



Falconara M.ma, 4 Dicembre 2008

## INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA E ORALE

Abbiamo rilevato alcune incongruenze in merito alle stime sul valore degli immobili su cui si basano le alienazioni dei beni pubblici, sia che si tratti di aree destinate a servizi da monetizzare che di aree pubbliche destinate a residenza per consentirne la vendita sul mercato.

Tali incongruenze non determinano soltanto una sperequazione nel trattamento di differenti proprietà in circostanze analoghe, ma mettono in discussione la credibilità dei conti sui quali si fonda la previsione di bilancio e quindi la possibilità di evitare il dissesto finanziario dell'Ente.

Abbiamo esaminato alcune Delibere di Giunta dal 2005 ad oggi relative all'alienazione di sole aree e le abbiamo confrontato con le stime delle entrate previste dall'alienazione di edifici o di aree edificabili di proprietà pubblica.

In particolare le delibere esaminate sono le seguenti:

- nr.323 del 10/06/05
- nr.550 del 07/10/05
- nr. 77 del 24/02/06
- nr.220 del 28/04/06
- nr.327 del 04/07/06
- nr.328 del 04/07/06
- nr. 11 del 23/01/07
- nr. 14 del 10/06/05
- nr.111 del 11/04/08

Dal confronto suddetto abbiamo quindi potuto riscontrare che:

- Le Delibere di Giunta 323/05, 550/05, 327/06 riguardano alienazioni di aree ad uso produttivo-commerciale (ex lottizzazione CIAF) per le quali è stato fissato un valore analogo, 31,53 €/mq.
- La D.G. 77/06 propone un valore, in condizioni analoghe, di 35 €/mq, mentre, al contrario la D.G. 328/06 stima il valore di un'area produttivo-commerciale in via Marconi soltanto 7,34 €/mq e la D.G. 11/07 valuta un'area, a quest'ultima del tutto simile, a 18,40 €/mq.
- Ancora più strana è la valutazione fatta con la D.G. 220/06, riferita all'alienabilità di 667 mq in area residenziale di pregio, in via Alto Adige a Palombina V. Valutazione che appare inferiore a quella fatta per l'area artigianale, essendo stata stabilita in soli 21,73 €/mq.
- Venendo poi alle valutazioni più recenti si nota una differenza sostanziale: mentre nei casi sopra citati la monetizzazione delle AUS è vincolata alla non edificabilità del suolo, per le aree più recenti (2008) le aree da monetizzare sono considerate in pieno come aree edificabili, giungendo a valori di acquisto sensibilmente più alti ma assicurando la possibilità di occupare dette aree con nuove edificazioni.

Nel caso della D.G. 14/08, relativa ad un'area sita in via Quarto, applicando la formula di calcolo illustrata anche nella successiva D.G. 111/08, ricaviamo una stima che si basa sul valore immobiliare della SUL edificabile nella zona considerata e determina il valore del terreno pari al 20% di quello della SUL edificabile. Il valore della SUL considerato è di 2022 € a mq.

[ $V = UTxVlxIA(1-cu) = 0,8 \times 2022 \times 0,2 \times 0,85 = 272 \text{ € a mq}$ ]

in merito a questo caso si rileva che:

- La monetizzazione dell'area è stata giudicata possibile pur essendo quella stessa area destinata a soddisfare gli standards urbanistici minimi stabiliti dal DM 1444/68, in una zona oltretutto già carente di aree per verde e servizi.
- Il valore di 2022 €/mq per nuovi immobili residenziali appare ampiamente sottostimato in riferimento alla zona considerata
- Le valutazioni fatte dal 2006 al 2007 per stimare il ricavato dall'alienazione degli immobili comunali si basano su valori della SUL edificabile che per gli usi residenziali vanno dai 2500 ai 3000 €/mq anziché

2022, mentre il valore dell'area rispetto alla SUL edificabile è valutato in percentuale del 25% anziché del 20%. Ciò significa che un'area di 100 mq con indice 1 mq su mq, vale in un caso 75000 €, e nell'altro 40440 € quasi la metà. Ne consegue che: o le monetizzazioni recenti sono ampiamente sottostimate o il ricavato previsto per l'alienazione degli immobili comunali, su cui si fonda la previsione di bilancio, è enormemente sovrastimato.

Per quanto riguarda infine la D.G. 111/08, relativa alla prevista monetizzazione delle AUS della discussa variante urbanistica di Castelferretti-Montedomini, si può verificare una ancor più grave anomalia: sebbene l'indice di edificabilità della zona risulti fissato in 0,2 mq/mq rispetto agli 0,8 mq/mq del caso di via Quarto (di cui alla D.G. 14/08) e pertanto si prefigurino una tipologia edilizia più pregiata, fatta di villini mono e bifamiliari isolati nel lotto, il valore a mq. della SUL anziché salire, cala vistosamente.

Se a Falconara una nuova costruzione isolata mono e bifamiliare (per lo più costruita, come si è più volte dichiarato per la Variante, con soluzioni di eccellenza in termini bio-climatici ed ecologici), non può credibilmente valere meno di 3200-3500 € a mq., per la monetizzazione delle AUS della variante Castelferretti-Montedomini si è preso in considerazione un valore del costruito pari a 1800 €/mq! Ovvero meno della metà di quello reale.

$[V = UT \times VI \times IA(1 - cu) = 0,2 \times 1800 \times 0,2 \times 0,85 = 61,2 \text{ € a mq}]$

In altri termini, i proprietari, nella particolare condizione contrattuale posta a fondamento e motivo della Variante, non dovrebbero assicurare al Comune i 3 milioni di euro pattuiti, ma almeno 5 milioni se non addirittura 6.

Alla luce di queste sintetiche considerazioni, si interroga il Sig. Sindaco, nonché Assessore all'Urbanistica *ad interim*, in merito alle seguenti questioni:

1. se le aree AUS da monetizzare siano da considerare non edificabili, come stabilito testualmente nelle delibere fino al 2007, ovvero edificabili, come stabilito successivamente, considerando che, nella particolare struttura normativa del PRG l'indice edificabile UT si applica su tutto il perimetro della ZUT, comprese le aree per AUS, ma detta edificabilità viene concentrata fuori delle AUS le quali quindi, al momento della monetizzazione, sono da considerarsi prive di capacità edificatoria, mentre l'indice UF è riferito al solo lotto edificabile e l'area verde ad essa adiacente (caso di via Quarto) non ha capacità edificatoria, determinandosi così che l'estensione dell'edificabilità a questa una volta monetizzata comporta un incremento del carico insediativo.
2. perché alcune alienazioni si basano su valutazioni così inferiori rispetto alle altre, come in particolare quelle relative alle Delibere di Giunta 326/06, 11/07 e soprattutto 220/06.
3. se l'area AUS di cui alla D.G. 14/08 sia da considerare alienabile in considerazione di quanto stabilito dal DM. 1444/68 e vista la indubbia carenza di aree per verde pubblico e servizi nella zona, nonché il mancato utilizzo dei fondi ricavati per assicurare in qualche modo una maggiore disponibilità di tali aree nella zona.
4. se il valore percentuale di incidenza dell'area edificabile rispetto a quello della SUL edificabile sia da considerare al 20% o al 25%
5. se il valore degli immobili residenziali a Falconara, considerato ai fini della valutazione sulle alienazioni dei beni pubblici, sia compreso tra i 2500 e i 3000 €/mq o tra i 1800 e i 2200 €/mq
6. perché il valore immobiliare posto a base della stima del valore delle AUS della variante Castelferretti - Montedomini è così decisamente più basso del valore reale degli immobili residenziali di pari attributi e tipologia.

se codesta Amministrazione ha in animo, una volta chiariti i punti di cui sopra in modo inequivocabile, di rivedere ed adeguare le valutazioni effettuate e difformi dai criteri univoci definiti, impegnandosi ad adottare, in futuro, modalità di calcolo oggettive, verificabili e standardizzate.

Il capogruppo e consigliere della Lista Civile Cittadini in Comune  
Loris Calcina