Comune di Casamicciola Terme

LINEE DI INDIRIZZO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA della " Riviera di Casamicciola & Piazza dei Bagni del Gurgitello 1588""ANCHE MEDIANTE LA COSTITUZIONE DI UNA SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA DENOMINATA " CASAMICCIOLA RINASCENTE"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che l'Amministrazione comunale intende realizzare interventi coordinati di valorizzazione e riqualificazione urbana dell'area e del complesso denominato " Pio Monte della Misericordia" che va da Corso Luigi Manzi passando per via Pio Monte della Misericordia fino a Piazza dei Bagni del Gurgitello;

- che si tratta di luoghi (immobili, terreni, ex stabilimento termale) in cui si registra un rilevante degrado urbano ed una rilevante crisi delle condizioni urbanistiche, tale da consigliare una radicale trasformazione dell'impianto (oltre che dei fabbricati esistenti) e delle sue caratteristiche funzionali oltre ad una riqualificazione civile di una vasta area DETERMINANTE per lo sviluppo economico e sociale del paese;

- che il Comune di Casamicciola Terme intende avviare e costituire una " Cabina di Regia" istituzionale tra Governo, Regione Campania, Città Metropolitana di Napoli e gli enti strumentali del Governo come l' Agenzia Nazionale per la Coesione Territoriale e la società pubblica INVITALIA Spa e della Regione Campania come SVILUPPO CAMPANIA Spa per affrontare i problemi causati dal terremoto del 21 agosto 2017 in modo da utilizzare tutte le opportunità di Legge e del piano 2014-2020 dei Fondi Europei per una " Ricostruzione ed un Rinascimento" della cittadina che è la più antica località termale dell' isola d' Ischia;

- che la trasformazione urbana non comporta aumenti di volumetrie di fabbricati esistenti ed è compatibile con il Piano Territoriale Paesistico dell'isola d' Ischia in vigore mentre i terreni abbandonati saranno utilizzati come verde pubblico e parcheggi a servizio dell' intero paese;

- che la trasformazione urbana potrà contemplare interventi di edilizia residenziale o economica e popolare ai sensi dell' art.44 della legge regionale urbanistica n.16/2004;

- che l'area interessata alla trasformazione urbana è da considerarsi a sufficiente " mitigazione sismica" alla luce del terremoto del 21 agosto 2017 e già scelta nel 1884 dal Piano Regolatore Lo Gatto dopo il terremoto del 28 luglio 1883 come area insediativa sia abitativa sia soprattutto industriale per la ricostruzione del grande complesso del Pio Monte della Misericordia su circa 25 mila mq. Collegato con un acquedotto di circa 300 metri alla storica sorgente termale del Gurgitello;

- che occorre avviare un forte rilancio – sociale, economico e civile – di Casamicciola Terme anche con una azione di " marketing territoriale" capace di attrarre investitori pubblici e privati, italiani, europei e stranieri imperniato sulla piena tradizione del termalismo praticato fin dal 1588 e sulla massimizzazione della portualità turistica con lo scalo commerciale con Napoli e Pozzuoli e con i porticciuoli turistici (il primo nell'area mista attuale e l'altro a scogliere nello specchio d' acqua antistante il complesso Pio Monte della Misericordia) con lo slogan: " Casamicciola, dove l' Acqua è Vita".

Atteso:

- che l'art. 120 del D.Lgs. 267/2000 stabilisce che le città metropolitane e i comuni, anche con la partecipazione della città metropolitana e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;

Tenuto conto:

- che gli interventi di valorizzazione e riqualificazione sopra descritti si configurano di particolare complessità e con rilevante valore economico, per i quali l'amministrazione intende associare alla propria iniziativa partner privati non solo allo scopo di apportare capitali integrativi a quelli pubblici ma anche per giovarsi di provate e qualificate esperienze per la gestione economica dell'iniziativa;

- che i suddetti interventi verranno realizzati mediante l'attuazione di un Accordo di Programma messo a punto dalla " Cabina di Regia" che potrà in prima istanza chiedere la partecipazione al capitale di rischio del sistema bancario costituito dai principali Istituti che operano nell' isola d' Ischia (Banco di Napoli-Banca Intesa, Monte dei Paschi di Siena, Unicredit, Banca Popolare di Torre del Greco, Unipol Banca, Banca Generali, Allianz Banca ed altri);

- che in relazione al quadro di interventi di valorizzazione e riqualificazione sopra delineato l'amministrazione comunale intende pervenire, previa analisi di fattibilità, alla costituzione di una Società di Trasformazione Urbana ai sensi del suddetto art. 120 del D.Lgs. n. 267/2000;

Considerato:

- che la Società di trasformazione urbana si ritiene possa altresì essere lo strumento più adeguato al fine di governare le complesse procedure, anche contenziose, che negli anni hanno interessato ed

interessano il comparto suddetto, stante la oggettiva difficoltà degli Uffici Comunali di poter attendere a tale tipo di attività;

- che la Società di Trasformazione Urbana, una volta costituita, potrà provvedere alla trasformazione e alla commercializzazione degli immobili interessati dall'intervento, di cui già dispone o disporrà consensualmente o tramite ricorso alle procedure di negoziazione o di esproprio ai sensi del DPR 8 giugno 2001 n.327 recante disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità e successive modifiche ed integrazioni ;

- che tale società potrà essere configurata come organismo con la partecipazione di altri soci pubblici e privati e potrà altresì essere strumento adeguato per la ricerca e l'uso di risorse finanziarie di provenienza comunitaria;

- che, stante la preventiva necessità di definire il quadro proprietario del comparto, oggi oggetto di contenziosi, la Società potrà operare, in una prima fase, come società con soci il Comune e la società pubblica INVITALIA e la società pubblica regionale SVILUPPO CAMPANIA ovvero con la partecipazione di altri soggetti di diritto privato quali gli Istituti Bancari operanti sull'isola d' Ischia, ed a tal fine è necessario stipulare apposita convenzione disciplinante quindi le funzioni e le eventuali quote di partecipazione tra soggetti pubblici e soggetti privati di evidenza pubblica costituiti dagli Istituti Bancari;

- che in questa preliminare fase potrà essere demandato alla Società anche il compito di elaborare un Masterplan con una proposta di Piano di Riqualificazione e riutilizzo dell'area oggetto dell'intervento e relativo Piano di Fattibilità Economica;

- che la futura scelta del/dei soci privato/i sarà effettuata, con procedura ad evidenza pubblica, sulla base dei seguenti criteri:

a) la selezione del socio privato dovrà essere effettuata sulla base di criteri comparativi oggettivi, a seguito di una preselezione che individui i concorrenti qualificati e ciò in ossequio ai precetti comunitari in materia di concorrenza, ed in relazione alla concreta attuazione del precetto costituzionale di imparzialità e buona amministrazione;

b) la selezione sarà effettuata individuando ed ammettendo alla selezione società, consorzi o raggruppamenti che abbiano maturato un'esperienza nel settore edile rapportata alla consistenza economica e finanziaria degli interventi di che trattasi e che godano di adeguata affidabilità da parte del ceto bancario primario. Nel caso di raggruppamenti l'esperienza di cui sopra potrà essere posseduta anche da un solo membro del raggruppamento;

c) la selezione sarà effettuata sulla base del criterio della migliore offerta della provvista finanziaria necessaria per la completa razionalizzazione del comparto che il socio privato vincitore sarà in grado di garantire alla società. Tale criterio, garantendo le ottimali condizioni di finanziamento dell'intervento, consente di esprimere valutazioni comparative per la migliore utilità pubblica possibile. La garanzia di una fonte di finanziamento adeguata ed alle migliori condizioni di mercato finisce per diventare elemento che può risultare

fondamentale per la stessa riuscita dell'intervento e per la sua economicità. Fermo tale assunto, la selezione potrà favorire la più ampia partecipazione di soggetti alla sottoscrizione del capitale sociale destinato all'azionario privato;

d) potranno partecipare le società, i consorzi ed i raggruppamenti di imprese che intendano sottoscrivere l'intera quota di capitale riservata all'azionario privato;

- che i rapporti tra l'amministrazione comunale e la società di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente gli obblighi e i diritti delle parti;

Rilevato:

- che il complesso degli interventi di valorizzazione e riqualificazione realizzabili dalla Società di Trasformazione Urbana sarà delineato sotto il profilo economico-finanziario in apposito piano depositato in atti;

Udite le relazioni del sindaco e dell' assessore delegato

Uditi altresì gli interventi dei consiglieri comunali , qui appena accennati e dei quali si conserva integrale registrazione magnetica per le future necessità:

Acquisiti, ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267) il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica del Funzionario Coordinatore dell'Area Assetto del Territorio e del Patrimonio;

Con voti favorevoli n. …… e contrari n. ……, espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

1) avviare, ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. 267/2000, il percorso amministrativo per verificare la fattibilità della costituzione di una la Società di Trasformazione Urbana, nella forma di società per azioni, denominata "Casamicciola Rinascente " per la valorizzazione e riqualificazione dell'area identificata " Riviera di Casamicciola & Piazza dei Bagni del Gurgitello 1588" che comprende le zone di " Piazza della Marina, Corso Luigi Manzi, Via Salvatore Girardi, Via Cumana, Corso Vittorio Emanuele, Via Pio Monte della Misericordia, Via Jasolino, Viale Paradisiello , Corso Garibaldi, Via Principessa Margherita, Piazza della Parrocchia"

2) Di stabilire che le aree di intervento assoggettate al processo sono rappresentate in apposito elaborato grafico (così come evidenziato nell'allegato alla convenzione tra Comune e STU) e che i relativi

interventi verranno realizzati mediante l'attuazione di un Accordo di Programma che approvi, il Programma di Riqualificazione Urbana del comparto ed il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica;

3) di affidare alla Società il compito di elaborare un Masterplan con una proposta di Piano di Riqualificazione e riutilizzo dell'area oggetto dell'intervento e relativo Piano di Fattibilità Economica, da sottoporre poi all'approvazione del Consiglio Comunale;

3) Di approvare lo schema di atto costitutivo della suddetta Società ed il relativo Statuto, secondo il documento che si allega al presente atto sub A) per divenirne parte integrante e sostanziale;

4) Di approvare lo schema di convenzione che regolerà i futuri rapporti tra il Comune di Casamicciola e la Società *S.T.U.* " *Casamicciola Rinascente" S.p.A.*, con specificazione degli obblighi e dei diritti delle parti, di cui all'allegato C), costituente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

5) Di autorizzare il Sindaco, o in caso di sua assenza od impedimento il Vicesindaco, alla firma degli atti costitutivi la Società; di autorizzare altresì il Segretario Generale dell'Ente alla sottoscrizione delle relative convenzioni;

6) la costituenda STU " Casamicciola Rinascente" è aperta alla partecipazione del Comune di Lacco Ameno e del Comune di Forio e comunque strumento attuativo del nuovo Piano Urbanistico Comunale che ai sensi e per effetti della legge regionale n.16/2004 e successive modifiche il Comune è tenuto a redigere ed adottare entro il 31 dicembre 2018 prendendo atto comunque che il Comune di Casamicciola ha un Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Regionale del 29.12.1983 e che è in vigore il Piano Territoriale Paesistico dell' isola d' Ischia sovraordinato approvato dal Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali nel 1995;

7) la costituenda STU potrà essere strumento attuativo dei Piani di Recupero o Piani Urbanistici Attuativi approvati ai sensi di legge per la Ricostruzione ed il Rilancio Economico delle altre aree di Casamicciola e Lacco Ameno colpite dal terremoto del 21 agosto 2017

8) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L. (D.Lgs. 18.8.2000, n. 267), con votazione successiva riportante il medesimo risultato di voti favorevoli n. …… e contrari n. …….

--

Schema di bozza di delibera diffuso dall' Agenzia Stampa " Il Continente"

Per il rinascimento di Casamicciola ed il rilancio dell’ isola d’ Ischia

Direttore responsabile: Giuseppe Mazzella

Autorizzazione del Tribunale di Napoli n.36 del 10.10.2017

gmazzella@libero.it

Fonti documentarie:

avv. Renato Perticarari,presidente della Associazione Italiana delle STU-Atti convegno del 21 aprile 2012-Ischia, lo sviluppo poissibile-Lacco Ameno: “ La STU strumento operativo per l’ attuazione dei piani di riqualificazione uurbana in partnership con i privati”

Convegno Casamicciola 29 novembre 2014- 16 punti per la “ Terza Rinascita”

Workshop Casamicciola- con Sviluppo Campania – 7 aprile 2016

Convegno nazionale Ischia 5 marzo 2016 – “ L’ Europa a Mezzogiorno”

Relazioni: “ Il governo del territorio per il futuro dell’ isola d’ Ischia” di Sebastiano Conte, Luigi Francesco Rispoli, Giancarlo Di Meglio-2015

Giuseppe De Natale ed altri-Una proposta operativa per la messa in sicurezza degli edifici a forti terremoti di Ischia-2017

Sebastiano Conte-Stato della Pianificazione urbanistica nei comuni isolani: nuovi strumenti nella fase della ricostruzione – 2017

Avv. Lorenzo Bruno Molinaro: “ Da Amatrice ad Ischia demo-ricostruzione post-sisma: vincolo paesaggistico, condono edilizio e delocalizzazione”-2017

Giuseppe Mazzella- Ricostruzione e Rinascimento senza “ moderazione”-2017

Casamicciola, 14 febbraio 2017