ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ Αγία Παρασκευή 10-07-2017

ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ Αρ.Πρωτ. - 24275. -

Δ/ΝΣΗ ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΤΜΗΜΑ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ& ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ

Δ/νση: Λ. Μεσογείων 415-417, τ.κ.15343

Τηλ: 2132004500

Fax: 2132004513

Πληρ: Α. Παλαμάρη

e-mail: alexandra.palamari@agiaparaskevi.gr

|  |
| --- |
| **ΠΡΟΣ: Τον ΠΡΟΕΔΡΟ Δημοτικού Συμβουλίου****κ. Γεράσιμο Βλάχο** |

ΘΕΜΑ: «Έγκριση για απευθείας αγορά του κτήματος Ιόλα, σύμφωνα με το άρθρο 191 παρ.1 του Ν.3463/2006»

Σχετ: (1) Αρ. Πρωτ. 31738/13-10-16, (2) 352/16 Απόφαση Δ.Σ.

Με την με αρ.352/2016 Απόφασή του το Δημοτικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη την με αρ. πρωτ. 36566/24-11-16 Εισήγησης της Τεχνικής Υπηρεσίας, αποφάσισε «…εγκρίνει καταρχήν την απευθείας αγορά του κτήματοςκαι της βίλας ΙΟΛΑ, που βρίσκεται στο Ο.Τ.278 και έχει χαρακτηριστεί ως «ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ» του Δήμου (ΦΕΚ 451/Δ/31-8-2000), σύμφωνα με το άρθρο 191 παρ.1 του Ν.3463/2006…»

Στην Εισήγηση αναφέρονται τα εξής: «…..

**ΣΥΝΤΟΜΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ**

Με το από 10-08-2000 Π.Δ/γμα περί « Τροποποίησης του εγκεκριμένου Ρυμοτομικού Σχεδίου Αγίας Παρασκευής» εγκρίθηκε, και ειδικότερα στο τμήμα του Ο.Τ.278, το ακίνητο επί των οδών Ομήρου, Δημοκρατίας και Χρ. Σμύρνης, εμβαδού 6.678,36μ2, ως *«ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ»* (ΦΕΚ541/Δ/31-8-2000), με την «οικία Αλέξανδρου Ιόλα», κτίριο που έχει χαρακτηριστεί ως *«ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΜΝΗΜΕΙΟ»* με την με αριθ. 9/7.5.98 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτ. Μνημείων *«…γιατί έχει συνδεθεί με μία από τις σημαντικότερες προσωπικότητες του αιώνα μας, που προώθησε τη σύγχρονη τέχνη (με έργα ζωγραφικής και γλυπτικής), σε παγκόσμιο επίπεδο… Το κτίριο αποτελεί επίσης σημείο αναφοράς για την ιστορία της σύγχρονης τέχνης στη χώρα μας, αφού φιλοξένησε μέρος από τις αξιολογότερες συλλογές του ιδιοκτήτη Αλ. Ιόλα».*

Η διαδικασία κήρυξης της απαλλοτρίωσης από το Δήμο, ακυρώθηκε με την 263/22-11-2001 Απόφαση Δημοτικού Συμβουλίου, μετά από πρόταση του Υπουργείου Πολιτισμού να αναλάβει την απαλλοτρίωση του χώρου προκειμένου να ενταχθεί στην Πολιτιστική Ολυμπιάδα ως χώρος Πολιτιστικού και Εκθεσιακού Κέντρου και ανάδειξης της Ολυμπιακής Ιδέας (ΦΕΚ 936/Δ/30-10-2002, Απόφαση Υπ. Οικονομίας και Οικονομικών, Χωροταξίας και Δημ. Έργων – Πολιτισμού). Η κήρυξη της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, όμως ανακλήθηκε με την 1060623/5540/0010/2-7-2004 όμοια Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΦΕΚ/740/Δ/ 18-8-2004), για το λόγο ότι εξέλειπε ο σκοπός για τον οποίο κηρύχτηκε, δηλ. τη δημιουργία Πολιτιστικού και Εκθεσιακού Κέντρου για την Πολιτιστική Ολυμπιάδα.

Στη συνέχεια, ύστερα από πρόταση του Τμ. Απαλλοτριώσεων, Απόκτησης ακινήτων & Αποζημιώσεων της Δ/νσης Απαλλοτριώσεων, της Γεν. Δ/νσης Αρχαιοτήτων & Πολιτιστικής Κληρονομιάς του Υπουργείου Πολιτισμού, εκδόθηκε η με αρ. πρωτ. ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/74442/2021/30-08-2007 Απόφαση Υπουργού Πολιτισμού περί « Έγκρισης απευθείας αγοράς ή αναγκαστικής απαλλοτρίωσης της «ΒΙΛΑΣ ΙΟΛΑ», …., «διότι μόνο με τον τρόπο αυτό επιτυγχάνεται η προστασία, προβολή και ανάδειξη του μνημείου και παράλληλα καθίσταται δυνατή η αξιοποίησή του από το ΥΠΠΟ., ως χώρου πολιτιστικών δραστηριοτήτων, Πινακοθήκης, Εκθέσεως σύγχρονης εικαστικής δημιουργίας, πολιτιστικών εκδηλώσεων κ.λ.π., όπως συμπληρώθηκε με την ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/72324/1963/11-08-2008 «Συμπλήρωση – αποσαφήνιση της Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΝΣΑΚ/74442/2021/30-08-2007, με την οποία το ΥΠΠΟ. αποφάσισε «…την απευθείας εξαγορά ή απευθείας απαλλοτρίωση της «ΟΙΚΙΑΣ ΙΟΛΑ» στο Ο.Τ.278 της περιοχής «Παράδεισος» του Δήμου Αγίας Παρασκευής, στο πλαίσιο της απόδοσης πολιτιστικών χρήσεων στο εν λόγω κτίριο, ούτως ώστε να συμπεριλαμβάνονται και χρήσεις περιοδικών και θεματικών εκθέσεων αρχαίας και σύγχρονης τέχνης, μόνιμης έκθεσης αντιγράφων γλυπτών ελληνικής τέχνης και εγκαταστάσεων εξυπηρέτησης κοινού από το ΤΑΠ.

**Μετά από δεκαέξι χρόνια από τη δέσμευσή του, το Ιστορικό κτίριο με τον περιβάλλοντα χώρο, δεν έχει περιέλθει στο κοινωνικό σύνολο (είτε στο Υπουργείο Πολιτισμού, είτε στο Δήμο) και δεν μπορεί να αξιοποιηθεί για το σκοπό που προορίζεται, με προφανή αιτία τη μη δυνατότητα καταβολής του τιμήματος αποζημίωσης από τα συναρμόδια Υπουργεία Πολιτισμού – Οικονομικών.**

Το αρχικό ποσόν αποζημίωσης καθορίστηκε στο ποσόν περίπου 17.000.000,00€, (796/2003 απόφαση Πρωτοδικείου). Η οριστική τιμή συμβιβασμού μειώθηκε στο ποσό των **9.097.578,87€ (ή 9.042.226,00€** 9-9-08/ΥΠΠΟ/ ΔΑΑΠ/Φ.427β/85369/678) και μεταγενέστερα σε μικρότερη αποζημίωση, στο ποσό των **5.091.994,00€,** όπως αυτή καθορίστηκε από την αρμόδια Εκτιμητική Επιτροπή του Υπουργείου Οικονομίας Οικονομικών, η οποία δεν έγινε αποδεκτή από τους ιδιοκτήτες.

Η αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί επαχθές μέτρο στέρησης της ατομικής ιδιοκτησίας προς όφελος του γενικότερου δημοσίου συμφέροντος, το οποίο στην συγκεκριμένη περίπτωση, εμπίπτει στην προστασία της ιστορικότητας των μνημείων και διατηρητέων κτιρίων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς και του αρχιτεκτονικού πλούτου της χώρας.

Με δεδομένο **ότι ο Δήμος πρώτος αποφάσισε αρχικά την απόκτηση του χώρου** με τη διαδικασία αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ορμώμενος κατ΄ αρχήν από την ανάγκη για εξασφάλιση χώρων για την κάλυψη πολιτιστικών κ.λ.π. αναγκών, αλλά **ειδικότερα για το συγκεκριμένο ακίνητο και από την «υποχρέωση» διατήρησης και προστασίας του κτιρίου και της χρήσης για την οποία οικοδομήθηκε και του περιβάλλοντος αυτού οικοπέδου, -ως πολιτιστικό πλέον αγαθό του Δήμου-, και την προστασία εν γένει της εθνικής πολιτιστικής κληρονομιάς**, και ύστερα από τις ατελέσφορες διαδικασίες ολοκλήρωσης της απαλλοτρίωσης μέσω της Κρατικής Διοίκησης (Υπουργείων) με αποζημίωση των ιδιοκτητών, είναι επόμενο, ο Δήμος να προβεί στη συνέχιση της διαδικασίας με την προϋπόθεση ότι πλέον οι φερόμενοι ιδιοκτήτες έχουν εκφράσει την επιθυμία τους να έρθουν σε εξωδικαστικό συμβιβασμό αποζημίωσης για τη μεταβίβαση της κυριότητας στο Δήμο (σχετ.).

Η ολοκλήρωση της διαδικασίας αποζημίωσης και η απόκτηση της κυριότητας του ακινήτου από το Δήμο, έχει προφανή ωφέλεια για το Προάστιο, διότι εκτός από την εξασφάλιση χώρων για την κάλυψη των αναγκών σε πολιτιστικές εγκαταστάσεις:

1. Θα καταστεί ο ίδιος φορέας διαχείρισης του χώρου.
2. Θα αποκτήσει ένα ακίνητο **ιδιαίτερης ιστορικής και πολιτιστικής αξίας**, το οποίο είναι τοπόσημο με πανελλαδική και παγκόσμια εμβέλεια.
3. Θα καταστεί ο Δήμος Κέντρο Πολιτισμού με παράλληλες προεκτάσεις κοινωνικής, πολιτιστικής και οικονομικής αναβάθμισης, πέραν των ορίων του Δήμου.

 Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία η απευθείας αγορά ακινήτων διέπεται από τα άρθρα 186 και 191 του Ν.3463/06 και το Π.Δ. 270/81 περί «διεξαγωγής δημοπρασιών».

Σύμφωνα με το άρθρο 191 περί «Αγοράς Ακινήτων» του Ν. 3463/06 (Δ.Κ.Κ) (ΦΕΚ /Α΄/114/2006), παρ. 1, για την αγορά ιδιωτικών ακινήτων εφαρμόζονται αναλόγως οι διατάξεις του άρθρ. 186 του Δ.Κ.Κ., *«… Αν από το Δημοτικό ή κοινοτικό συμβούλιο κριθεί ότι μόνο ένα ακίνητο είναι κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού το ακίνητο μπορεί να αγοραστεί απευθείας, με απόφαση του συμβουλίου, που λαμβάνεται με πλειοψηφία των δύο τρίτων των μελών του.»,* όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 12 του άρθρου 20 του Ν. 3731/08: «…*Ειδικά στην περίπτωση αγοράς ακινήτου, όπου σύμφωνα με την παρ. 6 του αρθρ. 186 του ΚΔΚ απαιτείται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του από Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών ως προϋπόθεση για την κατάρτιση της σύμβασης μεταβίβασης της κυριότητας, το Δ.Σ. ή Κ.Σ., με απόφασή του που λαμβάνεται με την πλειοψηφία επί του συνόλου των μελών του, μπορεί να κρίνει ότι το ακίνητο αυτό είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού και να αποφασίσει την απευθείας αγορά. Όπου, όμως, δεν προβλέπεται η εκτίμηση της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατ΄ άρθρο 186 παρ.6 του ΔΚΚ, τότε η κρίση περί του ότι το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο, καθώς και η απόφαση για την απευθείας αγορά, λαμβάνονται με πλειοψηφία των 2/3 των μελών του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου».*

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι κατ’ εξαίρεση είναι δυνατή, με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η απευθείας (χωρίς διαγωνισμό) αγορά ακινήτου από Δήμο ή Κοινότητα, μετά από προηγούμενη έκδοση ειδικά αιτιολογημένης όμοιας απόφασης που προσδιορίζει τους λόγους, για τους οποίους το ακίνητο είναι το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση του δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού για τον οποίο προορίζεται.

Επίσης σε περίπτωση αγοράς ακινήτου, είτε με δημοπρασία, είτε απευθείας, δεν αποκλείεται η προηγούμενη έρευνα της τοπικής αγοράς προκειμένου να διαπιστωθεί η ύπαρξη κατάλληλων και πρόσφορων ακινήτων, χωρίς να απαιτείται προς τούτο η τήρηση ορισμένης διαδικασίας και σε περίπτωση δε που κρίνονται κατάλληλα περισσότερα του ενός από αυτά, δεν αποκλείεται, περαιτέρω, κατά τη διαδικασία της απευθείας αγοράς, η εκτίμηση της αξίας τους από τα εσωτερικά όργανα αυτού, η συγκριτική αξιολόγησή τους, τόσο από την άποψη της καταλληλότητας τους, όσο και από την άποψη της προκαλούμενης οικονομικής επιβάρυνσης του οικείου Ο.Τ.Α. σε περίπτωση αγορά τους. (πράξη του Ελεγκτικού Συνεδρίου αριθ. 122/2011 τμ. 7).

Κατόπιν των παραπάνω καλείται το Δημοτικό Συμβούλιο να αποφασίσει:

1. Την καταρχήν έγκριση για απευθείας αγορά του κτήματος Ιόλα(στο Ο.Τ.278 που έχει χαρακτηριστεί ως «ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ» του Δήμου), σύμφωνα με το άρθρο 191 παρ.1 του Ν.3463/2006 *ως το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού* αφενός για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε (ΦΕΚ541/Δ/31-8-2000) και τη διασφάλιση της διατήρησης της Ιστορικότητας και της Πολιτιστικής Κληρονομιάς και αφετέρου στην απόκτηση του πολιτιστικού αγαθού (ΒΙΛΑ ΙΟΛΑ) που συνδέεται με τις σημαντικότερες προσωπικότητες του 20ου αι. και θα σηματοδοτήσει το Δήμο ως Κέντρο Πολιτισμού Παγκόσμιας εμβέλειας.
2. Εξουσιοδοτεί το Δήμαρχο για όλες τις νόμιμες ενέργειες προκειμένου να εκτελεστεί η παρούσα απόφαση

…….»

Κατόπιν της με αρ. 352/2016 Απόφασης Δημοτικού Συμβουλίου και σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, κατατέθηκε η Έκθεση εκτίμησης της αγοραίας αξίας του πιστοποιημένου Εκτιμητή Υπουργείου Οικονομικών ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΥ ΚΑΡΤΣΑΚΟΥΛΗ Α.Τ.Μ.-Ε.Μ.Π. με αρ. μητρώου 227, για το ακίνητο, στην οποία αναφέρεται ως εκτίμηση κόστους για την εδαφική έκταση το ποσόν των 1.577.858,00€ (συγκριτική μέθοδος) και 1.808.054,00€ για το κτίριο (μέθοδος υπολειμματικού κόστους – εκτίμηση κόστους αντικατάστασης κτιρίου και περιβάλλοντος χώρου), δηλαδή η αξία του ακινήτου συνολικά εκτιμάται στο ποσόν των 3.400.000,00€.

Τα στοιχεία τέθηκαν υπόψη της Επιτροπής του άρθρου 7 του Π.Δ.270/81 κ.λ.π., η οποία γνωμοδότησε σχετικά με το από 05-06-17 Πρακτικό της, που ολοκληρώθηκε την 27-6-17 και κατατέθηκε στο πρωτόκολλο του Δήμου από το Πρόεδρο της Επιτροπής (αρ. πρωτ.22645/27-6-17), στο οποίο αναφέρεται ότι: *« γνωμοδοτεί*

***ομόφωνα***

*α) ότι το συγκεκριμένο ακίνητο είναι μοναδικό στο είδος του,*

*β) ότι καλύπτει τις ανάγκες του Δήμου για τις οποίες δεσμεύτηκε και είναι κατάλληλο για το σκοπό για τον οποίο προορίζεται, όπως επίσης καλύπτει τις διατάξεις περί απευθείας αγοράς για την καταλληλότητα του ακινήτου ως ΜΟΝΑΔΙΚΟΥ για την εκπλήρωση του δημοτικού σκοπού και γενικότερα της δημόσιας ωφέλειας, αφενός διότι ολοκληρώνεται η απαλλοτρίωση του χώρου και περιέρχεται η κυριότητα στο Δήμο, προστατεύεται η πολιτιστική κληρονομιά και ο αρχιτεκτονικός πλούτος της χώρας (διατηρητέο κτίριο), ενισχύεται το φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον και αφετέρου προσδίδεται ιδιαίτερη πολιτιστική υπεραξία στο προάστιο με διαστάσεις ανάδειξης υπερτοπικής σημασίας σε συνδυασμό με την δυνατότητα επίτευξης της βέλτιστης χρήσης του.*

*γ) η απόκτησή του με τίμημα έως του ποσού των 3.000.000,00 ευρώ εξυπηρετεί τα συμφέροντα του Δήμου, με δεδομένο ότι αυτό αντιστοιχεί στην αξία του ακινήτου, ιδιαίτερα εάν γίνει τμηματική καταβολή. …»*

 Με την αρ. πρωτ. 31738/13-10-16 αίτησή του ο Σπυρίδων Γεωργίου προς τη Δημοτική Αρχή, προτείνει ως τίμημα για την πώληση του ακινήτου του το ποσόν των 3.150.000,000€. Από τους τίτλους που προσκομίστηκαν στη Νομική Υπηρεσία προκύπτει, ότι ιδιοκτήτες του ακινήτου είναι 1) ο Σπυρίδων Γεωργίου του Χρήστου & της Μαρίας με ποσοστό πλήρους κυριότητας 50% και 2) η ετερόρρυθμος εταιρεία «Σ. & Χ. ΓΕΩΡΓΙΟΥ – ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ Ε.Ε.» με ποσοστό πλήρους κυριότητας 50%.

Επίσης για τα ανωτέρω, πριν τη σύνταξη συμβολαίων για το σύννομο των ενεργειών μας και για τον έλεγχο τίτλων, απαιτείται σχετική γνωμοδότηση της Νομικής Υπηρεσίας.

 Κατόπιν των ανωτέρω, το θέμα διαβιβάζεται στο Δημοτικό Συμβούλιο για να αποφασίσει σχετικά:

1.Με την έγκριση της απευθείας αγοράς του κτήματος Ιόλα(στο Ο.Τ.278 που έχει χαρακτηριστεί ως «ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ» του Δήμου), σύμφωνα με το άρθρο 191 παρ.1 του Ν.3463/2006 *ως το μόνο κατάλληλο για την εκπλήρωση δημοτικού ή κοινοτικού σκοπού* αφενός για την ολοκλήρωση της απαλλοτρίωσης που επιβλήθηκε (ΦΕΚ541/Δ/31-8-2000) και τη διασφάλιση της διατήρησης της Ιστορικότητας και της Πολιτιστικής Κληρονομιάς και αφετέρου στην απόκτηση του πολιτιστικού αγαθού (ΒΙΛΑ ΙΟΛΑ) που συνδέεται με τις σημαντικότερες προσωπικότητες του 20ου αι. και θα σηματοδοτήσει το Δήμο ως Κέντρο Πολιτισμού Παγκόσμιας εμβέλειας.

2. Τον καθορισμό του τιμήματος της απευθείας αγοράς.

3. Την Εξουσιοδότηση του Δήμαρχου για όλες τις νόμιμες ενέργειες προκειμένου να εκτελεστεί η παρούσα απόφαση.

Συνημμένα:.

1. Η αρ.352/2016 Απόφαση Δ.Σ.
2. Αντίγραφο της Έκθεσης Εκτίμησης του Πιστοποιημένου

Εκτιμητή Υπουργείου Οικονομικών Χ. Καρτσακούλη

1. Αντίγραφο του από 05-06-17 Πρακτικού Επιτροπής

Άρθρ. 7 Ν.270/81.

. Η ΑΝΤΙΔΗΜΑΡΧΟΣ

 ΤΕΧΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

 ΕΛΙΣΑΒΕΤ ΠΕΤΣΑΤΩΔΗ

|  |
| --- |
| * ΔΗΜΟΣ ΑΓΙΑΣ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ – ΑΤΤΙΚΗΣ
* Ακριβές φωτοτυπικό αντίγραφο από το πρωτότυπο του αρχείου μας.
* Αγία Παρασκευή10-07-2017
* ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΔΗΜΑΡΧΟΥ
 |
| ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΠΑΛΑΜΑΡΗΑΓΡ. ΤΟΠΟΓΡΑΦΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣΜΕ ΒΑΘΜΟ Α΄ |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Η ΣΥΝΤΑΞΑΣΑ | H ΤΜΗΜΑΤΑΡΧΗΣ | Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ |
| 10-07-2017ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΠΑΛΑΜΑΡΗΑΓΡ. ΤΟΠ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣΜΕ ΒΑΘΜΟ Α΄ | 10-07-2017ΑΛΕΞΑΝΔΡΑ ΠΑΛΑΜΑΡΗΑΓΡ. ΤΟΠ. ΜΗΧΑΝΙΚΟΣΜΕ ΒΑΘΜΟ Α΄ | 10-07-2017ΣΠΥΡΟΣ ΜΠΟΥΡΔΑΡΑΣΗΛΕΚΤΡΟΛΟΓΟΣ ΜΗΧΑΝΙΚΟΣΜΕ ΒΑΘΜΟ Α΄ |