



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

SEDUTA DEL: 07/11/2022

inizio seduta ore: 15.04

PRESENTI PER L'UFFICIO: Ing. L. Leonelli
dott.ssa V. Galanti

PRESIDENTE: C. Valbonesi e N. Grandi

SEGRETARIO: P. Ghiselli

ASSESSORE: Federica Del Conte

ESPERTI ESTERNI: Arch. G. Pettinato per Lista de Pascale Sindaco, Arch. P. Focaccia per Partito Democratico, Arch. A. Fiorani per Ravenna Coraggiosa. DA CONTROLLARE

COMMISSIONE CONSILIARE N. 3 “ASSETTO DEL TERRITORIO”

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia Berlusconi per Ancarani PrimaveRa Ravenna	x	15:00	16:46
Alvaro Ancisi		Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	x (remoto)	15:05	17:35
Cortesi Luca		Ravenna Coraggiosa	x (remoto)	15:00	17:35
Ferrero Alberto		Fratelli d'Italia	x	15:15	17:35
Chiara Francesconi		Partito Repubblicano It.	x	15:10	17:35
Grandi Nicola		Viva Ravenna	x	15:00	17:20
Haxhibeku Renald		Partito Democratico	x (remoto)	15:00	17:35
Lorenzo Margotti		Partito Democratico	x (remoto)	15:09	17:35
Perini Daniele		Lista de Pascale Sindaco	x	15:10	17:35
Rolando Gianfilippo Nicola		Lega Salvini Premier	x	15:15	17:35
Schiano Giancarlo		Movimento 5 Stelle	x	15:00	17:35
Valbonesi Cinzia		Partito Democratico	x	15:00	17:35
Vasi Andrea		P.R.I.	X (remoto)	15:00	17:35
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese, Lidi	x	15:00	17:35



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Componenti Commissione n. 8

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia	x	15:00	16:46
Ancisi Alvaro		Lista per Ravenna	X (da remoto)	15:05	17:35
Bazzocchi Fabio		PD	x (da remoto)	15:33	17:35
Buonocore Davide	Perini Daniele	Lista de Pacale Sindaco	x	15:10	17:35
Cortesi Luca		Ravenna Coraggiosa	X da remoto	15:00	17:35
Ercolani Giacomo		Lega Salvini Premier	x da remoto	15:00	17:35
Esposito Renato		Fratelli d'Italia	x da remoto	15:00	17:35
Francesconi Chiara		P.R.I.	x	15:10	17:35
Gatta Rudy		PD	assente	-	-
Grandi Nicola		Viva Ravenna	x	15:00	17:35
Natali Maria Gloria		PD	X da remoto	15:00	17:35
Schiano Giancarlo		Movimento 5 stelle	x	15:00	17:35
Vasi Andrea		Partito Repubblicano It.	x da remoto	15:00	17:35
Veronica Verlicchi		La Pigna	assente	15:00	17:35



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

per discutere il seguente o.d.g.:

1. Eventuale approvazione verbali sedute precedenti;
2. nuova piscina comunale via Falconieri – realizzazione e gestione funzionale ed economica in regime di finanza di progetti.

Il Segretario Verbalizzante
Paolo Ghiselli

Il Vice Presidente
Commissione consiliare n.8
N. Grandi

La Presidente
Commissione consiliare n.3
C. Valbonesi

I lavori hanno inizio alle ore **15:04**

In apertura la **Presidente C3, Cinzia Valbonesi**, ricorda che l'incontro odierno è imperniato sulla realizzazione e gestione funzionale ed economica in regime di finanza di progetto della nuova piscina comunale – rilascio nulla osta alla deroga agli strumenti urbanistici – aggiornamento degli strumenti di programmazione dell'Ente.

L'assessora **Federica Del Conte** tiene a precisare che nella seduta odierna viene illustrata una delibera assai significativa, riguardante un'opera, quella della realizzazione della nuova piscina comunale, che ha ottenuto un finanziamento nell'ambito dei fondi del Pnrr; l'approvazione del progetto prevede una variante urbanistica.

Una volta approvato il progetto sarà possibile procedere con gli atti legati al bando di gara e giungere, quale scadenza imposta dal Pnrr, all'aggiudicazione al 31/07/2023. Nell'ambito del progetto risulta necessario andare in deroga ad alcuni parametri edilizi ed approvare una variazione di bilancio dovuta al maggior costo che si rende necessario a fronte degli aumenti che si sono verificati nell'ultimo anno sui materiali.

Entrando più specificatamente nel merito degli aspetti tecnici legati a questa delibera, il dirigente edilizia pubblica, **Luca Leonelli**, anticipa di volersi avvalere anche di qualche lucido riassuntivo, sottolineando che la delibera si inserisce nel progetto in corso, volto alla realizzazione di una nuova piscina in regime di project financing, ovvero di un progetto di iniziativa privata inserito successivamente negli strumenti di programmazione comunali, ai sensi dell'articolo 183 del codice degli appalti.

All'interno del procedimento si è avuta l'approvazione del primo stralcio di fattibilità, sottoposto quindi a una Conferenza di servizi non decisoria; sono state apportate alcune modifiche e adeguati gli importi inizialmente preventivati, proprio alla luce degli aumenti non prevedibili dei costi dei materiali di costruzione intervenuti durante l'ultima annualità.



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Il Dirigente, anche grazie ad utili lucidi, presenta un sintetico riassunto dell'importo dell'investimento e delle variazioni di spesa poiché, come accennato da del Conte, l'oggetto della delibera riguarda due aspetti, il primo di carattere urbanistico e il secondo concernente un adeguamento del piano triennale di investimenti, dovuto proprio ad una modifica della spesa per l'esecuzione delle opere. Il costo degli investimenti inizialmente programmati era pari a 20.142.000 euro, IVA esclusa, con un contributo pubblico di 6.350.000 euro ad oggi, con un importo di fidejussione pari a 3.500.000 euro e la durata della concessione stabilita in 25 anni.

Fondamentalmente rispetto al progetto approvato nel luglio precedente non è cambiato nulla, se non un aumento di 1.850.000 euro + IVA in conto capitale, in ragione proprio dell'aumento dell'importo delle opere.

Un'altra tabella serve a chiarire come il costo dell'investimento sia di 18.246.000 euro, giungendo nella proposta 2022 a 22.491.000 euro e portando così il contributo pubblico, IVA inclusa, da 4.950.000 a 6.985.000 euro.

Pertanto l'importo delle opere è aumentato di circa il 23%, in linea con la crescita dei prezzi sui listini dell'ultimo biennio.

Circa le deroghe agli strumenti urbanistici sono tre gli aspetti che vanno in deroga:

1. l'indice di utilizzazione fondiaria, da 0.30 al mq/mq a 0.60 al mq/mq, modifica dovuta alla volumetria del costruito in rapporto al lotto, ma anche alla scelta di concentrare il costruito stesso in un'unica zona, lasciando libera l'area di fianco, che costituisce un impianto sportivo all'aperto, che “rimane tutto verde”;
2. interviene una deroga di dettaglio, circa la distanza tra confini e proprietà, poiché l'edificio è a meno di cinque metri dal confine di proprietà, in una “piccola punta” rispetto alla particella 112 del catasto terreni;
3. abbiamo, infine, la deroga per la distanza da viale Alberti, che risulta inferiore alla fascia di rispetto stradale prevista dal RUE, che è di 20 mt per l'intero viale Alberti.

Un paio di richieste di precisazioni giungono da **Renato Esposito**: il dirigente ha ricordato che siamo in deroga per quanto attiene le misure di distanza, ma attualmente la deroga è riferita a quali nuove distanze? perché, forse, siamo a meno di cinque metri “sulla punta”? Quindi sono dovute ad un 'nuovo' progetto, o a una sistemazione del 'vecchio', oppure, ancora, sono deroghe determinate da norme intervenute dopo l'accettazione del vecchio progetto?

Giancarlo Schiano chiarisce subito di voler proporre diverse domande.

Parlando di questo progetto, ci riferiamo a una delibera di Giunta datata maggio 2021, allora perché siamo arrivati a novembre 2022 a dover decidere il da farsi? siamo forse fuori tempo massimo?

Al tempo della petizione, nel 2019, si chiedeva di rivedere il progetto quasi in toto, preoccupandosi di tutti gli utenti e cittadini fruitori della piscina, come avrebbero fatto nei tre anni di chiusura, che poi sono gli stessi anni che servono per questo progetto?

E allora oggi “ripropongo” la medesima domanda: cosa succederà a tutti i fruitori di quel servizio per i prossimi tre anni a partire dal momento in cui il progetto avrà inizio?

Si è detto che l'impianto verrà gestito per 25 anni: chi sarà a gestirlo? perché vi è una concessione in atto...

A chi vanno, poi, i proventi degli impianti: al Comune?



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

al solo gestore? v è una ripartizione tra pubblico e privato?

A proposito, inoltre, della questione della planimetria che va a 'sforare' rispetto alla distanza dai confini, pare di scorgere delle sovrapposizioni planimetriche: ma questa deroga che “ci chiedete” di approvare va a consentire, forse, una maggiore cementificazione?

Il progetto presentato a suo tempo, approvato con l'ultima delibera, chiarisce **Leonelli**, non è stato stravolto, vi sono state alcune modifiche, ma ciò che è cambiato è stato sottoposto alla Conferenza dei servizi non decisoria, volta a raccogliere un primo giro di pareri, in cui sono emersi gli aspetti da recepire circa gli strumenti di programmazione urbanistica. E' proprio quello che ora “stiamo” facendo; poi si avrà la gara e sulla base di essa verrà trovato un appaltatore pronto a farsi carico della progettazione definitiva, oggetto, questa volta, di una Conferenza di servizi decisoria. Però una sottoposizione del progetto agli enti già l'abbiamo fatta, proprio al fine di acquisire i primi pareri.

Pertanto il progetto, in concreto, è quello visto nel 2021.

Quello che era stato presentato precedentemente era completamente diverso e presupponeva la chiusura dell'impianto per la costruzione della nuova piscina e proprio per evitare tale chiusura il progetto è stato rivisto.

Questa proposta, infatti, non prevede l'interruzione del servizio, ma anzi la sua continuità, seppure in forma limitata, perché in una prima fase si costruirà la vasca da cinquanta metri, una volta resa questa vasca fruibile al pubblico si procederà alla demolizione dell'edificio esistente e alla realizzazione delle vasche secondarie, una da 25 mt per 21 e l'altra da 14 mt per 11 e di una stabilimento ad uso privato, una SpA, allo scopo proprio di ridare un equilibrio economico all'investimento.

Questo non rappresenta un impianto sportivo “e basta”: vi è la costruzione di un impianto sportivo e anche di un impianto a scopo di benessere con palestre ed altri servizi, con la costruzione del tutto volta a permettere, poi, di ripagare parte del reale investimento.

La volumetria in effetti aumenta, però insiste sul sedime dell'edificio attuale. a partè la fascia verso viale Alberti dove è prevista la vasca da 50mt. Se non ci si fosse mossi in questa direzione sarebbe stato necessario utilizzare già l'aria di sedime dell'edificio attuale, con conseguente interruzione del servizio.

Rivolto ad **Esposito**, alla sua richiesta di conoscere se il progetto sia sempre stato in deroga, si può rispondere affermativamente nel senso che le distanze del progetto del 2021 sono fondamentalmente le medesime di quello odierno. Non sono intervenute nuove norme e la distanza della tettoia più vicina verso viale Alberti è di 5 mt dal ciglio della pista ciclabile.

Parzialmente soddisfatto **Esposito** chiede se, poiché nasce già in deroga, vi sia una motivazione tecnica alla base oppure altre motivazioni; quale la ragione della deroga delle misure stabilite in precedenza? perché insomma, “siete” andati in deroga?

Leonelli cerca di spiegare che senza andare in deroga non sarebbe possibile posizionare la tribuna della vasca da 50mt senza demolire una parte degli impianti esistenti; quindi vi è una ragione tecnica.

Cercando di dare risposta alle sollecitazioni di Schiano, respinge che si sia fuori tempo massimo, poiché in questa fase i tempi non sono normati.



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Quanto ai cittadini e ai fruitori, non vi sarà interruzione del servizio, anche se, e non potrebbe essere diversamente, avremo un periodo in cui sarà disponibile la sola vasca da 50mt.

Chi gestirà l'impianto? Ar.co lavori, se si aggiudicherà la gara. Gara a procedura aperta, con offerta economicamente più vantaggiosa, sopra soglia.

I proventi dell'impianto? Andranno al gestore in maniera da rientrare dalle somme spese per costruire l'impianto e il gestore, se capace, potrà realizzare pure un utile d'impresa.

Circa il consumo di suolo, aggiunge **Del Conte**, la legge regionale non va ad individuare le opere pubbliche come consumo di suolo, perché è un servizio per i cittadini, un'opera, in altre parole, a favore dell'intera comunità.

Su quest'area abbiamo acquisito nel precedente mandato un'area, quella più vicina alla pista ciclabile, che era soggetta a perequazione, pertanto la cessione del privato che ha ceduto l'area ci ha consentito di sviluppare una capacità edificatoria in un'area già edificata e, nello stesso tempo, di realizzare un impianto in un modo migliore, massimizzando al cento per cento i servizi di questa nuova struttura e la fascia confinante con la pista ciclabile già in possesso della destinazione per impianti sportivi. In questo caso risulta improprio parlare di consumo di suolo, più corretto definirlo un intervento di riqualificazione.

Veronica Verlicchi sottolinea di conoscere assai bene questo progetto, di averlo seguito sin dall'inizio, ancor prima della presentazione del primo progetto, confessando di aver rischiato di “lasciarci le penne”, poiché “qualcuno” ha pensato bene di aprire un'indagine a suo carico con l'accusa di avere interessi privati sul progetto, “per fortuna tutto è finito con un'archiviazione”.

Qui si parte da un progetto presentato nel 2020 che venne bocciato senza appello da tutte le società di nuoto a causa di una serie di mancanze, ivi compresa quella di una tribuna che avrebbe poi, permesso, insieme ad altri elementi, di poter omologare, o meno, le vasche per competizioni di elevato livello.

Ne è seguita una storia infinita, che ha portato alla sospensione della delibera che la Giunta aveva approvato, delibera del 28 maggio 2021, in realtà un'integrazione della precedente delibera.

Quando l'Assessore parla di pubblica utilità, essa emerge nella parte nuoto, ma non certo nella parte commerciale, la parte commerciale “è consumo di suolo”.

In che percentuale, poi, incide la parte extrasportiva, cioè la parte commerciale del progetto?

Schiano fa proprie le riflessioni dell'Assessore, ma la legge regionale considerata interessa una questione di interesse pubblico: non si può andare in deroga sul consumo del suolo dopo aver fatto una promessa elettorale, aumentare la cementificazione e il consumo di suolo per interessi, poi, ancora da valutare (ristorante, SpA, bar etc). Così si vira verso l'interesse privato.

Pertanto il progetto non è cambiato, ma sono mutati i costi; non abbiamo sfiorato alcun tempo massimo: il servizio continuerà, ma a fasi alterne; l'impianto verrà gestito dalla ditta che si aggiudicherà l'appalto; tutti i proventi andranno al gestore per la durata massima della concessione – 25 anni -.



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Venendo alle domande, sono state incluse in questo progetto soluzioni ottimali per le fonti di energia rinnovabile, quali pannelli fotovoltaici, accumulatori, pompe di calore?

Per quale motivo ritroviamo nel progetto la creazione di un nuovo bar, ristorante, SpA se il progetto dovrebbe rimanere inerente ai canoni di pubblica utilità, al fine di garantire e gestire in futuro in modo pubblico il servizio stesso?

Il Pnrr ci darà un contributo pari a 4 milioni 950.000 euro se è così, poiché i costi preventivati sono aumentati, passando da 4 milioni 500.000 a 6 milioni 350.000 euro, il restante un milione 400.000 euro sarà il Comune a metterlo?

Perché non abbiamo valutato altri progetti, quando questo appare molto dispendioso e, soprattutto, non coerente con la pubblica utilità?

Esposito, dopo che Leonelli ha chiarito come la deroga ‘esistesse anche prima’, ritiene il progetto “vecchio”, con la presenza di elementi quali SpA, locali commerciali etc privi di una stretta correlazione con la piscina.

Perché non vi era posto per le tribune? siamo andati in deroga, ma le tribune non riuscivano ad entrare in un progetto privo di deroghe perché “avete” fatto posto a locali commerciali?

Schiano ha sollevato l'aspetto relativo all'aumento dei costi, con i finanziamenti statali del Pnrr non in grado di coprire tutto ciò che è aumentato ora; quindi il Comune si vede costretto a versare oltre un milione di euro.

Così “tiriamo fuori” una notevole quantità di danaro dei Ravennati, ma il dirigente ha precisato che gli introiti sono della società; perché “dobbiamo” pagare senza partecipare, nemmeno in maniera simbolica, alla divisione degli utili dell'impresa?

Rivolto a Verlicchi, **Leonelli** chiarisce che in merito all'omologazione delle vasche, essa risulta soggetta a parere CONI, rilasciato in particolare da una Commissione del CONI di Roma, quindi non dal Coni regionale chiamato ad esprimersi soltanto nel caso di impianti dal valore massimo di un milione 400.000 euro: non chiaro, tra l'altro, per quali motivi si sia espresso il CONI regionale senza aver ricevuto alcuna richiesta di parere da parte “nostra”.

Circa le tribune, sono state sempre previste e rispondono alla capienza necessaria per organizzare eventi almeno di carattere nazionale, ma pure superiore.

Le altre attività contemplate sono “integrative” della SpA e l'intervento appare unico, non si tratta di due interventi, ma di uno solo, riguardante un “impianto sportivo con attività accessorie”. Pertanto “quadro economico unico, finanziamento unico, gara unica”, gara unica, appunto, per esecuzione di opere e gestione per venticinque anni.

I fondi per l'energia rinnovabile, poi, costituiscono un “obbligo di legge” ormai, quindi il fotovoltaico non rappresenta un'opzione, ma un obbligo e per gli impianti natatori esistono soluzioni assai interessanti, riguardanti sia il fotovoltaico con pompa di calore elettrica che la “trigenerazione”, poiché grazie ad essa si ha una produzione contestuale di freddo, caldo, energia elettrica, utilizzando al massimo il combustibile, ad esempio il metano.

A proposito degli importi, il maggior costo è di un milione 850.000 euro + IVA; il finanziamento Pnrr ammonta a 495.000 euro: a fronte dei superiori costi pervenuti “ci” è stata data un'ulteriore somma di 495.000 proprio in ragione dell'aumento dei costi di costruzione e così il Comune deve mettere a bilancio un milione 400.000 euro, l'unico investimento compiuto al netto dei fondi Pnrr, per disporre di un'opera che costa 22 milioni di euro.



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Del resto la logica del partenariato pubblico-privato è proprio questa: in altre parole, si costruisce, la si lascia gestire, tale opera è gestibile in un'ottica d'impresa e così il gestore riesce a ripagarsi l'investimento, in tutto o in parte.

Troviamo opere c.d. “calde”, la cui gestione permette di rientrare ampiamente dei costi sostenuti, ad esempio nel caso delle autostrade. Invece opere “fredde”, quali biblioteche e scuole, non si prestano al partenariato; “qui” siamo in un ambito “intermedio”, in cui le somme tra appalto di capitale pubblico e coperture date come fidejussione (3 milioni 500.00 euro) non possono superare il 49%, proprio al fine che il rischio resti per più della metà in capo al “suddetto” privato che gestisce l'opera.

Perché abbiamo dato risalto al progetto di Ar.Co lavori?

Va ricordato che sono stati esaminati due progetti, approvato quello di Ar. Co. lavori, l'altro no, in quanto il secondo non presentava i requisiti finanziari di base. Inoltre quello di Ar. Co. non presupponeva l'interruzione del servizio.

In risposta, poi, ad Esposito, circa le tribune, nella zona vicina a viale Alberti, le logiche progettuali riguardano proprio una logica di tipo distributivo; l'edificio è molto grande e vi sono elementi dalle dimensioni prefissate, come le vasche per il nuoto. La vasca inizialmente era di 50 mt per 25 poi, dopo un colloquio con le società sportive, è stata portata a 51.50 per 25 proprio per permettere l'installazione di n pontone e e la trasformazione della vasca da 50 mt in due da 25.

Sul fatto, infine, che il Comune spenda delle somme per fare successivamente gestire l'impianto da un soggetto terzo, la cosa è espressamente prevista dall'art.183 del Codice: “è proprio lo spirito del partenariato pubblico-privato”.

Insomma, chiede e si chiede **Esposito**, lo “sforamento delle misure” si deve esclusivamente a ragioni tecniche? non per far spazio a negozi etc?

L'art.20 della L.15 prevede la possibilità di andare in deroga, “non è un fatto eccezionale”. E lo si può fare solo per determinati aspetti attinenti destinazioni d'uso, densità edilizia, distacco tra confini di zona e di proprietà (“...di questo stiamo parlando”); sono state effettuate delle scelte progettuali che presuppongono, oltre alla piscina, pure altre attività, integrative, consentite anche all'interno delle norme di RUE.

Non soddisfatta dei chiarimenti, **Verlicchi**, ribadito di conoscere assai bene il progetto, ancor prima della presentazione del primo progetto, rimarca come in tale progetto, appunto, la “famosa” tribuna non corrispondesse a quella prevista ora, al punto che costituiva uno degli elementi per cui chi era chiamato all'omologazione non lo fece.

Quindi è giunta la richiesta di modifiche al progetto, tra l'altro fuori tempo massimo, non rispettando una normativa ben precisa!

Quanto alla seconda proposta, scartata, , si accenna alla mancanza di requisiti economici di base, ma allora perché non chiedere pure “a loro delle modifiche”, come fatto per Ar. Co.?

Rivolta sempre a Leonelli, il Consigliere fa presente di aver parlato con Roma, con chi “deve omologare”, ottenendo, quale risposta, un fermo ‘no’ alla omologazione per il primo progetto. Con un progetto, invece, parametrato diversamente rispetto a quello che “voi tanto volevate”, si sarebbe potuto disporre di una piscina capace di attirare campioni e campionati, come da anni si verifica nella vicina Riccione; non accettabile la risposta della Giunta (“non abbiamo la possibilità di ospitare atleti e famiglie”), che non considera le positive ricadute economiche per la città legate ad un impianto natatorio e non si limita



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

soltanto ai vantaggi per chi gestisce l'impianto"Questo è un impianto sportivo, non un centro commerciale di quelli che piacciono tanto a voi!".

In tutta franchezza, le modifiche sono state richieste per la pressione del La Pigna, del Gruppo Misto, (presente all'epoca), di Ravenna in Comune, poiché il progetto era “completamente sballato”, mirando alla parte commerciale e non a quella sportiva.

Non vi è nulla di illegittimo o di illegale in quanto “ci dite”, sostiene **Alberto Ancarani**, non scandalizza il fatto che il privato richieda 20 mq in più, ma va chiarito un elemento significativo: la legge regionale l'hanno scritta i colleghi di partito di Del Conte e. in casi come questo, il suolo lo si può comunque consumare senza formalmente contravvenire alla legge. Si discute di un vantaggio del privato sul quale, probabilmente, “un poco chiudete gli occhi”.

Da almeno trent'anni vengono fatte manutenzioni straordinarie alla piscina, spesi “fiumi di danaro”, quando, come correttamente affermato da Verlicchi,, “facendola bene” nel 2020, oggi non vi sarebbe incremento di costi.,Già nel 2020 il project financing in qualche modo si era costretti a farlo, dato l'aumento dei costi. E gli uffici, l'assessorato ai lavori pubblici, quello allo sport del Comune, mentre la piscina cadeva a pezzi e si procedeva con manutenzioni straordinarie cosa facevano? attendevano il project financing “giusto”?

Non escludendo che, alla fine, risulti un'opera esteticamente “meravigliosa”, valorizzata da una tribuna più grande, come si giustifica la realizzazione di una palestra fitness a trecento metri da 'Euritmica', quando tutte le attuali palestre fitness ravennate versano in gravissime difficoltà? Per farci “stare tutto”, poi, affinché la “vecchia” piscina venga trasformata dopo che sarà già in funzione quella “nuova” in doppio impianto etc, dato che non vi è abbastanza spazio, “deroghiamo!”.

~~Stiamo derogando perché chiamati a inserire la parte commerciale? Con una minore parte commerciale non vi sarebbe stato bisogno di mettere la tribuna “in quella posizione lì”: nulla di moralmente illegittimo, ma “politicalmente inaccettabile”.~~

Invitati i consiglieri a non esprimersi “per metafore”, **Del Conte** conferma che sono state seguite le procedure previste per legge, in questo caso siamo nell'ambito del project financing.

In concreto il progetto in via d'approvazione è aperto a tutti e appare pretestuoso andare contro ad un progetto invece utile alla nostra comunità. Si tratta di una proposta che offre più servizi alla realtà ravennate, di un progetto da considerare in maniera unitaria, poiché, e non potrebbe essere diversamente, si tiene conto della sostenibilità economico-finanziaria e della futura gestione.

Non dimentichiamo che siamo in un'area di proprietà del Comune, che rimane pubblica, la gestione viene data in concessione, l'impegno finanziario dell'Ente risulta assai limitato rispetto al costo complessivo dell'opera: otteniamo una struttura nuova, funzionale, con un valore importante (ventidue milioni di euro di investimento), a fronte di un impegno dell'Amministrazione comunale davvero ridotto.

Ribadita piena fiducia nella struttura tecnica, l'Assessora precisa che lo strumento della deroga alle distanze è corretta, “calzante”, peraltro già utilizzato in occasioni, non si individua consumo di suolo, bensì una reale importante opportunità a favore di tutti i cittadini.

Schiano concorda nel valutare in modo unitario il progetto, ma se la piscina riveste senz'altro interesse pubblico, un bar, una SpA, una palestra, un ristorante non appaiono, a



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

giudizio del M5S, in un'ottica politica così vicini a questo interesse, trattandosi semmai di attività “correlate”.

Del Conte rivendica il rispetto delle regole (“...e ci mancherebbe altro che così non fosse!”), ma la visione politica è distante da alcune delle “nostre” promesse fatte in campagna elettorale, andando contro pure ad alcune delle “nostre” idee.

Riportando l'attenzione sulle domande precedentemente poste, il Consigliere riflette su come sia prevista per legge nel progetto una previsione circa l'energia rinnovabile, circa le attività “correlate” non la “pensiamo” allo stesso modo e “replicheremo” in Consiglio a proposito, poi, del Pnrr il Comune è chiamato a mettere un milione e 400.000 euro.

Perché non avete scelto un altro progetto? non è il caso di procedere ad un nuovo bando, di richiedere un nuovo progetto, a costo di allungare i tempi?

Circa il project financing, nel 2021, senza IVA, i costi erano pari a 16 milioni 336.450 euro, di cui “predevamo” dal Pnrr 4 milioni 950.000 euro; oggi, però, il progetto costa 20 milioni 142.000 euro di cui il Comune deve mettere 6 milioni 350.000 euro, nella quota di un milione 450.000 euro.

La delibera, poi, prevede il finanziamento ad Ar. Co. lavori, o a chi altro si aggiudicherà il bando, per un periodo di venticinque anni, con un esborso comunale di 500.00 euro per i primi due anni e di 750.000 per i restanti ventitre, con un totale nell'ordine di 18 milioni 250.000 euro che, sommati ai sei milioni dati in prima battuta, portando ad una quota di circa sessantaquattro milioni. Calcolando il costo del progetto pari a 20 milioni 142.000 euro, “daremo” a chiunque si aggiudicherà il bando 24 milioni 600.000 euro, senza IVA, e il vincitore, in conclusione, metterà solamente 13 milioni 792.000 euro, senza contare che l'Ente garantisce 3 milioni e 500.00 euro di fidejussione bancaria.

Se le cose stanno davvero in questo modo, il Consigliere anticipa l'intenzione di astenersi.

La “storiaccia” della piscina a Ravenna, sostiene **Alvaro Ancisi**, affonda le radici nel tempo, non è certo di oggi, possiamo parlare di malagestione già dal 2004, con l'affidamento per la seconda volta ad una società di Ferrara, che ottenne quindici anni di gestione “correndo da sola”, con un ribasso dello 0.0003% (“...una fotografia di come potesse essere su misura quella gara”).

Schiano ha fornito cifre significative, vanno opportunamente verificate, per poter risalire a quanto il Comune dovrà rimborsare per venticinque anni, indicizzate al costo della vita..

Vi è una fidejussione, e di quanto, a carico dell'Ente quale garanzia di finanziamento?

In caso, poi, nella gara vi fossero altri concorrenti, in presenza di una seconda offerta migliore della prima, Ar. Co. ha il diritto di prelazione? Se così fosse, “chi è che va a concorrere da tutta Europa?”

A Ravenna, si inserisce **Daniele Perini**, serve una piscina nuova, la nostra ormai è molto vecchia e forse occorre pensarci prima, per spendere anche meno di manutenzione: oggi, con la crisi economica e con il nuovo Codice degli appalti, la gestione di un impianto natatorio risulta “quasi improponibile”. Non si dimentichi, peraltro, la “storia” dello stadio Benelli, come andrà a finire?

In tema di piscina la gestione ha costi elevatissimi, anche perché, su disposizione del CONI, occorre disporre di personale qualificato etc; comunque le procedure sono state eseguite senza dubbio a norma di legge, abbiamo di positivo che la piscina non verrà chiusa, anche se non possiamo nascondere una qualche preoccupazione in merito al personale e alla gestione delle altre attività (fitness, ristorante).



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Il Codice degli appalti, sottolinea **Roberto Ticchi**, esperto La Pigna, stabilisce un termine “perentorio” per l’approvazione da parte delle pubbliche amministrazioni delle proposte di ‘finanza di progetto’, e così pure la conseguente giurisprudenza.

Nel caso in questione ci si ritrova con un progetto approvato da parte della Giunta comunale, modificato e ora con un altro progetto definitivo approvato; sarebbe stato più opportuno per l’Amministrazione, preso atto, appunto, del superamento del termine perentorio, o organizzare essa stessa eventualmente una gara di project financing su suo progetto (cosa del tutto possibile in base al Codice) oppure prevedere la possibilità di realizzare un proprio progetto, metterlo in appalto e, successivamente, una volta edificata la piscina, procedere all’appalto per la gestione.

L’Esperto domanda se queste eventualità siano state considerate e, soprattutto, se sia stato condotto uno studio di fattibilità al fine di verificare la convenienza di procedere con il project financing rispetto ad altra soluzione.

Quanto a ristorante e palestra, più opportuno approvare un progetto con ristorante e palestra totalmente dedicati alla piscina e non aperti al pubblico esterno, poiché verremo a trovarci in una situazione in cui il pubblico, vale a dire il Comune di Ravenna, finanzia un progetto per l’attività privata che va a fare concorrenza ai privati che, invece, gli investimenti “se li pagano da soli”.

Una domanda finale: alla luce degli evidenti ritardi, in assenza dell’opportunità rappresentata dal Pnrr il progetto “andava avanti oppure no?”.

Da **Valbonesi** giunge dapprima un’osservazione in veste di Presidente della Commissione 3 C.C.A.T.: l’invito è ai consiglieri di non allargare troppo il campo della discussione, pur essendo sempre apprezzabile l’apporto di elementi utili a meglio inquadrare il contesto della delibera da analizzare, specie in chiave tecnica.

Intervenendo quale Consigliera, nessuno nega il percorso complesso compiuto, e l’iter “acceso” dal punto di vista politico che ha portato, alla fine, ad inserire nel Piano dei lavori pubblici un’opera importante, di cui il PD sottolinea l’interesse pubblico riscontrabile nel sostegno ad uno sport che assolve un ruolo rilevante sia a livello agonistico che, come opportunamente ricordato dall’ex consigliere Panizza in più occasioni, che come portatore di benessere e salute specie per diverse categorie di persone.

Le attività accessorie, poi, definite “commerciali”, sono funzionali ad attività di interesse pubblico.

Perché siamo qui oggi? Per approvare una variazione agli strumenti urbanistici, una variazione perfettamente conforme a ciò che la normativa regionale “ci” consente di fare.

Esposito rivendica l’esigenza di una maggiore trasparenza, meravigliandosi, rivolto alla maggioranza, della “vostra” meraviglia.

Alcune precisazioni da parte di **Schiano**.

Si è parlato di 60 milioni di euro, “errore mio”. Ripartendo, poi, dal concetto di project financing, il progetto 2021 constava, senza IVA, 16 milioni 336.000 euro di cui, in prima



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

battuta, con il contributo pubblico “avremmo” dovuto spendere 4 milioni 500.000 euro: “prendevamo” dal Pnrr 4 milioni 900.000 euro (“...non lo davamo noi del Comune, ma ce lo dava il Pnrr”). Oggi il progetto costa 20 milioni 142.000 euro, di cui 6 milioni 350.000 euro li metterebbe l'Ente e, detratti i fondi del Pnrr, il Comune viene a mettere solamente un milione 400.000 euro.

Chiarito questo passaggio, in base alla delibera a chi avrà il finanziamento, Ar.Co. lavori oppure altro soggetto che si si aggiudicherà quel bando per venticinque anni, “dovremo” pagare 500.00 euro per i primi due anni e quindi 750.000 euro per i successivi ventitre, . Per un totale di 18 milioni 250.000 euro che porta, sommando i già ricordati sei milioni e passa, ad un totale di 24 milioni 600.000 euro.

In conclusione, se il costo del progetto ammonta a circa 20 milioni 142.000 euro a chiunque si aggiudichi il bando, per venticinque anni, “diamo” 24 milioni 600.00 euro senza IVA, ma chi vincerà la gara ne mette soltanto 13 milioni 792.000, tutto il resto spetta al Comune.

Inoltre il Comune garantisce la fidejussione bancaria per 3 milioni 500.00 euro.

Alberto Ferrero non nasconde perplessità davanti ad una delibera dalla lunga gestazione, che trae inizio dalla scorsa consiliatura. La finanza di progetto consiste nell'individuare, tramite una collaborazione pubblico-privato, un soggetto che si accoli in parte il costo di una determinata opera che poi rientri di questo costo tramite lo sfruttamento dell'opera in oggetto.

Oltre ad avere gli introiti derivanti dai venticinque anni di sfruttamento dell'opera stessa, vi sarà pure una sorta di canone che il Comune dovrà versare, appunto, per i prossimi venticinque anni.

Non sarebbe, forse, convenuto al Comune fare un mutuo in banca oppure rivolgersi ad una società qualificata per poter ottenere un finanziamento di tale importo e gestire direttamente la piscina?

Rivolto a Schiano, **Leonelli** evidenzia che il Comune non ha mai bandito nulla riguardo la piscina, ma il project financing è di iniziativa privata, a differenza del partenariato di iniziativa pubblica, che parte dall'Amministrazione.

Opportuna, poi, una distinzione tra il costo di costruzione dell'edificio e il canone di disponibilità, con il costo passato da 18 milioni 200.000 euro a 22 milioni 400.00, con IVA. Il contributo del Comune e il 49% si calcolano sul costo di costruzione delle opere, mentre il canone di disponibilità costituisce un costo di gestione, che attiene alla spesa corrente (“noi già ora lo paghiamo”).

In risposta alle sollecitazioni di Ancisi, il costo dell'investimento è passato da 18 milioni 246.000 a 22 milioni 491.000 euro e il contributo da 4 milioni 950.000 a 6 milioni 985.000 euro ivati, con un aumento del costo complessivo pari a 4 milioni 244.000 euro.

La gara sarà aperta, con offerta tecnica di almeno 70/100, quindi con parte economica non predominante.

In riferimento al personale (aspetto sollevato da Perini) si inserirà senz'altro la clausola di salvaguardia, mentre, in risposta a Ticchi, il project è ad iniziativa privata ed è risultato conveniente ricorrere al partenariato.

Dopo l'approvazione del verbale della C8 del 13 luglio 2022, si passa all'espressione di parere.



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Commissione consiliare permanente n. 8 – “Decentramento, lavori pubblici, ambiente animali, transizione ecologica, riforestazione”

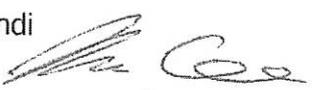
Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Parere C3-C8

PD fav; Ravenna Coraggiosa in Cons; lista de Pascale sindaco fav; PRI fav; M5S in Cons; Fratelli d'Italia in Cons; gruppo Misto fav; Viva Ravenna assente; Lega Salvini premier in Cons; gruppo Forza Italia Berlusconi per Ancarani – Primavera Ravenna ass; Lista per Ravenna in Cons; gruppo La Pigna in Cons.

I lavori hanno termine alle ore 17.35

La presidente C3 Cinzia Valbonesi 

Il vicePresidente C8 Nicola Grandi 

Per il segr. Verbalizzante Paolo Ghiselli 

APPROVATA IN C3 IN DATA 25/01/2023
APPROVATA IN C8 IL DATA 20/04/2023