Spett.Le

**Comune di Eboli**

Sede

 c.a. Sindaco avv. Martino Melchionda

 p.c. Presidente del C.C. sig. Luca Sgroia

Vice Sindaco sig. Cosimo Cicia

Segretario Comunale dott. Domenico Gelormini

Assessore al Patrimonio dott. Adolfo Lavorgna

Assessore alle Finanze dott. Pasquale Lettera

Assessore ai Lavori Pubblici arch. Vincenzo Consalvo

Capigruppo Consiglio Comunale

Sig.ri Consiglieri

Responsabile Settore Patrimonio ing. Giuseppe Barrella

Responsabile Settore Urbanistica ing. Lucia Rossi

Responsabile Lavori Pubblici ing. Rosario La Corte

*raccomandata a mano*

Eboli, 07 febbraio 2012

**Oggetto:** Eboli Patrimonio S.r.l. – report sullo stato delle attività e considerazioni sulla relazione annuale 2012.

Il sottoscritto dott. Roberto Pansa, nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale rappresentante della scrivente Società come da Verbale di Assemblea del 10.12.2011,

**premesso che**

1. la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 17.11.2008 prevedeva la costituzione di una società a responsabilità limitata interamente partecipata dal Comune di Eboli, avente quale *“esclusivo oggetto sociale la realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare del Comune di Eboli, ai sensi dell’art. 84 della Legge 27 dicembre 2002 n. 289 e delle disposizioni ivi richiamate”*. Il capitale sociale iniziale della S.r.l. veniva individuato in € 10.000,00 (euro diecimila/00), da aumentare mediante conferimenti in denaro e/o in natura.

Inoltre, con la suddetta Deliberazione veniva approvato *“lo Schema di Convenzione (allegato B), per la definizione dei rapporti tra il Comune e la costituenda società in merito alla caratteristica dell’operazione, alla modalità di gestione, valorizzazione e rivendita dei beni immobili che verranno trasferiti dando atto che, per tali beni, il consiglio comunale provvederà a definire le scelte strategiche ed operative, i piani di investimento e di finanziamento che la società dovrà conseguentemente rispettare”*.

1. la Deliberazione di cui al punto sub 1 raccoglieva le indicazioni risultanti dal *“progetto preliminare per la valorizzazione, la gestione e la dismissione del patrimonio immobiliare del Comune di Eboli”* redatto nel luglio 2008 dalla Daedala S.p.A (sede legale in Pesaro), a seguito di incarico di consulenza conferito con Determinazione n. 3 del 17.01.2008.

E’ opportuno evidenziare che lo studio di fattibilità di cui trattasi è stato aggiornato successivamente, e più precisamente alle seguenti date:

* maggio 2010 *“progetto preliminare”*;
* giugno 2010 *“progetto preliminare”*;
* 30 novembre 2010 *“business plan ver. 1.4 post perizie”*.
1. **in data 05.08.2010**, a seguito quindi del duplice aggiornamento dello studio di fattibilità di cui al punto sub 2, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 veniva approvato il piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliare di cui all’art. 1 del D.L. n. 351/01 – convertito con modifiche nella Legge n. 410/01 – e all’art. 58 del D.L. n. 112/08 – convertito con modifiche nella Legge n. 133/08 -.

La citata Deliberazione, tra l’altro, aveva:

* disposto *“che gli immobili ricompresi nel Piano di cui all’allegato 1, verranno trasferiti alla costituenda Eboli Patrimonio s.r.l. con le modalità indicate nelle singole schede del Piano, con tempistiche modulate in funzione del soddisfacimento delle necessità del Comune, riservandosi inoltre la possibilità di trasferire, in tempi successivi, alla suddetta Società altri terreni o edifici comunali per i quali, successivamente, sia venuta a cessare la strumentalità all’esercizio delle funzioni istituzionali”*;
* stabilito *“che eventuali integrazioni e/o rettifiche al Piano potranno essere apportate ogni qualvolta si renderanno necessarie, sempre con adozione di apposito provvedimento del Consiglio Comunale, con conseguente variazione da apportare ai relativi bilanci ed allegati”*;
* stabilito *“che i valori di vendita dei singoli immobili, già indicativamente riportati nella documentazione prodotta dalla società di consulenza Daedala spa, e riproposti nelle schede allegate, potranno essere oggetto di integrazioni e/o aggiornamenti in seguito ad approfondimenti estimativi da parte degli uffici competenti o da professionisti esterni appositamente incaricati”*.

**Il suddetto “*piano di valorizzazione ed alienazione di beni patrimoniali”* comprendeva i seguenti immobili:**

* SCHEDA 1: ex Scuola Elementare Borgo (immobile successivamente venduto alla Eboli Patrimonio);
* SCHEDA 2: ex Scuola Elementare Fontanelle;
* SCHEDA 3: ex Scuola Elementare Corno d’Oro;
* SCHEDA 4: ex IPSIA Ferrari, via Pescara;
* SCHEDA 5: Caserma Carabinieri (immobile successivamente conferito alla Eboli Patrimonio);
* SCHEDA 6: Caserma Vigili del Fuoco e Polizia Stradale;
* SCHEDA 7: Caserma Guardia di Finanza (immobile successivamente venduto alla Eboli Patrimonio);
* SCHEDA 8: ex Biblioteca, Zona 167 (immobile successivamente conferito alla Eboli Patrimonio);
* SCHEDA 9: parcheggio Multipiano Ospedale;
* SCHEDA 10: fabbricato La Francesca, Centro Storico (immobile successivamente venduto alla Eboli Patrimonio);
* SCHEDA 11: appartamenti Lotti M1 e M2, Centro Storico (sede Patto Territoriale Sele Picentino);
* SCHEDA 12: negozi Lotti M3 e M4, Centro Storico (sede Patto Territoriale Sele Picentino);
* SCHEDA 13: area edificabile Rione Pescara – Ambito Hispalis (immobile successivamente venduto alla Eboli Patrimonio).
1. **in data 13.10.2010**, con atto rogato in Eboli dal Notaio dott. Lucio Mazzarella, repertorio n. 40854 e raccolta n. 19446, il Comune di Eboli costituiva, ai sensi dell’art. 2463 C.C. e dell’art. 84 della Legge 27 dicembre 2002 n,. 289, una Società a Responsabilità limitata con unico socio con la denominazione “Eboli Patrimonio S.r.l.”

L’oggetto sociale riprende l’atto di indirizzo di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 17.11.2008 (vedi sub 1) con l’ulteriore specifica della costituzione del cosiddetto “patrimonio separato” per quanto correlato alle eventuali ragioni creditorie dei soggetti concedenti i finanziamenti per le previste operazioni di cartolarizzazione.

1. **in data 29.10.2010**, a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 veniva modificato il piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliare di cui all’art. 1 del D.L. n. 351/01 – convertito con modifiche nella Legge n. 410/01 – e all’art. 58 del D.L. n. 112/08 – convertito con modifiche nella Legge n. 133/08 -. Nel ribadire comunque i contenuti del precedente atto deliberativo n. 44 del 05.08.2010 (vedi sub 3), veniva inoltre deliberata la sostituzione della scheda n. 25 con le schede n. 25 e n. 25 bis e contestualmente stabilito *“il trasferimento dell’area di proprietà comunale denominata Ambito Hispalis, PUA Rione Pescara, direttamente alla società patrimoniale pubblica Eboli Patrimonio S.r.l.”*.
2. **in data 27.11.2010**, incaricato dal Comune di Eboli per il tramite della Daedala S.p.a., il dott. Roberto Lauri con studio in Lucrezia di Cartoceto (PU), depositava la relazione di stima per i beni che lo stesso Comune di Eboli **intendeva vendere** alla costituita Eboli Patrimonio S.r.l. Trattasi dei seguenti beni immobili:
* **Terreno ex Scuola Elementare Borgo: valore di stima € 630.750,00** (euro seicentotrentamilasettecentocinquanta/00). Il precedente valore di stima attribuito dalla Daedala S.p.a. era di € 1.983.172,00.
* **Caserma Guardia di Finanza: valore di stima € 2.315.000,00** (euro duemilionitrecentoquindicimila/00). Il precedente valore di stima attribuito dalla Daedala S.p.a. era di € 2.624.731,00.
* **Fabbricato “La Francesca”: valore di stima € 715.000,00** (euro settecentoquindicimila/00). Il precedente valore di stima attribuito dalla Daedala S.p.a. era di € 846.857,00.
* **Terreno P.U.A. Rione Pescara “Hispalis 1”: valore di stima € 3.000.000,00** (euro tremilioni/00).
* **Fabbricati Rione Pescara “Hispalis 2”: valore di stima € 2.455.000,00** (euro duemilioniquattrocentocinquantacinquemila).

Il precedente valore di stima complessivo attribuito dalla Daedala S.p.a. all’area edificabile Rione Pescara Ambito Hispalis ( ex SCHEDA 13) era di € 6.644.400,00.

1. **in data 30.11.2010**, incaricato dal Comune di Eboli per il tramite della Daedala S.p.a., il dott. Roberto Lauri con studio in Lucrezia di Cartoceto (PU), depositava la relazione di stima per i beni che lo stesso Comune di Eboli **intendeva conferire** alla costituita Eboli Patrimonio S.r.l. Trattasi dei seguenti beni immobili:
* **Caserma dei Carabinieri: valore di stima € 3.666.000,00** (euro tremilioniseicentosessantaseimila/00). Il precedente valore di stima attribuito dalla Daedala S.p.a. era di € 3.975.754,00.
* **Ex Biblioteca 167: valore di stima € 910.000,00** (euro novecentodiecimila/00). Il precedente valore di stima attribuito dalla Daedala S.p.a. era di € 1.161.746,00.
1. con riferimento a quanto riportato ai punti sub 6 e sub 7, **si evidenzia** che il dott. Lauri, fatta eccezione per il valore di stima della Ex Biblioteca 167, ha ridotto il valore dei beni immobili che il Comune di Eboli intendeva vendere e/o conferire alla Eboli Patrimonio S.r.l. rispetto alla iniziale valutazione espressa dalla Daedala S.p.A..
2. **in data 09.12.2010**, con Verbale di Assemblea rogato in Pesaro dal Notaio dott. Cesare Licini, repertorio n. 37163 e raccolta n. 16983, il Comune di Eboli quale Socio Unico deliberava l’aumento del capitale sociale della Eboli Patrimonio S.r.l. mediante il conferimento dei beni immobili denominati “Caserma dei Carabinieri” e “Ex Biblioteca 167” per un valore complessivo (determinato dalla perizia di cui al punto sub 7) di € 4.576.000,00 (euro quattromilionicinquecentosettantaseimila). Per effetto di tale conferimento il capitale sociale della Eboli Patrimonio S.r.l. è allo stato di € 4.586.000,00 (euro quattromilionicinquecentoottantaseimila).
3. **in data 09.12.2010**, con Verbale di Assemblea rogato in Pesaro dal Notaio dott. Cesare Licini, repertorio n. 37164 e raccolta n. 16984, il Comune di Eboli vendeva alla Eboli Patrimonio S.r.l. – al fine dell’esclusivo scopo di realizzazione della programmata operazione di cartolarizzazione – i seguenti beni immobili:
* Terreno ex Scuola Elementare Borgo;
* Caserma Guardia di Finanza;
* Fabbricato “La Francesca”;
* Terreno P.U.A. Rione Pescara “Hispalis 1”;
* Fabbricati Rione Pescara “Hispalis 2”.

Il prezzo complessivo (determinato dalla perizia di cui al punto sub 6 con la detrazione concordata del 14%) è di € 7.839.545,00 (euro settemilioniottocentotrentanovecinquecentoquarantacinque/00) veniva regolato come segue:

* per € 4.000.000,00 (euro quattromilioni/00) a mezzo operazione finanziaria erogata dalla Banca Monte dei Paschi di Siena di cui, in seguito, si riportano i dettagli;
* per € 3.839.545,00 (euro tremilioniottocentotrentanovecinquecentoquarantacinque/00) *“entro il termine di 8 otto anni …………………. fino a concorrenza del residuo dovuto, contestualmente all’incasso del prezzo di vendita di ciascuno dei singoli cespiti a completamento dell’operazione di cartolarizzazione quale risultante dalla differenza algebrica positiva tra i ricavi netti effettivi per la società acquirente derivante dalla gestione e vendita degli immobili trasferiti e dalle altre operazioni accessorie all’operazione di cartolarizzazione, e quanto dovuto a titolo di capitale e interessi per il rimborso dei finanziamenti e per il pagamento degli altri oneri , commissioni e costi connessi all’operazione di cartolarizzazione”*.

Ancora, i beni venivano venduti nello stato materiale e giuridico in cui si trovavano (e ancora si trovano), noto alla Parte Acquirente che dichiarava di conoscerlo ed accettarlo.

1. **in data 17.12.2010**, con atto rogato in Pesaro dal Notaio dott. Cesare Licini, repertorio n. 37217 e raccolta n. 14027, la Banca Monte dei Paschi di Siena, concedeva alla Eboli Patrimonio S.r.l. un’anticipazione - garantita da ipoteca - per l’ammontare di € 4.200.000,00 (euro quattromilioniduecentomila/00).

In sintesi: l’anticipazione ha una durata di tre anni, tacitamente prorogabile di sei mesi in sei mesi, e prevede la corresponsione di un tasso nominale del 3,262% con liquidazione semestrale (indicizzato al parametro EURIBOR 6 mesi) maggiorato di punti 2,00 ad anno. La restituzione della quota capitale è prevista alla scadenza del periodo contrattuale o della eventuale proroga e, su eventuali restituzioni anticipate, è ulteriormente contemplata la corresponsione di una penale dell’1% rapportata al capitale restituito.

**A garanzia dell’anticipazione, la Banca erogatrice iscriveva ipoteca per la complessiva somma di € 8.400.000,00 (euro ottomilioniquattrocentomila/00) sui beni della Eboli Patrimonio S.r.l., sia quelli oggetto di cartolarizzazione (vedi sub 9), sia quelli oggetto di conferimento (vedi sub 8).**

**Al riguardo, è opportuno evidenziare che il valore complessivo dei beni ( senza considerare la detrazione del 14% come da cartolarizzazione di cui sopra) su cui è stata iscritta ipoteca, prendendo a riferimento le perizie di cui ai punti sub 6 e sub 7, è di € 13.691.715/00 (euro tredicimilioniseicentonovantunosettecentoquindici/00): in base alla perizia redatta dal tecnico incaricato dalla Banca Monte dei Paschi di Siena ai beni oggetto di ipoteca è stato invece attribuito il valore cauzionale di € 10.542.530,00 (diecimilionicinquecentoquarantaduecinquecentotrenta/00).**

**Inoltre, per quanto occorrere possa, si sottolinea anche che la Deliberazione della Giunta Comunale dell’11.11.2010 deliberava, tra l’altro, che *“la Eboli Patrimonio Srl è autorizzata, al fine di poter fornire adeguata garanzia al finanziamento bancario che si appresta a sottoscrivere, a far iscrivere garanzia ipotecaria a favore dell’istituto di credito che erogherà il finanziamento, su tutti i beni di cui diverrà proprietaria. Potranno dunque essere offerti i garanzia sia i beni che mediante conferimento andranno a costituire il capitale sociale sia i beni, che come previsto dalla delibera consigliare sono destinati alla vendita mediante procedure ad evidenza pubblica……………….”***.

1. **in data 17.12.2010**, con atto rogato in Pesaro dal Notaio dott. Cesare Licini, repertorio n. 37221 e raccolta n. 14031, la Eboli Patrimonio S.r.l. cedeva pro-solvendo alla Banca Monte dei Paschi di Siena i crediti futuri derivanti dai contratti di locazione Caserma dei Carabinieri/Caserma Guardia di Finanza per un importo complessivo di € 129.426,63/periodo tre anni ( euro centoventinovequattrocentoventisei/63).
2. **in data 12.04.2011**, il Comune di Eboli, rappresentato dall’ing. G. Barrella nella qualità di Responsabile del Settore Patrimonio, e la Eboli Patrimonio S.r.l., nella persona del dott. G. Rubini nella qualità di legale rappresentante pro-tempore, hanno sottoscritto la Convenzione disciplinante l’affidamento alla Società dei seguenti servizi: “*la proprietà, la gestione, la valorizzazione e la dismissione degli immobili inizialmente compresi nell’allegato elenco, e successivamente da individuarsi mediante successivi atti dell’Amministrazione Comunale”*. La stessa ha la durata di anni cinque e, per gli obblighi reciproci derivanti dalla sottoscrizione e per le modalità di effettuazione delle attività ricomprese, indica il Capitolato Tecnico da intendersi quale riferimento al *“business plan ver. 1.4 post perizie”* del 30 novenbre 2010 prodotto dalla Daedala S.p.A.
3. **in data 25.07.2011**, il Consiglio Comunale, con Deliberazione n. 40, ha modificato il piano delle alienazioni e valorizzazione immobiliare di cui all’art. 1 del D.L. n. 351/01 – convertito con modifiche nella Legge n. 410/01 – e all’art. 58 del D.L. n. 112/08 – convertito con modifiche nella Legge n. 133/08 – ANNO 2011.Nel ribadire i contenuti dei precedenti atti correlati, il C.C. ha deliberato il trasferimento alla Eboli Patrimonio S.r.l. dell’immobile denominato “ex Scuola materna Borgo”.
4. **in data 28.09.2011**, l’Assemblea della Eboli Patrimonio ha approvato il programma annuale delle attività proposto dall’Amministratore Unico e legale Rappresentante pro-tempore, nella persona del dott. G. Rubini, il quale, nel merito, ha sottoposto al Socio Unico la *“relazione annuale 2011 e triennale 2012-2014 – azioni poste in essere propedeutiche al raggiungimento degli obiettivi espressi nel piano industriale della società”.*

Secondo la suddetta relazione, le attività poste in essere dalla Società nei primi mesi hanno essenzialmente riguardato:

1. *la rinegoziazione dei canoni di locazione;*
2. *l’avvio di percorsi di valorizzazione urbanistica di alcuni cespiti, finalizzati alla successiva rivendita;*
3. *l’approfondimento di possibili percorsi di vendita dei fabbricati artigianali/commerciali su Hispalis 2.*

Viene inoltre precisato che:

1. *……… i cespiti che producono reddito da locazioni attive sono a) la Caserma della Guardia di Finanza, b) la Caserma dei Carabinieri e c) i fabbricati su Hispalis 2 …………………il contratto di locazione con la Guardia di Finanza scade nel 2012 e quindi nell’immediato non è rinegoziabile …………………………il contratto di locazione della Caserma dei Carabinieri non è stato fino ad ora rinegoziato perché l’edificio è carente del necessario collaudo statico ………………… in relazione alla rinegoziazione dei canoni di locazione artigianali e commerciali rientranti nell’area Hispalis 2 ……………… si è provveduto a contattare tutti i conduttori, richiedendo loro il saldo del debito ad oggi in essere ……… siamo in procinto di avviare, per coloro che persistono nello stato di morosità di pagamento del canone, l’avvio delle procedure di sfratto.*
2. *in relazione al secondo punto stiamo ponendo in essere delle azioni tese alla valorizzazione urbanistica di alcune aree di proprietà della Eboli Patrimonio oggetto di futura vendita ……………………….. in particolare il riferimento all’area del comparto Hispalis 1…… a questo proposito si è conclusa la procedura ad evidenza pubblica per l’individuazione di un soggetto esterno che si occuperà* ***della predisposizione della variante urbanistica*** *per la valorizzazione del PUA Pescara ……………………………*
3. *in relazione al terzo punto, è intenzione della Eboli Patrimonio avviare una indagine di mercato finalizzata a verificare l’interesse all’acquisto delle singole unità immobiliari site nel comparto “Hispalis 2”. Esse consistono in 6 prefabbricati artigianali e 14 prefabbricati commerciali.. Il prezzo base di vendita dei fabbricati sarà quello fissato dalla perizia di stima a cura della Eboli Patrimonio Srl, datata 26/11/2010. Il valore al mq indicato dal perito è di € 670 al mq per i fabbricati artigianali, e di € 770 al mq per i fabbricati commerciali.*

*……….. le azioni che abbiamo avviato sono finalizzate a condurre rapidamente:*

* *all’ottenimento di quella redditività che garantisca innanzitutto l’ampia copertura del costo delle rate per interessi sull’anticipazione finanziaria concessa dall’istituto di credito;*
* *ad un incremento di valore dei cespiti di proprietà, a seguito della realizzazione del percorso di valorizzazione urbanistica, così da poter porre in essere un piano delle vendite che consenta l’agevole restituzione del prestito entro la tempistica concoradata;*
* *ad un celere realizzo di un primo piano delle vendite, finalizzato ad abbattere quanto prima parte del debito contratto con l’istituto di credito finanziatore.*
1. **in data 10.11.2011**, prot. n. 42532 Comune di Eboli, il dott. Giovanni Rubini ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di Amministratore Unico della Eboli Patrimonio S.r.l.
2. **in data 10.12.2011**, l’Assemblea della Eboli Patrimonio S.r.l. ha nominato quale nuovo Amministratore Unico il dott. Roberto Pansa e lo stesso, solo in data 21.12.2011 recandosi personalmente a Pesaro, ha ricevuto i documenti contabili ed ogni altra documentazione dal precedente Organo Amministrativo.

tanto premesso,

nel precisare ulteriormente che, pur nella necessaria sintesi, si è ritenuto utile predisporre la presente relazione al fine di evidenziare anche gli elementi certi di presidio alla nascita e successivo sviluppo della Eboli Patrimonio, si rappresenta quanto segue in ordine agli obiettivi essenziali da perseguire nel corso dell’anno 2012, precisando che per tali attività - poste in essere celermente dal nuovo Organo Amministrativo – è stata raccolta la pregevole e professionale collaborazione dei Responsabili dei Settori Patrimonio / Urbanistica / Lavori Pubblici del Comune di Eboli:

1. Caserma dei Carabinieri: individuazione ed ultimazione di tutte le formalità propedeutiche (collaudo statico/certificazione impianti) alla rinegoziazione del contratto di locazione. Il canone annuale attuale, di € 11.115,46, sarà aggiornato entro il primo semestre 2012 previa opportuna definizione contrattuale con gli Uffici preposti della Prefettura di Salerno.
2. Hispalis 2 – fabbricati artigianali e commerciali: monitoraggio della posizione contrattuale in essere con gli occupanti al fine della lineare e costante corresponsione dei canoni di locazione. Inoltre, atteso che la manifestazione di interesse finalizzata a verificare la possibilità di acquisto dei n. 6 prefabbricati artigianali e n. 14 prefabbricati commerciali, ha evidenziato solo una intenzionale volontà degli occupanti (rappresentati unitariamente dalla C.N.A. di Salerno) di procedere all’acquisto ad un valore/mq. inferiore a quello fissato dalla perizia di stima (vedi sub 6), si sta procedendo - anche in contraddittorio con la citata C.N.A. - alla analisi del metodo e dei contenuti della perizia attestante l’iniziale valore/mq.: al fine della celere definizione di un ambito normativo/amministrativo per il quale sia possibile procedere alla vendita entro e non oltre il primo semestre 2012 - al completamento della citata fase di comparazione metodologica dei valori espressi dalle perizie agli atti - di concerto con il Responsabile del Settore Patrimonio del Comune di Eboli, si ritiene opportuno, sulla base della Convenzione sottoscritta dal Comune di Eboli in data 26.10.2010 prot. n. 14372, conferire incarico alla Spett.le Agenzia del Territorio per la redazione di una specifica perizia attestante sia un parere di congruità tecnico-economica sulla/e precedente/i relazioni di stima redatte da terzi, sia la full valuation per la determinazione del canone di locazione, sia la full valuation per la definitiva e inappellabile determinazione del valore di vendita/mq..
3. Hispalis 1: la Eboli Patrimonio, sulla base di una procedura di selezione ad evidenza pubblica, ha affidato alla Federico Oliva Associati – FOA, la predisposizione di un cosiddetto Progetto Guida finalizzato **alla redazione di una variante urbanistica** per il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 6, “Rione Pescara”.

In sintesi, la prima bozza del citato Progetto Guida ha prodotto essenzialmente un Masterplan indicante i contenuti urbanistici, tipologici e attuativi del programmato intervento: in tal modo, il Progetto Guida è stato pensato quale parte integrante e costitutiva della dismissione delle aree, un regolatore dei contenuti e delle modalità attuative del Piano Urbanistico Attuativo che, successivamente alla cessione delle aree di riferimento post Bando Pubblico, dovrà essere presentato dal Soggetto Attuatore.

Evitando al momento ogni considerazione sui contenuti tipologici del Progetto Guida redatto dalla FOA, partendo dal presupposto che la Eboli Patrimonio ha come preciso scopo la valorizzazione urbanistica dell’area in questione per ottimizzarne la possibile vendita attraverso Bando Pubblico, si ritiene che tale scopo non sia perseguibile attraverso la sola predisposizione del citato Progetto Guida, lasciando quindi al Soggetto Attuatore la redazione del PUA: l’economia reale, in particolare per quanto agli aspetti caratterizzanti i programmi di sviluppo nel settore immobiliare, senza alcun dubbio evidenzia la indisponibilità di soggetti imprenditoriali disposti ad acquistare un’area senza avere la certezza del conseguimento del titolo abilitante (Permesso di Costruire) per la realizzazione delle opere ed il contestuale raggiungimento degli obiettivi prefissati dal piano economico adottato.

Per quanto sopra, al fine di rendere razionale ed efficace la valorizzazione urbanistica dell’area in questione, unitamente ai Responsabili dei Settori Patrimonio ed Urbanistica del Comune di Eboli, sono stati valutati opportunamente gli effetti della recente L.R. 1/2011 Regione Campania, in particolare le disposizioni dell’art. 7, che prevedono interventi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, attraverso strategie per la valorizzazione del tessuto urbano, il miglioramento delle economie locali e l’integrazione sociale. In particolare, è prevista la possibilità di intervenire su ambiti estesi prevedendone la trasformazione urbanistica ed edilizia in deroga connessa alla cessione delle aree da destinare alla Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e ai relativi standard.

Analogamente sono stati valutati gli effetti della Legge 106/2011 di conversione del D.L. 70/2011, denominato *“decreto sviluppo”*, per quanto ai possibili cambi di destinazione d’uso, sempre per aree omogenee e compatibili.

Pertanto, si eviterà di incorrere nella prevista predisposizione della variante urbanistica e sarà la stessa Eboli Patrimonio a predisporre, sulla base delle indicazioni provenienti dalla economia reale, il Piano Urbanistico Attuativo. Tale modus operandi consentirà non solo una ragionevole riduzione dei tempi per la valorizzazione urbanistica dell’area in questione ma, soprattutto, la possibilità di conformare ab origine il PUA alla effettiva richiesta del mercato immobiliare.

1. Il Comune di Eboli, a seguito della avvenuta regolarizzazione catastale, trasferirà alla Eboli Patrimonio altri immobili quali la “ex Scuola Fontanelle”, la “ex Scuola Corno d’Oro”, la “ex Scuola materna Borgo” e, soprattutto, la “ex IPSIA Ferrari”. Per tale immobile è stata riscontrata una manifestazione di interesse alla locazione da parte della Spett.Le Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio Eboli.
2. Ricognizione dello stato degli inventari del patrimonio immobiliare comunale dal punto di vista tecnico-giuridico e della consistenza: definizione, crono programma e quantificazione economica degli eventuali interventi operativi necessari per l’adeguamento dei suddetti inventari agli standard di gestione prefissati, ivi compresa la determinazione dei costi di adeguamento e manutenzione degli immobili (costi tecnici e professionali). Rimodulazione della Convenzione Eboli Patrimonio/Comune di Eboli.
3. Ristrutturazione della posizione debitoria contratta con Banca Monte dei Paschi di Siena al fine della riconversione della stessa in operazione di lungo termine, ridefinizione e limitazione della garanzia ipotecaria, in particolare, per quanto correlato ai beni immobili conferiti dal Comune di Eboli. Il tutto secondo le seguenti modalità:
* trasformazione della anticipazione triennale garantita da ipoteca in un finanziamento a medio/lungo termine di anni 10 con previsione di versamento di rate di rimborso semestrali, comprensive di soli interessi per l’anno 2012 e comprensive di interessi e quota parte di capitale per gli anni successivi.

Al fine, poi, di conciliare la esigenza di un allungamento dei tempi di rimborso con la necessità di procedere alla cartolarizzazione del patrimonio della Società, in conformità a quanto previsto dall’oggetto sociale, si propone che – dato un valore cauzionale a ciascun bene sottoposto a garanzia – allorquando si procederà alla vendita di beni, l’Istituto possa procedere alla liberazione del cespite oggetto di compravendita incassando esclusivamente un importo proporzionale al valore di cauzione: in tal modo gli interessi dell’Istituto di Credito non verranno pregiudicati dal permanere di idonea garanzia sugli altri beni e, nel contempo, si consentirà a questa Società sia di portare a termine le opere necessarie per poter alienare tutti i beni ad essa conferiti dal Comune di Eboli, sia di procedere proporzionalmente a rimborsare gli importi rinvenienti dalla cartolarizzazione al predetto Ente.

Il patrimonio è ancora oggi, comunque non sottovalutando le indicazioni provenienti dalla crisi economica - in particolare per il settore immobiliare -, lo strumento che, con programmazione definita, può consentire il riequilibrio finanziario attraverso una attenta politica di dismissioni e un aumento della redditività dei beni dati in concessione e/o a terzi.

E’ necessario superare innanzitutto i fattori di difficoltà tipica, pervenire ad una visione unitaria della proprietà e della gestione del patrimonio (Eboli Patrimonio/Comune di Eboli) a partire dalla prassi generalizzata della politica di emergenza e dalla raccolta delle informazioni di sintesi sull’entità, la consistenza e il valore del patrimonio.

E’ opportuno un raccordo costante tra la Eboli Patrimonio, il Settore finanziario dell’Ente (per gli evidenti riflessi positivi e negativi sulla gestione finanziaria) il Settore tecnico dell’Ente (per gli interventi conservativi e migliorativi), il Settore patrimonio (per i profili di programmazione prima evidenziati), il Settore urbanistica (per l’inquadramento delle normative vigenti), che consenta in concreto non solo la valutazione globale delle necessità e delle opportunità ma anche di percorrere, con coerenza logica e obiettivi perseguibili, la strada della maggiore fruttuosità del patrimonio, sia sotto il profilo dell’ottimizzazione dei risultati per l’Ente sia per l’adeguamento del livello di redditività per la Società.

Si richiede una particolare attenzione ai servizi di controllo interno del Comune di Eboli e agli organi di revisione per evitare tutti i fenomeni che possono avere un’incidenza negativa sui procedimenti, sull’attività e sui risultati complessivi.

Una buona amministrazione, gestione e valorizzazione del patrimonio pubblico richiede ordine, chiarezza sulle regole e democrazia nel decidere sulle cose di tutti: la Eboli Patrimonio raccoglie il contributo non solo dell’Organo Amministrativo, ma anche dei Componenti il Comitato Tecnico, dei membri del Collegio Sindacale e delle figure professionali già operanti nei Settori Finanze, Patrimonio, Urbanistica e Lavori Pubblici del Comune di Eboli.

E’ tempo di applicazione intensa, determinata ma anche serena: anche il Consiglio Comunale, nella Sua interezza, abbia la saggezza di comprendere il momento e la particolarità del lavoro che attende noi tutti, non è il momento di porre veti, anzi è opportuno il contributo positivo di tutti, la Eboli Patrimonio e le sue prerogative societarie sono fondamentali non solo per l’oggi ma, soprattutto per il domani.

Tanto si doveva, restando a completa disposizione per ogni altro chiarimento e/o integrazione ritenuta opportuna.

Distinti saluti

**EBOLI PATRIMONIO S.r.l.**

*l’Amministratore Unico*

dott. Roberto Pansa