



COMUNE DI FERENTINO

Provincia di Frosinone

Copia di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 63 del Reg.	OGGETTO: CONVALIDA DELIBERA C.C. N. 36 DEL 10.08.2007 E RELATIVI ATTI CONSEGUENTI
Data 20.12.2007	

L'anno duemilasette il giorno **venti** del mese di **dicembre** alle ore **11.20** nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla **prima** convocazione in sessione **straordinaria**, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1. Boccanelli Benedetto	X		12. Fiorletta Piergianni	X	
2. Bruni Italo	X		13. Gargani Massimo	X	
3. Caponera Aldo		X	14. Iorio Giuseppe	X	
4. Cellitti Roberto	X		15. Lanzi Giancarlo	X	
5. Ciocchetti Sandro		X	16. Malancona Ennio	X	
6. Ciuffarella Alessandro	X		17. Martini Franco	X	
7. Concutelli Tiziano	X		18. Patrizi Giuseppe	X	
8. Culla Paolo	X		19. Pennacchia Mariano	X	
9. Di Legge Alessandra	X		20. Riggi Pio	X	
10. Di Palma Mario	X		21. Zaccari Leonida	X	
11. Di Tomassi Domenico		X			
				n. 18	n.3

Tra gli assenti risulta giustificato il Consigliere : //

Risultano altresì presenti, in qualità di assessori non facenti parte del Consiglio, i Sigg. **Angelo Domenico Tersigni, Luigi Vittori, Antonio Zaccari, Benito Gerpini, Ivan Portieri e Sergio Marrocco.**

Presiede il Signor **Giuseppe Iorio** nella sua qualità di **Presidente.**

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione il Segretario Generale **dott.ssa Gloria RUVO.**

La seduta è pubblica.

Il Presidente, risultato che gli intervenuti sono in numero legale, nomina scrutatori i consiglieri **Mario Di Palma, Alessandra Di Legge e Pennacchia Mariano** e dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Il Sindaco P. Fiorletta e il Consigliere F. Martini abbandonano l'aula.

L'Assessore Vittori espone la proposta così come trascritta nell'allegato "A" alla presente che ne forma parte integrante e sostanziale

IL CONSIGLIO COMUNALE

SU proposta e relazione dell'Assessore Luigi Vittori;

UDITI gli interventi così come trascritti nell'allegato "A" alla presente che ne forma parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO che durante gli interventi di cui al menzionato allegato "A" il Consigliere A. Di Legge ha chiesto ed ottenuto di allegare alla presente un suo articolo di stampa relativo alle differenze tra STU e Project, che viene allegato alla presente come allegato "B";

PRESO ATTO altresì dell'entrata in aula, durante gli interventi, dei Consiglieri D. Di Tomassi e S. Ciocchetti;

RICHIAMATA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 05.08.2004, esecutiva, con la quale veniva approvato lo studio di fattibilità giuridico-finanziaria, volto alla ricerca delle migliori soluzioni organizzative e gestionali per i servizi pubblici locali di questo Comune, elaborato dalla Deloitte Financial Advisory Services S.p.a., stante la necessità, già evidenziata dal Consiglio Comunale in occasione dell'atto di indirizzo n. 66 del 27.11.2003, di una profonda riorganizzazione dei servizi comunali secondo criteri imprenditoriali, volta a migliorarne l'economicità, il controllo e la qualità delle prestazioni rese all'utenza;

RILEVATO che con la medesima deliberazione si prendeva atto delle soluzioni gestionali ipotizzate per i singoli servizi e si richiedeva l'elaborazione dei relativi business plan, approvando nel contempo l'opzione organizzativa e gestionale del servizio farmaceutico comunale, ritenuta più conveniente per l'ente in termini di sostenibilità economico-finanziaria, controllo e qualità del servizio;

CHE obiettivo del citato studio era promuovere nuovi modelli gestionali dei servizi comunali, così come consentito dall'allora normativa in vigore, al fine di migliorarne l'efficienza, la flessibilità, lo sviluppo in termini di qualità e redditività con conseguenti vantaggi per la comunità, tenuto conto della rilevazione, al momento, delle condizioni oggettive di stato dei servizi comunali;

RICHIAMATA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 05.08.2004, esecutiva, con la quale veniva approvato il preliminare studio di analisi dei beni di proprietà dell'ente, rimesso dalla stessa società Deloitte incaricata, per l'azione di valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, tesa:

"-alla razionalizzazione complessiva dei beni dell'ente, di qualsiasi natura, attraverso tutte le azioni possibili, ammesse dalle norme;

-alla gestione efficiente del patrimonio immobiliare per migliorare ed ottimizzare le prestazioni operative ed economiche dell'ente secondo i principi dell'ordinamento giuridico, contabile ed i criteri di trasparenza e pubblicità";

DATO ATTO che i richiamati indirizzi consiliari, insieme ad altri, ed alla conseguente azione esecutiva o propulsiva dell'organo esecutivo e di quelli gestionali hanno consentito la risoluzione

di varie criticità organizzative ed economico-finanziarie dell'ente, rivitalizzandone alcune potenzialità e ponendo le prime basi per il futuro, necessario sviluppo generale dell'ente;

CHE in sede di approvazione, con proprio atto consiliare n. 23 del 15.05.2007, del bilancio annuale 2007, bilancio pluriennale 2007-2009 e relazione previsionale e programmatica 2007-2009 il Capo dell'amministrazione ha motivato l'indirizzo, contenuto nella predetta relazione previsionale e programmatica, per la "Predisposizione degli atti propedeutici alla costituzione di una società di trasformazione urbana relativa ad una porzione del centro storico, così come prevista dall'art. 17, comma 59, della legge 127/97 e dall'art. 120 del D.Lgs 267/2000";

RILEVATO che con atto della Giunta Comunale n. 32 del 18.05.2007, sulla base appunto del citato indirizzo, espresso da questo Consiglio Comunale, per la "Predisposizione degli atti propedeutici alla costituzione di una società di trasformazione urbana relativa ad una porzione del centro storico, così come prevista dall'art. 17, comma 59, della legge 127/97 e dall'art. 120 del D.Lgs 267/2000", in sede di approvazione del bilancio annuale 2007 e relativi allegati, nel prendere atto dei business plan resi dalla società Deloitte sulle soluzioni organizzative e gestionali ipotizzate per i servizi pubblici comunali e dell'emendamento al piano di valorizzazione del patrimonio comunale, in ordine alla possibilità di avvalersi dello strumento di costituzione di una società di trasformazione urbana, per una porzione del centro storico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 120 del T.U. n. 267 del 2000, è stato conferito mandato al responsabile del servizio n. 3 "Assetto del territorio ed Informatica" per la redazione degli atti tecnici necessari alla formulazione della proposta, a questo Consiglio Comunale, di costituzione di una S.T.U., avvalendosi anche di professionalità tecniche esterne, di comprovata esperienza; ciò nell'ottica combinata di consolidare i risultati raggiunti e proseguire il percorso di risanamento organizzativo ed economico-finanziario, intrapreso negli anni passati, sia pure coniugando le molteplici esigenze dell'ente con le reali possibilità dello stesso e tentando, per questo, di far convergere in possibili soluzioni strategiche le pregnanti finalità generali di cui ai richiamati atti consiliari nn. 34 e 35 del 05.08.2004;

CONSIDERATO che il responsabile del servizio n. 3 incaricato, coadiuvato dall'intera struttura comunale per i molteplici aspetti coinvolti, ha reso nella seduta del 10.08.07, la seguente documentazione, esprimendo formale parere positivo circa la fattibilità dell'azione:

"Studio di fattibilità per la costituzione di una Società di trasformazione urbana per la riqualificazione urbanistica dell'area "Archi di Casamari", denominata "Aulo Quintilio" contenente:

- una relazione amministrativa generale sull'azione con l'analisi dello stato dei luoghi, l'attuale profilo urbanistico della stessa, la valutazione ambientale e geologica, la percorribilità economico-finanziaria del programma ed il cronoprogramma;
- Allegato n. 1: Rilievo geometrico dell'area interessata, redatto dal geom. Mario Bondatti;
- Allegato n. 2: Indagine conoscitiva per le aree interessate al progetto di S.T.U., redatto dalla Società NOUS s.r.l.;
- Allegato n. 3/A: Tavola S.T.U. 01 "Inquadramento urbanistico";
- Allegato n. 3/B: Tavola S.T.U. 02 "Perimetrazione ambito d'intervento su base catastale";
- Allegato n. 3/C: Tavola S.T.U. 03 "Perimetrazione ambito d'intervento su ortofotocarta";
- Allegato n. 4: Studio geologico preliminare per le aree interessate, redatto dal geologo Nando Bauco;

ESAMINATA l'intera documentazione prodotta e ritenutala meritevole di approvazione in ogni sua parte, facendo proprie tutte le motivazioni di fatto e di diritto, a supporto dell'operazione, espresse nella stessa;

EVIDENZIATA, in linea generale, l'esigenza di recuperare possibile azione incisiva sulla gestione del territorio, essendo essa determinante per l'atteso processo di sviluppo generale dell'ente, ora che ha superato le criticità collegate al caos amministrativo-contabile, ereditato dall'attuale amministrazione, costretta sin dal suo insediamento a rivedere programmi e progetti per fronteggiare la "straordinarietà" di eventi amministrativi ed economico-finanziari, evidenti sintomi di degrado, in ogni sua forma, che hanno travolto qualsiasi idea di sviluppo dell'ente, distraendo le energie di tutti, ma soprattutto le risorse comunali verso la risoluzione di problematiche, scaturenti dal passato;

RITENUTO, in tal senso, necessario ed opportuno procedere in un'ottica di massimizzazione dei risultati attesi su più fronti, combinando, ove possibile, in un'unica azione amministrativa il raggiungimento delle finalità pubbliche, ritenute meritorie di immediata attenzione, rivedendo necessariamente ed ancora una volta, la propria progettualità, dovendo tener conto che si è nella fase di consolidamento dei risultati raggiunti con il percorso di risanamento organizzativo ed economico-finanziario dell'ente intrapreso sin dall'insediamento dell'amministrazione comunale;

RITENUTO che, nell'immediato, si possa e si debba incominciare a svolgere azione di riqualificazione del territorio, sia sotto l'aspetto urbanistico sia sotto l'aspetto di servizi da offrire alla cittadinanza, per singoli agglomerati urbanistici, là dove soprattutto le condizioni insediative sono maggiormente suscettibili di trasformazione e riqualificazione, tenuto conto che gli standard di qualità della vita moderna comportano un'ampia e coerente dotazione di servizi e ricercando formule di trasformazione economicamente vantaggiose ed urbanisticamente sostenibili;

CONSIDERATO, in particolare:

► in ordine alla pianificazione urbanistica comunale e relativa attuazione

-che essa, al pari di altri settori, ha risentito, come sottolineato dal Sindaco in sede di approvazione del bilancio 2007, del degrado organizzativo ed economico dell'ente, tanto da dover rimanere totalmente ineffettive le molteplici previsioni pianificatorie del passato;

-che il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ferentino, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 5619 del 21.10.1980, risulta da tempo, per comune estesa opinione, inadeguato alle necessità ed alle aspirazioni della cittadinanza e che, conseguentemente, sono in corso i primi studi ed iniziative di carattere tecnico ed amministrativo - in considerazione anche delle previsioni degli aggiornamenti dei nuovi strumenti urbanistici sovradimensionati (Piano Territoriale Provinciale Generale e Piano Regolatore Territoriale ASI) - tese a superare le criticità presenti, ma che le necessità, le opportunità e gli obiettivi possibili, ai quali deve corrispondere una nuova, coerente pianificazione territoriale si presentano, nel tempo attuale, in modo più complesso ed impegnativo che nel passato;

- che, infatti, lo sviluppo edilizio urbano non può essere più concepito come mera espansione in aree non edificate, seguendo una logica del caso per caso, ma al contrario come risultato da raggiungersi ed integrarsi attraverso interventi organici di pianificazione integrata e di riqualificazione urbana;

- che, dunque, lo sviluppo deve coniugarsi con il miglioramento e la razionalizzazione dell'esistente, in modo da evitare che la realizzazione di nuovi insediamenti comporti l'abbandono al decadimento ed al degrado delle strutture urbanistiche ed edilizie precedenti;

- che, in virtù di tali considerazioni, l'amministrazione comunale intende assumere, immediatamente, iniziative che ne anticipino i benefici e che si pongano come verifiche o esempi positivi del percorso complessivo da compiere in futuro;

- che, a tal fine, occorre superare i modelli di intervento finora praticati, avendo gli stessi progressivamente manifestato la loro insufficienza, come del resto comprovato dalla lunga sequela delle previsioni pianificatorie del passato, rimaste tra l'altro ineffettive;

- che, in effetti, gli strumenti predisposti dal legislatore, per questo ambito di interventi urbanistici, non hanno corrisposto alle attese o hanno prodotto assai poco, pur quando si proponevano di ottenere un qualche riequilibrio tra assetto urbanistico ed edilizio esistente e nuove costruzioni; ciò può dirsi sia per i Piani particolareggiati e le c.d. "zonizzazioni" di cui alla L. n. 1150/42, che enfatizzavano la "specializzazione" nell'uso del territorio, sia per gli interventi di recupero di cui alla L. n. 457/78 e alla L. n. 47/85, sia per i Programmi di Riqualificazione Urbana di cui alla L. n. 398/93, sia per i Contratti di Quartiere di cui alla L. n. 662/96, sia per gli ulteriori contributi legislativi in materia;

- che tale copiosa produzione legislativa individua, sempre più chiaramente, come obiettivo fondamentale la progettazione e realizzazione di interventi, che integrino il nuovo con il già esistente, garantendone la riqualificazione e ciò in perfetta sintonia con i principi più generali e condivisi dello Sviluppo sostenibile e con gli indirizzi dell'Unione Europea (v. programmi URBAN I e II del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale);

- che le principali ragioni dell'insuccesso degli strumenti operativi, più tradizionali, vanno individuate nella loro inadeguatezza ad affrontare positivamente la molteplicità e particolarità degli elementi da gestire, articolandoli in modo legittimo ed efficace;

- che nelle previsioni del vigente PRG, la zona del centro storico, rientrando nel comprensorio "Archi di Casamari" (evidenziata in colore verde chiaro, nello stralcio planimetrico di cui all'allegato n. 3/B denominato "STU 02: "Perimetrazione Ambito d'Intervento su base catastale") è classificata come zona Aa con modalità attuative regolamentate dall'art. 6.1 delle relative NTA;

- che l'ambito d'intervento è sottoposto ad area di tutela specifica di Tipo 1a, elaborato E/3h del Piano Territoriale Paesistico n. 11, ed inoltre è sottoposta a vincolo panoramico ai sensi della legge 29.06.1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni (così come evidenziato nello stralcio planimetrico di cui all'Allegato n.3/A denominato "STU 01: Inquadramento Urbanistico");

- che le aree ed i fabbricati in essa insistenti presentano condizioni di degrado urbano diffuso e, particolarmente, contrastante con la centralità dei siti e la loro qualità potenziale, nonché con le peculiari caratteristiche storico-ambientali proprie di questo comune, tali da rendere necessaria, ai fini di un corretto recupero, l'individuazione delle aree medesime come zona di recupero;

- che nell'ambito d'intervento, relativamente alle preesistenze edilizie private, aventi irrilevante consistenza volumetrica e la cui legittimità dovrà essere verificata, non si prevede la futura acquisizione, ma una specifica norma tecnica legata alle possibilità d'intervento, da parte dei proprietari possessori, finalizzata alla valorizzazione ed al recupero, attraverso esclusive opere di manutenzione ordinaria;

- che per tale zona il Comune intende procedere a nuova progettazione urbanistica di piano idonea a trasformare in modo significativo il comparto, a fini di riqualificazione urbana e valorizzazione del patrimonio edilizio, da attuarsi anche per sub-comparti sia di iniziativa pubblica che privata;

-che la formazione o il mantenimento di servizi in tale area, di rilevanza posizionale, comporta forti investimenti economici, che devono essere necessariamente combinati con operazioni di trasformazione, riqualificazione urbanistica e valorizzazione, al fine di recuperare anche spazi pubblici attualmente carenti;

- che è necessario, pertanto, individuare gli strumenti ed i percorsi procedurali più efficaci per raggiungere tali obiettivi;

- che tra le difficoltà maggiori vanno infatti annoverate quelle relative alla complessità delle operazioni necessarie, sia per la pluralità dei soggetti da coinvolgere (Comune, altri enti pubblici, privati proprietari di aree interessate, privati interessati alla realizzazione delle opere, finanziatori, ecc.) sia per la varietà degli stessi interessi pubblici da salvaguardare (infrastrutturali, ambientali, economici, archeologici ecc.);

- che pertanto appare opportuno individuare uno strumento operativo, agile ed efficiente, che possa operare attraverso una gestione coordinata degli atti e delle fasi realizzative;

- che, più in particolare:

a) lo strumento da prescegliersi deve anzitutto possedere la massima capacità operativa e gestionale compatibile col controllo indispensabile dell' amministrazione;

b) deve potersi confrontare con i privati proprietari di immobili interessati dall'intervento godendo di copertura pubblicistica, ma anche della possibilità di operare paritariamente trovando soluzioni consensuali;

c) deve poter reperire risorse finanziarie, gestionali ed operative sul mercato, vincolandole non solo alla realizzazione del progetto, ma anche ai tempi di esecuzione;

d) deve poter disporre, di concerto con l'amministrazione, di poteri ed opportunità concreti riguardo alla utilizzazione degli insediamenti e delle risorse esistenti;

- che a tali fini, la costituzione di una STU rappresenta un valido strumento innovativo proposto dall'ordinamento giuridico, anche per i comuni con ridotte dimensioni demografiche, proprio per affrontare quegli interventi urbanistici che, similmente alle programmate opere, comporterebbero iniziative pubbliche difficilmente perseguibili nelle forme ordinarie, data l'entità dei finanziamenti richiesti e la complessità degli interventi;

- che l'art. 120 del D. Lgs. n. 267/2000 prevede che i comuni possano costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, che, una volta costituita, provvede alla preventiva acquisizione degli immobili interessati dall'intervento, alla trasformazione nonché alla commercializzazione degli stessi;

- che, a garanzia degli interessi pubblici, sarà compito della costituenda società di trasformazione urbana redigere piani, progetti, elaborati, grafici ecc. che saranno necessari e, prioritariamente, i piani di recupero di iniziativa pubblica e privata dell'area in questione, che il Consiglio comunale dovrà approvare;

- che tali piani di recupero, pur autonomi tra loro nell'attuazione, dovranno essere conformi agli indirizzi di valorizzazione e recupero dell'area dettati dal vigente P.R.G.;

- che la STU potrà altresì provvedere alla realizzazione diretta degli interventi relativi alle parti di proprietà comunale e, comunque, dell'ambito soggetto a piano di iniziativa pubblica;

- che va sottolineato come tutta l'attività progettuale fino alla redazione del Piano di recupero oltretutto del progetto preliminare dell'intervento complessivo verrà espletata dalla STU, come soggetto strumentale dell'ente;

- che la partecipazione dei privati consentirà di acquisire risorse finanziarie aggiuntive rispetto a quelle pubbliche e di giovare di provate e qualificate esperienze per la gestione economica dell'iniziativa;

CONSIDERATO, in particolare:

► in ordine alla gestione del patrimonio comunale

-che essa ha risentito del degrado organizzativo ed economico dell'ente, tanto da dover disporre l'alienazione di alcuni beni comunali per il ripiano delle passività pregresse e che il documento contenente i business plan delle soluzioni gestionali ipotizzate per la riorganizzazione dei servizi comunali, sopra citati, evidenzia nelle conclusioni i maggiori benefici per il Comune derivanti dalla scelta dell'opzione societaria per la gestione del patrimonio, in termini di possibilità di accrescere il valore degli assets immobiliari e di possibilità di mantenere il controllo sulla loro gestione;

-che essa è stata caratterizzata da diversi elementi di criticità, comuni a molti altri enti locali, tra cui la scarsa conoscenza della sua consistenza, l'insufficiente rilevanza del valore del patrimonio nel sistema contabile obbligatorio e la bassa consapevolezza dell'importanza economica e sociale della relativa gestione. Il patrimonio immobiliare rappresenta, tradizionalmente, una sorta di problema per gli enti pubblici; ciò sia perché il rendimento dell'investimento è estremamente modesto e quasi mai in linea con quello di mercato, sia perché la vetustà, che spesso lo caratterizza, richiede frequenti onerosi interventi di manutenzione. Lo scarso rendimento deriva sia dalla mancanza di attenzione a tale aspetto della gestione, sovrastato dalla molteplicità e multidimensionalità di compiti e di problematiche che gli enti locali devono quotidianamente affrontare, sia da scelte politiche consistenti in affitti a canoni inferiori a quelli di mercato. Il patrimonio, in sostanza, è sempre stato visto come uno strumento di generazione del consenso e quasi mai come occasione di produzione del reddito; in conseguenza di ciò si è sviluppata una crescente incapacità da parte della pubblica amministrazione alla sua gestione, alimentata da una cultura "garantista" che considerava essenziale per la tutela dell'interesse pubblico la conservazione del patrimonio. Oggi la ricerca di modelli alternativi per la gestione del patrimonio immobiliare funzionale e non funzionale rappresenta una sfida che sta interessando numerosi enti locali. Tra le diverse opportunità presenti, esistono almeno due opzioni di fondo (la dismissione del patrimonio o la valorizzazione e gestione dello stesso) la cui scelta dipende dagli obiettivi strategici dell'ente proprietario;

RITENUTO necessario ed opportuno, in ordine a tutto quanto sopra evidenziato:

-dare atto che la società dovrà configurarsi come Spa con capitale sociale a partecipazione mista pubblico-privata (con assetto giuridico, definito in base alle valutazioni che emergono dallo stesso Studio di fattibilità e che portano a mantenere in misura maggioritaria la presenza dell'ente pubblico nello strumento societario, per la consistenza dei beni comunali coinvolti, a garanzia e tutela dell'interesse pubblico ed anche per la gestione delle attribuzioni pubblicistiche sotto il profilo dell'emanazione degli atti, via via, necessari nella procedura);

-dare atto che il capitale sociale dovrà essere composto con riferimento al capitale sociale minimo per le Spa;

-che nello Statuto e negli accordi parasociali dovrà essere garantita all'amministrazione comunale una posizione di effettivo controllo e dovrà inoltre essere stabilita l'integrazione e l'equilibrato sviluppo delle finalità economico-finanziarie della Società e di quelle legate all'impatto socio-economico sul contesto;

VISTO l'art. 120 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267, come modificato dall'art. 44 della legge 01.08.2002, n.166 recante "Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti" che così recita:

"1. Le città metropolitane e i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. A tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica.

2. Le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione degli immobili interessati dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione degli stessi. Le acquisizioni possono avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune.

3. Gli immobili interessati dall'intervento di trasformazione sono individuati con delibera del consiglio comunale. L'individuazione degli immobili equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per gli immobili non interessati da opere pubbliche. Gli immobili di proprietà degli enti locali interessati dall'intervento possono essere conferiti alla società anche a titolo di concessione.

4. I rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti";

VISTA la circolare prot. n. 622/Segr. del Ministero dei lavori Pubblici del 11 dicembre 2000, interpretativa del citato art. 120 del T.U.E.L;

VISTA la del. C.C. n. 36 del 10.08.2007 avente ad oggetto: "Approvazione Studio di Fattibilità per la Costituzione di Società di Trasformazione Urbana e Perimetrazione delle Relative Aree";

VISTA la del. C.C. n. 42 del 25.09.2007 avente ad oggetto: "Costituzione Società "Aulo Quintilio per Azioni – Società di Trasformazione Urbana" (art. 120 D.lgs n. 267 del 2000): Approvazione Atti Inerenti";

VISTO il Bando di gara approvato con Determina Dir. n. 514 del 23.10.2007, pubblicato secondo la normativa vigente in materia;

VISTO il ricorso giurisdizionale presso il T.A.R. del Lazio, Sezione Latina, n.ro 1089/07, acquisito al prot. comunale n. 26050 del 13.11.2007, proposto dai Sig.ri Concutelli Argene + 6 per l'annullamento, previa sospensiva, della del. C.C. n. 36/07 ed atti connessi, la cui udienza di discussione della istanza cautelare risulta fissata per la c.d.c. del 21.12.2007;

CONSIDERATO che i ricorrenti, nel citato ricorso, lamentano, in particolare, la violazione del D.P.R. 8.06.2001, n. 327 in ordine alla mancata partecipazione degli interessati al presunto procedimento espropriativo, rafforzando le loro resistenze con altri svariati ed ultronei argomenti che appaiono *ictu oculi* infondati e pretestuosi e sui quali l'Amministrazione provvederà ad esporre le proprie dettagliate difese nella sede processuale;

CONSIDERATO che, nella procedura posta in essere l'amministrazione si è limitata, con la delibera del. C.C. n. 36 del 10.08.2007, ad individuare in via preliminare le aree particolarmente idonee per l'intervento di trasformazione urbana da attuare con la S.T.U, aree che in eventuale difetto di cessione bonaria quale ipotesi indicata come prioritaria dall'amministrazione solo in

seguito (a progettazione definitiva) potranno essere oggetto di procedimento espropriativo, secondo norme, modalità e tempi di cui al D.P.R. n. 327 del 2001;

CONSIDERATO che, a seguito di tale prima fase si è proceduto, mediante ulteriore delibera dello stesso organo, la n. 42 del 25.09.2007, alla formalizzazione della volontà di costituzione della STU, con approvazione dell'Atto Costitutivo, dello Statuto e della Convenzione per la disciplina dell'attività sociale;

CONSIDERATO che tale delibera conteneva l'individuazione dettagliata dell'area di intervento e proprio in tale ottica il responsabile del competente servizio ha dato preventivamente con nota prot. n. 18946 del 16.08.2007 comunicazione di avvio del procedimento ai privati proprietari interessati ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 e seguenti della legge n. 241 del 1990 e s.m.i., assegnando loro 30 giorni di tempo per eventuali osservazioni od altro;

CONSIDERATO che, sintomaticamente ed a riprova dell'insussistenza sostanziale delle doglianze contestate, a tali comunicazioni non è seguita alcuna osservazione, come attestato nel corpo della stessa delibera del consiglio Comunale n. 42 del 25.09.2007;

RITENUTO che il citato percorso amministrativo è avvenuto nel rispetto della normativa vigente in materia ed in particolare della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 11-12-2000, che chiarisce un altro aspetto importante, inerente l'avvio della procedura di costituzione della società, stabilendo che *“l’iniziativa spetta all’ente locale (comune o città metropolitana) che con apposita delibera preliminare del Consiglio provvede ad individuare l’area di intervento, redigere un programma del progetto di trasformazione, individuare i principali partners pubblici e redigere uno studio di prefattibilità dell’intero procedimento. A seguito di tale prima fase si procederà, mediante ulteriore delibera dello stesso organo, alla formalizzazione della volontà di costituzione della STU, con approvazione di un programma pluriennale dettagliato, dell’Atto Costitutivo, dello Statuto e della Convenzione per la disciplina dell’attività sociale. Tale delibera deve, inoltre, contenere: - l’individuazione dettagliata e finale dell’area di intervento, che equivale a dichiarazione di pubblica utilità (idonea a fondare un eventuale procedimento di espropriazione o un accordo a trattativa privata con i privati proprietari, che hanno altresì la facoltà di divenire soci della STU); - la specificazione delle quote di capitale sociale da riservare a partners pubblici e privati”*;

CONSIDERATO che, alla luce di quanto esposto fin ora, l'amministrazione comunale ha richiesto un motivato parere legale acquisito al prot. n. 27188 del 26.11.2007 che qui si abbia per richiamato, e in adesione alle ragioni ivi indicate è stata assunta la del. G.C. n. 93 del 27.11.07 con cui l'organo esecutivo per finalità meramente cautelative e per quanto convinto della correttezza dell'operato del comune ha ritenuto di doversi adeguare alle indicazioni di massima proposte dal Legale difensore dell'Ente in merito alla possibile violazione di tipo formale delle garanzie partecipative antecedenti alla delibera C.C. n. 36/07, la quale può essere comunque oggetto di convalida sussistendone i presupposti previsti dall'art. 21-novies legge n. 241/90, previa instaurazione di rinnovato contraddittorio partecipativo con i proprietari da includere nell'area di intervento della S.T.U. e successiva rideterminazione dell'Organo Collegiale competente che, a fronte delle eventuali Osservazioni pervenute, potrà o meno confermare il contenuto della predetta deliberazione;

CONSIDERATO che il Responsabile del Servizio n. 3 incaricato ha rinnovato, con note regolarmente notificate, la partecipazione asseritamente pretermessa comunicando ai privati proprietari delle aree coinvolte nell'intervento l'avvio del procedimento di convalida della delibera

n. 36/07 e definitiva perimetrazione delle aree interessate dalla STU assegnando per le ragioni d'urgenza indicate il termine di gg. 20 per eventuali osservazioni allo scopo di favorire la massima partecipazione al procedimento amministrativo e giungere alla stipula di accordi bonari in luogo delle possibili procedure espropriative;

CONSIDERATO che nel termine assegnato non sono pervenute osservazioni;

CONSIDERATO che per mero errore di carattere formale dovuto a non completa indicazione dei soggetti titolari delle aree incluse nella perimetrazione dell'area di intervento della STU la del. C.C. n. 36/07 risulta oggetto di votazione da parte del Sindaco p.t. nonostante l'intestazione dell'area fol. 31 part. nn.88-89 ad una parente/affine di quarto grado;

CONSIDERATO che in ossequio alla prevalente giurisprudenza in materia tale votazione non comporta un'ipotesi di conflitto d'interesse in quanto relativa a deliberazione coinvolgente interessi di carattere generale e profili urbanistici e che, a completa dimostrazione della buona fede del Sindaco, addirittura la stessa, rivolgendosi in astratto in danno della propria parente/affine, comporta una possibile diminuzione di valore dell'area interessata;

RITENUTO comunque per mera opportunità e per evitare per il futuro strumentalizzazioni della vicenda, opportuno che il Consiglio comunale provveda a rideterminarsi in via definitiva sulla perimetrazione dell'area oggetto d'intervento della STU ed atti connessi previa astensione del Sindaco p.t. non presente alla discussione e votazione della presente delibera, così convalidando anche sotto tale profilo la precedente delibera n. 36/07 e gli atti ad essa conseguenti;

VISTO l'art. 21-novies, comma 2, della legge n. 241 del 10.08.1990 e s.m.i. secondo cui: *"È fatta salva la possibilità di convalida del provvedimento annullabile, sussistendone le ragioni di interesse pubblico ed entro un termine ragionevole"*;

RITENUTO palesemente non irragionevole il breve termine trascorso dall'adozione degli atti in precedenza indicati;

RITENUTO sussistente ed evidente il pubblico interesse alla conservazione degli atti di costituzione della S.T.U. "Aulo Quintilio" quale obiettivo primario per la riqualificazione urbanistica dell'area comunale per tutte le ragioni e finalità dettagliatamente esposte nella del. C.C. n. 36/07 ed atti conseguenti qui richiamati e come in precedenza ribadito, dovendo contemperare tale esigenza con il principio di massima partecipazione dei cittadini coinvolti così garantendo una ulteriore fase partecipativa degli stessi prima della definitiva perimetrazione dell'area di intervento della S.T.U. prevista dall'art. 120 D.lgs n. 267/00;

DATO ATTO che si è provveduto a revocare il bando di gara citato, giusta determina n. 579 del 27.11.2007 dopo aver accertato l'inesistenza della presentazione di offerte da parte di Terzi in merito alla gara pubblica sopra indicata e dunque l'inesistenza di situazioni di legittimo affidamento da tutelare;

RITENUTO opportuno per ragioni di speditezza e buon andamento dell'azione amministrativa ed economia processuale di dover provvedere con urgenza all'adozione del presente atto;

ACQUISITI i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio n. 3 e del Dirigente dell'Area Economico-finanziaria

PRESO ATTO dell'allontanamento del Consigliere P. Riggi al momento della votazione alla presenza dei 17 Consiglieri con la seguente votazione:

Favorevoli 14
Contrari 3 (A. Di Legge, P. Culla, G. Patrizi)

DELIBERA

1. Di Convalidare nei sensi di cui in premessa e motivazione la delibera C.C. n. 36 del 10.07.2007 ed atti ad essa conseguenti;
2. Di Confermare per il resto integralmente il contenuto della delibera C.C. n. 36 del 10.08.2007 che qui si abbia per richiamata e di seguito trascritta quanto al deliberato ed atti essa conseguiti e, dunque, così determinare in via definitiva l'approvazione delle aree di intervento della STU conformemente agli atti allegati e, pertanto, di: *“Approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, lo Studio sulla fattibilità dell'intervento di trasformazione, riqualificazione e valorizzazione di una porzione del centro storico dell'area “Archi di Casamari”, attraverso la costituzione di una Società di trasformazione urbana denominata “Aulo Quintilio SpA” ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo n. 267 del 2000, reso con esito positivo dal responsabile del servizio n. 3 ed allegato al presente provvedimento sotto la lettera “A”; Dare atto che l'intervento di trasformazione, riqualificazione e valorizzazione interessa l'area “Archi di Casamari”, come meglio individuata nello stralcio planimetrico di cui all'Allegato n.3/B denominato “STU 02: Perimetrazione Ambito d'Intervento su base catastale” del predetto Studio e si qualifica come azione dell'amministrazione rientrante nell'avviato processo di riorganizzazione dei servizi comunali e di valorizzazione del patrimonio dell'ente; Approvare la predetta perimetrazione delle aree e degli immobili compresi nell'individuato ambito di operatività della S.T.U., come analiticamente e distintamente individuati nell'Allegato n. 3/A denominato “STU 01: Iquadramento Urbanistico”, n. 3/B denominato “STU 02: Perimetrazione Ambito d'Intervento su Base Catastale”, n. 3/C denominato “STU 03: Perimetrazione Ambito d'Intervento su ortofotocarta” del predetto Studio; Dare atto che la su disposta, specifica individuazione della porzione del territorio comunale, suscettibile di trasformazione, riqualificazione nonché valorizzazione, e delle aree e degli immobili in essa ricompresi, equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per le aree ed immobili non interessate da opere pubbliche; Riservarsi di procedere con successiva propria delibera all'approvazione di tutti gli atti necessari per la costituzione della S.T.U., per la cui predisposizione conferisce mandato al responsabile di servizio n. 3, che si avvarrà anche per ciò dell'assistenza e collaborazione della società incaricata Deloitte Financial Advisory Services S.p.a. e della collaborazione di tutta la struttura burocratica”;*
3. Di rinnovare il mandato al Responsabile del Servizio n. 3 di provvedere a rinnovare la gara pubblica per la scelta del socio privato di minoranza della STU come da del. C.C. n. 42/07.

Dopo di che

IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267;

Con la seguente votazione:

Favorevoli 14

Contrari 3 (A. Di Legge, P. Culla, G. Patrizi)

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge, stante l'urgenza di provvedere in merito per le finalità pubbliche in premessa evidenziate.

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DI FERENTINO (Fr)

PUNTO 04 ALL'ORDINE DEL GIORNO: CONVALIDA DELIBERA C.C. N. 36 DEL 10.08.2007 E RELATIVI ATTI CONSEGUENTI.

PRESIDENTE: A questo punto lasciano l'aula il Sindaco e il consigliere Martini. Sta entrando il consigliere Ciocchetti. Prego assessore Vittori.

ASSESSORE VITTORI: Con questo atto, detto molto serenamente, noi andiamo a riproporre la nostra scelta amministrativa di un grande e forte intervento su una zona del centro storico, che è sempre sotto gli occhi di tutti per il forte stato di degrado ed abbandono. Noi eravamo e siamo pienamente convinti della bontà della scelta per tutti i motivi che abbiamo detto e che confermiamo nella loro completezza. La società di trasformazione urbana resta per noi uno strumento capace di intervenire nei processi di riqualificazione urbana, mediante modello operativo costruito ad hoc, privo di condizionamenti burocratici, amministrativi e gestionali, che coinvolge capacità tecnico- professionali e finanziarie private. Quindi, con tutta una serie di vantaggi: come strumento societario e come modello operativo ed organizzativo più efficiente ed agile grazie all'apporto delle conoscenze e delle risorse private. Senza tralasciare gli aspetti economici. Siamo anche convinti e lo ribadiamo che la Società con il suo contesto specifico si confronta con l'inadeguatezza degli strumenti urbanistici tradizionali nella "realizzazione" della pianificazione e si pone come strumento tecnico polifunzionale, innovativo per la risoluzione dei problemi economico-giuridici della attuazione delle previsioni urbanistiche. L'art. 30 D.L. 269/03 (convertito nella L. 326/03) prevede l'utilizzo della STU per realizzare operazioni di valorizzazione, trasformazione, commercializzazione e gestione del patrimonio. Obiettivo delle STU è cioè un'attività complessa di conformazione/modificazione del territorio, finalizzata alla trasformazione degli insediamenti umani con la progettazione di interventi, con la gestione di tutti i profili ingegneristico, finanziario e gestionale, con una pianificazione "strategica". Per la nostra Amministrazione questa è la scelta giusta e su questa strada noi continueremo a lavorare per una grande opera. Veniamo ad oggi.

Da alcuni privati è stato presentato al TAR di Latina un ricorso per l'annullamento, previa sospensiva, della Delibera di Consiglio n. 36/2007 ed atti connessi, la cui udienza è fissata per il 21.12.07.

I ricorrenti lamentano, in particolare, la violazione del D.P.R. 8.06.2001, n. 327 in

ordine alla mancata partecipazione degli interessati al presunto procedimento espropriativo, ed altri svariati argomenti, sui quali l'Amministrazione provvederà a difendersi nella sede processuale.

Ripercorriamo la vicenda. Nella procedura che abbiamo fatto, l'amministrazione si è limitata ad individuare in via preliminare le zone d'intervento di trasformazione urbana da attuare con la S.T.U, aree che, solo e soltanto nel caso non si arrivasse alla cessione bonaria, peraltro dall'amministrazione indicata quale ipotesi prioritaria, solo in seguito (a progettazione definita) potranno essere oggetto di procedimento espropriativi, secondo norme, modalità e tempi di cui al D.P.R. n. 327 del 2001. Si è proceduto, quindi, con la delibera n. 42 del 25.09.2007 alla formalizzazione della volontà di costituzione della STU, con approvazione dell'Atto Costitutivo, dello Statuto e della Convenzione per la disciplina dell'attività sociale. La delibera conteneva l'individuazione dettagliata dell'area di intervento e proprio in tale ottica, il responsabile del competente servizio ha dato preventivamente con nota prot. n. 18946 del 16.08.2007 comunicazione di avvio del procedimento ai privati proprietari interessati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 e seguenti della legge n. 241 del 1990 e s.m.i assegnando loro 30 giorni di tempo per eventuali osservazioni od altro.

Faccio notare, ma tutti dovrebbero notarlo che, a tali comunicazioni, non è seguita alcuna osservazione, e questo fatto già è indicativo! Anzi, qualcuno aveva dichiarato e sottoscritto altre intenzioni! Noi riteniamo che il percorso amministrativo è avvenuto nel rispetto della normativa vigente in materia ed in particolare della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 11-12-2000, che chiarisce un altro aspetto importante, inerente l'avvio della procedura di costituzione della società, stabilendo che: *"l'iniziativa spetta all'ente locale (comune o città metropolitana) che con apposita delibera preliminare del Consiglio provvede ad individuare l'area di intervento, redigere un programma del progetto di trasformazione, individuare i principali partner pubblici e redigere uno studio di prefattibilità dell'intero procedimento. A seguito di tale prima fase si procederà, mediante ulteriore delibera dello stesso organo, alla formalizzazione della volontà di costituzione della STU, con approvazione di un programma pluriennale dettagliato, dell'Atto Costitutivo, dello Statuto e della Convenzione per la disciplina dell'attività sociale. Tale delibera deve, inoltre, contenere: - l'individuazione dettagliata e finale dell'area di intervento, che equivale a dichiarazione di pubblica utilità (idonea a fondare un eventuale procedimento di espropriazione o un accordo a trattativa privata con i privati proprietari, che hanno altresì la facoltà di divenire soci della STU): - la specificazione delle quote di capitale sociale da riservare a partners pubblici e privati"* Ad ogni modo, stante il ricorso al TAR, è stato richiesto un parere legale e, pur nella convinzione della correttezza dell'operato, l'amministrazione ha ritenuto di doversi adeguare alle indicazioni proposte dal Legale difensore dell'Ente in merito alla possibile violazione di tipo formale delle garanzie partecipative antecedenti alla delibera C.C. n. 36/07. Questa delibera, d'altra parte, può essere oggetto di convalida, sussistendone i presupposti previsti dall'art. 21-novies legge n. 241/90, con

l'instaurazione di nuovo contraddittorio partecipativo con i proprietari da includere nell'area di intervento della S.T.U. e successiva rideterminazione del Consiglio, organo collegiale competente che, a fronte delle eventuali osservazioni pervenute, potrà o meno confermare il contenuto della predetta deliberazione. Conseguentemente, il Responsabile del Servizio n. 3 ha rinnovato, con note regolarmente notificate, la partecipazione, comunicando ai privati proprietari delle aree coinvolte nell'intervento l'avvio del procedimento di convalida della delibera n. 36/07 e definitiva perimetrazione delle aree interessate dalla STU, assegnando per le ragioni d'urgenza indicate il termine di gg. 20 per eventuali osservazioni allo scopo di favorire la massima partecipazione al procedimento amministrativo e giungere alla stipula di accordi bonari in luogo delle possibili procedure espropriative. Oggi la situazione è la seguente: non sono pervenute osservazioni. Riteniamo, anche, che per mero errore di carattere formale, dovuto a non completa indicazione dei soggetti titolari delle aree incluse nella perimetrazione dell'area di intervento della STU la del. C.C. n. 36/07 risulta oggetto di votazione da parte del Sindaco, nonostante l'intestazione di un'area ad una parente/affine di quarto grado. Anche qui potremmo considerare una prevalente giurisprudenza in materia di tale votazione, che non comporta un'ipotesi di conflitto d'interesse, in quanto relativa a deliberazione coinvolgente interessi di carattere generale e profili urbanistici. Ad ogni modo per evitare strumentalizzazioni, abbiamo ritenuto opportuno che il Consiglio si dichiari di nuovo in via definitiva sulla perimetrazione dell'area oggetto d'intervento della STU ed atti connessi, previa astensione del Sindaco non presente alla discussione e votazione della presente delibera, così convalidando anche sotto tale profilo la precedente delibera n. 36/07 e gli atti ad essa conseguenti. Questo, secondo l'art. 21- novies, comma 2, della legge n. 241 del 10.08.1990 e s.m.i. secondo cui: *"È fatta salva la possibilità di convalida del provvedimento annullabile, sussistendone le ragioni di interesse pubblico ed entro un termine ragionevole"*. Pertanto, noi riteniamo sussistente ed evidente il pubblico interesse alla conservazione degli atti di costituzione della S.T.U. "Aulo Quintilio", quale obiettivo primario per la riqualificazione urbanistica dell'area comunale per tutte le ragioni e finalità dettagliatamente esposte nella delibera C.C. n. 36/07 ed atti conseguenti, dovendo adeguare tale esigenza con il principio di massima partecipazione dei cittadini coinvolti, così garantendo una ulteriore fase partecipativa degli stessi prima della definitiva perimetrazione dell'area di intervento della S.T.U. prevista dall'art. 120 D.lgs n. 267/00. Perciò si è provveduto a revocare il bando di gara, dopo aver accertato che non c'erano state offerte da parte di Terzi in merito alla gara pubblica e dunque l'inesistenza di situazioni da tutelare. E siamo ad oggi, con l'adozione di questo atto a salvaguardia dell'ente e per il buon andamento dell'azione amministrativa. Il Consiglio è quindi chiamato a deliberare: - la convalida della delibera C.C. n. 36 del 10.07.2007 ed atti conseguenti; - la conferma integrale della delibera C.C. n. 36 del 10.08.2007 ed atti conseguenti e così determinare in via definitiva l'approvazione delle aree di intervento della STU, conformemente agli atti allegati, parti integranti e sostanziali; - lo Studio sulla fattibilità dell'intervento di trasformazione,

riqualificazione e valorizzazione di una porzione del centro storico dell'area "Archi di Casamari", attraverso la costituzione di una Società di trasformazione urbana denominata "Aulo Quintilio SpA" ai sensi dell'art. 120 del decreto legislativo n. 267 del 2000, reso con esito positivo dal responsabile del servizio n. 3 allegato alla delibera; - che l'intervento di trasformazione, riqualificazione e valorizzazione interessa l'area "Archi di Casamari", vedi allegato n. 3/B denominato "STU 02: Perimetrazione Ambito d'Intervento su base catastale" del predetto Studio e si qualifica come azione dell'amministrazione rientrante nell'avviato processo di riorganizzazione dei servizi comunali e di valorizzazione del patrimonio dell'ente; - approvare la perimetrazione delle aree e degli immobili compresi nell'individuato ambito di operatività della S.T.U., come individuati nell'Allegato n. 3/A denominato "STU 01: Inquadramento Urbanistico", n. 3/B denominato "STU 02: Perimetrazione Ambito d'Intervento su Base Catastale", n. 3/C denominato "STU 03: Perimetrazione Ambito d'intervento su orto-foto-carta" del predetto Studio; - dare atto che la su disposta, specifica individuazione della porzione del territorio comunale, suscettibile di trasformazione, riqualificazione nonché valorizzazione, e delle aree e degli immobili in essa ricompresi, equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per le aree ed immobili non interessate da opere pubbliche; - riservarsi di procedere, con successiva propria delibera, all'approvazione di tutti gli atti necessari per la costituzione della S. T. U, per la cui predisposizione conferisce mandato al responsabile di servizio n. 3, che si avvarrà anche per ciò dell'assistenza della società Deloitte e della collaborazione di tutta la struttura; - di rinnovare il mandato al Responsabile del Servizio n. 3 di provvedere a rinnovare la gara pubblica per la scelta del socio privato di minoranza della STU come da delibera C.C. n. 42/07. Ulteriore garanzie: tutti gli atti torneranno in Consiglio e ci saranno tempi e modi per tener conto di eventuali ipotesi migliorative, anche dovendo confrontarsi con le indicazioni del futuro partner privato: questo a tutela del Comune. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie assessore, chi prende la parola? Prego Di Legge.

CONSIGLIERE DI LEGGE: Mi sarebbe piaciuto che il Sindaco e il Consigliere Martini fossero rimasti almeno tra il pubblico. Ho letto il parere dell'ottimo avvocato incaricato dall'Amministrazione, che ha detto, solo con parole diverse, quello che ho detto io, gratuitamente, ad agosto, in ordine alle perplessità sulla STU e sottolineo il termine "infondato" utilizzato. Considero positivamente l'assenza di Martini che così facendo ha chiarito la sua posizione sul punto. Parto dall'inizio, io non sono contraria alla STU essendo uno strumento che il legislatore ha previsto per migliorare la vita dei cittadini. La STU è però poco utilizzata e con diverse formule societarie perché comporta tante problematiche. Metto a confronto le criticità delle società miste con cui si fa la STU per evidenziare come nelle premesse delle due delibere, quella della STU e quella del project, l'amministrazione pure in due servizi diversi usa

contraddittoriamente due diverse soluzioni. Non stiamo facendo una STU, ma un project; questi sono gli errori che si fanno, quando l'Amministrazione va di fretta. Il 10 Agosto si va al mare, ritengo che la delibera di oggi non valga nulla e che sia "carta straccia" e di ciò che dico me ne assumo la piena responsabilità. L'indirizzo del legislatore, contenuto nella finanziaria è quello di non dismettere i beni pubblici, ma anzi di valorizzarli, prevedendone anche dei finanziamenti. In delibera dite anche che il ricorso è infondato, sostituendovi all'organo giudicante. Non intendo discutere della delibera, perché il confronto avverrà in altre sedi. L'art. 21-nonies della 241 è molto controverso in dottrina e giurisprudenza, in quanto consente di coprire molte storture. Però, il 21-nonies copre solo l'avvio del procedimento, noi stiamo convalidando una delibera in cui era presente il Sindaco, la cui presenza non è sanabile: l'atto non può essere convalidato. La Giurisprudenza riguarda, poi, nel caso di specie, più atti di pianificazione generale, quindi, le norme della pianificazione generale non possono essere applicate così, semplicemente, alla STU, che invece, interessa solo una porzione del territorio comunale. Sottolineo che questo gioco al massacro è costato all'Ente 12mila Euro per il bando, 12 mila euro per la revoca del bando, oltre alle ulteriori spese legali.

PRESIDENTE: La parola al consigliere Gargani.

CONSIGLIERE GARGANI: Ritengo necessario a questo punto chiarire le differenze tra i due strumenti, il project e la STU. Il project è uno strumento finalizzato alla realizzazione e gestione di un'opera pubblica che comporta una concessione, mentre la STU rappresenta, più che altro, un complesso di interventi di riqualificazione urbana attraverso la costituzione di una società. Ciò è alla base delle scelte adottate dall'Amministrazione, ovvero di scelte diverse per diverse finalità.

PRESIDENTE: La parola al consigliere Patrizi.

CONSIGLIERE PATRIZI: La mia posizione non differisce da quanto precedentemente affermato. Non sono contrario, in linea di principio alla STU, ma ne contesto le modalità. Non doveva essere ristretta ad una sola porzione di territorio. Il mio partito è contro. Colgo l'occasione per comunicare che da oggi è nato un nuovo soggetto politico, che si chiama "Forza Italia, verso il popolo della libertà".

PRESIDENTE: La parola al consigliere Culla,

CONSIGLIERE CULLA: Sono d'accordo con il Consigliere Di Legge. Vorrei ricordare a tutti il concetto di "Patria", intesa come "padre". Nel corso del tempo i nostri padri, nel dopoguerra, hanno creato delle strutture importanti per il sociale: scuole, case popolari, ed altri elementi fondanti, posti a base della ricostruzione della Nazione. Queste nuove costruzioni andavano a contrastare con la bellezza del paese, ma erano ferite necessarie per la rinascita del paese. Mentre l'azione dei nostri padri si basava sulle necessità sociali, oggi, la nuova Amministrazione realizza

appartamenti di lusso per non si sa chi.

PRESIDENTE: : La parola al consigliere Ciuffarella.

CONSIGLIERE CIUFFARELLA: E' uno strano paese, una strana Provincia, perché stiamo assistendo al peggioramento della situazione sociale, con ripercussioni in ambito occupazionale. La situazione è di forte emergenza sociale ed occorrono risposte forti, d'altra parte si critica tutto per non risolvere niente. Chi vive in politica non può avere certezze, perché deve trovare le soluzioni opportune. Nessuno può dire con certezza che l'intervento della STU riuscirà a risolvere i problemi sociali, territoriali, di lavoro, però è un tentativo. La proposta della Paolini, come scuola, non tiene conto dell'attuale popolazione scolastica e ci porterebbe a chiudere tutte le scuole al di fuori del centro. Quella della STU può essere una strada percorribile e comunque la differenza tra STU e Project è data dal fatto che il legislatore ritiene, date le due soluzioni diverse, che ciascuna di queste venga applicata e seguita ognuna per le diverse tipologie. Se si fanno degli errori, per maggior sicurezza questi si correggono.

PRESIDENTE: La parola al consigliere Di Legge.

CONSIGLIERE DI LEGGE: Ricordo che dopo il viaggio a Parma, mi sono cimentata a scrivere un articolo relativo alle differenze tra STU e Project. Chiedo che il Presidente mi autorizzi ad allegare l'articolo al mio intervento in questa seduta consiliare. Qualsiasi cosa si voglia fare, deve essere conforme allo strumento legislativo; la procedura, la forma è sostanza. La procedura non è stata fatta secondo la normativa, altrimenti oggi non sarebbe stata necessaria la convalida. Ribadisco che nel programma elettorale del Sindaco la Paolini sarebbe tornata alla sua destinazione originaria, ovvero a quella scolastica, e dunque un patto con gli elettori. Sarebbe stato opportuno che gli elettori si esprimessero in merito, a otto mesi dalle elezioni. L'Assessore Vittori, nella sua relazione, ha detto che non sono state fatte osservazioni, ma tale mancanza è irrilevante, trattandosi di diritto di proprietà, che deve essere comunque garantito. E' stato un vero e proprio "autogol" del Sindaco, che ha utilizzato lo spirito dell'art. 21-nonies della 241 per eludere i grandi errori della delibera. Si prendono in giro i proprietari, informandoli dell'avvio del procedimento e non cambiando nulla della perimetrazione; il diritto di proprietà deve essere giuridicamente tutelato.

PRESIDENTE: La parola al consigliere Riggi.

CONSIGLIERE RIGGI: Visto l'esito negativo del Consiglio del 10 agosto, come motivato dal consigliere Coppotelli, e a seguito degli emendamenti presentati ed ignorati dalla maggioranza che riproporremo, essendosi riunito il partito è stato deciso che, al momento della votazione, i membri dello SDI usciranno dall'aula.

PRESIDENTE: La parola al consigliere Culla.

CONSIGLIERE CULLA: Questa STU è calata dall'alto senza rapporto diretto con i professionisti, i cittadini e le forze sociali, ragioni per cui voteremo contro il punto.

PRESIDENTE: La parola al consigliere Zaccari.

CONSIGLIERE ZACCARI: Prendo la parola per chiarire intanto che mi aspettavo una grossa affluenza di persone, il faticoso comitato "anti-STU" e quelle persone che hanno riempito le pagine dei giornali, di cui oggi non vedo traccia. Siamo alla fase finale alle elezioni e quindi ogni motivo può essere utile per apparire sui giornali. E' inutile ritornare indietro sui ragionamenti già fatti, ritenendo giusto e doveroso ribadire quello che abbiamo già sostenuto all'epoca, dato che si deve solo convalidare un atto deliberativo e non dire se la STU sia uno strumento idoneo o meno. Se io fossi un privato proprietario, interessato al progetto STU, ne sarei sicuramente lieto in quanto la realizzazione dell'intervento non va contro la proprietà, ma anzi la favorisce, avvantaggiandone anche gli aspetti economici che sicuramente i cittadini ne avrebbero di riflesso. La riproposizione di una scuola è demagogica e per gli alti costi e perché paralizzerebbe il percorso amministrativo e finanziario del Comune con una spesa, che potrebbe essere dell'ordine di 5 o 6 milioni di euro e non tiene in debita considerazione neppure l'esiguità della popolazione scolastica. Se la contrarietà alla STU deve essere un esercizio per la campagna elettorale, è un discorso, ma se si usa la STU per paralizzare il Comune, la Democrazia Cristiana non è d'accordo, perché il "torpore" di questo paese è sotto gli occhi di tutti. Colgo l'occasione per rivolgere un plauso a chi ha deciso di ricollocare il mercato lungo l'asse della Circonvallazione; anche questo ritengo che sia una soluzione adatta per far ripartire la città. Il nostro voto sul punto sarà favorevole.

PRESIDENTE: La parola al Vice Sindaco.

VICESINDACO: Ritengo doveroso chiudere con un breve percorso su quello che è stato il senso dei precedenti Consigli. L'Ente, sin dall'inizio, ha scelto lo strumento della STU per valorizzare il territorio comunale. La Giunta, il Sindaco, il sottoscritto e gli uffici hanno indirizzato i propri sforzi verso lo stesso fine. Tutto ciò è stato fatto per stare in sicurezza anche secondo quanto consigliato dai legali. Non è questione di appartamenti sì o meno, dato che ci si dovrà comunque confrontare con il partner privato.

PRESIDENTE: La parola al consigliere Di Tomassi.

CONSIGLIERE DI TOMASSI: Vorrei sapere se l'assenza del consigliere Caponera, che mi risulta essere il capogruppo dello SDI, è giustificata.

PRESIDENTE: Sì, è impegnato a Roma.

CONSIGLIERE DI TOMASSI: Ribadisco la negatività degli interventi dello SDI e contesto il loro comportamento, non si capisce cosa vogliono. Relativamente, alla proposta, il nostro voto è a favore.

PRESIDENTE: La parola al consigliere Di Legge.

CONSIGLIERE DI LEGGE: Di Tomassi mi ha anticipato, in quanto noto i diversi atteggiamenti dei rappresentati dello SDI! Marrocco, che proponeva di non tornare in Consiglio, il consigliere Riggi, che dichiara di abbandonare l'aula e il consigliere Caponera, che risulta assente! Sono libera di sottolineare l'atteggiamento dello SDI! Voto contro, questo è un atto inutile ed ha aggravato i vizi della delibera n. 36. Chiedo pertanto, al Segretario Generale che si faccia carico, non appena pubblicata questa delibera, gli atti prodromici, nonché il bando di gara, di inoltrare il tutto presso gli uffici della Corte dei Conti, per valutare il danno erariale certo, già concretizzato in € 24,000 più tutte le spese, nei confronti di tutta la cittadinanza.

PRESIDENTE: Metto in votazione il punto quattro all'ordine del giorno: chi è favorevole resti seduto, chi è contrario si alzi in piedi, chi si astiene lo dichiara. Contrari: Patrizi, Di Legge, Culla. Metto in votazione l'immediata eseguibilità: chi favorevole resti seduto, chi è contrario si alzi in piedi, chi si astiene lo dichiara. Contrari, sempre: Patrizi, Di Legge, Culla.

Mese Novembre 2006

ALEGATO "B"
ALLA DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COM. LE
N. 63 DEL 20.12.2007.

LETTERA APERTA
"Edificio ex scuola Paolini"

Il sindaco Fiorletta, nei giorni scorsi ha partecipato alla STULAB di Parma, un convegno organizzato per offrire opportunità di studio e confronto sui nuovi programmi di riqualificazione urbana.

In questi giorni si rincorrono voci secondo cui il viaggio del Sindaco a Parma, con consiglieri e dirigenti a seguito, aveva l'obiettivo di verificare soluzioni da realizzare nell'area dell'ex scuola Paolini.

Voglio precisare con estrema chiarezza, che per noi qualsiasi iniziativa che può arrecare sviluppo e benessere alla nostra città deve essere vista positivamente; al contrario un progetto che invece presta il fianco a speculazioni "edilizie e/o commerciali" con esclusivo vantaggio per i privati e qualche modesto ristoro per la collettività, sarebbe inutile.

Detto ciò, gli strumenti della società di trasformazione urbana e del project financing, di regola sono utilizzati per la realizzazione di complessi interventi di riqualificazione urbana ovvero per la realizzazione di opere pubbliche di una certa complessità (tecnica, giuridica, finanziaria) con notevoli rischi realizzativi.

La STU, come è noto, è una società mista pubblico-privato disciplinata dal T.U. degli enti locali per l'attuazione di interventi di trasformazione urbana in conformità alla normativa urbanistica. Il project financing è invece, uno strumento di finanziamento delle opere pubbliche previsto dalla legge Merloni ed ora disciplinato dal codice dei contratti pubblici che porta al rilascio di una concessione.

L'Amministrazione Pubblica può ricorrere all'utilizzo dei predetti strumenti laddove sia necessario, ripetersi, per realizzare operazione di una certa complessità ed entità economica, e reperire risorse finanziarie.

Si tratta, quindi, di strumenti che non possono essere adattati ad ogni situazione di intervento pubblico, ma di strumenti straordinari.

In ragione di quanto sopra è evidente che le operazioni suddette non possono essere frutto di improvvisazioni, né possono essere lasciate alla totale disponibilità di società di consulenza o dei privati ma presuppongono un'attenta programmazione comunale e una matura riflessione per le ricadute e l'impatto che possono avere sul territorio.

Tra l'altro si arriva alla formazione della STU o del project financing attraverso procedure amministrative che richiedono tempo ed in cui il partner privato deve essere scelto obbligatoriamente attraverso una procedura ad evidenza pubblica.

I privati intanto potranno aderire in quanto gli interventi comportino dei flussi di cassa per la remunerazione del capitale investito.

Insomma pur auspicando interventi simili, mi sembra che allo stato per quanto riguarda l'Amministrazione Comunale di Ferentino non ci sono le condizioni programmatiche, tecniche, giuridiche e finanziarie per realizzare un intervento simile.

In ogni caso il mio partito auspica un sereno confronto con la maggioranza sull'ex Paolini, poiché il recupero ed il successivo sviluppo del centro-storico sono legati ad una ottimale destinazione dell'opera in questione.

Alessandra Di Legge
Capogruppo dell'Italia di Mezzo

In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere FAVOREVOLE
(art. 49-comma 1 TUEL – Dlgs n. 267/2000)

data 12.12.2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO N. 3
f.to arch. Claudio Ferracci

In ordine alla regolarità contabile si esprime parere FAVOREVOLE
(art.49 – comma 1-TUEL – Dlgs n. 267/2000)

data 12.12.2007

IL DIRIGENTE DELL'AREA
ECONOMICO – FINANZIARIA
f.to dott. Roberto Canali

IL PRESIDENTE
f.to Giuseppe Iorio

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to dott.ssa Gloria Ruvo

Reg. Pubbl. n.ro 806 li 20 DIC. 2007

Della sujestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.
(Art. 124- comma 1 – TUEL – D.LGS. N. 267/2000)

Data 20 DIC. 2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO N. 1
f.to dott.ssa Gloria Ruvo

E' copia conforme all'originale

Data 20 DIC. 2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO N. 1
dott.ssa Gloria Ruvo

