



COMUNE DI ARDEA

(Provincia di Roma)



Commissione Trasparenza - Verifica Atti Amministrativi

Il Presidente

Per ricevuta
Il Segretario Comunale
Dott.ssa Alessandra Macrì

RELAZIONE ALLEGATA AGLI ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE DI ARDEA DEL 15/09/2009

Lo scrivente Presidente, a seguito della verifica degli atti amministrativi presenti negli Uffici comunali di Ardea, in merito alla Proposta di Deliberazione del Consiglio comunale relativa all' Acquisito immobile da destinare a sede di Istituto Scolastico Elementare "G. Manzu", relaziona quanto segue:

Su tale provvedimento ho avuto modo di riscontrare, nel corso della gara che è stata svolta su richiesta del Dirigente, durante la quale è stata esaminata l'offerta inoltrata dall'unica ditta che ha partecipato all'appalto, che i terreni da questa acquistati sono ricadenti nel compendio immobiliare di proprietà della Soc. ALESSANDRO, con cui il Comune ha sottoscritto nel 1988 una convenzione urbanistica condizionata alla cessione di un lotto di terreno della superficie di circa mq. 27.000 e di cui l'ente detiene solo il possesso.

Tale accordo, registrato e trascritto, prevedeva che il comune rilasciava le concessioni edilizie su area di proprietà alla Soc. ALESSANDRO e questa, contestualmente alla firma della convenzione, cedeva il lotto attiguo come detto di circa mq. 27.000.

La Commissione, non poteva non sapere di queste precedenti condizioni e i Dirigenti (MAZZONE, ROCCA e PASSARETTI) erano tenuti ad evidenziare tutte le controversie e le condizioni a rischio per il Comune.

Tra l'altro, non si capisce come la Dott.ssa MACRÌ, già commissaria nella primitiva composizione della Commissione di gara, abbia poi receduto dalla partecipazione facendo pervenire l'avviso di una sua assenza dovuta ad un prolungamento delle ferie. Conoscendo il Segretario comunale da anni, molto preparato ed avveduto, deduco che in procedure di dubbia legittimità o di torbide finalità non si fa di certo coinvolgere.

Sulla procedura probabilmente non può svolgersi alcuna osservazione, ma nel merito ci sono diversi spunti di critica che vanno utilmente evidenziati.

La ditta offerente, avendo acquistato parte del terreno su cui dovevano essere conclusi i lavori di edificazione per effetto delle concessioni edilizie rilasciate, avrebbe acquistato anche l'onere di cedere se non tutta, almeno parte del lotto di mq. 27.000 che originariamente doveva essere ceduto al Comune.

Dubito che la ditta offerente e risultata poi unica partecipante e vincitrice della gara possa svolgere la funzione di sostituirsi alla impresa ALESSANDRO che non si sa nemmeno se è ancora in attività oppure è in liquidazione o addirittura in fallimento, nel qual ultimo caso dovrebbe essere stato nominato un curatore fallimentare.

Tale situazione potrebbe essere foriera di un contenzioso che potrebbe essere aperto dalla ditta di fronte alla legittima pretesa dell'Ente di rispettare le clausole della convenzione a suo tempo sottoscritta.

Nel merito edilizio ed urbanistico, bisogna riconoscere che il rustico presente che la ditta ha proposto di demolire e ricostruire perché incompatibile con le norme sismiche, insiste su di un appezzamento di terreno con una precisa destinazione urbanistica che è quella di Servizi Pubblici.

Tra l'altro una scuola elementare non era nemmeno prevista tra gli edifici che la impresa ALESSANDRO si era impegnata a costruire con l'accordo sottoscritto, la qual cosa pretende che vengano adottate le relativi varianti sia nel confermate il vincolo, che a tutt'oggi risulta decaduto, che nella formulazione della nuova destinazione del fabbricato che si intende costruire rispetto a quelli che dovevano essere realizzati.

Senza disconoscere che le concessioni edilizie sono decadute e l'ipotesi di demolizione e ricostruzione, come invece proposta dalla ditta, non era nemmeno previsto dal bando di gara che faceva riferimento ad un immobile esistente od in fase di realizzazione.

Tale circostanza ha creato una disparità di partecipazione rispetto ad altre ditte che parimenti potevano essere interessate, alla gara in argomento, avendo magari fabbricati di proprietà da demolire.

Nella valutazione della decisione e, quindi, dell'approvazione della delibera, il consiglio dovrà farsi carico di esaminare tutte queste questioni che, a mio avviso, la cui ultima osservazione potrebbe configurare anche l'ipotesi di reato di turbativa d'asta.

Dalla lettura della Proposta n. 2 del 01.09.09 che si sottopone all'approvazione del Consiglio comunale si nota immediatamente l'inesattezza dell'oggetto, rischiando di incorrere nell'art. 317 del C.P. (Falsità in atti formati da pubblici Ufficiali e Funzionari). Infatti non vi è nessun acquisto di immobile perché nella stessa Proposta è indicata la demolizione dell'immobile preesistente non completato. Una nuova edificabilità del lotto comporterà denunce e ricorsi che comprometterebbero sicuramente la realizzazione di un nuovo edificio. Altro dato sconcertante è che i cittadini credono in un incremento delle aule scolastiche quando questo nuovo immobile servirà al solo spostamento della scuola elementare "Giacomo Manzù" che ospiterà gli uffici comunali.

E' altrettanto preoccupante che al bando di gara è pervenuta la sola offerta della Società fornaci Immobiliare Real estate s.r.l., che non è stato prevista nessuna penale nella consegna prevista il 31.12.2010, che non si è a conoscenza dell'importo pagato dalla Società per acquistare tale immobile a fronte del costo al Comune di Ardea di € 5.845.625,00.

La prima considerazione è quella che il Comune di Ardea è stato inottemperante a far eseguire la demolizione dei fabbricati inagibili ed abusivi e altrettanto inottemperante all'acquisizione al Patrimonio comunale.

Altra considerazione è quella di valutare la convenienza a costruire direttamente l'immobile sui molteplici terreni di proprietà comunale.

Oltre alle seguenti considerazioni è bene precisare che a suo tempo tale area fu oggetto di Convenzione finita nel nulla. Quei cementi realizzati dalla calcestruzzi dell'attuale Assessore Giancarlo De Angelis, applaudito e ringraziato in ogni occasione dal Sindaco Eufemi, furono bloccati a seguito della revoca da parte della Regione Lazio Settore Urbanistica. Ne consegue che quell'area, terreno e cementi, è come se non esistesse, è priva di ogni autorizzazione. La legge impone la demolizione in danno della proprietà. Procedere ad un acquisto da parte di un Ente pubblico, significherebbe sperperare denaro pubblico favorendo privati.

Una procedura Urbanistica revocata, determina la nullità di ogni altro. Da notare, poi, che l'allora Convenzione prevedeva semmai una destinazione d'uso rivolta all'utilizzo pubblico di quegli immobili che, almeno stando a quel che si dice, dovrebbero essere demoliti e ricostruiti a cura del Comune. Vogliamo considerare che la demolizione doveva essere eseguita a cura della proprietà? Oggi demolire quei fabbricati avrebbe costi proibitivi, anche di smaltimento, che verrebbero sostenuti dalla collettività. Questa Delibera, stando alle strane procedure utilizzate a spese dei cittadini, sarebbe opportuno inviarla alla Avvocatura dello Stato per un parere serio ed inattaccabile in merito a probabili reati giudiziari e alla Corte dei Conti per escludere il Consiglio comunale da probabili reati contabili.

Ardea lì 15/09/2009

Commissione Trasparenza – Verifica Atti Amministrativi

**Il Presidente
Rag. Luca Fanco**