

**Consiglio del 10/06/2003****Comunicazioni del Sindaco**

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 1: Comunicazioni del Sindaco. Non vi sono comunicazioni.

**Integrazione delibera di Consiglio n. 48 del 23.4.1995 "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche" — Inserimento art. 16 bis "Concessione di suolo pubblico in piazza Matteotti"**

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 2: Integrazione delibera di Consiglio n. 48 del 23.4.1995 "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche" — Inserimento art. 16 bis "Concessione di suolo pubblico in piazza Matteotti".

Ha la parola l'assessore Scola.

MILENA SCOLA. Si tratta di un emendamento alla delibera che è stata presentata nel Consiglio scorso, delibera contestata da più parti, quindi è stato ritenuto opportuno un confronto tra maggioranza e minoranza, in base al quale è uscita questa proposta di emendamento.

Sostanzialmente la modifica più consistente prevede che il periodo minimo garantito di occupazione di suolo pubblico sia di 6 mesi anziché 8 e l'altro aspetto fondamentale è che è stato sostituito il criterio della distanza fra l'attività che fa richiesta e la piazza con il criterio del sorteggio, quindi ove vi fossero più attività che garantiscano gli stessi mesi di occupazione di suolo pubblico relativamente a piazza Matteotti, si procederà con il sorteggio per definire quale sia il soggetto autorizzato ad occupare questo suolo.

SINDACO. Ha la parola il consigliere Lavanna.

ROBERTO LAVANNA. Nella riunione dei capigruppo era stato sollevato questo problema e mi pare di ricordare che i sei mesi erano indicativi in quanto si richiedeva di legare questa apertura della piazza e concessione della stessa al regolamento delle attività estive, altrimenti uno potrebbe anche aprire un mese prima e chiudere un mese prima, o viceversa. Visto che abbiamo un regolamento comunale che regolamenta le attività estive e che prevede un'attività estiva, chiediamo di legarlo alla settimana antecedente alla Pasqua, fino al 30 settembre.

MILENA SCOLA. Possiamo anche specificare. Non è stato fatto intanto perché questa delibera è stata modificata in quanto si diceva che ci sono attività che hanno solo carattere stagionale, quindi è evidente che uno stagionale non chiederà l'occupazione di suolo pubblico al di fuori della sua attività, anche perché si dice che si deve garantire l'effettivo esercizio della somministrazione, quindi può chiedere l'autorizzazione solo per il periodo in cui è autorizzato ad essere aperto. Inoltre, la logica dice che andremo a occupare questa piazza nei periodi di maggiore flusso turistico, piuttosto che nei mesi invernali, però possiamo precisarlo.

SINDACO. Ha la parola il consigliere Miceli.

GIOVANNI MICELI. Propongo un emendamento al punto 2: "Il rilascio delle autorizzazioni è subordinato alle condizioni..." ecc. Dopo il punto aggiungere: "Sarà data preferenza se l'attività è svolta nel periodo estivo".

MILENA SCOLA. D'accordo.

SINDACO. Chi la chiede d'inverno?

SINDACO. Ha la parola l'assessore Caldari.

ANTONIO CALDARI. Penso che l'emendamento più ragionevole sia quello che ha proposto Lavanna, nel senso che i sei mesi ci sono comunque, perché il nostro regolamento dice che la stagione estiva parte dalla settimana prima di Pasqua e comunque dal primo aprile, quindi a settembre sono già sei mesi. Mi sembra giusto partire da Pasqua perché la piazza, a Pasqua deve vivere. Se viene assegnato lo spazio ad uno dei due bar stagionali che decide di aprire il primo aprile quando la Pasqua cade il 20 marzo, a Pasqua abbiamo la piazza chiusa. Quindi ritengo che l'emendamento proposto da Lavanna vada accettato. Quindi direi "stagionale" perché sappiamo che lo "stagionale" parte dalla settimana prima di Pasqua. La garanzia per il Comune può essere quella di far prestare all'assegnatario una fidejussione per un importo che stabiliremo, per cui se questo non tiene aperta la piazza fino al 30 settembre, paga il Comune quello che è previsto dalla fidejussione.

MILENA SCOLA. In ogni caso c'è la previsione sanzionatoria; Se non vengono rispettate le condizioni, l'autorizzazione viene rispettata.

ANTONIO CALDARI. Però la piazza è chiusa e se ne riparla la Pasqua dell'anno dopo.

MILENA SCOLA. Tutte le autorizzazioni di suolo pubblico sono così regolate. Per nessuna autorizzazione di suolo pubblico chiedo sia mai stata chiesta una fidejussione.

ANTONIO CALDARI. Io chiedo di tenere aperta quella piazza possibilmente 12 mesi all'anno; se non ci si riesce perché qui ne prevediamo 6 — io avrei votato gli 8 mesi — siano 6 mesi. Quest'anno non sono 6 mesi, perché parte da domani e arriviamo al 30 settembre. Se viene assegnato ad un locale che il 20 settembre chiude bottega, la piazza sta chiusa dal 20 settembre fino a Pasqua dell'anno dopo. Noi dobbiamo premunirci.

SINDACO. Non si possono inventare queste sanzioni, dicendo "ti multo", "ti chiedo una fidejussione".

Dott. MARIA DONATO, *Segretario generale*. Questo è un articolo di un regolamento che ha un suo sistema sanzionatorio. Non so cosa andiamo a toccare in deroga rispetto ad altre norme.

ANTONIO CALDARI. Se il problema è l'emendamento sanzionatorio soppressiamo, però sull'apertura da Pasqua non ci piove.

MILENA SCOLA. Anch'io mi ero posta questo problema, perché noi ci affidiamo a un'autodichiarazione. Tra l'altro parliamo di un'autorizzazione triennale: come ci possiamo garantire? Il regolamento prevede che l'autorizzazione venga revocata, perché si dice esplicitamente che non si tratta solo di collocazione di tavoli ma anche di somministrazione, quindi ci siamo tutelati anche in questo, dicendo che l'esercizio della somministrazione deve essere effettivo e continuativo. Ove queste condizioni non

vengano rispettate si procede alla revoca dell'autorizzazione e se c'era già stata una richiesta di altro esercizio, automaticamente si dà all'altro, per cui penso che questo già in qualche modo ci tuteli.

Se mettiamo "stagionale" anziché "estiva", il concetto torna.

SINDACO. L'emendamento propone di modificare l'art. 16 bis come segue: "L'occupazione di piazza Matteotti, era individuata nella planimetria in calce al presente atto è autorizzabile permanentemente per un periodo non inferiore ad anni 3 esclusivamente agli esercizi di somministrazione che si affacciano sulla piazza medesima e per la collocazione, nel rispetto della normativa vigente, di tavoli, sedie e relativi arredi in sintonia con l'arredo urbano. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla condizione che l'occupazione sia attuata attraverso l'esercizio effettivo e continuativo dell'attività di somministrazione e non solamente con la mera collocazione dei tavoli e delle sedie per un periodo minimo pari a 6 mesi l'anno, ricadenti nel periodo di stagionalità estiva. Qualora pervengano più richieste che soddisfino le condizioni sopracitate, si procede, previo sorteggio, al rilascio dell'autorizzazione nel rispetto del principio dell'alternanza. Allo scadere del terzo anno il soggetto autorizzato può richiedere il rinnovo per un eguale periodo del titolo autorizzatorio, sempreché non sia applicabile quanto stabilito al precedente comma. Per l'anno 2003 si prescinde dal periodo minimo di mesi 6 purché l'occupazione di piazza Matteotti venga garantita fino al 30 settembre".

Pongo in votazione l'emendamento.

*Il Consiglio approva all'unanimità*

Pongo in votazione il punto 2 come emendato.

*Il Consiglio approva all'unanimità*

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

*Il Consiglio approva all'unanimità*

## **Costituzione di una s.p.a. di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. 267/2000**

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 3: Costituzione di una s.p.a. di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs. 267/2000.

Argomento non nuovo, almeno nei contenuti generali, perché è stato preliminarmente affrontato nel Consiglio del 26 settembre in cui era stato approvato come atto di indirizzo. Avevamo cioè fatto una delibera che diceva "di avviare la procedura diretta alla costituzione di apposita spa prevista dall'art. 120 del D. Lgs. 267/2000 nei termini in premessa indicati, provvedendo alla predisposizione dei relativi atti come in narrativa indicato, per essere sottoposti all'approvazione consiliare". In questa seduta dobbiamo esaminare quello che è stato messo a punto con un lavoro durato oltre un anno, cioè da quando ho chiesto al direttore generale di verificare quali fossero le soluzioni offerte dalla legge per trovare delle strade per realizzare i cosiddetti grandi obiettivi, perché per le opere pubbliche pure e semplici per le quali si richiede un progetto e un mutuo, ovviamente non c'era bisogno di un lavoro così approfondito. Avevamo preventivato tempi più brevi, ma le cose che deve portare avanti contemporaneamente il Comune sono sempre molte e siamo arrivati ad oggi, ma con molta soddisfazione per il tipo di impostazione che è venuta fuori. La richiesta che facevo al direttore generale muoveva dal fatto che è a tutti noto che le opere pubbliche di una certa rilevanza non possono essere finanziate dal Comune direttamente. Essendoci queste difficoltà di finanziamento si va a cercare la collaborazione del privato. Queste sono regole che seguono ormai tutti i Comuni. Ciò a parte i problemi di altro genere che si pongono per la realizzazione di obiettivi complessi, perché la stessa progettazione è un impegno molto grosso. Se poi si realizzano servizi esiste il problema della gestione, quindi il Comune ha bisogno di trovare strumenti che facilitino gli impegni e il percorso che deve fare.

Vi avevo raccontato che eravamo partiti da un'idea di project-financing che coinvolgeva quattro aree: l'attuale Comune, l'area del Comune nuovo, il piazzale del turismo e il parcheggio di via XXV Aprile. Questo era poi caduto per il fatto che la realizzazione aveva costi molto elevati in termini di superficie che il Comune avrebbe dovuto mettere a disposizione per creare i posti necessari. Abbiamo allora pensato di escludere il parcheggio di via XXV Aprile e di trovare un'altra strada per pensare alle aree del nuovo Municipio al parcheggio di via XXV Aprile e alla trasformazione di questa area in cui siamo adesso. Abbiamo interpellato commercialisti, avvocati esperti di urbanistica, tutte le professionalità possibili e immaginabili ed è venuto fuori che, considerando la distribuzione delle aree di cui parliamo e le connessioni che ci sono fra queste aree, le integrazioni che ci possono essere, il riutilizzo delle strutture esistenti, tutto questo fa configurare questo territorio come un'area dove realizzare una vera trasformazione urbana. E' un'area per Gabicce relativamente ampia, anche se in un comune come Roma sarebbe mezzo Foro Imperiale. E' un'area significativamente grande, che può avere questo aspetto di riqualificazione, di realizzazione ex-novo, di trasformazione da configurare una vera trasformazione urbana. Quindi interventi complessi, di una portata economica elevata, che rendono necessarie delle modalità operative che limitino l'impegno economico del Comune, altrimenti non ci si cava le gambe, prevedendo l'apporto dei privati. Ma quello che noi andiamo a cercare dai privati non è solo l'apporto economico, anche un apporto in termini di capacità progettuale e gestionale, quindi, siccome questo viene posto a base di gara, il socio privato che noi andiamo a cercare sa già che caratteristiche deve avere, cosa deve

garantire, cosa deve fare e non sarà un soggetto di scarsa complessità quello che potrà partecipare alla gara, nel senso che nel bando di gara abbiamo previsto, per avere le maggiori garanzie possibili, che sia un socio che abbia una solidità economico-finanziaria, patrimoniale e anche di capacità professionali molto ricca, per esempio 10 tecnici laureati, il che vuol dire che la ditta di Cartoceto difficilmente potrà presentarsi ad una gara di questo genere. E' una gara che seleziona molto per i requisiti, perché chi partecipa deve essere molto solido.

La normativa ha subito un'evoluzione che ha reso possibile, oggi certe operazioni, in quanto strumenti di collaborazione pubblico-privato per interventi di questo genere sono stati previsti proprio attraverso la costituzione di società per scopi precisi, cioè la società di trasformazione urbana non è una società che ha caratteristiche generiche, ma ha caratteristiche peculiari, ha la forma della spa ma è un modello societario operativo, che serve per la realizzazione degli interventi che sono previsti.

La ricerca del socio privato avviene con gara, quindi con procedura ad evidenza pubblica, il socio privato, una volta selezionato, costituisce con il Comune questa società la quale ha una serie di compiti ben definiti, deve operare attraverso una serie di passaggi, per cui alla società competono l'acquisizione delle aree o la concessione, la realizzazione delle opere, la commercializzazione, la gestione. Quando diciamo società diciamo anche Comune.

Poi le società possono operare con mezzi propri o attraverso operatori esterni alla società di trasformazione urbana, ma la responsabilità giuridica della STU resta ferma rispetto agli scopi da raggiungere e resta fermo che la società di trasformazione urbana rimane l'unico interlocutore del Comune.

Volendo sintetizzare la convenienza che il Comune può avere a costituire una società di trasformazione urbana possiamo elencare: l'economicità, nel senso che l'impegno del Comune è limitato alla quota di partecipazione, la quota di partecipazione, ovviamente viene decisa come quota di partecipazione minoritaria. Avevamo parlato, nel Consiglio di settembre, di un 10% e siamo arrivati a un 20%. Poi, l'opportunità di richiedere progettazione, realizzazione, gestione ecc. alla società. Nello stesso tempo il Comune facendo parte della società è in grado di controllare le scelte, soprattutto se certe scelte sono poste a base della gara e soprattutto per quelle scelte particolari come possono essere la destinazione, la riqualificazione, la trasformazione di quest'area che è uno dei punti più delicati. La trasparenza è evidente perché il socio privato viene individuato attraverso una procedura di evidenza pubblica, vengono posti dei tempi, per cui possiamo parlare anche di tempi certi di realizzazione e infine ci metterei anche un presupposto abbastanza importante, favorevole rispetto alla costituzione di una società di trasformazione urbana rappresentato dal fatto che tutte le aree di cui parliamo sono di proprietà comunale e quindi possono essere rese immediatamente disponibili e in tutte queste aree gli interventi sono previsti previa autorizzazione di piani attuativi, il che significa che all'interno della STU il Comune valuta questi piani attuativi.

Ci sono alcuni riferimenti legislativi da ricordare, ma molto semplici: l'art. 120 del testo unico dice che sono previste le società di trasformazione urbana ma non si dice niente riguardo all'iter da seguire sul procedimento per arrivare all'intervento, comunque fa intendere come si tratti di una società urbanisticamente operativa e verosimilmente snella e rapida.

Poi c'è una circolare del Ministero dei lavori pubblici del dicembre 2000 che prevede un percorso costituito da diversi passaggi, ognuno dei quali va approfondito e tutti questi passaggi devono terminare nella redazione di uno studio di fattibilità. Il Dpr

533 del 1996 si ritiene che possa essere seguito per la scelta del socio della STU. E' la regola che viene seguita per le società dei servizi pubblici locali. La dottrina ritiene che si possa applicare per le società di gestione servizi pubblici locali e si può ritenere verosimile che si possa applicare anche per la STU.

Preciso da ultimo che la società di trasformazione urbana realizza interventi che siano conformi al Prg vigente, quindi rispetto ad esso l'Amministrazione ha ritenuto di porre qualche restrizione, contrariamente a quello che si è scritto oggi sul giornale da parte della minoranza. L'Amministrazione ha voluto restringere la capacità edificatoria prevista sul piazzale del Turismo in 3.500 mq. e portarla a 800 massimo come prezzo, se fosse necessario, per l'equilibrio economico-finanziario per la costruzione del parcheggio. Questo potremo precisarlo meglio quando parleremo del bando. Una restrizione non da poco.

Quando nell'articolo di oggi si dice che andiamo a cementificare l'area adiacente la darsena, sembra che parli chi del piano regolatore che ha fatto non ne sa niente: lì c'era un palazzo di 2.500 mq., aveva una destinazione diversa da quella di municipio, noi non facciamo che sostituirla e ridurre un po' di superficie e ne facciamo un Municipio quindi palazzo c'era a palazzo rimane, quindi un'affermazione veramente sbagliata.

Sull'affermazione riguardo all'aumento di volume previsto qui, non è né più né meno quello che c'è nel piano regolatore vigente e non fatto da questa Amministrazione.

Quindi chi legge non intenda che questa Amministrazione ha aumentato dell'80% quello che era già previsto nel piano regolatore. E' il piano regolatore che ha previsto un incremento dell'80% di quello che c'è adesso. Ci tengo anche a precisare che il palazzo dove dovrebbe sorgere il nuovo municipio a fianco della darsena è stato oggetto di una variante al piano regolatore. Abbiamo fatto la variante per dire "quel palazzo fatto diversamente, come è necessario perché sai un Comune sostituirà, come funzione, l'edificazione prevista dal piano regolatore". La Provincia ha risposto e ha fatto delle precisazioni che abbiamo accolto molto volentieri. Ha detto "vedete di fare un bell'edificio di pregio architettonico e di diminuire i volumi dall'altra parte della strada, cioè sul piazzale Turismo". Come ho detto i 3.500 mq. li abbiamo momentaneamente ridotti ad 800 come massimo prezzo da pagare per l'equilibrio economico-finanziario per la costruzione del parcheggio.

Riassumo brevemente alcune caratteristiche della società. Il capitale sociale è di 250.000 euro, Comune 20% di quote, privato 80%, al privato vengono chieste tutte le garanzie per la realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico prima della costituzione della STU e sulla base di queste garanzie si costituisce la STU rendendo disponibili le aree di proprietà comunale che dicevo prima, oggetto di intervento. Come corrispettivo del trasferimento dobbiamo avere un nuovo Municipio e il parcheggio del piazzale del Turismo realizzato e gestito.

Mi sembra un'operazione che a Gabicce Mare non ha mai avuto precedenti. E' già stato manifestato un interesse appena sul giornale è comparsa la notizia. Non ricordo se era stato chiesto qualcosa a me o era derivato dal Consiglio di settembre, sono venuti alcuni imprenditori a sentire di che cosa si trattava. Ritengo che se questa cosa potesse andare in porto — nessuno può escludere che sia priva di rischi e che possa non andare in porto — sarebbe per Gabicce una cosa di cui vantarsi, non l'Amministrazione che la fa ma Gabicce.

Avrete scorso lo statuto e avrete trovato quello che stavo dicendo: capitale sociale, quota del Comune, quota del privato, previsione di maggioranze qualificate che garantiscono il voto favorevole del Comune per l'assunzione di delibere di particolare

importanza per la vita della società, quindi per la realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico. Con il patto parasociale si è previsto che il Sindaco è il presidente del consiglio di amministrazione e che la carica di amministratore delegato è rivestita da uno dei consiglieri designati dal socio privato. Importante è anche il sindacato di blocco che fa divieto ai soci di trasferire la quota di partecipazione alla STU per tutta la durata del patto. La norma che costituisce la chiave di lettura dell'intera operazione è quella che disciplina l'obbligo dell'aggiudicatario a rilasciare idonee garanzie a favore della STU per l'ottenimento dell'intera quota di finanziamento necessaria per il conseguimento dell'oggetto sociale presso istituti di credito. Obbligo assistito da garanzie previste già nel bando di gara.

Nella convenzione trovate a carico della società l'impegno ad acquisire in proprietà le aree su cui insiste attualmente il Comune: progettare, realizzare, commercializzare le volumetrie previste rispettando quanto indicato nella scheda allegata al bando e nel rispetto degli standard urbanistici complessivi. Sempre a carico della società l'obbligo di progettare, realizzare, gestire, commercializzare gli interventi programmati (nuovo Comune, parcheggio), nel rispetto degli standards qualitativi, quantitativi, tecnici ed economici previsti con la delibera del Consiglio comunale negli atti approvati dal Comune a seguito della procedura di gara per la selezione del socio privato, nella convenzione e nelle successive convenzioni attuative. Il Comune si impegna a trasferire alla STU la proprietà dell'area — e non facciamo confusione tra trasferire al privato e trasferire alla STU — su cui insiste il Comune con contratto sospensivamente condizionato alla realizzazione e presa in consegna del nuovo Comune. Il Comune si impegna a consegnare alla STU l'area per la costruzione del nuovo Comune. Il Comune si impegna a dare in concessione alla STU l'area per la realizzazione del parcheggio del piazzale del Turismo, il Comune si impegna a trasferire in proprietà alla STU l'area richiesta dall'offerente in sede di gara quale prezzo per il raggiungimento dell'equilibrio economico legato alla realizzazione e gestione del parcheggio, che è un'area che, come ho detto prima, non supera gli 800 metri quadri. Poi, l'istituzione di un comitato tecnico di gestione della convenzione, la scelta del partner privato avviene con procedure di evidenza pubblica e deve avere tutti i requisiti che avrete letto. Conseguimento, nell'ultimo triennio, di un volume di fatturato minimo medio di euro 12.500.000 in interventi nel settore immobiliare, di costruzioni, di infrastrutture. Possesso di una struttura organizzativa in grado di garantire la realizzazione degli interventi programmati con al suo interno personale con il profilo professionale adeguato e composta da almeno 10 tecnici laureati dipendenti. L'avvenuta esecuzione, nell'ultimo triennio, di almeno due interventi di cui al precedente punto 1, aventi ciascuno un valore non inferiore a 2.500.000 euro. Certificazione di attestazione di solidità economico-finanziaria da parte di almeno tre istituti di credito nazionali, requisiti che la "dittarella" non può avere. poi ci sono i criteri di valutazione, che sono il piano finanziario, la qualità progettuale ecc. Nelle schede che trovate allegate c'è un inquadramento generale che ormai conosciamo, poi la scheda della nuova sede comunale, la scheda del parcheggio del piazzale del turismo, l'edificio da destinare ad usi terziari che è quello che adesso è il Municipio e la realizzazione di opere di arredo di spazi di uso pubblico di pertinenza degli interventi oggetto di STU, cioè il socio può dire qualcosa — per questo ottiene un punteggio — oltre alla realizzazione delle opere che abbiamo detto, qualcosa sulla copertura del piazzale del turismo, dove vorremmo poter utilizzare l'area per le manifestazioni, oppure piazza davanti a questo edificio, oppure area intorno al Comune. Aggiungendo alcune di queste cose, il socio può offrire qualcosa per cui ottenere un maggiore punteggio.

Trovate allegata la scheda del piano regolatore vigente di quest'area e trovate l'estratto delle due paginette di piano regolatore che riguardano la perimetrazione del municipio, quindi attinenti la scheda di cui parlavo e un regolamento che permette al sindaco di ricoprire la carica di presidente del consiglio di amministrazione della società.

L'argomento è semplice nella sostanza, perché gli obiettivi sono molto chiari; un po' complicato nella procedura, però se avete letto le carte avete avuto modo di chiarirvi le idee. Aspetto le domande.

Ha la parola l'assessore Olmeda.

OSCAR OLMEDA. Circa le aree, oltre ad esserci un sottoutilizzo della previsione di Prg, c'è anche un sottoutilizzo di quanto presentato in questa sala dalla precedente Amministrazione con tanto di piani urbanistici preventivi realizzati dallo studio Federico Oliva. Sono stato presente ad una presentazione già di piani di previsione attuativa delle aree di cui parlava prima il Sindaco facendo riferimento alle superfici che erano state previste con destinazione urbanistica diversa e comunque questa attuazione della STU le sottoutilizza in maniera evidente.

SINDACO. Ha la parola il consigliere Miceli.

GIOVANNI MICELI. Intervengo subito, intanto per chiarire quanto detto dal Sindaco in merito all'articolo scritto su *Il Resto del Carlino*. Il Sindaco, forse poco informato, ha detto "scritto dalla minoranza, ma sotto l'articolo c'è una firma, per cui dire che sia stato scritto dalla minoranza è intanto una mancanza di rispetto nei confronti del giornalista, che peraltro stimo e apprezzo per quanto scritto che condivido, ma mi pare davvero assurdo dire che un articolo sottoscritto da un giornalista sia definito, in una sede autorevole come questa "scritto dalla minoranza". Comunque, preciso che l'articolo non è stato scritto dalla minoranza ma che è condiviso pienamente dal sottoscritto.

SINDACO. Chiedo scusa se ho detto "scritto dalla minoranza", probabilmente mi è venuto spontaneo perché a un certo punto dice "il consigliere di opposizione Giovanni Miceli dice *io voterò contro questo progetto, ritengo che sia una scelta sbagliata*", come se le premesse non virgolettate fossero comunque le tue.

GIOVANNI MICELI. Da dove lo capisci lo sai solo tu.

SINDACO. Ho detto "come se". Se non lo è...

GIOVANNI MICELI. Comunque, chiarito: l'articolo non l'abbiamo scritto noi ma chi l'ha firmato.

Venendo in Comune ho trovato un volantino che leggo, perché mi pare emblematico. Non condivido gli scritti anonimi, però l'ho trovato attaccato nelle colonne del Comune, credo che si possa leggere senza che comporti alcun illecito: "Grazie signor Sindaco, grazie assessori, grazie a tutte le persone che hanno collaborato per dare una immagine nuova a Gabicce. I miei figli ringraziano per questa nuova gettata di cemento nel centro del nostro paese. Ai gabiccesi poteva far male una piazza come si deve nel nostro piccolo borgo, troppo spazio fa girare la testa. Avete già fatto tanto per i bambini ed i ragazzi di Gabicce: a cosa poteva servire un punto di

aggregazione, di ritrovo, di verde... No, molto meglio un altro palazzo che darà ai gabiccesi una piazza, tanto abbiamo già piazza Matteoti...

SINDACO. Questo mi sembra sia molto peggio che dire che l'articolo l'ha scritto l'opposizione, leggere il volantino in Consiglio comunale. Mi sembra molto peggio.

GIOVANNI MICELI. Io non ti ho interrotto, mi piacerebbe avvenisse altrettanto.

SINDACO. Sto parlando di gusto. Scusa l'interruzione. E' come se dicessi che ho letto da qualche parte che Città del sole può "andare a farsi benedire". Non lo direi mai qui.

GIOVANNI MICELI. Comunque ogni tanto ci andiamo anche noi " farci benedire", ci è utile.

In questi quattro anni di attività, noi consiglieri di minoranza siamo stati consultati pochissime volte. Una delle uniche volte in cui siamo stati consultati è stato proprio in occasione della prima deliberazione di indirizzi per la costituzione di una società di trasformazione urbana nel settembre del 2002. Si pose subito il problema, in quella circostanza, specialmente all'interno del gruppo di minoranza, di riuscire a capire quello che si intendeva fare dell'area dell'attuale Municipio, ci si disse in quella circostanza che ne avremmo riparlato per tempo e così ci eravamo convinti che finalmente un problema così importante ci poteva vedere protagonisti, nel senso che potevamo dire la nostra, potevamo valutare quello che si intendeva fare, spettava poi alla responsabilità della maggioranza decidere come, quando e cosa fare. Certamente, comunque, eravamo convinti che ci sarebbe stata una consultazione più precisa, un'informazione più dettagliata, invece c'è stato un silenzio di un anno. Abbiamo chiesto in qualche Consiglio comunale qualche informazione e ci è stato detto che avremmo avuto delle informazioni quando si fosse stati pronti. Si è arrivati alla fine di maggio con una convocazione con due giorni di festa in mezzo, con una convocazione dei capigruppo senza capire di cosa si trattasse, ci è stato sottoposto il pacchetto già definito, già confezionato senza avere la possibilità di entrare nel merito, di confrontarci sulle cose che si erano decise con quel pacchetto e con quelle scelte contenute nella proposta di questa sera.

Avevo votato favorevolmente, per quello che mi riguarda, quella deliberazione di indirizzi, proprio perché ero convinto che si potesse volare assieme su questa questione. Per la verità il capogruppo ci disse che non ci si poteva fidare, votò contro in effetti e aveva ragione.

Ci siamo trovati con un pacchetto di scelte già fatto, già precostituito, senza che ci sia stato un minimo di consultazione, non dico con i consiglieri di minoranza ma almeno con le categorie economiche, con gli operatori turistici, con i consigli di quartiere, società civile, specialmente quegli organismi che lo stesso Consiglio si è dato perché potessero dire la propria su questioni di grossa importanza. E' come se un intervento del genere, che rischia di compromettere la riqualificazione del centro cittadino per i prossimi cento anni non riguardasse le categorie e i cittadini tutti.

Ci sembrate, per la verità, più preoccupati per la formalità degli atti, per gli aspetti tecnici piuttosto che verificare bene se quello che proponete nella sostanza e che alla fine farete lo stesso, rappresenta la migliore soluzione possibile, quella che veramente vuole la città e il meglio per la città. Le scelte di questa sera sono fondamentali per il futuro di Gabicce. Qui davvero non contano le sigle politiche e in questo senso mi sento

di rivolgermi a Forza Italia, ad Alleanza nazionale, agli indipendenti di sinistra, ai Verdi, anche se questa sera stranamente non ci sono — ha giustificato, quindi avrà avuto i suoi motivi — per dirvi "fermatevi, contate fino a dieci, ragionate, ragioniamo se volete, dimentichiamo i partiti e cerchiamo di lavorare davvero per verificare se quello che state proponendo è la migliore soluzione possibile per Gabicce".

A quali bisogni cercate di dare risposta con quello che proponete? Quello dei parcheggi? Ma mi chiedo: 'è uno studio organico di viabilità, di traffico? C'è un piano che vi fa essere certi che 200 posti macchina interrati risolvono tutti i problemi dei parcheggi di Gabicce? Gli stessi 100 posti a rotazione, posti come condizione per piazzale del turismo è un numero a caso oppure collegato a una valutazione tecnica, a uno studio di fattibilità, a un piano complessivo, globale di riqualificazione del territorio? In sostanza siete sicuri che si risolve il problema della viabilità e dei parcheggi a Gabicce, con questo intervento?

Comunque, la realizzazione e la gestione dei parcheggi ritenete che non sia già di per sé remunerativa per l'investimento del capitale privato? Vi saranno delle stime, avrete fatto delle valutazioni in termini di costi, spero, in questa direzione: ci piacerebbe capire di più in questo senso.

E' evidente che i calcoli fatti vi portano a valutare che solo i parcheggi non siano sufficientemente remunerativi per l'investimento privato e prevedete così anche la possibilità di realizzare un ulteriore edificio destinato a terziario per incentivare il privato che si sceglierà per costituire la STU. Si tratta, è vero, di una realizzazione eventuale, ma è evidente che è ben difficile che ditte private rinuncino alla possibilità di realizzare 800 metri di terziario, ancorché fossero penalizzati nei punteggi che verranno assegnati in sede di valutazione. E' più verosimile che avremo un altro edificio nell'ultima area verde rimasta a Gabicce Mare, destinato ad attività commerciali e terziarie. Si tratterà di un edificio che avrà l'obiettivo primario, scrivete, "di salvaguardia e valorizzazione del parco urbano" posto nella parte sud del piazzale del turismo, considerando come salvaguardia l'esigenza di mantenere inalterata la percezione visiva degli spazi verdi. Non riesco a capire dove possa essere realizzato un edificio, non molto alto ma non piccolissimo, se deve contenere 800 metri quadrati di superficie, per non nascondere il verde.

Non si capisce come si faccia a dire che l'obiettivo primario di un edificio possa essere quello di mantenere inalterata la percezione del verde in piazzale del turismo. Poi, 800 metri di commerciale. Ma avete sentito i commercianti su questa questione? C'è ancora spazio per tale attività a Gabicce Mare? Avete fatto un monitoraggio, una verifica per cui siete anche qui certi che in questo edificio si trasferiranno i negozi esistenti in Gabicce Mare? Se così non fosse, i pochi negozianti che riescono ancora ad andare avanti, in futuro dovranno prepararsi a cambiare mestiere. E non venitemi a dire che lo fate perché l'Amministrazione precedente aveva previsto di peggio. Intanto gli altri avevano fatto solo previsioni, voi state realizzando. Ed in ogni caso, per quello che mi riguarda, direi e farei le stesse cose anche se al posto di Domenico ci fosse la Bruna.

L'altro bisogno a cui volete dare risposta con l'operazione STU è la costruzione del nuovo edificio comunale. E' vero che avere un moderno edificio funzionale, spazioso come sede municipale è un'esigenza importante, ma siamo certi che non se ne possa fare a meno? Siamo certi che non si possano trovare soluzioni diverse, quali quelle di lasciare alcuni edifici dove sono e farne altri decentrati in periferia, da qualche altra parte? Perché ricercare soluzioni globali, se il prezzo da pagare è una bella, massiccia cementificazione? Immagino che la risposta sia "è perché l'avevano previsto

nel vecchio Prg". Ma se proprio si deve spostare il Comune, è stato fatto uno studio adeguato per verificare la possibilità di trasferirlo in altro posto ancora più in periferia?

Ci chiediamo se è proprio necessaria un'altra colata di cemento, quattro piani di edificio in uno degli ultimi polmoni verdi che sono rimasti a Gabicce Mare. Il fatto che sia stato previsto nel vecchio Prg e che voi manteniate ancora questa posizione di dire "siccome era previsto nel Prg lo facciamo per questo", è una cosa fuori senso e che non ha ragione di essere perché il Vangelo non si cambia ma il Prg sì. Ci chiediamo se vale la pena il sacrificio che si chiede alla città per la sede municipale.

Infine, l'ipotesi concreta di realizzare un edificio di 24 metri dove c'è attualmente il Municipio vi sembra il massimo? O lo fate, anche qui, solo perché era previsto nel vecchio Prg? L'area del Municipio è l'unica possibile per cercare di riqualificare il centro di Gabicce. Bisognerebbe cercare davvero altre possibilità, prima di andare a una scelta di questo genere.

Noi Ds, ma credo di poter parlare a nome della minoranza tutta, al di là di quello che si era previsto prima ci attiveremo in tutti i modi possibili per ostacolare l'operazione STU e ci chiediamo anche se non sia il caso di sentire i cittadini attraverso un referendum o quanto meno chiedere loro, in una forma possibile — il referendum non si può fare per gli strumenti urbanistici — cosa ne pensano dell'idea di cementificare ulteriormente la piazza dell'attuale Municipio.

Contro questa operazione ci opporremo in tutti i modi possibili, utilizzando raccolta di firme, chiedendo alle associazioni di categoria e a soggetti legittimati a farlo di promuovere ricorsi amministrativi, visto che tra l'altro non è possibile rivolgersi al difensore civico, in quanto Gabicce è uno dei pochissimi Comuni del pesarese che ha ritenuto di non nominare il difensore civico. Questo perché siamo convinti che l'operazione proposta non risolve nessun problema per Gabicce Mare, in particolare non risolve definitivamente il problema dei parcheggi. Avremo certo un bel municipio, qualche parcheggio, un bel centro commerciale, ma per il resto non si risolvono i problemi strutturali della città e in compenso, probabilmente, si risolverà qualche problema in più per il privato che investirà — legittimamente, ovviamente — in quanto avrà la possibilità di avere un bel po' di cemento di quello che si vende, peraltro, molto bene.

Per quanto riguarda l'aspetto formale, so bene che ci sono autorità, tecnici, esperti che vedono la STU nei termini che poneva il Sindaco, ma ci sono anche opinioni diverse, ci sono dubbi di costituzionalità dell'art. 120 del testo unico espressi da molti esperti, perché ritengono che la norma non rispetti il cosiddetto principio di legalità secondo cui, a fronte di un'azione della pubblica amministrazione, ad un intervento potestativo come la dichiarazione di pubblica utilità delle aree interessate alla STU non corrispondono scopi di pubblico interesse ben determinati e definiti dalla norma, perché gli scopi della STU non sono definiti in modo preciso e chiaro dall'art. 120. Quello che ho detto è scritto da Bergonzini, che tutti conoscono. Altri autori come Cammelli e Giroldi hanno messo in rilievo l'incongruenza di un modello societario che rimetta al capitale privato la guida e la direzione di simili soggetti in un campo, quale quello edilizio, fortemente caratterizzato da componenti amministrative che potrebbero pertanto minare il perseguimento dell'interesse pubblico pur sempre sotteso all'attività dei Comuni. Questo lo scrive Olivieri.

Al di là degli aspetti formali che possono lasciare il tempo che trovano, ma che in una posizione di opposizione come la nostra saranno utilizzati e se in quanto ce ne sarà la possibilità, in tutti i modi possibili, c'è da verificare anche quello che è stato fatto, se

la stessa proposta è conforme o meno rispetto a quello che dicono la norma e la circolare che il Sindaco citava prima.

Intanto la cosiddetta ratio della legge non è completamente chiaro e universalmente accettato che sia quella che diceva il Sindaco, perché per molti altri la ratio è quella di fornire uno strumento che consenta di recuperare aree degradate, oppure costruite in modo non funzionale, disordinato, per cui il privato non avrebbe interesse ad intervenire. Con la STU si consente al pubblico di intervenire come stimolo, solo a sostegno ad interventi di recupero di aree degradate. In Auditore, per fare un esempio, vi è un intero centro disabitato, edifici cadenti, completamente abbandonati e in quella realtà serviva la STU per riqualificare quegli edifici, per dare incentivi ai privati, renderli appetibili perché li riqualificassero. Per altre ragioni, per errori non si è portato a termine, ma quella era la realtà in cui si può utilizzare la STU.

Queste sono valutazioni suffragate dalla stessa lettura della circolare 662. Lei direttore ritiene di dare una sua interpretazione, ma leggendo la circolare lo scopo fondamentale della STU consiste nel porre rimedio agli errori urbanistici mediante appropriati interventi di trasformazione degli interventi urbani. Essi si caratterizzano principalmente per la riqualificazione urbana degli insediamenti già esistenti, sicché, sottolinea la circolare, non è opportuno che lo strumento della STU venga utilizzato per regolare interventi urbanistici sulle aree libere, visto che per le zone ad espansione edilizia il sistema programmatorio e l'intervento sono quelli della pianificazione generale e dell'attuazione prevista degli ordinari strumenti previsti dalla legislazione.

A parte questi aspetti tediosi, ma in considerazione che il Sindaco aveva posto altre interpretazioni, altre valutazioni, c'è da valutare anche rispetto all'iter portato avanti, se vi siano delle difformità, delle incongruenze con la circolare, la quale chiarisce quale deve essere l'iter procedurale per attivare le STU e rispetto a questo ci sono degli aspetti a mio avviso non conformi rispetto a quanto stabilito la circolare. La circolare si può disattendere, però per uno strumento nuovo, rispetto al quale non ci sono altri riferimenti, probabilmente la circolare poteva essere un elemento di indicazione a cui riferirsi per una maggiore sicurezza e per evitare rischi e tuffi nel buio.

La circolare prevede in via preliminare la redazione di uno studio di pre-fattibilità, che contenga l'approfondimento della realizzazione tecnica degli interventi e della percorribilità economico-finanziaria del programma, al fine di verificarne i presupposti di gestione e rifinanziamento nel suo complesso, di un'ipotesi di bilancio che si associ ai verificati presupposti di finanziamento e di gestione, tenuto conto dei tempi procedurali. La circolare chiarisce anche che se gli studi di cui al punto precedente danno esito positivo, il Comune è in grado di deliberare in merito alla concreta attivazione del dispositivo di legge. Diversamente lo può fare ma con qualche rischio in più.

Alla deliberazione di questa sera è allegata una delibera in cui sicuramente non ci sono tutti i passaggi definiti dalla circolare come il cronoprogramma, i tempi precisi, i finanziamenti e le valutazioni e stime dei costi. Alla delibera è allegato uno studio di fattibilità che non possiede alcuno dei requisiti per essere considerato tale, in quanto il programma riportato all'ultima pagina non è un cronoprogramma, non individua i tempi necessari per l'attuazione affinché le previsioni economiche siano praticabili, non è riportata nessuna cifra sui costi dell'operazione ed è difficile pensare che uno studio di fattibilità non individui il costo dell'opera. Non è riportata alcuna indicazione sulla possibilità di finanziamento e gestione del complesso. Come si fa ad impegnare l'Amministrazione in un'operazione sconosciuta dal punto di vista economico? Non è riportata alcuna valutazione sul costo delle aree e sui valori delle stesse, quindi sugli

introiti che l'Amministrazione si aspetta in termini di servizi e in termini economici. E' vero che al punto 7, lettera g), nelle condizioni minime si dice che la valutazione deve essere fatta successivamente da un perito del tribunale, però questo, a mio avviso, vuol dire che ancora oggi non sappiamo quanto valgono le aree e in conseguenza ritengo che non sia possibile deliberare.

Ulteriori aspetti di dettaglio da chiarire nella delibera, di poco conto, ma che hanno la loro importanza: nella delibera è prevista una commissione giudicatrice formata solo da tecnici interni all'Amministrazione. Tanto di stima e apprezzamento ai tecnici, ma una commissione di questo genere potrebbe o dovrebbe ottenere professionalità esterne che potrebbero dare più supporto ai tecnici interni stessi.

In definitiva, data l'importanza della questione, per quello che ci riguarda proponiamo, intanto, che la proposta sia ritirata, per consentire una valutazione più approfondita delle scelte che si intende fare perché riteniamo che sia una questione di grossa importanza. Ritengo che su questa questione bisogna informare i cittadini, cosa che non è stata fatta di sicuro, perché non mi pare che ci sia una grossa informazione su questa questione che coinvolge gli interessi, la vita e la qualità della vita di Gabicce Mare per il prossimo futuro. In subordine, quanto meno proponiamo che nella deliberazione si precisi, anche in variante al regolamento dei contratti, che la pubblicazione deve avvenire per almeno 120 giorni e che la gara sarà considerata valida se saranno presentate almeno tre offerte valide; Questo per consentire almeno il confronto tra varie possibilità, visto che si va a costituire una società dove il partner privato ha la maggioranza sul capitale.

E' evidente che non ci illudiamo che si accolga la nostra proposta di rinvio, di ripensare la questione, ma la poniamo lo stesso. Temo che vi avvarrete, anche questa volta, dei numeri, ed è legittimo che lo facciate, vi assumerete le vostre responsabilità. Per quello che ci riguarda ribadisco che attiveremo tutti gli ostacoli possibili alla realizzazione di questa cosa cominciando con la raccolta delle firme e con la richiesta di ricorsi alle associazioni di categoria che potranno essere interessate, non trascurando anche girotondi e barricate o movimenti legittimi, ma che in qualche modo possano sensibilizzare l'opinione pubblica su questa questione.

SINDACO. Sono molto felice della condivisione, che pensavo fosse una cosa sulla quale contare.

GIOVANNI MICELI. Non puoi contare sulla condivisione chiedendo un voto a settembre per discutere di un argomento importantissimo che avete portato avanti per conto vostro, ci avete chiamato cinque giorni prima, con difficoltà anche a reperire gli atti completi, perché il malloppo era pesante, ci avete dato cinque giorni per esaminare un documento che non ci ha dato la possibilità di essere discusso né all'interno dei nostri organismi né tra di noi, né con le categorie, né con quelli che ritenevamo possano essere interessati. Se il voto è stato chiesto per poter essere legittimati a fare le scelte che ritenete di fare va bene, avete i numeri, però non possiamo condividere scelte costruite all'interno del Palazzo senza informazioni, senza consultazioni, senza sentire nessuno. Non sappiamo se i cittadini sono d'accordo su questa questione.

SINDACO. I cittadini non erano neanche d'accordo sul parcheggio sotto i giardini...

GIOVANNI MICELI. Nemmeno sulla piazza Matteotti. Vi rendete conto che questa è una questione grossissima? Stiamo parlando del futuro di Gabicce Mare. Non voglio fare il patetico, però ritenete davvero che non sia giusto sentire l'associazione dei commercianti, gli albergatori, i cittadini, i quartieri, consultarli, sentire cosa ne pensano? Ritenete davvero che sia una richiesta così astrusa, così impossibile, così assurda e non una richiesta che probabilmente potrebbe supportare maggiormente le vostre scelte? Avreste modo, tra l'altro, di poter attaccare le programmazioni fatte nel Prg precedente, ma per favore pensateci, riflettiamo su queste cose, non è una questione di partiti, dimentichiamoci le sigle, qui non ci sono destra o sinistra né liste trasversali come scrive il giornalista, qui c'è davvero un interesse importantissimo per la città.

SINDACO. Ricordo di aver parlato, nel corso di incontri pubblici, almeno tre volte di società di trasformazione urbana: una a Ponte Tavollo e due al palazzo del turismo, con l'intenzione di non fermarmi qui ma di fare anche altri incontri per spiegare meglio di cosa si tratta, perché l'esigenza del Comune nuovo è impellente, il parcheggio nel piazzale del turismo — tu Bruna me ne potrai dare atto perché l'avevi già pensato — è l'unica cosa sulla quale a Gabicce non c'è mai stata una voce dissenziente.

Oltretutto parliamo di cose di cui in pubblico credo di aver parlato più di una volta, inoltre si tratta di cose la più discutibile delle quali, secondo voi, è quella del destino di quest'area. mi si diceva quando ho chiamato voi e vennero Lavanna e Gabellini per parlare di STU, che la previsione fatta dal piano regolatore qui era una specie di riserva nel caso in cui non si fosse riusciti a realizzare il Comune sul piazzale del turismo, cosa di un'assurdità totale, perché non si può fare un piano regolatore in cui si dice "adesso qui ci metto un palazzo di 24 metri e poi cercherò di non farlo". Per lo meno si dice "faccio questa previsione, faccio una bela integrazione dell'area e tutt'al più dico *se non riesco a realizzare questo obiettivo qui lo realizzo qua*", motivando perché ma lo dici.

La ricerca delle soluzioni per fare qui il nuovo palazzo l'abbiamo detta altre cento volte in Consiglio comunale, ma se voi la ponete come condizione possiamo dirla altre duecento volte e rimaniamo sempre lì. Questi interventi, queste realizzazioni di un nuovo parcheggio e di un nuovo Comune non si riesce a farle reperendo finanziamenti in altro modo, noi non ci siamo riusciti. Sapete che abbiamo anche fatto gli studi di fattibilità per far rimanere il Comune dov'è, ricostruirlo, ristrutturarlo senza demolirlo. Tutto quello che era possibile. Gli studi di fattibilità ve li abbiamo illustrati, li abbiamo illustrati in pubblico, Olmeda si è sgolato più volte. A questo punto, se voi continuate ad insistere sul fatto che questo volume non si può spostare come previsto dal piano regolatore ma si deve fare la piazza, chiudiamo l'argomento, votiamo la STU, chi vota, chi non vota non vota e buonanotte al secchio. Se voi, nel frattempo, aveste fatto l'opposizione costruttiva che avevate dichiarato nel 1999 dicendo "mi è venuto in mente come si potrebbe fare per lasciare la piazza", avreste dato un bel contributo. *(Interruzione)*. Ho riferito quello che tu hai detto a me, presente Gabellini.

SINDACO. Ha la parola il consigliere Gabellini.

PAOLA GABELLINI. Non credo che il Sindaco debba sempre giustificarsi incolpando chi l'ha preceduto. Questa Amministrazione ha una sua testa, un suo modo di lavorare, il Sindaco si è presentato nel 1999 ai gabiccesi dicendo che avrebbe fatto qualcosa di innovativo per questo paese, visto che la precedente Amministrazione lo stava rovinando. Poi vediamo che in questi quattro anni e mezzo questo qualcosa di

nuovo, di bello, di costruttivo, di vivo non è venuto fuori, anzi questa sera sentiamo il Sindaco che giustifica le sue scelte importanti per il futuro di questa nostra città sulle scelte che abbiamo fatto noi, che hanno fatto altro. Se questa Amministrazione non condivideva nel 1999 — tanto è vero che il verde ha giustificato ma non è presente. Io presumo che è una persona onesta, quindi non è in Consiglio perché presumo che non si senta di approvare una cosa di questo tipo, una cementificazione, ma non voglio fare processi alle intenzioni, anzi chiuso la parentesi —... Sindaco, non è possibile andare avanti in questo modo: "facciamo questo perché nel piano regolatore che avevate fatto voi l'avevate previsto". Voi dovevate cambiare, far rivivere questo paese, trasformarlo, non avete fatto assolutamente niente, anzi l'avete imbruttito, perché piazza Matteotti l'avete cementificata, sui giardini Unità d'Italia avete stracciato con molta soddisfazione un progetto importante di parcheggi. Perché non avete stracciato il piano regolatore, non avete fatto la variante a questo famoso piano regolatore, a questi famosi metri cubi che la vecchia Amministrazione ha inserito? Voi ci dovete spiegare perché vi dovete sempre giustificare dicendo "stiamo facendo questa cosa, costruiamo del cemento sulla piazza del Municipio perché chi ci ha preceduto l'ha inserito nel piano regolatore". Ma voi avete gli strumenti, la testa, i tecnici. Pensate di vostro. Noi l'abbiamo anche suggerito. Non sorridere Domenico, perché non c'è niente da sorridere, perché è un problema serio. Qui si va a cementificare tutto. L'unico spazio libero di Gabicce si andrà a cementificare, si cementificherà piazzale del turismo. E' stata fatta una battaglia linguistica di manifesti, giornali, articoli sul palazzo del Municipio in piazzale del turismo fatto con un certo criterio, piazzale del turismo di mille metri proposto dalla precedente Amministrazione, con un tetto che non andava a impattare con l'ambiente. Allora faceste una campagna contro questa cosa, adesso non sono più mille metri, sono 800 ma andiamo a costruire anche lì. Questo è il nuovo? Questo siete voi? Cosa volete fare, cementifichiamo la darsena, piazzale del turismo, la piazza del municipio, abbattiamo e poi cementifichiamo. Ma gli spazi liberi dove sono, dove rimangono? Da qui a vent'anni che cosa sarà Gabicce? Tutto un cemento.

Voi dite "questa è la nostra idea e la proponiamo". E' inutile continuare a dire che fate perché altri l'avevano già preventivato. Cosa sapete cosa avremmo fatto noi? Nella nostra testa voi non ci potete essere. Fate voi, progettate e fate per voi e non giustificate le vostre azioni, i vostri progetti nei confronti della gente dicendo "sono stati loro", perché è inutile e non ha senso.

SINDACO. Mi guarderei bene dal dire che la STU è il risultato del piano regolatore che avete fatto voi. La STU è una scelta che abbiamo fatto noi. Io non ho detto che qui viene fuori quello che è previsto dal piano regolatore, ho detto "si fa una società di trasformazione urbana per fare questi interventi, quello che si fa qui c'era nel piano regolatore, quello che c'era nel piazzale del turismo si riduce da 3.500 a 800 metri e di fianco alla darsena si riduce da 2.500 a 2.100 metri". Il che vuol dire che la società di trasformazione urbana non viene fatta sulla base di quello che avete pensato voi, è che bene o male bisogna partire da previsioni urbanistiche, perché la STU organizza previsioni urbanistiche. Alcune sono state realizzate ad hoc, per esempio la variante per il Comune, alcune verranno modificate al momento opportuno, per esempio il passaggio da 3.500 a 800 metri, alcune non verranno modificate affatto per il fatto che tornano bene così. Di che cosa ti lamenti se qui c'è l'80% di incremento del volume ed eri stata tu stessa a prevederlo? Questo non capisco. Perché ti lamenti? Perché mi dici che nel piano regolatore l'avevate previsto però non l'avreste fatto? Questa è una risposta che

devi dare a qualcun altro, non all'Amministrazione, al Consiglio comunale e cose di questo genere.

Ha la parola l'assessore Olmeda.

OSCAR OLMEDA. L'utilizzo che abbiamo fatto del Prg è correttivo rispetto a quello che voi avevate previsto di utilizzare con l'attuazione del Prg. Voi date dimostrazione di essere aberrati dalla cementificazione, quando noi l'abbiamo semplicemente ridotta. Noi non vi leggiamo il pensiero, semplicemente leggiamo gli atti e i piani urbanistici che voi avete proposto in campagna elettorale, qua, non ce li sogniamo. *(Interruzione)*. L'unica cosa giusta che hai detto, Giovanni, è "questo lo faccio, personalmente l'avrei fatto anche se ci fosse stata Bruna" e questo è legittimo e ti fa onore, però per il resto non è una giustificazione del voto di chi ti sta vicino.

SINDACO. Ha la parola il consigliere Gasperi.

FOSCO GASPERI. Molto è stato detto, è difficile aggiungere. E' evidente che delle ante questioni sollevate quella che più desta perplessità attiene al fatto che al posto di questa sede comunale l'operazione prevede un certo numero di metri quadri, 2.000. Questa è l'operazione all'interno del sistema STU che desta perplessità. A giustificazione della scelta di andare avanti c'è il fatto che altrimenti non si trovano finanziamenti per realizzare queste strutture indispensabili alla nostra città e alla nostra economia.

Non è che vada sempre trovata una giustificazione perché l'obiettivo venga realizzato, a volte ci si può chiedere "l'obiettivo, che è comunque un fatto positivo, vale la pena rispetto a mettere a repentaglio una condizione urbanistica il cui maleficio può superare i benefici?". A questa domanda ciascuno di noi può rispondere positivamente o negativamente.

Quando i miei colleghi dell'opposizione ti rimproverano di fare sempre riferimento alle decisioni prese dall'Amministrazione precedente credo che vogliano dire questo: la cosa che questa sera approviamo o non approviamo, è positiva o non positiva in sé, non riferita o rapportata a quello che precedentemente avevano deliberato gli altri amministratori, i quali casualmente sono qui, ma potevano esserci altri amministratori. Se ci fossero stati altri amministratori nessuno di voi avrebbe detto "voi avevate fatto, voi avevate detto". Se l'intenzione della maggioranza è quella di dire "noi cerchiamo di dare soluzione al problema del parcheggio, al problema di una sede decorosa del Municipio e non abbiamo trovato altra soluzione che prevedere tutto questo cambio di proprietà, penso che debba bastare, senza fare sempre riferimenti al passato, perché automaticamente si innescano meccanismi di controrisposta.

Comuni d'Italia, anche molto vicini al nostro, hanno risolto parecchi dei loro problemi prima ancora che esistesse la STU, quindi potrebbero esserci altri metodi. Ma non voglio nascondermi dietro un dito. Per esempio non è pensabile che in quest'area si possa prevedere un volume alternativo che non sia per forza il residenziale, il commerciale? Una struttura pensata come palazzo dei congressi, una struttura tanto richiesta dalle forze economiche del turismo, specialmente degli albergatori, una struttura turistica di due piani e non di 24 metri di altezza, che possa rispondere alle esigenze di un turismo congressuale. Tra l'altro abbiamo approvato nella precedente seduta l'adesione a una spa senza avere le strutture per accogliere questo tipo di turismo dobbiamo rivolgerci agli alberghi che al loro interno, sia pure risicate, le hanno. Oppure

preferirei che fosse, per assurdo, previsto un volume maggiore nel piazzale del turismo, per rendere economicamente appetibile questa operazione.

A pag. 4 della delibera si fa riferimento al fatto che il presidente del consiglio di amministrazione di questa spa sia il Sindaco. Condivido in pieno che sia la parte pubblica a presiedere il consiglio di amministrazione, però non vedo perché solo e proprio il Sindaco. Si può prevedere una delega. Se il Sindaco si vuol tenere la presidenza bene, altrimenti potrà darla ad altri.

Nell'allegato A, a pag. 5 c'è una cosa che non riesco pure a capire: l'impegno ad acquisire le aree senza stabilire il prezzo. E' vero che poi c'è il perito del tribunale che stabilirà il valore di queste aree, però avverrà solo dopo l'aggiudicazione della gara. Mi chiedo: con quali criteri si è stabilito, salvo la verifica attraverso i piani finanziari ed economici a carico della STU, che l'operazione è economicamente equa, concedendo tutto quello che il Comune deve concedere, se non sappiamo il prezzo di questo terreno? I punti 1, 2, 3 e 4 di pagina 5 trasferiscono la proprietà dell'area, consegnano quella del nuovo Comune, danno la concessione per il parcheggio, trasferiscono la proprietà dell'eventuale area per l'eventuale prezzo. Con quale metodo è stato stabilito che questa sia un'operazione economicamente equa?

Capisco che le ditte che dovessero partecipare a questa gara devono offrire tutte le garanzie di solidità, di professionalità, di esperienza ecc.? però quello che si richiede credo sia molto. Si può dire "più è e più siamo sicuri che la società è seria", ma si può anche dire che "più è e più siamo sicuri che partecipano poche ditte", al punto tale che si può pensare che si prefigurino un numero molto limitato di ditte in grado di rispondere a questi requisiti, perché dieci tecnici tutti laureati è cosa difficile. Non è possibile trovare un equilibrio che contempli le due esigenze, cioè serietà della ditta e numero congruo di partecipanti? Quindi la proposta di Miceli di averne almeno tre mi sembra più che mai opportuna, anzi forse è meglio anche averne di più.

A pag. 9 dell'allegato A mi chiedo come si può definire economicamente in equilibrio un'operazione. Anche se è vero che si dice che il privato deve accettare per bando le perizie del tribunale.

In relazione al patto parasociale chiedo quali sono le cautele con cui il Comune si garantisce nell'eventualità di aumenti di capitale, visto che noi abbiamo il 20% e il privato dovrebbe averne l'80.

A pag. 7 del bando, lettera b), in relazione a quanto si deve fare in quest'area, chiedo se è previsto l'obbligo di fare dei parcheggi interrati. Ammettendo che vada avanti l'idea che la STU possa edificare i 2.000 metri quadrati di area, siccome nella scheda allegata al Prg erano previsti dei parcheggi interrati, non sappiamo se sono facoltativi, se sono obbligatori, vorrei sapere questo.

SINDACO. Ci sono delle cose tecniche che rinvio volentieri ai tecnici che sanno rispondere meglio di me, anche se la questione del valore degli immobili è una cosa che rientra nell'equilibrio economico-finanziari che nella presentazione dei progetti che vengono richiesti nel bando di gara deve figurare, tant'è che se prendi la delibera, si dice "tenuto conto delle differenze esistenti tra le aree oggetto di intervento, il Comune trasferirà in proprietà o in concessione o metterà a disposizione della società, una volta costituita, i beni immobili di cui si è detto. La società dovrà, come corrispettivo del trasferimento, realizzare e consegnare alla proprietà esclusiva del Comune la nuova sede comunale. Tale impegno sarà garantito mediante fidejussione bancaria...". Poi c'è anche "versare eventuale conguaglio in denaro", nel senso che non è detto che alla fine, in questa valutazione non ci sia qualcosa che la società debba versare al Comune perché

ha messo di più. E' una valutazione che viene fuori successivamente, quindi, ma non va temuto in nessun modo che la valutazione che verrà fuori dopo, siccome deve essere un piano economico-finanziario, possa compromettere qualche cosa. Ma lascio rispondere ai tecnici riguardo tutte le questioni che tu hai posto, tranne quella del sindaco che ci può mettere un delegato, ma credo che il sindaco nella STU ci stia bene, qualunque sindaco sia. In riferimento alle cose fatte dagli amministratori precedenti non è una specie di ripicca o di continuo martellamento nei confronti degli amministratori precedenti. Tu dicevi "se invece di questi ce ne fossero stati altri, cosa avremmo detto?". Avremmo detto uguale: prendiamo quello che c'è nel piazzale del turismo e da 3.500 metri lo riduciamo a 800, prendiamo quello che c'è nel piazzale del Comune e lo lasciamo com'è e quello che c'è a fianco della Darsena lo trasformiamo in Comune. Il fatto che si dica che qui ci starebbe bene una piazza quando era stato progettato un edificio alto fino a 24 metri, il fatto che venga contestato automaticamente ti fa venire da dire "perché lo contesti quando lo hai previsto tu?", cosa che non diresti se ci fosse qualcun altro. non è una ripicca, una vendetta.

FOSCO GASPERI. Non è una motivazione da portare quando uno deve presentare qualcosa.

SINDACO. Non è una motivazione, è una risposta a una obiezione.  
Ha la parola il consigliere Tacchi.

BRUNA TACCHI. Se vogliamo essere chiari subito diciamo che l'assessore Olmeda ha tenuto a precisare, prima che tutti noi parlassimo, dopo la tua esposizione, a giustificare sempre, perché "tanto voi avevate già sbagliato prima, quindi noi siamo legittimati a continuare a sbagliare". Tanto è vero che a Miceli ho detto "perché si devono sempre giustificare"?

Vorrei farti capire che una discussione di questo livello che si sta producendo mi fa contenta, ma l'alta sera non era possibile farla, perché sono già due ore abbondanti che stiamo parlando di questo argomento.

Tu, nel progettare, nel lavorare, nell'elaborare questa STU, la possibilità di intervento a Gabicce, sofferta, ricercata, sei preso dalla voglia del voler fare, del voler amministrare, del voler produrre, ma allo stesso modo va anche capito chi prima di voi ha fatto le stesse cose, cioè ha progettato, ha fatto piani regolatori. Non va sempre denigrato come se "voi avete fatto spazzatura, siamo arrivati noi e abbiamo corretto, stiamo cercando di correggere". Questo fa male e siccome sono quattro anni abbondanti che continua a far male è ora di smetterla. Tu questa sera sei pronto — io mi riconosco completamente nell'intervento di Miceli — stai presentando al Consiglio comunale la trasformazione del nostro paese per i prossimi 30-40 anni, non hai discusso con le categorie, non hai discusso con la gente, ti prendi le tue responsabilità ed è sicuramente sbagliato, perché questa cosa doveva essere fatta. Questa sera poti in Consiglio una cosa, io sono stata fra quelli che a settembre ha votato a favore e sostengo quel voto a favore, tutt'oggi sono convinta che andava votato a favore, perché per il bene di Gabicce è auspicabile che tutto questo avvenga. I procedimenti, chi amministra se li sceglie.

Sono passati quattro anni dal piano regolatore e la previsione di piano regolatore non è Vangelo. Io mi riconosco tanto in quello che ha detto Miceli, che sono d'accordo anche quando ha detto che lui avrebbe detto quelle cose anche e le avessi fatte io. Mi riconosco totalmente, proprio perché in quattro anni le cose si modificano, le situazioni

cambiano e non è detto che se la previsione era quella dovesse essere riprodotta assolutamente. Probabilmente neanche noi riprodurremmo quella previsione.

Questa benedetta scheda n. 6 prevedeva l'aumento di volume di tot per cento, prevedeva la possibilità dei residenti vicino di poter aumentare a loro volta il 25% del loro volume esistente e non è cosa da poco, perché prima o poi Gabicce si dovrà rendere conto che non può restare con quegli edifici. Chi meglio di te se ne poteva rendere conto e poteva farli partecipare a questa operazione su cui hai avuto il consenso totale di questo quartiere? L'ho detto tante volte, questo. Quindi il 25% di aumento del loro volume, qualora alzassero di un piano, aprissero varchi a mare, visuali a mare che non ci saranno con questa previsione, perché tu fai una variante al piano regolatore dove dici soltanto "prendo questo edificio, lo faccio ricostruire e lo faccio aumentare dell'80%", senza la previsione del piano di parcheggio interrato che invece il piano regolatore prevede. E' la stessa cosa che noi avevamo previsto? Comunque andava fatta questa cosa, cioè ci si innalzava, si comprometteva i residenti, si obbligava a fare il parcheggio interrato, si apriva la visuale a mare e probabilmente poteva restare anche qui il Comune, perché nessuno obbligava di portare il Comune a piazzale del turismo. Ti sembra poco che questa rimaneva comunque un'area pubblica, mentre invece tu ci fari mettere i privati, i famosi... Lo ripeterò all'infinito: lo vorrò vedere questo edificio urbanisticamente tanto valido. Per ora non si vedono grandi cose a Gabicce Mare. Sarò felice se ci sarà, ma vedrò soltanto un altro edificio con i panni stesi alle finestre, nel centro di Gabicce, l'unica area pubblica rimasta, dal momento che piazza Matteotti è stata compromessa definitivamente, di pubblico non c'è più niente, l'unico pezzo l'abbiamo dato in concessione ai tavolini dei bar con la delibera precedenti, piazza Giardini Unità d'Italia è completamente compromessa, perché gli alberi sono rimasti, hai piantato tanti di quei cespugli che bisogna stare attenti a camminare. Invece noi prevedevamo la piazza, se ricordi. Metti a disposizione tre aree pubbliche importantissime per il paese, le uniche tre che rimangono, quindi se si dovesse prevedere uno sviluppo pubblico, a questo punto se non andrai a vedere le scuole di via XXV Aprile non ci sarà più possibilità di espansione pubblica in alcun modo a Gabicce Mare.

Ho chiarito definitivamente questo benedetto edificio che ancora continua a tornare dicendo qual era la nostra intenzione: qui ci poteva restare il Comune, perché questo edificio si demoliva, si innalzava rimaneva il Comune dov'era, il palazzo che fai fare qui lo facevamo fare sulla Darsena, non mi sembra la stessa cosa, perché questo sarebbe rimasto pubblico e là sarebbe stato privato. Tu fai l'inverso.

Io rimango convinta che il Comune andava benissimo anche nel piazzale del turismo, con annessa la palazzina di 700 metri che fari costruire, perché comunque sarà una palazzina. Quando abbiamo tanti negozi sfitti in via Veneto. Se non ci sarà una trasformazione pubblica — e con questa operazione non ci sarà più — non ci sarà un forte sviluppo economico né in via Veneto e a maggior ragione là. Apriremo altre banche che già sono 11, diventeremo la Las Vegas delle banche.

Questa cosa la devi valutare veramente, proprio perché ne hai la possibilità. L'ho detto anche in tempi non sospetti, da quando si continua a discutere di questo benedetto Comune, non per giustificarmi, ma perché la possibilità vera di avere una piazza vera nel cuore di Gabicce è solo questa, non c'è via d'uscita. Non ci si riusciva economicamente? Esistono i mutui. Sono scelte, te ne assumi la responsabilità, ti prego di non denigrare chi ti ha preceduto, perché chi amministra non può continuare a vivere sulla pelle degli altri. Mi auguro che ci siano tante ditte che partecipino, non una.

SINDACO. Io mi auguro non troppe.

BRUNA TACCHI. Io mi auguro che ce ne siano tante, perché se ce ne saranno una o due darebbe tanto l'idea di una cosa già pattuita a tavolino, dove scapperanno fuori i soliti "progettini". Mi auguro per te e per Gabicce Mare che partecipino tante ditte, che abbiate la possibilità di valutare tutti i progetti che arriveranno con una commissione tecnica che deve essere veramente tecnica e capace, altrimenti non si può chiedere un progetto fenomenale e poi farlo valutare da un organismo che non può avere la caratteristica per valutare un progetto fenomenale. I giorni non ho capito bene quanti saranno per il bando, vorrei capirlo meglio. Tu cosa prevedi? Quando riusciremo ad avere un embrione di solido? Lo devi dire al paese, perché tu avrai i numeri per votare e la STU da domani sarà già un atto. Questo bando quanto rimarrà fuori? Che tempo vi prenderete per valutarlo? Una previsione ipotetica abbastanza realistica mi piacerebbe conoscerla, ma credo vada data una risposta al paese che, senza saperlo, vedrà la possibilità di nascita di tanti altri lungomare, darsene, tutte quelle cose che avete tanto denigrato nei tempi passati. Poi, con il privato che ha i suoi miliardi a disposizione, tornare indietro è molto difficile e doloroso, soprattutto per la città che deve subire. *(fine nastro)*

SINDACO. ...questo non l'ho detto. Ho detto solo "quello che viene conservato di quel piano regolatore", perché qualcosa è stato variato. E' stata variata la destinazione della palazzina, che non era Comune, perché diventasse Comune, è stata ridotta la superficie di piazzale del turismo, quindi qualcosa è stato variato. Non è che questo è il risultato del vostro piano regolatore: si conserva, del vostro piano regolatore, quello che permette di fare questa operazione, si riduce quello che si ritiene di dover ridurre e basta e non vi si danno colpe.

Ribadisco — non lo farò mai più — che non capisco perché vi meravigliate che qui si faccia un palazzo quando il piano regolatore c'era. Ma non è un rimprovero è un domandarsi "perché qui c'erano 24 metri di altezza, 2.000 metri di volume, li lasciamo ed è un disastro?". Se lo ritenevate un tale disastro, perché l'avete messo? *(Interruzioni)*. Non faccio un piano regolatore dove prevedo un palazzo di 24 metri, se non lo voglio costruire. *(Interruzione)*. Io non ho niente da capire, soprattutto da te, dico solo che un piano regolatore, dove c'è un palazzo di 24 metri, lo uso e tu non mi puoi incrementare di voler cementificare. *(interruzione)*. Vuoi la piazza o non la vuoi? Se volevi la piazza veramente convinto della piazza, nel piano regolatore non ci mettevi l'edificio. I varchi verso il mare voglio vedere come li apri, visto che c'è tutta la prima linea che li copre.

Mi sembra che proprio non ci si intenda su questa cosa, quindi non replico più, perché voi prendete come accusa quella che un'accusa non è.

Prego il segretario di rispondere sui tempi.

Dott. MARIA DONATO, *Segretario generale*. Esistono quelli previsti dal Dpr che pure viene richiamato dalla stessa circolare: i tempi minimi di pubblicazione del bando sulla Gazzetta delle Comunità europee sono di 52 giorni, quindi sotto quella soglia non si può scendere. Però la particolarità della gara, che presuppone anche la presentazione di progetti, di planivolumetrici e soprattutto di piani economici molto complessi, ci sta suggerendo di allungare questo tempo minimo. Riteniamo che dalla data di invio del bando alla Gazzetta delle Comunità europee, che è la data da cui decorrono i 52 giorni, debbano trascorrere almeno 3 mesi. Questi sono i tempi che prevediamo, quindi anziché i primi di agosto, nel mese di settembre se il bando, come probabile essendo ormai

confezionato, andrà in pubblicazione presto. Questo con il chiaro intento di rendere possibile la partecipazione prevista dal bando, che richiede una documentazione amministrativa essenziale, perché fatta sostanzialmente di documentazione, ma una documentazione tecnica, sia della tecnica della progettazione che della tecnica economica molto più complessa. L'indicazione della composizione della commissione, come fatta, di tecnici interni, non corrisponde né a quello che abbiamo già scritto nel regolamento dei contratti approvato molto tempo fa e che qui ci limitiamo a riprendere solo per chiarire come devono essere applicate le norme del regolamento. Quindi la commissione non è una commissione interna, deve essere presieduta da un soggetto interno, ma sulla composizione ci siamo limitati a scrivere, in delibera, "fissare la composizione a cinque", perché questo dice il nostro regolamento.

Credo sia utile chiarire la questione della perizia legata alla vendita del patrimonio comunale. E' un passaggio delicato, se detto in questi termini. Il Comune non potrebbe cedere mai patrimonio senza perizia, né lo farà. La verità è che quando il trasferimento della proprietà deve avvenire nei confronti di una società, la società ha il diritto e il dovere di acquisire questo patrimonio e non è cosa da poco che il trasferimento della proprietà dell'immobile sia previsto dopo la costituzione della società. Non è un conferimento di patrimonio che avviene in sede di costituzione della società, è successivo. A quel punto scattano gli obblighi del codice civile, per cui l'acquisizione di un patrimonio in capo a una società immobiliare deve passare da una perizia elaborata da un perito del tribunale.

Quale difficoltà abbiamo cercato di superare? Intanto una valutazione molto generica, che non ha le caratteristiche di una stima. Esiste agli atti del Comune, non richiamata qui — perché sarebbe stato improprio — ed esiste perché quando l'Amministrazione ha approvato un programma che prevedeva la vendita di questo immobile e a fronte di questa la costruzione del nuovo Comune, è stato previsto un valore indicativo, quindi risulta agli atti una stima che però volutamente non è stata riportata in questa procedura, innanzitutto perché non influente dal punto di vista dello svolgimento della gara. Non dobbiamo mai dimenticare che il Comune fa la gara per trovare un socio privato all'interno di una STU di cui fa parte lo stesso Comune. La gara e le modalità attraverso cui avviene, hanno indotto a configurare una procedura che garantisca al massimo l'esposizione anche economica del Comune, questa era la filosofia che doveva avere questa operazione, quindi non un investimento che esponesse finanziariamente il Comune. Tirate le fila di questo discorso, la società si costituisce con un capitale sociale di 250.000 euro, il Comune ha una quota minima del 20% garantita, non variabile. Sostanzialmente il socio che noi ricerchiamo quale obbligo assume? Come lo ricerchiamo è scritto nel bando. Assume l'obbligo di finanziare le obbligazioni che la STU dovrà assumere per la realizzazione degli interventi pubblici. Questa era la nostra missione di tecnici: garantire che il Comune non avesse un'esposizione finanziaria oltre il capitale sociale.

D'altra parte, la capacità speculativa del privato deve essere utilizzata sin dalla fase dell'offerta. Questo è stato il vero studio che ci ha consentito poi di portare avanti quella relazione, forse giustamente non considerata uno studio di fattibilità se letta nelle quattro pagine della relazione, ma lo studio di fattibilità è costituito dal complesso degli atti che questa sera vengono sottoposti all'esame del Consiglio comunale, quella è una relazione introduttiva. Poi la tipologia di bando, della convenzione, di statuto, di patti parasociali, tutto questo è studio di fattibilità che ha portato alle conclusioni che poi sono banalmente sintetizzate nelle brevi note della relazione.

Che non abbia le caratteristiche dello studio di fattibilità previste dalla circolare non è inquietante, perché la società che è stata studiata per questa missione, si ispira all'articolo... (*Interruzione*). Il sistema delle garanzie è forse la parte più noiosa, però anche quella più sofisticata dal punto di vista delle garanzie che riceve il Comune e si evincono già dal band le garanzie di cui parliamo. In gara, il proponente la propria offerta deve dichiarare l'accettazione di quella perizia, per una ragione molto semplice. La società ha le regole di una società... (*Interruzione*). No, non acquista al buio, perché la società non paga un prezzo per quel valore, la società deve consegnare al Comune, soggetto diverso dal Comune socio dentro la società — la STU è fatta di Comune e di socio privato — un nuovo parcheggio. Questo dal punto di vista degli edifici pubblici, ma l'oggetto della società è anche la realizzazione di quello che è previsto per l'edificazione. Ma il socio che partecipa alla gara è totalmente legato alla sua offerta. In gara entra la prospettazione che il privato eventualmente aggiudicatario fa, di tutta l'operazione. Io privato devo dire cosa stimo e questo è un elemento di gara che sarà esaminato da tecnici esperti capaci di valutare quel piano economico-finanziario. Gli si dovrà dire, in sede di gara, quanto il privato prevede di ricavare dalla commercializzazione di quello che sarà realizzato su quest'area, quanto il privato prevede di ricavare dalla gestione del parcheggio, quanto il privato prevede di ricavare dalla vendita delle eventuali superfici accessorie che saranno realizzate sull'area del parcheggio e su cui l'Amministrazione ha solo posto un limite.

Il piano economico quindi, diventa il laccio da cui l'offerente-aggiudicatario non può più discostarsi, perché se si discosta, quella cauzione provvisoria, che si scioglie, pari al 20% del valore delle opere prospettate in sede di gara dallo stesso offerente, non la riprenderà. Io ho una cauzione del 20% di lavori che presumiamo siano 10 miliardi? Non lo so. Nei progetti preliminari che l'Amministrazione si era data per la realizzazione del nuovo Comune si parlava del valore di 4-5 miliardi per il nuovo Comune. L'offerente deposita una cauzione provvisoria che non viene restituita se non quando ha sottoscritto tutti gli atti — statuto, patti parasociali — e quando avrà costituito una cauzione definitiva pari al valore delle opere così come prospettate dallo stesso offerente. Inoltre, quella cauzione provvisoria che viene incamerata e viene esclusivamente da un istituto bancario di rilevanza nazionale, per essere svincolata necessita della cauzione definitiva che la STU deve costituire a favore del Comune per garantire il raggiungimento degli obiettivi.

Il privato di cui si parla certo, deve avere uno spessore economico capace di garantire questa operazione, perché non si può buttare il Comune in mano ad un'impresa di buona volontà ma che non offre l'oggetto della società. L'oggetto della società sono le garanzie che il privato deve dare, garanzie alle banche che devono concedere i mutui. Quindi, o presta danaro oppure garantisce. Quando parlo di "garanzie" ne parlo nell'accezione civilistica. Le rate di mutuo, sostanzialmente le paga il socio privato e questo lo sa, perché il bando descrive nei minimi particolari tutto quello cui va incontro il privato.

Sul piano delle garanzie credo sia stato fatto il massimo sforzo. Certo che può spaventare, però stiamo parlando di una gara comunitaria. Non c'è niente che possa intaccare la solidità di questa offerta, tanto meno la perizia che viene dal tribunale, perché la perizia del tribunale sottostimerà quasi sicuramente il valore di questo immobile, perché le perizie qualunque perito le fa prendendo a base quello che esiste, non quello che potrà esistere. Il perito del tribunale stimerà l'edificio-Comune così com'è e l'area su cui insiste, sapendo che se viene fatto un certificato di destinazione urbanistica, chi lo rilascia dovrà dire che questo edificio rimane Comune fintanto che

non viene consegnato, previo collaudo, il nuovo Comune. Quella perizia di stima non potrà che essere di gran lunga inferiore rispetto al valore che il privato, se vuole, darà alla potenzialità edificatoria di quest'area. Prevedere oggi una perizia significava da una parte avere un documento che poteva entrare in contraddizione con la perizia del tribunale ma d'altronde è irrilevante dal punto di vista della gara, perché quel che serve è capire, attraverso documenti che sono tecnici — parliamo di elaborati che hanno nel mondo della scienza e della finanza una scientificità — che cosa e come il privato valuta le potenzialità di quest'area, non la stima del perito che viene qui e dice "questo è un edificio cadente, vale poco". E' vero che il trasferimento del bene dal Comune alla STU avverrà sulla base di quella stima, perché così vuole il codice civile nel diritto societario, però noi conosciamo questo valore sommario come tutti i calcoli, ma quel che è certo è che comunque... *(Interruzione)*. No, per me non è discutibile. Il trasferimento della società avverrà quando il socio si sarà legato doppiamente alla propria offerta... *(Interruzione)*. Si impegna nel momento in cui si stipula la convenzione con il privato aggiudicatario. Il Comune si impegna non questa sera ma quando, avendo pubblicato il bando e trovato il socio andrà a stipulare la convenzione con il privato. *(Interruzione)*. Da parte mia non è uno sforzo, è il racconto di quello che è stato il percorso tecnico per giungere a questa conclusione. Se mai è uno sforzo di sintesi in relazione al tempo che è stato impiegato, perché è evidente che ci siamo confrontati a lungo, dentro il Comune, per arrivare a questa conclusione. Questa è la rappresentazione che lascia il Comune libero di valutare la stima. Al contrario, se qui fosse stata inserita una perizia giurata, sarebbe poi stato difficile misurare l'offerta che deve essere fatta anche del valore di stima, ma soprattutto di una stima che non è dell'immobile esistente, ma di quello che il privato, sulla base del proprio progetto planivolumetrico, che rappresenta in gara, ritiene di...

FOSCO GASPERI. Ho capito, ma il punto non è questo. Se lei mette questa idea sul bando, realizzerà anche... *(non registrato)*.

*(Discussione contemporanea, non registrata)*

Dott. MARIA DONATO, *Segretario generale*. Anche la Provincia, quando ha approvato il piano regolatore ha detto "quella è un'ipotesi assolutamente residuale".

BRUNA TACCHI. La Provincia suggerisce soltanto...

Dott. MARIA DONATO, *Segretario generale*. L'Amministrazione ha scelto prima della Provincia, tanto è vero che nella variante del Comune presentata, questa scelta è già detta nelle motivazioni della variante, quindi quella è l'indicazione che è già negli obiettivi della delibera di settembre. Noi non siamo andati a speculare chissà su che cosa, ma sull'atto di indirizzo di settembre. Questo è lo sviluppo di quell'atto di indirizzo, niente di più.

SINDACO. Il dott. Colonnelli precisa una cosa dal punto di vista tecnico.

Dott. UMBERTO COLONNELLI, *Dirigente*. Circa la richiesta che faceva il consigliere Gasperi, l'osservazione era "come sia protetti rispetto al fatto che si decida poi un aumento di capitale per cui diventiamo minoritari ulteriormente?". Ci sono due protezioni, dal nostro punto di vista. Nello statuto è già precisato che l'80% è socio

privato e il 20% Comune, quindi si tratterebbe di una modificazione statutaria. Rispetto alle modificazioni statutarie, l'assemblea straordinaria delibera con l'81%. Oltre a questo c'è una ulteriore salvaguardia, per cui la proposta di aumento del capitale sociale può essere fatta soltanto se tutti e tre i consiglieri di amministrazione votano favorevolmente, quindi il Comune necessariamente deve assumere questa iniziativa come propria, altrimenti la modificazione degli assetti della compartecipazione azionaria nell'ambito della STU risulterebbe immodificabile.

SINDACO. Ha la parola il consigliere Lavanna.

ROBERTO LAVANNA. Ritengo che in tutta questa operazione le risoluzioni potevano essere altre per salvaguardare questo ultimo pezzo di disponibilità all'interno del paese, per realizzare un punto di aggregazione con dei parcheggi sotterranei: valutare la possibilità, nell'ambito del territorio comunale, le proprietà comunali eventualmente da modificare con il piano regolatore, con delle varianti, per poter equiparare costi e prezzi per la realizzazione di tutto quello che è il giro di metrature e cubature per realizzare la sede municipale. Quindi, qui avrei lasciato la piazza. Di questo l'opposizione è convinta ed in linea.

Ho visto tantissime clausole di salvaguardia da parte dell'ente pubblico sotto il profilo delle fidejussioni, delle clausole che tutelano nel caso che l'aggiudicatario della gara non riesca a realizzare tutto e a cedere al Comune quello che deve cedere per contratto. Visto che questa operazione è contestabile e contestata dall'opposizione, molto probabilmente anche da chi arriverà dopo di noi, in questa convenzione si prevede la possibilità, tramite una penale, eventualmente, se il Comune volesse recedere da questo progetto? Se il Comune non riesce ad ottemperare ai propri impegni può recedere con una penale? Un amministratore che un domani vince le elezioni su questo punto e dice "il Comune non lo sposto", oppure "qui ci faccio una piazza", ha la possibilità di farlo? Oppure questa sera si parte e non ci si può più tirare indietro?

Dott. MARIA DONATO, *Segretario generale*. La penale è nelle cose. Siccome il Comune assume degli impegni e siccome l'offerta è concepita sulla base di elementi oggi... (*non registrato*). In caso di inadempienza rispetto ai propri compiti il Comune assumerebbe una responsabilità.

ROBERTO LAVANNA. Quindi se un domani decido di non realizzare più, loro richiederebbero un risarcimento danni che a questo punto non è quantificabile? (*Risposta del segretario, non registrato*).

La nostra dichiarazione di voto è basata sulla proporzionalità di questo progetto. A nostro avviso è una programmazione che va ad incidere sullo sviluppo del paese per la sua totalità, in quanto non si avranno più a disposizione spazi liberi per fare punti di aggregazione, piazze, parcheggi al centro di Gabicce. La poca sensibilizzazione che ha avuto questa proposta nel paese, nelle associazioni, con la stessa opposizione che comunque rappresenta la metà della popolazione, ci dà una sola possibilità: quella di lasciarvi da soli in Consiglio comunale a prendere questa decisione. Noi abbandoneremo l'aula in segno di protesta e lasceremo a voi la responsabilità di questo obbrobrio progettuale.

SINDACO. Siccome è stata chiesta da voi una sospensione dell'argomento, vorrei sapere se uscite subito.

ROBERTO LAVANNA. Se c'è qualcun altro che parla e la discussione si evolve...

SINDACO. Ha la parola il consigliere Muccini.

MASSIMO MUCCINI. Noi, come consiglieri di maggioranza voteremo favorevoli rispetto alla STU, anche perché è una cosa di cui abbiamo parlato da lungo tempo e abbastanza. Secondo noi è un'opportunità per il paese. Naturalmente una piazza bella, aperta, libera sarebbe stata una cosa fantastica...

GIOVANNI MICELI. Chiediamo ai cittadini...

MASSIMO MUCCINI. Ne ho parlato con i cittadini, ma tutto quello che vogliono i cittadini è difficile realizzarlo, perché ci dobbiamo anche confrontare con realtà che non sono idilliache.

Spero che si risolva questo problema di un nuovo edificio comunale che darà nuova linfa al paese stesso. Bisogna vedere la cosa anche da un altro punto di vista, per cui chi arriva a Gabicce si trova già davanti a un bel Comune, con dei bei parcheggi, con dei bei giardini, sarà certamente incentivato a parcheggiare a 200 metri dal centro, quindi avrà anche piacere a camminare lungo una bella strada illuminata per giungere alle vie principali.

Il nostro voto è quindi favorevole.

SINDACO. Pongo in votazione la proposta di rinvio del punto all'ordine del giorno. Non ho bisogno di dire che non aderisco alla richiesta di sospensione. Pongo in votazione tale richiesta.

*Il Consiglio non approva con 9 voti contrari  
e 5 favorevoli (Lavanna, Gabellini, Miceli,  
Gasperi e Tacchi)*

*(Escono i consiglieri Lavanna, Gabellini,  
Miceli, Gasperi e Tacchi:  
presenti n. 9)*

SINDACO. A questo punto devo comunicare alcune correzioni alla delibera, di carattere formale rispetto alla copia distribuita ai capigruppo.

All'articolo 5 dello statuto aggiungere la parola "è" prima delle parole "euro 250.000"

All'art. 19 dello statuto sostituire le parole "proposta di aumento del capitale sociale", con le parole "proposta di variazione del capitale sociale".

All'art. 6, comma 1, lettera a) della convenzione, aggiungere le parole "da stipularsi" prima delle parole "entro 60 giorni".

All'art. 15, comma 1 della convenzione, eliminare le parole "con la società" prima delle parole "nei seguenti casi".

All'art. 9, comma 3 del bando, sostituire le parole, "alla lettera a)" con le parole "all'art. 8, lettera a)".

Queste correzioni non vanno votate, perché si tratta di correzioni di errori materiali.

Pongo in votazione il punto 2 dell'ordine del giorno.

*Il Consiglio approva all'unanimità*

Pongo in votazione l'immediata eseguibilità.

*Il Consiglio approva all'unanimità*

**Presentazione di interpellanze, interrogazioni, mozioni ed eventuali risposte alle interrogazioni**

SINDACO. L'ordine del giorno reca, al punto 3: Presentazione di interpellanze, interrogazioni, mozioni ed eventuali risposte alle interrogazioni.

Non ci sono interrogazioni.

La seduta è tolta.

**La seduta termina alle 0,15  
del giorno 11.6.2003**