

## COMUNE DI MELENDUGNO

### CONSIGLIO COMUNALE DEL 18 DICEMBRE 2007

SINDACO – Iniziamo il Consiglio comunale invitando il Segretario a procedere all'appello.

Il Segretario procede all'appello.

SEGRETARIO – Assenti 2, presenti 15.

SINDACO – Prego consigliere De Rinaldis.

CONSIGLIERE DE RINALDIS – In funzione dell'argomento del Consiglio comunale precedente alla mancata risposta del Sindaco, gradiremmo consegnare ugualmente l'interrogazione.

SINDACO – Si acquisisce agli atti l'interrogazione alla quale sarà data risposta nel prossimo Consiglio utile.

#### PUNTO 1 O.D.G.

Realizzazione di Caserma dei Carabinieri in Melendugno. Adozione di variante allo strumento urbanistico e individuazione criteri di massima per la predisposizione del bando di gara.

SINDACO – Prego consigliere Santoro.

CONSIGLIERE SANTORO – Relativamente al primo punto, prima che inizi la discussione, desideriamo presentare delle proposte di emendamento.

SINDACO – Facciamo produrre gli emendamenti. Forse anche il consigliere Candido deve produrre degli emendamenti.

CONSIGLIERE CANDIDO – Sì, noi intendiamo presentare un emendamento alla proposta di delibera, precisamente alla pagina 4, laddove si dice: “Nel bando dovrà essere precisato: che il contratto di appalto sarà stipulato solo dopo il definitivo perfezionamento della variante urbanistica e che all'uopo i partecipanti alla gara dovranno dichiarare l'impegno a mantenere ferma l'offerta per un periodo di tre anni dalla aggiudicazione definitiva”. Qua c'è un punto, poi c'è il secondo e il terzo periodo che secondo noi dovrebbero essere stralciati, e che dice: “Data la natura del mezzo di pagamento dell'opera pubblica, terreni, durante l'esecuzione dei lavori non saranno corrisposti Sal, l'intero prezzo dell'opera sarà pagato all'appaltatore mediante la cessione del lotto di maggiore estensione di proprietà comunale una volta collaudata l'opera”. Il periodo 3, invece, dice: “Contestualmente alla stipula del contratto di appalto l'aggiudicatario da un lato dovrà cedere all'amministrazione il lotto di terreno offerto e dall'altro riceverà quale corrispettivo di tale cessione il lotto comunale di carattere estensione dei due destinati a finanziare l'appalto”. Noi, Sindaco, riteniamo che una cosa del genere vada chiarita in quanto ci rendiamo conto che nel momento in cui ci dovrebbe essere la stipula del contratto di appalto, ci troveremo di fronte a uno scambio di beni di non uguale valore. Motivo per cui intendiamo presentare una ipotesi di modifica di questo tipo. Il testo da proporre potrebbe essere il seguente. Si annullano il terzo e il secondo periodo e diciamo: “L'aggiudicatario otterrà la permuta a proprio favore del lotto comunale di maggiore estensione solo a ultimazione dei lavori e una volta collaudata l'opera. L'aggiudicatario otterrà la permuta a proprio favore del lotto comunale di minore estensione solo dopo aver effettuato lavori per la Caserma pari al valore di detto suolo, quantificato in maniera insindacabile dall'amministrazione comunale. Contestualmente si effettuerà la cessione del lotto offerto a favore del Comune”.

CONSIGLIERE SANTORO – Noi, invece, presentiamo due emendamenti. Il primo riguarda il punto a, pagina 3, requisiti di ammissione, paragrafo 2, laddove dice: “La realizzazione della richiesta caserma senza necessità di varianti”, noi proponiamo di aggiungere “tranne che per le zone classificate c e prive di lottizzazione approvata. La seconda proposta di emendamento riguarda, invece, il punto b, criteri di valutazione. Dopo il punto 3, proponiamo di aggiungere il punto 4, maggior ribasso sul prezzo a base d’asta, e il punto 5, maggior rialzo rispetto alla valutazione dei terreni effettuata dall’Ufficio tecnico comunale. Se volete possiamo illustrarli. Ci dovrebbe essere prima la discussione.

SINDACO – Acquisite le proposte di emendamento passo a una brevissima illustrazione dell’argomento, visto che di tale argomento noi abbiamo già trattato più volte. L’esigenza è quella di fornire i Carabinieri di Melendugno di una caserma adeguata alle necessità del territorio. Poiché non abbiamo la possibilità di finanziare l’opera con fondi di bilancio comunale, abbiamo valutato la possibilità di reperire dette risorse mediante cessione dei beni del patrimonio comunale a titolo di corrispettivo, così come previsto dal Codice dei Contratti, in particolare all’Art. 53. Successivamente, con deliberazione della Giunta del 22 Febbraio 2007, la n. 33, è stato chiesto al responsabile del quarto e quinto servizio di predisporre gli atti e i provvedimenti necessari per valutare la concreta realizzazione del fabbricato da destinare a Caserma, sia dal punto di vista della sostenibilità economica, sia dal punto di vista degli strumenti urbanistici in vigore. I responsabili dei servizi interessati hanno provveduto ciascuno per la propria competenza a predisporre, uno, la relazione tecnica di variante, e l’altro il progetto preliminare dell’opera, al fine di stimarne il costo e determinare i beni da cedere quale corrispettivo. Successivamente, ancora con delibera di Giunta n. 112 del 6/7/2007, è stata esaminata la relazione tecnica di variante e l’elaborato planimetrico. In questi atti si è verificato che risulta ammissibile l’utilizzazione a scopo edificatorio di due lotti di terreno ubicati in Torre dell’Orso che sono attualmente destinati a verde condominiale attrezzato e attrezzature di interesse comune. Questi lotti sono inseriti in comparti con standard sovrabbondanti e sono localizzati in zone periferiche decentrate. Sono suscettibili di nuova destinazione con la finalità di coprire l’intero costo dell’opera pubblica costituente la caserma dei Carabinieri stimato in 1.300.000 euro. Pertanto, con una successiva delibera di Consiglio comunale, la n. 33 del 10 luglio di quest’anno, abbiamo integrato il programma triennale dei lavori pubblici 2007/2009, nonché l’elenco annuale dei lavori 2007 inserendo proprio l’intervento di realizzazione della caserma dei Carabinieri. Con la stessa delibera il Consiglio ha disposto che la progettazione dovrà avvenire di concerto con l’arma dei Carabinieri. Nel penultimo Consiglio, se ricordate, io ho ritirato il punto perché a seguito di un incontro avuto in Prefettura con il Prefetto in persona e con il nuovo Comandante provinciale dell’arma, è emerso che bisognava rispettare pedissequamente la tipologia di caserma che era in possesso del Ministero. In effetti, il Comando dei Carabinieri della Regione Puglia ha trasmesso un elaborato grafico riguardo la tipologia della Caserma tipo adattabile alle località fino a 10.000 abitanti. Noi, quindi, ritorniamo in Consiglio per riprendere quell’iter, l’iter relativo alla costruzione della Caserma. Oggi cosa intendiamo fare? Innanzitutto fornire i criteri a cui i competenti uffici dovranno attenersi nella predisposizione del bando di gara e in più adottiamo la procedura di variante. Diciamo che la procedura sarà finanziata mediante la cessione dei due lotti di proprietà comunale individuata con la precedente delibera di Giunta che avranno commerciabilità attraverso una variante urbanistica di cui oggi noi adottiamo l’iter di approvazione. Inoltre, stabiliamo che nella relazione del bando i competenti organi dovranno tenere presenti diversi criteri e direttive. Con riferimento ai requisiti di ammissione potranno partecipare alla gara coloro che dimostreranno di possedere i requisiti di legge per la realizzazione dell’immobile per la partecipazione agli appalti così come previsto dal Codice dei contratti e degli appalti. Al fine di garantire una maggiore partecipazione possibile, quindi il requisito della concorrenzialità, i soggetti partecipanti dovranno dimostrare di essere non solo proprietari, ma anche di avere la disponibilità di un terreno dell’estensione di almeno 1.500 metri quadrati su cui realizzare la Caserma da cedere in proprietà al Comune. Lo stesso terreno su cui dovrà insistere l’opera dovrà avere destinazione compatibile con l’intervento, ossia deve essere tale da permettere la realizzazione della richiesta caserma senza la necessità di varianti urbanistiche. Con riferimento ai criteri di valutazione, diciamo che la gara dovrà

essere aggiudicata adottando tra i due il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa. L'offerta sarà individuata da una commissione in base ai seguenti criteri di massima. Innanzitutto l'ubicazione del lotto in relazione al miglior soddisfacimento delle esigenze legate al funzionamento della Caserma. Bisognerà tenere conto, quindi, del grado di urbanizzazione dell'area, della sua posizione rispetto all'abitato, dell'immediata accessibilità alle principali vie di comunicazione, sia con il capoluogo che con le marine, del numero di vie pubbliche che delimitano il lotto. Poi dovrà tenersi conto della dimensione del lotto di terreno offerto maggiore rispetto al lotto minimo di 1.500 metri quadrati previsti dal bando. Poi si dovrà tener conto anche dei tempi di presentazione del progetto esecutivo e dei tempi di realizzazione dell'intervento. Infine, con riferimento ai criteri di aggiudicazione noi prevediamo che debbano rispettarsi i criteri stabiliti dall'Art. 53, commi 6 e 8, del D.Lgs. 163/2006. Sarebbe la forma dell'appalto congiunto in cui viene normata questa procedura di gara. Naturalmente per garantire l'effettiva concorrenza la gara verrà rifatta nel caso in cui ci fosse una sola offerta valida. Inoltre, l'aggiudicazione dell'appalto intendiamo subordinarla al verificarsi di altre condizioni, in mancanza delle quali l'aggiudicatario non potrà pretendere nulla dall'amministrazione. Mi riferisco all'esito positivo della variante urbanistica relativa ai terreni che si trovano a Torre dell'Orso che costituiranno il prezzo della realizzazione della caserma. L'impegno scritto dall'arma dei Carabinieri a accettare la localizzazione della caserma così come individuata nella procedura di gara. E infine l'impegno scritto da parte della Prefettura a assumere in locazione l'immobile da realizzare ai prezzi che saranno concordati secondo le normative vigenti. Infine, ancora, diamo ulteriori indirizzi per la formulazione del bando. Nel bando sarà precisato che il contratto di appalto sarà stipulato solo dopo il definitivo perfezionamento della variante urbanistica e che i partecipanti alla gara dovranno dichiarare l'impegno a non mantenere ferma l'offerta per un periodo di tre anni dall'aggiudicazione definitiva; che data la natura del mezzo di pagamento dell'opera pubblica, terreni, durante l'esecuzione dei lavori non saranno corrisposti stati di avanzamento dei lavori e l'intero prezzo dell'opera sarà pagato all'appaltatore mediante la cessione del lotto di maggiore estensione. Contestualmente alla stipula del contratto di appalto, l'aggiudicatario da un lato dovrà cedere all'amministrazione il lotto di terreno offerto e dall'altra ricevere quale corrispettivo di tale cessione il lotto comunale di minore estensione dei due destinati a finanziare l'appalto.

Questi sono i criteri con cui noi diamo atto di indirizzo agli uffici per la predisposizione degli atti di gara. Inoltre, questo è quanto viene dettato per adottare la procedura di variante urbanistica relativa ai lotti di nostra proprietà. Questa è la proposta originaria. Alla luce degli emendamenti presentati sia dal capogruppo consigliere Candido, sia dal consigliere Antonio Santoro, io apro la discussione.

Prego consigliere Candido.

CONSIGLIERE CANDIDO – Io ho illustrato, ma posso entrare nei particolari. Effettivamente credo che poiché la ratio della delibera è quella di fare in modo che il Comune si doti di una struttura così importante come la caserma, ma che questo deve avvenire, come dire, nella più limpida delle procedure, allora, partendo dal presupposto che tutti quanti avete letto la proposta di delibera, vi dico che qualche cosetta mi è saltata agli occhi, nel senso che mi sembrava che ci fosse qualcosa che era il caso di chiarire con questo emendamento magari. Io ritengo che tutti quanti possano dare contributi positivi a questa delibera perché lo scopo è comune e generale.

Il discorso che volevo fare è questo. Voi avete letto che la variante si preoccupa di due lotti: uno, quello piccolo, così l'abbiamo chiamato, che si trova più verso il centro di Torre dell'Orso, di 1.600 metri quadrati circa, di attrezzature di interesse comune per la lottizzazione precedente, dal quale l'ufficio ci dice che risulterebbero ancora 127 metri quadrati in sur plus rispetto agli standard. Quindi questo lotto verso l'interno di Torre dell'Orso avrebbe 127 metri quadrati in più. Poi abbiamo, invece, il lotto, che chiamerò quello grande, che ha una superficie in sur plus di circa 16.000 metri quadrati, cioè circa 7.241 di verde condominiale attrezzare e circa 9.124 di attrezzature di interesse comune. Indipendentemente da come ci pervenivano queste superfici, questo è lo stato di fatto.

Nella variante che cosa si dice? Si dice: andiamo a fare la variante, la variante sia piuttosto complessiva, nel senso che nell'andare a rendere edificabile il lotto grande che è possibile rendere edificabile, di conseguenza anche per questi 16.000 metri quadrati circa si dovrebbero ritenere a standard altri circa

3.000 metri quadrati, l'operazione è complessiva nel senso che piuttosto che lasciare 127 metri quadrati nel lotto piccolo si ritiene di spostare tutta quanta la superficie rimanente di attrezzature di interesse comune nel lotto grande. Cosicché il lotto piccolo risulterebbe di circa 1.600 metri quadrati, a variante ottenuta, mentre il lotto grande sarebbe la conseguenza di questo tipo di fusione. Ora, quando nella proposta di delibera si dice che si andrà a dare in un primo tempo il lotto piccolo alla eventuale impresa vincitrice della gara, noi potremmo pensare che il lotto piccolo è quello di 127 metri quadrati. Invece non è così, perché il lotto piccolo è diventato di 1.600 metri quadrati. Motivo per cui basta farsi un po' di conti e vedere che 1.600 metri quadrati di zona edificabile noi li riceveremmo per contro a 1.500 metri quadrati di F2. La cosa non mi pare assolutamente paritetica. Motivo per cui, questo Consiglio comunale deve in qualche maniera prendere in considerazione questo fatto e sanarlo con l'emendamento che abbiamo presentato. Un emendamento che dice: sì, facciamola questa operazione, ma nella misura in cui il vincitore, oltre a darci 1.500 metri quadrati F2, abbia realizzato altrettante opere in modo tale che siano paritetiche. È l'unico modo per sanare una situazione di questo genere. Io direi pure che mi sono appuntato un passaggio che esprimo a alta voce perché ho qualche perplessità, in modo tale che tutti possano dare il proprio contributo. Al punto 2 di pagina 3 si dice: "Al fine di consentire la maggiore partecipazione possibile alla procedura di evidenza pubblica, gli stessi soggetti potranno essere proprietari o aventi disponibilità, a esempio contratto preliminare etc.". La disponibilità è un concetto deciso, forte, e non corrisponde a quello derivante da un semplice contratto preliminare. Io lo chiarirei meglio. O scendiamo di valore dal punto di vista del concetto di disponibilità, o saliamo di valore dal punto di vista del concetto di contratto preliminare, in modo tale anche qua di mettere due concetti sullo stesso piano. La disponibilità è un conto, il contratto preliminare deve essere un po' più forte, in modo tale da avere la pariteticità anche in questo punto. Più avanti dice: (Non si capisce perché si sovrappone alla voce del Sindaco). Io direi che è d'uopo aggiungere "varianti urbanistiche" perché solo "varianti" non mi pare che sia esaustivo di quello che stiamo parlando.

CONSIGLIERE SANTORO – Noi partiremmo da una considerazione che non è nostra, ma del capogruppo Candido espressa nel Consiglio comunale del 27 settembre 2007. Dice: a noi questa operazione non piace molto. Noi partiremmo da questo perché deve essere chiaro che noi stiamo seguendo una procedura che è dettata da urgenze particolari, ma non è la strada maestra, quindi ha ragione Donato quando dice: a noi non piace. La strada maestra sarebbe quella di realizzare l'opera con fondi propri e laddove i fondi propri non vi siano reperirli mettendo in vendita i terreni o altri cespiti. Questa è la via ordinaria, questa che stiamo seguendo oggi è una via un po' deviata rispetto a quella principale, che porta a quelle difficoltà di predisporre gli atti in maniera abbastanza lineare.

A me piace molto molto molto molto poco. Molte volte molto, poco. Ma la soluzione bisogna trovarla. Noi abbiamo avuto un approccio più pragmatico rispetto all'argomento. Abbiamo cercato di uscire dalle strozzature e di sostenere sempre una esigenza, massima ampiezza di partecipazione alla gara, quindi massima trasparenza, quindi massime garanzie. Questo è stato l'obiettivo che ci siamo prefissato per dare, ovviamente, la massima funzionalità all'edificio che si intende realizzare. Questo è l'obiettivo prioritario. Per questo noi siamo partiti da una considerazione: se è vero che una caserma dei Carabinieri deve avere certe caratteristiche di facile accesso alla viabilità principale etc. etc., allora è ovvio che ci sono delle aree che vanno immediatamente escluse (penso a quelle del centro storico) e ci sono delle aree che, invece, hanno certamente queste potenzialità e sono quelle che si trovano all'esterno del centro abitato, quanto più vicino all'area della circonvallazione. Per questo noi abbiamo posto ripetutamente l'esigenza di comprendere tra le aree potenzialmente interessate a partecipare a questa operazione anche le aree agricole. Ci sono state opposte delle considerazioni, la principale è che un'area agricola per avere questo tipo di utilizzazione necessiterebbe una variante urbanistica che è intendimento della maggioranza, esplicitato in maniera abbastanza chiara nella proposta di delibera, di evitare a ogni costo. Noi continuiamo a pensare che maggiore ampiezza di partecipazione e soprattutto garanzia di massima funzionalità dell'edificio che stiamo andando a realizzare richiede che si consenta alla partecipazione a questa operazione anche delle aree classificate agricole. Penso a tutte quelle aree

che si trovano intorno, ma immediatamente al di là della circonvallazione, e che sono immediatamente collegate anche con il centro urbano, ma hanno questa caratteristica.

Riguarda, invece, a come è predisposta la proposta di delibera... questo è per quanto riguarda le aree agricole, argomento che pur non essendo incartato in un emendamento noi ribadiamo al Consiglio comunale. Il problema si pone, invece, in maniera più specifica, e è l'oggetto dell'emendamento, per le aree c. Non è detto in maniera esplicita, ma da quello che si è detto in conferenza dei capigruppo recentemente e precedentemente in commissione, quando si dice: "Lo stesso su cui andrà a insistere l'opera deve avere destinazione compatibile con l'intervento" questa è una formula che si presta a mille interpretazioni. Pare di capire che destinazione compatibile con l'intervento significa F2, B, zone C espansione. Questo è quanto sembrerebbe essere l'esplicitazione di questa formula vaga: destinazione compatibile con l'intervento. Personalmente direi che per evitare l'insorgere di equivoci e quindi contenziosi sarebbe opportuno esplicitare quali aree possono partecipare, cioè F2, B e C.

Il problema si pone per le zone C. Le zone C di espansione, perché possano essere concretamente utilizzate, necessitano di un ulteriore strumento attuativo. Oggi non credo che ci siano zone C a Melendugno dotate di uno strumento attuativo, ma quando anche vi fossero per essere compatibili con questa formulazione, cioè deve essere tale da permettere la realizzazione della richiesta caserma senza necessità di varianti, occorrerebbe che una zona C di espansione oggi, posto che avesse già lo strumento attuativo approvato, dovrebbe prevedere all'interno di questo strumento attuativo esattamente la realizzazione di una caserma dei Carabinieri o comunque di un fabbricato destinato a servizi. Laddove non lo prevedesse, se fossimo in presenza di un'area C lottizzata, quella sarebbe di fatto esclusa dalla possibilità di partecipare a questa gara perché necessiterebbe di una variante laddove noi stiamo dicendo che non ci devono assolutamente essere varianti.

L'altro caso è dell'area C di espansione priva di strumento attuativo. Quest'area sarebbe di fatto esclusa dalla partecipazione o comunque si consentirebbe la partecipazione con un ulteriore gravame per la proprietà che è costituito dalla necessità di dotarsi all'esito della gara o nelle more dell'espletamento della gara di uno strumento attuativo che oggi è più semplice da raggiungere, perché con i sub comparti abbiamo ridotto i lotti. Ma noi sappiamo che cosa significa un piano di lottizzazione, particolareggiato. Significa mettere d'accordo tante di quelle teste che è problematico. Se le persone interessate a partecipare a questa operazione fossero minoritarie nell'ambito del sub comparto e si trovassero di fronte a altri proprietari inerti, non avrebbe alcuna opportunità di partecipare a questa gara, quindi di fatto la verità è che noi stiamo escludendo, pur prevedendolo in linea teorica, le aree C dalla possibilità di partecipare a questa gara. Se noi pensiamo che le aree C sono in genere quelle proprio periferiche rispetto al centro urbano, quelle che hanno le maggiori potenzialità di soddisfare i criteri di funzionalità di una caserma dei Carabinieri, stiamo di fatto eliminando proprio quelle aree che più di altre sarebbero interessate a partecipare. Sulle zone B non so se qualcuno prenderà una zona B per farci una operazione di questo genere. È una questione di valutazione economica, però mi sembra più problematico. Mi sembra più possibile che siano le aree C interessate. Per le B ci sono delle problematiche di convenienza, le C le stiamo eliminando. Ritorniamo al punto originario, che di fatto con questi criteri stiamo limitando nella sostanza la possibilità di partecipare a questa operazione alle sole zone F. Questo va contro quell'obiettivo che noi ci siamo posti fin dall'inizio che è quello di massima partecipazione a questa operazione proprio per il fatto che non ci piace. Allora è bene che si allarghi al massimo la possibilità di partecipazione.

Questo è il senso dell'emendamento che propone di aggiungere: tale da permettere alla realizzazione della richiesta caserma senza necessità di varianti, tranne che per le zone classificate C, per le quali la variante diventa indispensabile. Tra l'altro è prevista dalla legge. Per una zona C l'approvazione del progetto costituirebbe di fatto una riclassificazione di quell'area in F2.

Per quanto riguarda l'altro emendamento, francamente, siamo stupiti della necessità che abbiamo avuto di proporlo perché mi pare che dell'argomento si sia dibattuto molto. Stiamo parlando dei criteri di valutazione. Noi proponiamo il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Ci sono dei criteri ognuno dei quali dà luogo a un punteggio maggiore o minore, poi si globalizza il tutto e si vede. Giustamente è stata indicata l'ubicazione del lotto. Valutazione che a mio parere è prioritaria. L'ubicazione del lotto è deve avere natura prioritaria. Dimensioni del lotto rispetto al minimo richiesto,

1.500 metri, perfetto. Tempo di presentazione del progetto e tempi di realizzazione, perfetto, ma mancano due elementi indispensabili quando si tratti di evidenze pubbliche di questa natura. L'elemento prezzo di realizzazione dell'opera è fondamentale. La gara va fatta con un ribasso e qui non è previsto.

Secondo, prezzo offerto per l'acquisizione dei terreni oggetto della variante, quelli di proprietà comunale. Cerchiamo di intenderci. Noi stiamo facendo una gara nella quale il prezzo è costituito dalla cessione dei terreni. È come se stessi vendendo i terreni per pagare l'opera. Se dovessimo vendere i terreni che cosa faremmo? Una evidenza pubblica a maggior rialzo. È necessario, quindi, integrare i criteri di valutazione, a mio parere subito dopo il prioritario ubicazione ma prezzo uno e prezzo due, con l'elemento ribasso rispetto al computo metrico del prezzo a base d'asta e il terzo elemento rialzo rispetto alla valutazione dei terreni per come formulata dall'ufficio tecnico. Aggiungo che occorre anche prevedere che cosa accade della forbice che poi si viene a realizzare. Nel momento in cui si dà un costo ipotizzato 1.200.000 euro, valore dei terreni 1.300.000 euro, nel momento in cui c'è un ribasso, dico 10% sui costi di realizzazione e c'è un rialzo, dico 10% sulla valutazione dei terreni, noi abbiamo 260.000 euro pro amministrazione e ci dobbiamo chiedere: che succede di questi 260.000 euro? Ce li danno in soldi? Li recuperiamo con minore trasferimento di terreno a saldo sull'ultimo lotto tenendoci un pezzo? Ci facciamo opere aggiuntive in altra area? È un elemento di riflessione che consegniamo al Consiglio comunale. Certamente tra i criteri di valutazione questi due elementi non possono mancare, se mancassero staremmo violando la legge, perché non può esistere una gara che non tiene conto del prezzo offerto di realizzazione, né può esistere una messa a disposizione di terreni che non preveda una gara con offerte al rialzo. Questi sono gli emendamenti che abbiamo formulato nell'ottica di rendere più digeribile una operazione che ci piace molto poco e che stiamo cercando di rendere meno problematica da accettare.

SINDACO – Parto dalla cosa più semplice, l'osservazione del consigliere Candido con riferimento al termine disponibilità. La terminologia mi sembra giusta perché parla di disponibilità per l'acquisto del terreno. Disponibilità di diritto. Il contratto preliminare è quello che di solito si fa quando un imprenditore vuole acquisire la disponibilità di diritto di un terreno per realizzarvi qualcosa sopra. Il termine non è atecnico, è quello. Il contratto preliminare è lo strumento giuridico giusto per permettere a chi non è proprietario di partecipare lo stesso alla gara per la realizzazione della caserma. Mi sembra che possa rimanere così.

Ritengo condivisibile la proposta di emendamento che ha formulato il consigliere Candido, fa più chiarezza nei rapporti tra amministrazione e appaltatore dell'opera pubblica, nel senso che comunque viene data la possibilità all'appaltatore di avere un corrispettivo in corso d'opera attraverso una specie di stato di avanzamento che si paga in natura e non in denaro, il pagamento della sua attività. L'ipotesi di trasferire il lotto minore in corrispondenza di un certo stato di avanzamento dei lavori... Saranno poi stabiliti dagli uffici questi criteri, perché noi stiamo adesso dando i criteri di massima, ma mi sembra che sia accoglibile questa proposta di emendamento.

Con riferimento alla proposta di emendamento del consigliere Santoro apprezzo lo sforzo di fare maggiore chiarezza perché vedo che è finalizzato a garantire la maggiore partecipazione possibile, quindi aumentare la concorrenzialità tra i potenziali soggetti partecipanti alla gara. E come? Attraverso individuazione di aree su cui dovrà sorgere la caserma che però non sono conformi allo strumento urbanistico. Io ho avuto molti contatti con chi di dovere, con il Prefetto, con il nuovo comandante provinciale dei Carabinieri. Una cosa mi hanno detto: questo potrebbe compromettere uno dei requisiti che noi chiediamo, cioè la disponibilità dei Carabinieri, del Ministero, a spostarsi... Noi non andremo su strutture costruite su suoli non compatibili. Avevano il timore del caso Gallipoli, perché a Gallipoli è successo che hanno costruito una caserma su suolo non compatibile attraverso una variante e è successo quello che è successo. Hanno detto: noi non andremo mai su un suolo di quel genere. Ma al di là di questo, io dico che dal punto di vista giuridico se una proposta di emendamento pare come vuole essere un tentativo di aumentare la concorrenzialità, quindi la pluralità di partecipanti alla gara, io dico che questo porta un effetto opposto. Può aumentare la pluralità dei partecipanti, però può creare una ingiustizia forte perché può alterare la par condicio dei partecipanti. Non tutti partecipano come base di

partenza alle stesse condizioni. Uno è proprietario di suolo agricolo, il suo suolo agricolo ha un valore, uno è proprietario di zona C non provvista di strumento attuativo. Ha un valore inferiore ai 1.500 metri quadrati che sono conformi. Anche perché chi è proprietario di una zona C senza strumento attuativo, chi ha comprato come tanti un lotto da 1.500-2.000 metri sa che non può fare nulla se non c'è il piano di lottizzazione.

Noi diciamo che il suolo su cui dovrà sorgere la caserma deve essere conforme a uno strumento urbanistico. Perché diciamo questo? Innanzitutto agevoliamo il lavoro degli uffici e delle commissioni che saranno istituite quando si dovrà valutare l'offerta. E poi comunque si può verificare che anche in questo modo si garantisce la concorrenzialità. Tutti abbiamo verificato che ci sono diverse zone, ci sono le F2, B, B4. Ci sono tre piani particolareggiati in zone B4 a Melendugno. Sono decine e decine di lotti. Ci sono zone C che hanno bisogno, per essere rispettosi della legge, del piano di lottizzazione, quindi non si può far partecipare chi ha un semplice lotto di 1.500 metri quadrati. Se, invece, si dota di un piano di lottizzazione, perché unico proprietario del comparto, o perché si mette insieme agli altri proprietari dei lotti ricadenti nel comparto e fa contestualmente il piano di lottizzazione e può prevedere la caserma. Se ci sono zone C lottizzate si può presentare una variante non certo urbanistica, ma progetto.

Ripeto, noi non alteriamo la par condicio. Se noi, invece, apriamo a chiunque io credo che attueremo una forma di ingiustizia, non di giustizia. Se voi parlate di zone agricole che sono confinanti con la circinnvallazione a questo punto tutte le altre zone agricole sarebbero escluse, visto i criteri di massima che si stanno indicando.

Con riferimento al secondo emendamento io dico che in effetti ci deve essere qualche ulteriore specificazione con riferimento alla destinazione dell'economia di gara. Io ho sentito parlare di opere aggiuntive, o finanziamento di altre opere di interesse pubblico. Però, badate bene, quando noi richiamiamo l'Art. 53 del Codice dei Contratti, commi 6, 8 ma anche 10, già nella legge c'è la disciplina di quello che dite voi. In pratica, si dice che c'è una maggiore offerta per il terreno da acquistare, una maggiore offerta per l'opera da realizzare. Leggo espressamente la lettera del comma 8 dell'Art. 53, sarebbe l'appalto congiunto: "Se l'offerente ha interesse a conseguire la proprietà dell'immobile e il prezzo che in tal caso viene offerto per l'immobile, nonché il differenziale di prezzo eventualmente necessario per l'esecuzione del contratto...". Leggo a monte, scusate: "Nell'ipotesi di cui al comma 6, le offerte specificano: a, se l'offerente ha interesse a conseguire la proprietà dell'immobile e il prezzo che in tal caso viene offerto per l'immobile, nonché il differenziale di prezzo eventualmente necessario per l'esecuzione del contratto; b, se l'offerente non ha interesse a conseguire la proprietà dell'immobile e il prezzo richiesto per l'esecuzione del contratto". Comma 10: "Nella sola ipotesi in cui l'amministrazione aggiudicatrice non abbia stanziato mezzi finanziari diversi dal prezzo per il trasferimento dell'immobile, quale corrispettivo del contratto, il bando specifica che la gara deve intendersi deserta se non sono presentate offerte per l'acquisizione del bene". È semplice, l'esempio che hai fatto tu, Antonio. Se io offro il 10% in più, 100.000 euro in più per l'acquisto del terreno, e offro anche il 20% in meno per la realizzazione dell'immobile, sono 390.000 in tutto. Se l'altro concorrente presenta qualcosa in più o in meno non se l'aggiudica, se l'aggiudica colui che sommando il più e il meno... si fa il saldo e si vede quale è la differenza maggiore a favore dell'amministrazione.

Tra l'altro, un altro aspetto dell'offerta che si fa è quello dell'estensione del terreno. Anche quella è una forma di aumento. 1.500 metri sono superiori. Non è che si offrano somme in più, ma un valore economico in più. 1.500 valgono tot, 2.000 metri vale di più, quindi è valutabile la maggiore offerta. Se vogliamo specificare che fine farà una eventuale economia, possiamo anche dirlo, però sempre tenendo conto che forse i criteri più importanti sono quelli della localizzazione, della funzionalità della caserma rispetto all'elemento prezzo che non dovrebbe essere proprio in questo caso l'aspetto più importante, perché noi abbiamo interesse a realizzare una caserma fatta bene, non fatta in economia, che soddisfi quanto più possibile le esigenze di sicurezza che richiede il nostro territorio.

CONSIGLIERE POTÌ – Intanto come gruppo Socialista noi esprimiamo compiacimento che finalmente questa esigenza della caserma viene affrontata dall'amministrazione e viene affrontata in maniera positiva. Devo anche fare un elogio al nostro staff tecnico e amministrativo perché ha previsto

una delibera che è una novità, perché cominciamo anche nel nostro Comune a mettere in piedi quello che è l'impegno del pubblico e del privato per realizzare le opere pubbliche. Questa viene fatta con la massima trasparenza, perché sia il Comune mette in vendita dei suoli che è vero che sono di verde condominiale e attrezzature di interesse comune, ma sempre nell'ambito di zone di completamento e di espansione, non sono zone agricole che il Comune in maniera speculativa trasforma in suoli edificatori. Allo stesso tempo pretendiamo che da parte del privato vengano offerti dei suoli compatibili con il piano. E abbiamo sia in commissione, sia in uffici, detto quale è la formulazione migliore per terreni compatibili. Su suggerimento degli uffici amministrativi, del segretario comunale, dice: in questo primo tentativo facciamo in modo che sia un'offerta per la realizzazione della caserma dei Carabinieri dei suoli adibiti a strutture pubbliche. Qui è una scelta giusta perché andiamo nelle zone F, però siccome le zone F sono 16 dobbiamo cercare di limitare un pochettino. Escludiamo quelli per i parcheggi, escludiamo quelli per il verde attrezzato, si restringono nelle due zone F più importanti: F1 e F2. La F1 per le costruzioni destinate alle istituzioni, F2 a edifici di interessi pubblici. Per la verità, come F1 c'è stata una esagerazione nelle previsioni. Come sapete, i piani regolatori hanno una durata di 15 anni per quanto riguarda i vincoli. E già noi siamo in difficoltà perché qualcuno ha fatto una diffida. I vincoli sono scaduti, non sappiamo se sono espropriativi o conformativi, ma comunque c'è un interesse comunale, a fare in modo che quanto prima queste aree destinate a F1 e F2 vengano incamerate con patrimonio comunale in qualunque maniera, tanto è vero che forse dobbiamo studiare una formula che nelle zone di completamento possano alcune aree previste per F1 e F2 nelle zone di comparti C possano essere spostate nelle zone previste per queste... Altrimenti ce le trasctiamo per tanti anni. È meglio che il Comune in ogni circostanza cerchi di acquisirle al proprio patrimonio. Operazioni di questo genere se ne possano fare tante e la prima cosa che chiedono gli operatori sono le aree a disposizione ad hoc. Abbiamo, quindi, escluso i terreni agricoli, perché come non abbiamo fatto noi una speculazione non vogliamo che altri facciano speculazione. È stata studiata nei minimi particolari. Anche nella forma di appalto abbiamo realizzato con la legge 163 del Codice degli Appalti. Un appalto congiunto l'abbiamo studiato in commissione. È evidente che per quanto riguarda i suoli che vendono i Comuni e l'aumento dell'offerta per l'opera pubblica è al ribasso, ma tra aumento e ribasso ci sarà una somma algebrica. E l'offerta economicamente più vantaggiosa è quella che nella somma algebrica è più favorevole al Comune.

Ci sono le osservazioni che faceva il collega Donato Candido. Per quanto riguarda la variante che si scriva anche variante urbanistica va bene. Per quanto riguarda la disponibilità, per la verità non saprei trovare altri termini per disponibilità, perché uno che voglia realizzare la caserma dei Carabinieri e che non è proprietario, ma anche non se lo è aggiudicato, nemmeno puoi costringerlo a andare a comprare e avere il possesso pieno della zona. Sta rischiando anche lui. Disponibilità può essere un compromesso preliminare, se poi va a buon fine si trasforma in compravendita, ma un altro termine non lo saprei trovare. Disponibilità è un termine così elastico che può significare questa necessità. Un pieno possesso mi sembrerebbe eccessivo. Un atto preliminare è abbastanza buono.

La prima osservazione andrebbe approfondita e io per questo proporrei dieci minuti di sospensione per sentire gli uffici, perché c'è un rischio che durante la fase di esecuzione ci possa essere qualche contenzioso a danno del Comune.

Tornando alle zone F, non tocchiamo quelle per il verde attrezzate, parcheggi, verde sportivo. Io direi di soffermarci sulle F1 e F2. Io così farei una eventuale correzioni, perché per quanto riguarda F1, è ovvio. Per la F2 la popolazione scolastica, visto che per 15 anni il Piano Regolatore prevedeva un aumento di popolazione di 2.000 persone, invece sono aumentate di 350, 400, non c'è nemmeno esigenza di edilizia scolastica per questi nuovi scolari che non ci sono. Sacrificare un po' di F1 per fare la caserma dei Carabinieri, non facciamo niente di irregolare. Io mi limiterei, quindi, come primo tentativo per le zone F, di dire F1 e F2. Dopo di che abbiamo messo gli altri paletti, l'esito positivo della variante deve essere preliminare alla stipula del contratto, l'impegno scritto con l'arma dei Carabinieri. Questa diventerà caserma di proprietà del Comune. Questa delibera, quindi, va accettata nel suo insieme e io sono in disaccordo con il consigliere Santoro, tanto è vero che forse dobbiamo noi rivedere le norme di attuazione, perché nel fare finalmente i comparti con l'approvazione dei sub comparti, tante aree destinate alla edilizia scolastica nelle zone di completamento non hanno senso, quindi prevedere che



alcune aree dell'edilizia scolastica o di altra che sono previste nelle zone di ampliamento zone C vengano preferibilmente inserite nelle zone vincolate ad hoc, F1 e F2, dal Piano Regolatore. Più presto noi acquisiamo queste opere, chi lottizza andrà a acquistare quelle opere e le cederà al Comune. Non potrà farle per le strade, per i parcheggi, per il verde attrezzate, ma una opera pubblica che sia fatta meglio mi pare che sia una cosa ovvia e evidente.

Per tutte queste considerazioni e soltanto dopo aver approfondito la prima parte dell'emendamento del consigliere Candido, noi del gruppo Socialista sono favorevoli a approvare questa delibera.

Chiederei al Sindaco, prima di passare al voto, di fare questa piccola sospensione.

SINDACO – Prego consigliere Corvino.

CONSIGLIERE CORVINO - Prima di sospendere io vorrei dare qualche altro elemento di riflessione all'onorevole. Nel suo intervento ha introdotto un elemento in particolare che ha riproposto il tema della variante. Io non sono assolutamente d'accordo con quello che ha detto il Sindaco a proposito del fatto che alcune aree, avendo un minore valore rispetto a altre, renderebbero l'ipotetico partecipante più avvantaggiato. Questa è una affermazione gratuita per il semplice fatto che ci sarebbe comunque il prezzo a mediare tra il valore dell'area che uno sta mettendo sul piatto. Noi nostri emendamenti non abbiamo fatto menzione di aree agricole.

C'è un elemento prezzo che appiattisce, perché io potrei dire che una F2 vale molto bene di una B o C, quindi chi ha l'F2 è avvantaggiato rispetto agli altri, ma non lo dico, perché so che c'è l'elemento prezzo che noi vogliamo che sia esplicitato molto bene che appiattisce queste cose.

Voi scrivete nel bando che volete fare questa opera al punto 2 dei requisiti di ammissione, al fine di consentire la maggiore partecipazione possibile, che è quello che bisognerebbe fare, che è quello che prevede il codice degli appalti all'Art. 26, che chiede all'amministrazione comunale di aprire alla massima concorrenza possibile. Dopo di che, tutta questa massima apertura viene tradotta con una foglia di fico, il punto 2 dei criteri di aggiudicazione: per garantire una effettiva concorrenza la gara verrà rifatta nel caso in cui ci fosse una sola offerta valida. A me hanno insegnato che nell'economia ci sono situazioni di monopolio, dove c'è un solo possibile offerente. Mi dispiace che se ne sia andato Walter Mele, che da sempre viene additato come esempio di ambientalista. Noi con questa operazione consentiremo l'edificazione di ulteriori migliaia di metri cubi a Torre dell'Orso. Una località ampiamente sfruttata, come se Torre dell'Orso diventerà presto la torre molinos del Salento. Però davanti al fine superiore di garantire una sistemazione finalmente decorosa a chi deve far rispettare l'ordine, i Carabinieri, siamo pronti a passarci sopra, ma consentiteci di cercare di garantire la massima partecipazione possibile. Già Antonio Santoro ha esplicitato molto bene questa cosa.

A nostro avviso, nel punto 2 dei requisiti di ammissione vanno specificate bene quali sono le destinazioni compatibili con lettera. L'onorevole ha messo in mezzo anche le F1, ma se la faccio su una F1 non devo fare forse una variante? Domanda semplice. Anche in quel caso ci sarà la necessità di una variante. Le uniche aree destinate a questo dal PRG sono le F2, aree F destinate per loro natura all'esproprio e alla realizzazione di un'opera pubblica da parte dell'ente. L'unica destinazione compatibile è l'F2. B non so, ma non ci pare che ce ne siano molte. Qualche B4. Se noi andiamo a togliere le C, tra l'altro le togliete senza scriverlo, di fatto opereremo una limitazione della concorrenza che se non porta al monopolio, porta al duopolio. Non parlare al fine di consentire la maggiore partecipazione possibile perché è una parola vana e priva di senso.

Aggiungo una cosa sulla localizzazione. Io posso capire che l'ubicazione del lotto in relazione al miglior soddisfacimento delle esigenze legate al funzionamento della caserma sia importante e è giusto che gli venga attribuito un ruolo primario, ma non è che deve essere neanche quello definitivo e ufficiale che dà il 90% del punteggio. Va attribuito un punteggio e loro dovranno dare più localizzazioni per poter garantire che poi loro lo prenderanno. In questa maniera, se i Carabinieri ponessero il veto su una localizzazione, noi non potremmo più fare nessuna opera di questo tipo. A questo punto che senso ha? Credo di aver detto tutto. Se volete sospendere, sospendete.

SINDACO - Sospendiamo per dieci minuti.

CONSIGLIERE CORVINO – Comunque in vista della sospensione noi vorremmo che il responsabile dell'ufficio urbanistico si esprimesse anche sui nostri emendamenti oltre che su quello.

.....

RIPRENDE LA SEDUTA

SINDACO – Cerco di riassumere ciò che ci siamo detti in questa pausa. Lasciamo il discorso relativo alla conformità dello strumento urbanistico del suolo su cui dovrà sorgere la caserma, specificando però, a esempio, zone B, zone C, provviste di strumento attuativo, zone F2. Poi con riferimento all'altro emendamento proposto dalla minoranza, io lo accoglierei...

(Interventi fuori microfono)

SINDACO – Conformi allo strumento urbanistico, (B, C provviste di strumento attuativo e F2), visto che la disponibilità possono averla tutti. I potenziali concorrenti sono decine e decine, non solo pochi. E poi accogliamo l'emendamento proposto sia dal consigliere Candido, quello relativo a come si deve corrispondere, sia quello presentato dalla minoranza, relativo a quella specificazione sulle offerte sia con riferimento all'acquisto del terreno, sia con riferimento alla realizzazione dell'opera. Se vi va bene cerchiamo di cucire il tutto.

CONSIGLIERE CANDIDO – Segretario, variante urbanistica.

SEGRETARIO – (Interviene fuori microfono e legge gli emendamenti).

SINDACO – Compatibile significa con lo strumento urbanistico.

CONSIGLIERE SANTORO – Compatibili con l'intervento è una cosa, compatibili con lo strumento urbanistico è un'altra cosa.

SINDACO – È la stessa cosa.

CONSIGLIERE SANTORO – È completamente diversa.

SINDACO – Va bene, compatibili con l'intervento, senza necessità di varianti urbanistiche (B, C con lo strumento attuativo). Non mi riferisco a quelle già esistenti, ma anche a quelle da farsi. Se uno vuole fare la caserma zona C presenta il piano di lottizzazione in cui c'è anche la caserma. B, C Con strumento attuativo e F2.

SEGRETARIO – (legge emendamento).

CONSIGLIERE SANTORO – Quindi questo è un elenco tassativo di aree...

SINDACO – Io chiedo il parere all'ufficio. Sono queste le zone che corrispondono a...

(Segue breve discussione fuori microfono)

SINDACO – Basta dire B, si comprendono tutte. Va bene così?

CONSIGLIERE SANTORO – Vediamo se abbiamo capito. Relativamente ai requisiti di ammissione si dice: potranno essere proprietari o aventi la disponibilità, o contratto preliminare. Su questo c'è una proposta di riflessione? No. A nostro parere sarebbe intelligente togliere quell'esempio tra parentesi e

limitarsi a dire: potranno essere proprietari o aventi la disponibilità. Le esemplificazioni non devono far parte degli atti amministrativi.

SINDACO – Sarà una lettera di intenti semplice con il futuro venditore.

SEGRETARIO – Avvocato, scusi, nel senso che nel momento in cui l'aggiudicatario dovesse essere il promittente acquirente, è evidente che non si potrà avere l'aggiudicazione finale se entro 30 giorni...

CONSIGLIERE SANTORO – Non avrà perfezionato l'acquisto.

VICE SINDACO – Lo specificherà il bando comunque.

SINDACO – Anche se dovrebbe essere fatto a monte questo.

SEGRETARIO – Questo come requisito.

SINDACO – Però deve dimostrare tra i requisiti che ha la disponibilità quando partecipa, non dopo.

CONSIGLIERE SANTORO – Deve essere proprietario o attuale o potenziale.

SINDACO – Ma nel momento in cui partecipa alla gara deve avere già la disponibilità, nel senso che deve dimostrare all'amministrazione di avere un contratto preliminare di vendita.

CONSIGLIERE SANTORO – Allora, dopo di che aggiungete alla parola varianti "Urbanistiche". E siamo d'accordo.

SEGRETARIO – Ricapitolo un attimo. A pagina 3, punto requisiti di ammissione, lettera a, 2, si elimina l'inciso contratti preliminari. Alla fine del periodo si dice: senza necessità di variante si aggiunge la terminologia urbanistiche, si apre parentesi e si scrive zone B, C con strumento attuativo, F2, chiusa parentesi. Al punto B, sempre della stessa pagina, si aggiunge un 4 e un 5, quello del consigliere Santoro, cioè massimo rialzo sul prezzo del terreno indicato dall'amministrazione, massimo ribasso sulla base gara per la realizzazione della caserma. Poi si aggiunge un ulteriore elemento che sarebbe quello del consigliere... due commi della pagina 4. Si scrive quello che ho letto.

SINDACO – Adesso ci siamo.

CONSIGLIERE SANTORO – Siamo d'accordo sull'emendamento proposto da Donato relativamente alle modalità di trasferimento. Rimane ferma la nostra posizione relativamente alle zone C, per cui rispetto a questa formulazione fermo restando l'emendamento che abbiamo già presentato, per cui chiediamo che dopo varianti urbanistiche si aggiunga "tranne che per le zone C", adesso formuliamo un emendamento soppressivo rispetto a questa ultima formulazione. Nella parentesi laddove dice "C, con lo strumento attuativo", chiediamo una soppressione di "con strumento attuativo". Questa è la nostra posizione.

Facciamo anche presente che deve emergere con chiarezza che l'elenco di aree indicate tra parentesi ha essere tassativo e non esemplificativo.

SINDACO – Allora mettiamo non una parentesi, ma "quindi B, C con strumento attuativo, F2".

CONSIGLIERE SANTORO – Perfetto. A nostro parere, rimane il nostro emendamento, con il quale chiediamo che siano esonerate dal divieto di variante le sole zone C, e poi proponiamo l'emendamento soppressivo per la parte tra parentesi laddove dice "con strumento attuativo".

Riteniamo che il punto 2 dei criteri di valutazione, cioè dimensione del lotto di terreno offerto maggiore rispetto al lotto minimo di 1.500 metri previsto dal bando, ci sta formulando molte perplessità. Perché mai noi dovremmo dotare questa struttura di terreno ridondante, che non serve. Entro certi limiti potremmo anche comprendere, cioè dare una oscillazione tra i 1.500 e 2.500. In quel caso i 1.000 metri di potenzialità aggiuntiva andrebbero valutati, ma non riesco a comprendere perché dovremmo, per esempio, ipervalutare un'offerta di uno che viene e ci dà 5.000 metri che non servono.

SINDACO – È uno dei tanti requisiti di valutazione dell'offerta...

CONSIGLIERE SANTORO – Che però può diventare determinante. Non lo è nel momento in cui c'è un margine massimo, cioè si dice che il lotto di intervento deve essere tra i 1.500 e i 2.000. Ma lasciare come tetto il cielo mi pare che può presentare un elemento che se limitato diventa poco influente sull'offerta finale, ma se è illimitato può avere un effetto determinante nell'aggiudicazione.

SINDACO – Non è così. Quando fai l'offerta economicamente più vantaggiosa...

CONSIGLIERE SANTORO – La nostra proposta, quindi emendamento al punto 2, è di mantenere fino a un massimo di 2.500 metri.

SINDACO – Possiamo dire che oltre 2.500 metri il punteggio da assegnare è... Ma guardate, stiamo andando troppo nei dettagli e questa attività non ci compete.

CONSIGLIERE SANTORO – La formulazione esatta: dimensioni del lotto aggiuntive rispetto ai 1.000 metri quadri oltre il lotto minimo previsto non daranno luogo a attribuzione di alcun punteggio.

SINDACO – Noi ci stiamo sostituendo agli uffici, questo sono semplici atti di indirizzo. Poi possiamo dire quello che vogliamo, anche questo mi va bene, cioè dire che il punteggio massimo non sarà considerato anche oltre il doppio.

CONSIGLIERE SANTORO – Insistiamo, Sindaco.

SINDACO – Come facciamo a dire oggi in Consiglio, organo che non ha le competenze, quanti punteggi dai in una gara? Possiamo dare solo un atto di indirizzo.

CONSIGLIERE SANTORO – Diamo indicazione agli uffici di contenere il punteggio aggiuntivo per l'ulteriore terreno messo a disposizione entro il limite di 1.000 metri.

SINDACO – Criteri di valutazione. Se aggiungiamo: “La gara sarà aggiudicata con il metodo offerta economicamente più vantaggiosa individuata da una commissione in base ai seguenti criteri da intendersi in modo progressivo”, di importanza decrescente, la commissione sa che deve mettere più punteggio ai primi criteri e meno agli ultimi. Quello possiamo dire.

CONSIGLIERE CORVINO – (intervento fuori microfono)

CONSIGLIERE SANTORO – Se quell'ordine indica una priorità i nostri punti sono 2 e 3.

SINDACO – Aggiungiamo: seguenti criteri in ordine decrescente...

SEGRETARIO – Era una elencazione, nel senso che le discrezionalità tecniche sono del dirigente.

SINDACO – Le dimensioni del lotto le mettiamo al punto 3, non è che possiamo stabilire oggi quanti punti, come. Non è nostra competenza.

CONSIGLIERE SANTORO – Noi stiamo dando delle indicazioni.

SINDACO – Offerte superiori a 2.500 metri quadri non daranno maggiore punteggio.

CONSIGLIERE SANTORO – Il Sindaco è andato ai criteri di valutazione e ha detto: poi se noi teniamo conto delle priorità indicate in questo elenco, vedrai che quell'emendamento che tu stai proponendo... A che a noi è venuto un dubbio? Ma questa elencazione indica delle priorità?

SINDACO – Così no.

CONSIGLIERE SANTORO – Se ci chiarite no, i nostri punti rimangono 4 e 5, perché non indicano alcuna priorità, fermo restando che come emergerà dalla trascrizione abbiamo indicato come opinione nostra che i tre elementi fondanti della valutazione dovranno essere quello indicato al punto 1, il prezzo uno e il prezzo due. Questa è una nostra valutazione, non stiamo dando indicazioni.

SINDACO – Questo coinciderà con quello che accadrà.

CONSIGLIERE SANTORO – Stiamo dicendo come la pensiamo. Detto questo, poiché l'oggetto all'ordine del giorno dice che noi dobbiamo dare delle indicazioni agli uffici noi proponiamo con il nostro emendamento di dare questa indicazione: che le dimensioni del lotto rispetto al minimo fissato di 1.500 metri non debbano dare luogo a ulteriore punteggio per la parte eccedente i 1.000. Noi diciamo: il lotto minimo è 1.500 metri estendibile ai fini dell'acquisizione del punteggio fino ai 2.500. Questa è la nostra opinione, perché non vorremmo che questo elemento diventasse determinante ai fini dell'aggiudicazione. E questo lo diciamo in modo che venga esattamente verbalizzato. Non vogliamo che accada che un elemento di per sé non significativo dell'offerta, in quanto eccedente rispetto a quello che si è ritenuto già funzionale, diventi determinante ai fini dell'aggiudicazione. Questo è il senso del nostro emendamento.

SINDACO – Se noi accogliamo questo emendamento andiamo oltre le nostre competenze. Che resti come dichiarazione a futura memoria. Io sto anticipando la mia opinione, poi è logico che voteremo sugli emendamenti.

CONSIGLIERE POTÌ – Io ritengo che tutti questi elementi siano importanti, sia l'ubicazione, sia la dimensione, sia il tempo. Noi abbiamo piena fiducia. Se il limite di 1.500 è il minimo, se riescono a dare un lotto un po' più grande è meglio. Il tecnico avrà piena responsabilità e piena fiducia nella formulazione dei parametri per il bando. Sono tutte questioni importanti, ma nessuno deve richiamare la valutazione sia per quanto riguarda il lotto, sia per quanto riguarda i tempi.

CONSIGLIERE CANDIDO – Noi speriamo che ci costruiscano una caserma...

VICE SINDACO – Se continuiamo così non ci arriviamo più. Per l'ordine dei lavori, Sindaco, cerchiamo di non tornare indietro.

SINDACO – Stiamo discutendo degli emendamenti.

CONSIGLIERE CANDIDO – (Intervento fuori microfono).

CONSIGLIERE POTÌ – Siccome è stata sollevata la preoccupazione che questa gara possa essere ristretta a due, a tre, io prego gli uffici e la Giunta di dare massima diffusione. Manifesti, giornali, sperando che partecipano dieci. Uno solo non è possibile, due è possibile, però massima diffusione. Poi

dobbiamo rispettare il PRG così come è, quindi F2, zone B e C con il piano di attuazione. Punto e basta.

SINDACO – Votiamo prima gli emendamenti. Partiamo da quelli del consigliere Candido. Chi è favorevole?

VOTAZIONE  
Unanimità dei presenti

SEGRETARIO – Poi ci sarebbe quello del consigliere Santoro. Mettiamo ai voti prima quello relativo al punto dei criteri di aggiudicazione, del massimo rialzo sul prezzo del terreno e massimo ribasso sul prezzo dei lavori.

VOTAZIONE  
Unanimità dei presenti

SEGRETARIO – Poi c'è l'altro emendamento del consigliere Santoro relativo al discorso...

CONSIGLIERE POTÌ – Che è precluso.

SINDACO – Abbiamo fatto due formulazioni.

(Segue breve discussione fuori microfono)

CONSIGLIERE SANTORO – Eliminare la parentesi.

SINDACO – Votiamo su questo emendamento. Chi è favorevole?

VOTAZIONE  
Unanimità dei presenti

CONSIGLIERE SANTORO – Poi c'è quello di aggiungere la parola urbanistiche.

SINDACO – Chi è favorevole?

VOTAZIONE  
Unanimità dei presenti

CONSIGLIERE SANTORO – C'è un terzo emendamento, quello vostro, che mette una parentesi con l'indicazione tassativa delle zone ammesse.

SINDACO – Noi dobbiamo votare parentesi, B, C con piano di strumento attuativo e F2.

VOTAZIONE  
FAVOREVOLI – 9  
ASTENUTI – 4

CONSIGLIERE SANTORO – Desidero motivare il voto di astensione. Ci asteniamo non perché non perché non riteniamo necessario elencare tassativamente le aree ammesse a partecipare alla gara, ma perché non condividiamo il criterio adottato per le zone C laddove si richiede che siano dotate di strumento attuativo. Questo è il motivo della nostra astensione. Dopo la parola urbanistica, noi proponiamo che si aggiunga “tranne che per le zone C”.

SINDACO – Chi è favorevole?

VOTAZIONE  
FAVOREVOLI – 4  
CONTRARI – 9

CONSIGLIERE SANTORO – È stato votato un emendamento che mette una parentesi e che elenca le aree... Noi abbiamo proposto un emendamento soppressivo della frase “dotate di strumento urbanistico”.

SINDACO – Chi è favorevole?

VOTAZIONE  
FAVOREVOLI – 4  
CONTRARI – 9

CONSIGLIERE SANTORO – Poi c'è l'ultimo emendamento che riguarda i criteri di valutazione, punto 2. Dopo il punto e virgola, aggiungere: dimensioni del lotto aggiuntive di oltre 1.500 metri non devono dar luogo a attribuzione di punteggio.

SINDACO – Io dico che non sia nostra competenza, ma degli uffici. Possiamo fare una raccomandazione.

CONSIGLIERE SANTORO – Se c'è la raccomandazione agli uffici ritiriamo l'emendamento.

SINDACO – Possiamo dire di tenere come priorità la localizzazione e le offerte.

SEGRETARIO – L'emendamento è ritirato.

SINDACO – Lo passiamo come raccomandazione a non dare molta importanza alla estensione del terreno.

(Segue discussione fuori microfono)

SINDACO – Allora votiamo, chi è favorevole?

VOTAZIONE  
FAVOREVOLI – 4  
CONTRARI – 9

SINDACO – Votiamo sulla proposta complessiva.

VOTAZIONE  
FAVOREVOLI – 9  
CONTRARI – 4

SINDACO – Desideriamo motivare il voto contrario. Certamente non perché siamo contrari alla realizzazione della caserma dei Carabinieri, che è una priorità assoluta, ma perché i criteri di ammissione adottati appaiono fortemente limitativi della concorrenza in sede di partecipazione alla gara relativamente ai criteri richiesti per le zone C.

VICE SINDACO – Io voglio esprimere la mia protesta in merito a come è andata questa discussione, perché noi siamo stati qui democraticamente a aspettare le proposte che provenivano dall'opposizione e siamo stati due ore per cercare di raggiungere un accordo e dopo queste due ore siamo arrivati al voto contrario della minoranza! Esprimo la mia vivace protesta in merito a come sono andati i lavori di questo consesso!

SINDACO – Accolgo la tua protesta, ma è la normale dialettica che si crea in un contesto democratico.

CONSIGLIERE POTÌ – Per la dichiarazione di voto noi ci riportiamo a quello che abbiamo detto.

SINDACO – Abbiamo votato. Votiamo per l'immediata esecutività.

CONSIGLIERE SANTORO – Chiedo scusa, simili affermazioni...

SINDACO – Guardate...

CONSIGLIERE SANTORO – Sono state fatte delle affermazioni gravi! Sindaco, io francamente negli ultimi mesi non ricordo dei Consigli comunali sereni come questo. Abbiamo con tranquillità affrontato i problemi, abbiamo fatto le nostre proposte. Poiché le riteniamo fondamentali non sono state accolte. Abbiamo motivato il nostro voto contrario senza trascendere, senza fare allusioni, senza fare strumentalizzazioni, senza fare nulla di ciò che, invece, in più di una circostanza è accaduto da una parte e dall'altra. Io ritenevo che si sia svolto con la massima serenità. Inviterei il vice Sindaco a contenersi quando immotivatamente ha questo tipo di reazioni che non comprendo. La dialettica democratica è questa. Uno propone, l'altro propone, quando una cosa che io ritengo fondamentale non viene approvata quello che devo fare è motivare il mio voto contrario e votare contro. Non capisco lo scandalo. Mi pare che abbiamo contribuito. Se ti vai a rileggere il verbale della commissione lì c'è scritto che la commissione...

VICE SINDACO – La commissione era il posto in cui fare queste discussioni.

CONSIGLIERE SANTORO – Ma stai scherzando? Non le abbiamo dette queste cose?

SINDACO – Basta. Il vice Sindaco stava registrando solo una cosa, che i vostri emendamenti li abbiamo accolti e...

CONSIGLIERE SANTORO – E noi i vostri li abbiamo votati.

SINDACO – Stiamo discutendo di un argomento che è già chiuso. Interrompiamo per favore.



## COMUNE DI MELENDUGNO

### CONSIGLIO COMUNALE DEL 18 DICEMBRE 2007

#### PUNTO 2 O.D.G.

Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.). Proposta di modifica e integrazione.

SINDACO – Vice Sindaco.

VICE SINDACO – (Legge proposta di delibera agli atti).

CONSIGLIERE SANTORO – Il voto del gruppo è favorevole. Io su questo avevo chiesto all'ufficio di spiegarmi un aspetto specifico. Forse non all'ufficio lavori pubblici che ha fatto la proposta di delibera, ma all'ufficio urbanistico. Cioè, la perimetrazione PAI comporta dei vincoli. Noi stiamo parlando di una fascia costiera. Mi ponevo il problema che questi vincoli determinati dalla perimetrazione PAI potessero impedire domani al Comune di realizzare alcuni interventi che, invece, sarebbe auspicabile mettere in moto. Penso alla prosecuzione del lungo mare di Roca, recuperando le famose aree che ci sono state illegittimamente espropriate e che, invece, sarebbe utile far ritornare nel patrimonio comunale e rendere patricabili. Mi chiedevo se questa perimetrazione possa inibire queste potenzialità. Il geometra Saracino mi ha spiegato che è al contrario. La perimetrazione PAI ci consentirà di rendere queste zone non più a rischio e quindi maggiormente utilizzabili. Anche per questo il nostro voto è favorevole.

CONSIGLIERE POTÌ – Io penso che questa perimetrazione fosse indispensabile per ottenere i finanziamenti e comunque dovevamo farla. Nel farlo siamo stati abbastanza accorti da non pregiudicare le aree suscettibili di utilizzazione per la balneazione. Quanto prima dovremmo affrontare un confronto tra questo PAI, il piano delle coste e i parcheggi, i servizi alla balneazione. È una cosa che dovremmo fare insieme attraverso una commissione che convocheremo quanto prima. La sovrapposizione di queste esigenze devono essere coerenti. Per questo il nostro voto è favorevole.

VICE SINDACO – Passiamo alla votazione. Chi è favorevole?

VOTAZIONE  
Unanimità dei presenti

SINDACO – Per l'immediata esecutività.

VOTAZIONE  
Unanimità dei presenti

## COMUNE DI MELENDUGNO

### CONSIGLIO COMUNALE DEL 18 DICEMBRE 2007

#### PUNTO 3 O.D.G.

D.P.R. 6.6.2001, n. 380, art. 16. Contributo per il rilascio del permesso di costruire. Determinazione delle modalità e dei criteri per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri. Approvazione disciplinare per le opere di urbanizzazione primaria in diretta esecuzione.

SINDACO – Noi proponiamo di deliberare questo: partiamo dal fatto che il codice dell'edilizia, l'Art. 16, dispone al comma 2 che a scomputo parziale o totale del contributo dovuto a fronte del rilascio del permesso a costruire, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione nel rispetto dell'Art. 2, comma 5, della legge 109 del '94 e successive modificazioni. Occorre stabilire oggi le modalità esecutive delle opere predette da parte dei titolari del permesso a costruire e anche relativo scomputo del costo sostenuto sugli oneri concessori dovuti. Oggi scomponiamo le opere di urbanizzazione da demandare ai privati nelle loro varie componenti, con riferimento agli interventi di edilizia ai quali sono connesse, con l'indicazione di priorità temporale nel rispetto della quale devono essere realizzate tali opere. Noi le scomponiamo nel modo seguente: rete di adozione idrica del metano, rete di fognatura nera e bianca, impianto di illuminazione pubblica, strade, parcheggi, marciapiedi e segnaletica stradale, movimenti di terra e piantumazioni di alto fusto nelle aree a verde pubblico attrezzato, attrezzature di completamento degli spazi di verde pubblico. Poi demandiamo al responsabile del settore lavori pubblici qualsiasi competenza per individuare la consistenza delle opere da attribuire alla diretta esecuzione dei privati in funzione degli interventi edilizi da questi programmati. L'istruttoria della proposta progettuale delle opere dell'organizzazione in diretta esecuzione, nonché la verifica e convalida con riferimento ai prezzi comunali in materia se esistenti o i costi sostenuti dall'amministrazione per opere analoghe, dei costi di costruzione delle opere medesime con conseguente determinazione dei costi ammessi allo scomputo dagli oneri tabellari di concessione. La quantificazione delle relative garanzie finanziarie da prestare, la predisposizione dei relativi atti unilaterali d'obbligo con la sottoscrizione dei quali i titolari dei permessi a costruire si impegneranno a eseguire le opere. Inoltre, diamo incarico al responsabile di selezionare i casi particolari per i quali derogare dall'applicazione della presente metodologia esecutiva. (Legge proposta di delibera agli atti). Si tratta di approvare questo regolamento che è uno strumento che serve al Comune, al di là della materia specifica. Questo regolamento potrebbe essere anche un riferimento per altre attività. In ogni caso in cui le opere vengono realizzate dal privato e non dalla pubblica amministrazione. Non dico altro, io vi chiedo di approvare questo regolamento non prima di aver aperto la discussione. Chi chiede la parola? Consigliere Corvino.

CONSIGLIERE CORVINO – In realtà, non è che abbia molto da dire, nel senso che siamo favorevoli a che siano disciplinata questa materia. Non mi ritrovo rispetto a quello che si è detto in conferenza dei capigruppo l'altro giorno quando si era espressa in qualche modo la volontà politica di limitare al massimo la possibilità dei privati di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri da versare. C'è stato qualche ripensamento rispetto a quello che è stato detto giovedì o venerdì scorso?

SINDACO – Potremmo anche specificare. Nella premessa, laddove dice che a tal fine si ritiene necessario scomporre le opere di urbanizzazione da demandare ai privati nelle loro varie componenti con riferimento etc. etc., con l'indicazione di priorità temporali nel rispetto delle quali devono essere realizzate tali opere... Noi facciamo una elencazione che dovrebbe essere l'indicazione relativa alla priorità. Forse come sta dicendo il vice sindaco sarebbe il caso di mettere al primo rigo reti di aduzione idrica e reti di fognatura nera, che sono quelle opere necessarie per l'ottenimento dell'agibilità degli immobili da realizzare. In effetti l'osservazione è giusta, in conferenza abbiamo illustrato l'argomento in

quel senso, quindi sarebbe il caso di modificare l'ordine di elencazione di queste opere di urbanizzazione mettendo al primo rigo reti di aduzione idrica e fognatura nera e al secondo rigo reti di fognatura bianca del metano. Per ottenere l'abitabilità di un immobile ci deve essere acqua e fogna.

CONSIGLIERE CORVINO – Questo non vuol dire che non possano essere fatte tutte le altre.

SINDACO – La priorità però la diamo a quelle. Lo mettiamo nel deliberato, come indirizzo all'ufficio.

CONSIGLIERE SANTORO – Per capire, si tratta di modificare questa priorità temporale come indicata nella proposta?

SINDACO – Sì.

CONSIGLIERE SANTORO – Allora io vi suggerisco di fare un emendamento.

VICE SINDACO – Niceta diceva che la volontà politica nella commissione era di restringere al massimo il discorso delle compensazioni. Ho capito male?

CONSIGLIERE SANTORO – Sì.

CONSIGLIERE CORVINO – Quella volontà politica non la ritrovo là.

CONSIGLIERE SANTORO – Non era la sua, era la nostra.

VICE SINDACO – È contenuta nel deliberato.

CONSIGLIERE SANTORO – E fammela vedere.

SINDACO – Quando diciamo con le indicazioni di priorità temporale. È logico che naturalmente non possiamo permettere lo scomputo di oneri con realizzazione di opere superiori per l'importo agli oneri, nel senso che chi realizza non è che deve avere un credito nei confronti dell'amministrazione da utilizzare successivamente. È logico che deve essere pari all'entità degli oneri da versare, o superiore, ma senza ulteriore onere dell'amministrazione. Questo lo dice già la legge. Quello è il discorso. Diamo una priorità temporale. Non so se è già intervenuta una modifica legislativa o se sta per essere approvata, ma ogni volta che si dovrà autorizzare il privato a scomputare oneri per realizzare opere, tutto dovrà andare alla Procura della Corte dei Conti perché verifichi la congruità delle opere da realizzare, previa relazione dettagliata e specifica del responsabile dell'ufficio competente. Di fatto le cautele ci sono, sia di carattere legislativo che regolamentare.

Vogliamo semplicemente questa indicazione di priorità temporale? Diciamo reti di aduzione idrica e di fognatura nera, al secondo rigo reti metano e fognatura bianca. Propongo questo emendamento.

CONSIGLIERE POTÌ – (Intervento fuori microfono sul nome del direttore dei lavori)

SINDACO – È già arrivato modificato.

CONSIGLIERE POTÌ – (Intervento fuori microfono)

SINDACO - Approviamo la proposta così come presentata con quella piccola modifica. Provvederemo per quanto di nostra competenza a fare atti di indirizzo e raccomandazioni, anche perché dobbiamo vedere l'andamento delle entrate degli oneri. Chi è favorevole all'emendamento?

VOTAZIONE  
Unanimità dei presenti

SINDACO – Per la proposta di delibera?

VOTAZIONE  
Unanimità dei presenti

SINDACO – Mi corre l'obbligo di augurarvi buon Natale e un buon 2008.