



# COMUNE DI FANO

Provincia di Pesaro e Urbino

AMMINISTRATORI

## COPIA ESTRATTO DEL VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. **40**

Del **14/03/2016**

OGGETTO:

**Interrogazione RISCATTO AREE PEEP (Movimento 5 Stelle Fano, 01.02.2016 prot. 7093)**

L'anno **duemilasedici**, il giorno **quattordici** del mese di **marzo** alle ore **18,30** in Fano nella Sala delle riunioni consiliari, si è riunito, su convocazione del Presidente del Consiglio, previ avvisi scritti consegnati in tempo utile ai singoli consiglieri, il Consiglio Comunale in seduta pubblica di 1a convocazione.

Fatto l'appello nominale sono risultati presenti i signori Consiglieri:

1)	<b>SERI Massimo</b>	Si	14	<b>LUZI Carla</b>	No
2)	<b>AGUZZI Stefano</b>	No	15	<b>MINARDI Renato Claudio</b>	Si
3)	<b>ANSUINI Roberta</b>	No	16	<b>MIRISOLA Stefano</b>	Si
4)	<b>BACCHIOCCHI Alberto</b>	Si	17	<b>NICOLELLI Enrico</b>	Si
5)	<b>BRUNORI Barbara</b>	Si	18	<b>OMICCIOLI Hadar</b>	Si
6)	<b>CIARONI Terenzio</b>	Si	19	<b>PERINI Federico</b>	No
7)	<b>CUCCHIARINI Sara</b>	Si	20	<b>PIERPAOLI Dana</b>	Si
8)	<b>DE BENEDITTIS Mattia</b>	No	21	<b>RUGGERI Marta Carmela Raimonda</b>	Si
9)	<b>DELVECCHIO Davide</b>	Si	22	<b>SANTORELLI Alberto</b>	No
10)	<b>D'ERRICO Sergio</b>	Si	23	<b>SERRA Laura</b>	Si
11)	<b>FULVI Rosetta</b>	Si	24	<b>SEVERI Riccardo</b>	Si
12)	<b>FUMANTE Enrico</b>	Si	25	<b>TORRIANI Francesco</b>	Si
13)	<b>GARBATINI Aramis</b>	Si			

Presenti: **19** Assenti: **6**

Hanno giustificato l'assenza i Signori: ANSUINI Roberta - LUZI Carla

**FULVI ROSETTA, Presidente del Consiglio Comunale**

riconosciuto legale il numero dei presenti, dichiara aperta e valida la seduta.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione il Segretario Generale Supplente **DE LEO GIUSEPPE**.

Vengono nominati scrutatori i signori: **CUCCHIARINI SARA, SERRA LAURA, MIRISOLA STEFANO**.

Oggetto:

Interrogazione RISCATTO AREE PEEP (Movimento 5 Stelle Fano, 01.02.2016 prot. 7093)

**Dopo l'appello nominale sono entrati i consiglieri Aguzzi e De Benedittis.  
Sono presenti n. 21 consiglieri.**

Il Presidente dà la parola al consigliere Omiccioli per illustrare l'interrogazione presentata dal gruppo consiliare Movimento 5 Stelle Fano ed acquisita agli atti del Comune in data 01.02.2016 con prot. n. 7093, come risulta dal verbale sottoriportato:

....omissis....

**"PRESIDENTE:**

Passiamo all'ordine del giorno con la prima interrogazione, appena in tempo per l'arrivo dell'assessore Paolini, che aveva già provveduto a farsi giustificare per pochi minuti. Mentre l'Assessore si accomoda, gli diamo il tempo di avvicinarsi al suo posto, iniziamo col primo punto:

*Interrogazione riscatto aree PEEP.*

È a firma del Movimento 5 Stelle e viene illustrata dal consigliere Omiccioli. Prego.

**CONSIGLIERE OMICCIOLI:**

Cercherò di rendere i punti più chiari possibili. È un'interrogazione abbastanza articolata giustamente perché la documentazione è stata voluminosa e vi sono state diverse segnalazioni. Partiamo da una premessa importantissima, cioè che già dal 1998 la legge italiana introduce per i comuni la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie e di eliminare i vincoli convenzionali gravanti sugli alloggi realizzati sulle aree PEEP, quindi il Comune ha la possibilità di cedere queste proprietà incassando un corrispettivo. Oltretutto nel 2014, quindi recentissimamente, sono stati introdotti da parte del Governo ulteriori incentivi che hanno fatto emergere la necessità di agevolare l'adesione dei cittadini all'acquisto del diritto di piena proprietà. Ci sono state campagne volte alla valorizzazione di queste procedure, facilitazioni in tantissimi comuni e nel Comune di Fano l'unica cosa che si può ritrovare, perlomeno sul sito, è un *link* che c'è sul sito del Comune e si segnala solamente che esiste un ufficio competente per questa cosa, quindi altro che incentivazione purtroppo, da quello che abbiamo potuto appurare. Oltretutto la modalità del calcolo del corrispettivo è sotto una luce molto tetra perché abbiamo trovato delle fortissime incongruenze anche con altri comuni molto importanti che applicano questi calcoli. In pratica il corrispettivo, anche guardando documenti della Corte dei Conti, fa sì che il valore venale dell'area venga moltiplicato per 0,60, quindi praticamente il 40 per cento dell'area del valore venale viene calcolato per il corrispettivo, togliendo alla fine gli oneri già pagati dai cittadini per quell'area. Questa formula è confermata e si trova in tantissimi altri comuni, come Reggio Emilia, Modena, Rimini, Imola, Ferrara, Ostra, Chianti, Zola Predosa, Castelfiorentino, ecc. Nel nostro comune che cosa vige invece? Con la delibera del Consiglio n. 33/2002 la formula è invertita perché dal valore venale vengono tolti gli oneri e poi si fa quella moltiplicazione per 0,06. A questo punto si produce uno svantaggio per i cittadini che si vedono decurtato il valore degli oneri già versati, quindi i cittadini pagano più del dovuto. Questo lo abbiamo scoperto anche perché è stata fatta una segnalazione da parte di un cittadino nel novembre 2014, che ha dato comunicazione all'ufficio competente per riscattare quest'area. È stato stipulato un atto, è stato comunicato il corrispettivo da pagare senza che sia stato indicato null'altro (solo l'importo da pagare) e chiaramente questo cittadino

ha voluto vederci meglio, visto che anche una sua vicina aveva dovuto pagare per la stessa area un corrispettivo ben diverso. Ha chiamato un suo tecnico di fiducia, ha richiesto un incontro in Comune con il dirigente, questo incontro viene annullato due volte, arriviamo al dicembre del 2014 e ottiene, passando in Comune, la visione del calcolo del corrispettivo, che ha dovuto addirittura trascrivere a mano (non gli hanno dato neanche una fotocopia di questo calcolo). Successivamente ha incontrato il nostro Sindaco e il tecnico comunale a gennaio del 2015, annunciando un invio di una contro-risposta, perché aveva visto delle incongruenze soprattutto per il calcolo che vi ho detto, ed è stata trasmessa questa contro-risposta al Sindaco il 16 gennaio 2015 dove si vengono a evincere delle criticità. Innanzitutto un errore nel calcolo delle superfici ed errori nel valore dell'indice ISTAT, un errore, come vi dicevo, nei criteri di calcolo e un altro errore secondo lui perché viene richiesto un atto notarile, ma dopo vent'anni dal rilascio della licenza di abitabilità questo atto notarile non è più richiesto, quindi, passati già i vent'anni, non aveva obbligo di portare questo atto notarile. Questo cittadino con il suo tecnico è stato ricevuto addirittura ad agosto 2015 (siamo passati quindi da novembre 2014 ad agosto 2015) dall'attuale assessore Paolini, alla presenza del tecnico comunale e ha dovuto di nuovo illustrare all'Assessore tutta la trafila, quindi anche l'Assessore non è stato mai reso edotto di tutto quello che è successo. Dopo questo incontro non ha ricevuto né dal tecnico né dall'Assessore né dal Sindaco. Oltretutto dall'Albo Pretorio risulta che nel frattempo sono state portate avanti altre domande analoghe, sempre quindi probabilmente con gli stessi errori, oltre a quelle già fatte dal 2002. Noi chiediamo al Sindaco – scusate se ho ritardato un po' nella presentazione, ma era, come vi dicevo, abbastanza articolata – innanzitutto come mai non è stato promosso alcun incentivo da parte del Comune per la comunicazione e la pubblicizzazione della possibilità di riscattare le aree PEEP, visto che per il Comune questo è un introito che può fare molto comodo; come mai, con le procedure che sono state gestite in modo poco trasparente senza avere la possibilità del cittadino di vedere addirittura i calcoli, sia stata applicata questa modalità e se ha intenzione di cambiare questa modalità; se confermano o no il calcolo del corrispettivo, come vi ho detto, che ha queste criticità; se la procedura è stata aggiornata, quindi se vi siete accorti di questo errore e la procedura è stata cambiata o si sta lavorando a un cambiamento; come mai il cittadino che a noi si è rivolto non abbia ancora avuto risposta né dall'ufficio comunale né dall'Assessore né dal Sindaco; se si intenda promuovere – noi abbiamo ipotizzato questo - una Commissione speciale di indagine perché bisogna valutare assolutamente se relativamente alla gestione erronea verificatasi finora ci siano delle responsabilità e ulteriori azioni da intraprendere. In parole povere, se i cittadini che oggi hanno scoperto che il loro calcolo dal 2002 era stato sbagliato, fanno ricorso e richiedono un indennizzo da parte del Comune, chi risponde a questo indennizzo eventuale? Grazie.

#### **PRESIDENTE:**

Grazie consigliere Omiccioli. La parola all'assessore Paolini. Prego. È presente anche il dirigente Giangolini, nel caso fosse necessario anche un approfondimento tecnico. Prego, Assessore.

#### **ASSESSORE PAOLINI:**

Grazie Presidente. Ad agosto ho incontrato il cittadino che mi ha proposto questo tema e nell'incontro ho tentato di avere con me anche il dirigente e per motivi di impegni ho svolto l'incontro insieme al funzionario che svolgeva (fino al trasferimento presso il Comune di Mondolfo) l'incarico, che era il dott. Sartini, e ho cercato di capire gli elementi in gioco. Teniamo conto che qui non parliamo di un atto di emanazione della Giunta, ma nello specifico di un calcolo di emanazione degli uffici. Non so se il cittadino le ha riferito di questo incontro e io, come sempre faccio, faccio anche l'avvocato del diavolo, cioè provo a vedere le ragioni delle parti, perché evidentemente vi era una divergenza di opinioni in merito alla modalità e all'esito di questo calcolo. Il dott. Sartini è stato irremovibile, perché il calcolo è

eseguito correttamente, la delibera di Consiglio è questa, la norma è quella, sono andato a leggerla e, fatto salvo un inciso introdotto nel 2014, la lettera in italiano della norma attesta la formula di calcolo che il Comune di Fano, sia pure come esempio minoritario, applica. Non è vero che questo risolve il problema, tant'è che io ho invitato il cittadino a parlare direttamente col dirigente per approfondire col dirigente, che alla fine emana l'atto, la natura tecnica del problema. Non ho avuto più *feedback* da nessuno; io mi sono dimenticato di chiedere *feedback*, ma avevo chiesto al cittadino e al dirigente (il dirigente l'ho incontrato sul ballatoio mentre chi mi faceva visita andava via) di informarmi sull'esito, ma non ho avuto *feedback* mi sono dimenticato di questa cosa. Devo riconoscere anche un errore, ma capita con tanti obiettivi che si seguono, tuttavia avete proposto un'interrogazione che ha risollevato il tema. In generale questo tema della pubblicità della possibilità di riscattare le aree non era mai emerso dal Consiglio né da alcuna Commissione, quindi non era nemmeno nei nostri obiettivi di mandato. È un obiettivo che si può perseguire, raccolgo questo stimolo e ragioneremo insieme su quali siano le forme di maggiore divulgazione e maggiore trasparenza, che sono sempre possibili, al fine di ottenere più riscatti di aree PEEP, magari anche facendo combaciare questa cosa con le disponibilità di personale d'ufficio, perché attualmente questo lavoro viene svolto da un dipendente con un deciso *part-time*. Vi è un'altra questione che è avvenuta abbastanza recentemente, che è un parere della Corte dei Conti della Sardegna del 2015. Questo parere lo abbiamo letto e apre la porta all'interpretazione che non è quella letterale in lingua italiana della norma, quella del 60 per cento che diceva lei prima. A questo punto è imbarazzante, perché ci si trova davanti a una norma che in scienza e coscienza io ricordo, Consigliere - ero Consigliere di opposizione - il dott. Mattioli nel 2002 venne a presentare, che era la delibera che sbloccava la possibilità di riscatto delle superfici o dei vincoli delle aree PEEP, quindi era una delibera di cui dividevo l'impostazione, l'indirizzo e anche la tecnica perché il dott. Mattioli era una precisa estremamente precisa. Da allora sono cambiate molte cose, non ultima - le ricordavo - il parere, che quindi non fa legge, della Corte dei Conti della Sardegna, che secondo me prende una svista, ma dice una cosa di cui noi oggettivamente non possiamo più non tenere conto, anche se siamo in imbarazzo perché la norma letteralmente letta, compresa e articolata tenendo conto della lingua italiana, che siamo tenuti tutti a conoscere, è perfettamente letta. Poi c'è anche l'altro tema dell'abbattimento del 50 per cento del valore venale, che questo Comune ha sempre fatto. Anche quello va precisato perché anche in quel caso c'è stata un'evoluzione normativa. Vi sono due temi: il tema del 60 per cento, per il quale a sorpresa la Corte dei Conti ha dato come parere un'interpretazione che non è quella che ha interpretato il Comune di Fano, a sorpresa per il Comune di Fano, e che ha indotto un comune importante come il Comune di Modena, che faceva fino al 31 dicembre il calcolo esattamente come quello di Fano, a modificare la sua modalità di calcolo, e il tema è che la norma è rimasta invariata. Noi potremmo nelle prossime settimane mandare una bozza in Commissione, perché questa cosa va discussa e valutata insieme, valutiamo come intervenire per riallineare questa delibera a tutta l'evoluzione normativa che c'è stata dal 2002 a oggi mettendo anche a posto quella parte che riguarda l'abbattimento del 50 per cento del valore venale e vediamo alla fine l'esito. Probabilmente, dovendo intervenire su tanti parametri, l'esito finale dei calcoli non so di quanto potrà essere modificato, ma questo lo vedremo. Questo caso specifico ha mosso una riflessione, così come la vostra interrogazione. Personalmente sono convinto della correttezza degli uffici rispetto al calcolo del 60 per cento ragionando semplicemente per assurdo. Una formula matematica deve funzionare e se io - l'ho detto al dirigente ragionando, e poi lascio la parola a lui per ulteriori integrazioni - oggi volessi acquisire in proprietà un'area che ho acquisito ieri con l'abbattimento del 60 per cento il Comune viene a erogare una somma, quindi la formula matematica più logica è quella che ha applicato il Comune di Fano, altrimenti si deve dare un corrispettivo in linea puramente teorica. Quello è anche ciò che è scritto nella norma. Io credo che sia tempo, soprattutto dopo il parere della Corte dei Conti, per rivedere questa questione. Su altri elementi sollevati nella lettera che mi sono stati raccontati a voce ad agosto il dirigente potrà dare ulteriori delucidazioni, quindi,

se abbiamo ancora qualche momento, lascerei la parola a Giangolini. Sulla Commissione, se si vuol fare, non è il parere dell'Assessore che può dire se farla o no, bisogna farla con altro atto.

**PRESIDENTE:**

Grazie assessore Paolini. Ora la parola al dirigente Giangolini per un ulteriore dettaglio tecnico. Grazie.

**DOTT. GIANGOLINI:**

Sarò molto veloce in quanto l'Assessore ha già detto le cose principali. Per quanto riguarda i calcoli, si diceva che i calcoli vengono fatti dall'ufficio su planimetrie catastali in scala 1:2000; questo cittadino ha fatto fare il calcolo da un suo tecnico e la differenza è di 12 metri quadrati, quindi su 220 metri calcolati dall'ufficio il cittadino ha calcolato 208, quindi è una differenza che in una piantina in scala 1:2000 ci può anche stare, quindi adesso vedremo in contraddittorio un calcolo più analitico. Per quanto riguarda l'indice ISTAT, per vedere gli indici di rivalutazione basta andare sul sito dell'ISTAT, quindi si fa la rivalutazione e anche in questo caso il contenzioso non ci deve essere. La parte più importante, come diceva l'Assessore, è sulla formula di calcolo adottata dal 2002 dal Comune di Fano. Tra l'altro, come si diceva, abbiamo fatto in questo periodo delle interrogazioni e un ampio giro nei comuni italiani, quindi molti comuni la calcolavano come Fano. Per citare il più importante, Modena, con il quale ho parlato personalmente, loro hanno cambiato il primo gennaio 2016, quindi è un'interpretazione minoritaria, ma comunque è un'interpretazione che – l'abbiamo letta cinquanta volte – molti di coloro i quali la leggevano dicevano che andava bene come veniva fatta dall'ufficio. La Corte dei Conti è la sezione delle autonomie, non della Sardegna; tutte le Corti dei Conti italiane devono rifarsi a questo parere e per questo ad esempio il Comune di Modena ha deciso di cambiare metodo di calcolo e adesso, come diceva l'Assessore, stiamo facendo una delibera di ricognizione anche noi, anche per altri aspetti. Sul fatto del notaio, che si diceva prima, questo vincolo è un vincolo trascritto, quindi per eliminare un vincolo trascritto serve un atto notarile, quindi a mio avviso non basta un'attestazione del Comune.

**PRESIDENTE:**

Grazie dott. Giangolini. Ora la parola, per la replica, al consigliere Omiccioli. Prego.

**CONSIGLIERE OMICCIOLI:**

Grazie. Ci sono delle cose interessanti. Ho sentito parlare di opinioni, però purtroppo, o per fortuna, c'è una legge, quindi non sono opinioni che possono essere dette solamente leggendo una legge. Soprattutto siamo in Italia, quindi capite bene come le leggi italiane possono essere interpretate in vari modi. Abbiamo un punto fermo, da quello che ho capito, che oggi ad esempio, come già avevo segnalato in altre situazioni, come già in altri comuni era stato fatto con un diverso calcolo, come anche la Corte dei Conti nel 2011 aveva segnalato il fatto di fare un certo tipo di calcolo, come la Corte dei Conti - avete detto voi stessi – della Sardegna ha detto di fare quel calcolo, Modena ha cambiato, quindi vuol dire che ci sarà una ragione, visto che aveva la nostra stessa modalità di calcolo, per cui la posizione minoritaria, leggendo anche l'elenco dei comuni che applicavano diverse modalità, forse era la nostra, quindi sarà bene che si riguardi questa azione e si possa portare una bozza o comunque un'analisi più approfondita nella Commissione competente. Penso che il Presidente della Commissione regolamenti – dovrebbe essere la Prima – o anche Urbanistica (si può fare in congiunta) debba portare in Commissione quest'argomento. La cosa che c'è da dire secondo me dal punto di vista politico è che questa segnalazione, a parte il caso in sé, apre uno sguardo su un ambito molto vasto ed è stata fatta e secondo me il Comune di Fano deve rivedere questa modalità di calcolo perché è un'azione a tutela del cittadino. Il Comune non è che deve guadagnarci di più sul cittadino, semmai deve preoccuparsi di tutelarlo. Se in questo caso con un cambiamento di un regolamento attraverso una delibera del

Consiglio comunale che potrebbe venire in Consiglio comunale dopo una revisione di quello che è stato fatto, che si aumenta la tutela del cittadino penso che sia una cosa auspicabile da parte di tutti. Nell'ultimo punto, come vi dicevo, che sia Commissione d'indagine o che sia qualche altra forma di controllo, penso che anche in questo caso il Comune si debba tutelare perché eventuali errori ed eventuali rimostranze da parte di cittadini, anche dal punto di vista giuridico/economico, devono avere una risposta precisa da parte del Comune, soprattutto chi ha responsabilità deve assumerselo in questo caso. Secondo me trovare ed eventualmente capire come rispondere ai cittadini che magari hanno intenzione di rivalersi sul Comune sia un'azione di tutela che debba essere fatta. Vanno sottolineati soprattutto questi due punti: la tutela da parte del Comune verso il cittadino e mi auspico al più presto la convocazione di una Commissione o delle Commissioni che possono essere coinvolte in questo processo. Grazie.

**PRESIDENTE:**

Grazie consigliere Omiccioli."

DEL CHE E' REDATTO IL PRESENTE VERBALE, COME APPRESSO SOTTOSCRITTO.

**Il Presidente**  
F.to digitalmente  
Fulvi Rosetta

**Il Segretario Generale Supplente**  
F.to digitalmente  
De Leo Giuseppe

---

La presente deliberazione del Consiglio Comunale N. **40** del **14/03/2016** sarà pubblicata all'Albo Pretorio.

Fano, li 17/03/2016

L'incaricato dell'ufficio segreteria  
PORTINARI GLORI RAFFAELLA

---

---