



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

UFFICIO TECNICO

OGGETTO	EX MACELLO COMUNALE. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO. Società MADEMA s. a. s. con sede legale in Pietrastornina alla via Roma 124.
---------	---

Con riferimento a quanto in oggetto indicato, il sottoscritto Ing. Franco Donnarumma, nella sua qualità di Responsabile del Settore Tecnico – Urbanistico – Edilizio del Comune di Pietrastornina, relaziona come segue:

PREMESSO CHE:

- in data **16/12/1961**, con deliberazione del Consiglio Comunale n°66, esecutiva ai sensi di Legge, fu affermata la necessità ed indifferibilità della costruzione del macello comunale;
- in data **23/11/1963**, con deliberazione della Giunta Municipale n°62, ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n°43 del **06/12/1963**, esecutiva ai sensi di Legge, fu approvata l'area per la costruzione del macello comunale;
- in data **06/12/1963**, con deliberazione del Consiglio Comunale n°44, esecutiva ai sensi di Legge, fu approvato il progetto generale e stralcio di 1° lotto dei lavori di che trattasi e fu stabilito di procedere all'acquisto del suolo;
- in data **26/06/1964**, con deliberazione del Consiglio Comunale n°21, esecutiva ai sensi di Legge, fu approvata l'accordo preliminare di cessione, per il prezzo di lire 1.190.000, delle aree sottoscritto in data **30/05/1964** e **13/06/1964** dal Sindaco cessionario e le ditte cedenti;
- il terreno ceduto era sito alla località Vallone delle Mole, dell'estensione catastale di **ARE 15. 79 (ARE QUINDICI E CENTIARE SETTANTANOVE)** confinante con Strada Provinciale ex S.S. 374, Fosso delle Mole e beni di Iannaccone Sergio e Barbato Lucia, salvo altri, distinto in catasto terreni con i seguenti dati:
FOGLIO 4 PARTICELLA 638 dell'estensione di are 14.89 R.D. € 6.15 - R.A. € 6.92;
FOGLIO 4 PARTICELLA 639 dell'estensione di centiare 90 R.D.€ 0.37- R.A.€ 0.28;
- in data **05/04/2005**, con decreto n°47 degli atti privati vennero acquisiti al patrimonio comunale gli immobili occorsi per LA COSTRUZIONE DEL MACELLO COMUNALE per come sopra indicati, descritti e confinati;
- detto atto è stato registrato in Avellino il **12/04/2005** al n°356 nonché trascritto il **16/04/2005** ai numeri 7006/5294;

TE
ES



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

- a seguito degli aggiornamenti catastali il fabbricato è stato censito con i seguenti dati:

C.E.U. – FOGLIO 4 – PARTICELLA 1257 – CATEGORIA E/9 – RENDITA CATASTALE EURO 4.209,00 ;

- in data **31/05/2005**, con deliberazione del Consiglio Comunale n° 5 è stato stabilito di modificare la destinazione dell'immobile, l'annessa pertinenza ed il relativo regime giuridico, trasferendolo dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile del Comune al fine di procedere all'alienazione;

- in data **14/09/2005** l'Amministrazione Comunale di Pietrastornina, con atto G. C. n. 74 ha approvato la perizia di stima dell'immobile adibito a Macello Comunale ed ha avviato le procedure per l'alienazione dello stesso;

- in data **09/03/2006**, protocollo n. 1434, è stato affisso all'Albo Pretorio del Comune l'avviso d'asta per l'immobile comunale adibito a macello comunale e la gara restava fissata per il giorno 13/04/2006;

- in data **04/05/2006** a seguito del primo esperimento di gara andato deserto, con atto di G.C. n.41, si riduceva il prezzo a base d'asta del 20% rispetto al valore iniziale e si indiceva una nuova asta pubblica per l'alienazione dell'immobile di che trattasi;

- in data **05/05/2006**, protocollo n. 2529, è stato affisso all'Albo Pretorio del Comune il nuovo avviso d'asta per l'immobile comunale adibito a macello comunale ed il nuovo esperimento di gara restava fissato per il giorno 31/05/2006;

- anche tale secondo esperimento andava deserto.

- successivamente perveniva una richiesta di acquisto del macello e si apriva una trattativa, poi, non conclusasi nei termini e quindi archiviata;

- in data **04/12/2007**, protocollo n. 5968, è pervenuta, agli atti del comune una richiesta, da parte dei signori **MAGISTRO EUSTACHIO, TESTA PELLEGRINO E RAGUCCI MARCELLO**, di acquisto della struttura adibita a macello comunale per il prezzo complessivo di € 110.000,00;

- il sindaco, preso atto della richiesta, inviava la stessa al Responsabile del Servizio Tecnico per il prescritto parere circa la congruenza dell'offerta;

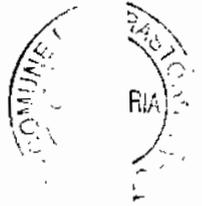
- in data **12/12/2007** lo scrivente relazionava circa la congruità dell'offerta pervenuta e la G.C., con proprio atto n. 116 del 13/12/2007, prendeva atto della relazione e incaricava il Responsabile del Servizio Tecnico per i provvedimenti connessi e conseguenti;

- in data **13/12/2007** con nota protocollo n. 6080 veniva comunicato ai signori **MAGISTRO EUSTACHIO, TESTA PELLEGRINO E RAGUCCI MARCELLO** che era stato espresso parere favorevole alla loro richiesta di acquisto della struttura comunale già adibita a macello ed invitava gli stessi a corrispondere un acconto del prezzo offerto al fine di adottare la determinazione a contrattare;



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)



- in data **18/12/2007** n. 6129, i signori **MAGISTRO EUSTACHIO, TESTA PELLEGRINO E RAGUCCI MARCELLO** confermavano la proposta di acquisto della struttura comunale già adibita a macello per il prezzo offerto di € 110.000,00 (centodiecimila) e versavano un acconto pari ad € 22.000,00 (ventiduemila) pari al 20% dell'importo complessivo offerto;

- con la stessa nota i suddetti dichiarano che, ad aggiudicazione definitiva, avrebbero versato nella il saldo residuo con le seguenti modalità: quanto ad € 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento), pari al 75% dell'importo, entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva con contestuale consegna provvisoria dell'immobile e sottoscrizione del contratto preliminare; quanto ad € 5.500 (cinquemilacinquecento), pari al residuo 5% dell'importo alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del cespite.

- in data **22/12/2007** con determinazione n°197 è stato stabilito di accettare la proposta di acquisto della struttura comunale già adibita a macello così come avanzata dai signori **MAGISTRO EUSTACHIO, TESTA PELLEGRINO E RAGUCCI MARCELLO** per il prezzo offerto di € 110.000,00 (centodiecimila) - di prendere atto dell'acconto versato pari ad € 22.000,00 (ventiduemila) pari al 20% dell'importo complessivo offerto - di prendere altresì atto che la restante parte dell'importo concordato sarà versato con le seguenti modalità: quanto ad € 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento), pari al 75% dell'importo, saranno versate entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione definitiva con contestuale consegna provvisoria dell'immobile e sottoscrizione del contratto preliminare; quanto ad € 5.500 (cinquemilacinquecento), pari al residuo 5% dell'importo saranno versate alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del cespite - di procedere alla predisposizione degli atti finalizzati all'aggiudicazione definitiva, alla sottoscrizione del contratto preliminare ed alla stipula dell'atto pubblico di trasferimento del cespite.

- in data **26/01/2008**, n°431 **MAGISTRO EUSTACHIO, TESTA PELLEGRINO E RAGUCCI MARCELLO** hanno trasmesso altra rata di pagamento pari ad euro 24.832,00 e contestualmente hanno comunicato la costituzione di una società in accomandita semplice, come denominata in rubrica, a cui intestare l'immobile;

- in data **28/01/2008**, con determinazione n°11 del Responsabile del Settore Tecnico è stato stabilito di:

* prendere atto della nota pervenuta in data 26/01/2008 e firma dei signori **MAGISTRO EUSTACHIO, TESTA PELLEGRINO E RAGUCCI MARCELLO** con la quale comunicavano la costituzione della Società in Accomandita Semplice tra le signore Marino Ida, De Rosa Stefania e Magistro Chiara denominata "**MADEMA S.A.S. di Marino Ida & C.**" con sede legale in Pietrastornina alla via Roma, n. 124 cui l'immobile oggetto di acquisto va intestato



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)

- * di approvare l'allegato schema di contratto preliminare di vendita così come predisposto dallo scrivente e da sottoscrivere con la parte acquirente in forma di scrittura privata
- * di dare atto che è stato versato il 95% del prezzo pattuito e pertanto occorre provvedere alla consegna dell'immobile nei termini del regolamento Comunale per l'alienazione dei beni;
- in data **30/01/2008** repertorio atti privati n.138 è stato sottoscritto l'atto preliminare di compravendita;
- in data **09/12/2008** n.5849 è pervenuto il verbale di riconfinamento del bene oggetto della compravendita;
- in data **18/03/2009**, n.1556 è pervenuto il saldo del pagamento, pari ad € 5.500,00;
- in data **15/09/2009** veniva rilasciato il Permesso di Costruire n.5 per la ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso dell'ex macello comunale;
- in data **22/03/2010** è stato stipulato l'atto pubblico per la cessione di quote della MADEMA s.a.s. e conseguente nomina del nuovo amministratore unico nella persona della signora DE ROSA STEFANIA, nata ad Avellino il giorno 08/03/1975;
- in data **13/09/2010**, n.5419 è pervenuta la comunicazione di inizio dei lavori di che trattasi;
- in data **15/11/2010**, n.6969 è pervenuta richiesta di riconversione dell'edificio ex macello e già variato di destinazione d'uso, per destinarlo ad uso residenziale;

TUTTO CIO' PREMESSO: CONSIDERATO

- che lo stabile è in pessimo stato conservativo;
- che l'area in cui ricade la struttura è in evidente decadimento per cui l'intera zona a contorno risulta degradata dal descritto stato dei luoghi;
- che l'immobile edificato e relativa area di pertinenza, seppure ricadente in zona agricola E del datato Programma di Fabbricazione (1977), è a ridosso di una zona urbanizzata ed edificata o in corso di completamento di edificazione (ex area comunale già adibita ad area per gli insediamenti abitativi provvisori) ;
- che tra le origini di impraticabilità dell'ipotesi progettuale assentita (permesso a costruire n.5/2009) vi è sicuramente la contingenza dell'attuale periodo di crisi economica che determina effetti di scarsa liquidità monetaria, fattore determinante per l'inveramento del progetto di realizzazione della struttura turistico - ricettiva;
- che il notevole incremento delle risorse economiche necessarie per realizzare quanto in progetto, rappresenta una condizione che proiettata sul predetto scenario di crisi economica attuale, determina la necessità della variante progettuale;



COMUNE DI PIETRASTORNINA

(Provincia di Avellino)



- che detta variante progettuale diviene ancorché necessaria, visto che allo stato attuale di impraticabilità dell'ipotesi progettuale assentita, lo stabile del vecchio mattatoio comunale e la sua area al contorno, costituiscono un evidente detrattore ambientale. Per cui, il recupero dell'area del vecchio mattatoio (seppur da riconvertire in fabbricato residenziale), è pur sempre un meritorio e necessario intervento di riqualificazione urbanistica-edilizia.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene meritevole di accoglimento la richiesta presentata dalla MADEMA s. a. s. e quindi si propone di voler approvare:

- LA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO DELLA STRUTTURA, GIA' PRECEDENTEMENTE MODIFICATA A SEGUITO DELLA DISMISSIONE DEL MACELLO COMUNALE, DA STRUTTURA TURISTICO - RICETTIVA IN STRUTTURA AD USO RESIDENZIALE NEL RISPETTO DELL'INGOMBRO PLANIMETRICO DI PROGETTO COSI' COME EVIDENZIATO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA COSTITUENDONE, QUEST'ULTIMA, PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA PRESENTE PROPOSTA

Il Responsabile del Settore
Tecnico Urbanistico-Edilizio
Ing. Franco Donnarumma



ato
nio
pre
da
rio

ta

A
A
E
D
A
E

AREA DI SEDIME DELL'EX MATTATOIO

69.633 mq

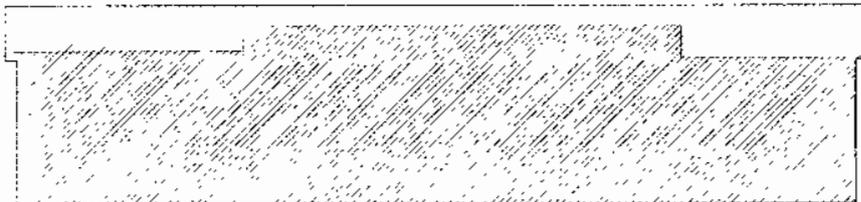
AREA DI SEDIME AD USO RESIDENZIALE IN PROGETTO

313.026 mq

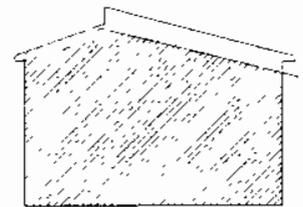
AREA DI SEDIME DELL'EX MATTATOIO

AREA DI SEDIME AD USO RESIDENZIALE IN PROGETTO

Sovrapposizione delle due aree di sedime



Sovrapposizione delle due sagome del fronte principale sulla strada



Sovrapposizione delle due sagome del fronte laterale Nord

PIET.
RETER.
LLINO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la sopra riportata proposta di deliberazione;

Sentito l'assessore **Turtoro**, che su invito del Sindaco illustra brevemente la proposta;

Uditi i seguenti interventi:

il consigliere **Sellitto** preannuncia il voto favorevole del suo gruppo, dovuto, precisa, solo al rispetto per le persone che hanno fatto investimenti, e rimarcando però che la questione in oggetto poteva essere facilmente risolta con l'adozione del PUC; osserva che chi non comprende l'importanza del PUC non è idoneo a fare l'amministratore, perché si tratta di uno strumento di cui un Comune non può fare a meno. La programmazione urbanistica, osserva, è un atto di lungo periodo che necessita di una guida del processo e di una continuità nel tempo, a prescindere dalla persona incaricata e dalle amministrazioni che si avvicendano. Interpella quindi direttamente l'assessore competente per chiedergli conto della mancata adozione del PUC;

l'assessore **Turtoro** risponde alla sollecitazione del consigliere **Sellitto** dichiarando di non avere alcuna intenzione di sottrarsi alle sue responsabilità sul punto, e di non avere alcuna remora ad ammettere un eventuale fallimento dell'Amministrazione nella politica urbanistica; afferma di concordare pienamente col consigliere **Sellitto** sul grande rilievo del PUC, ma ricorda che il Comune ha dovuto fare i conti con le ristrettezze di cassa e con l'esosità della richiesta economica avanzata dal professionista contattato per realizzarlo, al punto che era stata individuata una soluzione alternativa, consistente nel ricorso a tecnici locali, più pratici del territorio. Osserva che comunque è inutile rifare la storia tecnica del PUC, tanto più che il consigliere **Sellitto** conosce molto bene la situazione, e sa che essa è ferma ad una fase preliminare, dalla quale il percorso dovrà necessariamente ripartire;

il consigliere **Sellitto** chiede e ottiene di poter replicare, e si dice dispiaciuto per essere ormai alla conclusione della sua esperienza di consigliere comunale - vista l'imminente fine della consiliatura e la sua volontà di non ricandidarsi - proprio adesso che i consigli comunali cominciavano a piacergli. Sottolinea che nonostante le cento, mille difficoltà che possono ostacolare il cammino, non bisogna demordere, perché il PUC va comunque adottato, e bisogna dunque lavorarci fino all'ultimo giorno utile. Osserva che le ristrettezze di cassa non sono una giustificazione, perché di soldi ne sono pur sempre stati spesi tanti. Il problema, afferma, è piuttosto l'approccio alla questione, senza cambiare il quale non si può cambiare nulla. Rimarca la necessità che delle decisioni vadano comunque prese. Aggiunge di aver anche personalmente incontrato, ad Avellino, il progettista interessato, il quale ha dichiarato di non avere alcun problema a completare l'incarico. Se ci si crede, continua, ragionando e con uno sforzo di buona volontà, il problema si può risolvere. Ma occorre uno sprone, conclude;

prende nuovamente la parola l'assessore **Turtoro**, e afferma che sulla questione in oggetto i passi dell'amministrazione sono stati sempre ben noti al consigliere **Sellitto**, al punto di poter dire che si è andati quasi "a braccetto"; il consigliere **Sellitto**, dichiara, sa bene che in ambito regionale era stata indicata una certa strada, come percorso più breve, ma che poi cammin facendo la modifica di alcune disposizioni ha prodotto una sorta di ingessatura. "Il mio impegno sul punto" dichiara, "è continuo, e lungi da me l'idea di alzare bandiera bianca.



L'impegno dell'Amministrazione c'è stato, c'è e rimane". Conclude precisando che, per quanto riguarda il punto in discussione, il fatto di non aver adottato il PUC è stato comunque una fortuna, perché altrimenti non si sarebbe certo riusciti a cambiare la destinazione della zona in oggetto con una semplice seduta consiliare.

Visto il parere reso dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000;

con voti favorevoli unanimi, palesemente espressi

DELIBERA

Di approvare integralmente la sopra riportata proposta di deliberazione, relativa alla variazione di destinazione d'uso della struttura già precedentemente modificata a seguito della dismissione del Macello Comunale, da struttura turistico-ricettiva in struttura ad uso residenziale.

In considerazione dell'urgenza di provvedere, con successiva, separata votazione favorevole unanime, espressa in forma palese

DELIBERA

altresì, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, D. Lgs. 267/2000.