

Al Sig. Difensore Civico del Comune di Ostra

e, per conoscenza, al Responsabile del 4° settore – Lavori Pubblici e Ambiente

**OGGETTO: istanza urgente – asta pubblica del 20/12/2008 – vendita immobili di proprietà comunale - accertamento legittimità atti amministrativi**

Premesso che tra i compiti del Difensore Civico rientra quello di intervenire su istanza, oppure di propria iniziativa, nei casi di irregolarità, negligenze, omissioni ed illegittimità dell'azione amministrativa, al fine di garantire l'effettivo rispetto dei principi di legalità, buon andamento, efficienza ed imparzialità dell'azione amministrativa, con particolare riguardo al corso ed alla trasparenza del procedimento oltre che all'emanazione dei provvedimenti,

Il sottoscritto **NERI STEFANO, residente ad Ostra in via Santa Barbara 27**

espone quanto segue;

- in data 31/10/2008, con [delibera n. 37](#), il Consiglio Comunale, con il voto contrario di tutti i consiglieri di minoranza, approvava la relazione/[perizia del 22.10.2008](#) del Geom. Giovanni Maria Puerini, Responsabile del 4° Settore Lavori Pubblici e Ambiente, con la quale provvedeva a redigere delle stime sul valore di alcuni immobili di proprietà comunale dei quali veniva ipotizzata la vendita;
- con la stessa delibera, il Consiglio Comunale, con il voto contrario di tutti i consiglieri di minoranza, approvava la decisione di alienare, mediante la procedura di asta pubblica, gli immobili indicati nella sopra citata relazione;
- come si può leggere nella delibera, il Consigliere Olivetti (della lista di minoranza Progetto Ostra) esponeva di aver avuto notizia che, nella Frazione Pianello, un'area edificabile situata in una zona peggiore di quella oggetto della presente vendita, sarebbe stata venduta ad un prezzo maggiore dei 35 euro mq. indicati nella perizia (lotto A). Più precisamente, a circa 50/55 euro al mq. - L'Amministrazione Comunale pertanto stava vendendo delle aree ad un prezzo inferiore a quello di mercato. Il gruppo di minoranza voleva che questa valutazione venisse rivista completamente. Il capogruppo Olivetti chiedeva di sapere perché il Comune avrebbe dovuto vendere queste aree in un momento tra i peggiori, in cui il costo dei terreni è basso ed è destinato a salire, e chiedeva di soprassedere a questa operazione;
- risulta poi scritto che il Sindaco ammetteva di aver sentito anche lui delle notizie che parlavano di prezzi diversi dalla valutazione del tecnico comunale ma che, la valutazione di 35 Euro al metro quadro per l'area di espansione nella Frazione Pianello, teneva conto che lì vi sono delle questioni che riducono il prezzo (demolizione dei manufatti esistenti, superamento del fossato, costruzione della strada di collegamento ecc...) e che comunque, il prezzo indicato era solamente la base d'asta da cui partire;
- sempre dalla delibera si legge che il consigliere Olivetti ribadiva come la base d'asta deve essere quella del valore venale. Il Sindaco stava facendo votare al Consiglio Comunale un valore venale sottocosto. Stava prendendo una delibera in piena malafede nel senso che qualcuno aveva venduto aree simili, in zone meno favorevoli a prezzi maggiori. Ciò ha portato il capogruppo Olivetti a fare la seguente dichiarazione di voto: "Il mio gruppo voterà contrario, ritenendo che i prezzi ed in particolare quello per il campo a Pianello siano inferiori ai prezzi di mercato. La vendita non è opportuna in questo momento"

- la perizia veniva approvata ugualmente e, allo stesso modo, anche la decisione di procedere alla vendita dei beni immobili comunali (con il voto contrario della minoranza);
- il responsabile del procedimento, Geom. Giovanni Maria Puerini, in data 18/11/2008 provvedeva allora ad assumere la determina n. 192 con la quale emanava un [primo bando di Asta Pubblica](#) e fissava per il giorno 16/12/2008 la data in cui sarebbe dovuto avvenire il pubblico incanto,
- quattro giorni dopo l'uscita dell'avviso d'asta pubblica (e precisamente sabato 22/11/2008), un consigliere di minoranza si recava in Comune per chiedere una copia del [Regolamento Comunale riguardante l'alienazione dei beni immobili comunali](#). Notava subito lo stato di smarrimento del Segretario Comunale che, in quel momento, sembrerebbe non sia stato in grado di esibire tale regolamento, non essendo a conoscenza della sua esistenza. Notava anche l'agitazione degli addetti agli uffici competenti quando si sono resi conto che, sia la perizia, sia l'avviso di gara del 18/11/2008, erano stati redatti senza tener conto di quanto previsto dal suddetto regolamento, poi spuntato fuori.
- il lunedì successivo (24/11/2008) il Responsabile del procedimento, Geom. Giovanni Maria Puerini, forse in tutta fretta, provvedeva ad assumere la determina n. 202 con la quale provvedeva ad emanare un [secondo bando di gara](#), (che ufficialmente risulta come una semplice rettifica del primo) apportando le modifiche necessarie ad adeguarlo a quanto previsto nell'apposito regolamento comunale sulla alienazione dei beni immobili comunali di cui, evidentemente, anche lui non era a conoscenza dell'esistenza.
- nella successiva seduta di consiglio del 29/11/2008 i consiglieri di minoranza, ovviamente, chiedevano conto al Sindaco di quanto accaduto ed il Segretario Comunale, al quale era stata affidata la parola dal Sindaco per fornire le dovute spiegazioni, avrebbe ammesso di non essere stato a conoscenza dell'esistenza di quel regolamento. Tale affermazione dovrebbe risultare dalla registrazione su nastro magnetico (come per tutte le sedute del consiglio). A me risulta dal resoconto di quel consiglio comunale del 29/11 riportato su un [blog di un consigliere di minoranza](#) perché, a differenza della seduta precedente, non ero presente a questa del 29/11/08
- questo fatto è di una rilevante gravità in quanto dimostrerebbe con quanta leggerezza, sia il Segretario Comunale, sia il Responsabile del procedimento (Geom. Puerini) abbiano affrontato la questione della perizia estimativa e dell'avviso di gara; oltretutto risulta dal [Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi](#) che il Comune sarebbe dotato di una raccolta dei regolamenti comunali, che deve essere tenuta dall'ufficio Affari Generali e Servizi Informativi (1° settore) – (vedere pagina 11 dell'allegato B al regolamento dianzi citato). Questo elemento fa rendere ancor più grave il fatto accaduto.

Pur non possedendo, il sottoscritto, una specifica competenza in materia di perizie sugli immobili e pur non essendo un esperto di bandi di gara, aste pubbliche ecc.. non ci vuole molto per confrontare sia la perizia e sia il bando di gara con quanto prevede lo specifico regolamento comunale e, salvo eventuali errori, sempre possibili, a mio modesto parere risultano queste discrepanze che vale la pena di esaminare:

#### **A) - perizia di stima del 22/10/2008 redatta dal Geom. Puerini**

- all'articolo 2, comma 2, lettera c del regolamento, è scritto che, al prezzo di stima determinato secondo i criteri indicati nei precedenti punti a) e b) sono aggiunte le spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, visure e consultazioni ove di competenza), le spese di pubblicità dell'alienazione. Il totale costituisce il prezzo base della vendita al netto di IVA, se dovuta, ed individua pertanto la base d'asta per la successiva gara.

**Non ho trovato traccia di queste voci sia nella perizia che nel bando di gara.**

- l'articolo 12 della legge 127/1997 prevede che, nel procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare, i Comuni devono assicurare criteri di trasparenza. Nella perizia in questione, relativamente ai lotti A) e B), riferibili alla frazione Pianello, il prezzo unitario indicato terrebbe conto degli oneri occorrenti per lo smantellamento dei manufatti esistenti e smaltimento del materiale da risulta. **La mancata indicazione per i lotti A) e B), a solo titolo informativo, anche del prezzo unitario lordo, che cioè non tenga conto degli oneri suddetti, non consentirebbe un corretto paragone con il prezzo di beni simili non interessati da opere di demolizione dei manufatti esistenti**
- come già scritto sopra, in Consiglio Comunale, sarebbe emerso il dubbio che, per lo meno per quanto riguarda il lotto A), si possa essere in presenza di una valutazione inferiore ai prezzi di mercato, tenendo conto che altri terreni edificabili con caratteristiche simili, se non peggiori, sarebbero stati venduti a 50/55 euro mq. In effetti, tenendo conto delle caratteristiche esaltate in perizia dal Geom. Puerini, consistenti nel fatto che *“le aree ed i lotti edificabili sono pianeggianti e di facile accesso per scopi edificatori, senza particolari difficoltà legate alla morfologia e alle condizioni di orientamento, massima esposizione all'illuminamento naturale e alla ventilazione, anche la viabilità consente un'ottima fruibilità d'accesso” – “i beni sono oggettivamente di pregio e di facile utilizzazione” – “è stata fatta un'attenta analisi del patrimonio immobiliare presente sul territorio di Ostra dalla quale si è potuto constatare che, beni paragonabili a quelli oggetto di stima, sono di non facile reperibilità, sia per quanto riguarda la vicinanza ai centri abitati delle frazioni Casine e Pianello, sia per quanto riguarda le caratteristiche morfologiche e di fruibilità proprie dei beni”, appare altamente improbabile che ci possano essere immobili con caratteristiche ancora migliori di quelle dianzi descritte e non si comprende come ci possa essere una differenza di 15/20 euro mq. ( da 50/55 euro mq. ai 35 euro mq. del lotto A)*

## **B) secondo avviso di asta pubblica datato 24/11/2008**

Dando per assodato che il primo avviso, datato 18/11/2008, era assolutamente non conforme alle prescrizioni previste dal regolamento comunale che regola la materia, sono andato ad esaminare le differenze tra il primo ed il secondo per comprendere se le modifiche apportate sono di così modesta entità da poter far considerare il secondo come una semplice rettifica del primo.

Dal raffronto emerge che:

- è stata spostata in avanti la data in cui avrà luogo il pubblico incanto
- per ogni lotto sono stati indicati gli atti di provenienza dei beni (omessi nel primo)
- è stata modificata la modalità di pagamento (ora assegno circolare)
- è stato anticipato di 2 giorni il termine per il versamento dell'acconto del 90%
- è stata spostata in avanti la data entro cui presentare le offerte (ora 19.12.2008)
- è stato inserito l'esclusivo rischio a carico del mittente nel caso in cui il plico contenente l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile
- è stata inserita l'ammissibilità di offerte per persona da nominare
- sono stati ben identificati i due componenti che dovranno integrare l'Organo di gara, in aggiunta al Responsabile del 4° settore Lavori pubblici Geom. Puerini,
- è stata inserita la clausola che, in caso di presenza di una sola offerta valida, si procederà ugualmente all'aggiudicazione purché tale offerta sia uguale o superiore al

- rialzo del 5% rispetto al prezzo a base di gara
- è stato modificato il tipo di vendita, ora “a corpo e non a misura” – nel precedente avviso era “a misura e non a corpo”
- è stata inserita la possibilità per l’aggiudicatario di svincolarsi dalla propria offerta decorsi 90 giorni dalla stessa, senza che sia intervenuta l’aggiudicazione definitiva

Tutte queste modifiche non sono affatto di poco conto (si pensi al rialzo del 5%, alla vendita a corpo e non a misura, all’ammissibilità delle offerte per persona da nominare) e fanno propendere sul fatto che il secondo avviso di gara non andrebbe considerato come una mera rettifica del primo ma un vero e proprio nuovo avviso di gara.

In questo caso, **tra la data di emissione del secondo avviso (24.11.2008) e la data in cui si terrà il pubblico incanto (20.12.2008) non intercorrerebbero i 30 giorni minimi previsti all’articolo 12 del regolamento.** Considerando invece il secondo avviso come la prosecuzione del primo, datato 18.11.2008, i giorni sarebbero 32.

Nonostante le modifiche, leggendo il regolamento emerge comunque che, con riferimento all’art. 10 del regolamento (pubblicità), poiché il valore complessivo a base d’asta dei beni indicati nei lotti A/B/C/D supera abbondantemente il valore di 1 miliardo delle vecchie lire **è prevista la pubblicazione dell’avviso di gara mediante inserzione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.** Il Segretario Comunale, nella seduta di consiglio del 29/11/08 non avrebbe parlato di tale pubblicazione al consigliere che gli ha chiesto spiegazioni di ciò. **Andrebbe pertanto verificata l’esistenza o meno della pubblicazione.**

Da tutto quanto sopra dettagliatamente illustrato emerge come, molto verosimilmente, l’asta pubblica del 20.12.2008 possa essere facilmente annullata da una ditta, o un privato, che, avendo presentato un’offerta leggermente inferiore a quella del soggetto che si aggiudicherà poi il bene, o i beni immobili, si vedrà esclusa dall’acquisto. Questo provocherebbe un danno economico e maggiori spese a carico della collettività perché il Comune dovrebbe esperire un nuovo procedimento di gara.

Da non sottovalutare poi il dubbio emerso in consiglio comunale riguardante il reale valore di mercato dei beni indicati nella perizia;

Se, effettivamente, da una nuova perizia redatta da un tecnico diverso, i 7.103 mq., valutati euro 35 al mq., dovessero risultare valutati intorno ai 55 euro mq, il Comune potrebbe introitare una maggior somma di 140 mila euro.

Tale dubbio potrebbe essere facilmente dissipato avvalendosi [dell’Agenzia del Territorio](#) (ex competenza dell’ex Ufficio Tecnico Erariale) che risulta essere l’ente idoneo ed abilitato a stimare, per conto degli Enti Pubblici, i beni immobili di loro proprietà (tra l’altro lo prevede anche lo specifico regolamento comunale) e che, come risulta da una [sentenza della corte dei conti](#) rilascia anche pareri di congruità sulle perizie, redatte da tecnici comunali o altri soggetti

In conseguenza di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto Neri Stefano

CHIEDE

al Sig. Difensore Civico del Comune di Ostra che, sulla base delle informazioni acquisite con la presente istanza, **prima che si tenga il pubblico incanto, previsto per il prossimo 20 dicembre 2008**, provveda a:

- verificare la conformità della perizia redatta dal tecnico comunale Geom. Puerini al vigente regolamento per l'alienazione dei beni immobili comunali, con particolare riferimento alla mancata indicazione del prezzo dei lotti al lordo delle spese di demolizione e rimozione del materiale di risulta (al fine di renderlo confrontabile con altri beni della stessa specie assicurando così la necessaria trasparenza) ed alla mancata indicazione delle spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, visure e consultazioni ove di competenza) e delle spese di pubblicità dell'alienazione;
- verificare la conformità dell'avviso di gara (in tutti i suoi elementi) a quanto previsto nel suddetto regolamento, con particolare riferimento al rispetto del termine minimo di 30 giorni tra la pubblicazione dell'avviso di gara e la data in cui avviene il pubblico incanto;
- verificare l'effettiva pubblicazione dell'avviso di gara secondo i modi previsti dal suddetto regolamento;
- verificare, in definitiva, la legittimità di qualunque atto posto alla base di questa operazione di vendita dei beni comunali.

Considerato che non sussiste alcun motivo contingente che imponga al Comune di far svolgere l'asta entro la fine del corrente anno, dato che le somme incassabili saranno destinate al parziale finanziamento della costruzione di un nuovo impianto sportivo in località Pianello ed all'ampliamento di una strada in frazione Casine (operazioni tutte procrastinabili di uno o due mesi),

qualora dagli accertamenti sopra indicati vengano riscontrate irregolarità nell'emanazione dei provvedimenti

chiede

al Sig. Difensore Civico:

- 1) di esaminare l'opportunità di invitare il Geom. Puerini, quale responsabile del procedimento, ad annullare l'asta pubblica e rinviarla di un paio di mesi, emettendo un successivo avviso di gara perfettamente regolare ed inoppugnabile
- 2) di esaminare l'opportunità di invitare gli uffici comunali competenti a richiedere, nel frattempo, all'Agenzia del Territorio (ex Ufficio Tecnico Erariale), o una nuova perizia, o un parere di congruità della perizia redatta dal tecnico comunale, al fine di dissipare ogni dubbio escludendo così a priori un probabile danno erariale alle casse comunali ed altresì una più che prevedibile azione di responsabilità, da parte della magistratura contabile, nei confronti del Geom. Puerini, in qualità di tecnico che ha redatto la perizia e di responsabile del procedimento amministrativo.

Tutto quanto sopra, **a tutela degli interessi dei cittadini ostrensi** ed, indirettamente, di riflesso, anche del Geom. Puerini che, ovviamente, non spetta a Lei tutelare, essendo tra l'altro perfettamente in grado di comprendere da solo l'eventuale gravità e le conseguenze delle azioni da Lui poste in essere.

Rimanendo in attesa di una Sua cortese risposta sulle risultanze della verifica richiesta, porge distinti saluti.

Ostra, 6 dicembre 2008

firmato: Stefano Neri