

Comune di Trezzano Sul Naviglio



Trascrizione Seduta Commissione Controllo Garanzia e Trasparenza del 26 Febbraio 2024

[Il verbale si compone di Nr. 20 pagine compresa la copertina e dichiarazione finale e sono numerate da 1 a 20]

Elaborazione e Trascrizione a cura di: *Microvision S.r.l – Via W.Tobagi, 12 - 94016 Pietraperzia (EN)*



Presiede la seduta il Presidente della Commissione, consigliere: PULEO ANTONINO.

Il Presidente:

Grazie a tutti i presenti. Buonasera. Si dà inizio ai lavori, un po' in ritardo per problemi di connessione. Buonasera anche a chi eventualmente ci guarda. Procedo all'appello dei presenti partecipanti alla Commissione Trasparenza Controllo e Garanzia.

Puleo - Presidente: presente.

Camisani: presente.

Villa: presente.

Russomanno: presente.

Ghilardi: presente.

Risultano assenti giustificati Vernaglione e Zatti.

Inoltre abbiamo come partecipanti l'assessore e vicesindaco Spendio, il consigliere Padovani come consigliere comunale, e la Funzionaria, che ci sarà d'aiuto nell'analisi di questi documenti, e l'architetto Ali. Buon ascolto, buon lavoro. Io inizio facendo doverosamente un piccolo cappello per aprire i lavori. Nell'ultima seduta della Commissione di Trasparenza Controllo e Garanzia, alla fine dell'analisi di quello che era l'ordine del giorno, erano stati richiesti alla Funzionaria determinati documenti che si erano evidenziati nel corso della Commissione e anche una specie di piccolo specchio riepilogativo, un qualcosa che ci desse una visione d'insieme. Il lavoro è stato trasmesso appena terminato da parte dell'architetto assieme a tutti i documenti probanti che fanno parte della relazione. Faccio una piccola precisazione che mi ha detto poco fa l'architetto, che c'è una sola data, che è un refuso di battitura, e che nel corso della discussione evidenzieremo, che anziché il 5 è stata battuta come 4, mi pare, o viceversa. Cioè, allora, anziché 4 è stata battuta 5. Devo dire che, questo è un mio parere, poi ognuno si esprimerà sul contenuto, che è una delle poche relazioni chiare, esaustive, ben fatte, che toccano tutti i punti che la Commissione richiedeva. E di questo, almeno personalmente, poi spero a nome della Commissione, do atto all'architetto Ali e la ringrazio, perché, ripeto, di facile lettura, di facile comprensione e che ha toccato tutti i punti richiesti. Ovviamente, anche per sveltire i lavori, perché la curiosità è molta, noi abbiamo avuto questa relazione per tempo assieme ai documenti. Per cui io eviterei di far duplicare con una nuova lettura la Funzionaria nel dirci quello che ha scritto e quali sono i documenti. Io direi di passare veramente al cuore del lavoro, lasciando la voce ai commissari per dei punti che eventualmente volessero richiedere in particolare. Ringrazio, tra l'altro, anche l'assessore Spendio, che non è assessore alla Partita ma tangenzialmente, essendo responsabile del Demanio, ha partecipato, e di questo non posso che dargli atto ringraziandolo perché è una partecipazione sempre qualificata ed esaustiva. Per cui se c'è qualche commissario che già vuole iniziare a chiedere o a puntualizzare cedo la parola. Commissario Villa, prego.

Commissario Villa:

Grazie, Presidente. Indubbiamente ritengo che non sia il caso di rileggere tutta la relazione che è stata fatta, direi in modo molto scrupoloso, dalla Funzionaria dell'area Territorio. Anzi, credo che la ricerca di tutti questi documenti abbia comportato senz'altro un lavoro molto intenso e molto oneroso, perché sono documenti un po' frammentari, non seguivano una logica ben chiara. Però proprio perché rimanga un segnale anche dal verbale della Commissione di che cosa stiamo parlando, riterrei opportuno una breve lettura della relazione, perlomeno che toccasse almeno i punti più interessanti e importanti, di modo che anche chi ci sta ascoltando, magari da casa, ha modo di capire di che cosa si sta parlando, perché magari solo le nostre osservazioni non servono ad essere altrettanto chiare magari per chi non ha seguito tutto questo iter di questo lavoro che è stato fatto. Grazie, Presidente.



Il Presidente:

Grazie, Commissario. Allora vorrei sollevare da quest'incombenza l'architetto e do lettura della parte iniziale, che è proprio il cappello introduttivo che ci fa la sintesi. La relazione riguarda la ricognizione di alienazioni di aree via Bassi, via Caravaggio, via Goldoni e via Malibran. Questa è stata una richiesta fatta dal Segretario Generale e dai consiglieri comunali durante le Commissioni consiliari di Politiche Finanziarie e Bilancio del 20 novembre del 2023, Controllo Garanzia e Trasparenza del 21 novembre 2023 e durante il Consiglio Comunale del 30 novembre 2023. L'architetto, in qualità di responsabile, dell'area Sviluppo del territorio, con una nomina del 28 aprile 2023, ha prodotto questa relazione corredata da documenti, e quelli è inutile leggerli, perché, ripeto, si andranno... Però la sintesi della ricostruzione documentale che, noi lo sapevamo, ha costituito un grosso dispendio di energie nella ricerca puntuale di tutto quello che c'è, si basa su fatti e documenti frammentati e non del tutto consequenziali cronologicamente, che tra l'altro dimostrano di essere privi di criteri di valutazione omogenei e si sintetizzano come segue. In data 26 settembre del 2018, con deliberazione 43, il Consiglio Comunale ha approvato il regolamento per l'alienazione e la valorizzazione di beni immobili comunali. In data 3 novembre 2020, con una deliberazione numero 74, il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione per il triennio 2021-2023, in cui vengono indicate nella sezione "Alienazione e valorizzazione del patrimonio" come disponibili per l'alienazione, oltre all'area di via Fucini, già analizzata in altre sedi precedentemente, le aree di via Caravaggio, di via Goldoni e di via Malibran. In data 30 marzo 2021, con deliberazione numero 20, il Consiglio Comunale ha approvato la nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione per il triennio 2021-2023, in cui vengono indicate nella sezione "alienazione e valorizzazione del patrimonio" come disponibili per l'alienazione, oltre all'area di via Fucini, anche le aree di via Caravaggio, di via Goldoni e di via Malibran. In data 30 maggio 2022, con una deliberazione numero 45, il Consiglio Comunale ha approvato questo piano di alienazione e di valorizzazione degli immobili in cui vengono indicate sempre le stesse aree come disponibili all'alienazione. In data 17 febbraio del 2023, con deliberazione 2022, la Giunta ha approvato il piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari per il triennio 2023-2025, in cui vengono indicate come disponibili per l'alienazione varie aree in via Marchesina, via Fermi, via Castoldi e via Malibran, che non erano state alienate. Dovendo dare riscontro ad aree alienate o/e ad aree oggetto di contenzioso e di incongruenze, nel presente elaborato si discuterà delle aree di via Bassi, alienata, di via Caravaggio, alienata con contenzioso, di via Goldoni, alienata con incongruenze, e via Malibran, non alienata con incongruenze. Detto questo che è la sintesi iniziale per farci capire l'impostazione del problema della relazione, a questo punto ecco che possiamo passare all'analisi con la richiesta delle varie aree e dei vari punti. Quindi vuole dire qualcosa lei, architetto, prima che continuiamo? Per puntualizzare. Se no do la parola ai commissari. Mi dica lei. Prego.

Arch. Ali:

Buonasera. Grazie Presidente. Solo una precisazione. Quando ha letto della deliberazione 45 del Consiglio Comunale, le aree che erano state indicate in questa delibera non sono le stesse di cui sopra, ma sono altre aree non alienate e quindi non trattate in questa relazione.

Il Presidente:

Possiamo dare la parola alle richieste dei commissari. Prego, Russomanno.

Commissario Russomanno:

(il microfono si attiva in ritardo) ...del consigliere della Lista "Oltre" che è presente, ma gli altri consiglieri di maggioranza non sono presenti, quindi è un messaggio chiaro a quest'aula che probabilmente non interessa. Interessa probabilmente più la manifestazione del PD che è sotto di noi in corso, dove c'è anche il nostro Sindaco, che venire qua a discutere di un problema serio che riguarda la nostra amministrazione. E' un punto dolente questo, è un passaggio veramente brutto perché lancia un messaggio negativo sia alla città che all'istituzione che rappresentiamo. Io devo ringraziare l'architetta Ali per la relazione dettagliata, precisa, puntuale, l'ho letta due volte per cercare di interpretare al meglio quello che era scritto e devo fare veramente i complimenti perché



una relazione che ci fa capire tante cose. Ci sono dei passaggi che sono fondamentali. Noi vediamo che fino ad un certo punto l'amministrazione si comporta in un certo modo, poi in un certo periodo cambia completamente il modo di amministrare la cosa pubblica. Vi spiego come. È stata venduta un'area in via Bassi e via Fermi, facendo un'asta, un'area di 520 metri più di 500 metri, con una capacità edificabile molto bassa, è stata venduta a un prezzo di 127 mila euro, ed è un prezzo congruo con un pezzo di mercato di quell'area. Fino a quel punto la gestione era di un certo tecnico. Arriva un nuovo tecnico sul territorio che ha dimostrato, anche durante le Commissioni, anche durante i Consigli, durante i confronti che abbiamo avuto con lui, sembrava un tecnico capace, competente, serio, e invece ha dimostrato, con quello che viene scritto poi nella relazione dell'architetta Ali, che questo tecnico ha amministrato la cosa pubblica con superficialità senza considerare l'interesse della cittadinanza. In che senso? Mentre per l'area di via Bassi è stata fatta una procedura che è veramente perfetta, e lo nota la stessa architetta Ali, dice che l'architetto Lazzaro è arrivato un mese dopo. Poi dalla gestione dell'architetto Lazzaro ad andare avanti nella gestione delle altre aree ci troviamo in un mare di casini. Iniziamo a venire a conoscenza, grazie all'area di via Fucini. E lì, in quella occasione, io sollevai il problema in Consiglio Comunale e in Commissione di capire perché la vendita di quell'area fu fatta, perché c'è stata a monte una delibera del Consiglio Comunale di alienazione di diverse aree, che il Funzionario ha ritenuto che siano dei reliquati. E quindi chiedemmo, ma oltre all'area di Via Fucini, che ne veniamo a conoscenza per caso, perché se non viene fuori l'inquinamento del suolo, noi non ne veniamo a conoscenza, perché io personalmente, dico molto sinceramente, non sapevo neanche che fosse stata venduta quell'area, perché non c'è stata nessuna pubblicazione, non c'è stata un'asta, non c'è stato niente, quindi lo scopriamo quando il signor proprietario privato che l'ha comprato inizia i lavori di escavazione per le fondamenta e si blocca tutto perché la ditta che sta facendo l'escavazione vede che c'è l'amianto nel terreno e quindi si ferma. E lì viene fuori una situazione che è stata portata in Commissione e in Consiglio. E devo ringraziare anche il Segretario Comunale del comportamento e della serietà che ha avuto nell'affrontare quell'argomento. Forse il frutto della relazione dell'architetta Ali e anche frutto di un gioco di squadra, non solo dell'architetta Ali, ma anche del Segretario Comunale, secondo il mio punto di vista. Che garantisce la legalità degli atti del Comune, quindi ha un ruolo importante. E veniamo a conoscenza di quella situazione dove da 40.000 euro di incasso abbiamo sborsato 600.000 euro per sistemare quella situazione, di cui 150.000 euro li abbiamo dati al proprietario dell'area per il danno che ha ricevuto e 440.000 euro sono stati spesi per la bonifica dell'area. Alla mia interrogazione in Consiglio Comunale al nostro Sindaco gli chiesi che è stato fatto un danno enorme, che con 600.000 euro avremmo potuto dare una mano a tante famiglie in difficoltà sul territorio. La risposta del nostro Sindaco fu "abbiamo fatto un'esperienza". Beh, insomma, un'esperienza alle spese dei cittadini, che credo non sia un'esperienza molto positiva. Successivamente, con la relazione dell'architetta Ali scopriamo delle altre realtà. E l'area di via Caravaggio è un esempio di un danno irradiale evidente, perché l'architetto vende l'area di 520 metri quadrati, di cui 200 metri di edificabilità. È un'area più o meno delle stesse proporzioni dell'area di via Bassi e via Fermi, con un indice volumetrico più o meno uguale. Ha 13 mila euro, senza invitare i 3 confinanti dell'area che avevano il diritto di prelazione, ma ne invita solo uno, il quale dimostra una manifestazione di interesse a comprare l'area. Successivamente, però, la domanda che mi sono posto è: quell'area ci è costata, il Comune ha avuto un incasso di 13 mila euro, ma ci è costata quanto al Comune? Perché sono stati fatti due ricorsi al TAR, un ricorso al Consiglio di Stato e il Consiglio di Stato ci rimanda al TAR ordinario per andare avanti. Perché? Perché i due confinanti, nel momento in cui vengono a conoscenza che è stata venduta l'area senza essere coinvolti, come sarebbe dovuto essere per Legge, fanno causa al Comune. Non solo, ma uno di due ha un passo carraio per accedere a casa sua che non è più suo, ma è del vicino. Per cui una situazione veramente assurda. E come poter pensare che gli altri due vicini non avrebbero fatto niente? Io non lo so. Quindi io mi chiedo e vorrei sapere, se l'architetta Ali è a conoscenza, di quanti soldi abbiamo speso ad oggi per le procedure per costituirci in giudizio in quelle cause. Perché due ricorsi al TAR, uno al Consiglio di Stato, adesso di nuovo al TAR ordinario, e abbiamo il terzo vicino che ci fa causa pure. Quindi i 13.000 euro, secondo me, li abbiamo abbondantemente spesi, ma molto abbondantemente spesi. E quindi secondo me c'è un danno erariale alle casse del Comune, che è evidente, in più delle responsabilità da parte del Tecnico che dovrà dare spiegazioni non a noi, ma sicuramente agli organi



sovracomunali e di competenza. Poi veniamo a conoscenza dell'area di Via Goldoni. Un'area che non è un reliquato, perché un reliquato si intende un'area di piccole proporzioni, ma già secondo me le tre aree di via Goldoni, di via Caravaggio e l'area di via Fucini non dovevano essere considerate dei reliquati. In realtà è di ben 2.500 metri, che viene fatta una valutazione senza una perizia. Anzi, la cosa più importante è che tutte queste aree sono state vendute senza fare una perizia. La valutazione l'ha fatto il Funzionario nostro e ha deciso lui quale valore fosse dell'area. Non solo, ma c'è sull'area di via Fucini, addirittura c'è una dichiarazione di falso perché sia nella determina del Funzionario, sia nell'atto di vendita davanti al notaio viene dichiarato che c'è una perizia, ma che non c'è. E quindi anche qua è una situazione veramente difficile. Cioè io vorrei capire, a parte che il Segretario Comunale ha dichiarato in Consiglio Comunale che avrebbe fatto un esposto alla Procura della Repubblica e alla Procura della Corte dei Conti su questa situazione, perché è una situazione veramente rincresciosa, ed è evidente che c'è un danno per il Comune, ma l'assessore alla Partita, che è il Sindaco, è che almeno avrebbe dovuto vigilare sull'operato del suo Funzionario, che faceva? Dormiva. Io ringrazio stasera che c'è l'assessore Spendio, ma ancora una volta devo dire che ti stai assumendo un onere che non ti appartiene. Lo dico molto sinceramente. È vero, sei l'assessore al Demanio, ma in questo caso il Demanio ha ben poco a che vedere. E quindi ti ringrazio per la presenza, sicuramente, rispetto la tua volontà di essere qua, ma è un onere che non ti appartiene. Stasera qua dovrebbe esserci il Sindaco a spiegarci dove era e cosa faceva quando il suo Funzionario operava con questo sistema e in quest'ambito. Cioè, veramente, è una cosa assurda. Cioè, è vero che l'assessore ha il compito di dare indicazioni e il Funzionario deve agire, ma nei momenti in cui ti arriva un ricorso al TAR che ti dice che io sono confinante, non sono stato coinvolto nell'invito del diritto di prelazione, penso che il Funzionario gliel'avrà fatto vedere al suo assessore di riferimento che è il Sindaco, e poi ne arriva un altro, e poi arriva una sentenza del Consiglio di Stato, e il Sindaco dove era? Che dormiva, che faceva? Cioè, stasera, minimo il sindaco doveva essere qua stasera, a pigliarsi le sue responsabilità e non mandare l'assessore Spendio, e spiegarci qual è stato il suo ruolo in questi anni in quell'Assessorato e quale è stato il suo compito, cos'è che ha fatto? Come fa a non essere informato?! Cioè sarebbe stato anche più corretto nel momento in cui arrivano i primi contenziosi, informare con una Commissione, informare il Consiglio Comunale, informare cosa stesse succedendo. Invece no, è stato tutto taciuto, tenuto fermo nei cassetti e veniamo a conoscenza solo per caso. E ringrazio l'architetta Alì perché, perché nero su bianco, ha scritto tutto ciò che il sottoscritto sta dicendo questa sera. E' un fatto gravissimo. Io vorrei capire tutte queste situazioni, e noi lo sapevamo già, quando abbiamo scoperto di Via Fucini, pensavamo già che c'erano delle altre realtà come queste che avrebbero creato ulteriore danno. Vorrei capire l'ammontare del danno di tutte queste situazioni ad oggi, a quando ammonta? Grazie.

Il Presidente:

Grazie commissario. Qualche altra domanda o volete che faccio rispondere immediatamente?

Arch. Alì:

Allora, in merito ai costi non saprei proprio dire, perché se ne è occupato l'ufficio Legale, quindi non siamo informati sui costi del ricorso, eccetera. In merito a Via Goldoni una bozza di perizia, una perizia c'è, magari non è una perizia giurata però l'ho allegata alla relazione. Per Via Goldoni una perizia c'è, diciamo una sorta di perizia c'è. Cioè è chiamata perizia.

Il Presidente:

O è perizia o è una valutazione personale discrezionale. La perizia deve rispondere, suppongo, a determinati requisiti.

Arch. Alì:

E' una valutazione di stima di un'area comunale che l'architetto Lazzaro aveva comunicato in data 29.10.2019.



Il Presidente:

Fatta da lui.

Arch. Ali:

Fatta da lui, sì, per via Goldoni.

Commissario Russomanno:

Ma un'area di 2.585 metri può essere considerata un reliquato? E' questo che vorrei capire, grazie.

Arch. Ali:

In questo caso non è un terreno residenziale e non era considerato un reliquato, ma era un'area di pertinenza all'hotel, come da convenzione che era scaduta già nel 2014. Quindi non era un'area con una capacità edificatoria. Però per 90.000 euro, secondo il regolamento delle alienazioni, si poteva pensare a un'asta. In questo caso è stato pensato di venderla direttamente all'albergo che ne ha sempre fatto un uso negli anni. Infatti, quest'area risultava di fatto, ma non di diritto, ad uso esclusivo dell'adiacente albergo, oltre ai termini di scadenza della Convenzione, in quanto lo stesso aveva mantenuto la recinzione realizzata a suo tempo. Quindi era un'area di pertinenza di quest'albergo. Però non è un'area edificabile, è un'area a verde.

Commissario Russomanno:

L'area di Via Caravaggio? Ci dà qualche informazione in più? Due ricorsi al TAR, un ricorso al Consiglio di Stato.

Il Presidente:

Scusate, intervengo da quello che ho capito. Per l'area di Via Caravaggio si è espressa l'architetto nelle spese dicendo che se ne occupa l'Ufficio Legale non è in grado di avere spese di stima per dire il costo. Occorrerebbe fare una richiesta all'Ufficio Legale per chiedere le voci, perché in effetti sono due compartimenti separati. Ha risposto in questo senso. Sull'altra area stava dando le sue valutazioni, cioè quella della dismissione, mi pare, della zona di parcheggio di pertinenza della società sportiva. Cos'è?

Arch. Ali:

Via Goldoni quest'area era di pertinenza dell'albergo.

Il Presidente:

Quella valutata in 90.000?

Arch. Ali:

In 90 mila.

Il Presidente:

Che, visto il valore, si poteva pensare che sarebbe stato opportuno rivolgersi a terzi valutatori e non fare una cosa così. Quindi queste erano state le due risposte, se c'è ancora qualche puntualizzazione? Prego, il commissario Russomanno.

Commissario Russomanno:

Sull'area di via Malibran, che se non erro è l'area dove i costruttori di via Maroncelli avrebbero dovuto fare una pista ciclabile a scempero di oneri per il Comune. Giusto? E' quella l'area? Che poi si è scoperto che una parte era occupata dal privato e una parte invece era libera e, quindi, il privato come fa a comprare l'area se il Comune ha sottoscritto un impegno in Consiglio Comunale con... cioè c'era un progetto ben definito su Via Maroncelli, che comprendeva anche da parte del privato che costruiva di fare una pista ciclabile che congiungesse Via Maroncelli



col centro della città. E quindi come fa a vendere quell'area a un privato se poi c'è un progetto urbanistico che prevede invece la pista ciclabile? Non ho capito, cioè è in contraddizione con quello che lui... lui fa l'alienazione del bene sapendo che c'è un progetto di una pista ciclabile su quell'area. Faccio fatica a comprendere questo ragionamento, onestamente. Grazie.

Arch. Ali:

Per Via Malibran c'è questo problema. Non è tutta pista ciclabile. C'è la porzione di terreno che attualmente è inglobata da un privato. Il Comune dovrà cedere a quest'area a un privato. Il problema è stato che in un atto era previsto un importo per la cessione a 6 mila euro e in un altro atto invece era riportata la cessione per 3.000 euro. Nella delibera di Giunta Comunale, la numero 22 del 2023, risultava la stessa area a un prezzo di 3.000 euro, mentre negli atti precedenti era riportato 6 mila euro. Quindi che cosa è successo per quest'area? Che quando a ottobre 2023 il settore finanziario ci ha richiesto la revisione dei capitoli di bilancio, la sottoscritta ha valutato che entro l'annualità 2023 non si sarebbe dato corso ad alcuna alienazione, non essendoci né i tempi tecnici, né la documentazione completa, per dare correttamente definizione alle procedure, chiedendo al settore finanziario di provvedere all'azzeramento di tutti gli stanziamenti previsti, perché di fatto serve una stima anche per l'area di via Malibran. Agli atti non risulta una stima.

Commissario Russomanno:

Giusto per capire, per essere chiari. Quindi chi aveva occupato erroneamente quell'area, una parte la cedeva al Comune per fare la pista ciclabile e una parte l'acquisiva dal Comune? Perché l'area era del Comune. E perché fa l'alienazione, perché una parte la vuole vendere, no? E una parte serviva invece per fare la pista ciclabile, quindi magari non tutta l'area, ma una parte il Comune rientrava in possesso dell'area che gli serviva per fare la pista ciclabile, devo dedurre questo da intuito, non perché so le cose, e una parte, il privato l'acquisiva, che già l'occupava, l'acquisiva d'accordo con il Comune, e quindi la quotazione era non più di 6.000 euro tutta l'area, ma di 3.000 euro che una metà la cedeva e una metà se la teneva. O no?

Arch. Ali:

In sostanza manca una stima di quest'area, di questa porzione della via Malibran, perché non è tutta la via Malibran. Tra l'altro, facendo delle visure catastali, si è appreso che la via Malibran era intestata, se non ricordo male, a degli eredi Ciocca, che poi sono deceduti, e quest'area dovrebbe essere ora intestata a una Onlus di Milano, che noi abbiamo anche contattato. Ma la porzione di via Malibran che va ceduta al privato è una porzione che il privato ha già inglobato nel suo terreno. La restante parte che costituisce la pista ciclabile, attualmente è intestata a una onlus. Siccome noi abbiamo la possibilità, e l'abbiamo pubblicato anche sul sito del Comune, di assorbire nel nostro patrimonio indisponibile dell'Ente tutti i reliquati o i sedimi stradali che da più di vent'anni sono in uso al Comune, sul consenso del privato, avevamo sentito questa società, questa ONLUS, affinché manifestassero il loro consenso per cederci la porzione della via Malibran e farla entrare nel patrimonio dell'ente. Quest'operazione non è ancora fatta, ma l'alienazione non riguarda tutta la Via Malibran, riguarda solo una porzione, e per questa porzione non c'è una stima. Ci sono degli atti di Consiglio Comunale che prevedono il costo a 6 mila e un altro atto di Giunta Comunale che prevede questo costo a 3 mila, ma non c'è una stima, quindi per questo motivo ho ritenuto di stoppare anche dal punto di vista degli stanziamenti per fare una stima e per procedere correttamente.

Il Presidente:

Grazie architetto. Ora la parola a Camisani.

Commissario Camisani:

Grazie Presidente. Io volevo due chiarimenti, possibilmente, perché di via Malibran ho ricordi molto lontani e abbastanza fumosi, come chi da tanti anni sta in questo Consiglio Comunale. Lì, se non ricordo male, quel pezzo



di via Malibran, che non è pista ciclabile, ma il tratto di collegamento delle nuove edificazioni di via Maroncelli per poter permettere a chi abita lì con i bambini di portarli alla scuola, ed è quindi un passaggio. Ai tempi quello era un tratto di via a tutti gli effetti che finiva contro la roggia che passa lì tra due villette. Ecco, mi pare che fosse stato fatto ai tempi, se lei mi può dire eventualmente la data, quando venne autorizzato il privato ad inglobare quel pezzetto di strada, infatti è cosa molto vecchia, penso che risalga a più di vent'anni fa, indicativamente, però quello che ricordo, come su un altro lato della zona della Rocchetta che venne permessa una chiusura di un tratto di via, perché stava diventando una discarica. Poi vero sì, vero no, questo io non ho mai avuto modo di verificarlo, però di sicuro era un'autorizzazione a mettere una rete e non a diventarne proprietari. Cosa che grazie alle edificazioni di via Maroncelli è riemersa questa storia qui di quella strada, sennò probabilmente rimaneva lì altri decenni. Ecco, questo qua era giusto un chiarimento, se lei di quel documento ha memoria o è la mia memoria invece che difetta, può essere. Mentre per quanto riguarda i vari costi, quelli non li pretendo da lei, ci mancherebbe, però se il Vicesindaco che è qua con noi, che è l'assessore del bilancio, c'ha già qualcosa come idea, potrebbe essere di supporto alla Commissione. Quindi due le domande, grazie.

Arch. Alì:

Per quanto riguarda la domanda sull'area di Via Malibran non so rispondere perché non ho memoria assolutamente di questi dati, dovrei fare delle ricerche, al momento non so dirle.

Commissario Russomanno:

Via Malibran è compresa. Il passaggio che vorrei capire, è stato approvato in Consiglio Comunale un piano su Via Maroncelli con un progetto. In quel piano approvato è stato scritto che si sarebbe fatta la pista ciclabile che da Via Maroncelli attraverso Via Malibran collegava. Dico io, il tecnico che ha fatto quel progetto, sapeva che un'area era stata occupata e quindi quel progetto non si sarebbe potuto realizzare? O facevamo un esproprio alla cittadina che ha occupata là, bisogna capire se l'ha occupato abusivamente, se l'ha occupato perché gli è stato dato dal Comune. Cioè come fai a fare un progetto, venire in Consiglio, approvarlo, sapendo che poi quella pista ciclabile non la puoi realizzare perché c'è un pezzo, un tratto, che è occupato da un privato. Cioè questo non riesco a capire io. Poi è chiaro che magari se non serviva tutto il pezzo, è stato chiesto al privato, te ne portiamo via un pezzo che ci serve per la pista ciclabile. Poi la pista ciclabile non si è fatta più, non lo so perché neanche. Dico io, tu Lazzaro, che fai un progetto e lo porti in Consiglio Comunale, è stato approvato in Consiglio Comunale questo progetto di via Maroncelli, dove è stato previsto che a scomputo di oneri il costruttore faceva la pista ciclabile. Cioè, vai a fare un sopralluogo a vedere che la pista ciclabile, così com'è oggi, non la puoi realizzare? Poi non solo. Dopo, poi, ti accorgi e fai l'alienazione di quel bene. E però ti rendi conto che non lo puoi vendere tutto, perché una parte ti serve per la pista ciclabile. Secondo me il doppio prezzo, 3.000 e 6.000, sta proprio là, che inizialmente si era fatta, secondo me, una proposta di fargli comprare tutta l'area, poi si è fatta una visura dove si dice: ma qua deve passare la pista ciclabile, ma non ci servono 6 metri, ma ci servono 3 metri. Quindi da 6.000 a 3.000, secondo il mio ragionamento, da stupido dico, e non conoscendo le cose. Però dico io, a monte, tu fai un progetto, lo approvi e non vai a vedere che un pezzo non lo puoi realizzare? Cioè, cose senza cervello, veramente fatte con una superficialità unica, credo.

Il Presidente:

Grazie, Russomanno. Prima di dare la parola a Camisani per il chiarimento, da quello che capisco io, nell'arco di un anno c'è stato un deprezzamento del 50% per un'area di 176,72. Giusto, è corretto? Non mi pare che si faccia riferimento a quello che può essere reale, che non c'era alla disponibilità. Però non mi torna nemmeno il fatto, come giustamente ha sottolineato Camisani, stiamo parlando dell'area di un privato, non mi pare, perché dovrebbe essere un'area del Comune, quindi teoricamente disponibile per la pista ciclabile. Che poi qualcuno decida di venderla senza tenere conto di quel progetto è pure una cosa... Se l'architetto avesse delle delucidazioni, grazie. Ah sì, scusami.



Assessore Spendio:

Grazie Presidente. Buonasera a tutti. Partiamo proprio da quest'ultimo elemento. Naturalmente sono andato a guardare la delibera che è stata fatta di quando abbiamo dato istruzioni di costituirci nel ricorso eccetera. Io di solito me le tengo anche quelle determine, quegli atti, non ho visto la determina specifica di incarico e quindi l'evidenziazione del costo per quella pratica. Però sono sicuro che qualche determina c'è, magari più globale, con dentro tutti gli importi, per cui non sono in grado di vedere quale spesa è stata sostenuta per quella partita, però tranquillamente posso verificarlo nei prossimi giorni, ve lo faccio sapere di sicuro, se c'è, perché è anche giusto sapere, come diceva il consigliere Russomanno, quanti soldi sono stati spesi a fronte di tutto quello che è stato presentato a livello di ricorsi da parte dei cittadini, eccetera. Io penso che sempre stando sull'oggetto della nostra Commissione, che è molto chiaro, parlare della relazione. Poi è chiaro che se intervengono elementi nuovi o osservazioni nuove da approfondire, è ovvio che c'è il beneficio per cui non si è in grado di riuscire a dare la risposta. Posso dire che per l'ultima area, quella dei 3.000 e dei 6.000, io ho letto le due delibere, quella del Consiglio Comunale e quella della Giunta di quasi un anno dopo. Effettivamente c'è questa differenza di prezzo, ma non c'è una giustificazione del prezzo, né nella prima, né nella seconda. E quindi chiaramente è una cosa da verificare, ancorché tenendo presente che l'area non è stata poi alienata e, quindi, sotto questo profilo ci permette anche di risolvere, o almeno di chiarire, quella parte che diceva il consigliere Russomanno, che è un elemento da considerare del fatto che non tutta l'area è stata venduta ma solo un pezzo, cioè si voleva vendere ma solo un pezzo, perché probabilmente un altro pezzo serviva per un altro intervento, tipo la pista ciclabile, eccetera. Quindi, ecco, io non è che posso dare un grande contributo, posso dire però una cosa di carattere generale, beh, io non mi esprimo, non do giudizi sui tecnici. Una cosa è certa, che è giusto dire che quando emergono le criticità, queste vanno valutate, da qualsiasi parte arrivino. E qualora emergessero delle responsabilità, come già la Segretaria Comunale ha detto prima e poi ha fatto, chiaramente si fanno le segnalazioni che si devono fare del caso ed è giusto, perché poi mica noi amministriamo roba di cittadini, mica roba nostra, quindi ognuno di noi per la sua competenza, per il suo ruolo, si assume la responsabilità. Dico, su questo sono tranquillo nel dirlo, perché comunque è già successo, la Segretaria ha fatto i suoi passi, e sono sicuro che negli approfondimenti che saranno fatti, tipo sull'altra area di via Malibran, mi pare che è l'altra dove lei ha scritto che deve approfondire, eccetera, anche lì se dovesse emergere qualcosa che non è andata... Ah, Caravaggio, sì. Che non dovesse emergere qualcosa che non è andata per il verso giusto, si procederà di conseguenza. Ma perché è giusto, cioè non è che è una cosa dovuta. Quindi so che non ho dato un grande contributo, però è giusto chiarire i vari aspetti. Grazie.

Il Presidente:

Grazie, Assessore. Allora vorrei ripassare un attimo per concludere, perché se aveva quelle notizie tra sovrapposizione pista ciclabile, vendita e dimezzamento valore. Grazie, Architetto.

Arch. Alì:

Allora, sì, per spiegare meglio anche al consigliere Russomanno, tra gli allegati della delibera del Consiglio 45 del 2022 c'è la scheda proprio dell'alienazione della via Malibran, dove si rappresenta graficamente la porzione da alienare. Adesso le faccio vedere. Si vede che la porzione ad alienare riguarda il terreno privato, il terreno che il privato si è inglobato nel suo terreno. Non so con che modalità. La parte restante è quella che sarà destinata al collegamento alla pista ciclabile, ma è su strada pubblica, anche se è ancora ufficialmente intestata alla ONLUS, però di fatto è nel patrimonio dell'Ente. Spengo il microfono e le faccio vedere. *(intervento fuori microfono)* sì, sì, è tra gli allegati, c'è la scheda dove si...

Commissario Russomanno:

Non capisco la logica che viene fatto un progetto che è molto più ampio, che non è solo l'alienazione di quell'area, ma è un progetto di via Maroncelli, dove viene detto che a costo di onere, a scomputo di oneri di urbanizzazione viene fatta la pista ciclabile su quella via. Dico io, tu tecnico, fai un sopralluogo per vedere se è



fattibile questa cosa o no? E poi dopo ti accorgi che un pezzo di quell'area che tu vuoi fare la pista ciclabile, dopo te ne accorgi, di solito te ne accorgi a monte e non a valle, e allora poi vuoi fare l'alienazione di quel bene per rientrare in possesso, per far sì che si facesse la pista ciclabile. E' tutto là il concetto che faccio fatica a capire, che uno prima di fare una cosa, io se voglio realizzare su questo tavolo un palazzo, vado a vedere se ci sono le condizioni per poterlo fare. Non è che prima realizzo metà palazzo e poi dopo dico: ma non lo posso completare perché forse mi manca una cosa. Cioè vai a fare una verifica prima, non è che devono fare chissà quale sforzo, cioè è là, è tutto confinante con Maroncelli questa zona. Poi è chiaro che se serve, uno dice al privato: mi serve l'area, devo realizzare un progetto che è di pubblica utilità per la cittadinanza, pazienza. Poi dopo è un altro aspetto, ce l'ha da vent'anni, ce l'ha da trent'anni, per l'amore del cielo, nessuno mette... Però dico io, invece di andare a guardare solo la storia dell'alienazione fino a se stessa, siccome quell'area rientrava in un megaprogetto, quindi più ampio, delle verifiche, secondo me, andavano fatte prima.

Commissario Camisani:

Chiedo scusa, siccome parlava di mostrare la cosa, vorrei vedere, perché da quello che dice Russomanno sembra che la via è tagliata a metà trasversalmente. E mi sembra una cavolata. Se invece è una corsia che va al privato e l'altra corsia che resta pubblica c'è qualcosa che non... infatti vorrei vederla, grazie.

Il Presidente:

Dispongo una pausa di due minuti per la visione.



Dopo la brevissima pausa la seduta riprende.

Il Presidente:

Si riprende la seduta. Aveva chiesto la parola, come consigliere, Padovani, prego.

Consigliere Padovani:

Grazie, Presidente. Cambierò per un attimo argomento, anche se poi l'argomento principale è sempre lo stesso. Il vedere i banchi della maggioranza completamente vuoti, ad eccezione fatta per il consigliere Camisani; sentire che le stesse persone sono a pochi metri di distanza da applaudire se stessi, perché poi più di questo non si sta facendo, è oltre un'offesa alle istituzioni. Cioè noi qua stiamo discutendo un documento grave, e non grave perché lo ha riconosciuto l'opposizione, è grave perché è grave di suo, perché lo ha dichiarato il Funzionario che l'ha compilato, perché lo ha siglato e confermato il Segretario Comunale e perché l'abbiamo letto tutti, cioè mi sembra molto evidente. Mancanze, carenze, situazioni che sicuramente non sfuggiranno, perlomeno, non sono, è sempre una speranza, che non sfuggiranno all'attenzione di chi avrà l'obbligo di controllare questi documenti. E di situazioni come queste, durante questi 5 anni ne abbiamo avuto tante, non una. Questa è l'ultima. Senza considerare quelle che magari non siamo riusciti a ottenere. E questo è una evidente carenza da parte del Sindaco, perché qui quasi sempre tutte le situazioni sono nate in Assessorati le cui deleghe erano in mano al Sindaco, anzi direi tutte, che hanno comprovato una incapacità a governare, ma molto molto marcata. Cioè l'abbiamo detto. Cioè non esistono solo le feste, le manifestazioni, le presenze, le fasce, questo è quello che sa fare il nostro Sindaco, ma c'è anche da controllare. Cioè i Funzionari hanno una funzione, che è quella di fare le cose che la politica chiede loro, compatibilmente con i regolamenti, con le Leggi, con tutto quello che c'è, ma c'è un'altra funzione di chi governa, che è quella del controllo. Cioè io devo controllare che quello che sta facendo il mio Funzionario sia corretto. E la correzione non è solo esclusivamente un problema di Legge, ma è anche un problema di competenza, di capacità. Cioè, se un mio Funzionario sta facendo le cose a spanne, o non capisco, e qui forse siamo a questi livelli, o sono corresponsabile. Ma anche se non capisco, sono corresponsabile, perché comunque dovrei fare altro nella mia vita, da questo punto di vista. Allora, qualcuno dice aspettiamo poi quello che succederà da qui a quando qualcuno prenderà in mano questi documenti, però i dati sono qua, sono evidenti, sono delle dichiarazioni. A me stupisce personalmente, quindi ne faccio una questione personale, che un notaio faccia un atto dove cede un'area dove dichiara lui stesso che c'è una perizia e non c'è allegata la perizia? Ma non c'è allegata la perizia perché non c'è. È di una gravità enorme. Cioè è un notaio! Cioè il notaio ha la funzione proprio di fare in modo che quello che dichiara, cioè intanto che vengano fatti gli atti secondo Legge, primo. Secondo, se io dichiaro che ci sono allegati 3 disegni, devono essere 3, non quattro e non due. Se io dichiaro che ci deve essere una perizia, non solo ci deve essere, ma deve anche essere fatta in modo che sia una perizia e non un pezzo di carta del formaggio, tanto per capirci. Qui non c'è neanche quello, per cui il problema lo risolviamo in modo molto veloce. Questa è una cosa, io continuo a dire, è una cosa grave. Oppure, faccio altri tipi di esempi, perché con quali criteri ho stabilito che io quel pezzo di terra, e qui emergono più di uno, lo vado a vendere, anche se la parola "vendere" in questo caso è sbagliata, perché vendere vuol dire venderla a un prezzo che nel caso del pubblico sia congruo. Qui non sappiamo se è congruo perché non c'è una perizia, qui non c'è. Però siccome è sotto soglia, allora lo posso fare? No, tu lo puoi fare sotto soglia nel momento in cui quello che in qualche modo hai valorizzato sia periziato o comunque stimato, in modo tale da dimostrare che quello è il valore reale del bene che stai cedendo. A questo punto mi va sotto la soglia di una negoziazione - tra virgolette - tra le parti e quindi la cosa diventa un pochino più semplice. Però c'è un particolare, se io ho più confinanti, ma perché lo vendo a uno, a quello davanti e non a quello di destra o a quello di sinistra? Per quale motivo? Qual è la mia scelta? Qual è il mio criterio? C'è un cittadino di serie A, di B e di C? Oppure, nel caso per esempio dell'inquinamento di via Fucini, lì si è ceduto quell'area a un confinante, perché il secondo confinante era quello che lo aveva ceduto al Comune quell'area tanti anni prima, quindi aveva manifestato a sua volta il mancato interesse a riacquistare quell'area, perché l'aveva ceduta, e se l'aveva ceduta probabilmente non gli interessava. Ma perché la vado a vendere a un confinante che non esiste? Cioè il confinante che ha acquistato quell'area era



l'ex proprietario di quell'area prima che costruisce nove appartamenti e che li vendesse. Quindi non è più proprietario di quell'area, li ha venduti, ha costruito una palazzina sopra e ha venduto gli appartamenti. Allora, un appezzamento di terra a Trezzano di 600 metri dove posso edificare quattro appartamenti, neanche una villetta, quattro appartamenti, è un piccolo condominio, faccio un'asta pubblica, a chiunque può interessare, che me ne frega a me del confinante che non c'è? Perché non c'è il confinante. E, ma la mamma abita ancora lì. E a noi? A noi interessa niente, vai dalla mamma e dici: può partecipare, perché a un certo punto ci sarà questa asta pubblica, ci sarà questa qualsiasi cosa. Ma intanto comincio a valorizzarla. L'abbiamo venduta per due cucuzze e un cocomero. L'abbiamo venduta a un prezzo non compatibile e poi, dopodiché, siamo riusciti anche ad avere una perdita. Che è il massimo, io credo che sia una cosa da sottolineare. Ecco, però, quello che continuo a sottolineare è che chi ha combinato tutte queste cose sta festeggiando al piano di sotto e non è qua presente a darci delle giustificazioni, perché può darsi che noi non siamo stati capaci di cogliere delle situazioni che invece magari chi ha fatto tutto questo è in grado di dimostrare che la situazione era la migliore possibile per l'amministrazione comunale. Grazie.

Il Presidente:

Grazie al consigliere. Ovviamente è un'annotazione da consigliere che resta agli atti della Commissione, su cui mi aggancio per dire anche che mi aveva colpito, non so se è stato Oliviero Camisani o chi ha detto, che era scandalosa anche la definizione dell'area di Via Fucini per il numero di metri quadrati definita come area residuale.

Commissario Camisani:

Non è mia.

Il Presidente:

Non l'hai detto tu, ma comunque è stato detto in Consiglio Comunale.

Commissario Camisani:

Quello è vero.

Il Presidente:

È agli atti, sì, ma non mi ricordo. Era stato definito 600 metri quadri con valore di edificabilità come area residuale. Prego, Ghilardi, per la parola che aveva richiesto.

Commissario Ghilardi:

Grazie Presidente. Ma in effetti tutta la parte che concerneva l'esame di questa situazione qua è stata manifestata egregiamente da Padovani, quindi l'unica cosa che chiedo in questo momento qua, e chiedo scusa se magari potrebbe sembrare esulare dall'argomento, volevo chiedere all'architetto se mi poteva dire se oltre a quella parte, a quell'appezzamento di cui parlava lei, che si occupava di via Goldoni, era interessata anche quell'area che praticamente di fronte all'albergo si prolunga e va verso Cesano Boscone. Quella parte lì è rimasta ancora di proprietà del Comune ed è ancora in alienazione? Grazie.

Arch. Ali:

Sì, quella parte è quella che costeggia la testa del fontanile. So che era oggetto di una perizia di diversi anni fa, ma non è mai stata alienata, perché si era poi verificato che non era compatibile con i criteri dell'alienazione, proprio perché è una fascia di rispetto del fontanile, quindi è un'area dove non c'è una capacità edificatoria, non è possibile costruire. Quindi quell'alienazione è rimasta ferma. C'era una perizia fatta, mi sembra, dal geometra Cittelli diversi anni fa, ma è rimasta ferma. Non ha mai avuto seguito.



Il Presidente:

Grazie architetto. Prima do la parola alla Villa che aveva chiesto. Prego commissario.

Commissario Villa:

Grazie Presidente. Allora, non sto a fare tutto l'elenco dell'iter che hanno subito l'alienazione di queste aree, perché è talmente specificata bene nella relazione che non serve. Volevo solo far notare che la convenzione che era scaduta, sto parlando della via Goldoni, la convenzione che si aveva con la società e che era scaduta nel 2014, se non erro, non prevedeva comunque il diritto di prelazione su quell'area, per cui è stata scelta questa società ma senza tenere conto degli altri confinanti, ed è stata fatta solamente una proposta a questa società. Mi preme però fare alcune considerazioni sulle varie aree. Allora, per quanto riguarda l'alienazione della Caravaggio, mi piacerebbe sapere, se lei è in grado di dircelo, perché comunque sono atti che ha fatto un altro Funzionario e la discrezione mi sembra che fosse completamente a carico di quell'altro Funzionario, ma capire quali sono i criteri con cui è stato definito reliquato un lotto di 520 metri quadri, pur considerando la sua configurazione, che esprime una capacità edificatoria di 208 metri quadri, specialmente se venduto ad un unico soggetto, la cui proprietà viene indubbiamente incrementata come valore. Come mai la stima è stata redatta calcolando la mera edificabilità, di fatto tralasciando le possibilità edificatorie in cui invero avrebbero beneficiato gli acquirenti confinanti, se la vendita fosse stata ripartita tra i soggetti potenzialmente interessati. Anche qui non mi risulta, cioè non è stato fatto nessun tipo di accertamento sugli altri confinanti. Perché è stato scelto un percorso che ha coinvolto un unico soggetto a discapito degli altri confinanti, che avrebbero avuto pari diritto di essere messi a conoscenza, comunque consultati, per un'eventuale vendita di quell'area del Comune? È stato accertato che la conduzione in quel modo di quella pratica non abbia causato poi un danno all'amministrazione comunale sia nella fase di vendita che nella fase di quando sono andati in giudizio, perché adesso l'amministrazione è in giudizio con questi altri confinanti. E poi se sono state prese delle decisioni in base alla valutazione operata dall'ufficio competente a tutela dell'ente. Se sono state prese in considerazione a tutela dell'ente per come ha agito il Funzionario che era allora responsabile di quell'area. Mentre per quanto riguarda la Malibran, si chiede se eventualmente, come è stata risolta, la citata incongruenza relativa alla valutazione dell'area. L'ha spiegato prima l'assessore al bilancio, che si parlava appunto dei 3.000, e la delibera poi parlava di 6.000 euro. Capire come mai c'era questa incongruenza. Mentre per quanto riguarda la via Goldoni, per quale motivo si è proceduto alla vendita senza interpellare i proprietari confinanti tenuto conto che la Convenzione appunto non prevedeva nessun diritto di prelazione. A noi di tutta questa cosa che è emersa, la via Fucini, vabbè, è stata già trattata ampiamente in un'altra Commissione e in Consiglio Comunale. Anche qui abbiamo visto che non esisteva una perizia, non era allegata agli atti. Questo vale anche per queste aree che non sono state periziate. A nostro avviso, anche se lei ha dichiarato che esiste una specie di perizia fatta dal Funzionario, noi riteniamo che le perizie dovrebbero essere fatte da un elemento esterno, perché così avremmo la certezza comunque del fatto che sia una perizia valida, senza creare magari problemi sul fatto che uno potrebbe pensare che sono state fatte perizie non congrue alla vendita di queste aree. Ci stupisce infatti vedere che vengono vendute delle aree per 40 mila euro come la via Fucini, quando magari il suo valore potrebbe essere almeno 3 o 4 volte il valore in cui è stata venduta. Questo vale anche per queste aree, anche questa area che è stata venduta alla società per 90 mila euro, come viene stabilito questo criterio? Noi non abbiamo nulla che ci possa indicare come sono state poi definite le valutazioni di queste aree, soprattutto se non si è creato un danno all'ente nella vendita di proprietà comunali che sono state sottostimate molto probabilmente. E inoltre chiediamo quali azioni intende intraprendere l'amministrazione comunale di fronte a queste incongruenze. Se ha già preso dei provvedimenti su quello che è stato accertato dalla sua relazione, che è una relazione direi molto precisa ma anche molto pesante come relazione, cioè mette di fronte l'amministrazione, credo, e anche noi consiglieri, ad una verifica di quello che c'è scritto in questa relazione. E credo, appunto, che l'amministrazione comunale debba senz'altro rendersi responsabile di che cosa ha fatto il Funzionario, perché è vero sì che il Funzionario può redigere delle determinazioni, degli atti propri, ma è anche vero che la Giunta ha il dovere di controllarli poi. La ringrazio.



Il Presidente:

Prego architetto, se vuole dare alcune risposte.

Arch. Ali:

Grazie. Per rispondere a tutte le domande, per quale motivo, per quale motivo, per quale motivo. Non riesco a darle una risposta, perché le valutazioni che aveva fatto l'architetto Lazzaro, non le so. Quello che posso dire, per la via Caravaggio non è emersa agli atti alcuna perizia di stima. Per la via Malibran non è emersa alcuna perizia di stima. Per la via Goldoni agli atti risulta quella valutazione di stima che citavo prima, del 2019. Per quanto riguarda i provvedimenti che eventualmente abbiamo preso, allora via Caravaggio non possiamo procedere fino a che non si chiude il contenzioso e le controversie giuridiche che sono in corso, quindi attendiamo che ci comunichino questo aspetto. Per quanto riguarda la via Malibran, come avevo accennato prima, al momento abbiamo chiesto al settore finanziario di provvedere all'azzeramento degli stanziamenti previsti e in contemporanea abbiamo chiesto dei preventivi a delle società a cui affidare le stime delle aree del nostro Comune. Inizialmente pensavamo di chiedere proprio dei preventivi all'Agenzia delle Entrate per le stime, che è l'ente più ufficiale che tutela il Comune in un modo assoluto. Però l'Agenzia delle Entrate ha dei tempi molto lunghi di risposta. Quindi abbiamo sentito delle altre società private che si occupano di stime e da qui in avanti l'intento è quello di far stimare i nostri terreni prima delle alienazioni dalle società che si aggiudicheranno la gara, o ci sarà un affidamento diretto, adesso poi vedremo. Per quanto riguarda la via Caravaggio posso aggiungere qualcosa in più rispetto a quando è stata fatta questa alienazione per la parte finale, perché legato alle controversie giuridiche c'è anche quella via del procedimento che avevamo fatto per demolire il cancello ritenuto ipoteticamente abusivo, quello che dicevate prima, che chiudeva la via Caravaggio e che è l'unico accesso carraio dei vicini, dei confinanti del signore che ha acquistato il terreno. Era stato fatto un avvio del procedimento in cui si diceva, su pressione anche dell'Avvocato della Controparte, della persona che ha acquistato il terreno, e continuava a insistere col Comune affinché emettesse un provvedimento per questo abuso edilizio, il Comune aveva fatto un sopralluogo a suo tempo e aveva detto che si poteva fare un avvio del procedimento per demolire questo cancello, che sembrava essere stato realizzato senza un titolo edilizio. In realtà, a seguito di questo, l'Avvocato, non voglio fare i nomi e cognomi, però l'Avvocato delle persone confinanti al terreno venduto, aveva presentato proprie memorie dove aveva detto: attenzione Comune, guarda che questo cancello esiste dai tempi della lottizzazione e, sicuramente, da quando i signori hanno acquistato il loro terreno. Stiamo parlando del 1972. Questi signori hanno circa una trentina di anni fa semplicemente sostituito il cancello. Infatti, dalle memorie di questo Avvocato e dai fotogrammi che aveva allegato alle proprie memorie difensive, si può percepire proprio questo, che è stato sostituito fisicamente il cancello con un altro di altro tipo, ma le parti in muratura non sono state toccate. Siccome nella relazione avevo messo appunto questo aspetto, dicevo anche che il Comune era sollecitato affinché si emettesse un'ordinanza relativa a questa rimozione, avendo valutato attentamente gli atti, avendo considerato tutte le memorie difensive dell'Avvocato, ho ritenuto che questo cancello non fosse soggetto a un titolo edilizio, e la mera sostituzione rientra nell'edilizia libera, quindi non c'erano i presupposti per far demolire questo cancello. La settimana scorsa ho chiuso il procedimento amministrativo dicendo che non ci sono i presupposti per emettere l'ordinanza. Questo per completare la parte finale delle controversie di Via Caravaggio, in cui dicevo: "si precisa che lo scrivente ufficio, alla luce di quanto sopra esposto, sta valutando come legittimamente procedere sia a tutela dell'ente che a tutela dei privati coinvolti". Quindi questa piccola porzione si è conclusa in questo modo. Non mi ricordo se ho risposto a tutto quello che mi ha detto.

Commissario Villa:

Grazie Presidente. Sì, lo so che io ho chiesto a lei, ho fatto delle domande e lei non mi può rispondere. In effetti qui ci dovrebbe essere, penso, l'assessore alla Partita che avrebbe dovuto forse dare delle risposte, perché penso che indubbiamente il Funzionario abbia agito anche, forse, mettendo a conoscenza il proprio assessore di quello che faceva. Perché mi sembra che comunque di questi atti ci sia riscontro poi nelle deliberazioni e anche in alcune informative fatte alla Giunta. Per cui molto probabilmente se oggi ci fosse qua l'assessore alla Partita, che era il



Sindaco, avrebbe potuto darci le risposte che lei purtroppo non ci può dare, giustamente. Comunque la ringrazio, è sempre molto precisa e molto disponibile. Grazie.

Il Presidente:

Grazie. Parola a Oliviero Camisani, che l'aveva richiesta.

Commissario Camisani:

Ha già dato le risposte che volevo fare, ha risposto l'architetto rispondendo alle domande dei colleghi. Grazie.

Il Presidente:

Grazie. Ci sono altre domande da parte dei commissari? Russomanno, prego.

Commissario Russomanno:

Non è una domanda che devo fare, ma una richiesta a lei, Presidente. Visto che siamo arrivati alla fine della conclusione, potevamo farla all'inizio, prima di iniziare, e magari abbandonare e andarcene, ma vogliamo fare comunque una discussione su questo argomento, che è molto importante parlarne. Ma io le chiedo ufficialmente di riconvocare la Commissione con la presenza del Sindaco. Ringrazio il Vicesindaco che è stato qua presente con noi, ringrazio l'architetto Alì per la trasparenza e per la correttezza con la quale ci ha spiegato determinati passaggi. Però è importante che il Sindaco si assuma le sue responsabilità come assessore alla Partita, quindi io le chiedo di riconvocare la Commissione, sentendo la disponibilità del Signor Sindaco, di essere presente in Commissione, pure perché ho visto quando l'ha convocata, una settimana fa. Cioè, prima di convocare, sette giorni fa, ha chiesto la disponibilità dei partecipanti. Cioè, non è che lei ha convocato la Commissione il giorno prima per il giorno dopo. E posso capire, ho degli impegni, mi avverti prima e io vengo, ma sette giorni prima. Quindi lei ascolti la disponibilità del nostro Sindaco e la convochi con la presenza del Sindaco. Grazie.

Il Presidente:

Prendo atto come richiesto, farò espressamente richiesta prima verbale al Sindaco per ottenere alcuni giorni di disponibilità, che poi a mia volta metterò disponibili per tutti i commissari e si concorderà una data. Prego, commissaria Villa.

Commissario Villa:

Grazie. Volevo solo ringraziare l'architetto Alì per la sua presenza e per la sua disponibilità e ringraziare anche l'assessore Spendio che si assume sempre e comunque l'onere anche quando non gli compete. Comunque la ringrazio e grazie anche ai commissari e a lei, Presidente. Salve, buonasera.

Il Presidente:

Grazie. Prego, ha chiesto la parola l'assessore Spendio.

Assessore Spendio:

Grazie Presidente. Mi pare di capire che ci si avvia alla conclusione, ma possiamo dire sicuramente che l'oggetto è stato trattato, cioè quello che era previsto, anche valutare la relazione è stato fatto. Io ripeto quello che ho detto prima in parte, cioè che quando emergono delle criticità queste vanno valutate e, quindi, anche se dovessero emergere responsabilità vanno perseguite in generale. Ricordo che le alienazioni vengono approvate dal Consiglio Comunale. E quando vengono approvate dal Consiglio Comunale, tutti i consiglieri, chiunque ha dei dubbi, può chiedere la documentazione a supporto, se non gli basta quello che c'è scritto. Poi c'è un aspetto, che forse noi a volte trascuriamo, che c'è la questione del parere del Funzionario. Cioè su ogni delibera c'è il parere tecnico. Quindi, come dire, io non voglio sollevare nessuno dalla responsabilità di una opportuna attenzione maggiore quando si trattano degli argomenti, mi riferisco a noi amministratori, e sempre avere magari un po' di



più di attenzione, magari giova in certe situazioni. Però è chiaro che c'è una divisione di responsabilità, cioè ognuno risponde per quello che fa. Anche perché nel caso specifico c'è anche un regolamento. Se andate a vedere l'articolo 5 del regolamento fa proprio la specifica di come si deve procedere quando si fa una valutazione. Una delle cose contemplate dall'articolo 5, intitolato "Stima dei beni e individuazione del prezzo di vendita", è che "La redazione della perizia di stima può essere affidata su decisione motivata del responsabile di area competente, all'Agenzia del Territorio, a un professionista iscritto all'albo, al personale tecnico dell'area Sviluppo del territorio, per le vendite di beni il cui valore presunto o derivante da precedente stima non sia superiore a 200.000 euro". Quindi al personale. "In tal caso la perizia dovrà essere convalidata ovviamente dal responsabile dell'area competente". E cosa deve contenere questa perizia fatta eventualmente dal personale interno? Una delle cose che deve contenere è i criteri, ci deve essere scritto da qualche parte, quindi senza chiedere a un altro, però ci deve essere, come dire, la traccia, i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile. Cioè il tecnico di turno dell'ufficio, che è stato delegato dal responsabile a fare questa valutazione, dice: ho fatto questo ragionamento. Brutalmente. E lo scrive però. La criticità in alcuni passaggi di queste aree è che non c'è scritto in alcuni casi. Questo, infatti, è un problema vero. Però attenzione, almeno io invito a prestare attenzione a, intanto a tenere presente quello che c'è scritto e quindi - tra virgolette - abbinare le responsabilità a ognuno per il ruolo che svolge, diciamo così. È chiaro che sulla responsabilità dell'assessore, in questo caso il Sindaco, io stesso, alla luce anche di quello che ho detto, andrei cauto, perché soprattutto è sconsigliato, a mio avviso, partire dal caso singolo, ammesso che ci sia stata una mancanza così evidente, per estendere un giudizio su 10 anni, come se chissà cosa si è fatto in 10 anni, anche perché nel frattempo, in questi 10 anni, dopo 5 anni, i cittadini l'hanno riconfermata, se proprio vogliamo dire brutalmente. Questo non vuol dire che non ci possano essere delle disattenzioni, delle leggerezze. Io parlo soprattutto per me, e immagino che magari anche qualcun altro possa avere delle disattenzioni o delle, chiamiamole, superficialità. Non lo so, non so come dire. Non vuol dire che queste sono escluse. Però se le cose poi si dicono in verità, e questo è uno dei momenti in cui le cose si devono dire in verità, anche con le persone giuste. Adesso il consigliere Russomanno ha detto: venga qui il Sindaco che ci spiega alcune cose. Ci sta, non dico di no. Però attenzione a quando si allarga un giudizio, diciamo così, sull'amministratore di turno in questo caso, partendo da un episodio, da un fatto vero, serio, per carità per l'amore del cielo, nessuno dice niente, però io inviterei ad avere questa prudenza opportuna, insomma, sotto questo profilo. Però io ringrazio, perché comunque mi sono arricchito lo stesso per quello che è stato detto, e io stesso cercherò magari di essere ancora presente e mi informerò sulle cose che sono emerse, per quello che posso fare. Quindi ringrazio, e ringrazio anche il Presidente, e ringrazio tutti voi. Grazie.

Il Presidente:

Grazie Vicesindaco. Anch'io vorrei fare delle mie annotazioni, soprattutto una battuta preelettorale, dice: è stato riconfermato nel secondo quinquennio. Sarà un caso, ma tutti questi problemi nascono nel secondo quinquennio, quando c'era la possibilità di non poter essere rieletti per un terzo mandato. Questa, dico, è la puntina polemica. Comunque, qua si vogliono evidenziare, ovviamente come sempre, responsabilità politiche. Non si sta facendo nessun tipo di affermazione, di sottinteso o di altro. Poi il regolamento rafforza quelli che sono i nostri dubbi, lo rafforza, perché ovviamente nel regolamento c'è messo chiaramente tra le righe "Fai", "fai fare", "ci deve essere traccia", "criterio", perché quando un Giudice chiede in una CTU le valutazioni, chiede al Perito la base dei baremi, significa le valutazioni medie e le responsabilità di chi assegna una determinata valutazione. Qua, ripeto, oltre al fatto che le valutazioni ci lasciano perplessi, perché io non posso esprimere, non è il mio campo di competenza, però da utente, quando io vado a comprare un immobile, o faccio manutenzione o lo vedo sul mercato, io dico, scherzando sempre, 13 mila euro per circa 500 metri quadri, 409, quelli che sono, con quell'edilizia, vorrei diventare uno speculatore edilizio, ma di corsa. Così come vedo altre cose. Ora, il fatto poi sulla grande area che è stata valutata alla luce di utilizzazione, rifacimenti... Sì, vabbè, ma non è quello il criterio che deve ispirare. Il criterio che deve ispirare non è quello della realizzazione immediata perso per perso. Io direi che il criterio ispiratore dovrebbe essere la miglior valutazione, il miglior reddito o profitto, se lo vogliamo



chiamare, per l'amministrazione, per il Comune. E, ripeto, c'è sicuramente qualche, lei è stato un gentleman, definirla criticità. E noi sulle criticità mi pare che possiamo concludere. Prego commissario.

Commissario Russomanno:

Su ciò che ha detto il Vicesindaco. È vero che c'è una delibera di Consiglio Comunale, ed è legittima perché ci deve essere, ma nella delibera di alienazione che è andata in Consiglio Comunale c'è scritto che si dà mandato al Funzionario di alienare quei beni. Non ci sono i valori dei beni. Chi ci ascolta non sa che non ci sono i valori. Nella delibera di alienazione lui già ha scritto che la vende a 40 mila, a 13 mila? No, c'è scritto "Si dà mandato al Funzionario di alienare quei beni", chiaramente rispettando le procedure per alienare: perizie, valutazioni. Io sono stato 13 anni in Provincia, ogni volta che la Provincia alienava un'area si rivolgeva all'Agenzia del Territorio per la valutazione e, dopodiché, si procedeva alla vendita dell'area. Cioè qui non è che il Consiglio Comunale addetto all'area se lo vende e acquista i prezzi, ha detto: ok, sono aree che sono alienabili, alienale, vendile. Ma rispetto alle regole per venderle.

Il Presidente:

Aveva chiesto la parola Camisani, prego Camisani.

Commissario Camisani:

Due considerazioni. La prima, è vero, la Commissione deve intervenire nella trasparenza, nella chiarezza degli atti. Però è anche vero che stasera, come dire, c'era già per posizioni politiche nostre chiaramente, anzi partitiche, non politiche, perché la politica è una cosa, quella partitica è un'altra, è differenziata. Perché vorrei solo dire che l'aver detto "non sono qui, sono giù che c'è una festa", giù c'è un incontro coi cittadini, non è una festa, per le primarie. Cioè anche usare i termini significa una cosa o un'altra. Poi volevo ringraziare il Vicesindaco perché mi ha chiarito una cosa, che quindi il personale, io non ero andato a leggermelo, quindi grazie Spendio, che il personale entro certi parametri, quindi fino a 200.000 euro, può fare la stima delle aree, che noi qui abbiamo giocato tanto sulla parola "manca la perizia", ma la perizia può essere fatta dal personale se delegato. Poi per quanto riguarda invece il resto che ci devono essere dei parametri, dei riferimenti, ecco, io quello che semmai chiedo è vedere se ci sono già dei parametri codificati e che quindi si fa sempre riferimento a quelli, o se invece possono variare di volta in volta e quindi vanno specificati, perché questo mi aiuta a farmi, come dire, un giudizio scevro da pregiudizi, perché altrimenti mi incasinerei anch'io. E chiaramente un ringraziamento all'architetto Ali, perché adesso scendo anch'io non alla festa ma a sentire l'incontro coi cittadini e quindi vi saluto. Quindi grazie architetto, grazie Sindaco e buona serata a tutti voi.

Il Presidente:

Grazie, Camisani. Prima che scappi, ripeto, ma è stato chiarito abbondantemente che ci sono dei bareme, come bareme è un vocabolo, si intendono, i criteri di valutazione, che nel regolamento viene detto chiaramente devono essere riportati nella stima. Quindi non posso stimare un bene tot senza chiarire quali sono i parametri, perché è nulla. Come è stata definita, è carta da formaggini. Perché il discorso è quello, tutti, tutti nell'ambito dei dipendenti, degli appartenenti all'Ufficio, possono redigere, se incaricati, delle stime. Poi, che ci siano poi delle opportunità, quando i valori sono elevati, è altra cosa. Però ci tenevo a dire che non è stato detto niente, perché in alcuni casi manca addirittura il pezzo di carta. Prego.

Commissario Russomanno:

Volevo precisare, una cosa è dire ci vuole la perizia, una cosa è dichiarare in una determina, in un atto di vendita, che c'è la perizia e la perizia non c'è. Quello è dichiarare di falso. E' là il concetto. No, non c'è la perizia. Su via Fucini non c'è nessuna perizia. Su Via Fucini c'è nessuna perizia. E il Segretario Comunale ha dichiarato qua in quest'aula, in Commissione, che interpellato l'architetto Lazzaro gli ha detto che la perizia non c'è. Quindi è inutile, come dice il Sindaco: per adesso non c'è. No, non c'è proprio la perizia. Quindi è un fatto grave.



Il Presidente:

Grazie. Prego, commissario Villa.

Commissario Villa:

Volevo solo precisare che è vero che non c'è la perizia per quanto riguarda la via Fucini. Noi stasera parlavamo di altre aree, perché la via Fucini è stata ampiamente discussa in un'altra Commissione, in Consiglio Comunale, eccetera. E' anche vero che il valore delle aree era, sì, nel DUP, il DUP riportava il valore delle aree, tanto è vero che la via Fucini, se io non ricordo male, veniva stimata a 30.000 euro, mentre poi è stata venduta a 40.000, se ricordo bene questo passaggio. *(intervento fuori microfono)* No, io non sto parlando assolutamente di affari perché, anzi, per quanto riguarda Via Fucini siamo stati molto critici su quello che è successo, anche perché non c'è effettivamente una perizia, questo è stato dichiarato anche dal Funzionario e anche dal Segretario Comunale. Per cui è chiaro che dove non c'è una perizia e comunque sia dove c'è la perizia, a mio avviso, deve rispettare senz'altro dei parametri, perché sennò io non posso periziare un'area dicendo che vale, non so, 200.000 euro se ne vale 10.000 o viceversa. In questo caso io credo che non siano state rispettate, almeno a mio avviso non sono stati rispettati forse i parametri, oppure non è chiaro come sono state periziate queste aree. Forse serve fare chiarezza su questo aspetto, a mio avviso. E poi per quanto riguarda, come le ho detto, le aree, sì, erano state valutate già nel DUP, però mi sento anche di dire che non serve a nulla, naturalmente, perché, vabbè, la delibera è stata approvata, ma è stata approvata con solo i voti della maggioranza, anche qua. Per cui forse la maggioranza aveva preso visione che erano, come dire, importi congrui. Io ricordo che nella discussione che si fece in Consiglio Comunale io fui critica, avrei espresso delle criticità rispetto invece a quanto valevano queste aree che dovevano essere poi alienate. Questo era solamente per precisare una cosa che era stata detta inesatta forse, che non c'erano i valori, c'erano, non forse congrui.

Il Presidente:

Grazie Villa. Ma io mi sto spendendo sin dall'inizio nel definire proprio tecnicamente cos'è una perizia. Perché io posso prendere, quale incaricata dell'ufficio, un foglio di carta e dire: a spanne per me, vista la situazione, visto il clima, visto il calore espresso dal terreno, per me vale tanto. No. La perizia ha determinati requisiti, ripeto, rafforzati anche da quanto descritto nel regolamento. E' inoppugnabile che ci debbano essere dei criteri di valutazione che vanno opportunamente elencati, perché poi il compito del controllore, dell'amministratore, è vedere se quei criteri sono corretti, perché io non posso scrivere che il valore viene fatto sulle indicazioni che mi dà il consigliere Padovani. No, devo andare ad applicare delle tabelle che fanno riferimento addirittura a Ordini degli ingegneri, degli architetti, a valori di stima, a valori di mercato. Abbiamo addirittura nell'Agenzia delle Entrate per gli immobili, per i terreni di qualunque tipo, abbiamo delle puntualizzazioni di riferimento. Quindi è molto semplice vedere se la data in cui anche quella valutazione, che perizia non è. Non è una perizia. Quella valutazione soggettiva del Funzionario abbia risposto a quei requisiti. Prego.

Commissario Villa:

Grazie, Presidente. Condivido quello che ha detto. Per ritornare al discorso che ha fatto l'assessore Spendio, è sì vero che alcuni atti sono in carico al Funzionario, è responsabilità del Funzionario, ma io mi sento anche di dire che è sì vero che la Giunta che poi ha l'azione di deliberare anche o di accettare determinati atti che poi propone anche il Funzionario, abbia un'azione di controllo. Forse in questo caso magari l'azione di controllo o è sfuggita oppure non è stata fatta secondo me in modo adeguato. Infatti lei ha detto: attenzione a richiamare l'attenzione sulle responsabilità dell'assessore. Allora, chiaramente si cercano responsabilità politiche e non certo di quello che può essere la parte che riguarda il Funzionario, però la Giunta deve controllare quello che fanno i funzionari e lo deve fare anche il Segretario Comunale. Per cui in questa storia entrano a pieno titolo tutti quelli che fanno parte dell'amministrazione comunale. Entriamo anche noi consiglieri che dovremmo controllare gli atti che poi produce la Giunta eccetera. Però io mi sento di dire che forse in questa operazione che vediamo alcune criticità,



altrimenti non avremmo fatto riunioni, non avremmo fatto Consigli Comunali su questa storia dell'alienazione delle aree, ci sia stata forse un po' di leggerezza. Bisogna capire fino a che punto si è agito senza tutelare l'Ente. Questo è importante. L'Ente deve essere tutelato sempre. Grazie.

Il Presidente:

Grazie. Se non c'è altro, vorrei concludere ora io personalmente, dando un grande ringraziamento e un plauso all'architetto per il lavoro svolto, per la disponibilità. E, ripeto, mi ripeto ancora una volta, un grazie a livello della Commissione per tutto il supporto che ci ha dato nel chiarire i punti di questa vicenda. E un mio ringraziamento personale e politico al Vicesindaco che, come al solito, anche per le origini comuni che ci legano, ha deciso di farsi crocifiggere, ma risorgerai un giorno, dopo due giorni. Grazie a tutti, buonasera e concludo la seduta.

=====



Il verbale sopra riportato costituisce la trascrizione integrale del dibattito sviluppatosi durante i lavori della *Commissione Controllo Garanzia e Trasparenza*, con riferimento alla seduta del 26/02/2024, del *Comune di Trezzano sul Naviglio*; e si compone, complessivamente, di nr. 20 pagine, compresa la copertina e la presente dichiarazione, ed è stato elaborato dalla società:

MicrovisionS.r.l – Via W. Tobagi, 12
94016 Pietraperzia (EN)

Mail: direzione@microvision.it – PEC: microvision@pec.it