio comunale il seguente periodo: *La Provincia dichiara di aver esaminato tutti gli atti e i documenti che hanno condotto alla progettazione, al finanziamento ed alla realizzazione dell'intero complesso immobiliare nel quale è ricompresa anche la parte oggetto del contratto preliminare e si è, poi, determinato tale atto; ogni questione inerente i lavori, riconducibile ad uno degli atti che hanno condotto al loro finanziamento ed alla esecuzione, così come ogni questione e/o controversia che dovesse insorgere con l'impresa appaltatrice o all'alinabilità del bene non potrà mai costituire motivo di annullamento o di risoluzione del contratto preliminare, né di quello definitivo, né originare richieste risarcitorie da parte dell'Amministrazione provinciale, che riconosce di essersi determinata alla stipula del contratto preliminare e, in futuro, di quello definitivo solo avere esaminato l'intera documentazione che ha condotto al finanziamento ed all'esecuzione delle opere; pertanto, solo in casi di inadempimento gravemente colpevole del Comune si potrà ipotizzare una causa di risoluzione del contratto preliminare o di quello definitivo in suo danno. Prevedere, altresì, la facoltà del Comune di Ischia di postecipare fino ad un massimo di cinque anni il termine della stipula dell'atto definitivo, senza che l'Amministrazione provinciale possa avanzare alcun tipo di pretesa in merito*

2) aggiungere dopo il punto 6) del dispositivo della proposta di delibera del consiglio comunale il seguente periodo: *I fondi rinvenienti dalla vendita del cespite saranno utilizzati per interventi nel campo ambientale, in primis diretti al completamento del sistema fognario*

Il consigliere Davide Conte a nome del gruppo di minoranza dà lettura di un emendamento – proposta di delibera di consiglio comunale che consegna agli atti della presidenza e che viene allegato al presente deliberato.

Il Presidente mette quindi ai voti per appello nominale, la proposta della maggioranza così come emendata, presentata dal Sindaco.

Si dà atto che si allontanano dall'aula i consiglieri: **Ciro Ferrandino, Giovanni Sorrentino, Paolo Ferrandino, Sandro Iannotta, Davide Conte, Luigi Mattera, Gennaro Scotti.**

Presenti e votanti N.11

Voti favorevoli all'approvazione N.11 ((Giuseppe Ferrandino, Pasqualino Migliaccio, Vincenzo Zabatta, Carmine Bernardo, Rosa Ambrosino, Giuseppe Di Meglio, Isidoro Di Meglio, Guglielmo D'Ambra, Raffaele Pilato, Luca Montagna, Antonio Piricelli)

Risultano assenti i consiglieri Vincenzo Ferrandino, Gianluca Trani, Giosuè Mazzella.

Il Presidente proclama l'esito della votazione dichiarando approvata la proposta presentata dal Sindaco a nome della maggioranza.

Si dà atto che rientrano in aula i consiglieri: **Ciro Ferrandino, Giovanni Sorrentino, Paolo Ferrandino, Sandro Iannotta, Davide Conte, Luigi Mattera, Gennaro Scotti.**

Risultano assenti i consiglieri Vincenzo Ferrandino, Gianluca Trani, Giosuè Mazzella.

il Presidente mette quindi ai voti per appello nominale, l'emendamento – proposta di delibera presentato dal consigliere Davide Conte a nome della minoranza.

Presenti e votanti N.18

Voti favorevoli all'approvazione N.7 (Ciro Ferrandino, Giovanni Sorrentino, Paolo Ferrandino, Sandro Iannotta, Davide Conte, Luigi Mattera, Gennaro Scotti).

Voti contrari n.11 (Giuseppe Ferrandino, Pasqualino Migliaccio, Vincenzo Zabatta, Carmine Bernardo, Rosa Ambrosino, Giuseppe Di Meglio, Isidoro Di Meglio, Guglielmo D'Ambra, Raffaele Pilato, Luca Montagna, Antonio Piricelli)

Il Presidente proclama l'esito della votazione dichiarando respinta la proposta illustrata dal consigliere Davide Conte a nome della minoranza.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con deliberazione n. 2 del 10.01.2008 il Consiglio Comunale ha deliberato di *"confermare la disponibilità ... omissis ..., nel rispetto delle normative vigenti ed attraverso le azioni in seguito descritte a concedere la parte necessaria del Centro Polifunzionale alla Provincia di Napoli a patti e con dizioni da stabilirsi per risolvere il problema dell'edilizia scolastica sull'isola ubicando ivi l'alberghiero ... omissis ..."* e di *"promuovere azioni e voti nei confronti della Provincia di Napoli e della Regione Campania finalizzate ad ottenere mediante le opportune concertazioni da parte degli enti una definizione delle modalità di indirizzo della infrastruttura denominata Centro Polifunzionale di Ischia che tenga conto della disponibilità manifestata dalla Amministrazione nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dai finanziamenti richiamati in premessa e in particolare per quanto attiene la parte formativa ... omissis ..."*;
- che, con successiva deliberazione n. 9. del 7.5.2009, il Consiglio Comunale ha, tra l'altro, approvato il piano di alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del d.l. n. 112 del 25.6.2008, convertito nella legge n. 133 del 6.8.2008, ricomprendendo al n. 16 *"Il Centro Polifunzionale da destinare a scuola per la Provincia di Napoli, subordinatamente al parere favorevole da parte della Regione Campania"*, dando atto, nella premessa, che *"l'elenco di immobili da pubblicare mediante le forme previste dalla regolamentazione vigente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto"* e stabilendo, altresì, che *"la valutazione del bene va effettuata sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare"*;
- che con deliberazione n. 10 del 7.5.2009 il Consiglio Comunale ha approvato la relazione previsionale programmatica 2009 - 2011 e lo schema di bilancio di

previsione per l'esercizio finanziario 2009, comprensivo della voce riguardante le entrate da alienazione;

- che, coerentemente alle determinazioni già assunte, è intenzione del Comune d'Ischia procedere alla alienazione in favore dell'Amministrazione Provinciale di parte del Centro Polifunzionale, affinché, nel rispetto delle previsioni degli atti e provvedimenti che ne hanno permesso il finanziamento e la esecuzione, venga destinato a Centro Studi ed Istituto Alberghieri, così da consentire la liberazione dell'attuale sede, per fronteggiare l'emergenza scolastica di altri istituti di scuola media superiore, allo stato e per varie ragioni, privi di sede;
- che tale destinazione, nel rispetto delle previsioni e finalità che hanno condotto alla realizzazione del Centro Polifunzionale, consentirebbe di raggiungere l'obiettivo di assicurare la formazione professionale degli studenti in ambito turistico alberghiero, in linea con la vocazione turistica dell'intera isola d'Ischia, così garantendo lo svolgimento di tutte le attività didattiche all'uopo necessarie, con la effettuazione di corsi formativi sperimentali (ad esempio, stages, masters, ecc.) ed ogni altra attività idonea a garantire livelli professionali sempre più elevati degli operatori nel settore turistico dell'intera isola;
- che l'Amministrazione Provinciale, con varie note, tra cui quelle del 27.11.2008 e del 2.1.1009, rispettivamente acquisite al protocollo comunale n. 30593 e n. 8, ha manifestato formalmente la intenzione di acquistare parte del complesso polifunzionale, per adibirlo alla destinazione sopra indicata;
- che recentemente, a seguito dei noti problemi legati alla indisponibilità di edifici idonei da destinare a sede di altri istituti di media superiore, si è resa ancor più impellente la esigenza, da parte dell'Amministrazione Provinciale di Napoli, di disporre di parte del Centro Polifunzionale, per destinarlo a sede di Centro Studi Alberghiero ed Istituto Professionale Alberghiero di Ischia e disporre dell'edificio che ne costituisce attualmente la sede per adibirlo a sede di altri istituti con l'approssimarsi dell'inizio dell'anno scolastico 2009 - 2010;
- che il prezzo della cessione è stato determinato in base ad apposita valutazione tecnico economica di stima eseguita dall'U.T.C. di Ischia e che l'immobile verrà alienato nella stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- che in subordine e per il caso in cui la Provincia di Napoli non intendesse acquistare la parte del complesso immobiliare nella intera consistenza descritta ed individuata sotto il capo che precede, autorizzare l'alienazione, in favore della medesima, della minore consistenza di parte dello stesso complesso immobiliare, così come esattamente identificata e descritta negli allegati alla presente, per l'importo desumibile dalla relazione di perizia estimativa, del pari allegata alla presente delibera;
- che la necessità di procedere alla stipula di un contratto preliminare di vendita e non anche, nell'immediato, dell'atto definitivo deriva dalla impossibilità di procedere ad una serie di adempimenti di carattere tecnico, tra cui l'accatastamento e la trascrizione nei registri immobiliari del titolo di acquisto dell'immobile, la definizione degli atti di collaudo tecnico-amministrativo, ecc.;
- che, peraltro, con contratto del 10 marzo 2003, rep. 4760, intercorso tra questo Comune e l'impresa MA.FRA s.r.l., all'art. 14 era stato espressamente stabilito che, in attesa dell'effettuazione del collaudo, *"resta nella facoltà della stazione appaltante richiedere la consegna anticipata di parte o di tutte le opere ultimate"*;
- che il Comune di Ischia con propria nota prot. n. 10284 del 16.04.2009 ha formalmente richiesto alla Regione Campania, ente finanziatore dell'opera di cui trattasi, formale nulla osta all'alienazione di parte dell'immobile alla Provincia di Napoli affinché lo stesso fosse destinato a Centro Studi ed Scuola Alberghieri;

- che la Regione Campania con nota prot. n. 2009. 0767443 del 7.9.2009, acquisita al protocollo generale del Comune d'Ischia al n. 22820 dell'8.9.2009, ha comunicato la richiesta autorizzazione, che si allega come parte integrante e sostanziale;
VISTA la delibera della G.C.n.189 adottata nella seduta dell'11.09.2009, atto dichiarato immediatamente eseguibile ed in via di pubblicazione, ed avente ad oggetto Proposta di vendita di porzione del Centro Polifunzionale in Ischia alla via Morgioni in favore della Provincia di Napoli, per destinazione a Centro Studi ed Istituto Alberghieri";
RITENUTA la stessa meritevole di accoglimento;
ACQUISITI i a pareri in ordine alla regolarità tecnico e contabile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e successive modificazioni od integrazioni;
CON undici voti favorevoli (Giuseppe Ferrandino, Pasqualino Migliaccio, Vincenzo Zabatta, Carmine Bernardo, Rosa Ambrosino, Giuseppe Di Meglio, Isidoro Di Meglio, Guglielmo D'Ambra, Raffaele Pilato, Luca Montagna, Antonio Piricelli)

d e l i b e r a

1. la premessa che precede forma parte integrante e sostanziale del dispositivo;
2. approvare la proposta di delibera di G.C. adottata nella seduta dell'11.09.2009, atto dichiarato immediatamente eseguibile ed in via di pubblicazione e per l'effetto ed in considerazione di tutte le ragioni espresse, autorizzare l'alienazione in favore della Provincia di Napoli di parte di complesso immobiliare denominato Centro Polifunzionale in Ischia alla via Morgioni, così come esattamente identificata e descritta negli allegati alla presente proposta, per l'importo desumibile dalla relazione di perizia estimativa, del pari allegata alla presente delibera;
3. in subordine e per il caso in cui la Provincia di Napoli non intendesse acquistare la parte del complesso immobiliare nella intera consistenza descritta ed individuata sotto il capo che precede, autorizzare l'alienazione, in favore della medesima, della minore consistenza di parte dello stesso complesso immobiliare, così come esattamente identificata e descritta negli allegati alla presente, per l'importo desumibile dalla relazione di perizia estimativa, del pari allegata alla presente delibera;
4. prevedere, nell'uno e nell'altro caso, che: - la stipula dell'atto definitivo dovrà avvenire entro e non oltre il termine di un anno dalla sottoscrizione del preliminare; - il prezzo convenuto dovrà essere interamente pagato entro e non oltre il termine di anni uno dalla stipula del contratto definitivo, nel modo di seguito riportato: tre rate di eguale importo, la prima all'atto della sottoscrizione del preliminare, la seconda all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo, la terza entro e non oltre un anno dalla data di sottoscrizione del contratto definitivo; - la stipula dell'atto definitivo dovrà avvenire entro e non oltre il termine di un anno dalla sottoscrizione del preliminare; - il prezzo convenuto dovrà essere interamente pagato entro e non oltre il termine di anni due dalla stipula del contratto definitivo; - condizione dell'alienazione è l'assunzione dell'obbligo, da parte della acquirente, di rispettare il vincolo di destinazione del bene a sede di Centro Studi e Scuola Alberghieri dell'isola d'Ischia, oltre che i patti e le condizioni previsti nella convenzione intercorsa tra il Comune di Ischia e la Regione Campania del 2.5.1990, nonché in tutti gli altri atti propedeutici e successivi al finanziamento delle opere ed alla loro esecuzione; - la sola detenzione materiale del cespite promesso in vendita verrà trasferita alla Amministrazione provinciale contestualmente alla stipula del contratto preliminare, al fine di permetterle di adibirlo all'uso stabilito, in considerazione dell'approssimarsi dell'inizio dell'anno scolastico, con possibilità di esecuzione di opere strettamente necessarie, che, comunque, non debbano compromettere la effettuazione del collaudo statico e tecnico amministrativo dell'intero complesso immobiliare; - la Amministrazione provinciale venga resa edotta della

mancaza dei certificati di agibilità, di quello richiesto dal D.M. n. 37/08 e di quello antincendio; tutte le spese e gli oneri, di qualsiasi natura conseguenti al contratto preliminare di compravendita ed a quelli collegati o dipendenti dall'atto di compravendita cedono a carico esclusivo dell'Amministrazione Provinciale;

La Provincia dichiara di aver esaminato tutti gli atti e i documenti che hanno condotto alla progettazione, al finanziamento ed alla realizzazione dell'intero complesso immobiliare nel quale è ricompresa anche la parte oggetto del contratto preliminare e si è, poi, determinato tale atto; ogni questione inerente i lavori, riconducibile ad uno degli atti che hanno condotto al loro finanziamento ed alla esecuzione, così come ogni questione e/o controversia che dovesse insorgere con l'impresa appaltatrice o all'inalienabilità del bene non potrà mai costituire motivo di annullamento o di risoluzione del contratto preliminare, né di quello definitivo, né originare richieste risarcitorie da parte dell'Amministrazione provinciale, che riconosce di essersi determinata alla stipula del contratto preliminare e, in futuro, di quello definitivo solo avere esaminato l'intera documentazione che ha condotto al finanziamento ed all'esecuzione delle opere; pertanto, solo in casi di inadempimento gravemente colpevole del Comune si potrà ipotizzare una causa di risoluzione del contratto preliminare o di quello definitivo in suo danno. Prevedere, altresì, la facoltà del Comune di Ischia di postecipare fino ad un massimo di cinque anni il termine della stipula dell'atto definitivo, senza che l'Amministrazione provinciale possa avanzare alcun tipo di pretesa in merito.

5. nelle more di effettuazione di tutti gli adempimenti di carattere tecnico (accatastamento, frazionamento, collaudo tecnico-amministrativo, ecc.), autorizzare il competente organo di gestione amministrativa alla stipula di contratto preliminare e, successivamente, di quello di vendita;

6. in ogni caso, autorizzare il Dirigente del Settore Lavori Pubblici alla anticipata presa in consegna della porzione di Centro Polifunzionale oggetto della alienazione, corrispondente a quella promessa in vendita dalla impresa appaltatrice, preceduta dalla riserva, fatta per conto del Comune di Ischia, di agire giudizialmente a tutela dei propri diritti e ragioni, relativamente a tutti i vizi e le difformità già riscontrati e contestati dal Direttore dei lavori nella loro esecuzione e di quelli che eventualmente emergeranno dalla effettuazione del collaudo tecnico-amministrativo;

7. I fondi rinvenienti dalla vendita del cespite saranno utilizzati per interventi nel campo ambientale, in primis diretti al completamento del sistema fognario.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Presidente con undici voti favorevoli (Giuseppe Ferrandino, Pasqualino Migliaccio, Vincenzo Zabatta, Carmine Bernardo, Rosa Ambrosino, Giuseppe Di Meglio, Isidoro Di Meglio, Guglielmo D'Ambra, Raffaele Pilato, Luca Montagna, Antonio Piricelli)

d e l i b e r a

- dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 del D.L.vo 18.08.2000, n.267.

Del che il presente verbale, che, letto e confermato viene sottoscritto come all'originale.

Il Presidente

Avv. DI MEGLIO ISIDORO



Il Segretario Generale

DOTT. GIOVANNI AMODIO



Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi dal 10/9/09

Il Messo Comunale



Il Segretario Generale
DOTT. GIOVANNI AMODIO



ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 gg. dalla data di pubblicazione, è divenuta esecutiva il _____

Il Segretario Generale
DOTT. GIOVANNI AMODIO

RELAZIONE ISTRUTTORIA

IL FUNZIONARIO
IL DIRIGENTE
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Dr. Antonio Bernasconi

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole/~~sfavorevole~~ per il seguente motivo

Parere 1° emendamento: parere favorevole *Antonio Bernasconi*

Parere 2° emendamento: parere favorevole compatibilmente con la prioritaria destinazione dettata da disposizioni e norme primarie e secondarie in essere, in particolare riguardo la procedura di disavanzo finanziario del Comune di Ichia, decreto del Ministero dell'Interno n. 838 del 13 febbraio 2009 e decreto del Ministero dell'Interno n. 5659 del 29 luglio 2009

Antonio Bernasconi

IL RESPONSABILE DI AREA
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Dr. Antonio Bernasconi

VISTO IL DIRIGENTE
IL DIRIGENTE
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Dr. Antonio Bernasconi

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Per quanto di competenza, si esprime parere favorevole/~~sfavorevole~~ per il seguente motivo

Parere 1° emendamento: parere favorevole *Antonio Bernasconi*

Parere 2° emendamento: parere favorevole compatibilmente con la prioritaria destinazione dettata da disposizioni e norme primarie e secondarie in essere, in particolare riguardo la procedura di disavanzo finanziario del Comune di Ichia, decreto del Ministero dell'Interno n. 838 del 13 febbraio 2009 e decreto del Ministero dell'Interno n. 5659 del 29 luglio 2009

Antonio Bernasconi

IL DIRIGENTE
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Dr. Antonio Bernasconi

IL DIRIGENTE
IL DIRIGENTE
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO
Dr. Antonio Bernasconi