

② 13-02-2012  
h. 21,00  
Ele. c. d. g. n. l.



Gruppo consiliare  
Selvazzano Dentro

Selvazzano, 13 febbraio 2012

Oggetto: INTERROGAZIONE URGENTE

In data 16.12.2011, la Giunta comunale ha approvato un Protocollo d'Intesa tramite il quale l'Ente e la società Trifoglio spa condividono i contenuti della proposta di intervento sulle aree dell'ex seminario, ex PR39, ex PPE40, presentata dalla Trifoglio medesima in data 15.11.2011, protocollo n. 40190.

Il provvedimento in argomento delibera di approvare i contenuti del Protocollo d'Intesa il quale espressamente e letteralmente dichiara che "le parti intendono esprimere condivisione di detta proposta preliminare...". Non vi è dubbio alcuno, quindi, in merito al fatto che l'Amministrazione abbia fatto integralmente proprie le dettagliate previsioni del Protocollo.

A tal riguardo va evidenziata la irritalità dei contenuti del Protocollo, approvato e sottoscritto, che per il dettaglio delle loro determinazioni e per la precisione delle procedure e dei risultati previsti, si configura in realtà come un vero e proprio Accordo di Programma "mascherato" da Protocollo di Intesa. Il Protocollo di Intesa, infatti, fattispecie in alcun modo legislativamente prevista nè regolamentata, è riconducibile ad una mera dichiarazione di intenti, quindi un accordo di indirizzo politico, che non ha nessuna forza giuridica. E' da chiedersi a quale finalità risponda l'esigenza di dettagliare in modo così impegnativo per le parti un Protocollo di Intesa, se non a quella di esprimere in maniera chiara ed inequivocabile la precisa volontà amministrativa di aderire in toto ai contenuti proposti dal privato.

Apprendiamo in questi giorni dagli organi di stampa che quella della Trifoglio sarebbe solo una proposta, un punto di partenza da cui far partire il confronto. Non sfugge nemmeno ai più distratti, però, che l'approvazione e la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa da parte dell'Amministrazione comunale costituisce, invece, una espressa, dettagliata, precisa e non dovuta manifestazione di volontà e di condivisione dei contenuti della proposta. Le spiegazioni possibili a questa palese contraddizione

sono tre. O l'Amministrazione comunale sta prendendo in giro la cittadinanza quando parla di un confronto, a fronte di un provvedimento già assunto con il quale si condividono persino gli aspetti più minuti dell'intervento urbanistico; o l'approvazione di questo Protocollo d'Intesa costituisce un atto avventato e prematuro rispetto alla dichiarata volontà di aprire il confronto sull'argomento; o l'Amministrazione comunale, travolta dal coro di voci contrarie alla proposta, ha fatto marcia indietro trasformando una decisione già assunta in una ipotesi su cui dialogare.

Tra gli elementi, condivisi in modo dettagliato, vi è l'individuazione della qualità e della quantità della trasformazione urbanistica, che trasforma 89.338 mq con destinazione attuale a funzioni amministrative, religiose, culturali, associative, ricreative, sportive, per l'istruzione e a valenza sociale, in 38.750 mq con destinazione residenziale; inoltre trasforma 59.329 mq con destinazione attuale a istruzione superiore e istituti universitari in 35.597 mq con destinazione residenziale e in 23.732 mq con destinazione direzionale. In pratica si trasformano potenzialità edificatorie che attualmente hanno un valore tendente a zero, in 334.563 mc con destinazione residenziale e 23.732 mq con destinazione direzionale.

Altro elemento dettagliato in modo preciso dal Protocollo di Intesa, è il valore delle opere che, tra urbanizzazione primaria e secondaria, il privato deve realizzare e cedere alla pubblica amministrazione, quantificato complessivamente in € 15.057.720,00.

A tal riguardo va evidenziato che la materia della cosiddetta "urbanistica negoziata", che sta alla base del rapporto tra Amministrazione comunale e Trifoglio spa, poggia sulla coerenza e sulla congruità della parte "disponibile" del rapporto tra i due soggetti. In altre parole, essendo pacificamente acclarata la indisponibilità della parte "necessaria" del rapporto, ossia di quella le cui regole sono normativamente predeterminate, il margine di trattativa insiste nella parte che può essere legittimo campo di stima e confronto tra gli interessi pubblici e quelli privati. Nel caso in questione, tale ambito "disponibile" è individuabile nel plus valore che, al netto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, Amministrazione comunale e privato determinano di attribuire alla trasformazione urbanistica che si intende accordare. Pertanto la congruità è data dal rapporto tra il valore della trasformazione urbanistica (al netto degli oneri di urbanizzazione primaria/secondaria dovuti per legge) e il valore delle opere che il privato realizza e cede al pubblico.

Nel nostro caso, però, né il privato che ha avanzato la proposta, né l'Amministrazione comunale che l'ha condivisa e fatta propria, hanno provveduto a determinare il reale valore della trasformazione

urbanistica. Pertanto l'Amministrazione comunale ha accolto l'offerta della Trifoglio spa relativamente alle opere pubbliche da realizzare e da cedere al pubblico, senza una verifica preventiva della congruità del valore di tali opere rispetto al valore di quanto si concede al privato. A riprova dell'esistenza di tale "vulnus" d'origine, si richiama la Relazione degli Uffici Tecnici comunali, redatta il 16.12.2011 e allegata alla Deliberazione 259/2011: "Per valutare le proposte economiche formulate dalla ditta si è fatto riferimento allo studio redatto dal Prof. Stanghellini appositamente incaricato dell'amministrazione comunale (prot. n. 43435 del 02.12.2008). Dalla presentazione di tale studio ad oggi, sono trascorsi 3 anni e, in tale lasso di tempo, la situazione economica e dei mercati è decisamente mutata a causa della crisi che sta interessando, in generale, tutti i settori. Pertanto, in sede di accordo, dovranno essere riconsiderati i valori dello studio sopra indicato aggiornandoli ed attualizzandoli". Per altro, se, come fatto nella Relazione degli Uffici Tecnici, si assume come parametro di riferimento la stima redatta dal Prof Stanghellini, risulta che il valore della trasformazione urbanistica è pari ad € 23.067.600, a fronte di opere pubbliche realizzate e cedute pari ad un valore di € 15.057.720,00, con una differenza a vantaggio del privato pari ad € 8. 009.880,00. Lungi dal voler speculare su tale differenza, puramente ipotetica e non aggiornata, risulta però di tutta evidenza l'urgenza di redigere una stima aggiornata del valore della trasformazione che si intende concedere, quale *conditio sine qua non* di qualsiasi ulteriore valutazione.

Tutto ciò premesso si interroga l'Amministrazione comunale per sapere:

1. Se non ritenga inopportuno, avventato ed imprudente l'aver predeterminato in sede di Protocollo d'Intesa una serie di parametri di dettaglio relativi al definendo strumento urbanistico attuativo dell'ambito che insiste sulle aree dell'ex seminario, dell'ex PR39 e dell'ex PPE40, che andavano invece preventivamente individuati, previo verifica, in seno allo strumento urbanistico attuativo in argomento;
2. Se non ritenga di dover procedere urgentemente all'attualizzazione della stima del valore della trasformazione urbanistica, al fine di determinare parametri oggettivi sulla base dei quali valutare la congruità del rapporto tra interessi pubblici e interessi privati perseguiti.

Distinti saluti.

I Consiglieri Comunali

Gabriele Verza

Bianca Beghin

Fausto Martini

Claudio Garzin

COPIA PER UFFICIO



*Città di Selvazzano Dentro*  
*- Provincia di Padova -*

Prot. n. 7651

Selvazzano Dentro, 02.03.2012

**Ai Consiglieri comunali**  
**Verza Gabriele**  
**Beghin Bianca**  
**Martini Fausto**  
**Garzin Claudio**

**Selvazzano Dentro (PD)**

**OGGETTO: Risposta ad interrogazione consiliare del 13 Febbraio u.s.**

Egregi Consiglieri,

a seguito dell'interrogazione presentata nella seduta consiliare del 13 Febbraio u.s., sono ad informarVi che:

- non è inopportuno, avventato ed imprudente aver predeterminato alcuni parametri di dettaglio in sede di Protocollo d'intesa in quanto tale strumento, da non confondere, come Loro ben sanno, con un atto amministrativo è una mera intesa tra due soggetti che in qualunque momento possono recedere;
- la stima del valore della trasformazione urbanistica sarà effettuata nel proseguo dell'istruttoria e nella fase conclusiva dell'accordo di programma: farlo oggi sarebbe inopportuno, avventato ed imprudente in quanto si avvalorerebbe l'ipotesi che il Protocollo d'intesa di fatto sia un atto amministrativo vincolante per le parti.

Distinti saluti.



L'Assessore all'Urbanistica  
Dr. Saponaro Bruno

