



COMUNE DI GAETA

Piazza XIX Maggio - 04024 Gaeta (LT)

Partita Iva 00142300599



Estratto del Registro delle deliberazioni del Consiglio Comunale

Seduta pubblica

in data 31/08/2023

N. 53

OGGETTO: Proposta di valorizzazione immobili comunali. - Determinazione e procedura ai sensi dell'art. 58 Legge n. 133/2008 e ss.mm.ii..

L'anno duemilaventitre, addì trentuno, del mese di agosto, alle ore 9.39 in Gaeta e nella Sala Consiliare del Comune, a seguito degli avvisi diramati e debitamente notificati a mezzo Posta Elettronica Certificata, si è riunito il Consiglio Comunale, dandosi atto che sono presenti i seguenti Consiglieri:

All'appello risultano:

Incarico	Cognome	Nome	Presente	Assente
Sindaco	LECCESE	CRISTIAN	X	
Presidente del Consiglio	SPERINGO	DAVIDE	X	
Consigliere	ROSATO	GIUSEPPINA	X	
Consigliere	COSCIONE	LUIGI		X
Consigliere	GALLINARO	LUCA SALVATORE		X
Consigliere	CONTE	GIANNA	X	
Consigliere	DI CIACCIO	MICHELA	X	
Consigliere	MAGLIOZZI	ANGELO		X
Consigliere	DIES	GENNARO	X	
Consigliere	DI VASTA	MARCO	X	
Consigliere	GUGLIETTA	PAOLA		X
Consigliere	COSTABILE	POMPEO	X	
Consigliere	MITRANO	SABINA		X
Consigliere	MARZULLO	LUIGI		X
Consigliere	D'AMANTE	SILVIO	X	
Consigliere	MAGLIOZZI	MASSIMO	X	
Consigliere	SCINICARIELLO	EMILIANO	X	
	TOTALI		11	6
	Presenti / Assenti			

Partecipa, con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Generale Avv.Cinquanta Patrizia

Oggetto:

Proposta di valorizzazione immobili comunali. - Determinazione e procedura ai sensi dell'art. 58 Legge n. 133/2008 e ss.mm.ii..

Non sono presenti Assessori.

IL PRESIDENTE

Constatata la presenza in Aula di n°11 Consiglieri Comunali, compreso il Sindaco, ed assenti n°06 Consiglieri (Gallinaro, Magliozzi A., Guglietta, Marzullo, Mitrano, Coscione), introduce l'argomento e cede la parola al Sindaco per l'illustrazione della proposta.

*(Per il contenuto integrale degli interventi relativi al presente atto si fa rinvio alla trascrizione della registrazione della seduta di cui al verbale n°46 in pari data la cui parte di riferimento viene allegata al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale - **Allegato "1"**)*

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione di seguito riportata:

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, conv. 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".

.... omissis....

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560.

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:

- Alienati;
- 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 165 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 Codice dei contratti pubblici;
- 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;
- oggetto di specifiche azioni patrimoniali, finanziarie, contrattuali e/o urbanistiche, atte ad incrementare e/o mantenere il valore del bene e la sua destinazione.

Considerato che:

- il Comune di Gaeta è proprietario di un terreno ubicato in territorio di Gaeta, meglio descritto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio n°35 particelle 30 e 32;
- entrambe le particelle summenzionate sono debitamente state inserite all'interno dell'elenco dei beni da valorizzare di cui all'art.58 DL 112/2008 e ss.mm.ii.;
- il terreno censito al catasto terreni del Comune di Gaeta al fg. 35 p.lla 32 con contratto del 14.09.2014 registrato il successivo 22.09.2014 presso la Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Latina al n. 2031 – 3T atti privati è stato concesso in locazione alla locale Fondazione “Nicola Del Roscio” per il periodo di anni 9 (nove) a decorrere dal 18/09/2014, rinnovabile per ulteriori anni 6, per la realizzazione di un orto botanico e sito ornitologico, per studio delle specie stanziali e migratorie, per visite guidate e attività didattiche di studio e ricerca scientifica a fronte di un corrispettivo di € 3.000,00/annuo;

Considerato altresì che:

- La Fondazione Nicola del Roscio, in persona del suo omonimo Presidente p.t., nonché i Sig.ri Fabio Carlesimo e Alberto Di Fabio, hanno fatto pervenire al Comune di Gaeta una istanza di valorizzazione dei beni comunali sopracitati tramite il legale Avv. Mirko Di Biase, con pec assunta al protocollo generale al n. 27941 il 30.05.2023, ricordando che l'iniziativa della locazione del bene comunale fu mossa dall'intenzione reciproca delle parti di dare vita ad un progetto strutturato di recupero dei beni in questione, implementando il giardino botanico già in essere da parte della Fondazione Del Roscio su terreni confinanti con quelli comunali;
- Nella istanza di valorizzazione si rappresenta, altresì, che:

- *la Fondazione ha sempre e regolarmente ottemperato agli obblighi contrattualmente previsti, avendo posto in essere diverse opere di miglioria del fondo, ivi comprese quelle necessarie alla canalizzazione delle acque, riducendo notevolmente il fenomeno di dissesto idrogeologico che è diffuso in tutta la zona.*
- *L'iniziativa della realizzazione e gestione del parco botanico si è rilevata in questi anni di locazione del terreno comunale alla Fondazione "Nicola Del Roscio" di particolare interesse per il territorio, essendo riuscita ad attrarre moltissime persone alla scoperta della particolare specificità ambientale e naturalistica dell'orto, il quale custodisce ormai centinaia di specie e varietà botaniche provenienti da tutto il mondo.*
- *In particolare l'iniziativa promossa e gestita dalla summenzionata Fondazione ricopre un'alta valenza di carattere sociale, mirata al coinvolgimento delle scolaresche, sia locali che non, al coinvolgimento di tutte le fasce di età dei cittadini gaetani e di molti cittadini delle zone limitrofe;*

Dato atto che:

- il confine lato mare di detti terreni comunali è conformato da un salto di quota di circa 4 mt e consistente in un muro in pietra con annesso sistema di regimentazione delle acque meteoriche. Da anni un tratto del muro di confine in questione è franato, riversandosi all'interno della limitrofa proprietà privata confinante (proprietà Angiolillo) e mettendo a rischio frana anche il resto del terreno sovrastante e quello laterale in uso alla Fondazione e di proprietà dei sigg.ri Carlesimo Fabio e Alberto Di Fabio, di cui è usufruttuario il sig. Nicola Del Roscio; ciò ha fatto scaturire diverse istanze legali trasmesse al Comune di Gaeta, in qualità di proprietario del muro che contiene il terreno sovrastante, da parte dei proprietari dei fondi sottostanti e laterali, in ultima la mediazione svoltasi presso la struttura denominata Conciliando Med – sede di Formia, distinta con il n. 129/2022, conclusa con verbale negativo, in quanto l'Avvocatura comunale intervenuta ha dichiarato che la questione non era di natura gestionale ma di competenza dell'Organo Politico;
- con delibera n. 173 del 16/09/2020 la Giunta Comunale aveva approvato il progetto esecutivo, redatto dagli Uffici competenti, per il ripristino del muro di sostegno insistente sulla porzione di terreno di cui sopra;
- per la realizzazione dell'opera citata, il QTE del progetto approvato prevede € 230.000,00, senza considerare i recenti aumenti dei costi di costruzione;

- i terreni comunali confinano anche con la proprietà dei sigg.ri Carlesimo Fabio e Alberto Di Fabio, di cui è usufruttuario il sig. Nicola Del Roscio, promotore dell'omonima Fondazione "Nicola Del Roscio" e promotore dell'iniziativa dell'orto botanico;
- i terreni comunali consistono anche in una stradina di accesso a tali fondi da cui si accede dall'ex strada militare "Maria Ausiliatrice" che costeggia il complesso immobiliare della ex caserma Sant'Angelo c.d. "alta". Tale accesso consente attualmente anche l'accesso alla visita all'orto botanico e sito ornitologico nel suo complesso;

Considerato che sempre nella istanza di valorizzazione inviata con pec assunta al protocollo generale al n. 27941 il 30.05.2023 si sottolinea che la Fondazione in parola:

- *opera sul territorio dal 2010 occupandosi di creare un ecosistema dinamico e interconnesso oltre a sostenere l'arte contemporanea, tutelando l'ambiente e assicurando la salute e il benessere delle persone.*
- *Proprio in ottemperanza alle proprie finalità, ha proposto l'attivazione di 10 borse di studio, 25 progetti di cultura ed inclusione, 7 iniziative volte alla tutela dell'ambiente e 34 mostre realizzate.*
- *In relazione al progetto dell'orto botanico, ha impiegato figure botaniche altamente specializzate nel settore ed ha finanziato diverse iniziative benefiche sostenendo l'azione sociale del Comune di Gaeta.*
- *Al lume delle suddette considerazioni, **intende proporre** a Codesta Amministrazione un **progetto di valorizzazione dei beni comunali**, per la **durata di anni cinquanta**, finalizzato al mantenimento ed allo sviluppo del progetto "Orto botanico e sito ornitologico, per studio delle specie stanziali e migratorie, per visite guidate e attività didattiche di studio e ricerca scientifica" da denominare "**Orto Botanico di Gaeta – Nicola Del Roscio**";*
- *Il progetto prevede la disponibilità della Fondazione e dei sigg.ri Carlesimo Fabio e Alberto Di Fabio ad **accollarsi le spese per la ricostruzione e messa in sicurezza del muro di contenimento** del terreno comunale, (secondo il progetto approvato dal Comune e secondo le normative vigenti) sollevando il Comune da oneri economici e dalle responsabilità eventualmente derivanti dal procedimento di mediazione distinto con il n. 129/2022 e sopra menzionato.*
- *A fronte dell'onere economico per la **sistemazione del muro** anzidetto, della **gestione dell'orto botanico**, della **manutenzione ordinaria e straordinaria** dei beni comunali e della **promozione del sito/progetto naturalistico**, la Fondazione, unitamente ai signori Fabio carlesimo e Alberto Di Fabio (Nicola Del Roscio usufruttuario) nella qualità di proprietari del terreno distinto in*

catasto al Fg. 35 part. 38, chiedono il riconoscimento di un diritto di paassaggio sulla stradina di accesso ai fondi comunali da cui si accede da Via Maria Ausiliatrice, anche al fine di poter raggiungere le particelle private.

- *Rappresentano, inoltre, che il riconoscimento di un diritto di passaggio sul terreno comunale non inficia alcun interesse pubblico sul bene, il quale, come sopra specificato, è debitamente inserito nell'elenco degli immobili non strumentali all'esercizio dell'Ente.*

Atteso:

- che la locazione in favore della Fondazione ha permesso una effettiva valorizzazione dei terreni in questione, di fatto oggetto di una piantumazione botanica di peculiare interesse e specificità, oltre che alla pulizia del terreno, al ripristino della regimentazione delle acque e dei muri a secco danneggiati e, per converso, risultante in un oggettivo incremento del suo valore intrinseco;
- che è pertanto interesse dell'AC mantenere una tale destinazione di uso degli immobili in questione, valorizzando gli stessi ed integrandoli in un progetto di valenza ambientale e naturalistica.
- che il Comune di Gaeta trova di particolare interesse pubblico e sociale il mantenimento e la fruizione dell'orto botanico così realizzato e gestito dalla Fondazione Nicola Del Roscio, il cui valore si connota fortemente con l'interesse pubblico di valorizzare la natura, il territorio peculiare del Monte Orlando e la cultura naturalistica in genere.
- che in base al principio della scelta di allocazione delle risorse in base alle priorità strumentali dell'Ente, anche alla luce del fatto che tali beni sono già contenuti all'interno dell'elenco dei beni non strumentali all'esercizio istituzionale del Comune di Gaeta, si ravvede l'opportunità di ricercare all'esterno il reperimento delle somme necessarie alla sistemazione del muro citato, evitando di incorrere in provvedimenti giudiziari di condanna e, comunque, con lo scopo di preservare l'immobile;
- che la stima patrimoniale del diritto di passaggio richiesto, a confronto dell'onere economico per la sistemazione del muro in questione nonché della gestione della manutenzione ordinaria e della valorizzazione del fondo, risulta assolutamente inferiore e pertanto risulta giustificato in termini patrimoniali considerato che è favorevole per l'Ente comunale;
- che è auspicabile tra l'A.C. e la Fondazione Del Roscio la definizione di un nuovo accordo per la gestione dell'orto botanico che veda integrati sia i beni comunali che i terreni di proprietà dei sigg.ri Carlesimo e Di Fabio (Nicola Del Roscio usufruttuario).

Ritenuto, altresì, al fine di assicurare la valorizzazione ambientale dell'immobile di cui trattasi di dover applicare sullo stesso bene comunale un **vincolo per l'uso ad orto botanico** al quale si obbligherà qualsiasi Ente/Organizzazione gestore;

Considerato che:

1. a mente di quanto previsto dal comma 7 dell'art. 58 della Legge n. 133/2008 e ss.mm.ii. questa Amministrazione può in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, come quella di cui alla proposta assunta al protocollo generale al n. 27941 il 30.05.2023 e di cui in premessa, ritenendo che vengano ivi rispettati i principi di salvaguardia dell'interesse pubblico, ma dovendo, comunque, utilizzare strumenti competitivi.
- occorre, pertanto, procedere alla pubblicazione della proposta pervenuta per la ricerca di eventuali altre forme di valorizzazione del bene che verranno poi sottoposte all'Organo competente.

Richiamata la delibera di Consiglio Comunale n.24 del 12.06.2023, con la quale si è provveduto alla approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – periodo 2023/2025;

Richiamati:

- la deliberazione n. 07 del 29/01/2010 con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento per l'alienazione dei beni comunali;
- il D.Lgs. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. ad oggetto:" Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", con specifico riferimento all'art. 42, comma 2, lett. 1), che attribuisce al Consiglio Comunale la competenza alle valorizzazioni, acquisizioni ed alienazioni immobiliari non già previste nell'ordinaria attività amministrativa di competenza degli altri Organi esecutivi dell'Ente;
- tutta la ulteriore normativa vigente in materia;

Vista la Conferenza dei Capigruppo riunitasi in data

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica del Dirigente del Dipartimento SEAP e di regolarità contabile del Dirigente del Dipartimento PEF, ex art.49, comma 1, del D.L.vo n. 267/2000;

Visto:

2. il D.Lgs. n. 267/2000;
3. il D.Lgs. n. 118/2011;
4. lo Statuto comunale;

Dichiarata aperta la discussione sull'argomento in esame;

Uditi gli interventi dei Consiglieri come da allegata trascrizione;

VISTO l'esito della votazione, esperimenta per appello nominale, che ha dato i seguenti risultati:

- Consiglieri Presenti: n°11
- Consiglieri Assenti: n°06 (Gallinaro, Magliozzi A., Guglietta, Marzullo, Mitrano, Coscione)
- Favorevoli: n°09
- Contrari: n°02 (D'Amante, Scinicariello)
- Astenuti: -----

DELIBERA

- di dare atto di quanto in premessa, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di individuare, a mente di quanto previsto dal comma 7 dell'art. 58 della Legge n. 133/2008 e ss.mm.ii., nella proposta assunta al protocollo generale al n. 27941 il 30.05.2023 e di cui in premessa, una forma di valorizzazione alternativa nella quale vengono rispettati i principi di salvaguardia dell'interesse pubblico;
- di dare mandato agli Uffici, sempre a mente dello stesso comma 7 dell'art. 58 della Legge n. 133/2008 e ss.mm.ii., di promuovere strumenti competitivi e, pertanto, procedere alla pubblicazione della proposta pervenuta per la ricerca di eventuali altre forme di valorizzazione del bene che verranno poi sottoposte al Consiglio comunale.
- di destinare il terreno di proprietà comunale ubicato in territorio di Gaeta, meglio descritto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio n°35 particelle 30 e 32, ad **orto botanico** al cui uso si obbligherà qualsiasi Ente/Soggetto gestore;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Ravvisata la necessità di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile;

Visto l'art.134 - comma 4 - del Decreto Legislativo 18/08/2000 n°267;

Previa separata votazione esperimenta per appello nominale, che ha dato i seguenti risultati:

- Consiglieri Presenti: n°11
- Consiglieri Assenti: n°06 (Gallinaro, Magliozzi A., Guglietta, Marzullo, Mitrano, Coscione)
- Favorevoli: n°09
- Contrari: n°02 (D'Amante, Scinicariello)
- Astenuti: ---

D I C H I A R A

il presente atto immediatamente eseguibile.

ALLEGATO "1"

PUNTO 7 ALL'ORDINE DEL GIORNO:

5. PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI – DETERMINAZIONE E PROCEDURA AI SENSI DELL'ART. 58 LEGGE N. 133/2008 E SS. MM.II. -

PRESIDENTE: Espone il punto il Sindaco. Prego.

SINDACO: Come noto, il Comune di Gaeta ha in locazione, in contratto di locazione un terreno in località Monte Orlando che sfocia direttamente su Via Maria Ausiliatrice alla fondazione Nicola del Roscio, che è utilizzato come orto botanico e sito ornitologico e questo dal 2014. Nel tempo questo tipo di bene che premetto noi abbiamo sempre inserito all'interno del famoso elenco dei beni valorizzabili da parte dell'Ente, è stato oggetto di inerzia della natura, per cui il muro di contenimento che protegge la nostra proprietà con le proprietà sottostanti, è franato aprendo una voragine di quasi quindici metri all'interno della proprietà privata sottostante, per questo motivo siamo stati oggetto di un'azione legale avviata da parte dei proprietari per chiaramente la ricostruzione e ripristino, la messa in sicurezza del tutto, sulla quale c'è stata anche una mediazione andata fallita e sul quale aspettiamo la sentenza. Sentenza che si preannuncia già chiaramente in maniera negativa, oltremodo su questo terreno abbiamo esigenza di andare a operare tutta una serie di operazioni di manutenzione straordinaria per mantenerlo appunto nel tempo, per la sua normale e ordinaria depauperazione. La fondazione Del Roscio ci ha notificato all'Amministrazione Comunale una proposta di valorizzazione del bene, chiedendo sostanzialmente..., ve la dico in maniera molto semplice, poi in allegato alla proposta di delibera c'è la proposta della fondazione stessa che ha presentato questa proposta attraverso il suo legale, la proposta consiste sostanzialmente nell'accollarsi gli oneri di ricostruzione di questo muro, di avviare un programma di valorizzazione in sostituzione del contratto di locazione per la continuazione della gestione di questo orto botanico e sito ornitologico, di sostenere da parte loro tutte le spese di manutenzione straordinaria, ordinaria e di gestione stesso, di promozione di valorizzazione stesso del sito ambientale per i prossimi cinquanta anni, ovviamente gli anni sono stati giustificati tenendo in debita considerazione quelli che sono i costi per la ricostruzione del muro, per le manutenzioni ordinarie, per la gestione per i prossimi cinquanta anni. Con questa delibera l'Amministrazione Comunale sostanzialmente pone un positivo riscontro sull'istanza e dà mandato agli uffici di

provvedere alla pubblicazione per la fase di concorrenza di pubblicità dell'istanza stessa presentata e questo a valere sull'articolo 58 non ricordo quale comma, penso il 7 , comma 7 sì, dell'articolo 58 della legge 25 giugno 2008 numero 112 recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico e la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione finanziaria etc. etc.. Questo serve, è per poter avviare effettivamente il famoso procedimento di valorizzazione del bene sulla quale ripeto, sottolineo l'Amministrazione Comunale apprezza la bontà e ne condivide gli obiettivi.

PRESIDENTE: Grazie Sindaco, ci sono primi interventi? Consiglieri ci sono primi interventi? Prego Consigliere D'Amante.

CONSIGLIERE D'AMANTE: Stiamo parlando di un terreno sito su a Monte Orlando, che mi ha visto protagonista sia dal punto di vista amministrativo, che nelle aule del Tribunale, perché nella mia Amministrazione furono abbattuti i manufatti che in quel momento erano della Salcri che lì erano presenti penso da trenta anni abbondanti, quindi fu acquisito al patrimonio comunale una zona, e di questa zona..., in questo momento dopo che già per due volte il titolare della Salcri se era rivolto al Magistrato la prima volta perdendo, la seconda volta cambiando l'Amministrazione regionale ai tempi di Storace, praticamente ha cambiato anche l'Avvocato, mi ricordo era il figlio del Senatore Petrizi, ha perso la seconda volta e sta ancora ritornando, e in questo momento c'è ancora una causa in corso e di questa causa nella delibera non si parla affatto, almeno nel "visto, visto visto" io su questa..., vado un po' indietro perché su questa cosa ho avuto sempre dei dubbi perché per due volte l'Amministrazione venne compulsata da una lettera di un privato che dice "io voglio fare questa cosa qua" è come si risponde? Si risponde o con una delibera di Giunta in cui dice "ti do questo bene in locazione per nove anni più sei" e già da un anno doveva fare, perché scadono adesso i nove anni, doveva fare richiesta di rinnovo e non so se l'abbia fatta o meno, quindi serve un fatto a trattativa privata. Affianco c'è il parco al quale sono stati dati penso tremila metri quadrati con una delibera di Giunta; però per un progetto di un sito ornitologico; io vorrei sapere se nella prima lettera come nella seconda lettera è specificato questo progetto, io non ne ho contezza, io non conosco nemmeno la fondazione Del Roscio è la prima volta che mi occupo di questa cosa, vorrei sapere chi è la fondazione del Roscio, da chi è formata questa fondazione, perché è sempre il legale che almeno questa seconda volta che ci dà delle indicazioni e noi come rispondiamo? Non so se c'è stato un colloquio o anche colloquio nel senso ..., ritorniamo poi alle cose che abbiamo detto per i debiti fuori bilancio, se c'è stato qualche verbale di qualcosa che oltre la lettera in cui la

fondazione chiedeva determinate cose e il Comune come risponde in questo modo qua? Risponde facendo una delibera, cioè uno dice “voglio fare queste cose” e io dico “te le faccio fare”. Senza tener presente che c’è sempre il Parco Regionale della Riviera di Ulisse che praticamente dice alcune cose. Prima di tutto quando è stato fatto il contratto e tutto, al punto quattro “alla consegna dell’area si procederà alla sottoscrizione del verbale di consistenza dello stato dei luoghi” ma è stato fatto questo verbale di consistenza? Perché se non è stato fatto, che cosa ne sappiamo noi di come stava in quel momento il muro, che era un muro in pietra! Sono state aggiunte tante essenze arboree, l’articolo due comma cinque del regolamento del parco regionale “è fatto obbligo ai residenti all’interno del parco e nell’area di rispetto di comunicare all’ufficio tecnico e al museo laboratorio naturalistico, l’introduzione di specie non autoctone non oltre un mese dalla data di impianto, ai trasgressori saranno applicate le sanzioni previste dall’articolo quindici. Che cosa ne sappiamo noi? Chi ha verificato come sono stati messi questi alberi? Come sono state regimentare le acque, questo doveva chiedere sempre i permessi al Comune, doveva far sapere al parco quello che stava facendo, il muro è crollato, perché è crollato? Se sono state fatte delle cose non in regola, può essere pure che la colpa non è del proprietario del muro, comunque manca un qualsiasi progetto per il sito ornitologico che viene soltanto citato con il titolo e ci si dimentica che vicino c’è il Cras che è il centro recupero di animali selvatici. Quali attività svolgerebbe questo sito ornitologico, con quali figure professionali? L’orto botanico dovrebbe essere dedicato alle essenze della macchia mediterranea anche per rispetto dell’articolo due del regolamento di attuazione, quali e quanti figure professionali saranno coinvolte del progetto? Risulta che il così detto giardino delle palme attualmente esistente non abbia fatto la comunicazione per l’impianto della specie non autoctona. Qui praticamente cediamo a un privato la politica naturalistica su Monte Orlando e non si parla di qualsiasi forma di programmazione e collaborazione con l’Ente Parco, in ogni caso bisogna provvedere che l’Ente Parco coordini e valuti gli interventi che si vogliono attuare e verifichi che siano in linea con la vocazione naturalistica dell’area. Cinquanta anni sono troppi anche rispetto al costo del muro, sarebbero cinque mila euro l’anno, poi non so se questi soldi che la fondazione ha già pagato in questi anni sono stati rivalorizzati ogni anno, oppure soltanto alla fine sono stati rivalutati. Il problema è questo, si tenta di dare una risposta a un privato, quando il Comune vuole mettere in locazione un suo bene, lo dice pubblicamente in modo che tanti possono partecipare. Qui c’è questo fatto del muro che deve essere fatto da un ingegnere...

PRESIDENTE: Consigliere il primo intervento, gli otto minuti sono appena terminati, se vuole completare utilizza anche i tempi del secondo, però poi va solo in dichiarazione di voto se vuole. Grazie.

CONSIGLIERE D'AMANTE: Qui viene fatto un muro in pietra, era un muro in pietra, oggi viene fatto un muro in cemento armato, molto probabilmente le colpe non sono forse soltanto dell'Amministrazione, perché seconde me non sono stati dichiarati tutti gli interventi fatti e che potrebbero aver creato problemi a questo. Il contratto..., la delibera poi parla, non so chi l'abbia fatta, però è fatta in maniera strana, perché si parla di tante cose, poi alla fine il Sindaco dovrebbe spiegare un attimo perché "occorre pertanto procedere alla pubblicazione della proposta pervenuta per la ricerca di eventuali altre forme di valorizzazione del bene che verranno poi sottoposti all'organo competente. Di dare mandato agli uffici di promuovere strumenti competitivi e pertanto procedere alla pubblicazione della proposta pervenuta per la ricerca di eventuali altre forme di valorizzazione del bene che verranno poi sottoposte al Consiglio Comunale" Noi dobbiamo pubblicare una proposta che è arrivata da un privato e io che volessi partecipare devo andare a rispondere al privato? Fare qualcosa che è migliorativo rispetto al privato? Io non riesco a capire che cosa vuole la delibera che parla di cose e poi dice cose che sono completamente diverse. Io dico "che cosa dobbiamo e che cosa voterete voi? Voterete di mettere all'albo pretorio questa proposta? Quale proposta? La proposta di che cosa? Dice "io mi accollo le spese del muro?" e se il muro costa 230 mila euro io che devo dire? Mi accollo pure io 230 mila euro? Oppure questo è un modo per dire "non risponde nessuno e siccome io non ho fatto la richiesta di fare ulteriori sei anni mi ripropongo perché voi dite qui che bisogna rivedere la concessione con la fondazione Del Roscio. Io voglio sapere che cosa andate a votare qui.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere..

CONSIGLIERE D'AMANTE: "Alla pubblicazione della proposta pervenuta per la ricerca di eventuali altre forme di valorizzazione del bene che verranno poi sottoposte all'organo competente". Che è il Consiglio? Che cosa bisogna pubblicare? La lettera del.., quale è la proposta del sito ornitologico? Il progetto quale è, che io posso migliorarlo? Soltanto andare a vedere il muro..., allora dico "io lo faccio per duecento mila euro?" chi l'ha fatta questa proposta? Per piacere..., Stefania Della Notte l'architetto, sapete cosa andate a votare? Non so, vedete cosa andate a votare, chiamate l'architetto Della Notte che ci spieghi un attimo quello che ha scritto qui perché veramente sono cose che..., si parte da una cosa, con l'architetto siamo abituati, la messa in sicurezza dell'Avir e poi abbiamo "Nuance" sulla torre della....

Quindi vedete un pochino cosa votate, perché molto probabilmente state votando di mettere sull'Albo pretorio questa richiesta e aspettate altre risposte..., da parte di Silvio D'Amante o di un altro cittadino di Gaeta che dice "che cosa devo essere più competitivo di questo qua che non..." potrà essere competitivo su un progetto di sito ornitologico? Dico "va bene voglio mettere gli uccelli in un modo..." così andate a votare che cosa? Leggete le carte prima di votare, perché votate il nulla qui!

PRESIDENTE: Prego Sindaco.

SINDACO: Giusto per puntualizzare, a me che sono di parte giustamente avendo seguito gli atti dall'inizio mi sembra tutto più..., io che sono probabilmente di parte perché ho seguito dall'inizio chiaramente la redazione degli atti, quindi conosco quello di cui stiamo parlando, mi sembra abbastanza chiaro. Quando ci siamo trovati di fronte alla fondazione Del Roscio, che al di là di tutto, al di là dell'essere un soggetto comunque privato è una fondazione e nella delibera è richiamata, che opera sul nostro territorio con un impegno e con dei risultati misurabili ben qualificati, si fa riferimento come meccanismo, come procedimento, come processo al comma sette dell'articolo 58 della Legge 122, cioè "i soggetti di cui al comma 1, cioè le amministrazioni locali, possono in ogni caso individuare forme alternative di valorizzazione" la forma tradizionale di valorizzazione lo vendo, lo affitto, lo metto sul mercato. "Forme alternative di valorizzazione e questa lo è una forma alternativa di valorizzazione" cioè non è una vendita, non è un affitto, è un rapporto concessorio, quello dice "io faccio quest'investimento e tu me lo concedi per tutto questo tempo, con tutta una serie di condizioni nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico" e ce l'ha assolutamente la forma di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, in questo caso anche ci sono gli strumenti competitivi, perché la proposta così come recepita dall'Amministrazione viene messa in pubblicazione per chiedere al mercato intero, alla società intera, a qualsiasi altro operatore se parimenti è interessato o vuole presentare un progetto in concorrenza dove a quel punto l'Amministrazione Comunale dovrà dire "okay fermi tutti facciamo un bando che chiaramente detti i criteri di selezione e poi vada ad affidare questa cosa" non ci vedo nulla di male, è un meccanismo abbastanza chiaro da un punto di vista di procedura, è lo stesso meccanismo che funziona non con le proposte di partenariato pubblico – privato o di project financing su istanza di parte, cioè c'è un privato che presenta un progetto a un'Amministrazione Comunale che potrebbe essere la costruzione di un parcheggio, un cimitero, un asilo nido, una scuola, una foresteria, un albergo etc. etc., che si connota chiaramente di un forte interesse pubblico che è inserito all'interno del

programma triennale delle opere pubbliche e il Consiglio Comunale deve preliminarmente dare l'assenso e poi successivamente metterlo in pubblicazione addirittura con un diritto di prelazione laddove dovesse essere presentata una domanda in concorrenza che si aggiudica la gara. Quindi è lo stesso e identico meccanismo, non c'è nulla di particolare che va fuori le righe da un punto di vista prettamente amministrativo; poi è chiaro c'è una considerazione di tipo politico lì alzo le mani, lì è legittima la sua osservazione, noi la pensiamo chiaramente in maniera diversa, però questa è una giusta e normale discussione politica, ma per quanto riguarda procedimento amministrativo è abbastanza chiaro come funziona il meccanismo.

PRESIDENTE: Prego Consigliere D'Amante.

CONSIGLIERE D'AMANTE: Mi dispiace che non sia presente la Consiglieria Mitrano perché l'italiano non è un'opinione; parte tutto da una richiesta fatta da un avvocato della fondazione perché dice, per evitare problemi io voglio fare il muro e voglio un diverso rapporto con l'Amministrazione Comunale anche a nome di altri due soggetti che nel conosco e non so chi siano effettivamente. Quale è il progetto? Viene messa in pubblicazione questa lettera praticamente, il progetto quale è? Quello di costruire e di fare il sito ornitologico? E come viene fatto il sito ornitologico? C'è un progetto? Io cittadino di Gaeta o del mondo che voglio fare una miglitoria a che cosa devo rispondere? Non c'è scritto, perché l'Avvocato Di Biase dice soltanto alcune cose e basta, ma non parla di un progetto, non parla di personale qualificato che sta lì, non parla di botanici, di professionisti che si occupano di uccelli o di altre cose, che cosa voi mettete in pubblicazione? Una lettera per fare che cosa? Una lettera che non si capisce io come posso portare una miglitoria a quella lettera, a quello che..., perché il progetto non c'è, io farò il muro e voglio per cinquanta anni questa cosa qua.

(INTERVENTO FUORI MICROFONO)

CONSIGLIERE D'AMANTE: Fai conto che questa mattina è pubblicata questa cosa, io vado all'Albo pretorio leggo e dico per partecipare io cosa dovrei fare? Quale progetto?

(INTERVENTO FUORI MICROFONO)

CONSIGLIERE D'AMANTE: Una lettera contro una lettera! La cosa che mi lascia perplesso è che io devo rispondere cittadino non a un bando tuo, devo rispondere a un altro cittadino che dice "io voglio fare questo, tu che vuoi fare?" ma tu pubblichi

una lettera di un cittadino, non tua! Io ho dei dubbi, Segretario mi risponda un attimo come va questa cosa, io non ci capisco nulla guardi, aiuti un attimo a decifrare.

(INTERVENTI FUORI MICROFONO)

CONSIGLIERE D'AMANTE: Sì, ma lì è una richiesta di una superficie, la cosa è diversa perché lì c'è uno specchio d'acqua... in concessione, sì o no. Qui è un'altra cosa, perché qua già c'è un sito ornitologico, un anno fa la fondazione doveva fare richiesta di altri sei anni, molto probabilmente non l'ha fatta, fa in questo modo perché nessuno risponde, perché non può rispondere nessuno a questa lettera per cinquanta anni! Perché lo dice la legge, però tu pensa che i nostri morti stanno al cimitero per trenta anni e là rimangono, poi ci sono tante altre cose, la consistenza se è stato fatto un verbale, quando mettete queste cose qua..., io sono andato a prendere le carte, ma non tutte le carte mi sono state date, per cui quando uno dà un terreno si fa il verbale di consistenza "c'è questo, questo e questo" il muro è caduto, ma il muro è caduto perché? Anche perché tu hai piantato delle piante che hanno creato quei problemi, ma qualcuno ha verificato questa cosa sì o no? Tutto quello che dice la fondazione, noi siamo sugli attenti e dici "va bene, va bene" io Segretario le rinnovo da capo l'invito a decifrare un attimo questa delibera, perché effettivamente poteva essere fatta non con i piedi. Scusate un attimo parlo un attimo e poi non parlo più, sennò mi arrabbio come Emiliano, non potete prenderci per stupidi.

PRESIDENTE: Un attimo solo Consigliere D'Amante fa fare anche l'intervento al Consigliere Magliozzi che si era prenotato? Grazie. Prego Consigliere Magliozzi.

CONSIGLIERE MAGLIOZZI: Caro Silvio io tutte queste tue perplessità non le trovo, non riesco proprio a capire. Io credo che c'è una lettera, una proposta da parte di una società, è una fondazione, dove ci fanno una proposta super favorevole per l'Amministrazione, super favorevole, noi correttamente; correttamente il Sindaco ha ritenuto di..., un cittadino fa una domanda, il cittadino ti fa la domanda, la mettiamo oggi in bacheca dove la gente ha la possibilità di contrastarla, di partecipare, io non vedo tutto questo..., poi oltretutto tu lo sai meglio di me a Gaeta ci conosciamo tutti quanti, sappiamo che è una persona seria, sappiamo che è una persona che alla Città di Gaeta ci tiene tantissimo! Allora noi dovremmo andare incontro a queste persone..., senti il tuo intervento sinceramente io ho grosse difficoltà, oltretutto manco gratis, questo caccia i soldi! Fa lui il muro, ti dà la possibilità di andare a vedere il giardino, ti mette a disposizione tutto la..., la società ti mette a disposizione tutto ciò che ha e noi che facciamo? Gli andiamo a dire di no! Ma è follia pura, io non credo che tu..., io guardo le cose, a me della delibera non me ne frega

assolutamente nulla, io sono abituato a guardare le cose, io guardo le situazioni, le proposte, noi correttamente siamo andati..., poi se tu vuoi partecipare non sei convinto, partecipa! Può darsi pure che io..., come a che cosa vuoi partecipare? L'hai letta tu la delibera non io! Tu non l'hai letta la delibera, l'hai letta la lettera? Posso dire una cosa scusa...

PRESIDENTE: Consigliere D'Amante un attimo solo io non l'ho fatta interrompere, un attimo solo.

CONSIGLIERE MAGLIOZZI: Adesso faccio così, io sono come Scinicariello, non parlo più.

PRESIDENTE: In dichiarazione di voto prego Consigliere D'Amante due minuti.

CONSIGLIERE D'AMANTE: Io ho chiesto alla Segretaria che mi dia una spiegazione su quello che c'è scritto qui, perché io non lo capisco, mi dia una spiegazione giuridica. Va bene, allora domani faccio una PEC chiedo il parere della Segretaria che mi deve dire qualche cosa, poi quel parere vediamo quello che dobbiamo fare. Io vorrei sapere un cittadino che deve partecipare a questa cosa, voi mettete in affissione la proposta di che cosa? Di un muro? Ma dai!

PRESIDENTE: Altre dichiarazioni di voto ci sono? Segretario possiamo procedere alla votazione. Grazie.

(IL SEGRETARIO COMUNALE PROCEDE ALLA VOTAZIONE PER APPELLO NOMINALE)

SEGRETARIO COMUNALE: Leccese Cristian favorevole, Speringo favorevole, Rosato Giuseppina favorevole, Coscione assente, Gallinaro assente, Conte favorevole, Di Ciaccio favorevole, Magliozzi Angelo assente, Dies favorevole, Di Vasta favorevole, Guglietta assente, Costabile favorevole, Mitrano assente, Marzullo assente, D'Amante contrario, Magliozzi Massimo favorevole, Scinicariello Emiliano contrario. Undici presenti, 9 favorevoli, due contrari. C'è anche l'immediata eseguibilità.

(IL SEGRETARIO COMUNALE PROCEDE ALLA VOTAZIONE PER APPELLO NOMINALE)

SEGRETARIO COMUNALE: Leccese Cristian favorevole, Speringo favorevole, Rosato Favorevole, Coscione assente, Gallinaro assente, Conte favorevole, Di Ciaccio favorevole, Magliozzi Angelo assente, Dies favorevole, Di Vasta favorevole, Guglietta assente, Costabile favorevole, Mitrano assente, Marzullo assente,

D'Amante contrario, Magliozzi Massimo favorevole, Scinicariello Emiliano contrario. Stessa votazione per l'immediata eseguibilità.

PRESIDENTE: Sono le 18:50 si chiude il Consiglio Comunale.

DELIBERAZIONE C.C. N. 53 DEL 31/08/2023

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto nelle forme di legge.:

Il Presidente del Consiglio
Davide Speringo

Il Segretario Comunale
Patrizia Cinquanta
