



COMUNE DI CARRARA
Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

Commissione 2^a Bilancio e Risorse Economico-Finanziarie, Demanio, Patrimonio, Società Partecipate, Servizi Pubblici

Verbale della seduta del 15/12/2022 ore 14,15

Il giorno 15/12/2022 alle ore 14,15 presso il Palazzo Comunale (p.zza 2 Giugno 1) in una sala aperta al pubblico, previa regolare convocazione, si è riunita la commissione in epigrafe per esaminare il seguente odg:

- 1) Presa d'atto e approvazione della proposta del piano di vendita degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica, siti nel comune di Carrara, formulata da ERP ai sensi della L.R.T. 22 gennaio 2014 n° 5;
- 2) Ratifica delle variazioni di bilancio n° 7/2022 e n°9/2022 approvate in via d'urgenza dalla Giunta Comunale , rispettivamente con atto n° 363 del 22/11/2022 e n° 368 del 29/11/2022;
- 3) Varie ed Eventuali;

All'appello risulta assente il cons. Vinchesi, sostituito dalla cons. Butteri. Sono altresì presenti i responsabili di ERP Sig. Domenico Bacchiani (resp.le Area tecnica-Patrimonio), il Geom. Christian Casella (Responsabile serv. Patrimonio, rapp. proprietà condomini e autogestione) e la Dott.ssa Cavalli Manuela della UO Patrimonio del comune di Carrara, per quanto attiene al punto 1 dell'odg. E' presente il dirigente del settore finanziario Dott. Massimiliano Germiniasi per il 2° punto all'odg. Assiste in qualità di verbalizzante il sottoscritto dipendente comunale Marzio Favini.

1) Presa d'atto e approvazione della proposta del piano di vendita degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica, siti nel comune di Carrara, formulata da ERP ai sensi della L.R.T. 22 gennaio 2014 n° 5;

Aprè la seduta la presidente Muracchioli Benedetta, presentando i due responsabili di ERP presenti alla seduta al fine di illustrare il punto 1, ringraziando gli stessi per la presenza e la collaborazione. Poi il Dott. Bacchiani illustra brevemente il piano di vendite in argomento, aggiornamento del precedente piano delle vendite del 2014. Ricorda come la necessità di aggiornare detto piano deriva da una norma regionale e che la stessa legge regionale attribuisce al Comune il potere di stabilire i criteri e il patrimonio immobiliare di edilizia residenziale da destinare ad alienazione. Il cons. Ferri, ringraziando la presidente per aver consentito, su propria richiesta, il rinvio della discussione di una precedente commissione a questa seduta odierna e la Dott.ssa Cavalli dell'U.O. Patrimonio per la puntualità e la precisione con cui ha dato risposta alle richieste precedenti, riprende l'intervento del dirigente di ERP evidenziando la problematica di questa

proposta in discussione: questo piano riprende e aggiorna un precedente piano senza una preventiva discussione sull'andamento del piano stesso e sui criteri adottati per determinare le scelte che nel piano si vanno ad attuare. Evidenzia l'assenza, in commissione, del presidente e del direttore generale di ERP, e fa presente come l'occasione poteva essere utile per affrontare una discussione complessiva su ERP e sul contratto di servizio. Riprende poi una osservazione fatta nella precedente seduta dal Cons. Vannucci sui fondi non abitativi (commerciali, ecc) a dimostrazione di come sia necessario approfondire il contenuto del piano.

Il Cons. Ferri ritiene necessario approfondire il piano, entrare nel merito delle scelte e dei criteri con cui sono stati selezionati gli immobili, senza prendere il piano così come elaborato da ERP con la sola motivazione dell'aggiornamento del precedente, ricordando come troppe volte nella P.A. si riprendono piani solo perché evoluzione di precedenti piani, spesso uguali, senza grandi cambiamenti e senza approfondimenti sui contenuti. Ritiene necessario capire cosa è cambiato rispetto al 2014, cosa è stato venduto e cosa no, le motivazioni delle mancate vendite. Poi ribadisce come questa poteva essere l'occasione per discutere e valutare il rapporto tra il comune ed ERP, rivedere il contratto di servizio e meglio comprendere in che modo gli uffici comunali interagiscono con ERP e viceversa.

Il sig. Bacchiani ricorda come il ruolo di ERP è di sola collaborazione verso i comuni, che i comuni sono proprietari di ERP che a sua volta detiene il patrimonio immobiliare. Poi illustra l'obiettivo base con cui è stato elaborato il vecchio piano, rappresentato dalla necessità di vendere, in priorità, gli alloggi in condomini misti con maggioranza pubblica, ovvero quegli alloggi che per gestione condominiale e costi manutentivi pesano maggiormente sul bilancio di ERP, creando inoltre numerose problematiche gestionali.

Per i locali commerciali ricorda che i criteri sono contenuti in un regolamento approvato dal LODE e che così sarà anche in questo caso: tutti i fondi commerciali quindi sono stati inseriti nel piano, proprio la fine di consentire in seguito al LODE di scegliere il criterio di vendita più opportuno, senza precludere l'alienazione di alcuni fondi. Ribadisce comunque la piena disponibilità di ERP a lavorare sul piano secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale, ferme restando le tempistiche di approvazione da parte del LODE ed inoltre alla regione Toscana, particolarmente ristrette.

Il cons. Vannucci ribadisce la mancanza di una analisi sul precedente piano, sull'andamento delle vendite e sulle problematiche emerse. Ritiene sbagliato il percorso in quanto avrebbe dovuto essere l'amministrazione ad avviare una seria discussione su cosa alienare, sui criteri e sulle scelte da intraprendere in casi come quelli dei fondi commerciali. Poi ERP, sulla base delle indicazioni dell'amministrazione, avrebbe dovuto elaborare il piano e presentare proposte. Qui invece si parte dal piano presentato da ERP per poi individuare i criteri con cui è stato elaborato. Il cons. Ferri contesta l'impostazione e ritiene che l'amministrazione avrebbe dovuto discutere prima

che tipo di scelte e quali criteri adottare, diventando anche capofila di un dibattito tra i comuni e all'interno del LODE per rivedere il piano, dopo aver compreso al meglio l'impatto e lo sviluppo di questo piano di vendite, anche ridiscutendo i termini e i rapporti tra i comuni, il LODE ed ERP. Ribadisce come anche l'opposizione avrebbe sostenuto la Sindaca in una tale importante operazione di discussione, non solo del piano ma complessivamente delle politiche abitative in seno al LODE. Ritiene non sufficiente limitarsi ad un semplice aggiornamento di un piano del 2014 di cui neanche sono noti gli sviluppi e le risultanze in questi anni.

Il cons. Nardi ricorda come l'obiettivo del piano vendite è quello di alienare immobili per recuperare risorse al fine di migliorare e potenziare l'offerta di edilizia residenziale pubblica sul territorio, obiettivo particolarmente importante, stante la carenza di alloggi di edilizia residenziale che si registra a Carrara.

Il Geom. Casella riprende la storia del piano precedente ricordando come nel 2014, stante i tempi stretti imposti dalla legge regionale, il piano fu elaborato secondo l'unico criterio della vendita degli appartamenti in condomini misti con presenza pubblica inferiore al 50%, per gli oneri che questi comportavano. Anche per i fondi commerciali si è seguita questa linea di intervenire su immobili dove venivano alienati tutti i rimanenti appartamenti in proprietà pubblica. Ringrazia la Dott. ssa Cavalli dell'U.O. Patrimonio per aver avviato, quanto prima, la revisione di cui si parla oggi e ribadisce come comunque i tempi sono stretti, dovendo andare il piano in regione entro il 20 gennaio. Poi cita alcuni dati rispetto all'andamento delle vendite del piano in vigore dove su 92 alloggi posti in vendita ne sono stati venduti 41, di cui 17 a Carrara.

Il cons. Vannucci ritiene tali dati abbastanza prevedibili, ricordando come chi ha la possibilità di acquistare un alloggio ha anche maggiori possibilità economiche e quindi rappresenta una fascia di utenza medio alta, in grado di pagare i canoni maggiori. Quindi la vendita di questi alloggi comporta anche un calo delle entrate dei canoni. Il cons. Ferri ribadisce come è mancata una seria discussione in Comune e nel LODE sui criteri. Cita positivamente il caso di Empoli che non vende immobili, come scelta politico programmatica dell'amministrazione e chiede quindi che una tale valutazione venga fatta anche nella realtà di Massa-Carrara che invece è la provincia dove si vende di più.

La Dott.ssa Cavalli porta alcune precisazioni formali rispetto alla procedura dal 2014 ad oggi, scadenzata dalla normativa regionale e ricorda come dal precedente piano siamo arrivati nel 2020 alla vendita di 17 alloggi a Carrara. Illustra poi le procedure di vendita che sono state adottate.

Il cons. Nardi ricorda come il patrimonio immobiliare di ERP della provincia di Massa-Carrara, insieme a quello di Livorno, risulta il più datato di tutta la regione e quindi più bisognoso di manutenzione e di nuovi investimenti, pertanto ribadisce l'importanza di reperire fondi per effettuare interventi manutentivi e di potenziamento.

La Dott.ssa Cavalli, riprendendo il percorso amministrativo del piano precedente, ricorda come nel 2020 sono iniziate le assegnazioni degli alloggi da vendere, le cui istruttorie erano partite prima. Questi 17 alloggi sono stati venduti con determina dirigenziale, anche se 2 sono ancora sospesi. Ricorda come quanto incassato viene incamerato dalla regione Toscana, che provvede poi ad una ripartizione al LODE che a sua volta assegna ad ERP secondo criteri prestabiliti.

Mostra alla commissione una tabella riepilogativa che viene allegata al presente verbale.

Poi il cons. Ferri chiede un chiarimento in merito alla prelazione onerosa che ERP chiede a coloro che eventualmente rivendono l'immobile entro 10 anni dall'acquisto. Il Geom. Casella precisa come trattasi di una norma regionale che stabilisce l'onerosità del diritto di prelazione di ERP e i criteri da adottare per la relativa quantificazione economica, che illustra brevemente. Il cons. Martinelli chiede chiarimenti in merito alle procedure di vendita dei fondi commerciali, con particolare riferimento alla determinazione della base d'asta, in caso di gara pubblica. Il Geom. Casella citando la legge regionale, ricorda come la base d'asta deve essere determinata da apposita perizia. Poi il cons. Ferri chiede se sono state previste azioni di valorizzazione urbanistica dei terreni da alienare, considerato che trattasi di beni pubblici i cui introiti vanno a finanziamento di altri investimenti di edilizia residenziale.

Segue ampia discussione a cui partecipano i cons. Ferri, Vannucci, Martinelli, Nardi e la presidente Muracchioli.

Al termine della discussione, prima della messa in votazione del parere, il cons. Ferri rilascia a verbale la seguente dichiarazione: Preso atto della pratica, si chiede di rinviare la votazione al fine di acquisire il regolamento più volte citato in sede di discussione dal Geom. Casella perché penso che sia opportuno valutarlo in via preliminare rispetto al voto sul piano delle alienazioni. In poche parole mi si chiede di votare un piano "al buio" senza una verifica sui criteri, che peraltro risale ad una delibera di luglio 2014 che merita quindi di essere aggiornata. Inoltre va sottolineato che il contratto di servizio tra ERP e Comune di Carrara risale al 2013 e quindi antecedente alla legge regionale del 2014. Ulteriore punto da chiarire prima del voto: I criteri di investimento delle risorse che entrano nelle casse dell'ERP a seguito di vendite di immobili di proprietà del comune. Ritengo quindi che la sindaca su questi punti debba aprire un dibattito con i gruppi consiliari e riferire sulla posizione che terrà all'interno del LODE. Penso che votare oggi sia non dare risposte a tutti questi punti e di fatto ratificare un atto che nella sostanza è simile a quello del 2014. Insisto pertanto per il rinvio della votazione e chiedo che venga messa ai voti dalla presidente. A seguire la presidente Muracchioli mette in votazione la proposta del cons. Ferri di rinvio della votazione, per le motivazioni precedentemente espresse, ottenendo il seguente risultato: Voti Favorevoli 3: (Ferri, Martinelli, Vannucci). Voti contrari 5: (Carusi, Muracchioli, Nardi, Castelli, Butteri). La proposta viene respinta. Poi la presidente Muracchioli mette in votazione il previsto parere della commissione in merito alla pratica al punto 1) dell'odg, ottenendo il seguente risultato:

Favorevoli voti 5: (Carusi, Muracchioli, Nardi, Castelli, Butteri)

Astenuti voti 2: (Martinelli, Vannucci)

Contrari voti1: (Ferri)

La commissione esprime quindi parere favorevole.

Al termine esce il cons. Nardi sostituito dal cons. Marchetti Nicola

2) Ratifica delle variazioni di bilancio n° 7/2022 e n°9/2022 approvate in via d'urgenza dalla Giunta Comunale , rispettivamente con atto n° 363 del 22/11/2022 e n° 368 del 29/11/2022;

La presidente Muracchioli dà la parola al Dott. Germiniasi, dirigente servizi finanziari, per illustrare la pratica. Il Dott. Germiniasi illustra la bozza di delibera di consiglio che ratifica due deliberazioni di giunta comunale di variazioni di bilancio. La prima (variazione n° 7) motivata principalmente dalle maggiori somme in entrata provenienti da fondi PNRR e destinate a 3 progetti (Campocecina, Canal del Rio lotto 1 e Canal del Rio lotto 2). Il cons. Vannucci chiede il motivo di tale maggior stanziamento. Il Dott. Germiniasi spiega come trattasi di un maggior stanziamento stabilito dall'ente erogatore in base a disposizioni normative. Il cons. Ferri, riprendendo una precedente discussione su queste opere in altra commissione con l'assessore Lorenzini, chiede se questi maggiori stanziamenti siano dovuti a modifiche delle progettazioni. Il Dott. Germiniasi, leggendo la nota agli atti dell'ufficio Opere Pubbliche che ha richiesto la variazione, evidenzia come trattasi di un maggior stanziamento non dovuto a una ricontrattazione del finanziamento stesso o di una diversa progettazione. Illustra poi le motivazioni contabili per cui questo stanziamento deve essere approvato nel bilancio del corrente anno, anche se le opere partiranno presumibilmente il prossimo anno. Sulla seconda variazione di bilancio adottata dalla giunta (n°9) il Dott. Germiniasi spiega come trattasi principalmente di un maggior stanziamento derivante dai trasferimenti ministeriali tesi a fronteggiare il c.d. "caro energia". Il cons. Ferri lamenta di non aver avuto indicazioni precise su queste somme e sulla variazione relativa, indicazioni che vengo fornite in commissione Dichiara di essere favorevole a maggiori somme in entrata nel bilancio. Segue breve discussione, al termine la presidente Muracchioli mette in votazione il previsto parere ottenendo il seguente risultato:

Voti favorevoli 6: (Carusi, Muracchioli, Marchetti, Castelli, Butteri, Ferri)

Astenuti 2: (Martinelli, Vannucci)

Contrari: nessuno

La commissione esprime quindi parere favorevole.

Alle ore 16,05 la seduta viene chiusa.

Il Vicesegretario
(Marzio Favini)



La Presidente
(Dott.ssa Muraecchioli Benedetta)



