

Alla Procura Regionale della Corte dei Conti

Regione Emilia Romagna

Ill.mo Dott. Salvatore PILATO

P.zza 8 agosto, 26

40126 Bologna



ESPOSTO

Il sottoscritto Massimo Bertuzzi , residente in San Lazzaro di Savena in Castiglia, 14 espone quanto segue :

Premesso che

- con propria delibera n° 92 del 21 dicembre 2010 il Consiglio comunale di San Lazzaro di Savena ha approvato il “*piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari ex art. 58 l. 133/2008 in allegato al bilancio pluriennale 2011-2013*”, e che detto piano inseriva, tra gli altri, il seguente bene immobile così specificato : “*area lungo via Poggi ricadente nell’ambito del comparto di riqualificazione urbana AR.B.7 - Eternedile di circa 2.100 mq presuntivamente stimata in 350.000 (sic) (Allegato 2 - conservato agli atti del Servizio Politiche abitative e Patrimonio)*” (1)
- detta area consiste attualmente in una porzione di un giardino pubblico ubicato lungo il tratto della via Paolo Poggi ricompreso tra le vie Di Vittorio ed Emilia. (2a) (2b), adibito al servizio della comunità all’interno di un insediamento abitativo caratterizzato da un plesso scolastico.

Stato della pianificazione territoriale:

La citata delibera venne adottata durante la fase di elaborazione del primo Piano Operativo Comunale e in vigenza del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.; approvato con delibera n. 27 del 07/04/200) e del Piano Regolatore Generale (Variante 2002 Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 01/04/2003, Controdedotto con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 20/04/2005, Approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 101 del 29/03/2005),

L'area in oggetto è una porzione dell'ambito AR.B.7 (caratterizzata da una superficie territoriale **ST di 22.900 mq**), ambito per il quale il vigente PSC (a conferma delle previsioni del PRG) prevedeva:

- Per quanto riguarda le superfici insediabili: *Secondo quanto previsto dal PRG previgente Su max = 6.400 mq. La Su prevista corrisponde a quella esistente determinata in base agli atti depositati in Comune. Le quantità massime di Su assegnabili dal POC sono comprensive degli usi residenziali e non residenziali.*
- Per quanto riguarda gli obiettivi di pianificazione: *Intervento di ristrutturazione urbanistica su area precedentemente destinata ad attività produttiva. Eliminazione di una situazione incongrua dal punto di vista urbanistico e ambientale*
- Per quanto attiene agli standards ambientali da assicurare: *Conservazione delle alberature esistenti. Riduzione delle superfici impermeabilizzate rispetto a quelle esistenti all'epoca di adozione del PSC*
- Per quanto attiene alle modalità di attuazione : **POC - Scheda di assetto urbanistico estesa all'intero ambito; PUA - PUA esteso all'intero ambito**

In definitiva quindi ,gli strumenti urbanistici, in vigore al momento dell'adozione della delibera di approvazione del piano delle alienazioni, prevedevano che l'ambito territoriale che ricomprendeva rispettivamente : a) l'area in oggetto b) un edificio industriale dismesso c) un ulteriore edificio oggi sede di una rivendita edile denominata Eternedile; fosse oggetto di un intervento di trasformazione urbanistica mirante a delocalizzare le attività insediate, definite esplicitamente col termine "incongrue", e la conseguente realizzazione di edifici residenziali e terziari caratterizzati da una equivalente superficie utile (SU) e da una contestuale riduzione della superficie territoriale insediata (*Riduzione delle superfici impermeabilizzate rispetto a quelle esistenti all'epoca di adozione del PSC*). (3a) (3b)

Atti successivi

Con propria delibera del 20 dicembre 2012 il Consiglio comunale approvò il primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) . (4a) (4b) (4c)

Detto piano, in difformità rispetto a quanto stabilito dal sovraordinato P.S.C. determinava di suddividere l'ambito AR.B.7 in due sub ambiti così denominati: AR.B.7-P.36 e AR.B.7-P.36 bis; I due sub ambiti venivano assoggettati alle seguenti previsioni urbanistiche:

Per quanto attinente al sub ambito AR.B.7-P.36

- Superficie territoriale ST 8.630 mq

- Superficie utile SU 3.093 mq di edilizia residenziale, di cui: 2.290 mq di spettanza privata, 400 mq di alloggi ERP; 403 mq di spettanza comunale ERS.

Per quanto attinente al sub ambito AR.B.7-P.36 bis

- Superficie territoriale ST 5.153 mq, di cui: 5.153 mq Area1; 2.621 mq area 2 (superficie dell'area messa all'asta)
- Superficie Utile SU 3.935 mq, con i seguenti criteri insediativi: Indice di utilizzazione fondiaria UF 0.70 mq/mq per quanto attiene all'area 1; Indice di permeabilità IP 0,15 mq/mq.

Con propria Determinazione n° 123 del 21 febbraio 2012 (5a) il Dirigente della V area approvava:

1. il bando di asta pubblica per la vendita dell'area in oggetto individuata al foglio 7 del catasto terreni del Comune di S. Lazzaro di Savena dai mappali 1150, 1628, 1076 e parte dei mappali 1627, 25, 24 per una superficie fondiaria di circa (sic) 2.504 mq;
2. i termini di pubblicazione del bando
3. la pubblicazione del bando su un quotidiano a diffusione locale
4. la presa d'atto dei costi di pubblicazione
5. nomina della commissione di valutazione

Con propria Determinazione n° 126 del 21 febbraio 2012 (5b) il Dirigente della V area approvava, l'affidamento al professionista iscritto all'albo, Geometra Marzaduri, l'incarico per lo svolgimento del frazionamento catastale dell'area di 2.504 mq individuata al foglio 7 del catasto terreni del Comune di S. Lazzaro di Savena dai mappali 1150, 1628, 1076 e parte dei mappali 1627, 25, 24.

Con propria Determinazione n° 207 del 23 marzo 2012 (5c) il Dirigente della V area approvava la revoca della precedente determinazione n°123 del 21/2/2012 e contestualmente la pubblicazione di un nuovo bando per la vendita dell'area in oggetto.

Questa rettifica, così come riportato sulla determinazione stessa, si rendeva necessaria in quanto *“a seguito del frazionamento delle aree oggetto del bando approvato con determinazione n.123 del 21 febbraio 2012 è emersa una maggiore superficie delle aree ed una diversa configurazione del lotto oggetto di alienazione”*

L'asta pubblica viene quindi esperita il giorno 8 maggio 2012 (5d), registrando la presentazione di un'unica offerta (nella fattispecie da parte della citata ditta Eternedile s.p.a. insediata in area contermina all'area verde di cui sopra) e quindi aggiudicata, in via provvisoria, per la cifra di 354.000,00 euro.

In via riepilogativa :

Con il piano delle alienazioni per gli anni 2011-2013 il Consiglio comunale stabiliva di vendere un'area di 2.100 mq circa per un importo stimato di 350.000,00 euro, area sostanzialmente priva di qualsiasi indice edificatorio.

Detta area veniva successivamente ceduta non soltanto con **dimensioni sensibilmente aumentate** ovvero 2.621 mq (corrispondente a circa un aumento del 25%) ma di più **corredata anche dal riconoscimento di un indice edificatorio.**

Malgrado tali sensibili variazioni il valore a base d'asta rimaneva INALTERATO.

Si ritiene inoltre doveroso segnalare che, in considerazione della previsione urbanistica contenuta nella "scheda normativa prescrittiva" del P.O.C. (4c) ovvero "*Allo scopo di consolidare, sviluppare e riqualificare l'azienda in essere attraverso interventi di modifica e ampliamento*" la partecipazione all'asta era, di fatto, riservata all'azienda ivi insediata, ovvero alla Eternedile s.p.a., come poi verificatosi nei fatti.

Con ogni evidenza, pertanto, una gara d'asta veniva quindi esplicitamente ritagliata sulle caratteristiche della Società , la Eternedile, che poi di fatto se la aggiudicava a condizioni di sensibile vantaggio economico e di potenzialità edificatorie , prima non riconosciute a livello normativo

Chi scrive ritiene infine di segnalare che, in qualità di consigliere comunale presso il Comune di S. Lazzaro di Savena:

- ha, in forza del proprio mandato di rappresentanza, presentato una specifica interrogazione (6a) a risposta immediata, durante la seduta del Consiglio comunale del 17 aprile 2012, nella quale si chiedeva al Sindaco se "*non ritenga necessario, prima di procedere alla vendita dell'area citata, che il Consiglio Comunale provveda ad adottare un nuovo atto di indirizzo contenente valori e quantità più corrispondenti ai valori reali.*" interrogazione che riceveva una risposta, del tutto evasiva, ovvero con un generico rinvio agli uffici per le verifiche di competenza, peraltro senza evidenti riscontri pratici.

- ha rimarcato in più occasioni, sia durante lo svolgimento delle fasi istruttorie nelle competenti Commissioni consiliari sia durante i dibattiti in Consiglio comunale, e da ultimo durante la discussione di una propria mozione (6b) presentata al fine di rivedere la decisione di procedere alla vendita dell'area in oggetto (per ragioni attinenti alle scelte urbanistiche), che la prassi in uso presso il Comune di S. Lazzaro di Savena di sottoporre al Consiglio comunale proposte di alienazioni di terreni prive, a mio avviso, dei necessari estratti di mappa catastale, genera una palese indeterminatezza che non può ascriversi alla buona e corretta gestione del patrimonio pubblico

Questa Autorità vorrà valutare pertanto la correttezza della procedura amministrativa e la congruità dell'aggiudicazione dell'asta, avvenuta, in via provvisoria e con riserve il giorno 8 maggio 2012 anche alla luce di un potenziale danno erariale e di una apparente violazione di norme e regolamenti.

Alla luce di quanto sopra esposto si chiede alla SV di essere informato dell'eventuale archiviazione della presente istanza, fornendo inoltre la piena disponibilità per ulteriori eventuali approfondimenti.

Con osservanza

San Lazzaro di Savena martedì 29 maggio 2012

Massimo Bertuzzi

Mit. Massimo Bertuzzi

Via Castiglia, 14

40068 San Lazzaro di Savena

Bologna

Telefono: 347 23 75 755

Mail: bertuzzi.massimo@gmail.com

Allegati e note

(1) deliberazione del Consiglio comunale di S. Lazzaro di Savena n°92 del 21/12/2010 recante "Approvazione piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari ex art. 58 l. 133/2008 in allegato al bilancio pluriennale 2011-2013" (fonte: portale web comunale)

(2a) mappa catastale (fonte: estratta dal Sistema Informativo Territoriale del Comune) con evidenziato in rosso le particelle catastali costituenti l'area oggetto della vendita;

Nota: con linea tratteggiata si è voluta segnalare l'area derivante dal frazionamento, di cui alla determinazione (5b)

(2b) mappa catastale sovrapposta a foto aeree (fonte: vedi 2a)

(3a) estratto mappa cartografica del PSC, elaborato SI.PSC.3a, in evidenza l'ambito AR.B7 (fonte: vedi 2a)

(3b) estratto norme relativi agli ambiti del PSC, elaborato SI.PSC.N, scheda relativa all'ambito AR.B7 (fonte: vedi 2a)

(4a) deliberazione del Consiglio comunale di S. Lazzaro di Savena n°68 del 20/12/2012 recante "Primo Piano Operativo Comunale (POC): approvazione ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000", (fonte: vedi 2a)

(4b) estratto mappa cartografica del POC, elaborato SL.POC.3a, in evidenza gli ambiti AR.B7-P.36 e AR.B7-P.36bis; (fonte: vedi 2a)

(4c) estratto schede normative e grafiche relative agli ambiti del POC, elaborato SL.POC.2b, schede relative agli ambiti AR.B7-P.36 e AR.B7-P.36bis; (fonte: vedi 2a)

(5a) determinazione n° 123 del 21/12/2012 recante: "Asta pubblica per la vendita a corpo di un area sita nel comune di San Lazzaro di Savena angolo Poggi via Emilia. Approvazione bando, pubblicazione e nomina commissione"

(5b) determinazione n° 126 del 21/12/2012 recante: "Affidamento incarico professionale per lo svolgimento del frazionamento catastale dell'area sita nel comune di San Lazzaro di Savena angolo Poggi via Emilia, di superficie fondiaria di mq. 2504"

(5c) determinazione n° 207 del 20/3/2012 recante: revoca della determinazione n.123 del 21/2/2012 e contestuale approvazione del bando di asta pubblica per la vendita a corpo di un area sita nel comune di San Lazzaro di Savena angolo via Poggi via Emilia. Approvazione nuovo bando, pubblicazione e nomina commissione"

(5d) verbale aggiudicazione provvisoria prot. 15754 del 8/5/2012 recante: Asta pubblica per la vendita a corpo di un'area di proprietà comunale in località san Lazzaro di Savena angolo Poggi via Emilia comparto AR.B 7 P.36BIS.

(6a) interrogazione a risposta immediata, discussa in consiglio comunale il giorno 17/4/2012

(6b) mozione discussa in Consiglio comunale il giorno 26/4/2012

Nota: le sedute del Consiglio comunale e delle Commissioni consiliari vengono tutte registrate e archiviate presso la Segreteria generale del Comune di S. Lazzaro di Savena