

prot. 25
del 6/02/17



CITTÀ DI CASTELLAMMARE DI STABIA

VERBALE REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE.

Seduta del 15.12.2016

N.51

OGGETTO: Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

L'anno duemilasedici, addì quindici, del mese di dicembre, alle ore 10,00 in Castellammare di Stabia, nella Sala delle adunanze consiliari, a seguito di avvisi notificati a norma di legge e dello Statuto Comunale, e giusta convocazione prot. n.52637 in data 09.12.2016 si è riunito in seduta ordinaria pubblica, in I convocazione, il Consiglio Comunale sotto la presidenza del consigliere Melisse Eduardo e con l'assistenza del Segretario Generale Monica Cinque.

	pres.	ass.
Sindaco Pannullo Antonio	X	
1) Alfano Antonio	X	
2) Amato Giuseppina	X	
3) Amato Vincenzo	X	
4) Amodio Maria	X	
5) Cascone Ciro	X	
6) Cimmino Antonio	X	
7) Cimmino Gaetano	X	
8) Cuomo Rosario	X	
9) De Iulio Massimiliano		X
10) Donnarumma M. Concetta	X	
11) Duilio Angela	X	
12) Elefante Roberto	X	

	pres.	ass.
13) Ercolano Salvatore	X	
14) Esposito Eutalia	X	
15) Esposito Rosanna	X	
16) Giordano Sebastiano	X	
17) Iovino Francesco	X	
18) Marino Antonio	X	
19) Melisse Eduardo	X	
20) Murino M. Raffaella	X	
21) Nastelli Giovanni	X	
22) Ungaro Vincenzo	X	
23) Vozza Salvatore	X	
24) Zingone Alessandro		X

In complesso n.23 consiglieri presenti e n.2 consiglieri assenti.



Città di Castellammare di Stabia
Città Metropolitana di Napoli
Settore Economico Finanziario Servizio Patrimonio

OGGETTO: Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

IL RESPONSABILE

Visto l'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante *"Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria"*, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, come da ultimo modificato dall'articolo 33-bis, comma 7, del decreto legge n. 98/2011, convertito in legge n. 111/2011, il quale testualmente recita:

Art. 58 Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali:

"1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, 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. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa

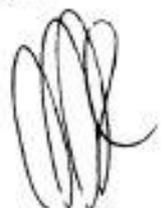
definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica".

Atteso che i beni dell'ente inclusi nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare previsto dal comma 1 dell'articolo 58 del decreto legge n. 112/2008 possono essere:

- Venduti;
- Concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.
- affidati in concessione a terzi ai sensi dell'articolo 143 del Codice dei contratti pubblici di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare, anche appositamente costituiti ai sensi dell'articolo 4 e seguenti del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410;

Tenuto conto quindi che l'inclusione dei beni nel suddetto piano, ivi inclusi i beni di proprietà dello Stato, individuati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, comporta:

- a) La classificazione del bene come patrimonio disponibile decorsi 30 giorni dall'adozione del piano in assenza di osservazioni da parte dell'ente competente;



- b) L'effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni;
- c) L'effetto sostitutivo dell'iscrizione del bene in catasto;
- d) Gli effetti previsti dall'articolo 2644 del c.c..

Richiamato infine l'articolo 56-bis del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito in legge n. 98/2013, il quale semplifica le procedure di trasferimento agli enti territoriali dei beni rientranti nel cosiddetto federalismo demaniale;

Visto l'indirizzo dell'Assessore al Patrimonio

Per tutto ciò premesso e considerato, redige la presente relazione istruttoria al fine di consentire al competente Consiglio Comunale di esprimere il proprio indirizzo in merito alla valorizzazione dei beni disponibili.

Il Responsabile del procedimento

Arch.  Martone





Città di Castellammare di Stabia
Città Metropolitana di Napoli
Settore Economico Finanziario Servizio Patrimonio

OGGETTO: Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

IL DIRIGENTE

Vista la relazione istruttoria che precede;

Visto l'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

Visto il decreto legge n. 98/2011, convertito in legge n. 111/2011;

Vista la deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 10/12/2013 con la quale è stato dichiarato il dissesto finanziario dell'Ente;

Visto l'art.151, comma 1, del D.Lgs.18 agosto 2000, n.267 che fissa al 31 dicembre il termine per l'approvazione del bilancio di previsione per l'anno successivo;

PROPONE DI

- Fare propria la relazione istruttoria e, per l'effetto, individuare quali beni immobili non strumentali all'esercizio delle competenze istituzionali da inserire negli elenchi di cui al comma 1 dell'art. 58 legge n. 133/2008 e s.m.i. da alienare per il triennio 2017-2019, i beni di cui all'allegato C) dell'inventario, così come aggiornato al 31.12.2015 individuati dai codici:

3 - locale commerciale - P.zza Papa Giovanni XXIII (da valore inventario 2015 € 26.706,61);

8 - appartamenti e cantinole - via Foscolo/Marconi (da valore inventario 2015 € 489.743,46);

9 - appartamenti - via Fondo San Catello (da valore inventario 2015 € 723.474,79);

10 - appartamenti - via Duilio (da valore inventario 2015 € 67.305,42);

12 - appartamenti e cantinole via Brin escluso il fg. 11 part. 58 D1 (nuovo valore calcolato secondo valutazione d'ufficio 520.200,00);

13 - appartamento via Viviani (da valore inventario 2015 € 51.962,77);

15 - fabbricato - Largo Pace (da valore inventario 2015 € 2.553.674,18);

per un valore di € 4.432.867,23 da conferire all'Organismo Straordinario di Liquidazione, che potrà provvedere alla dismissione a supporto delle procedure di liquidazione del passivo del dissesto;

- individuare quali beni immobili non strumentali all'esercizio delle competenze istituzionali da inserire negli elenchi di cui al comma 1 dell'art. 58 legge n. 133/2008 e s.m.i. da alienare e/o valorizzare per il triennio 2017-2019, i beni di cui all'allegato C) dell'inventario, così come aggiornato al 31.12.2015 individuati dai codici:

7 - Antiche Terme

11 - Palazzo delle Stimmatine

1 - Caserma Cristallina;

Più gli ulteriori immobili di seguito indicati, appartenenti all'Azienda Speciale ASAM, alla società SINT e l'ultimo, inerente un chiosco in proprietà superficiaria, i cui documenti sono stati trasmessi soltanto ora all'Ufficio Patrimonio:

S. N. - via Suppezzo immobile ASAM - (valutazione ufficio € 1.609.335,00);

S. N. elenco beni non strumentali di cui alla nota SINT prot. 270 del 27/9/2016, allegata, la cui dismissione è finalizzata alla messa in sicurezza della società partecipata;

S.N. - chiosco sito in villa comunale tra via Mazzini e viale Talamo da conferire in locazione mediante bando di affidamento.

Ed i terreni individuati dai seguenti identificativi catastali:

Prog.	Titolo	Foglio	Num.	Qualità	A	CA	Dominicale	Agrario	Valore	Sup. (mq)
1	Proprieta'	1	21	ORTO IR FI	1	5	€ 11,32	€ 4,53	€ 1.273,50	105
2	Proprieta'	1	143	ORTO IR FI	14	45	€ 155,75	€ 62,31	€ 17.521,88	1445
3	Nuda proprieta'	1	162	ORTO IR FI	6	80	€ 73,29	€ 29,32	€ 8.245,13	680
4	Proprieta'	1	189	ORTO IR FI	38	5	€ 417,98	€ 164,09	€ 47.022,75	3805
5	Proprieta'	1	313	ORTO IR FI	2	40	€ 25,43	€ 10,35	€ 2.860,88	240
6	Proprieta'	1	397	SEMIN IRRIG	1	60	€ 5,62	€ 2,07	€ 632,25	160
7	Proprieta'	1	629	ORTO IR FI	0	63	€ 6,79	€ 2,72	€ 763,88	63
8	Proprieta'	1	630	ORTO IR FI	0	57	€ 6,14	€ 2,46	€ 690,75	57
9	Proprieta'	1	631	ORTO IR FI	0	70	€ 7,54	€ 3,02	€ 848,25	70
10	Proprieta'	1	859	ORTO IR FI	19	0	€ 208,72	€ 81,94	€ 23.481,00	1900
11	Proprieta'	1	884	ORTO IR FI	6	50	€ 71,40	€ 28,03	€ 8.032,50	650
12	Proprieta'	1	885	ORTO IR FI	10	40	€ 114,24	€ 44,85	€ 12.852,00	1040
13	Proprieta'	1	1069	ORTO IR FI	19	50	€ 214,21	€ 84,09	€ 24.098,63	1950

14	Proprieta'	1	1088	ORTO IR FI	12	87	€ 141,38	€ 55,50	€ 15.905,25	1287
15	Proprieta'	1	1089	ORTO IR FI	12	86	€ 141,27	€ 55,46	€ 15.892,88	1286
16	Proprieta'	1	1090	ORTO IR FI	12	86	€ 141,27	€ 55,46	€ 15.892,88	1286
17	Nuda proprieta'	1	1206	ORTO IR FI	6	5	€ 65,21	€ 26,09	€ 7.336,13	605
18	Proprieta'	1	1261	ORTO IR FI	0	77	€ 8,30	€ 3,32	€ 933,75	77
19	Proprieta'	1	1264	ORTO IR FI	0	51	€ 5,50	€ 2,20	€ 618,75	51
20	Nuda proprieta'	1	1400	ORTO IR FI	2	74	€ 31,84	€ 11,82	€ 3.582,00	274
21	Nuda proprieta'	1	1401	ORTO IR FI	14	44	€ 167,80	€ 62,27	€ 18.877,50	1444
22	Nuda proprieta'	1	1402	ORTO IR FI	1	59	€ 18,48	€ 6,88	€ 2.079,00	159
23	Proprieta'	3	411	SEMIN IRRIG	27	53	€ 100,24	€ 35,55	€ 11.277,00	2753
24	Proprieta'	3	650	SEMIN IRRIG	24	50	€ 89,21	€ 31,63	€ 10.036,13	2450
25	Proprieta'	3	1390	ORTO IR FI	1	28	€ 13,99	€ 5,52	€ 1.573,88	128
26	Proprieta' superficiaria	4	1536	ORTO IR FI	0	10	€ 1,09	€ 0,43	€ 122,63	10
27	Proprieta' superficiaria	4	1617	ORTO IR FI	0	56	€ 6,09	€ 2,41	€ 685,13	56
28	Proprieta'	4	1619	SEMIN IRRIG	0	20	€ 0,57	€ 0,24	€ 64,13	20
29	Proprieta'	4	1846	ORTO IR FI	0	72	€ 7,87	€ 3,10	€ 885,38	72
30	Proprieta'	4	1853	ORTO IR FI	0	59	€ 6,45	€ 2,54	€ 725,63	59
31	Proprieta'	4	1897	SEMIN IRRIG	20	22	€ 57,96	€ 24,02	€ 6.520,50	2022
32	Proprieta'	4	1898	SEMIN IRRIG	1	53	€ 4,39	€ 1,82	€ 493,88	153
33	Proprieta'	4	2234	SEMIN IRRIG	3	74	€ 10,72	€ 4,44	€ 1.206,00	374
34	Proprieta'	4	2245	ORTO IR FI	8	83	€ 96,54	€ 38,08	€ 10.860,75	883
35	Proprieta'	4	2249	ORTO IR FI	1	63	€ 17,82	€ 7,03	€ 2.004,75	163
36	Proprieta' superficiaria	4	2635	SEMIN IRRIG	1	55	€ 4,18	€ 1,84	€ 470,25	155
37	Proprieta' superficiaria	4	2637	SEMIN IRRIG	5	50	€ 14,83	€ 6,53	€ 1.668,38	550
38	Proprieta'	4	2789	SEMIN IRRIG	18	26	€ 52,34	€ 21,69	€ 5.888,25	1826
39	Proprieta'	4	2790	SEMIN IRRIG	6	84	€ 19,61	€ 8,12	€ 2.206,13	684
40	Proprieta'	4	2801	SEMIN IRRIG	8	32	€ 23,85	€ 9,88	€ 2.683,13	832
41	Proprieta'	4	2802	SEMIN IRRIG	0	51	€ 1,46	€ 0,61	€ 164,25	51
42	Proprieta'	5	265	FRUTTETO	64	75	€ 145,47	€ 63,54	€ 16.365,38	6475
43	Proprieta'	5	829	SEMIN IRRIG	54	10	€ 157,86	€ 64,26	€ 17.759,25	5410
44	Proprieta'	5	872	SEMIN IRRIG	26	50	€ 77,33	€ 31,48	€ 8.699,63	2650
45	Proprieta'	5	1122	AGRUMETO	30	30	€ 132,23	€ 112,67	€ 14.875,88	3030
46	Proprieta'	5	1636	AGRUMETO	50	75	€ 221,48	€ 188,71	€ 24.916,50	5075
47	Proprieta'	5	1640	AGRUMETO	6	24	€ 27,23	€ 23,20	€ 3.063,38	624
48	Proprieta'	5	2016	SEMIN IRRIG	2	39	€	€	€	239

							8,76	3,09	985,50	
49	Nuda proprietà'	5	2039	ORTO IR FI	3	82	€ 42,61	€ 16,47	€ 4.793,63	382
50	Proprietà'	5	2240	SEMIN IRRIG	10	18	€ 37,33	€ 13,14	€ 4.199,63	1018
51	Proprietà'	5	2242	SEMIN IRRIG	1	10	€ 4,03	€ 1,42	€ 453,38	110
52	Proprietà'	6	1119	FRUTTETO	0	15	€ 0,46	€ 0,23	€ 51,75	15
53	Proprietà'	6	1165	ORTO IR FI	5	20	€ 56,85	€ 22,42	€ 6.395,63	520
54	Proprietà'	6	1169	ORTO IR FI	4	30	€ 47,01	€ 18,54	€ 5.288,63	430
55	Proprietà'	6	1174	ORTO IR FI	0	75	€ 8,20	€ 3,23	€ 922,50	75
56	Proprietà'	6	1177	ORTO IR FI	1	0	€ 10,93	€ 4,31	€ 1.229,63	100
57	Proprietà'	6	1870	SEMIN IRRIG	1	68	€ 5,68	€ 2,00	€ 639,00	168
58	Proprietà'	6	2206	SEMIN IRRIG	1	45	€ 4,34	€ 1,72	€ 488,25	145
59	Proprietà'	6	2207	SEMIN IRRIG	0	89	€ 2,67	€ 1,06	€ 300,38	89
60	Proprietà'	6	2209	SEMIN IRRIG	0	26	€ 0,78	€ 0,31	€ 87,75	26
61	Proprietà'	6	2211	SEMIN IRRIG	0	32	€ 0,96	€ 0,38	€ 108,00	32
62	Proprietà'	6	2215	ORTO IR FI	2	0	€ 22,05	€ 8,62	€ 2.480,63	200
63	Proprietà'	6	2218	SEMIN IRRIG	4	52	€ 13,19	€ 5,37	€ 1.483,88	452
64	Proprietà'	6	2220	SEMIN IRRIG	0	11	€ 0,33	€ 0,13	€ 37,13	11
65	Proprietà'	6	2224	FU D ACCERT	0	75	€ -	€ -	€ -	75
66	Proprietà'	6	2226	SEMIN IRRIG	0	11	€ 0,32	€ 0,13	€ 36,00	11
67	Proprietà'	6	2230	SEMIN IRRIG	0	53	€ 1,55	€ 0,63	€ 174,38	53
68	Proprietà'	6	2232	ORTO IR FI	21	96	€ 240,10	€ 94,70	€ 27.011,25	2196
69	Proprietà'	6	2333	FRUTTETO	13	75	€ 42,25	€ 20,95	€ 4.753,13	1375
70	Proprietà'	6	2336	FRUTTETO	1	84	€ 5,65	€ 2,80	€ 635,63	184
71	Proprietà'	6	2353	FRUTTETO	0	4	€ 0,12	€ 0,06	€ 13,50	4
72	Usufrutto	6	2560	ORTO IR FI	50	69	€ 555,00	€ 218,60	€ 62.437,50	5069
73	Nuda proprietà'	6	2560	ORTO IR FI	50	69	€ 555,00	€ 218,60	€ 62.437,50	5069
74	Proprietà'	6	2562	ORTO IR FI	4	59	€ 50,18	€ 19,79	€ 5.645,25	459
75	Proprietà'	6	2611	FRUTTETO	10	5	€ 30,88	€ 15,31	€ 3.474,00	1005
76	Proprietà'	6	2613	FRUTTETO	18	20	€ 55,93	€ 27,73	€ 6.292,13	1820
77	Proprietà'	6	2614	ORTO IR FI	19	88	€ 219,20	€ 85,73	€ 24.660,00	1988
78	Proprietà'	6	2615	ORTO IR FI	11	32	€ 124,82	€ 48,82	€ 14.042,25	1132
79	Proprietà'	6	2665	FRUTTETO	0	27	€ 0,83	€ 0,41	€ 93,38	27
80	Proprietà'	6	2668	SEMIN IRRIG	0	33	€ 0,96	€ 0,39	€ 108,00	33
81	Proprietà'	6	2669	SEMIN IRRIG	0	11	€ 0,32	€ 0,13	€ 36,00	11
82	Proprietà'	13	105	FRUTTETO	0	72	€ 1,67	€ 0,71	€ 187,88	72

83	Proprieta'	15	86	VIGNETO	72	60	€ 241,84	€ 93,74	€ 27.207,00	7260
84	Proprieta'	15	831	FRUTTETO	4	80	€ 11,16	€ 4,71	€ 1.255,50	480
85	Proprieta'	15	1405	FRUTTETO	5	11	€ 11,88	€ 5,01	€ 1.336,50	511
86	Proprieta'	17	30	VIGNETO	1	66	€ 5,53	€ 2,14	€ 622,13	166
87	Proprieta'	17	562	FRUTTETO	0	25	€ 0,77	€ 0,38	€ 86,63	25
88	Proprieta'	18	8	FRUTTETO	20	94	€ 48,67	€ 20,55	€ 5.475,38	2094
89	Proprieta'	18	16	FRUTTETO	19	76	€ 45,92	€ 19,39	€ 5.166,00	1976
90	Proprieta'	18	146	AGRUMETO	8	71	€ 28,56	€ 26,54	€ 3.213,00	871
91	Proprieta'	18	176	FRUTTETO	2	0	€ 4,65	€ 1,96	€ 523,13	200
92	Proprieta'	18	183	FRUTTETO	24	9	€ 55,99	€ 23,64	€ 6.298,88	2409
93	Proprieta'	18	228	ULIVETO	0	24	€ 0,10	€ 0,10	€ 11,25	24
94	Proprieta'	18	248	FRUTTETO	42	90	€ 99,70	€ 42,10	€ 11.216,25	4290
95	Proprieta'	18	302	FRUTTETO	3	20	€ 7,44	€ 3,14	€ 837,00	320
96	Proprieta'	19	5	FRUTTETO	17	55	€ 53,93	€ 26,74	€ 6.067,13	1755
97	Proprieta'	19	21	VIGNETO	32	35	€ 142,01	€ 46,78	€ 15.976,13	3235
98	Proprieta'	19	41	VIGNETO	8	61	€ 37,80	€ 12,45	€ 4.252,50	861
99	Proprieta'	19	43	FRUTTETO	20	27	€ 369,58	€ 183,24	€ 41.577,75	12027
100	Proprieta'	19	73	AGRUMETO	0	28	€ 1,63	€ 1,27	€ 183,38	28
101	Proprieta'	19	77	FRUTTETO	91	41	€ 588,19	€ 291,62	€ 66.171,38	19141
102	Proprieta'	19	78	FRUTTETO	43	58	€ 441,21	€ 218,75	€ 49.636,13	14358
103	Proprieta'	19	86	FRUTTETO	1	25	€ 3,84	€ 1,90	€ 432,00	125
104	Proprieta'	19	94	FRUTTETO	23	40	€ 71,91	€ 35,65	€ 8.089,88	2340
105	Proprieta'	19	96	AGRUMETO	7	15	€ 41,73	€ 32,50	€ 4.694,63	715
106	Proprieta'	19	97	VIGNETO	25	35	€ 111,28	€ 36,66	€ 12.519,00	2535
							€ 7.906,57	€ 3.476,99	€ 889.489,13	157.480

- confermare che con l'inserimento dei suddetti immobili di proprietà dell'Ente nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari si ha l'effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e si producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché gli effetti sostituitivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n. 112 del 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 2008;

- di precisare che l'inclusione dei beni della Società Sint SpA e dell'azienda ASAM nel presente atto deliberativo avviene al fine di consentire al Consiglio Comunale di

fornire apposito indirizzo ai sensi dell'art. 42, c. 2, lett. g);

- conferire formale l'indirizzo al Dirigente del Settore Urbanistica di provvedere all'adozione della variazione della destinazione d'uso del cespite denominato "Caserma Cristallina", da riclassificare a struttura turistico ricettiva, finalizzata alla sua trasformazione in struttura pubblica atta ad incrementare le attività del vicino complesso delle "Antiche Terme";

- allegare la presente deliberazione al Bilancio di previsione 2017-2019 ai sensi dell'articolo 58, comma 1, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

- dichiarare con successiva deliberazione il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.

Il Dirigente

Dr.ssa M. Leotta



Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare

PRESIDENTE: Passiamo al sesto punto posto all'ordine del giorno. Si tratta del piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Prego Assessore De Martino, nel frattempo le dico che è pervenuto anche un ordine del giorno.

ASSESSORE DE MARTINO:

Signor Sindaco, signor Presidente, signori Consiglieri, con questo provvedimento iniziamo a entrare nella sessione di bilancio per l'approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio 2017. Si tratta di uno dei provvedimenti insieme a tanti altri che mi sono stati trasmessi in queste ore in Commissione, questo qua già era presenta la Commissione e quindi abbiamo incardinato già da questo momento la discussione sul bilancio di previsione.

Con questa delibera sostanzialmente l'ente fa una ricognizione di tutto il patrimonio immobiliare di cui in questo momento è dotato per definirne la valorizzazione, la quale può definirsi in un primo punto che è la vendita, in un altro punto che è l'affidamento in gestione a terzi e un terzo punto nella messa in concessione degli stessi per particolari attività.

Noi abbiamo un obbligo che viene prima di tutti quanti gli altri, che nella delibera immediatamente viene corrisposto che è quello di tener sempre presente la dote di patrimonio immobiliare che è stata trasferita all'OSL per quanto riguarda la copertura della massa passiva. Quindi qui troverete nella delibera l'elenco dei beni trasferiti all'OSL, il quale dovrebbe nei prossimi mesi, dopo la crisi che ha attraversato in queste ore, mettere sul mercato per farne liquidità e coprire parte della massa passiva. C'è un'altra parte dei beni che noi qui elenchiamo che sono beni su cui in queste ore la Giunta sta lavorando per valorizzarli, in questo caso non si tratta nel modo più assoluto di vendita, ma per Antiche Terme, Palazzo delle Stimmatine e Caserma Cristallina sono tre beni che sono oggetto, Antiche Terme e Caserma Cristallina del bando che arriverà in Consiglio sulla concessione a terzi per l'utilizzo di queste strutture, per Palazzo di Stimmatine nella possibilità di chiudere un'annosa vicenda che in questo momento lo tiene bloccato perché c'è un contenzioso con la ditta che l'aveva avviata e che deve essere completata, per un suo utilizzo, così come annunciato anche in qualche Consiglio fa, nella possibilità che Palazzo Stimmatine possa diventare, una volta completato il contenzioso sede di una forza di polizia.

Poi c'è la questione che riguarda il patrimonio delle nostre società, in particolare l'ASAM, in un altro elenco allegato il patrimonio della S.I.N.T.. Per quanto riguarda il patrimonio ASAM c'è sostanzialmente l'immobile di Via Suppezzo, sta in questa delibera perché quell'immobile, nell'ambito della liquidazione dell'azienda, va messo sul mercato per far fronte alla debitoria di ASAM. L'avevamo accennato prima nella discussione che abbiamo fatto sull'approvazione del bilancio ASAM, per questo motivo lo trovate in questa delibera. L'altra questione riguarda invece il patrimonio immobiliare della S.I.N.T., troverete allegata alla delibera il carteggio della S.I.N.T. stessa perché nell'ambito del piano di messa in sicurezza dei conti perché questa vive una fase contabile molto rischiosa, che segnalò al Consiglio, quindi è necessario far fronte alla pressione dei creditori, dopo aver ritirato l'albergo dell'hotel delle Terme dal mercato, che era in fase di privatizzazione fino a qualche mese fa, è necessario trovare delle risorse immediate per far fronte alla debitoria S.I.N.T. ed evitare il fallimento della stessa per poter programmare in un lasso di tempo, non lunghissimo, un piano industriale che permette il rilancio della gestione termale. Quindi troverete allegato l'elenco dei beni dichiarati dall'azienda non strumentali che sono in queste ore oggetto di una perizia di valorizzazione più puntuale rispetto al valore che era iscritto in bilancio della S.I.N.T. e che faceva riferimento a una valutazione precedente.

Bisogna dire che per questi beni abbiamo trovato una situazione contrattuale veramente molto critica, una situazione fatta male, gestita senza tutela degli interessi della società, in verità è una gestione contrattuale fatta in parte dagli amministratori precedenti di Terme di Stabia, in particolare sulla questione del campo da tennis e dei parcheggi i contratti sono molto discutibili. Nella fase peritale c'è stato uno dei contratti dove non era possibile individuare le particelle specifiche con cui era stato fatto il contratto. Quindi questa è una vicenda delicata sotto tanti punti di vista e che stiamo provvedendo a peritare meglio i beni, ma comunque, le cose, così come stanno in questo momento, anche negli interessi della collettività, della S.I.N.T. e della tutela del patrimonio termale è una vicenda a cui va dato ordine e va data anche una risposta in termini di attività per evitare che il fallimento poi faccia naufragare ogni



possibilità di costruzione di un rilancio termale strutturato e diretto verso la giusta direzione, perché è chiaro che il fallimento prevedrebbe la vendita all'asta di tutti i beni e nessuna possibilità di programmazione.

L'ultimo elenco che troverete in delibera sono tutta una serie di beni, fra cui le proprietà che stanno nell'ambito del Viale degli Ippocastani che portano alla Reggia, il chiosco di Via Mazzini nella Villa Comunale e una serie di terreni e orti che stiamo inventariando e classificando puntualmente perché sono attività che in questo momento, per lo stato organizzativo dell'ente, rischiano di diventare attività o che vengono occupati da privati o che comportano costi e danni all'ente, per cui è intenzione dell'Amministrazione, completato questo lavoro, fare un bando che permette di valorizzare e affidare la gestione a privati delle cose che si possono affidare e valutare la vendita dei beni che questa funzione non la possono ottemperare.

Questo è il quadro che abbiamo ricostruito in delibera e sottoponiamo al Consiglio perché si tratta di beni che in questo momento non sono nelle pertinenze strumentali del Comune e per un Comune più piccolo e meno organizzato, che è il futuro di questo comune perché avrà sempre meno dipendenti, meno possibilità di gestione in house dei propri beni bisogna cominciare a programmare uno snellimento delle attività che gestiamo direttamente e l'eventuale alienazione delle cose che devono essere alienate perché non più dentro l'uso strumentale del Comune.

L'ultima questione che però poi tratteremo nelle delibere successive, penso che è possibile annunciare che per quest'anno dovremmo anche dismettere tutti i fitti passivi che il Comune aveva per le proprie sedi perché Palazzo di Nola al 31 dicembre di quest'anno può essere liberato perché è completato l'iter di trasferimento di tutti i nostri uffici alla Pretura e di quelli che occupavano in questo momento non c'è più nessun ufficio all'interno, bisogna solo fare gli atti necessari alla consegna delle chiavi al proprietario.

Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Assessore Di Martino. Prima di aprire la discussione è pervenuto un ordine del giorno a firma del Sindaco e di tutta la Maggioranza presente in Aula che vi leggo: "Ordine del giorno relativo all'argomento posto al punto 6 dell'ordine del giorno della seduta del 15 dicembre 2016 ad oggetto Piano di valorizzazione del patrimonio comunale. I sottoscritti Consiglieri, premesso che quest'Amministrazione con delibera n. 33 del 20 ottobre 2016, si è impegnata a valorizzare il centro antico attraverso varie forme di intervento strutturale, considerato che con nota protocollo 40625 del 30 settembre 2016 ha fatto richiesta alla direzione centrale per la finanza locale di finanziamento ai sensi del D.L. 133/2016, invitano il Consiglio Comunale ad approvare il seguente ordine del giorno: l'Amministrazione si impegna a revocare il conferimento all'OSL del Palazzo della Pace e degli appartamenti di Via Brin, nel caso di reperimento di risorse alternative di cui al Decreto Legge 113/2016, essendo i suddetti cespiti funzionali al rilancio del centro antico".

Ci sono le firme del Sindaco e di tutti i Consiglieri. Il Presidente lo ritiene ammissibile e quindi apriamo la discussione prima sull'ordine del giorno. Chi vuole intervenire? Nessuno vuole intervenire.

Allora l'ordine del giorno lo discutiamo e poi lo votiamo e dopo votiamo il punto 6.

CONSIGLIERE CIMMINO G.:

Presidente questo è un ordine del giorno non è un emendamento al provvedimento, vediamo com'è regolamentata la discussione sull'ordine del giorno e così ci atteniamo a quanto stabilito dal regolamento.

PRESIDENTE:

L'articolo 73 ordine del giorno stabilisce: "Sull'ammissibilità degli ordini del giorno decide il Presidente, gli stessi sono votati subito dopo la chiusura della discussione generale, secondo l'ordine di presentazione". Quindi si deve venire alla discussione generale e poi vanno votati, ma va votato prima l'ordine del giorno e poi la discussione complessiva perché potrebbe essere anche non accettato e rimarrebbe la discussione madre.

CONSIGLIERE CIMMINO G.:

La questione che io porrei è questo ordine del giorno va a inficiare l'atto che stiamo votando? Se ho capito bene, i Consiglieri propongono all'OSL di togliere dall'elenco degli immobili che stanno all'interno della delibera...

PRESIDENTE:

Non è così, credo.

CONSIGLIERE CIMMINO G.:

Allora facciamolo spiegare, in modo da capire.

PRESIDENTE:

Allora uno a favore e uno contro. Prego Consigliere Iovino.

CONSIGLIERE IOVINO:

Signor Presidente per spiegare all'Assise che l'ordine del giorno non va a inficiare il provvedimento, ma è una volontà politica che questa Maggioranza chiede un impegno all'Amministrazione comunale, in quanto nel Consiglio Comunale del 20 ottobre noi abbiamo approvato un ordine del giorno, all'unanimità, sul tema urbanistico dello sviluppo della città. In quell'ordine del giorno si parlava anche della riqualificazione del centro antico.

Noi come Maggioranza politica riteniamo che all'interno del processo urbanistico di sviluppo del centro antico della nostra città sia importante includere sia il Palazzo Pace che gli appartamenti di Via Brin, che sono gli appartamenti che sono collegati vicino al complesso delle Antiche Terme. Questo è il senso dell'ordine del giorno, Consigliere Cimmino, cioè stiamo dicendo all'Amministrazione di impegnarsi quanto prima a reperire i fondi utili e necessari per estrapolare successivamente, se possibile, questi beni.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere Iovino.

CONSIGLIERE CIMMINO G.:

Quindi avevo capito bene il senso dell'ordine del giorno. La domanda la facciamo al Segretario Generale sperando che possiamo uscire da questa empiessa. Supponiamo che venga votata questa delibera e sappiamo che la Maggioranza è pronta a votare per questa delibera e poi entriamo dopo nel merito del provvedimento.

In questa delibera sono riportati alcuni immobili che l'Amministrazione comunale e quindi il Consiglio comunale darà mandato all'OSL di alienare, addirittura si stabilisce pure un termine nell'anno 2017/2019, dopodiché si vota l'ordine del giorno.

Se dovesse passare quell'ordine del giorno, è vero che è una volontà politica che impegna l'Amministrazione a reperire soldi, quale atto però varrebbe per l'OSL, l'atto di delibera di Consiglio comunale? Dico, supponiamo che a gennaio, febbraio 2017 l'OSL è disponibile ad alienare questi provvedimenti, che facciamo li blocchiamo con quell'ordine del giorno e se si blocca allora la cifra che è riportata all'interno di questa delibera che, nel caso specifico dice che c'è un valore di 4.432.867,23 da conferire all'OSL non è più quel valore, significa che noi stiamo trasferendo all'OSL un valore che è minore rispetto a quello che è riportato nella delibera.

Per completare il quesito, secondo me capisco e condivido quello che è contenuto all'interno dell'ordine del giorno, però secondo me servirebbe un emendamento a quello che è l'atto deliberativo.

PRESIDENTE:

Consigliere Cimmino, c'è la richiesta di intervento da parte dell'assessore Di Martino sotto il profilo politico, poi credo che anche il Segretario Generale voglia sotto il profilo giuridico dare una risposta. Prego Assessore.

ASSESSORE DI MARTINO:

Penso che l'ordine del giorno, che i Consiglieri hanno sottoposto, non sia, consigliere Cimmino, in contraddizione con la delibera, perché l'ordine del giorno parla di una fattispecie che in effetti è in



corso, cioè dice, fa riferimento ad un decreto che il Governo ha emanato a luglio per quanto riguarda i Comuni in dissesto, che seguono il dissesto secondo il procedimento semplificato, per cui è possibile accendere mutui presso la Cassa Depositi e Prestiti a copertura dell'intera massa passiva e questa è una strada che noi non escludiamo, anzi quando il Ministero degli Interni ci ha sollecitato, ci ha chiesto se noi intendevamo accedere a questa procedura, noi abbiamo risposto positivamente e abbiamo elencato la massa passiva che in questo momento è in mano, in capo all'OSL per avviare le procedure di accensione del mutuo presso Cassa Depositi e Prestiti.

Noi come in questo momento, come ogni anno, perché lo dovremmo fare ed io mi auguro che non lo dovremmo fare negli stessi termini, anche l'anno prossimo dovremmo riconfermare che all'OSL diamo la disponibilità alla vendita a copertura della massa passiva di una parte del nostro patrimonio immobiliare, così come già è stato fatto ovviamente negli anni precedenti e noi per quest'anno, non essendoci novità sotto l'aspetto di copertura diversa della massa passiva, dobbiamo fare la procedura, così come la stiamo facendo e dare l'indisponibilità a vendere i beni che elenchiamo, tra cui ci sta anche il Palazzo della Pace, che vale 2 milioni e 500 mila euro e quegli appartamenti che hanno un valore, adesso non ricordo nello specifico.

Non li stiamo togliendo all'OSL con questo ordine del giorno, li toglieremo all'OSL nel momento in cui diciamo va in vigore il mutuo di Cassa Depositi e Prestiti e noi abbiamo le risorse per toglierlo all'OSL, a quel punto la massa passiva viene coperta con risorse diciamo derivante da mutuo e quindi penso che l'intento dei Consiglieri sia quello di invitare, nel momento in cui ci sono le risorse economiche derivanti da quel mutuo, come priorità a togliere prima il Palazzo Pace, poi gli appartamenti di Via Brin.

È una priorità che noi possiamo tranquillamente accogliere, che non va in contrasto con quanto diciamo nella delibera, perché in questo momento la delibera conferma la volontà del Consiglio comunale di coprire parte della massa passiva di 4 milioni e 400 mila con quei beni e li stanno e noi lo confermiamo con la delibera.

PRESIDENTE:

Ha finito assessore Di Martino?

Passo un attimo la parola al Segretario Generale su richiesta del consigliere Cimmino, che ci illustra sotto il profilo giuridico la validità o meno della proposta.

Prego.

SEGRETARIO GENERALE:

Solo per completare sul piano degli atti, quello che ha già precisato il Vicesindaco, un eventuale cambiamento passerebbe per una nuova delibera e quindi comunque per il Consiglio comunale, la valorizzazione che noi approviamo e che è allegata al bilancio è atto di programmazione suscettibile di modificazione nel corso dell'anno, il che significa che una diversa decisione passerebbe per una delibera consiliare di modifica del Piano di Valorizzazione, quindi ovviamente il Consiglio sarà tenuto a votarla e fino ad allora varrà la delibera che approveremo oggi a tutti gli effetti.

PRESIDENTE:

Grazie Segretario.

Consigliere Ungaro, vuole intervenire sulla discussione generale?

Apriamo la discussione generale.

(Intervento fuori microfono)

PRESIDENTE:

Noi facciamo la discussione generale sul punto sei, poi sull'ordine del giorno e poi li votiamo, perché non è un emendamento.

Vuole intervenire sulla discussione generale? No.

(Intervento fuori microfono)

PRESIDENTE:

Quindi vuole chiarire ancora la questione sotto il profilo giuridico con il Segretario?

Prego. No, stavo chiedendo per avere anche il rispetto.

CONSIGLIERE UNGARO:

...comunale che ci dice una cosa, proposta dall'Amministrazione, giusto? Lo ha proposto l'Amministrazione, poi contemporaneamente in sede di Consiglio comunale c'è un altro atto lecito da parte della maggioranza, la quale ci dice che impegna l'Amministrazione a reperire dei fondi per escludere due beni dalla disponibilità attiva per l'OSL, giusto? Questo sto capendo.

Nel momento in cui, probabilmente o l'Assessore o lei già ce lo avrà specificato, ma nel momento in cui si dovessero reperire questi fondi, per escludere dalla disponibilità attiva dell'OSL questi due beni, si deve comunque ripassare in Consiglio comunale?

Questo forse non era chiaro, questo volevo capire. Noi approviamo questa delibera, se verrà approvata e chi la voterà, quindi questo è l'atto ufficiale, contemporaneamente il Consiglio comunale impegna l'Amministrazione a reperire dei fondi per escludere due beni da quella disponibilità all'OSL.

Nel momento in cui ci dovesse essere questa disponibilità, si ripasserà in Consiglio comunale perché quei due beni per poterli escludere hanno bisogno di una ratifica del Consiglio comunale, è questo?

Okay, grazie, questo era Presidente.

PRESIDENTE:

Grazie, è stato ottimo anche per l'intera assise, credevo che volesse intervenire sulla discussione, per chiarire se apriamo sulla discussione dell'ordine del giorno o sul punto sei.

Chi vuole intervenire sulla discussione generale? Prego.

Nessuno vuole intervenire? Consigliere Vozza, prego.

CONSIGLIERE VOZZA:

Ritengo l'atto particolarmente importante, anche perché questo dovrebbe essere un atto concreto, anche se legato ad una programmazione, che può essere cambiata, come ci ricordava la Segretaria Generale, ma che deve avere però dei punti fermi, non può essere solo propaganda, anche, perché in politica si fa, ma se è solo propaganda mi sembra un po' eccessivo quando parliamo di valorizzazione del patrimonio, soprattutto poi quando tende a nascondere, ma non lo dico nella maniera maliziosa nel termine, a non far risaltare invece un aspetto importante, che è quello relativo al patrimonio della SINT, su cui io invece esprimo grandissima preoccupazione e contrarietà.

Leggere gli atti amministrativi è sempre fonte di arricchimento e si imparano sempre delle cose, questo famoso chiosco, prima o poi vi lascerò scritto pure a chi andrà il chiosco della Villa Comunale, i cui documenti sono stati trasmessi soltanto ora nell'ufficio e questo è un modo di compilare gli atti, c'è stato qualcuno che ha richiesto di metterlo, non c'è stato, perché questo è dentro tutte le storielle che si raccontano e che in un atto amministrativo si scriva chiosco in proprietà superficiale, di cui i documenti sono stati trasmessi soltanto ora all'ufficio e l'ufficio dovrebbe averli, ma parto dalla sciocchezza per arrivare invece alle cose più serie.

Noi abbiamo tre cose, Antiche Terme, Palazzo (...), Caserma Cristallina e poi l'immobile di Palazzo Pace che sta nell'elenco.

Antiche Terme, io metto assieme assessore Di Martino Antiche Terme, Caserma Cristallina e la svendita del patrimonio della SINT, ritorniamo al punto, se non c'è mai una discussione su qual è il progetto complessivo, che l'Amministrazione e la maggioranza ha in testa sulla storia delle Terme e poi anche con tempi diversi, prima le vecchie terme, poi le nuove, non discuto, ma se continuate a sfilarvi da questa storia, io devo fare la polemica sul fatto che voi avete annunciato che il bando sarebbe uscito ad ottobre?

La faccio, poi qualcuno mi dirà ma fare solo polemica, ma voi fate solo annunci a vuoto, perché voi avete annunciato che a ottobre avreste fatto il bando, che l'anno prossimo si sarebbero aperte le vecchie terme, non c'è né il bando e probabilmente neanche l'apertura delle vecchie terme, perché è impossibile aprirle per l'anno prossimo.

Mettiamo da parte le polemiche, prima di discutere di alcune di queste scelte, c'è un ragionamento per cui si giustifica il fatto che facciamo alcune operazioni, oppure diventa, come lo vogliamo chiamare, spezzatino, emergenza, mettiamo la pezza, non so non voglio usare termini sbagliati, però siamo di fronti a questa storia.

La Caserma Cristallina, io non ho nessuna obiezione, tranne a verificare bene se c'è ancora un vincolo del Ministero, della Marina, perché c'era un vincolo che doveva essere destinato ad uso pubblico quella, può darsi che sia decaduto il vincolo, per me va bene, perché nel piano fatto con l'advisor per le terme, la Caserma Cristallina era esattamente destinata ad albergo.

Devo dire di più, nella delibera fatta da Polito nel 2001, se andate a leggermi la delibera del 2001, vedrete che sta scritto struttura a servizio delle terme, quindi da questo punto di vista non ci sono problemi e difficoltà, però se manca un ragionamento, diventa difficile seguirvi, perché siccome nessuno ha voglia di fare opposizione a prescindere, però se non c'è un ragionamento uno deve dire guardate avete annunciato delle cose, non le avete mantenute e state continuando a procedere così un po' a caso, senza avere un disegno in testa.

Quindi, io reclamo questa discussione sulle terme e la necessità di capire dove vogliamo approdare con il punto delle terme.

Ritengo grave quello che si prospetta sulla SINT, naturalmente ci sono anche gli aspetti del fallimento, altrettanto gravi, ma è possibile trovare delle soluzioni? Non lo so, se non si fa la discussione, so che noi stiamo facendo che cosa per guardare un po' gli atti, stiamo mettendo in vendita il centro sportivo con il pallone, non mi viene chiamato e lì uno potrebbe anche dire forse è il pezzo più lontano dall'area dove si fanno le attività termali, può anche avere un senso, tranne a capire il finanziamento pubblico che abbiamo avuto e i mutui che abbiamo fatto, ma sicuramente avrete valutato questo aspetti se è possibile metterli in vendita o no, io non capisco la procedura, sicuramente voi l'avrete valutata; ma se io dico devo vendere l'area del tennis, che sta dentro il Parco delle Terme, non fuori, cioè io prendo il Parco delle Terme e ne taglio un pezzo, poi c'è l'area dei parcheggi, dove c'era l'area dei container e così via, l'area dei terremotati, che è stata abbandonata per una fase, dove tra l'altro se non sbaglio c'è il collegamento da sotto tra l'area del tennis e così via e quindi aveva un senso quell'area e prendo e taglio anche quell'area lì.

Poi c'è l'area dei parcheggi dietro Via Mosco Giuli, che sta dentro le terme, non fuori, che sarà stata affidata male, con i contratti, non discuti sui contratti e noi paghiamo anche lì, cioè che cosa stiamo facendo a questo punto?

Secondo me stiamo facendo un'operazione sbagliata, soprattutto se non abbiamo in testa qual è il progetto, il programma, ripeto anche con tempi e modalità diverse, perché capisco che tutto assieme non si può fare e insomma noi pensiamo di liquidare tutta questa partita dentro il ragionamento Piano di Valorizzazione?

No, per quanto riguarda la SINT e queste cose qua, io vi chiederei un supplemento di riflessione e anche la possibilità di poter avere la richiesta nostra di convocazione non andava bene, perché qualcuno si indispettiva che la maggioranza era tirata, bene convocatevi voi, noi ci verremo, non faremo come voi, ci verremo se convocate un Consiglio comunale sulle terme, anche domani, lo convocate e veniamo a fare la discussione sulle terme, ma facciamola con grande serietà, la stessa cosa riguarda le Stimmatine. Assessore io non ho capito, perché sono due cose diverse, c'è una procedura, c'è anche una perizia del CTU e così via, c'è un pronunciamento, un contenzioso in sede civile, se non ricordo male per quanto riguarda le Stimmatine e bla, bla, bla.

Bene, le Stimmatine erano state tra l'altro nel Programma Più Europa, a completare la cittadella comunale, quindi aveva un senso quella roba lì, si può cambiare?

Sicuramente si può cambiare, ma esiste un protocollo già di intesa con qualcuno delle Forze dell'Ordine? Si parla della Finanza, c'è la disponibilità, c'è un canone già fissato? Perché se no facciamo un altro annuncio, facciamo un altro annuncio quando la priorità non è questa, perché così come la valorizziamo? Non l'ho capito.

La valorizziamo se qui dentro lei mi dice l'immobile le Stimmatine non ci facciamo più la casa comunale, la cittadella comunale, lo fittiamo alle Forze dell'Ordine, anche a prezzo simbolico di 100 mila euro l'anno, perché sono importanti le Forze dell'Ordine e valorizziamo con 100 mila euro all'anno, io che cosa mi devo prendere qui dentro? Niente, perché qui non c'è niente, allora il tema vero è completare le Stimmatine, perché se per le Stimmatine si sbloccassero tutte le vicende, probabilmente prima di un anno e mezzo e dico anche se sono ottimista da questo punto di vista, noi prima di due anni non avremmo la struttura completata, poi sarà della Guardia di Finanza, dei Pompieri, dei Carabinieri, tutto quello che volete, ma la priorità è completare la struttura, se no non valorizziamo niente, stiamo facendo uno spot semplicemente in una dimensione in cui invece le cose dovrebbero essere più concrete,

poi io non sono contrario neanche al trasferimento delle Forze dell'Ordine, quindi non è questo il tema, è che non è realistico quello che stiamo proponendo qua dentro.

Così come io credo, io su Palazzo Pace, l'Assessore all'Urbanistica lo sa, ho avuto modo di dirglielo incontrandolo, mi appare una contraddizione non fatta da voi, fatta prima, in precedenza questa cosa, la vendita di Palazzo Pace, che stava dentro il percorso, se non ricordo male, dei finanziamenti della Via Francigena, dove noi abbiamo avuto già un pezzo di finanziamento che riguardava la chiesa e quindi è una contraddizione, però stiamo parlando di un pezzo che vale 2 milioni e 400 mila euro, quindi una cosa importante.

Personalmente se si riesce a sganciare, io sono convinto che sia una cosa utile per il centro antico, fare una operazione di questo tipo, però anche qui vediamo c'è il mutuo, c'è questa possibilità, se c'è a mio avviso risolve tantissimi problemi, perché? Ne ho già parlato e non voglio annoiarvi, noi dobbiamo capire, perché se tutto il tema del dissesto di Castellammare, Assessore al Bilancio, è legato a 4 milioni e 400 mila euro che abbiamo dato alla Commissione, ma ritorno al tema che abbiamo sbagliato a fare il dissesto, perché se non si capisce qual è la massa passiva su cui dobbiamo ragionare e ritorna il tema di una discussione su questa roba.

Ognuno di noi si può sbizzarrire con la fantasia su questa partita e allora io sbizzarrendomi con la fantasia le dico non capisco perché bisogna vendere tutto questo terreno che abbiamo qui, non lo capisco, soprattutto quello relativo a Viale Ippocastani, francamente mi sembra in contraddizione con quello che abbiamo affermato, soprattutto io non conosco, non conosco bene le aree, però se fossero nella disponibilità del Comune, ma insomma quale occasione, visto che in altre parti si fanno gli orti urbani, si affidano ai pensionati e così via, fare una operazione bella e bene sono contento, sono d'accordo, non sono riuscito ad interpretare il suo silenzio, sono d'accordo se anche lei la pensa così e allora questa è una operazione di valorizzazione seria che viene fatta.

Per quanto riguarda le case, io qui mi permetto semplicemente di dire, io sono per svenderle, per toglierle, perché i costi di manutenzione, i fitti, è una situazione difficile, mi permetto di dire che bisognerebbe trovare qualcosa che aiuti, perché noi provammo in una fase con la Regione Campania, che ci assicurava il mutuo a tasso zero per chi voleva acquistare gli immobili con riduzioni spaventose dei costi, abbattimenti e così via e ci fu la rivolta in Consiglio comunale.

Non c'è nessuna tutela, che riguarda anche quelli che eventualmente non possono comprare e si era previsto che per almeno cinque anni non potevano essere mandati via, cioè ci sono una serie di argomenti, che intaccano anche temi sociali molto seri, su cui forse qualche approfondimento in più sarebbe stato utile, io per queste ragioni, se la delibera rimane questa, io voterò contro, non mi convince, lo ritengo francamente un errore.

PRESIDENTE:

Grazie consigliere Vozza.

Chi vuole intervenire sulla discussione generale? Consigliere Amato, prego.

CONSIGLIERE AMATO V.:

Questo documento individua la Legge 133 del 2008, che parla di dismissioni e/o valorizzazioni. Quando penso che un bene va a finire in questo calderone, se lo vogliamo veramente valorizzare, va fatto qualcosa a latere, va collegato qualcosa che ci possa far capire che effettivamente noi abbiamo intenzione di valorizzarli questi beni, viceversa tenerli qua dentro significa che domani mattina, visto l'andazzo che sta prendendo, ma anche l'economia mondiale, nazionale, locale, noi saremmo costretti a dismettere questi beni.

Quello che mi spaventa è che non c'è una prospettiva, cioè non c'è, non vedo nell'Amministrazione la capacità di immaginarsi una via di uscita, di trovare una via di uscita, perché noi stiamo sempre ad inseguire gli eventi e a cercare di mettere delle toppe, il caso SINT è eloquente, molto eloquente, cioè li stiamo svendendo dei beni che attualmente, proprio in mano alla relazione che abbiamo agli atti, si evince che questi beni hanno un reddito, producono un reddito, cioè il Parcheggio del Pallone produce 50 mila euro l'anno, si pagherebbe il dipendente della SINT, quindi noi andiamo a dismettere dei beni, si abbiamo la necessità di abbattere la massa debitoria, altrimenti falliamo, qua, la e quanto altro, può essere anche giusto, però non essendoci una prospettiva, anche di sostenibilità finanziaria, perché comunque la SINT continuerà ad avere i suoi oneri, continuerà ad avere i suoi costi, ma avremo perso

quello che è oggi un flusso, avremmo perso il flusso del fitto che abbiamo all'Hotel dei Congressi, avremmo perso la possibilità di mettere a reddito l'area dei camper.

Lì, con un meccanismo come lo abbiamo visto mettere al parcheggio, si potrebbe realizzare un camper dove la gente va in automatico a prendersi la piazzola, cioè sono cose che con un piccolo investimento potrebbero diventare un ulteriore reddito e potrebbero rendere, dare sostenibilità alla SINT se la vogliamo lasciare così.

Ripeto, quello che non vedo è la prospettiva, cioè non vedo in questo documento la possibilità di uscire da questa situazione, comunque per andare un po' più nel dettaglio, perché noi abbiamo fatto un'analisi di questo documento, visto che c'è parso particolarmente scioccante vedere che Castellammare mette tutti i suoi beni in questo calderone di cose da vendere o da dismettere, però nell'esame dei punti, siamo contenti che abbiamo o avete deciso con questo ordine del giorno di cercare di tirare fuori il palazzo (...) perché era veramente proprio la botta finale, ma le altre cose che abbiamo notato, per esempio, è che tra tutti i terreni che sono stati messi nel documento, ci stanno due terreni, al Foglio 15, Particella 831, 1405 che sono gravati da vincolo archeologico. Non solo sono gravati da vincolo archeologico, ma ci sono sopra dei beni, cioè sopra ci sono delle costruzioni abusive, cioè noi vi stiamo dicendo ma la sapete questa cosa?

Il Sindaco è al corrente di questa cosa, cioè che voi avete messo dei beni dove ci sono delle costruzioni abusive e cosa stiamo facendo in merito a questa cosa e poi il vincolo archeologico?

Se noi domani mattina la mettiamo in questo calderone, siamo passibili anche di errori di danni erariali seri, voglio dire stiamo un po' attenti a queste cose, poi cosa c'è più?

Niente, ripeto, io mi auguro di poter toccare con mano un cambiamento di passo, cioè di poter vedere che il fatto che c'è un esodo da Castellammare, il fatto che i giovani vanno via, il fatto che c'è un costante depauperamento delle entrate del Comune di Castellammare, perché c'è un crollo nei redditi, c'è un crollo nelle presenze a Castellammare, debba essere preso di petto, debba essere affrontato con molta più decisione, appunto i terreni, tutti questi frutteti, vigneti e quanto altro, debbono, possono essere oggetto di un progetto, ma veramente che possa diventare il volano di un rilancio di Castellammare.

Gli orti comunali sono sicuramente, qualcuno può sorridere all'idea del fatto che vuoi risolvere il problema degli orti, assolutamente si non c'è niente da sorridere, fare un progetto dove tutti i terreni agricoli stabiesi possano diventare, possano essere affidati a cooperative di anziani, a cooperative di giovani, dove ci si organizza per far crescere, migliorare o meglio tutelare i prodotti autoctoni, il DOP sui prodotti agricoli, inserirli nel concetto, nel contesto nelle mense scolastiche, creare una vendita, cioè un mercato ortofrutticolo locale a chilometro zero.

Noi possiamo dare la possibilità di creare un reddito a queste cooperative, di creare un reddito a persone che stanno per strada e invece noi dall'altra parte che facciamo? Mettiamo questi beni, perché riteniamo che non li possiamo usare, ma è solo il Comune che si può prendere l'onere e l'onore di organizzare e di pensare e di visualizzare davanti a se una soluzione a questa crisi, non possiamo stare lì dietro a cercare di mettere la toppa qua, la toppa là per cercare di evitare il fallimento della SINT, il commissariamento qua o il commissariamento là.

Voglio vedere un progetto veramente di valorizzazione e non di dismissione. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere.

Prego chi vuole intervenire? Non c'è nessuno?

Consigliere Ungaro non è intervenuto sull'argomento? No.

Prego, non fate un dialogo fra voi due. Passiamo alle dichiarazioni di voto.

Prego consigliere Iovino.

CONSIGLIERE IOVINO:

Signor Presidente, signor Sindaco, colleghi Consiglieri, oggi penso che approviamo un atto importante in questa assise, che dagli interventi che ho sentito, alcuni sottovalutano.

Non mi trovo d'accordo né con le parole da parte del consigliere Voza, che dice che questa maggioranza non ha una visione strategica di questa città, né tantomeno con la proposta politica allegata agli atti della Commissione Bilancio, avanzata dal Movimento 5 Stelle, anche perché in tutte le lingue e in tutte le salse di questo mondo, per quello che ci riguarda come Partito Democratico e chi vi parla è

uno dei Consiglieri che ha mandato a casa la precedente Amministrazione, sul tema della SINT abbiamo avuto uno scontro fortissimo con la precedente Amministrazione, perché noi non volevamo assolutamente che la SINT fallisse, non lo volevamo e non lo vogliamo nemmeno oggi e fino all'ultimo tentativo che noi possiamo mettere in campo per non far fallire quella società, questa Amministrazione sta tentando di metterlo in campo; né tantomeno questa Amministrazione ha intenzione di fare il famoso spezzatino, non è così, perché noi tutti sappiamo che al SINT detiene un debito di circa 4 milioni e 500 mila euro e noi tutti abbiamo spinto affinché il primo atto che facesse l'Amministrazione guidata dal Sindaco Antonio Pannullo, fosse quello di bloccare la vendita dell'albergo di terme.

Nella relazione si evince chiaramente che la vendita di alcuni beni non strumentali della SINT, servono per non far fallire quella società, preferisco diecimila volte vendere questi beni e non l'albergo delle terme.

Per quanto riguarda invece la visione di città, non credo che quest'Amministrazione non ce l'abbia, Salvatore, anche perché credo che basta che uno si soffermi un attimo e tutto è collegato, perché quando sento dire dall'assessore Di Martino che Palazzo Stimateine può diventare un presidio di legalità all'interno del centro antico, allora gli dico vai avanti, perché il centro antico è una risorsa fondamentale e strategica per questo territorio, così come quando la maggioranza politica esprime un indirizzo nei confronti dell'Amministrazione, dice cara Amministrazione noi siamo in regime di dissesto e nel regime di dissesto purtroppo dobbiamo stanziare delle somme che devono andare all'OSL, ma nello stesso tempo invitiamo l'Amministrazione nella maniera più celere possibile a riacquisire al patrimonio dell'Ente sui beni di fondamentale importanza per lo sviluppo sempre di quel territorio, che sono Palazzo Pace e gli appartamenti collegati alle Antiche Terme e allora si esprime una volontà politica di disegno ben preciso della città caro Salvatore, così come quando questa Amministrazione presenta questo atto e dice che le Antiche Terme e la Caserma Cristallina devono essere valorizzate, significa che c'è già una discussione in atto all'interno della maggioranza e che la maggioranza sicuramente non si sottrarrà a fare la discussione quando sarà pronta insieme a tutte le forze politiche presenti in Consiglio comunale, perché quando si dà un indirizzo al dirigente del settore urbanistica e gli si dice: caro dirigente cambia la destinazione di uso di Caserma Cristallina e falla diventare una struttura turistico-ricettiva, vuol dire che questa Amministrazione sta mettendo in campo delle linee ben precise, ha il coraggio, a differenza di altre Amministrazioni, di fare le cose, perché sicuramente questa Amministrazione non si sottrarrà ai contributi fattivi da parte delle opposizioni, perché certamente non decidiamo da soli, ma certamente non potrei mai condividere la posizione del Movimento 5 Stelle, che dichiara in Commissione Bilancio, che la SINT deve fallire e quindi il tutto deve ritornare nelle mani del Comune.

Non è così, perché la gestisce tutto il curatore fallimentare e noi su questo tema già ci siamo scontrati pesantemente e a tutti i costi su questo tema nella passata legislatura, quell'Amministrazione è andata a casa sul tema Terme di Stabia.

Ultima cosa, anche sulla questione dei terreni, qua nessuno sta mettendo in vendita niente, l'Amministrazione con questo atto sta dicendo, se non erro, al dirigente del settore patrimonio, di valorizzare determinati beni, tra cui anche i terreni, poi ci sarà la volontà politica di vendere o di valorizzare determinati beni, di costituire degli orti, ma dopo una discussione che è sempre politica.

Questa Amministrazione non sta svendendo niente, l'intento di questa Amministrazione è di valorizzare al massimo i beni della nostra città ed uno dei pilastri fondamentali del nostro programma elettorale si chiama centro antico e con questa delibera si vede cosa questa Amministrazione vorrà mettere in campo. Annuncio, ovviamente a nome del gruppo del Partito Democratico il voto favorevole, ringraziando i membri della Commissione Finanze, nonché il Presidente per l'ottimo lavoro svolto.

Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie consigliere Iovino.

Chi vuole intervenire ancora sull'argomento? Prego.

Consigliere Ungaro, che vuole fare? Prego.

CONSIGLIERE UNGARO:

Diciamo che il Consigliere che mi ha preceduto ha sollecitato il mio intervento e anche la remissività dell'assessore Di Martino, che prima voleva intervenire, poi resosi conto che alle spalle aveva un

Consigliere che si sarebbe prestato ad intervenire, ha fatto un passettino indietro o no Assessore, giusto, è così?

Abbiamo sentito vari interventi tutti molto costruttivi sull'argomento, argomento delicato come sentivo dire da più parti, perché in realtà qualcuno usava il termine spezzatino.

Assessore, è notoria la sua bravura nell'arte culinaria, quindi il termine spezzatino cade proprio a pennello, perché a quest'ora diciamo non ci avete nemmeno concesso una mezzoretta di pausa per rifocillarci, quindi a questo ora uno spezzatino probabilmente poteva essere molto più utile in un piatto.

Bando poi all'aspetto diciamo goliardico, lei faceva riferimento a dei contratti discutibili, mi rivolgo a lei Assessore, lei ha fatto riferimento a dei contratti discutibili e quando poi si parla di confronto nell'Aula consiliare, è proprio questo il nocciolo, se ci sono dei contratti discutibili, parliamo di questi contratti discutibili, andiamo nel merito, andiamo nel dettaglio e vediamo perché sono discutibili, vediamo da chi sono stati compilati, da chi sono stati sottoscritti e tutto quello che orbita intorno alla sottoscrizione di un contratto discutibile.

Sentivo parlare dal consigliere Amato, che addirittura ci sono dei beni con vincolo archeologico, addirittura dei beni sui quali sono stati costruiti dei manufatti, la domanda veniva fatta a lei, Sindaco, quindi mi aspetterei poi una risposta in tal senso su questo specifico argomento.

Per quanto riguarda invece il Consigliere che mi ha preceduto, lui parlava della ferma volontà di questa Amministrazione di non avere un fallimento della SINT, ebbene però sono d'accordo nel non fallimento della SINT, però qualche altra Amministrazione non ha esitato a far fallire le terme e la Multiservizi.

Per quanto riguarda invece l'albergo delle terme, se non sbaglio il Consiglio comunale nella passata Amministrazione aveva deliberato di vendere le terme, non certo il Consigliere tizio o caio, era il Consiglio comunale che aveva dato questo mandato e le minoranze in quella occasione, se non sbaglio avevano votato in maniera sfavorevole.

Per quanto riguarda invece la visione della città, altro argomento molto caro, che è stato richiamato da più Consiglieri che mi hanno preceduto, ebbene io mi vorrei sempre confrontare su una visione eterogenea della città è fuori dubbio, però qual è il luogo dove parlare di una visione complessiva alla città? E' il Consiglio comunale! E' il Consiglio comunale! Le discussioni su una visione eterogenea, complessiva, democratica, condivisa in Consiglio comunale non si hanno mai, lo testimonia il fatto che quando portiamo una convocazione al Consiglio comunale su argomenti fondamentali per la visione complessiva della città, puntualmente la maggioranza si sottrae al confronto.

Quindi, questa non è una critica, ma è una sorta di ravvedimento, un invito a confrontarsi su questioni che poi hanno del complessivo e hanno a che vedere sulla visione della città.

Sentivo poi parlare del fatto che non si ha intenzione di vendere nessun bene che è previsto in questa delibera, io ricordo a me stesso che alienare e/o valorizzare sono due termini contrastanti tra di loro, perché alienare significa vendere, okay? Quindi alienare significa vendere e/o valorizzare, quindi si pone l'Amministrazione comunale davanti ad una scelta, quindi non è vero che non c'è la parolina magica vendere in questa delibera.

Questa delibera se viene approvata, dà mandato all'Amministrazione, quindi il Consiglio comunale dà mandato all'Amministrazione di poter anche decidere di vendere quei cespiti, quindi questo solo per precisazione.

Per quanto riguarda poi tutto quello che afferiva alla vicenda SINT, ebbene capisco le perplessità, capisco la volontà di non farla fallire, assolutamente la condivido questa posizione, però la legge ci ricorda che, i beni possono essere si venduti o alienati, ma possono essere concessi o allocati a privati a titolo oneroso per un periodo non superiore a cinquant'anni, quindi tutti i punti che riguardano la legge che disciplinano la materia, quindi ci sono anche altre alternative in merito che possono essere affrontate e con questo mi riallaccio a quanto poi allegato in calce alla delibera su una relazione fatta dalla SINT e su questo ho ancora qualcosa da dire.

Noi, sin dall'alba del nostro insediamento, il consigliere Iovino se lo ricorderà, avevamo chiesto un'audizione del Dottor Vanacore in Commissione cosa che non è stata possibile avere, il nostro desiderio non è stato esaudito.

Noi avremmo voluto interagire con il Dottor Vanacore e quindi porre una serie di quesiti, per capire qual è lo stato dell'arte della SINT e sentire dalla sua voce quali sono le problematiche che attanagliano nella maniera immediata, quelle che sono le problematiche pregresse e quelle che potrebbero essere quelle future.

Puntualmente, però questa audizione diciamo non è stata fatta, quindi è mancato quello spirito del contraddittorio, del confronto tra le parti.

Poi in Commissione avevo fatto notare che, se non sbaglio il 5 agosto, Sindaco, lei come rappresentante legale dell'Amministrazione comunale, ha dato mandato all'assemblea di SINT di procedere alla individuazione dei beni non strumentali all'attività delle terme, quindi dal verbale si evince questo, però io mi domando e lo domando a quanti poi possono darmi un conforto in tal senso, chi è che stabilisce quali sono i beni non strumentali dell'attività termale? Chi e in che modo e con quale circostanza?

Leggevo nel documento allegato, che per alcuni beni c'è una perizia retrodatata al 2011, come mai non ci sono perizie attuali? Solo in questa nota fatta pochi giorni fa, si dice mi dai mandato a fare le perizie? Ed io mi domando perché non è stato fatto ad agosto e di quelle perizie retrodatate, che sono pochissime, per alcune altri beni individuati in questa delibera, addirittura non si sa il valore né catastale, né il valore periziale, quindi si sta discutendo su qualcosa che è aleatorio, su qualcosa che è un indirizzo.

Vorrei capire che è un indirizzo politico, però di concreto a noi per farci capire il quantum di quanto è il bene che potrebbe essere andato alienato, non ci sta nulla allegato, non c'è una perizia, non c'è una quantificazione, non c'è nulla e quindi secondo noi alcuni di questi beni potevano e potrebbero ancora, se l'Amministrazione coscienziosamente aderisce a quelli che poi sono gli input delle minoranze, essere valorizzati e essere messi a sistema, perché comunque sono appetibili dal punto di vista delle attività collaterali, che fanno da corollario all'attività termale.

Alcuni mi dicevano che sono già a reddito, faccio un esempio il parcheggio sta va vicino al Pallone, produce un reddito di 50 mila euro all'anno, che parametrato al suo valore intrinseco, produce un reddito del 7 - 8 per cento annuo, cioè io mi vado a liberare di un bene che, è come se io cedessi un obbligazione che mi rende il 7 - 8 per cento solo per incassare la sorta capitale, secondo me una operazione economica che non sta né in cielo e né in terra, ma oltre a questo c'è il parcheggio dell'Hotel delle Terme, ci sono altri beni che potrebbero essere messi a sistema, a regime e quindi poter essere dati a garanzia verso quei creditori e dire guarda io ti do, ti firmo un contratto dove tu ti vai a riscuotere l'incasso che alla SINT produce da qui a quando il contratto andrà a finire. Se non erro c'è un contratto in essere per altri otto anni su quel parcheggio e che produce un reddito di circa 17 - 18 mila euro all'anno.

Secondo me ci potrebbero essere i presupposti per rivedere questa valorizzazione del patrimonio e quindi cercare di centellinare, di individuare strettamente proprio quei beni necessari che non producono reddito e che quindi effettivamente non sono strumentali.

Mi sarei aspettato una relazione circoscritta, dove l'amministratore della SINT ci veniva a dire perché non sono strumentali, cioè io che sono un Consigliere comunale mi devo prendere per buono che qui dentro c'è scritto una serie di beni non strumentali, ma chi lo decide, sulla base di quali prerogative? Sulla base di quali argomentazioni? Sulla base di quale piano industriale, di quale piano economico finanziario sono state fatte queste valutazioni?

Queste sono riflessioni che io lascio al Sindaco, al Vicesindaco, alla Giunta, alla maggioranza tutta, perché secondo me il problema veramente è serio.

Il fatto di voler a tutti i costi evitare un fantomatico fallimento della SINT, ci sta secondo me facendo correre troppo e probabilmente tralasciare quelli che sono alcuni degli aspetti più importanti della vicenda.

Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie consigliere Ungaro.

Mi chiede la parola l'assessore Di Martino, prego.

ASSESSORE DI MARTINO:

Mi scuso con i Consiglieri, perché forse sono stato troppo superficiale nella relazione e quindi non è stato chiaro che questa delibera non prevedeva un piano di dismissione di tutto il patrimonio, certamente alcuni beni dovranno essere dismessi, uno di questi è l'immobile di Via Suppezzo dell'ASAM che necessariamente dovrà essere dismesso, altri vanno in valorizzazione, valorizzazione significa fare il censimento dello stato attuale, per capire qual è la forma e il modo con cui il Comune può renderlo più ottimale rispetto alle funzioni proprie e alle funzioni della creazione ovviamente di reddito.

Per non fare troppi annunci, appunto ha ragione Vozza, forse facciamo troppi annunci, la vicenda degli orti urbani me l'ero tenuta da parte, perché non è ancora pronta, però chiaramente fare l'inventario degli

orti che sono in nostro possesso, ci serve esattamente per verificare se ci sono le condizioni di andare in quella direzione, di utilizzare le normative che riguardano l'agricoltura per i giovani, la concessione ai giovani agricoltori, tutta questa vicenda qua, ma questo è necessario farlo in questa delibera, se non lo facciamo adesso che affermiamo la nostra proprietà, noi non possiamo poi fare gli atti conseguenti e noi stiamo affermando la proprietà e dobbiamo programmare nel triennio 2017/2019, perché è vero che l'Istituto Stimateine lo conosciamo tutti quanti come sta, la vicenda la dobbiamo sbloccare, ma noi facciamo questo atto, che è un atto programmatico, che ci dovrebbe portare al 2019, noi speriamo, pensiamo, contiamo, siamo fiduciosi che per il 2019 quella vicenda l'abbiamo sbloccata ovviamente e quindi è possibile anche nella direzione della istituzione centro antico di un presidio di legalità.

Per quanto riguarda tutta la vicenda SINT, anche qua noi non ci possiamo, forse, io non voglio fare quello troppo preoccupato, ha ragione Vozza dobbiamo fare una discussione.

Noi la discussione e l'accennava il consigliere Iovino, a breve l'avremo a partire da quello che si può fare e su cui è chiaro quello che possiamo fare qui ed ora che sono le Terme Antiche.

Gli atti sono pronti, nei prossimi giorni verranno in Consiglio e si avvierà la discussione da là, su quello che bisogna fare sulla SINT, sfido chiunque a dirmi io ho le idee chiare e già so quello che bisogna fare, siccome però lo sappiamo tutti che la situazione è questa, noi per poter però avviare tutto un ragionamento e per poterne discutere e per poter avere il tempo di capire e di acquisire gli aiuti della Regione, di invitare tutti gli esperti di questo mondo, questo si può fare solamente se domani mattina non ci scoppia la bomba in mano, perché consigliere Ungaro la SINT può fallire domani mattina e noi abbiamo la necessità di trovare delle forme per intervenire immediatamente, nel momento in cui questa eventualità dovesse verificarsi, perciò noi elenchiamo tutti i beni, poi non è detto che bisogna venderli tutti quei beni e non è detto che tutto bisogna venderlo ai privati; ma sono il nostro elemento emergenziale, perché se domani mattina uno dei creditori con 200 mila euro fa l'istanza di fallimento dobbiamo poter intervenire, altrimenti la discussione si chiude là, si apre in un altro luogo che è il tribunale fallimentare e non è che là si fa lo spezzatino, la si fa la tagliata, diciamo gli straccetti, non lo spezzatino, perché lo spezzatino può essere pure una cosa nobile, gli straccetti sono spesso una cosa ignobile.

Questo è lo spirito con cui noi ci stiamo muovendo, è propaganda? Noi cerchiamo di programmare le cose da fare, cerchiamo di portarle avanti diciamo con determinazione in tutti i limiti che possiamo avere, perché figuriamoci quanti limiti abbiamo, ma lo facciamo con determinazione, innanzitutto programmando gli atti e questo è un atto programmatico, poi è chiaro sulle scelte di merito si torna qua e su quello che bisogna fare a Terme Antiche si torna qua, su quello che bisogna fare a Terme Nuove si torna qua, ma noi dobbiamo essere pronti ad intervenire per poterci tornare qua e non andare a fare questa discussione in altri luoghi.

Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie assessore Di Martino.

Prego.

CONSIGLIERE UNGARO:

Il Consiglio comunale è bello perché è il momento nel quale noi possiamo confrontarci un attimino, siccome il Vicesindaco non lo incontro mai, perché io vengo poco al Comune, allora non riusciamo a confrontarci.

In sostanza volevo dire che, lei ha fatto riferimento al fatto che la SINT possa fallire dall'oggi al domani, è inutile che io lo ricordi a lei, perché lei è un tecnico della materia, però lo ricordo a me stesso, perché è bene rinfrescarsi un attimo le idee.

Il fallimento è sempre su istanza delle parti, ecco perché nel mio intervento dicevo che, se io so che ci sono dieci creditori e faccio un piano di rientro con i creditori, me li chiamo e gli prospetto una sorta di piano di rientro cadenzato nel tempo, secondo me il creditore più che fare una istanza di fallimento, dove sa che poi invece del 100 per cento del credito che vanta, andrà a prendere il 30 - 40 per cento se gli va bene, probabilmente acconsentirebbe anche a rientrare in un piano con delle specifiche garanzie, era questa la precisazione.

Il mio intervento era propositivo, non era per nulla critico nel suo dire. Per quanto riguarda invece e qui faccio una chiosa, speriamo di assaggiarli presto questi straccetti, perché visto che lei ha fatto questa

puntualizzazione, lei praticamente ci diceva che poi andremo a stabilire quali sono i beni da alienare o meno.

Non vorremmo ritrovarci in questa sede a dire avete sbagliato questa scelta politica, piuttosto che quell'altra, favorendo un indirizzo politico, piuttosto che un altro.

Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie consigliere Ungaro.

C'è qualcuno che vuole ancora intervenire sulla discussione generale?

Nessuno. Chiudo, passiamo alle dichiarazioni di voto prima sull'ordine del giorno e poi passeremo a quelle sul punto sei dell'ordine del giorno.

Chi vuole intervenire? Nessuno. Segretario, per cortesia votiamo sull'ordine del giorno.

APPELLO (ore 14:54)

Si procede all'appello

SINDACO	PANNULLO Antonio	FAVOREVOLE
1 CONSIGLIERE	ALFANO Antonio	FAVOREVOLE
2 CONSIGLIERE	AMATO Giuseppina	FAVOREVOLE
3 CONSIGLIERE	AMATO Vincenzo	ASTENUTO
4 CONSIGLIERE	AMODIO Maria	FAVOREVOLE
5 CONSIGLIERE	CASCONI Ciro	FAVOREVOLE
6 CONSIGLIERE	CIMMINO Antonio	ASTENUTO
7 CONSIGLIERE	CIMMINO Gaetano	ASTENUTO
8 CONSIGLIERE	CUOMO Rosario	FAVOREVOLE
9 CONSIGLIERE	DE IULIO Massimiliano	ASSENTE
10 CONSIGLIERE	DONNARUMMA Maria Concetta	FAVOREVOLE
11 CONSIGLIERE	DUILIO Angela	FAVOREVOLE
12 CONSIGLIERE	ELEFANTE Roberto	FAVOREVOLE
13 CONSIGLIERE	ERCOLANO Salvatore	FAVOREVOLE
14 CONSIGLIERE	ESPOSITO Eutalia	FAVOREVOLE
15 CONSIGLIERE	ESPOSITO Rosanna	FAVOREVOLE
16 CONSIGLIERE	GIORDANO Sebastiano	FAVOREVOLE
17 CONSIGLIERE	IOVINO Francesco	FAVOREVOLE
18 CONSIGLIERE	MARINO Antonio	ASTENUTO
19 CONSIGLIERE	MELISSE Eduardo	FAVOREVOLE
20 CONSIGLIERE	MURINO Maria Raffaella	ASTENUTA
21 CONSIGLIERE	NAPELLI Giovanni	FAVOREVOLE
22 CONSIGLIERE	UNGARO Vincenzo	ASTENUTO
23 CONSIGLIERE	VOZZA Salvatore	ASTENUTO
24 CONSIGLIERE	ZINGONE Alessandro	ASSENTE

PRESIDENTE:

Con 16 voti favorevoli e 7 astenuti. Il Consiglio comunale approva l'ordine del giorno.

Passiamo alle dichiarazioni di voto per quanto riguarda il punto sei dell'ordine del giorno. Chi vuole intervenire? Consigliere Amato, prego.

CONSIGLIERE AMATO V.:

Ho qui il bilancio della SINT e leggo mutuo ipotecario 1 milione e 700 mila, stiamo parlando debiti, debiti verso le banche 240, debito verso fornitori 297, fatture da ricevere 360, debiti verso imprese controllanti 346, personale 145. Il grosso del debito, quindi, è verso le banche e c'è poi 830 mila euro è sul Comune, quindi alla fine chi potrebbe fare l'istanza, chi potrebbe far fallire dall'oggi al domani la SINT fondamentalmente sono delle banche, perché i vari fornitori potrebbero essere, come appunto

diceva anche Ungaro prima, contattati per cercare in tutti i modi di procrastinare questo eventuale istanza.

Noi questa necessità, ripeto di svendere asset che stessero lì a non produrre reddito, allora ci sta, ma sono atte, che, ripeto, appunto come si diceva anche prima, producono un reddito, danno dei rendimenti superiori al mercato, nettamente superiori al mercato e sono rendimenti necessari per la tenuta finanziaria, per la sostenibilità finanziaria della società.

Per quanto riguarda la proposta del Movimento 5 Stelle, che riteneva una delle possibilità, quella di riacquisire i beni al Comune e che giustamente potrebbe esporre l'Ente alle rivendicazioni o a quella che è la massa debitoria che le terme, perché alla fine sono le Terme S.p.A. che potrebbero aggredire o quantomeno arrivare sul patrimonio della SINT. Riteniamo che la vicenda delle Terme, il fallimento che si sta consumando, sicuramente si rifarà sul Comune, sicuramente arriverà a chiedere l'intervento e la responsabilità del Comune. Facciamolo subito, risolviamo subito il problema SINT, ma non dismettendo asset fondamentali ed importanti non soltanto per il termalismo in sé, ma anche asset che danno un reddito a Castellammare, che danno la possibilità di avere un flusso di cassa necessario e fondamentale. Voteremo contro questo dispositivo auto semplicemente per tutto quello che abbiamo detto, per la serie di cose che non condividiamo e per la mancanza della valorizzazione di quest'aspetto fondamentale che la legge prevede, ma che non vediamo.

PRESIDENTE:

Ha chiesto di intervenire il consigliere Vozza per dichiarazione di voto, prego.

CONSIGLIERE VOZZA:

Ci sono alcune questioni che si intrecciano. C'è un problema di metodo e anche di rapporto tra di noi, non chiediamo alla maggioranza di conoscere la discussione che si svolge dentro e tra le opposizioni, non potete pensare che ogni qualvolta avanziamo una proposta o solleviamo un dubbio dobbiamo preoccuparci se in qualche vostra riunione avete già ipotizzato la soluzione.

I Governi parlano con gli atti e quando non li producono vuol dire che non hanno niente da dire.

Perché rivendichiamo la discussione sulle Terme? Nessuno ha fatto polemica Assessore, e lo dico anche a Iovino, ma immaginate se qualcun altro avesse fatto l'annuncio che a ottobre usciva il bando? Voi avete firmato un accordo con i sindacati e con i lavoratori. Non si può neanche dire che non ci siete riusciti. Per cortesia, prima di continuare possiamo fare una discussione?

Ci sono incontri con il Presidente della Regione, siamo al punto che la situazione è ferma. Assessore, non mi sfidi perché le idee su come affrontare la cosa le ho, anche sulla SINT se vuole la mia opinione. Invocare il catastrofismo per giustificare le scelte a mio avviso non ci aiuta in questa vicenda. Rendeteci partecipi, ma non perché ci fate una cortesia, è nel diritto del Consiglio comunale discutere delle scelte che riguardano la città, quindi non è una cortesia a noi.

Devo votare un ordine del giorno per il trasferimento delle forze dell'ordine nel centro antico? Lo voto, ma non stiamo discutendo di questo, stiamo discutendo di un'altra cosa che anche con il contenzioso aperto, e l'Assessore lo sa meglio di me, si poteva provvedere a riappaltare.

Il contenzioso riguarda le responsabilità in materia civile e per i danni, perché non lo fate?

Volete farmi discutere una cosa che avverrà tra due anni, quando nell'immediato vi competevano e vi competono altri atti.

La storiella andiamola a raccontarla un'altra parte. Non ho niente contro il fatto che le Forze dell'Ordine possano andare nel centro antico, però adesso abbiamo un immobile non completato e se partiamo domani mattina, ci vogliono due anni, quindi non stiamo portando nessuna Forza dell'Ordine del centro antico. Questo tra di noi dobbiamo dircelo con grande chiarezza.

Io sono preoccupato di questo, poi il consigliere Ungaro ha sottolineato che una volta è valorizzazione, un'altra volta è alienazione. Fateci capire. La domanda di fondo a cui è legato il piano delle valorizzazioni, e l'assessore Di Martino lo sa meglio di me, la Cassa Deposito e Prestiti è un luogo dove si può fare la valorizzazione degli immobili senza finire in mano a privato.

Volete le proposte? Ve le elenco quante ne volete. Vogliamo discutere del centro antico? Preparatevi a fare il contratto di valorizzazione urbana per il centro antico di Castellammare che è un altro strumento che il Governo nazionale ha messo a disposizione.

Credo che il tema del rapporto del confronto in Consiglio comunale non può sfuggire a lungo e la delibera che voi proponete questa sera è un misto tra propaganda politica e esigenze vere che ci sono con

il rischio soprattutto per SINT e per altre cose di combinare dei pasticci senza aver fatto la giusta discussione.

Si allontanano dall'aula i consiglieri Cimmino Antonio e Marino

PRESIDENTE:

Chiedo se ci sono altre richieste di intervento per dichiarazione di voto. Non ci sono altre richieste di intervento. Chiudiamo la discussione per dichiarazione di voto.

Chiedo al Segretario di procedere con la votazione.

Si procede al voto

SINDACO	PANNULLO ANTONIO	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	ALFANO ANTONIO	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	AMATO GIUSEPPINA	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	AMATO VINCENZO	CONTRARIO
CONSIGLIERE	AMODIO MARIA	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	CASCONE CIRO	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	CIMMINO ANTONIO	ASSENTE
CONSIGLIERE	CIMMINO GAETANO	CONTRARIO
CONSIGLIERE	CUOMO ROSARIO	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	DE IULIO MASSIMILIANO	ASSENTE
CONSIGLIERE	DONNARUMMA M. CONCETTA	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	DUILIO ANGELA	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	ELEFANTE ROBERTO	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	ERCOLANO SALVATORE	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	ESPOSITO EUTALIA	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	ESPOSITO ROSANNA	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	GIORDANO SEBASTIANO	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	IOVINO FRANCESCO	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	MARINO ANTONIO	ASSENTE
CONSIGLIERE	MELISSE EDUARDO	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	MURINO M. RAFFAELLA	CONTRARIO
CONSIGLIERE	NASTELLI GIOVANNI	FAVOREVOLE
CONSIGLIERE	UNGARO VINCENZO	CONTRARIO
CONSIGLIERE	VOZZA SALVATORE	CONTRARIO
CONSIGLIERE	ZINGONE ALESSANDRO	ASSENTE

FAVOREVOLI n.16

ASTENUTI n.00

CONTRARI n.05

PRESIDENTE:

Con 16 voti favorevoli e 5 contrari il Consiglio comunale approva.

Metto in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento per alzata di mano.

Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

Il Consiglio approva con la stessa votazione di prima, 16 favorevoli e 5 contrari.

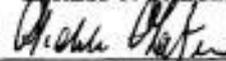
Sospendiamo i lavori per la pausa pranzo, riprendiamo la seduta alle ore 17:00.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Responsabile Patimmo, a norma dell'art. 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, esprime parere favorevole / non favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Castellammare di Stabia, 29/11/16

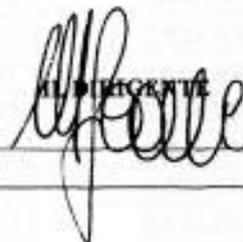
IL RESPONSABILE


PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Il Dirigente Sottor Finanziario a norma dell'art. 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, conferma il parere favorevole / non favorevole del Responsabile in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Castellammare di Stabia, 29/11/2016

IL DIRIGENTE


PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Il Responsabile/Dirigente del Settore Economico Finanziario, a norma dell'art. 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

in ordine alla regolarità contabile, esprime il seguente parere: favorevole / non favorevole

Attesta che l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non necessita del parere di regolarità contabile.

Castellammare di Stabia, 29/11/2016

IL RESPONSABILE

IL DIRIGENTE



ATTESTAZIONE COPERTURA FINANZIARIA

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del presente atto, ai sensi dell'art. 151, comma 4, D. Lgs. 267/2000, che, pertanto, in data odierna diviene esecutivo.

Castellammare di Stabia, _____

IL RESPONSABILE

IL DIRIGENTE

Si dà atto che, in ordine alla presente proposta, non sono stati acquisiti i pareri di cui all'art. 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, trattandosi di atto mero indirizzo.

Castellammare di Stabia, _____

IL SEGRETARIO GENERALE






CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Città Metropolitana

I Commissione Consiliare Finanze

Prot. 53429 del 14.12.2016

Oggetto: Approvazione provvedimenti discussi e approfonditi posti al quinto, sesto settimo ottavo punto all'ordine del giorno della Commissione del 12 Dicembre 2016 e licenziati nella Commissione del 13 Dicembre 2016.

Verifica quantità e qualità aree fabbricati da destinare per residenze alle attività produttive e terziarie art.172 comma 1 lett.B D.lgs. 267/200

In riferimento di cui al punto sopra descritto si precisa che la Commissione Consiliare Finanze in data 13 Dicembre 2016 ha licenziato il provvedimento con la seguente votazione:

Il Presidente Roberto Elefante	voto favorevole.
Il Consigliere Salvatore Ercolano	voto favorevole.
Il Consigliere Francesco Iovino	voto favorevole.
Il Consigliere Sebastiano Giordano	voto favorevole.
Il Consigliere Vincenzo Amato	Astenuto.
Il Consigliere Vincenzo Ungaro	Astenuto.

Visto l'esito della votazione il provvedimento viene licenziato con quattro voti favorevoli e due astenuti.

Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

In riferimento al Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare la Commissione ha espresso la seguente votazione:

Il Presidente Roberto Elefante	voto favorevole
Il Consigliere Salvatore Ercolano	voto favorevole
Il Consigliere Francesco Iovino	voto favorevole
Il Consigliere Sebastiano Giordano	voto favorevole
Il Consigliere Vincenzo Amato	voto contrario
Il Consigliere Vincenzo Ungaro	voto contrario

Visto l'esito della votazione il provvedimento viene licenziato con quattro voti favorevoli e due contrari.
Inoltre si licenziano i punti sette e otto con un'unica votazione

Punto sette ad oggetto: Piano annuale delle consulenze anno 2017.

Punto otto ad oggetto: Piano triennale di razionalizzazione spese di funzionamento ai sensi dell'art. 2 comma 594 legge 24.12.2007 n.244.

In riferimento ai due punti sopra descritti la Commissione ha espresso la seguente votazione:

Il Presidente Roberto Elefante	voto favorevole
Il Consigliere Salvatore Ercolano	voto favorevole
Il Consigliere Francesco Iovino	voto favorevole
Il Consigliere Sebastiano Giordano	voto favorevole
Il Consigliere Ciro Cascone	voto favorevole
Il Consigliere Vincenzo Ungaro	Astenuto
Il Consigliere Vincenzo Amato	Astenuto

Visto l'esito della votazione i provvedimenti vengono licenziati con cinque voti favorevoli e due astenuti.

Il segretario verbalizzante



Città di Castellammare di Stabia
Città Metropolitana di Napoli
Settore Economico Finanziario Servizio Patrimonio

OGGETTO: Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione istruttoria che precede;

Visto l'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;

Visto il decreto legge n. 98/2011, convertito in legge n. 111/2011;

Richiamato l'art. 42 del D. Lgs 267/00;

Con n. 16 voti favorevoli (il Sindaco, Alfano, Amato G., Amodio, Cascone, Cuomo, Donnarumma, Duilio, Elefante, Ercolano, Esposito E., Esposito R., Giordano, Iovino, Melisse e Nastelli) e **n. 5 voti contrari** (Amato V., Cimmino G., Murino, Ungaro e Vozza), espressi per appello nominale

DELIBERA

Di fare propria la relazione istruttoria e, per l'effetto, individuare quali beni immobili non strumentali all'esercizio delle competenze istituzionali da inserire negli elenchi di cui al comma 1 dell'art. 58 legge n. 133/2008 e s.m.i. da alienare per il triennio 2017-2019, i beni di cui all'allegato C) dell'inventario, così come aggiornato al 31.12.2015 individuati dai codici:

3 - locale commerciale - P.zza Papa Giovanni XXIII (da valore inventario 2015 € 26.706,61);

8 - appartamenti e cantinole - via Foscolo/Marconi (da valore inventario 2015 € 489.743,46);

9 - appartamenti - via Fondo San Catello (da valore inventario 2015 € 723.474,79);

10 - appartamenti - via Duilio (da valore inventario 2015 € 67.305,42);

12 - appartamenti e cantinole via Brin escluso il fg. 11 part. 58 D1 (nuovo valore calcolato secondo valutazione d'ufficio 520.200,00);

13 - appartamento via Viviani (da valore inventario 2015 € 51.962,77);

15 - fabbricato - Largo Pace (da valore inventario 2015 € 489.743,46);

per un valore di **€4.432.867,23** da conferire all'Organismo Straordinario di Liquidazione, che potrà provvedere alla dismissione a supporto delle procedure di liquidazione del passivo del dissesto;

Di individuare quali beni immobili non strumentali all'esercizio delle competenze istituzionali da inserire negli elenchi di cui al comma 1 dell'art. 58 legge n. 133/2008 e s.m.i. da alienare e/o valorizzare per il triennio 2016-2018, i beni di cui all'allegato C) dell'inventario, così come aggiornato al 31.12.2015 individuati dai codici:

7 - Antiche Terme

11 - Palazzo delle Stimmatine

1 - Caserma Cristallina;

Più gli ulteriori immobili di seguito indicati, l'uno appartenente all'Azienda Speciale ASAM, attualmente in liquidazione, e l'altro inerente un chiosco in proprietà superficaria, i cui documenti sono stati trasmessi soltanto ora all'Ufficio.

S. N. - via Suppezzo immobile ASAM - (valutazione ufficio € 1.609.335,00)

S.N. - chiosco sito in villa comunale tra via Mazzini e viale Talamo da conferire in locazione mediante bando di affidamento.

Ed i terreni individuati dai seguenti identificativi catastali:

Prog.	Titolo	Foglio	Num.	Qualità	A	CA	Dominante	Agrario	Valore	Sup. (mq)
1	Proprieta'	1	21	ORTO IR FI	1	5	€ 11,32	€ 4,53	€ 1.273,50	105
2	Proprieta'	1	143	ORTO IR FI	14	45	€ 155,75	€ 62,31	€ 17.521,88	1445
3	Nuda proprieta'	1	162	ORTO IR FI	6	80	€ 73,29	€ 29,32	€ 8.245,13	680
4	Proprieta'	1	189	ORTO IR FI	38	5	€ 417,98	€ 164,09	€ 47.022,75	3805
5	Proprieta'	1	313	ORTO IR FI	2	40	€ 25,43	€ 10,35	€ 2.860,88	240
6	Proprieta'	1	397	SEMIN IRRIG	1	60	€ 5,62	€ 2,07	€ 632,25	160
7	Proprieta'	1	629	ORTO IR FI	0	63	€ 6,79	€ 2,72	€ 763,88	63
8	Proprieta'	1	630	ORTO IR FI	0	57	€ 6,14	€ 2,46	€ 690,75	57
9	Proprieta'	1	631	ORTO IR FI	0	70	€ 7,54	€ 3,02	€ 848,25	70
10	Proprieta'	1	659	ORTO IR FI	19	0	€ 208,72	€ 81,94	€ 23.481,00	1900
11	Proprieta'	1	684	ORTO IR FI	6	50	€ 71,40	€ 28,03	€ 8.032,50	650

12	Proprieta'	1	885	ORTO IR FI	10	40	€ 114,24	€ 44,85	€ 12.852,00	1040
13	Proprieta'	1	1069	ORTO IR FI	19	50	€ 214,21	€ 84,09	€ 24.098,63	1950
14	Proprieta'	1	1088	ORTO IR FI	12	87	€ 141,38	€ 55,50	€ 15.905,25	1287
15	Proprieta'	1	1089	ORTO IR FI	12	86	€ 141,27	€ 55,46	€ 15.892,88	1286
16	Proprieta'	1	1090	ORTO IR FI	12	86	€ 141,27	€ 55,46	€ 15.892,88	1286
17	Nuda proprieta'	1	1206	ORTO IR FI	6	5	€ 65,21	€ 26,09	€ 7.336,13	605
18	Proprieta'	1	1261	ORTO IR FI	0	77	€ 8,30	€ 3,32	€ 933,75	77
19	Proprieta'	1	1264	ORTO IR FI	0	51	€ 5,50	€ 2,20	€ 618,75	51
20	Nuda proprieta'	1	1400	ORTO IR FI	2	74	€ 31,84	€ 11,82	€ 3.582,00	274
21	Nuda proprieta'	1	1401	ORTO IR FI	14	44	€ 167,80	€ 62,27	€ 18.877,50	1444
22	Nuda proprieta'	1	1402	ORTO IR FI	1	59	€ 18,48	€ 6,86	€ 2.079,00	159
23	Proprieta'	3	411	SEMIN IRRIG	27	53	€ 100,24	€ 35,55	€ 11.277,00	2753
24	Proprieta'	3	650	SEMIN IRRIG	24	50	€ 89,21	€ 31,63	€ 10.036,13	2450
25	Proprieta'	3	1390	ORTO IR FI	1	28	€ 13,99	€ 5,52	€ 1.573,88	128
26	Proprieta' superficiaria	4	1536	ORTO IR FI	0	10	€ 1,09	€ 0,43	€ 122,63	10
27	Proprieta' superficiaria	4	1617	ORTO IR FI	0	56	€ 6,09	€ 2,41	€ 685,13	56
28	Proprieta'	4	1619	SEMIN IRRIG	0	20	€ 0,57	€ 0,24	€ 64,13	20
29	Proprieta'	4	1846	ORTO IR FI	0	72	€ 7,87	€ 3,10	€ 885,38	72
30	Proprieta'	4	1853	ORTO IR FI	0	59	€ 6,45	€ 2,54	€ 725,63	59
31	Proprieta'	4	1897	SEMIN IRRIG	20	22	€ 57,96	€ 24,02	€ 6.520,50	2022
32	Proprieta'	4	1898	SEMIN IRRIG	1	53	€ 4,39	€ 1,82	€ 493,88	153
33	Proprieta'	4	2234	SEMIN IRRIG	3	74	€ 10,72	€ 4,44	€ 1.206,00	374
34	Proprieta'	4	2245	ORTO IR FI	8	83	€ 96,54	€ 38,08	€ 10.860,75	883
35	Proprieta'	4	2249	ORTO IR FI	1	63	€ 17,82	€ 7,03	€ 2.004,75	163
36	Proprieta' superficiaria	4	2635	SEMIN IRRIG	1	55	€ 4,18	€ 1,84	€ 470,25	155
37	Proprieta' superficiaria	4	2637	SEMIN IRRIG	5	50	€ 14,83	€ 6,53	€ 1.668,38	550
38	Proprieta'	4	2789	SEMIN IRRIG	18	26	€ 52,34	€ 21,69	€ 5.888,25	1826
39	Proprieta'	4	2790	SEMIN IRRIG	6	84	€ 19,61	€ 8,12	€ 2.206,13	684
40	Proprieta'	4	2801	SEMIN IRRIG	8	32	€ 23,85	€ 9,88	€ 2.683,13	832
41	Proprieta'	4	2802	SEMIN IRRIG	0	51	€ 1,46	€ 0,61	€ 164,25	51
42	Proprieta'	5	265	FRUTTETO	64	75	€ 145,47	€ 63,54	€ 16.365,38	6475
43	Proprieta'	5	829	SEMIN IRRIG	54	10	€ 157,86	€ 64,26	€ 17.759,25	5410
44	Proprieta'	5	872	SEMIN IRRIG	26	50	€ 77,33	€ 31,48	€ 8.699,63	2650
45	Proprieta'	5	1122	AGRUMETO	30	30	€ 132,23	€ 112,67	€ 14.875,88	3030
46	Proprieta'	5	1636	AGRUMETO	50	75	€ 221,48	€ 188,71	€ 24.916,50	5075

47	Proprieta'	5	1640	AGRUMETO	6	24	€ 27,23	€ 23,20	€ 3.063,38	624
48	Proprieta'	5	2016	SEMIN IRRIG	2	39	€ 8,76	€ 3,09	€ 965,50	239
49	Nuda proprieta'	5	2039	ORTO IR FI	3	82	€ 42,61	€ 16,47	€ 4.793,63	382
50	Proprieta'	5	2240	SEMIN IRRIG	10	18	€ 37,33	€ 13,14	€ 4.199,63	1018
51	Proprieta'	5	2242	SEMIN IRRIG	1	10	€ 4,03	€ 1,42	€ 453,38	110
52	Proprieta'	6	1119	FRUTTETO	0	15	€ 0,46	€ 0,23	€ 51,75	15
53	Proprieta'	6	1165	ORTO IR FI	5	20	€ 56,85	€ 22,42	€ 6.395,63	520
54	Proprieta'	6	1169	ORTO IR FI	4	30	€ 47,01	€ 18,54	€ 5.288,63	430
55	Proprieta'	6	1174	ORTO IR FI	0	75	€ 8,20	€ 3,23	€ 922,50	75
56	Proprieta'	6	1177	ORTO IR FI	1	0	€ 10,93	€ 4,31	€ 1.229,63	100
57	Proprieta'	6	1870	SEMIN IRRIG	1	68	€ 5,68	€ 2,00	€ 639,00	168
58	Proprieta'	6	2206	SEMIN IRRIG	1	45	€ 4,34	€ 1,72	€ 488,25	145
59	Proprieta'	6	2207	SEMIN IRRIG	0	89	€ 2,67	€ 1,06	€ 300,38	89
60	Proprieta'	6	2209	SEMIN IRRIG	0	26	€ 0,78	€ 0,31	€ 87,75	26
61	Proprieta'	6	2211	SEMIN IRRIG	0	32	€ 0,96	€ 0,38	€ 108,00	32
62	Proprieta'	6	2215	ORTO IR FI	2	0	€ 22,05	€ 8,62	€ 2.480,63	200
63	Proprieta'	6	2218	SEMIN IRRIG	4	52	€ 13,19	€ 5,37	€ 1.483,88	452
64	Proprieta'	6	2220	SEMIN IRRIG	0	11	€ 0,33	€ 0,13	€ 37,13	11
65	Proprieta'	6	2224	FU D ACCERT	0	75	€ -	€ -	€ -	75
66	Proprieta'	6	2226	SEMIN IRRIG	0	11	€ 0,32	€ 0,13	€ 36,00	11
67	Proprieta'	6	2230	SEMIN IRRIG	0	53	€ 1,55	€ 0,63	€ 174,38	53
68	Proprieta'	6	2232	ORTO IR FI	21	96	€ 240,10	€ 94,70	€ 27.011,25	2196
69	Proprieta'	6	2333	FRUTTETO	13	75	€ 42,25	€ 20,95	€ 4.753,13	1375
70	Proprieta'	6	2336	FRUTTETO	1	84	€ 5,65	€ 2,80	€ 635,63	184
71	Proprieta'	6	2353	FRUTTETO	0	4	€ 0,12	€ 0,06	€ 13,50	4
72	Usufrutto	6	2560	ORTO IR FI	50	69	€ 555,00	€ 218,60	€ 62.437,50	5069
73	Nuda proprieta'	6	2560	ORTO IR FI	50	69	€ 555,00	€ 218,60	€ 62.437,50	5069
74	Proprieta'	6	2562	ORTO IR FI	4	59	€ 50,18	€ 19,79	€ 5.845,25	459
75	Proprieta'	6	2611	FRUTTETO	10	5	€ 30,88	€ 15,31	€ 3.474,00	1005
76	Proprieta'	6	2613	FRUTTETO	18	20	€ 55,93	€ 27,73	€ 6.292,13	1820
77	Proprieta'	6	2614	ORTO IR FI	19	88	€ 219,20	€ 85,73	€ 24.660,00	1988
78	Proprieta'	6	2615	ORTO IR FI	11	32	€ 124,82	€ 48,82	€ 14.042,25	1132
79	Proprieta'	6	2665	FRUTTETO	0	27	€ 0,83	€ 0,41	€ 93,38	27
80	Proprieta'	6	2668	SEMIN IRRIG	0	33	€ 0,96	€ 0,39	€ 108,00	33
81	Proprieta'	6	2669	SEMIN IRRIG	0	11	€ 0,32	€ 0,13	€ 36,00	11

82	Proprieta'	13	105	FRUTTETO	0	72	€ 1,67	€ 0,71	€ 187,88	72
83	Proprieta'	15	86	VIGNETO	72	60	€ 241,84	€ 93,74	€ 27.207,00	7260
84	Proprieta'	15	831	FRUTTETO	4	80	€ 11,16	€ 4,71	€ 1.255,50	480
85	Proprieta'	15	1405	FRUTTETO	5	11	€ 11,88	€ 5,01	€ 1.336,50	511
86	Proprieta'	17	30	VIGNETO	1	66	€ 5,53	€ 2,14	€ 622,13	166
87	Proprieta'	17	562	FRUTTETO	0	25	€ 0,77	€ 0,38	€ 86,63	25
88	Proprieta'	18	8	FRUTTETO	20	94	€ 48,67	€ 20,55	€ 5.475,38	2094
89	Proprieta'	18	16	FRUTTETO	19	76	€ 45,92	€ 19,39	€ 5.166,00	1976
90	Proprieta'	18	146	AGRUMETO	8	71	€ 28,56	€ 26,54	€ 3.213,00	871
91	Proprieta'	18	176	FRUTTETO	2	0	€ 4,65	€ 1,96	€ 523,13	200
92	Proprieta'	18	183	FRUTTETO	24	9	€ 55,99	€ 23,64	€ 6.298,88	2409
93	Proprieta'	18	228	ULIVETO	0	24	€ 0,10	€ 0,10	€ 11,25	24
94	Proprieta'	18	248	FRUTTETO	42	90	€ 99,70	€ 42,10	€ 11.216,25	4290
95	Proprieta'	18	302	FRUTTETO	3	20	€ 7,44	€ 3,14	€ 837,00	320
96	Proprieta'	19	5	FRUTTETO	17	55	€ 53,93	€ 26,74	€ 6.067,13	1755
97	Proprieta'	19	21	VIGNETO	32	35	€ 142,01	€ 46,78	€ 15.976,13	3235
98	Proprieta'	19	41	VIGNETO	8	61	€ 37,80	€ 12,45	€ 4.252,50	861
99	Proprieta'	19	43	FRUTTETO	20	27	€ 369,58	€ 183,24	€ 41.577,75	12027
100	Proprieta'	19	73	AGRUMETO	0	28	€ 1,63	€ 1,27	€ 183,38	28
101	Proprieta'	19	77	FRUTTETO	91	41	€ 588,19	€ 291,62	€ 66.171,38	19141
102	Proprieta'	19	78	FRUTTETO	43	58	€ 441,21	€ 218,75	€ 49.636,13	14358
103	Proprieta'	19	86	FRUTTETO	1	25	€ 3,84	€ 1,90	€ 432,00	125
104	Proprieta'	19	94	FRUTTETO	23	40	€ 71,91	€ 35,65	€ 8.089,88	2340
105	Proprieta'	19	96	AGRUMETO	7	15	€ 41,73	€ 32,50	€ 4.694,63	715
106	Proprieta'	19	97	VIGNETO	25	35	€ 111,28	€ 38,66	€ 12.519,00	2535
							€ 7.906,57	€ 3.476,99	€ 889.489,13	157.480

Di confermare che con l'inserimento dei suddetti immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari si ha l'effetto dichiarativo della proprietà anche in assenza di precedenti trascrizioni e si producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché gli effetti sostituitivi dell'iscrizione del bene in catasto, ai sensi dell'art. 58, comma 3, del D.L. n. 112 del 2008, convertito dalla Legge n. 133 del 2008;

- di precisare che l'inclusione dei beni della Società Sint SpA e dell'azienda ASAM nel presente atto deliberativo avviene al fine di consentire al Consiglio Comunale di fornire apposito indirizzo ai sensi dell'art. 42, c. 2, lett. g);
- Di conferire formale l'indirizzo al Dirigente del Settore Urbanistica di provvedere all'adozione della variazione della destinazione d'uso del cespite denominato "Caserma Cristallina", da riclassificare a struttura turistico ricettiva, finalizzata alla sua trasformazione in struttura pubblica atta ad incrementare le attività del vicino complesso delle "Antiche Terme";
- Di allegare la presente deliberazione al Bilancio di previsione 2017-2019 ai sensi dell'articolo 58, comma 1, del decreto legge 25 giugno 2008 , n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 , n. 133;

Con successiva, separata e medesima votazione, espressa per alzata di mano il presente provvedimento viene dichiarato Immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4° del D.Lgs 267/2000



Ordine del giorno relativo all'argomento posto al punto
6 dell'o.d.g. della seduta del 15 dicembre 2016
ad oggetto " Piano di valorizzazione del patrimonio comunale "

I SOTTOSCRITTI CONSIGLIERI

Premesso che questa Amministrazione con Delibera nr. 33 del 20.10.2016, si è impegnata a valorizzare il Centro Antico attraverso varie forme di intervento strutturale,

considerato che con nota prot. 40625 del 30.9.2016 ha fatto richiesta alla Direzione Centrale per la Finanza Locale, di finanziamento ai sensi del DL 113/2016,

invitano il C. C. ad approvare il seguente OdG:

"L'amministrazione si impegna a revocare il conferimento all'OSL del Palazzo della Pace e degli Appartamenti di Via Brin, nel caso di reperimento di risorse alternative di cui al DL 113/2016, essendo i suddetti cespiti funzionali al rilancio del centro antico".

Antonio Tomillo
R. P.
Alfonso
Saverio

Maria
Antonio
Giovanni

Enzo
Gianni
Antonio
Angela
Luca
Saverio
Roberto
Luca
Luca

MR



Prot. 270
Castellammare di Stabia, 27.09.2016

Ill.mo
Avv. Antonio Pannullo
Sindaco
Comune di
Castellammare di Stabia

Ill.mo
Dottor Andrea Di Martino
Assessore alle Partecipate
Comune di
Castellammare di Stabia

Ill.ma
Dott.ssa Monica Cinque
Segretario Generale
Comune di
Castellammare di Stabia

p.c: Ill.ma
Dott.ssa Stefania Amato
Presidente Collegio sindacale
Via Mascia n. 1
80053 Castellammare di Stabia

Ill.ma
Dott.ssa Iolanda Concetta Longobardi
Componente Collegio sindacale
Via G. Tagliamonte n. 6
80058 Torre Annunziata

Ill.mo
Dottor Claudio Teodonno
Componente Collegio sindacale
Corso Garibaldi n. 162
80055 Portici

Oggetto: Documento di sintesi di proposta per la messa in sicurezza della Sint S.p.A. tramite la dismissione dei beni non strumentali all'attività termale.

Sulla base delle indicazioni fornite nell'assemblea del 5 agosto 2016 dall'azionista unico si trasmette il documento di valutazione/identificazione dei beni di proprietà della Sint non

strumentali all'attività termale al fine di poter mettere in sicurezza la società da eventuali azioni forzose da parte dei creditori.

Solo dopo l'approvazione finale di tale proposta, che permetterà alla società di chiudere tutti i contenziosi con i creditori e parte delle partite in sofferenza (finanziamento Comune, debito con Equitalia Sud, MPS e BNL), sarà possibile formulare il Piano Industriale per il rilancio della società e la valorizzazione del Complesso Termale, secondo le due ipotesi richieste dalla stessa assemblea del 5 agosto 2016.

Tanto premesso, si richiede a codesto Spett.le Ente (in qualità di azionista unico), come già accaduto per la valutazione dell'Hotel delle Terme e la messa in vendita dello stesso, di poter aggiornare e/o predisporre le perizie tecniche necessarie ad una stima in base ai valori di mercato attuali.

Si fa presente che i valori di stima dei beni inseriti nelle tabelle sottoindicate (laddove presenti) sono stati formulati in base ad alcune perizie tecniche risalenti all'anno 2011 e vengono esposti al solo fine di poter fornire una idea di massima dei probabili valori di realizzo.



I beni non strumentali all'attività termale di proprietà delle Sint identificati sono:

- 1) Centrale elettrica Enel data in fitto alla stessa;
- 2) Area sportiva Viale delle Puglie attualmente in fitto al Comune di Castellammare di Stabia;
- 3) Area parcheggio adiacente all'area sportiva Viale delle Puglie in gestione diretta Sint;
- 4) Area parcheggio antistante Hotel dei Congressi data in fitto agli Alberghi Aba;
- 5) Area denominata "area camper";
- 6) Area parcheggio retrostante Hotel delle Terme data in fitto alla Prominvest;
- 7) Area campi da tennis attualmente in fitto al Tennis Comunale Gagnano Associazione Polisportiva;
- 8) Area parcheggio adiacente Complesso Termale data in fitto a consorzio alberghiero.



1) Centrale elettrica Enel data in fitto alla stessa

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo oltre iva	Perizia tecnica
1.650	Non esistenti	Convenzione del 22 luglio 1962 con scadenza 31 dicembre 2061.	Completamente pagato fino al 2061	Perizia geom. A. Somma del 3 agosto 2011 euro 310.000*

*tale importo potranno subire delle variazioni in base agli attuali valori di mercato

La convenzione del 22 luglio 1962 è stata oggetto di giudizio da parte della società che in data 13 novembre 2009 ha inviato atto di citazione all'Enel S.p.A. per inadempimento contrattuale in quanto la società elettrica non ha mai ottemperato al pagamento del canone fissato nella convenzione e non ha riconosciuto alla Sint delle tariffe agevolate come previsto dalla stessa convenzione.

Il giudizio è stato iscritto a ruolo al n.r.g 968/09 ed assegnato al Giudice dottor Blasi.

La società elettrica ha contestato in toto le domande attoree della Sint adducendo che l'impianto elettrico era regolarmente in esercizio e non sussistevano i presupposti per la richiesta di risoluzione contrattuale ed inoltre eccepiva che i canoni pretesi dalla società erano ormai prescritti.

In data 21 novembre 2012 la Sint, nella persona dell'amministratore unico protempore di allora, ing. Norberto Salza, e l'Enel distribuzione, nella persona del procuratore, ing. Giuseppe Santino, hanno manifestato la volontà di mantenere in essere la convenzione del 23 luglio 1962 con scadenza al 31 dicembre 2061 e la Sint ha rinunciato al giudizio in essere.

L'Enel ha versato alla Sint euro 50.000,00 oltre iva per tutti i canoni scaduti e non pagati e per tutti gli altri canoni fino al 2061. Pertanto la Sint non dovrà avere alcun canone fino al 31 dicembre 2061.



2) Area sportiva Viale delle Puglie attualmente data in fitto al Comune di Castellammare di Stabia

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo oltre iva	Perizia tecnica
2.700	Ipoteca di 1° grado di euro 700.000 a favore della BNL	Contratto di fitto tra la Sint e il Comune di Castellammare di Stabia del 18 febbraio 2016 con scadenza febbraio 2022	Euro 40.320	Non esistente

L'area è stata oggetto di lavori di manutenzione e sistemazione da parte del Comune di Castellammare di Stabia come da delibera di Giunta n. 15 del 18 febbraio 2011.

Sia su tale area sportiva che su quella parcheggio, che Sint attualmente gestisce con proprio personale, vi è un'ipoteca di primo grado di euro 700.000 per il pagamento di un finanziamento di euro 350.000 concesso dalla BNL alla Sint con atto notarile dell'11 novembre 2011.

Tale finanziamento è stato rimborsato solo parzialmente infatti la società ha ancora un debito verso l'istituto di credito di euro 251.599 oltre ulteriori interessi ed interessi di mora.

La pratica è stata inviata dall'istituto di credito all'ufficio contenzioso e si trova in centrale rischi.



3) Area parcheggio adiacente all'area sportiva Viale delle Puglie in gestione diretta Sint

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo	Perizia tecnica
2.400	Ipoteca di 1° grado di euro 700.000 a favore della BNL	Gestione in proprio della Sint	Circa € 50.000 ^o	Non esistente

^o valore del primo anno di attività

Dal 18 luglio 2015 la Sint ha attivato un parcheggio automatizzato che viene direttamente gestito dalla società.

Le attrezzature occorrenti per la gestione del parcheggio sono state acquistate con licitazione privata secondo le normative vigenti in materia di acquisti da parte di società a partecipazione pubblica ed è ancora in corso il relativo pagamento, vista la nota situazione economica – finanziaria della società.

Si stima che il completamento di tale pagamento possa avvenire entro febbraio 2017.

Di seguito si specificano i corrispettivi mensili del parcheggio dal luglio 2015 ad agosto 2016:

Mese	Incassi in euro
lug-15	245,00
ago-15	164,00
set-15	1.286,90
ott-15	2.268,50
nov-15	2.623,00
dic-15	6.194,00
gen-16	4.627,00
feb-16	5.050,00
mar-16	5.513,00
apr-16	4.784,50
mag-16	5.140,50
giu-16	5.114,50
lug-16	3.529,50
ago-16	2.153,50
Totale	48.693,90

4) Area parcheggio antistante Hotel dei Congressi data in fitto agli Alberghi Aba

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo oltre iva	Perizia tecnica
5.375	Non esistenti	Contratto di fitto con alberghi Aba con scadenza luglio 2018 rinnovabili di altri 9 anni	Euro 17.500	Perizia geom A. Somma del 3 agosto 2011 euro 303.125 relativa ai soli mq.1.000*

*tale importo deve essere rivisitato e stimato per tutta l'estensione dell'area

Tale area degrada a scarpata fino al sottostante rivo Cannetiello pertanto il contratto di fitto riguarda solo la parte pianeggiante di mq 1.000 che fa parte della maggiore area di mq. 5.375.

Si precisa che la vendita riguarderà tutta l'area così da non aggravare Sint di ulteriori e futuri costi relativi a manutenzione ordinaria e straordinaria.



5) Area denominata "area camper"

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo oltre iva	Perizia tecnica
3.600	Non esistente	Libera	0	Perizia giurata geom A. Somma del 8 novembre 2011 euro 442.000*

*tale importo potranno subire delle variazioni in base agli attuali valori di mercato

In tale area, per l'edilizia esistente, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai sensi delle norme tecniche di cui al titolo IV della legge regionale 35/87.

L'area de-quo va a configurarsi nella parte baricentrica del compendio termale, a confine della strada 145 per Sorrento e nelle immediate vicinanze del complesso termale nonché il centro sportivo "Campi da Tennis Nuove Terme".

La superficie interessata risulta pressoché pianeggiante in posizione ottimale di raggiungimento.



6) Area parcheggio retrostante Hotel delle Terme data in fitto alla Prominvest

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo oltre iva	Perizia tecnica
1.610	Pignoramento di alcuni creditori di Sint	Contratto di fitto con scadenza aprile 2020 rinnovabili di altri nove anni	Euro 15.000 pagati anticipatamente fino al 2017	Perizia giurata del 4 febbraio 2013 del geom. A. Somma euro 223.160,00*

*tale importo potranno subire delle variazioni in base agli attuali valori di mercato

In data 26 luglio 2011 un creditore della Sint ha inviato atto di pignoramento immobiliare su tutto il Complesso Termale pertanto la società ha richiesto riduzione di pignoramento sulla sola area parcheggio ricadente nella particella 790, oggetto del contratto con la Prominvest.

A tale pignoramento si sono inseriti altri creditori della Sint.

Il legale della Sint ha informato, in data 5 settembre 2016, che il procuratore della IEN srl ha dichiarato che la società precedente non ha intenzione di proseguire nell'esecuzione ed ha richiesto il termine al fine di formalizzare la dichiarazione di rinuncia.

Il difensore degli altri creditori, nel prendere atto della richiesta del procuratore della IEN, ha chiesto termine per interpellare i propri assistiti e valutare l'eventuale disponibilità ed interesse nel proseguire la procedura esecutiva.

Il Giudice ha pertanto rinviato l'udienza al 22 settembre 2016, invitando il creditore a formalizzare la dichiarazione di rinuncia e disponendo che gli altri creditori manifestino almeno 10 giorni prima dell'udienza la volontà a proseguire nella procedura.



7) Area Campi da tennis data in fitto al Tennis Comunale Gragnano

Associazione Polisportiva

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo	Perizia tecnica
9.000	Non esistenti	Contratto di fitto tra Terme di Stabia e Ditta Tennis Comunale con scadenza 31 dicembre 2016 con diritto di opzione del conduttore per altri sei anni	Euro 9.600	Non esistente

In data 30 agosto 2007 Terme di Stabia, nella persona del presidente protempore, avv. Luigi Vingiani, e la Ditta "Tennis Comunale Gragnano Associazione Polisportiva", nella persona del legale rappresentante protempore, sig. Giovanni Vanacore, hanno sottoscritto un contratto atipico con durata di due anni per la gestione dei campi da tennis siti nella zona sportiva del parco idropinico delle Nuove Terme.

Il contratto prevedeva la gestione di soli due campi da tennis con annessi due spogliatoi e una cassa accettazione nonché un'area parcheggio e un'area verde.

Tutti gli oneri, le spese e gli interventi edili e/o impiantistici necessari a rendere la struttura adeguata allo svolgimento del servizio o a adeguarla in base alle normative erano a carico esclusivo del conduttore.

Il canone fissato era di euro 10.505,00 oltre iva diviso in rate trimestrali.

In data 5 settembre 2009 la Terme di Stabia proponeva davanti al Tribunale di Torre Annunziata ricorso ex art. 447 cpc per la risoluzione contrattuale.



In data 26 ottobre 2009 la Ditta Tennis Comunale si costituiva in giudizio contestando la domanda assumendo che il contratto era regolato dal disposto di cui all'art. 42 legge n. 392 del 1978.

Pertanto la Terme di Stabia, nella persona del legale rappresentante protempore, dottor Catello Dello Iorio, e la ditta suddetta, nella persona del suo legale rappresentante protempore, sig. Giovanni Vanacore, sono convenute, in data 13 gennaio 2011, alla sottoscrizione di un atto di transazione.

In tale accordo, constatato che il gestore aveva realizzato altri impianti sportivi, lo stesso si impegnava ad accollarsi tutti gli oneri relativi alla sanatoria amministrativa per la costruzione di ulteriori due campi da tennis e la Terme di Stabia accettava che la durata contrattuale fosse di anni sei a partire dalla sottoscrizione dell'atto di transazione, ovvero fino al 31 dicembre 2016 con diritto di opzione da parte del conduttore al rinnovo del contratto per ulteriori sei anni, dandone comunicazione almeno un anno prima della scadenza stessa.

Tale sanatoria amministrativa non è stata mai effettuata anche perché il gestore non aveva il titolo per farlo in quanto solo la società proprietaria può inoltrare all'autorità competente l'istanza di permesso a costruire in sanatoria in base art. 36 del DPR 380/2001 nonché ai sensi dell'art. 167 del Dlgs 42/2004.

Il canone era stabilito in euro 14.400,00 oltre iva da pagarsi in rate mensili di euro 1.200,00 oltre iva, con un adeguamento ISTAT a partire dal secondo anno e il mancato pagamento di almeno due rate del corrispettivo suddetto avrebbe comportato la risoluzione ipso iure del contratto con tutte le relative conseguenze di legge.



Inoltre veniva stabilito che tutti gli oneri di manutenzione ordinaria, di custodia, di vigilanza nonché tutte le spese per consumi elettrici, idrici e gas fossero a carico esclusivo del conduttore.

In data 19 aprile 2013 l'amministratore unico protempore di Terme di Stabia, dottor Francesco Paolo Ventriglia, ha sottoscritto un accordo privato (atipico, viste le clausole contrattuali precedenti) in cui ha stabilito una riduzione del canone mensile, considerata la mancanza dell'energia elettrica agli impianti sportivi a causa della sospensione di erogazione di energia elettrica a Terme di Stabia, ad euro 800,00 (senza specificare se lo stesso fosse con o senza iva).

Inoltre l'associazione sportiva ha versato a Terme di Stabia euro 3.200,00 per sanare i quattro canoni non pagati con assegno bancario non trasferibile n. 1074262 Banca di Credito Popolare (anche in questo caso fatto atipico giacché il contratto precedentemente sottoscritto prevedeva la risoluzione contrattuale a fronte del mancato pagamento di due rate).

La Sint ha ricevuto il contratto atipico del 2007, il contratto del 2011 e l'accordo del 2013 solo nel luglio 2016 da parte del curatore fallimentare di Terme di Stabia, nel frattempo, però, dal mese di marzo 2016, su indicazione della Curatela fallimentare e nelle more della presa in carico del contratto da parte di Sint i canoni sono stati versati a Sint come si evince dalle scritture contabili in essere.

Si precisa infine che dalla verifica della documentazione trasferita dalla Curatela non risulta alcuna richiesta di opzione da parte del conduttore, e previa verifica legale, procederemo con le relative comunicazioni di disdetta del contratto.



8) Area parcheggio data in fitto a consorzio alberghiero

Mq	Eventuali pignoramenti e/o ipoteche	Tipologia contratto e scadenza	Importo annuo	Perizia tecnica
1.822	Non esistenti	Contratto di fitto sottoscritto nel 2011 tra Terme di Stabia e Sias srl (Hotel Serena) e Geas sas (Villa Paradiso) con scadenza giugno 2014 con rinnovo di altri 3 anni.	Euro 12.000	Non esistente

In data 27 maggio 2011 Terme di Stabia, la Sias srl (Hotel Serena) e la Geas sas (Villa Paradiso) hanno sottoscritto contratto per l'utilizzo di un'area parcheggio retrostante il Complesso Termale.

Il canone di fitto è stato stabilito in euro 12.000 oltre iva da pagarsi anticipatamente il 1 giugno di ogni anno.

All'atto della sottoscrizione era previsto che gli alberghi versassero anticipatamente euro 36.000 oltre iva, pari a tre annualità.

Il contratto, inoltre, prevedeva che la locatrice poteva far luogo alla risoluzione del contratto qualora le conduttrici non adempissero ai propri obblighi, dopo due formali inviti ad ottemperare.

Il contratto è stato trasferito alla Sint dal Curatore fallimentare di Terme di Stabia nel luglio 2016 e per vie brevi lo stesso ha informato che da quando i contratti sono passati nella sua gestione i conduttori non hanno pagato i canoni di fitto dovuti.

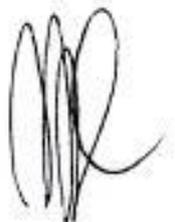
La società, dopo una valutazione da parte del legale, provvederà a inoltrare formale richiesta di risoluzione contrattuale nei termini previsti dalle leggi vigenti.



Restano escluse dalla proposta di dismissione dei beni non strumentali in quanto ritenute funzionali all'attività termale:

- I. l'area relativa all'impianto di depurazione sito in Viale delle Puglie che funge da depuratore per le acque reflue del Complesso Termale;
- II. area parcheggio antistante il complesso Balneoterapico;
- III. l'eliporto;
- IV. il parco idropinico;
- V. il centro congressi;
- VI. villa Ersilia (al momento in comodato gratuito al Comune di Castellammare di Stabia per il progetto finanziato "Osservatorio delle Acque", il cui contratto è scaduto il 30 settembre 2015 e non ancora formalizzato nel rinnovo giacché sul bene grava pignoramento immobiliare da parte di un creditore della Sint)
- VII. l'area denominata iperbarica su cui è stato presentato un progetto di finanziamento, nell'ambito delle agevolazioni per il rilancio delle aree di crisi della Campania, per la creazione di una nuova unità produttiva per l'imbottigliamento delle acque minerali di Castellammare di Stabia.
Il progetto presentato è giunto come settimo nella graduatoria pertanto non è stato finanziato per esaurimento risorse ma dichiarato idoneo (sono stati finanziati soli i primi 5 progetti);
- VIII. l'Hotel delle Terme e tutte le sue pertinenze con esclusione di quanto previsto al punto 6 della presente proposta.

Inoltre per le aree che si trovano adiacenti al Complesso Termale e si rende necessario il passaggio dalle stesse per accedere alle attività termali verrà previsto nel bando di vendita la servitù di passaggio attraverso tali aree.



Si resta in attesa delle Vs indicazioni e dei Vs suggerimenti per predisporre il documento finale da sottoporre all'approvazione dell'assemblea Sint e del Consiglio Comunale, tenendo poi conto, che abbiamo bisogno, comunque, di far effettuare, da parte dei tecnici comunale di codesto Spett.le Ente, in tempi brevissimi, le perizie di stima di tutti i beni oggetto del programma di dismissione proposto, anche in virtù della sofferenza economico-finanziaria in cui versa la società, cosa a Voi ben nota che si evince dalla situazione infrannuale al 30 giugno 2016, presentata nell'assemblea del 13 luglio 2016.

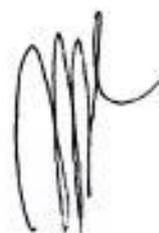
Resta, altresì, evidente che tutto il processo di perizie e approvazione della documentazione necessaria per predisporre i bandi ad evidenza pubblica secondo le normative vigenti non può essere procrastinato, per quanto sopra esposto, oltre il 30 ottobre 2016.

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore approfondimento e con l'occasione c'è gradito inviare cordiali saluti.



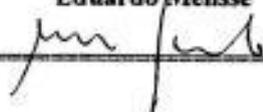
Allegati:

- a) Perizie tecniche di stima in nostro possesso;
- b) Situazione infrannuale al 30 giugno 2016;
- c) Convenzione Enel del 1962 e accordo del 21 novembre 2012;
- d) Contratto fitto area sportiva;
- e) Contratto BNL;
- f) Contratto fitto Alberghi Aba;
- g) Documentazione contrattuale Campi da tennis trasferita dalla Curatela;
- h) Contratto di fitto Prominvest;
- i) Copia dei documenti relativi al pignoramento sull'area data in fitto a Prominvest;
- j) Copia contratto di fitto con consorzio alberghiero.



Letto, il presente verbale.

IL PRESIDENTE
Eduardo Melisse



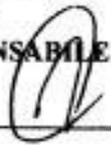
IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cinque



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune, come attestato dal Responsabile dell'Albo Pretorio on- line, con inizio dalla data odierna e per quindici giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.124 del D.Lgs.18 agosto 2000, n. 267

IL RESPONSABILE ALBO PRETORIO ON LINE



11 GEN. 2017

- Si dà atto che la stessa è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.
- Si dà atto che la stessa diverrà esecutiva trascorsi dieci giorni dalla pubblicazione ai sensi dell'art.134, comma 3 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

IL SEGRETARIO GENERALE
Monica Cinque



