

RESOCOONTO ALLEGATO ALLA DELIBERA DI C.C. N. 64 DEL 3.6.2016

Secondo punto all'O.d.G.

“Regolamento comunale per la valorizzazione l'alienazione e la permuta del patrimonio immobiliare del Comune di Ortona. Provvedimenti”

PRESIDENTE:

Prego Assessore Menicucci.

ASS. MENICUCCI:

La prima parte la darei per letta, comunque questa Delibera è già venuta in Consiglio Comunale la volta scorsa. Se volete la leggo la Delibera, però preferisco spiegarla.

La Delibera è legata ad agevolare l'alienazione degli immobili, siccome nel primo bando per quanto riguarda i terreni è stata deserta invece c'è stata un'adesione per un appartamento.

Riteniamo di modificare con questa Delibera il Regolamento che permette di fare una riduzione ben definita secondo questo Regolamento, in modo che si possa alienare facilmente o comunque più agevolmente i beni che sono, ripeto, disponibili per l'ente in quanto non utilizzati per impegni istituzionali.

Per cui questa Delibera tende oltre che a liberarci di beni che non sono di primario utilizzo, ma per far sì che le risorse si possono utilizzare poi per investire sugli immobili di nostra proprietà e comunque sui beni di primaria importanza, su strade e tutte le attività che l'Amministrazione intende perseguire. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie... (Intervento f.m.) la Commissione credo che sia saltata... (Intervento f.m.) innanzitutto saluto i Consiglieri Castiglione, Seccia e Ricci si riservano di esprimere parere in aula, il PD si riserva di esprimere parere in aula... (Intervento f.m.) prendi la parola Carlo, non ti do tre possibilità di intervento.

Saluto il Presidente del Comitato Porto che per la prima volta vediamo nella partecipazione ufficiale di Presidente del Comitato Porto che è Rocco Borromeo.

Carlo Ricci, prego.

RICCI:

Stavo dicendo se leggi un attimo effettivamente il Regolamento i punti in cui è stato modificato, perché lì si era discusso della prima vendita, seconda vendita ecc.

PRESIDENTE:

Chiedo scusa, c'è un Emendamento sul punto di Tommaso Coletti che recepisce la discussione abbastanza lunga che avevamo fatto circa la prima e la seconda vendita... (Intervento f.m.) sì, però la signora non c'è, appena torna faccio fare le fotocopie, però nel frattempo vi dico do la lettura. *Legge Emendamento.*

Ha fatto il Consigliere Coletti l'ipotesi in cui la prima asta sia andata deserta, *di procedere all'esperimento di una nuova procedura...* (Continua lettura) era la congruità che avevamo richiesto. *B) di procedere ad una procedura negoziata diretta...* (Continua

lettura) qualora aggiungo io anche l'asta andasse deserta e dopo 3 incanti e il bene non sia stato aggiudicato esso potrà non essere inserito nei bandi successivi o potrà essere oggetto di alienazione, previa rideterminazione del valore di alienazione secondo le procedure di cui all'Art. 16, quella procedura che avevamo visto l'altra volta.
Questo è l'Emendamento Coletti. Prego Consigliere Ricci.

RICCI:

Il punto delle domande che erano rimaste un attimo in sospeso era...

PRESIDENTE:

Carlo chiedo scusa, per cortesia chi si trova nell'ingresso del Comune non si sente assolutamente nulla ma si sente rimbombare qui dentro!

RICCI:

Quando parliamo della contrattazione negoziata ecc. chi la fa, il Funzionario Alberto Di Francesco?

PRESIDENTE:

Ok il soggetto autorizzato a fare la decurtazione, perché scusami Carlo se ti interrompo giustamente nell'Emendamento c'è scritto "previo parere di congruità tecnica" il che potrebbe anche capitare che chi dà il parere di congruità sia poi l'ufficio che al contempo metterebbe a vendere, di conseguenza avremmo che non ci sarebbe la funzione di controllo perché la congruità è un esercizio di controllo.

Chiede Ricci chi è il soggetto preposto alla vendita? (Intervento f.m.) l'Ufficio Patrimonio però se il Dirigente... (Intervento f.m.) no, scusami possiamo inserire "il Settore Patrimonio" perché tanto il parere di congruità è stato stabilito che è l'ufficio tecnico.

(Intervento f.m.) Ricci pone il problema, mi viene data risposta che già esiste ed è implicito... (Intervento f.m.) la Giunta non può vendere.

La risposta è già nel Regolamento, è l'Ufficio Patrimonio che va alla vendita mentre l'Ufficio Tecnico ne dà la congruità tecnica. Non sapevamo questo passaggio. Musa, prego.

MUSA:

Presidente qui si pone un altro problema e l'abbiamo parzialmente risolto nominando quei famosi... che valutino gli immobili, perché se noi mettiamo a vendita ciò che abbiamo già provato a vendere e cioè per esempio i terreni di Cocullo che abbiamo messo in vendita ad un prezzo che era... (Intervento f.m.) io so chi ha determinato quel prezzo e chi ha detto di mettere quel prezzo, ma un prezzo messo al doppio del valore di mercato non si venderà mai, neanche se noi arriviamo alla terza asta e riduciamo del 30% questo valore.

Allora io dico che secondo me l'abbassamento del 10% e del 20% tra prima e seconda asta è irrisorio se c'è la volontà di vendere se facciamo riferimento anche alle vendite normali che si fanno e quant'altro già..

Io propongo un Emendamento dove dico che la prima asta scusi Presidente...

PRESIDENTE:

No, solo per integrarti perché c'è già previsto nel Regolamento che la terza asta vada a retribuire nuovo valore all'ufficio e vada a dargli il nuovo valore per poter poi procedere a quel ribasso.

MUSA:

Gli dà chi? Il famoso tecnico che dobbiamo ordinare e quant'altro...

PRESIDENTE:

Così mi viene detto. Mi conferma il Dirigente del Patrimonio.

MUSA:

Scusatemi fatemi capire.

PRESIDENTE:

Do la parola direttamente al Dirigente, prego.

DIR. DI FRANCESCO:

Dopo il terzo incanto deserto... (Intervento f.m.) per come è scritta la norma, la norma è scritta in questo modo al terzo incanto deserto è prevista una nuova valutazione da parte di un tecnico interno o esterno a seconda delle disposizioni.

MUSA:

Perché dice... c'è l'avviso pubblico fatto per la nomina dei tecnici che devono valutare questi immobili o no?

DIR. DI FRANCESCO:

No, è un'altra cosa!

MUSA:

Ho capito, ribadisco, i prezzi che avete scritto del valore reale degli immobili da mettere in vendita sono in molti casi del doppio rispetto al valore normale, non se lo comprerà nessuno!

Allora io dico di aumentare la percentuale di ribasso tra la prima e la seconda e tra la seconda e la terza per poi arrivare alla terza per rivalutare e quant'altro se c'è la volontà politica di dismettere il patrimonio comunale in linea con ciò che l'Assessore ha detto prima, cioè con i soldi ci vogliamo fare le strade e le scuole ma per fare i soldi bisogna mettere nelle condizioni di comperare.

PRESIDENTE:

Franco dice andiamo a modificare quel valore di ribasso tra la prima e la seconda e la seconda e la terza perché il valore di partenza è tecnicamente necessariamente elevato, io faccio appello a ciò che conosco.

La valutazione che dà l'Agenzia delle Entrate sovente è molto elevato e di conseguenza se quello è il parametro di partenza fiscale legale, perché se si vende di meno poi si potrebbe

anche commettere un reato oltretutto, quel parametro è talmente elevato che non consente la vendita e che la riduzione del 10-15 o 20% comunque non è incisiva.

La proposta Musa è andiamo a ridurre questi due valori perché partiamo da un valore comunque necessariamente elevato, se questa è la sintesi.

Coletti che ha presentato l'Emendamento pensa di intervenire?

COLETTI:

Io sono perplesso già su questo Emendamento che è mio perché ne ho parlato con il Dirigente, ne ho parlato anche con persone al di fuori.

Se avete notato in ogni passaggio alla fine c'è una valutazione tecnica sul valore prima di cedere l'immobile.

Non è di poco conto questo, significa che noi il bene abbassiamo comunque prima di vendere ci vuole una relazione tecnica che confermi che quel valore è ancora congruo, perché noi altrimenti potremmo svendere il patrimonio e diventa la cosa più semplice, potremmo pure mettere il 30-40 chiunque essa sia, uno abilitato a fare questo lavoro.

Io non sono molto d'accordo ad aumentare il valore del ribasso tra la prima e la seconda e la terza asta... (Intervento f.m.) ho capito ma voi pensate...

PRESIDENTE:

Chiedo scusa Tommaso se ti interrompo, forse è l'ultima asta quella che ti consente anche di poter fare quell'intervento tra la prima e la seconda e la terza, perché è la terza asta che ti dà dei margini anche tecnicamente di prova dell'impossibilità alla vendita.

(Intervento f.m.) Franco io te lo dico legalmente, se nella seconda metti un valore molto elevato di ribasso io credo che seriamente tecnicamente potrebbe essere un problema.

COLETTI:

Presidente questa procedura non la trovo in nessuna norma per la vendita del patrimonio, è un artificio che stiamo mettendo nel Regolamento con la speranza di poter vendere qualcosa, anche dalle considerazioni che sono state fatte che i valori sono piuttosto alti.

Però io vi devo dire che chi ha fatto quella stima l'ha fatta in base ad una procedura, non è che c'è stata un'invenzione... (Intervento f.m.) lei non può intervenire, io posso dire anche dire i nomi ma lei non può intervenire manco come cittadino, può ascoltare poi quando diventerà Consigliere Comunale può intervenire in pubblico.

Però voglio dire una cosa, chi fa la stima la fa attraverso un confronto tra gli atti notarili che sono stati stipulati nelle zone in cui si fa la rilevazione.

Quindi è un tecnico specializzato ma fa la valutazione sulle carte non è che si inventa tutto, è vero oggi dice ma chi è che vende più il terreno a 20.000 euro l'ettaro in Ortona? In una zona può essere e in una zona non può essere, però è legato... (Intervento f.m.) sono d'accordo su quello che dice ma fa sempre riferimento l'atto, gli atti notarili che sono stati stipulati così si fa la stima!

Però siccome il Dirigente vuole che si arriva a vendere e pure l'Amministrazione, pure noi perché onestamente il patrimonio che abbiamo a disposizione è tanto e poco utilizzabile.

Allora noi se approviamo quell'Emendamento così forse potremmo aggiungere qualcosa Presidente, dopo la terza asta potremmo dire all'ufficio tecnico "fai questa valutazione

nuovamente e ripartiamo nuovamente” nel giro di poco tempo naturalmente perché non è che ci vogliono anni.

Io vi chiedo scusa, non sono abituato né a parlare né a farmi parlare addosso.

PRESIDENTE:

Per cortesia dal pubblico no, però al tempo stesso dal Consiglio non...

COLETTI:

Io non modificherei quell'Emendamento, Franco non so se sono riuscito a spiegarmi, temo nella illegittimità di quello che stiamo facendo. Presidente io non posso parlare più.

Così come è formulato quell'Emendamento c'è il margine di certezza, di sicurezza del parere del tecnico prima di stipulare il contratto ed è quello che rende legittimo tutto quello che stiamo facendo secondo me.

Io lo lascerei così, se vogliamo abbassare ancora un pochettino partendo dal presupposto che è stata fatta la valutazione abbastanza elevata non lo so Sindaco.

PRESIDENTE:

Franco mette 20% fra la prima e la seconda, Franco è illeggibile quello che hai scritto.

COLETTI:

Vi posso dire una cosa? Secondo alcuni è illegittimo anche quello che stiamo facendo.

Chi si intende di patrimonio degli Enti locali mi ha detto “con quella dicitura del parere finale del tecnico che comunque ti deve dire che è congrua la cifra che tu vai a ricavare...” però rendiamo conto dopo 3 ribassi un tecnico ti ha detto che era congruo 100 e un altro tecnico ti deve dire che è congruo 40, scusatemi è pure chiedere troppo... (Intervento f.m.) ho capito ma se era congruo prima come fa ad essere congruo pure dopo?

(Intervento f.m.) ho capito, ma noi stiamo parlando di patrimonio pubblico non è roba nostra che facciamo quello che vogliamo, io vi prego il 20% per ogni asta mi sembra eccessivo perché fa 20-40-60 alla fine... (Intervento f.m.) quello che valeva 100 lo vendi per 50... (Intervento f.m.) io personalmente ho delle perplessità.

Mi associo a quello che ritiene il Sindaco e l'Assessore al Bilancio, io ho delle perplessità.

PRESIDENTE:

Musa secondo intervento, prego.

MUSA:

Le perplessità legali se ci sono vanno assolutamente dissipate perché io non mi assumo la responsabilità di fare una cosa che va contro la legge, ma qui c'è il Segretario non è che ci fa fare una cosa contro la legge.

Però il mio spirito era quello che la valutazione iniziale è doppia rispetto a quello che è il valore normale, almeno io parlo dei terreni perché ho dato una vista a tutto il patrimonio per quanto concerne i terreni il valore è doppio rispetto... io capisco che secondo le attività notarili degli ultimi 50 anni forse Tommà perché là non si vende un pezzo di terra che saranno 30 anni! (Intervento f.m.) Tommà volevo dire che la storicità che porta al valore effettivo dato da chi non lo so in questo momento, è derivata dalla storicità degli atti, di

quanto vale in quella zona, dagli organi di scarpata, da quanti anni ci sta l'affitto sopra perché non è che c'è un solo valore che ne determina il valore, ci sono diversi parametri. Allora se il bene del cittadino è quello che vendendo un patrimonio che oggi alla cittadinanza gli dà praticamente zero o quasi zero per quello che potrebbe dargli, invece di dargli 500.000 euro - che non si venderà mai - venderemo a 270-280-300.000 euro io penso che il dovere di un amministratore è quello di capitalizzare tutto ciò che poi viene reinvestito in bene comune.

Quindi non mi sento di regalare i terreni ma mi sento di fare un'operazione che è congrua dal punto di vista economico, che serve principalmente alla funzione che l'Assessore Menicucci prima ha tanto declamato.

Quindi se non ci sono termini di legge per poter approvare una condizione del genere io lo ritiro l'Emendamento, ma se ci sono appigli o modi per discutere anche delle cifre...

PRESIDENTE:

Ti interrompo solo un attimo per dirti che comunque si sta vedendo se tecnicamente e legalmente si può fare...

MUSA:

Ovviamente io sono disposto come tutti voi, se c'è l'aspetto ufficioso è risolto, ovviamente quello è un Emendamento fatto così... se ne dobbiamo parlare parliamone, se invece del 20 deve essere del 15, se invece del 30 deve essere 25 parliamone.

Però io penso che in questo Consiglio Comunale per questo argomento andiamo tutti verso una direzione che è quella di - se questa Amministrazione lo ritiene opportuno - capitalizzare dei soldi per farne un uso congruo per la cittadinanza a fronte di zero, questo patrimonio immobiliare a noi ci dà poco però veramente è di una forbice così ampia che oggi siamo a zero e domani potremmo capitalizzare. Ecco solo in questa direzione. Grazie.

PRESIDENTE:

Mi permetto mentre stanno vedendo l'Emendamento, penso che il proponente nella veste di Tommaso Coletti ma anche del Sindaco l'interesse che abbia è lo stesso.

Il dubbio che chi ha fatto l'Emendamento si è posto è se è tecnicamente possibile scendere a quelle percentuali, non perché non sia gradevole vendere il patrimonio per la questione che abbiamo detto poco fa... (Intervento f.m.) si, si.

L'Emendamento l'ho dato al Dirigente che lo sta vedendo, se ci sono interventi sul punto in attesa. Ricci, prego.

RICCI:

Il discorso è che noi possiamo dare dei valori ma quando metti in vendita il bene e il bene non lo compra nessuno significa che quel bene non vale quel valore che noi gli abbiamo dato, cioè non è che ci sta tanto da scegliere. Se tu metti...

PRESIDENTE:

Franco Musa ha sollevato un problema tecnico che solo i Dirigenti possono risolvere.

RICCI:

Si, ma quando noi diciamo “noi pensiamo che i valori primo, secondo e terzo”, se noi siamo partiti da un valore e quel valore non trova nessuna persona che fa l’offerta scendi e non la fanno, scendi e non la fanno signori il caso è semplice o quel bene non lo vale oppure non c’è nessuno che è interessato.

Allora il fatto di dire che tu puoi arrivare poi a svendere il patrimonio signori lo puoi anche continuare a tenere e ci continui a fare tu le spese sopra di manutenzione se sono gli immobili o di abbandono a tagliare le siepi se sono i terreni, se il Comune è arrivato che quel terreno non gli è più di sua convenienza o di utilità tutto questo gioco perché lo vendo, per l’amor del cielo, a qualcuno che lo compra ad un prezzo più basso di che?

Tu stai facendo un’asta pubblica, se a quell’asta pubblica non viene nessuno significa che il prezzo che tu hai stabilito è sbagliato, non è una scelta che facciamo noi, è un dato di fatto inoppugnabile.

Se avesse quel valore e la gente lo ritrova giusto se lo compra, se non se lo compra signori o ricominciamo dal discorso “come l’hanno fatto questa valutazione?” ci riprendiamo le carte e vediamo come hanno fatto la valutazione, perché noi abbiamo già assistito alla valutazione che è stata fatta dei terreni ai fini dell’ICI e dell’IMU.

L’Agenzia del Territorio, Ente deputato, ha in tutto considerato 21 atti per fare la famosa relazione che ora è arrivata alla Cassazione, i 21 atti presi in considerazione dall’Agenzia del Territorio di quei 21 atti solo 9 atti erano atti notarili, gli altri erano dichiarazioni di successione e pareri che aveva già dato l’Agenzia del Territorio, peraltro da 21 atti ci ha fatto 24 zone di valore l’Agenzia del Territorio quindi ha fatto la moltiplicazione dei pani e dei pesci.

Però stiamo in una situazione che tutta la valutazione è fatta con 9 atti notarili e molti di quegli atti notarili non erano nemmeno delle particelle interessate.

Allora quando noi ci poniamo il problema che però potremmo stare a vendere ad un prezzo che non è un prezzo di mercato è un’affermazione del tutto politica, il prezzo di mercato è l’unico al quale tu vai a vendere facendo...

PRESIDENTE:

Carlo ti chiedo scusa, sempre per sapere l’esito io inviterei l’Assessore Menicucci e i Dirigenti se hanno sviluppato la possibilità di avere una risposta su quell’Emendamento, perché il proponente è andato di là o facciamo 5 minuti di pausa...

RICCI:

Ho capito Presidè ma arrivare qui sul secondo punto all’O.d.G. arrivare in una situazione di assoluta indecifrabilità non è che stiamo a...

PRESIDENTE:

Carlo fermati un attimo sennò ci parliamo in attesa di una risposta che non c’è.

Metto a votazione 5 minuti di pausa.

Chi è favorevole alzi la mano. 9. Contrari? 1, Ricci.

Facciamo 5 minuti di pausa per capire se è percorribile l’Emendamento Musa.

S O S P E N S I O N E

SEGRETARIO:

Procede all'appello. Il numero è legale.

PRESIDENTE:

Grazie. Prima di riprendere i lavori una comunicazione del Sindaco, prego.

SINDACO:

Grazie Presidente. Finalmente è stata riparata la condotta del gas nella zona di Don Bosco Costantinopoli, definitiva riparazione ma anche definitiva reimmissione del gas nella condotta, quindi grazie a Dio in maniera abbastanza solerte hanno lavorato in tanti.

Quindi ringrazio davvero i Vigili del Fuoco, la Protezione Civile, l'Ufficio Tecnico e ovviamente gli operai della Cogas che hanno ripristinato il servizio. Grazie Presidente.

PRESIDENTE:

Grazie Sindaco. Faccio un po' il resoconto correggetemi se erro.

I due Emendamenti, quello Coletti e il sub Emendamento Musa, non lo dico per una frase di stile ma hanno sollevato davvero una riflessione tecnica perché entrambi mirano al medesimo risultato cioè consentire l'Ente, però nella legalità, di poter vendere parte del proprio patrimonio per interessi collettivi quali il rifacimento di una scuola e quant'altro.

La questione necessita di essere approfondita perché entrambi sono meritevoli, tuttavia non sono state trovate situazioni di appoggio, Franco diceva "è possibile vendere la terra agricola, la casa?".

Allora è emerso dalla discussione che è opportuno, visto che entrambi mirano ad un medesimo risultato, rinviare per fare una riflessione sul punto.

Quindi faccio mia la proposta, così non diamo la parola a nessuno, la proposta di rinvio di questo punto all'O.d.G.

I due Emendamenti restano per consentire poi alla struttura di trovare eventualmente una soluzione e comunque rimandandola in Commissione per decidere in quella sede anziché fare le pause nel Consiglio.

Chi è favorevole al rinvio alzi la mano. 14.

All'unanimità.

Quindi è rinviato ad altra seduta.