



COMUNE DI CARINARO

PROVINCIA DI CASERTA

VERBALE DI RIUNIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 43 del 27 novembre 2008

Oggetto: Istanza di ristrutturazione urbanistica al fabbricato sito in via Zampella, angolo via XXIV Maggio da parte della Sig.ra Dell'Aprovitola Marianna. Presa d'atto parere legale ed indirizzi.

L'anno **duemilaotto** e questo giorno **ventisette** del mese di **novembre** alle ore **18,55** nella sala della Casa Comunale, a seguito di invito diramato dal Presidente in data **24.11.2008 prot. n. 10488** si è riunito il Consiglio Comunale in seduta **straordinaria**, pubblica, di **prima convocazione**. Presiede la seduta il Consigliere Comunale **Maria Grazia de Chiara** in qualità di **Presidente** del Consiglio. Eseguito l'appello nominale risultano presenti n. **14** e assenti n. **3** come segue:

COGNOME E NOME	PRES.	ASS.	COGNOME E NOME	PRES.	ASS.
- Masi Mario (Sindaco)	SI		- Paciello Angela		SI
- Sglavo Angelo	SI		- Parente Giovanni	SI	
- Lisbino Antonio	SI		- Capece Raffaele	SI	
- Barbato Domenico		SI	- Comparone Tommaso	SI	
- Turco Antonio	SI		- Barbato Giuseppe	SI	
- Sepe Paolo	SI		- Petrarca Pasquale	SI	
- de Chiara Maria Grazia	SI		- Picone Giovanni	SI	
- Rapuano Leucio	SI		- Lunello Giustino		SI
- Capoluongo Bruno	SI				

Fra gli assenti sono giustificati i Signori: //////////////////////////////////////

Con la partecipazione del Segretario Comunale dott. **Salvatore Capoluongo**, il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.



Comune di Carinaro

AREA TECNICA

Proposta di delibera di Consiglio Comunale

Oggetto: Istanza di ristrutturazione urbanistica al fabbricato sito in via Zampella, angolo via XXIV Maggio da parte della Sig.ra Dell'Aprovitola Marianna. Presa d'atto parere legale ed indirizzi.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

Nella persona del Geom. Donato Ausilio, giusto incarico ricevuto con decreto del Sindaco n. 3 del 02/01/2008.

Premesso che in data 06/03/2008, la Sig.ra Dell'Aprovitola Marianna, nata a Giugliano in Campania il 31/03/1970 e residente in Carinaro alla via G. Falcone n. 7, ha presentato istanza di ristrutturazione urbanistica di un fabbricato sito alla via Zampella, angolo via XXIV Maggio;

Che lo sportello unico per l'Edilizia a seguito di un preliminare esame istruttorio della pratica citata, con nota del 20/03/2008 ha richiesto di poter essere supportato di un parere legale, atteso che la pratica presenta aspetti applicativi del vigente Piano di Recupero del Centro Storico di particolare complessità;

Che con deliberazione di Giunta Comunale n. 48 del 21/03/2008 venne nominato l'avvocato Luigi Maria D'Angiolella, con studio legale in Caserta ad esprimere parere in merito;

Che con nota prot. n. 3234 del 07/04/2008 il Sindaco ha inviato all'avvocato Luigi Maria D'Angiolella la delibera di G.M. n. 48 del 21/03/2008 ed ha richiesto il parere in merito alla fattibilità dell'intervento, tenendo conto dei seguenti aspetti del problema:

- Dell'incertezza, allo stato, della proprietà di parte della torre civica (il vano terraneo è incontestabilmente di proprietà privata);
- Della destinazione d'uso di civile abitazione, risultante dai registri catastali del predetto vano terraneo, benché nell'ultimo decennio sono state rilasciate autorizzazioni commerciali o artigianali da parte del Comune. Allo stato, però, detto vano è disabitato;
- Del vincolo imposto sul fabbricato dal vigente piano di recupero del centro storico (non risultano vincoli di Enti sovracomunali);
- Dell'intenzione del privato di farsi carico, in caso di rilascio di concessione, dell'onere della ristrutturazione della torre civica, della sua manutenzione e del ripristino della funzionalità dell'orologio civico;

- Del trasferimento di tutti i predetti oneri agli eredi o agli aventi causa in caso di trasferimento del bene a terzi;
- Sanzioni in caso di inosservanza ai predetti obblighi manutentivi.

Che in data 24/11/2008, l'avvocato Luigi Maria D'Angiolella ha prodotto parere tecnico legale in merito;

Esaminato il predetto parere;

Visto l'art. 183, comma 9 del D.Lgs. 267/2000;

Vista la legge 15/05/1997 n. 127;

Sottopone al Consiglio Comunale per la conseguente approvazione la seguente

Proposta di delibera

Per le motivazioni esposte in narrativa che si intendono integralmente riportate :

1)Prendere atto del parere tecnico legale dell'avvocato Luigi Maria D'Angiolella, in merito all'istanza di ristrutturazione urbanistica al fabbricato sito in via Zampella, angolo via XXIV Maggio da parte della Sig.ra Dell'Aprovitola Marianna;

2)Indirizzare la scelta di un accordo transattivo per la risoluzione dell'interesse sul diritto di proprietà con il quale, da un lato viene accertata in capo alla ditta richiedente la proprietà, e dall'altro viene combinato tale accordo alla rimessa in pristino ed alla manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, da parte del richiedente e dei suoi aventi causa, dell'orologio e con la ristrutturazione della torre civica secondo le indicazioni architettoniche dell'Ente, il tutto da annettersi alla stipulanda convenzione urbanistica che sarà approvata con successivo atto;

PARERI DI CUI ALL'ARTICOLO 49 DEL D. LGS 18.8.2000, N° 267

Oggetto: Istanza di ristrutturazione urbanistica al fabbricato sito in via Zampella, angolo via XXIV Maggio da parte della Sig.ra Dell'Aprovitola Marianna. Presa d'atto parere legale ed indirizzi.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime:

- ☒ **Parere favorevole**
☐ **Parere sfavorevole**

Carinaro, lì 24/11/2008

Il Responsabile del Servizio
(Geom. Donato Ausilio)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime:

- ☐ **Parere favorevole**
☐ **Parere sfavorevole**
☒ **Parere irrilevante**

Carinaro, lì 24/11/2008

Il Responsabile del Servizio
(Arturo Barbato)

PARERE DI CUI ALL'ARTICOLO 39 DELLO STATUTO COMUNALE

Il Segretario Comunale

In merito alla proposta di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 39 – comma 1 – dello statuto comunale, esprime **parere favorevole** in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti.

Carinaro, lì 24/11/2008

Il Segretario
(dott. Salvatore Capoluongo)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta che precede relativa all'argomento indicato in oggetto; corredata dai pareri di cui all'articolo 49 – comma 1° - del D. Lgs. 18.8.2000, n° 267;

Preso atto degli interventi dei Consiglieri, come da processo verbale allegato;

Visti i pareri resi ai sensi dell'articolo 49 del TUEL 267/2000 e art. 39 dello Statuto Comunale;

Con la presente votazione espressa in forma palese per alzata di mano dal seguente risultato:

PRESENTI: 14

VOTANTI: 14

FAVOREVOLI: 10

CONTRARI: 3

consiglieri: (Comparone T. – Picone G. – Petrarca P.)

ASTENUTI: 1

consiglieri: (Barbato G.)

D e l i b e r a

Di approvare la suestesa proposta di deliberazione, così come formulata dal Responsabile dell'UTC geom. Donato Ausilio relativa all'argomento indicato in oggetto, che è parte integrante e sostanziale di questo atto e che, espressamente richiamata, deve intendersi come integralmente trascritta nel presente dispositivo, ed i cui relativi atti vengono allegati all'originale della presente deliberazione.

Successivamente, stante l'urgenza di provvedere in merito, la presente deliberazione, con separata votazione dal medesimo esito di cui sopra, viene dichiarata immediatamente eseguibile.

Si dà atto che alle ore 20:20 si aggiunge alla seduta il consigliere G.

Il Presidente lascia la parola all'Assessore Capoluogo, il quale relaziona sulla proposta all'o.d.g., spiegando quali erano gli aspetti problematici insiti nella richiesta di ristrutturazione urbanistica de qua, che hanno indotto l'A.C. a richiedere un parere legale, del quale e delle cui soluzioni alternative oggi si discute.

BARBATO G.: chiede a che titolo – considerato che oggi si riferisce che il Comune non è proprietario – furono effettuati lavori pubblici nel '94.

COMAPRONE T.: nella proposta è già inquivocabilmente enunciato un indirizzo, che è essenzialmente basato sulle conclusioni del parere legale. Quest'ultimo è reso in modo preciso ed autorevole, ma il problema è come sono stati posti i quesiti, perché un parere ovviamente risponde a dei quesiti, così come vengono enunciati.

Contesta questo atteggiamento assunto dall'A.C., di rimettere in discussione la proprietà della torre civica e dell'orologio, laddove da tempo immemorabile vi è una presunzione di proprietà in capo al Comune. Ciò è, tra l'altro, dimostrato da precisa documentazione agli atti dell'Ente, laddove si evince che il Comune è intervenuto diverse volte per effettuare lavori sull'immobile in questione. In particolare, fa riferimento alla delibera di C.C. n° 60/1984, che incaricava un tecnico per la redazione di un progetto di ristrutturazione della torre; ad un verbale del 1951 che incaricava un dipendente comunale, sig. Della Volpe Luigi, di regolare quotidianamente l'orologio. Poi vi è una delibera del 1986, dove si parla sempre di pubblico orologio, e si afferma che dopo la ristrutturazione si sarebbe dovuto valorizzare il bene, prevedendo anche delle visite guidate di scolaresche e cittadini. Vi è poi un'altra delibera di giunta del 1994 per ulteriori lavori. Ribadisce quindi la propria perplessità sul perché questa A.C. va oggi a porre un punto interrogativo sulla proprietà del bene, laddove sino ad ora non ci si era mai posti il problema, sulla convinzione del carattere pubblico dello stesso! Ciò solo a fronte di una domanda di un privato!

Persino sul sito web dell'Ente, alla home-page è impressa la Torre civica; addirittura sulla copertina del programma di mandato di questa A.C.!

Si dà atto che alle ore 20:40 si allontana dalla seduta il consigliere Barbato G.

SGLAVO A.: Risponde che evidentemente tutte le precedenti A.C. hanno commesso l'errore di non porsi questo problema, e quello consequenziale, ancora più grave, di spendere soldi pubblici su un bene sul quale è quanto meno dubbia la proprietà!

Tutta la questione deve poi essere correttamente inquadrata da un punto di vista politico: la volontà di questa A.C., così come quelle precedenti, è quella di riportare la torre all'antico splendore. Questa è una soluzione per raggiungere quell'obiettivo, a costo zero e senza la certezza di esserne proprietari (come risulta dalla conservatoria dei registri immobiliari, laddove non vi è alcuna traccia della proprietà).

COMAPRONE T.: obietta che se è solo un problema di soldi, di non potersi permettersi gli interventi di ristrutturazione e di riparazione, non è accettabile, a costo di dover ricorrere ad una tassa di scopo, perché, se si facesse un referendum (qualora l'A.C. avesse avuto la sensibilità di consentire l'approvazione del regolamento sui referendum!) sicuramente la popolazione sarebbe d'accordo a partecipare alla ristrutturazione, piuttosto che perdere la proprietà di questo importante e qualificante bene! Questa A.C. non fa altro che arrendersi!

SGLAVO A.: ribadisce la questione della finalità dell'operazione, che consente di raggiungere un importante obiettivo politico!

SINDACO: si sofferma sulla II parte dell'intervento del consigliere Comparone, affermando, innanzitutto, che se prima quest'A.C. non si era posto il problema, è comunque in buona compagnia di tante amministrazioni precedenti!

Sicuramente, se l'iter della legge 219, con la quale si chiese il finanziamento per la ristrutturazione post-terremoto, avesse trovato conclusione il problema sarebbe sorto all'epoca, perché era chiesta la prova della titolarità del bene!

Non è da escludere, afferma poi, a proposito della proprietà della torre, che la stessa possa essere stata costruita all'epoca dal proprietario del palazzo (Affinito). Inoltre c'è il problema della proprietà della parte sottostante, che è acclarata in capo al privato, e vi è un principio giuridico di presunzione di proprietà, per così dire, per accessione, dell'area aperta sovrastante! Il fatto, poi, che veniva pagata una persona per la regolazione dell'orologio non comporta nulla di strano, trattandosi sempre di una funzione di tipo pubblico!

Contesta, poi, aspramente, l'assunto del consigliere Comparone che afferma che questa A.C. svenderebbe un proprio bene, per la semplice constatazione che non si è proprietari di niente!!

In questa vicenda sussistono 2 grandi tesi che si scontrano, quella del privato proprietario dell'immobile - che sembrerebbe, avere qualche ragione giuridica in più - e quella dell'Ente che vanterebbe un'ipotesi di usucapione. Questa A.C. si è, quindi, posta il problema di cosa vuole il paese, soprattutto tenendo conto che una causa di usucapione potrebbe durare tanti anni, sarebbe dall'esito assolutamente incerto, e nel frattempo la torre rimarrebbe sempre nel suo stato, e l'orologio non funzionante! Anche il fattore tempo, quindi, deve essere tenuto in considerazione.

Afferma che è un pezzo della nostra storia, la torre, ma bisogna dargli il giusto valore, contrappesare quello che l'Ente andrebbe a cedere (che è incerto) e gli obblighi della controparte privata (ristrutturazione secondo determinati criteri, riparazione, manutenzione e regolazione a vita, che si trasmette agli eredi), tutto a costo zero per il Comune! Sembra che sia un'operazione conveniente per il paese!

PRESIDENTE: dopo un acceso dibattito tra vari consiglieri, dà lettura di un breve passo del parere per raccordarlo con la parte deliberativa della proposta, che rimanda ad un successivo atto l'approvazione della convenzione (urbanistica) che disciplinerà diritti ed obblighi delle parti!

Si dà atto che alle ore 21:30 rientra in aula il consigliere Barbato G.

SGLAVO A.: noi stiamo qui come amministratori pubblici e difendiamo l'interesse pubblico. E' un anno che stiamo affrontando questo problema.

Prosegue soppesando di nuovo il dare e avere in questa operazione che si va ad intraprendere.

Non faccio una disquisizione giuridica, ma faccio il politico, che guarda alla finalità dell'operazione, cosa che non hanno fatto le precedenti A.C. Noi rappresentiamo una percentuale di cittadini, e ce ne assumiamo la responsabilità! Senza presunzione di avere la verità in tasca, soppesando gli interessi in campo c'è da essere favorevoli.

PARENTE G.: si dichiara molto legato per tradizioni culturali a tutto ciò che è pubblico. Si sono notate diverse manifestazioni di affezione verso la torre. Perché, quindi, le A.C. non sono intervenute per una ristrutturazione, o meglio, perché non si è pensato di acquisire il palazzo, se proprio ci si teneva tanto?

O.D.G. (7) - Istanza di ristrutturazione urbanistica al fabbricato sito in via Zampella, angolo via XXIV Maggio da parte della Sig.ra Dell'Aprovitola Marianna. Presa d'atto parere legale ed indirizzi.

Il Presidente, dopo aver dato lettura del dispositivo della proposta, invita il consiglio ad esprimere il voto, che fornisce il seguente esito:

FAVOREVOLI: 10

CONTRARI: 3 (Comparone T. – Picone G. – Petrarca P.)

ASTENUTI: 1 (Barbato G.)

Immediata eseguibilità: idem