Vorrei fare una premessa prima di entrare nel merito dell'argomento, forse questa di adottare lo strumento di Finanza di progetto, da quando siamo in questa amministrazione è la prima vera proposta costruttiva , secondo il mio punto di vista, che è stata portata in questo Consiglio. Lo strumento del Progetto di finanza rappresenta una vera e propria opportunità per il nostro territorio, perché permette di avere opere pubbliche o di pubblica utilità, finanziate da un privato, che recupera l'investimento con la gestione, nel tempo dell'opera stessa; in questo caso però, il problema è come si vuole arginare la legge che regolamenta questo strumento e soprattutto perché. Difatti sin dall'inizio dell'analisi della documentazione di una opera di tale importanza, in effetti stiamo parlando di un vero e proprio PUA, composto di due parti distinte ma strettamente connesse, quella progettuale urbanistica e quella economico-finaziaria, l'una senza l'altra, non ha senso di esistere, sono emerse perplessità legate sia nella parte urbanistica che finanziaria.
In sede di commissione non sono stati forniti tutti i documenti indicati nella proposta di delibera di Consiglio Comunale, e che invece ne compongono parte integrante (schema di convenzione, autodichiarazione relativa al possesso dei requisiti di cui al comma 8 art. 183 D.Lgs.50, Polizza fideussoria), addirittura non era stato consegnato nemmeno il piano economico-finanziario fino a che, ci siamo chiesti del perché si prevedessero 40 anni di gestione, e senza questo documento sarebbe stato impossibile saperlo. A questi documenti manca dal punto di vista tecnico:
- quello riguardante la copertura del fabbisogno energetico previsto dal Dlgs 28/2001 che prescrive l'utilizzo di fonti rinnovabili per il 50% dei consumi degli edifici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti. Gli impianti devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. Nelle tavole di progetto non appare alcun pannello fotovoltaico eppure da un calcolo sommario dovrebbero apparire impegnati circa 80/100 metri quadrati di pannelli, aspetto tutt'altro che irrilevante per una valutazione funzionale ed estetica del progetto proposto.

Inoltre non c'è una effettiva valutazione del rischio idrogeologico che interessa quest'area, tant'è che l'affidamento dei lavori del bando del 2008 è soggetto ancora oggi a un contenzioso tra il Comune e la ditta Felco Costruzioni Generali S:R:L. vincitrice dell'appalto, in commissione fu accennata la questione ma a quanto pare nella proposta di delibera oggi si parla del parere dell'avvocato Alterio, che non ci è stata mai fornita, mi chiedo come mai.

Altra perplessità sollevata dalla sottoscritta, è stata la necessità di avere nel progetto una parte di investimento che riguardasse un uso residenziale privato. Mi è stato detto che creare una palazzina residenziale è utile e necessario al costruttore per il finanziamento dell'intero progetto, fatto sta che in sostanza la costruzione del palazzo di 27.30 m di altezza, prevede una deroga al PUC perché supera di oltre 15m la palazzina più alta del circondario, ricordo però che il Consiglio, per approvare la deroga, deve avere di fronte il progetto di "edifici e impianti di interesse pubblico, quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che la realizzano – enti pubblici o privati- siano destinati a finalità di carattere generale sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc (conventi, poliambulatori, alberghi, impianti turistici, teatri...)", come richiamato anche nella proposta di delibera che stiamo analizzando, e non mi sembra che una palazzina, di 8 piani, di cui il primo adibito ad attività commerciali, e i restanti ospitanti 28 appartamenti privati che devono essere venduti dall'imprenditore, sia proprio una struttura con

finalità pubbliche o di pubblica utilità; quindi viene meno l'elemento necessario per concedere la deroga; a questo va aggiunta la questione delle distanze dai fabbricati circostanti. Inoltre dopo veramente un'ampia e animata discussione, con l'avallo e la certificazione del Responsabile dell'ufficio tecnico, si è verbalizzato che la palazzina rispetta le norme di h/2 dalle palazzine circostanti, come dimostrato nella tavola di progetto "dimostrazione distanze da terzi" dove però si evidenzia che la misurazione del segmento minimo di distanza non viene effettuata dall'estremità dei corpi aggettanti, che ad ogni livello aumentano la loro estensione. In maniera del tutto arbitraria, viene tralasciata, dal computo della distanza, una parte dell'aggetto definita "area verde non calpestabile" come se tale destinazione ne esonerasse la computazione. Come sancito dal Consiglio di Stato sez. IV 2 settembre 2011 n. 4968 la misurazione della distanza "... va computata in relazione a tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione, aventi i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione".

E' evidente, anche a chi non mastica diritto urbanistico, che tali sbalzi, della misura complessiva di ben 4,50 metri lineari, non solo hanno carattere di solidità e stabilità, ma creano un notevole pregiudizio dei diritti dei fabbricati circostanti in termini tutela degli interessi generali di igiene, decoro e sicurezza degli abitati prescritti dal DM 1444/1968. La distanza minima del fabbricato di progetto rispetto all'edificato circostante che viene misurata sulle planimetrie in 13,50 risulterebbe in realtà di soli 9 metri; ma si può aggiungere anche, che la stessa distanza minima di 13.50 m non corrisponde ad h/2, perché 27.30 diviso 2 fa 13.65, pertanto è di 15 cm oltre il limito stabilito dalla legge (se prendiamo per certo lo stesso ragionamento fatto dai progettisti e dall'ufficio tecnico). E' opportuno altresì sottolineare e sottoporre alla richiesta di chiarimenti (come richiesto più e più volte in commissione)che la parte di aggetto, che nella tavola di "dimostrazione distanze da terzi" viene indicata come "area verde non calpestabile", nella pianta di dettaglio appare tutt'altro che non accessibile e non calpestabile. Infatti si evince la presenza di accessi diretti mediante porte finestre nelle camere. Del resto, pensare di compiere le operazioni di manutenzioni alle aree verdi allocate a quelle altezze, senza potervi accedere direttamente è assolutamente impossibile .

Alla prima lettura del Piano Economico-finanziorio, consegnato quasi per obbligo alla commissione, per verificare i calcoli di gestione, l'investimento della palazzina privata non c'era, come se non riguardasse l'investimento del progetto di finanza, ho dovuto richiedere l'intervento del Segretario Comunale per convincere "qualcuno" che senza questa valutazione nel piano finanziario, il progetto non aveva validità, e così per magia, viene rifatto il PEF . La costruzione della palazzina viene inserita ma a quanto pare, non serve quasi al progetto totale, o meglio non porta i ricavi indispensabili affinchè un costruttore venga ad investire in questo progetto, perché gli unici utili la ditta li ricava dalla gestione del Palazzetto, infatti:

1. si evidenzia che l'intervento privato residenziale, dopo un investimento di 7.285.948 euro, con la cessione del terreno comunale edificabile come contributo pubblico (io aggiungerei non necessario), l'azienda avrebbe un guadagno di soli euro 660.101,25 ; l'analisi presentata si basa, a mio avviso, su dati non reali, il valore a mq degli appartamenti, e dei box auto, pur essendo quello riconosciuto dall' OMI, non corrisponde al valore di mercato degli immobili presenti nel Comune di Mercato S. Severino, basti pensare che i box auto di proprietà comunale presenti in Piazza Siani, sono messi in vendita ad un valore di circa 1500 euro a mq, la ditta in questione, valuta box di nuova costruzione con un valore pari alla metà, lo stesso dicasi per gli appartamenti; sembra evidente che la

comparazione tra l'investimento privato residenziale e l'utile derivato dalla vendita, non sia reale, anzi, rispetto all'investimento, il guadagno di sicuro sarà superiore;

2. inoltre l'utile netto dell'intero investimento, che comprende la gestione di 37 anni del Palazzetto dello sport e delle strutture annesse (parcheggi, chiosco), nonchè i rischi vari di investimento, interessi sui prestiti e il pagamento delle imposte, ammonta a 8.738.374 euro. Si ricorda che il project financing è una operazione di tecnica di finanziamento a lungo termine di un progetto di opere pubbliche o di pubblica utilità, in cui il ristoro del finanziamento stesso è garantito dai flussi di cassa previsti dalla attività di gestione o esercizio dell'opera stessa, qui parliamo di un utile netto in 37 anni di quasi 9.000.000 di euro , oltre al guadagno reale superiore derivante dalla vendita della parte residenziale inserita nel progetto, come evidenziato in precedenza.

Dopo tutte questi elementi oggettivi, il problema è questo: possibile che uno strumento così semplice e chiaro debba essere inficiato e manovrato in questo modo? per portare a cosa? La domanda che mi pongo è del perché tanta fretta per portare questo progetto in consiglio comunale , con una documentazione incompleta e incongruente, con un progetto che presenta così tante lacune e discrepanze, e soprattutto come può il Consiglio Comunale, approvare un progetto di tale portata quando già sa che alla prima pietra sarà soggetto a denuncia da parte dei vicini o anche prima…

Andrea Grivolla

Palazzetto dello Sport

non è possibile procedere perché si viola l'art. 183 comma 14 del D. Lgs. 50/2016 invocato dalla stessa amministrazione. L'opera infatti è già presente in atti in programmazione del Comune e, in particolare, nella programmazione urbanistica e in quella amministrativa. Nel primo caso, la previsione urbanistica è stata cristallizzata dal PUC e addirittura dalla scheda API che la classica "opera in corso". Nel secondo caso perché l'opera è stata riportata nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche nei bilanci 2017 e 2018.

Si evidenziano inoltre, le seguenti criticità:

- il contenzioso in corso non si è concluso e l'alea di rischio a danno del Comune è rilevante per cui si configurerebbe un ulteriore danno di cui l'impresa Felco potrebbe richiedere al Comune;
- la mancata risposta del Comune alla richiesta di Felco di una transazione tombale (vedi nota dell'ottobre 2017) che sarebbe stata vantaggiosa per l'Ente per la rinuncia dell'impresa al risarcimento dei danni. Questa nota, come tutta la documentazione del contenzioso, non è mai stata portata a conoscenza dei consiglieri.
- la selezione di Felco è avvenuta con procedura di gara di evidenza pubblica ricorrendo alla permuta immobiliare e non al project. Per cui anche il secondo classificato in quella procedura ad oggi ha diritto a conoscere gli sviluppi della vicenda;
- Appare quanto meno provvida la chiusura per inagibilita' del Palazzetto intervenuta quasi a costituire la motivazione dell'avvio della procedura e della richiesta dell'operatore economico Sessa. E' curioso infatti, che tra le date di chiusura del Palazzetto e quelle della proposta dell'Operatore economico Sessa, passino pochissimi giorni (per di più ad agosto!).

Ci riserviamo la segnalazione all'ANAC ed a tutti gli enti competenti.

Alla luce degli elementi già in precedenza ampiamente evidenziati, al fatto che questa proposta di delibera e la documentazione fornita sul progetto sembrano un'offesa all'intelligenza di chi legge, basti vedere che nella proposta di delibera il terreno comunale, nello schema riassuntivo viene contemplato come un costo per l'intervento privato, mentre è concesso come contributo pubblico, due documenti in totale contrasto, le distanze tra gli edifici, analizzate in maniera soggettiva e anche fuori rispetto delle norme, addirittura in questa documentazione, nell'analisi del rischio idrogeologico, l'area che oggi dovrebbe interessare questo intervento risulta zona non pericolosa, mentre quella in Piazza Portanova che ha un PUA già approvato, anzi che già doveva essere operativo, risulta zona rossa (ormai, a seconda delle esigenze di progetto si sceglie la pericolosità di un'area),

vista poi l'evidente volontà di mascherare alcuni punti fondamentali sui quali più e più volte si è chiesto chiarimento (prendendomi anche dell'ostruzionista), ci sono i verbali che parlano...e soprattutto perché il territorio di Mercato S. Severino non ha assolutamente bisogno di grattacieli e altre abitazioni da mettere sul mercato, ma forse di rispristinare i centri storici e le abitazioni abbandonate delle frazioni, (ma questi sono punti di vista e priorità) e nell'interesse della cittadinanza sanseverinese e non di qualche costruttore dei Paesi vicini, votiamo contro la proposta.

Andrea Grimaldi