

Commissione Audit sul debito pubblico

- Sig. SINDACO
 - Sig. ASSESSORE AL BILANCIO
 - Sig. SEGRETARIO GENERALE
COMUNE DI PARMA
- PROCURA DELLA CORTE DEI
CONTI - Sezione giurisdizionale E.R.
- P. VIII agosto 26
40126 BOLOGNA

Esposto ed osservazioni critiche alla delibera del Consiglio comunale di Parma n. 29 del 2.10.2012 ad oggetto: "Pasubio-Società di Trasformazione Urbana S.p.A.....Approvazione schema di contratto di cessione."

Contro il provvedimento si formulano i seguenti rilievi.

A) VIOLA LA NORMATIVA REGOLANTE LE SS.TT.UU. (ART. 120 T.U. 267/2000).

La Società di trasformazione urbana è previsto abbia partecipazione "obbligatoria" del Comune; il quale invece cede il proprio pacchetto azionario di maggioranza. Questo perché ratio della Società è individuare una zona di rilevante interesse urbanistico, progettare l'intervento e riqualificare il quartiere.

Prima della vendita, quindi, il Comune avrebbe dovuto trasformare la Società in una semplice S.p.A..

B) L'URBANISTICA E' UNA DISCIPLINA CHE DEVE TENDERE AD UNA REALIZZAZIONE OTTIMALE DEGLI INTERVENTI. ED E' PERCIO' DA ESCLUDERE UNA SUA MERCIFICAZIONE INTERVENZIONALE (come qui avviene).

Lo studio ottimale della ristrutturazione urbanistica era già stato effettuato con la supervisione iniziale dell'arch. Bohigas. Ora si chiede di apportare ben cinque tipologie di varianti, che hanno indubbe ricadute economiche "migliorative" per la Società. Modifiche naturalmente collegate ad una variazione del prezzo di vendita. E' vero che tali modifiche sono state concordate, nell'accordo transattivo 21 maggio 2012, intercorso tra Società e Comune di Parma e recepito COME VOLONTA' DEL COMMISSARIO con delibera in pari data. Questo provvedimento è SENZA SOTTOSTANTI PARERI SCRITTI e si limita a dichiarare che gli Uffici tecnici competenti hanno valutato positivamente la prospettiva della soluzione transattiva e, quindi, anche delle modifiche urbanistiche.

Si noti che non solo manca parere tecnico ad hoc, ma anche la delibera ha, a corredo, non il parere dell'Ufficio tecnico competente, SETTORE URBANISTICA, ma del funzionario preposto al Servizio mobiliare, dr. Annovi, che ha reso altresì altro parere come preposto al Servizio finanziario.

A proposito dell'accordo: il bando ricollega le modifiche di prezzo alle modifiche urbanistiche (arrecanti vantaggi economici) richieste con l'accordo. Aggiudicatario è l'unico partecipante alla sedicente gara. Società ricollegata alla UNIECO, che ha eseguito i lavoro nella STU.

E' perciò evidente l'assonanza e rispondenza tra modifiche urbanistiche alla base dell'accordo e chi è rimasto aggiudicatario.

C) IL DANNO DEL COMUNE DALLA VENDITA DELLE AZIONI.

Le azioni del Comune avevano un valore nominale di 639.000,000 €uro. Il Comune ha poi erogato un contributo di €. 3.831.873,05; ha ceduto alla STU un'area di mq. 11.655.000,00, già valutata €. 5.385.000,00, ma il cui valore potrebbe invece realisticamente corrispondere ad oltre 10.000.000,00 di €uro . Ha corrisposto all'arch. Savi, in qualità di Responsabile del procedimento e per la progettazione dei parcheggi, €. 500.000,00.

Ora, il prezzo "base" di vendita era fissato nella inferiore e modesta somma di €. 4.013.000,00, delle quali €. 181.159,16 fisse garantite; la residua tranche di €. 3.831.873,05 versabile nel 2015, integralmente, soltanto a condizione che vengano apportate alla normativa urbanistica tutte le modifiche previste dalle lettere a), b), c), d), e) dell'accordo. Tale importo sarebbe stato ridotto proporzionalmente dall'arbitratore in rapporto alle modifiche urbanistiche non accolte. Quindi o si mercifica la progettazione già approvata apportando modifiche o si perdono quattrini.

Tale contesto comporta un DANNO ERARIALE SICURO che AMMONTA ALMENO AD €. 14 MILIONI: LA PERDITA DELLA SOMMA EQUIVALENTE ALL'AREA CEDUTA, LE SPESE DI PROGETTAZIONE DATA ALL'ARCH. SAVI, OLTRE AGLI ONERI GIA' CORRISPOSTI valutando se le modifiche progettuali espressamente ed eventualmente apportate non diano luogo esse stesse a danno erariale per il peggioramento della situazione urbanistica

Si noti che era stata adottata nel 2010 una variante urbanistica MAI APROVATA, su richiesta della STU, aumentando la edificabilità di

6.500,00 mq. di SLU. Variante che DEVE ESSERE ABROGATA o REVOCATA. Viceversa aumenterebbe il danno urbanistico ed erariale.

D) IMPOSSIBILITA' DI DELEGA ALLA STU PASUBIO DELLA PROCEDURA DI VENDITA.

Il Comune (ad ammettere l'ipotesi di cessione della propria quota azionaria maggioritaria del 52%) non poteva delegare alla STU la effettuazione della gara (da questa in realtà subaffidata all'avv. Marotta) ma doveva effettuarla in proprio ed a proprio nome. Effettuando la pubblicazione del bando sulla G.U. (non effettuata dalla STU), oltre che su quotidiani. Garantendo un procedimento consono a principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza. **GARANZIA DELLA SEGRETEZZA**, adeguatezza del termine per la manifestazione di interesse.

Le possibili responsabilità per la definizione della gara possono comportare responsabilità eccedenti quelle meramente erariali.

E) INADEGUATEZZA ISTRUTTORIA.

La pratica, per come si è già detto, non ha avuto un supporto istruttorio adeguato da parte del Settore urbanistico né dal Servizio patrimonio. Uffici pronunciatisi soltanto dopo la delibera del Commissario del 21 maggio 2012 (delibera questa – si noti – emessa quando l'attuale Sindaco era già stato eletto). Particolarmente l'ing. Bertolini, addetto all'Ufficio Patrimonio, in data 12 giugno, quando peraltro tutto il progetto di cessione delle azioni – prezzo base compreso – era già stato programmato. E' successiva soltanto la aggiudicazione.

La relazione Bertolini afferma inequivocabilmente una sovrastima della parte residenziale già realizzata (da 3.850,00 Euro al mq. gli alloggi potrebbero ora valere un importo massimo di €. 2.800,00 al mq.).

La relazione Di Bernardo si limita a ritenere possibili le varianti urbanistiche individuate ed incidenti sul prezzo.

Interessante sarebbe peraltro una STIMA, ALLO STATO MANCANTE, DELLA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DELLE MODIFICHE URBANISTICHE per valutarne l'incidenza (O SUPERO) SULLA DIMINUZIONE del prezzo base dell'avviso di gara. L'arch. Di Bernardo conclude affermando la necessità che ogni modifica sia sottoposta a conferenza di programma con la Regione ed eventuale revisione dell'ACCORDO DI PROGRAMMA.

La mancata preventiva effettuazione di tale conferenza rappresenta una PECCA GRAVISSIMA RISPETTO all'operazione di cessione perché Regione e Provincia potrebbero non approvare l'operazione e le modifiche urbanistiche e la Regione potrebbe anche chiedere la restituzione del contributo erogato o non corrispondere quello ulteriore. Insomma manca la certezza sul prezzo ricavabile dalla cessione della quota azionaria. Il prezzo di cessione è demandato ad un arbitratore al quale mancano oltretutto sicuri criteri di riferimento. Questo nel caso non si effettuino tutte le modifiche urbanistiche. Insomma l'operazione è fumosa, funambolesca ed improponibile per un Ente pubblico, come scelta prioritaria.

Quanto all'edilizia residenziale pubblica, va detto che è a rischio. Infatti tale edificazione dovrebbe essere consegnata al Comune in cambio del prezzo globale di €. 3.831.000,00. Peraltro che accade nel caso in cui, per la non ammissione delle varianti urbanistiche, parte acquirente non debba più corrispondere detta somma al Comune? Verrebbe meno la disponibilità di alloggi ERP.

Oltretutto l'intero contributo regionale avrebbe dovuto essere finalizzato alla costruzione di residenze ERP. Il che non sembra si verifichi.

F) CONTRO IL FILO CONDUTTORE DELLA DELIBERA. OMISSIONE DELLA RICERCA DI UN DANNO ERARIALE.

La delibera è stesa in forma "buonistica" e discorsiva. Senza porsi criticità. Fondamentalmente approva lo schema di contratto ed approva il bilancio della STU i cui conti naturalmente quadrano. E' assimilabile, in questo, alla relazione, letta in Consiglio comunale, dell'Assessore Capelli sullo stato della finanza comunale.

Sembra semplicemente affermare che, se esiste un patrimonio realizzato con i debiti, non esiste danno. Conclusione che si contesta. Anche alla luce della stima dell'ing. Bertolini. Con "possibili" risultati economici ben diversi da quelli previsti dal piano industriale.

E quanti e quando ed a quanto, in realtà, sarebbero vendibili appartamenti, negozi ed autorimesse?. E l'operato della STU, ad oggi, costi delle progettazioni compresi – secondo il bilancio - sarebbe stato corretto.

Insomma non ci si pone il tema del danno erariale? Si abbandona la Società ed il Programma perché il mantenimento degli impegni comunali sarebbe insostenibile. Ma si abbia il coraggio di valutare l'operato della SpA ed accertare i danni!.

Proprio ipotizzando tale cospicuo danno, alla presente farà seguito un esposto circostanziato alla Procura della Corte dei Conti.

Va ancora segnalato che il comparto B (l'unico edificio realizzato) è stato inizialmente assoggettato a gara ad evidenza pubblica ma (essendo detta gara andata deserta) l'appalto è stato sottoposto a procedura abbreviata (in considerazione dell'urgenza!) nonostante la spesa iniziale di

realizzazione, di circa 21 milioni di Euro, sia stata aumentata fino a raggiungere il prezzo di affidamento di €. 24.893.737,00.=

Questa procedura è stata illegittimamente seguita, mancando ogni presumibile motivo di urgenza, considerati i lunghi tempi di realizzazione.

A fronte di una supervisione dell'arch. Bohigas (al quale è stata corrisposta una cifra modesta) sono stati corrisposti svariati milioni di Euro, per la progettazione, a diversi professionisti.

Elevati compensi professionali sono perfino stati corrisposti ad un socio in evidente conflitto di interesse.

Non si è quindi contrari al recesso del Comune dalla STU. Si recrimina invece sull'operato della Società e sul mancato controllo sulla stessa da parte del Comune, sulla procedura e forma di cessione azioni, comprendendovi anche la incertezza della futura disciplina urbanistica del quartiere, nelle risultanze economiche comprese.

E soprattutto, si stigmatizza che il Comune non quantifichi il proprio danno economico perseguendo i responsabili.

Ci si attende, quantomeno, l'adozione della delibera per la revoca dell'aumento di SLU deliberato assurdamente nel 2010.

Distinti saluti

Parma, 22 ottobre 2012

per la Commissione Audit

la Presidente
M. Cristina Quintavalla