



CITTÀ DI ISCHIA

Provincia di Napoli

Originale Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale

N. 11 del 07/07/2011

Oggetto: PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI.

L'anno **duemilaundici** , addì **sette** , del mese di **luglio** , alle ore **17,00** , nel salone consiliare della Casa Comunale, previo recapito di appositi inviti, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria - seconda convocazione.

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

Totale Presenti 17 Totale Assenti 4

Il Presidente invita i consiglieri ad aprire la discussione sull' argomento iscritto al punto n.2 all'o.d.g..ad oggetto: "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari".

omissis

Il Presidente pone in discussione la questione pregiudiziale numero uno presentata da alcuni consiglieri di minoranza, ad oggetto: "Questione pregiudiziale ex art.54 del Regolamento sul Consiglio Comunale – Mancanza della relazione di stima in riferimento agli immobili da alienare inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazioni". (Allegato Sub 1) che con voti contrari N.12 – Favorevoli N.5 (Ciro Ferrandino, Giovanni Sorrentino, Paolo Ferrandino, Davide Conte, Gennaro Scotti), non viene approvata.

Risultano assenti i consiglieri Vincenzo Zabatta, Giuseppe Di Meglio, Sandro Iannotta, Luigi Mattera.

Il Presidente proclama l'esito della votazione dichiarando respinta la pregiudiziale N.1, che allega al presente verbale quale parte integrante e sostanziale.

Il Presidente pone in discussione il primo emendamento proposto da alcuni consiglieri di minoranza (Allegato Sub 2) che viene approvato all'unanimità da N.18 consiglieri presenti e votanti.

Si dà atto che risultano assenti i consiglieri Vincenzo Zabatta, Giuseppe Di Meglio, Sandro Iannotta, Luigi Matte

Il Presidente proclama l'esito della votazione dichiarando approvato l'emendamento N.1, che allega al presente verbale quale parte integrante e sostanziale

Il Presidente pone in discussione l'emendamento numero due proposto da alcuni consiglieri di minoranza (Allegato Sub 3) che con voti contrari N.11 – favorevoli n.5 (Ciro Ferrandino, Giovanni Sorrentino, Paolo Ferrandino, Davide Conte, Gennaro Scotti), non viene approvato.

Risultano assenti i consiglieri Gianluca Trani, Vincenzo Zabatta, Rosa Ambrosino, Giuseppe Di Meglio, Sandro Iannotta, Luigi Mattera.

Il Presidente proclama l'esito della votazione dichiarando respinto l'emendamento numero due, che allega al presente verbale quale parte integrante e sostanziale.

Il Presidente pone in discussione l'emendamento numero tre proposto da alcuni consiglieri di minoranza (Allegato Sub 4) che con voti contrari N.11 – favorevoli n.5 (Ciro Ferrandino, Giovanni Sorrentino, Paolo Ferrandino, Davide Conte, Gennaro Scotti), non viene approvato.

Risultano assenti i consiglieri Gianluca Trani, Vincenzo Zabatta, Rosa Ambrosino, Giuseppe Di Meglio, Sandro Iannotta, Luigi Mattera.

Il Presidente proclama l'esito della votazione dichiarando respinto l'emendamento numero due, che allega al presente verbale quale parte integrante e sostanziale.

Si dà atto che risultano assenti i consiglieri Vincenzo Zabatta, Giuseppe Di Meglio, Sandro Iannotta, Luigi Mattera.

omissis

Dopo ampia discussione il Presidente invita il civico consesso a votare la proposta n.2) all'o.d.g. ad oggetto: "Piano delle alienazioni e della valorizzazioni immobiliari", così come emendata dal Sindaco durante il corso della discussione.

La votazione così eseguita dà il seguente risultato:

Presenti e votanti N.17

Voti Favorevoli N.12 (Giuseppe Ferrandino, Vincenzo Ferrandino, Gianluca Trani, Pasqualino Migliaccio, Giosuè Mazzella, Carmine Bernardo, Rosa Ambrosino, Isidoro Di Meglio, Luca Montagna, Antonio Piricelli).

Voti contrari N.5 (Ciro Ferrandino, Giovanni Sorrentino, Paolo Ferrandino, Davide Conte, Gennaro Scotti)

Risultano assenti i consiglieri Giuseppe Di Meglio, Sandro Iannotta Luigi Mattera.

Il **Presidente** proclama l'esito della votazione dichiarando approvata il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, così come emendato (Allegato Sub A).

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATO il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in legge n. 133 del 6 agosto 2008, che all'art. 58, rubricato «*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali*», al comma 1 prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;

VISTO che il successivo comma 2 del succitato Decreto Legge prevede che «*l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica*»;

CONSIDERATO che l'art. 42, comma 2, lett. 1) Tuel 267/2000 stabilisce che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;

CONSIDERATO, altresì, che il competente settore dell'amministrazione ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici, predisponendo un elenco di immobili (terreni e fabbricati) suscettibili di valorizzazione e / o di dismissione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali;

ATTESO, inoltre, che gli uffici competenti provvederanno, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

VERIFICATO che i terreni e fabbricati appartenenti al patrimonio immobiliare non strumentale dell'ente, con la qualifica di beni immobili della classe A II 4 (fabbricati patrimonio indisponibile) oppure della classe A II 2 (terreni patrimonio indisponibile), del conto del patrimonio (modello 20 del dpr n. 194/1996), potranno essere inseriti nella categoria dei beni patrimoniali disponibili, evidenziando la relativa destinazione urbanistica;

RILEVATO 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 del bene in catasto;

CONSIDERATO ulteriormente che la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del di n.

351/2001, prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;

ACCERTATO che è possibile conferire i beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione, in base alle disposizioni contenute nell'art. 4 e seguenti del di 351/2001;

STABILITO, altresì, che:

- a) la valutazione del bene va effettuata sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare;
- b) il prezzo di stima si deve intendere al netto degli oneri fiscali, che restano di norma a carico dell'acquirente;
- c) di rendere edotti eventuali titolari di diritti (per prelazione);
- d) di stabilire che gli immobili liberi compresi nel piano possano essere oggetto di contratti personali di godimento, esplicitandone il canone annuale;
- e) gli attraversamenti aerei e sotterranei dei beni del patrimonio indisponibile di proprietà del comune sono regolati dall'art. 1027 e seguenti del codice civile (servitù prediali);

SPECIFICATO che contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1, è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 01.06.2010 di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2010;

RICHIAMATA altresì la deliberazione di Giunta Comunale n.61 del 04/06/2011;

RILEVATO che dalle procedure in corso e dalla valutazione agli atti effettuata dall'Area Tecnica emerge che nel triennio si prevede di alienare immobili con valore complessivo a base d'asta per oltre venticinquemilioni di euro che da contezza delle previsioni pluriennali di bilancio;

VISTI:

il vigente statuto comunale;

il vigente regolamento di contabilità;

il dlgs 18 agosto 2000, n. 267;

VISTO che ai sensi dell'art. 49 del dlgs n. 267/2000 sono stati richiesti ed acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente atto, espressi dai responsabili dei servizi interessati;

CON n.12 voti favorevoli e n.5 voti contrari (Ciro Ferrandino, Giovanni Sorrentino, Paolo Ferrandino, Davide Conte, Gennaro Scotti);

d e l i b e r a

1. Di approvare il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato così come emendato, che costituisce parte integrante della presente deliberazione, dando mandato ai competenti uffici di verificare l'esistenza delle condizioni di alienabilità per ogni singolo immobile.
2. In applicazione delle osservazioni espresse dal Collegio dei Revisori dei Conti, si da atto che nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari si prevede di alienare immobili con valore complessivo a base d'asta per oltre venticinquemilioni di euro che da contezza delle previsioni pluriennali di bilancio.

Inoltre,

Su proposta del Presidente, con successiva e separata votazione, resa per appello nominale

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con dodici voti favorevoli (Giuseppe Ferrandino, Vincenzo Ferrandino, Gianluca Trani, Pasqualino Migliaccio, Vincenzo Zabatta, Carmine Bernardo, Rosa Ambrosino, Isidoro Di Meglio, Guglielmo D'Ambra, Raffaele Pilato, Luca Montagna, Antonio Piricelli) e tre voti astenuti (Paolo Ferrandino, Sandro Iannotta, Davide Conte) resi dai consiglieri presenti e votanti.

d e l i b e r a

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

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Stabile in via lasolino, sede del Municipio di Ischia – Attualmente occupato dagli uffici comunali – Valorizzazione.
2. Locale ufficio, sito in via Porto, già in uso ad attività commerciale, ditta Agenzia di Viaggi Romano, facenti parte dello stabile ex Terme Comunali – L'Amministrazione sta verificando la necessità di adeguamento dei locali per la definizione dei rapporti in corso con il conduttore – Valorizzazione.
3. Due Locali deposito ubicati nelle adiacenze del ristorante "Da Gennaro" e del ristorante "Bounty" in uso agli stessi alla via Porto, provenienti dalla donazione Durante – definizione in via transattiva dei rapporti in corso – Valorizzazione.
4. Appartamento alla via Porto, proveniente dalla donazione Durante – Attualmente in locazione.
5. Due locali ad uso commerciale alla via Luigi Mazzella, provenienti dalla donazione De Luca – Attualmente in locazione – Valorizzazione e/o alienazione assicurando, in caso di alienazione, negli anni successivi per la durata dell'ammortamento del cespite la destinazione di risorse correnti di pari importo ai proventi della alienazione alle finalità indicate nell'atto di donazione.
6. Tre appartamenti alla via Stradone, provenienti dalla donazione De Luca – Due appartamenti al primo piano attualmente locati; Appartamento a piano terra, contenzioso in essere con l'occupante per la definizione dei rapporti – Valorizzazione.
7. Locale ufficio alla via Stradone – Attualmente in locazione all'INPS – Valorizzazione.
8. Locale ad uso ristorante alla via C.Colombo denominato "Zi Nannina" – In corso la definizione dei rapporti e delle condizioni del contratto con il locatario – Valorizzazione e/o alienazione.
9. Locale ad uso ristorante alla via C.Colombo denominato "Duilio" – In corso la definizione dei rapporti con il locatario – Valorizzazione e/o alienazione.
10. Dodici appartamenti locati alla via L.do Mazzella – Trattative in corso per l'adeguamento dei canoni di locazione e la definizione dei rapporti – Valorizzazione e/o alienazione.
11. Sette appartamenti locati alla via Trav. G.B. Vico-Nuovo Macello – Trattative in corso per l'adeguamento dei canoni di locazione e la definizione dei rapporti – Valorizzazione e/o alienazione.
12. Fabbricato – Caserma in via Fondo Bosso – Attualmente in locazione alla Guardia

di Finanza – Eventuale alienazione.

13. Cantiere navale ex Argita alla via Porto – Definizione dei rapporti in corso – Valorizzazione e/o alienazione.

14. Appartamento ex farista al Castello Aragonese – Attualmente libero – Valorizzazione e/o alienazione.

15. Locali ex stabile Antiche Terme Comunali – Attualmente in locazione a Ischia Risorsa Mare e alla sig.ra Rumore per attività di bar – Valorizzazione.

16. Locale al piano terra ex ufficio azienda soggiorno, ex stabile A.termo C. – Valorizzazione dell'immobile.

17. Centro Polifunzionale. Per parte dell'immobile è in definizione l'alienazione alla Provincia di Napoli con destinazione attività formative e scolastiche. Per la restante porzione del cespite è in essere processo di valorizzazione secondo le destinazioni d'uso previste.

18. Centro Polifunzionale per servizi terziari, Museo del Termalismo, Centro Studi Termali, Auditorium, Centro Servizi Termali – Processo di valorizzazione per rendere la struttura idonea alla destinazione d'uso prevista, mediante anche la collaborazione delle strutture societarie dell'Ente e le associazioni imprenditoriali e non profit operanti sul territorio.

19. Locali in via Morgioni (adiacenti il Centro Polifunzionale per servizi terziari, Museo del Termalismo, Centro Studi termali, Auditorium, Centro servizi termali) – Intero stabile (piano terra e primo piano) – Valorizzazione dell'immobile anche con l'ottimizzazione degli spazi esterni mediante permuta di terreni limitrofi all'immobile, già deliberata ed in via di definizione.

20. Locali Palazzo D'Ambra, via lasolino – Valorizzazione.

21. Locali Terme di Ischia in via delle Terme – Valorizzazione mediante fitto di azienda dell'attività attraverso procedura di evidenza pubblica.

22. Locali Piazzetta San Girolamo, attualmente in locazione ad edicola – Valorizzazione.

23. Locali e spazi traversa Via Roma, vecchio mercato comunale – Valorizzazione.

24. Aree prive di interesse pubblico per non essere destinate alla fruizione collettiva, anche se occupate o detenute senza titolo di entità non rilevante; aree limitrofe a quelle oggetto di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

- Obiettivo del Piano di Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Ischia è di ottimizzare il rendimento dei cespiti ed il loro utilizzo ai fini del soddisfacimento degli interessi pubblici e dei bisogni dei cittadini. A riguardo è opportuno evitare per quanto possibile il perdurare e l'instaurarsi di situazioni di contenzioso, nonché di stagnazione.
- Particolare attenzione è posta alle garanzie sociali. In particolare, riguardo gli immobili ad uso residenziale, nel caso di eventuali alienazioni è riconosciuto il diritto di opzione ai

locatari in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori. Il prezzo di vendita degli immobili ad uso residenziale, offerti in opzione, è pari al prezzo di mercato dell'immobile con valutazione delle migliorie apportate nel tempo. Gli immobili ad uso residenziale, acquistati a seguito dell'esercizio dei diritti di opzione e prelazione, non possono essere alienati, anche parzialmente, per un periodo di cinque anni dalla data di acquisto. In caso di violazione del divieto, chi vende sarà tenuto al pagamento, in favore del Comune, di una penale pari al 30% del corrispettivo pagato per l'acquisto. E' riconosciuto il diritto al prosieguo ed al rinnovo del contratto di locazione, sempre per gli immobili ad uso abitativo, per nuclei familiari in particolari condizioni di disagio reddituale e/o con presenza di portatori di disabilità gravi, numero di minori e anziani ultra sessantacinquenni a carico elevato.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

[Redacted content]

II RESPONSABILE DELLA 1ª AREA
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

Reg. Salvatore Marino

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

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

[Redacted content]

IL RESPONSABILE DELLA 1ª AREA
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

Reg. Salvatore Marino

VISTO 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:

[Redacted content]

III RESPONSABILE DELLA 1ª AREA
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

Reg. Salvatore Marino

VISTO IL DIRIGENTE
SETTORE ECONOMICO FINANZIARIO

Dr. Antonio Bernasconi

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 16/9/2011

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale
DOTT. GIOVANNI AMODIO

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, trascorsi 10 gg. dalla data di pubblicazione, è divenuta esecutiva il 27-09-2011

Il Segretario Generale
DOTT. GIOVANNI AMODIO