

**COMUNE DI RAVENNA**

Commissione Consiliare n.5 "Bilancio, Partecipate, Personale, Patrimonio"
Piazza del Popolo, 1 – 48121 Ravenna
Mail: segreteria commissioni@comune.ra.it

APPROVATO NELLA SEDUTA DEL 21/06/2018

Il giorno **04/06/2018**, alle ore 16.00 si è tenuta, presso la sala del Consiglio comunale, Residenza municipale, la seduta della Commissione n. 5 "Bilancio, Partecipate, Personale, Patrimonio" per l'esame del seguente odg.:

1. Eventuale approvazione verbali sedute precedenti;
2. Esame delibera PD 181/2018 "Alienazione terreno proprietà comunale sito a Ravenna in fregio al lato sinistro del Canale Candiano";
3. Esame delibera PD 184/2018 "Trasferimento in proprietà al Comune di Ravenna del patrimonio ERP, consistente in 48 alloggi in Via Patuelli e relative opere di urbanizzazione".
4. Varie ed eventuali

Cognome e nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo consiliare	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto	-	Forza Italia	SI	17.15	17.50
Ancisi Alvaro	-	Lista per Ravenna	SI	16.25	17.50
Casadio Michele	-	Partito Democratico	NO	00.00	00.00
Gardin Samantha	-	Lega Nord	SI	16.00	17.50
Mantovani Mariella		Art. 1. MDP	NO	/	/
Francesconi Chiara	-	PRI	SI	16.25	17.50
Perini Daniele	-	Ama Ravenna	SI	16.00	17.50
Quattrini Silvia	MINZONI R.	Partito Democratico	SI	16.25	17.50
Distaso Michele	-	Sinistra per Ravenna	SI	16.25	17.50
Manzoli Massimo	-	Ravenna in Comune	NO	/	/
Tardi Samantha	-	CambieRà	SI	16.00	17.50
Veronica Verlicchi		La Pigna	SI	16.00	17.50
Panizza Emanuele		Gruppo Misto	SI	16.00	17.50
Valbonesi Cinzia	TURCHETTI M.	Partito Democratico	SI	16.00	17.50

I lavori hanno inizio alle ore 16.15

Introdotta dalla presidente della commissione, **Samantha Gardin**, l'assessore **Massimo Cameliani** sottolinea come la prima delibera da analizzare riguardi la manifestazione di volontà per l'alienazione di un territorio di proprietà comunale, sito a Ravenna, in fregio al lato sinistro del canale Candiano. La richiesta avanzata al Consiglio comunale è di esprimersi per la vendita di questo terreno di 'nostra' proprietà. Un terreno che appartiene al patrimonio disponibile, a lato sinistro del canale Candiano, accessibile dalla via Baiona, per una superficie complessiva di 4142 metri quadrati. Si trova nel complesso dello stabilimento Marcegaglia, L'area è attualmente oggetto di un contratto d'affitto registrato con la stessa società Marcegaglia S.p.a, con scadenza all'11 dicembre 2019. Non viene utilizzata per scopi pubblici, né strumentali all'esercizio di funzioni istituzionali. Il cespite, quindi, è inserito nel piano delle alienazioni, allegato al bilancio di previsione 2018. Doveroso ricorre all'asta pubblica e da qui la richiesta dell'intervento del Consiglio comunale.

La relazione estimativa, redatta dal servizio Patrimonio ad aprile, indica quest'area di oltre 4000 metri quadrati per un valore di mercato pari a 67.000 euro; nel bando, poi, il bene viene venduto "a corpo e non a misura", nell'attuale contratto d'affitto con le Marcegaglia è citata all'articolo 14 la previsione che "si può vendere da parte del Comune anche in corso di contratto d'affitto". Per il bene in questione fu espletata una precedente asta, nel 2013, ma andò deserta e la si ripropone, sostanzialmente, ora, con 'questa' delibera. In quell'occasione il valore d'asta era stato stimato in misura inferiore rispetto a quella attuale: quindi si è registrato un suo riadeguamento in base ai valori attuali di mercato.

Pure l'architetto **Gloria Dradi**, avvalendosi di foto aeree, mostra l' area , ricordando che nel 2013 fu messa all'asta, mentre l'area vicina è stata venduta alla Fosfitalia; quando l'asta andò deserta ,nel 2013, fu stipulato nuovo contratto con Marcegaglia che scade, come già ricordato, a novembre '19. In chiave urbanistica è un'area produttivo-portuale e l'articolo 14 del contratto d'affitto riporta la clausola: "... si riserva la facoltà di occupare o vendere in qualunque momento etc".

Una domanda giunge da **Emanuele Panizza**: la precedente asta, del '13, aveva lo stesso vincolo? "in caso fosse andata deserta si poteva procedere ai sensi dell'articolo 49 lettera f co 14?, con **Dradi** incerta, " ... se riusciamo ad andare nel sito del Comune di Ravenna forse lo troviamo...".

Roberto Ticchi, esperto La Pigna, evidenzia che 'noi' non siamo contrari alla vendita di questo bene però alcune cose non convincono. Quest'area, più in particolare, confina con Marcegaglia ed ha un affitto con Marcegaglia per cui il soggetto interessato all'acquisto di 'questo' terreno di proprietà comunale è sicuramente la stessa Marcegaglia. Allora la contrarietà nasce dal fatto che se andasse deserta, come l'altra volta, automaticamente, ai sensi dell'articolo 49 del Regolamento dei contratti, 'tra le tre opzioni' si applica quella meno conveniente dal punto di vista economico per il Comune, cioè lo sconto del 20% sul prezzo d'asta. La cosa, quantomeno, va rivista Quantomeno per applicare la lettera b), dato che con la lettera a) l'asta andrebbe nuovamente deserta. Perché, poi, si vende adesso e non si attende che venga concluso il contratto di locazione, nel 2019?

Sul tema della gestione patrimoniale dei beni, con la nuova Giunta de Pascale, spiega **Cameliani**, è cambiato l'orientamento. Si cerca di procedere all'alienazione di beni immobili, case, terreni edificabili, fabbricabili o agricoli qualora questi beni non siano strategici per l'Amministrazione. In buona sostanza si riteneva che 'questo' pezzo di terreno per l'Amministrazione non avesse una diretta funzione od utilizzo, poi esiste anche un tema di bilancio. Del resto anche per i terreni comunali agricoli dati in locazione alla Marani 'potevamo' affittarli od alienarli. L'asta è ancora in corso, si è deciso di provare un tentativo di alienazione e lo stesso accade per questo cespite: se si riesce ad alienarlo 'portiamo' alle casse comunali somme necessarie per le azioni preminenti alle funzioni dell'ente. L'Assessore, infine, osserva che si tratta di un'area 'lunga e stretta', di cui il Comune divenne proprietario a fine anni '50, 'per via' dell'ente Delta Padano, con una sorta di permuta.

Qual è l'utilità di svendere quest'area- chiede **Daniele Perini**- se poi alla fine in 10 anni 'tiriamo su i soldi con la scritta della vendita?'

Rivolto a Perini, **Cameliani** replica che qui non si parla di svendere, ma di cercare di vendere, di alienare, come peraltro già rimarcato, quei beni non strategici per le finalità dell'Ente, al fine di utilizzare quelle somme per soddisfare invece le finalità proprie. 'Teniamo conto' che nel 2013 l'area a fianco, più piccola, fu alienata e l'acquistò l'impresa Fosfitalia. Nel 2013, poi, l'asta andò deserta e il Comune non fece un'asta a ribasso, ma si dice di andare avanti nella locazione, la stessa cosa "possiamo fare eventualmente qui".

Il problema, a giudizio di **Veronica verlicchi**, va impostato in altri termini: se non vi è urgenza di cassa, per quali motivi vendere adesso, un anno prima, col "rischio di venderlo a meno 20%?" Ci si tuteli e si dica che "se proprio non si presenta nessuno, si va avanti per un anno e il prossimo anno poi si vedrà".

Raoul Minzoni non ravvisa grossi problemi per l'alienazione; questo pezzo di terreno confina con Marcegaglia, con la banchina, con Fosfitalia, che ha acquistato

nel 2013 l'altra porzione. Positiva, invece, la rivalutazione del terreno ed eventualmente dell'affitto.

L'esperto PRI **Suprani** rileva che mai come in questo caso tutte le opinioni sono legittime e fondate compresi i dubbi. E 'io' non ho grosse perplessità: se fossi un cittadino privato che ha un bene dal valore di 700.000 euro e riscuotessi un canone di locazione di 60.000 euro annui, “non lo venderei, perché è una rendita di circa il 9% annuo. Ma occorre ragionare come ente pubblico, da qui il favore a che vada avanti 'questo' bando perché se si ha la fortuna di venderlo, 700.000 euro subito sono utilizzabili da parte dell'ente pubblico in maniera più fruttifera. Legittimo, infine, domandarsi “...se l'asta va deserta non applichiamo automaticamente gli altri meccanismi... riparliamone”.

Sostanzialmente d'accordo con gli interventi di Minzoni e Suprani si dice **Turchetti**. A chi paventa il rischio di dover rinunciare ad un anno di locazione va precisato che “...tanto anche per mettere in piedi la gara passa quasi un anno”, quindi, il rischio, semmai, è che la gara vada oltre l'anno e che si debba rinnovare un contratto d'affitto poi interrotto immediatamente, magari, dalla gara. Allora è proprio questo il momento giusto per fare quest'operazione ed è discrezionale il fatto che il Comune possa applicare eventualmente il ribasso in un bando successivo. D'accordo con Soprani, comunque, sul “ragionare un attimo”, se vogliamo evitare che sia un automatismo: è abbastanza semplice, tutto sommato, definirlo nella delibera.

Si inserisce nuovamente **Verlicchi**. Il terreno appare appetibile, perché garantisce alle aziende uno sbocco sul Candiano e Marcegaglia avrà tutto l'interesse a partecipare all'asta, ma non alla prima banditura, ma alla seconda e, ancor meglio, alla terza. “Secondo noi” la cosa è già scritta e La Pigna propone di modificare il vincolo. “Presenteremo” senz'altro una proposta di emendamento per chiedere che “vengano stralciati gli altri due punti e rimanga il primo”, poi desta perplessità che sia tanto lunga la tempistica per bandire l'asta, poiché con l'azienda Marani “non ci avete messo così tanto...”. Non 'vogliamo' che si vada a favorire troppo Marcegaglia a scapito delle casse comunali, “vendendo a meno 20%”.

Per quanto riguarda il tema del Regolamento dei contratti - articolo 49 - precisa **Cameliani**- essendo questo regolamento norma primaria del Comune, con la previsione della possibilità, non del dovere, di procedere ad un eventuale riduzione del valore, (poila decisione spetterà al dirigente e al direttore generale), andare a prevedere un emendamento in cui si pone un vincolo quando il nostro regolamento comunale contempla la possibilità, “mi sembra non possibile”.

Gardin, a questo punto, invita a passare alla trattazione del 'trasferimento proprietà al Comune di Ravenna del patrimonio ERP consistente in 48 alloggi in via Patuelli e relativa opere di urbanizzazione'.

Si tratta di una delibera tecnica, chiarisce **Cameliani**, perché fa riferimento agli alloggi, a una parte degli alloggi delle aree in via Patuelli. La legge regionale 24/2001 fa riferimento all'intervento pubblico nel settore abitativo e al fatto che ai Comuni spetta la titolarità del patrimonio ERP, oltre alla trasformazione degli ex IACP. L'articolo 49 co3 della stessa legge precisa che Acer deve trasferire al Comune il patrimonio ERP; la Convenzione sottoscritta nel 2014 tra Comune ed Acer per l'affidamento in concessione a quest'ultima del servizio di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica considera, anche qui, la gestione dell'inventario patrimoniale degli immobili ERP. Ricordiamo la delibera del 2014 che portò, sostanzialmente, a carico del patrimonio comunale i vari alloggi ed aree, successivamente erano rimasti esclusi 'parte di lotti di aree e di appartamenti che con questa delibera, se approvata dal Consiglio, verranno acquisiti al patrimonio comunale. Nel 2016 è avvenuto il collaudo tecnico funzionale e nel 2017 si è proceduto, con una determina del dirigente, all'accettazione, contestualmente all'atto di cessione gratuita, delle aree di terreno di proprietà del Acer al Comune di Ravenna. Nel marzo 2018 Acer ha, poi, fatto una comunicazione dove veniva portata a conoscenza la conclusione dei lavori del complesso edilizio per 48 alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle varie pertinenze in via Patuelli, dai numeri civici 10 al 22. Va detto, infine, che non fu possibile prendere in carico subito nel 2013 questi problemi questi beni e lo si fa con' questa' deliberazione.

“Questo è il RUE, questa cerchiata in rosso è l'area di cui stiamo parlando..” cerca di spiegare **Dradi**. Occorre partire dal complesso edificato... “ Ecco i due fabbricati, 48 alloggi via Patuelli.” La parte di cessione arriva sino al perimetro del primo stralcio di 'questo' piano particolareggiato. La legge regionale 24 del 2001, articolo 49, impone alle Acer di trasferire tutto il proprio patrimonio al Comune. Anni prima era successo con il patrimonio dello Stato, trasferito ai Comuni nelle condizioni in cui si trovava. Quindi i Comuni sono proprietari di tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente nel proprio territorio, poi dato in gestione prima all'Istituto Autonomo Case popolari, poi alle Acer. Nel 2002, a seguito della legge 24, si fece l'inventario di tutti i beni del patrimonio Acer per il trasferimento, fu trasferito quasi tutto ad esclusione di “questa parte qui”, perché nel 2002 era in corso il Piano particolareggiato promosso da Acer, era in corso il rilascio dei permessi di costruire sia alloggi che opere di urbanizzazione, per cui il Consiglio comunale decise di rimandare ad un periodo successivo il trasferimento di 'questi' beni. Quindi 'questo' costituisce l'ultimo pezzo di proprietà ancora delle Acer che, ai sensi della legge 24, deve, appunto, ancora essere trasferito. Qui si parla sia di alloggi che di opere di urbanizzazione. Siccome il collaudo delle opere di urbanizzazione era avvenuto nel 2016, fu fatta una determina per la presa in carico delle opere, però contestualmente gli alloggi erano conclusi, collaudati nel 2009 e assegnati nel 2010, e in questi ultimi anni sono state apportate migliorie di carattere energetico con il progetto Kyoto (pannelli solari etc). Nel marzo 2018, con il certificato obbligatorio di certificazione energetica per gli alloggi, i tempi sono divenuti maturi per chiudere la partita del trasferimento in proprietà al Comune di questi alloggi e poi, contestualmente, “si ridaranno ad Acer per la gestione”. La cessione è gratuita, le risorse con cui sono stati realizzati questi alloggi derivano dalla 560/2003, cioè da quella legge che consentiva alle Acer di alienare parte del

proprio patrimonio. Sollecitato da **Baroni, Dradi** sottolinea che parliamo di una delibera patrimoniale derivante dalla L. 24: 'assegnazione' in capo al Comune, poi, è diverso da 'gestione' del patrimonio, in capo ad Acer sino al 31.12.2022.

Gardin chiede, e si chiede, perché nel 2017 sia stata fatta una determina dirigenziale, ora annullata in autotutela, che ha previsto soltanto il passaggio di parcheggi ed aree verdi, e non anche di tutti gli immobili.

'Questo' è un piano particolareggiato di iniziativa pubblica, promosso prima dallo IACP, poi da Acer, chiarisce **Dradi**, che prevedeva la realizzazione di alloggi ed opere di urbanizzazione. Tale piano era stato approvato dal Consiglio comunale e quindi la gestione delle opere di urbanizzazioni rientrava implicitamente in 'quella' approvazione e poteva essere acquisita attraverso una determina dirigenziale e poi un atto notarile di cessione, come succede tutti i piani particolareggiati: da qui l'acquisizione gratuita al proprio patrimonio le opere di urbanizzazione (strade, verde, parcheggi).

Diverso era l'altro aspetto: la L. 24 indica che per gli alloggi è il Consiglio comunale a dover dire che il patrimonio viene acquisito, ai sensi dell'articolo 49. 'Abbiamo pensato' di fare un unico atto, che è un 'verbale di consegna', accorpando i due procedimenti e 'io dovrò annullare, in via di autotutela, la mia determina'.

A giudizio di **Alvaro Ancisi** dal punto di vista patrimoniale le cose sembrano vincolanti, obbligatorie addirittura. Il fatto che questi appartamenti, abitati sin dal 2009, arrivino alla definizione patrimoniale dopo le strade dimostra che vi è stata una gestione della partita 'non raccomandabile'; 'so' per certo che lungamente quegli appartamenti sono stati travagliati da inefficienze e disfunzioni di ogni genere, comprese quelle energetiche.

I lavori hanno termine alle ore 17.45.

Il presidente C5 Samantha Gardin

Il segretario verbalizzante Paolo Ghiselli