

Al Sindaco di Lucca  
Alessandro Tambellini  
E p.c.  
Al Presidente del Consiglio Comunale  
Francesco Battistini

INTERROGAZIONE a risposta scritta

Oggetto: in merito alla risposta alla interrogazione n. 178 del 19 novembre 2020, oralmente discussa nel corso del Consiglio Comunale del 10 dicembre 2020, sulla stima della parte sud della ex Manifattura Tabacchi

Già avevo ringraziato il sindaco per la risposta articolata alla mia interrogazione sulla valutazione della ex manifattura sud. Però articolata non vuol dire anche soddisfacente, tanto da necessitare di una seconda interrogazione a risposta scritta in merito, che parte proprio dal fatto che come ricordato dal sindaco l'AC agisce per atti (non fa discorsi).

**Intanto provvedo ad allegare alla presente le schede che il sindaco non avrebbe ricevuto, così da potermi dare una risposta anche in merito al loro contenuto.**

Considerato che la stima che l'AC ha commissionato con Determinazione n. 1760 del 27/09/2019 è successiva alla manifestazione di interesse "ad una eventuale procedura di gara" per l'acquisto del bene presentato da COIMA a giugno 2019 (la cui proposta di PF alla AC richiedente per contributo economico pubblico lo specifico immobile oggetto della precedente manifestazione di interesse, è avvenuta con nota prot. n. 27515 solo nel 20 febbraio 2020). Quindi nel periodo compreso fra giugno 2019 e febbraio 2020 l'AC, in relazione alla manifestazione di interesse "ad una eventuale procedura di gara" per l'acquisto del bene presentato da COIMA, non esistendo alcuna proposta di PF, per procedere alla vendita avrebbe dovuto avviare la procedura di inserimento del bene richiesto nel Piano delle Alienazioni, al fine di permettere una procedura competitiva ai sensi del Regolamento delle Alienazioni, dopo aver redatto una stima che ne permettesse l'inserimento nel Piano stesso ai sensi dell'art. 4 del Regolamento in parola.

Visto che l'AC, su disposizione del Sindaco con nota prot. n. 1150306 del 02/09/2019, ha provveduto alla richiesta "di cancellare dall'elenco il punto n. 3 dell'annualità 2020 "Realizzazione parcheggio presso ex Manifattura Tabacchi con relativa costituzione di piazza in quota e collegamenti con passeggiata delle Mura"<sup>1</sup>, che a norma di legge avrebbe impedito la presentazione di un PF da parte di un privato che avesse voluto proporre un progetto analogo. Singolare osservare come il Comune abbia valutato nel proprio Piano Triennale l'intervento del parcheggio e della piazza in quota nella ex Manifattura 3,9 milioni, mentre il privato valuta i costi in 15 milioni avendo aggiunto a tale previsione l'adeguamento di parcheggi già in larga parte esistenti e già gestiti dall'azienda municipalizzata METRO.

Visto che l'AC ha adempiuto alla richiesta di approvazione della variante al RU per consentire la variazione delle funzioni ammissibili del bene pubblico richieste da un privato sulla base di una manifestazione di interesse all'acquisto, adottata in Consiglio in data 27/11/2019 (ultimo giorno utile), entro i limiti temporali stabiliti da COIMA.

1 Registro delle deliberazioni CC n° 65 del 19/09/2019

Considerato che l'AC ha quindi rapidamente portato a termine complesse procedure senza però avviare la procedura di inserimento del bene nel Piano delle Alienazioni per permettere la vendita di bene in oggetto, come da specifica manifestazione di interesse in relazione alla richiesta di acquisto del bene stesso, che si sarebbe dovuta fondare su una stima del bene da effettuarsi secondo Regolamento (nel corso della risposta orale in oggetto l'AC ha dichiarato che la stima del bene effettuata con Determinazione n. 1760 del 27/09/2019 non era finalizzata alla vendita dello stesso per definire un prezzo da inserire a base d'asta, non essendoci per altro alcuna procedura di vendita da parte del Comune, inoltre a quella data non era stata presentata alcuna proposta di PF con cui veniva richiesta tale bene quale contributo economico a sostegno del Project e che la stessa fosse riferita a funzioni residenziali auspiccate dalla AC (la variante al RU che le ha rese possibili era in fase di formazione n.d.r.).

Adesso apprendo dalla sua risposta alla mia interrogazione che la stima della parte sud della ex Manifattura è fondata sulla riduzione del valore del bene pari a 1.73 MEUR per costi di bonifica stabiliti in una "due diligence" commissionata da COIMA, un privato, allegata alla manifestazione di interesse per l'acquisto del bene presentata a giugno 2019. Tale assunzione, che concorre significativamente alla stima di un bene pubblico, non è stata stabilita sulla base di una procedura Amministrativa ma è determinata unilateralmente da un privato che ha un legittimo interesse particolare all'acquisizione del bene. Il fatto che la stima della bonifica non sia stata condotta autonomamente dall'Ente non permette al Comune di valutare i rischi connessi all'alienazione del bene. Infatti, il Comune, che ha assunto la stima del costo di ipotetiche bonifiche di un proponente l'acquisto, successivamente è stato oggetto di una proposta di PF presentata da COIMA dove l'AC non è comunque coperta dal rischio di una eventuale bonifica ambientale che potrebbe rendersi necessaria. Infatti, nella "due diligence" di COIMA trasmessa alla AC a giugno 2019, il costo di bonifica di 513 kEUR è relativo alla matrice ambientale del terreno "in relazione ad una contaminazione diffusa", con possibile estensione alle aree a verde ed uso pubblico (ulteriori 513 kEUR non inseriti nel computo generale). Gli extra costi di bonifica sono stati successivamente inseriti come rivalsa nei confronti della AC nel caso i costi di bonifica a consuntivo fossero superiori a quelli stimati o gli accadimenti futuri alterassero il Piano economico finanziario del proponente -es. per la riduzione delle aree utilizzabili-, in relazione a responsabilità non attribuibili all'Amministrazione - (art. 14.2 e 14.3, Rischi ambientali, bellici, archeologici e/o eventi imprevisi, Contratto di Concessione prot. nr. 153615 del 25/11/2020). (Allegato A)

- in rapporto alla cessione del bene attraverso una procedura concessoria regolata con il Project Financing che, come rilevato non da me ma dalla Unità Tecnica Finanza di Progetto MIT, non consente la massima valorizzazione del bene ceduto<sup>2</sup>, la facoltà di assegnare un bene immobile

---

<sup>2</sup> *"Giovà ricordare che **la cessione dei diritti reali all'interno dell'affidamento di un contratto di concessione non permetterà di ottenerne la massima valorizzazione**, se non altro per il ristretto mercato dei potenziali concessionari contendenti, i quali hanno dei requisiti di qualificazione piuttosto gravosi. **A questo riguardo la PA avrà sempre cura di indicare, comunque, un valore di cessione del diritto almeno pari a quello di mercato, altrimenti sarebbe passibile di responsabilità per danno erariale e di annullabilità della cessione.**"*

*Unità Tecnica Finanza di Progetto MIT, Finanza di Progetto, Contributo Pubblico, Controllo ed Equità (Le Concessioni sono Patrimonio Pubblico), RELAZIONE UFP FORUM PA 2006*

[http://www.programmazioneeconomica.gov.it/wp-content/uploads/2015/02/PPP\\_Prelazione-Ricchi.pdf](http://www.programmazioneeconomica.gov.it/wp-content/uploads/2015/02/PPP_Prelazione-Ricchi.pdf)

quale contributo è prerogativa dell'Ente concedente in relazione al raggiungimento dell'equilibrio economico del PF e non una richiesta del proponente di assegnazione di un bene specifico, oggetto per giunta di una precedente richiesta di acquisto, in luogo di un contributo economico stabilito dal proponente nel PF:

“6. L'equilibrio economico finanziario, come definito all'articolo 3, comma 1, lettera fff), rappresenta il presupposto per la corretta allocazione dei rischi di cui al comma 3. Ai soli fini del raggiungimento del predetto equilibrio, in sede di gara l'amministrazione aggiudicatrice può stabilire anche un prezzo consistente in un contributo pubblico ovvero nella cessione di beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico. A titolo di contributo può essere riconosciuto un diritto di godimento, la cui utilizzazione sia strumentale e tecnicamente connessa all'opera da affidare in concessione. Le modalità di utilizzazione dei beni immobili sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice e costituiscono uno dei presupposti che determinano l'equilibrio economico-finanziario della concessione. In ogni caso, l'eventuale riconoscimento del prezzo, sommato al valore di eventuali garanzie pubbliche o di ulteriori meccanismi di finanziamento a carico della pubblica amministrazione, non può essere superiore al quarantanove per cento del costo dell'investimento complessivo, comprensivo di eventuali oneri finanziari.” - c.6 art. 180 D.lgs. 50/2016-.

Il sindaco Tambellini ha citato nella risposta alla mia interrogazione il valore di 6.5 MEUR dell'intera porzione sud della ex Manifattura indicato nel Piano delle Alienazioni 2015-2017 -"Vendita per lotti funzionali del complesso ex Manifattura Tabacchi (parti non inserite tra i progetti del PIUSS già finanziati)"<sup>3</sup>. L'inserimento degli immobili nel Piano delle Alienazioni ne determina la classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il Piano Alienazioni del 2015-2017 di cui alla Delibera n. 58 del 28/07/2015 ha inserito illegittimamente nel Patrimonio Disponibile dell'Ente un Bene Culturale appartenente al Demanio Culturale (la porzione sud della ex Manifattura 18000 mq) ben prima delle Deliberazioni del Segretariato Regionale del MIBACT del 2010/2016 e 148/2019 ne legittimassero l'alienabilità, sdemanializzando il bene. Questo fatto ha successivamente determinato una errata previsione di bilancio (Il Piano Alienazioni è un allegato del Bilancio). La Delibera del Piano Alienazioni 2016-2018 di cui alla Delibera n. 55 del 11/10/2016) ha corretto questo errore, richiamando in premessa le esclusioni operanti sugli immobili ricompresi dalla normativa ambientale precedentemente ignorata, indicando nello schema dei beni da alienare solo il subalterno 10 del bene da frazionare (e non tutta la Manifattura sud non interessata dal PIUSS come precedentemente indicato n.d.r.), di cui era stata nel frattempo richiesta l'alienabilità al Segretariato Regionale del MIBACT. Infine, si osserva come la richiesta della AC di sdemanializzazione della porzione di cui al sub 13 del bene è pervenuta al Segretariato Regionale del MIBACT in data 11/10/2016<sup>4</sup>, ovvero lo stesso giorno dell'approvazione in Consiglio della Delibera n. 55/2016 che ha deliberato l'inserimento dello stesso nel Patrimonio Disponibile dell'Ente -sic! -. Quanto dichiarato dal sindaco nella risposta alla

3 Deliberazione n. 58 del 28/07/2015

4 Nota MIBACT prot. n. 141990/2016

mia interrogazione in oggetto in relazione al fatto che l'AC "parla" attraverso i propri atti trova in questi riferimenti la propria qualificazione.

#### SI CHIEDONO QUINDI

- le risposte riguardo le anomalie riportate nelle schede allegate, che determinerebbero un valore di stima del bene ben diversa da quella operata in base alle assunzioni effettuate con la valutazione di cui alla Determinazione n. 1760 del 27/09/2019;
- la motivazione per cui l'AC non ha inserito il bene nel Piano delle Alienazioni e non ha predisposto una stima a norma di Regolamento per disporre la vendita del bene, come richiesto da COIMA che ha presentato in tal senso specifica Manifestazione di Interesse all'acquisto (non essendo stata presentata da COIMA alcuna proposta di PF fino al 20 febbraio 2020);
- i riferimenti normativi/regolamentari a fondamento dell'assunzione nella valutazione di cui alla Determinazione n. 1760 del 27/09/2019 del costo di bonifica stimato da un consulente di COIMA (che introita stime di costi che riguardano in particolare la bonifica di una matrice ambientale) che contribuisce a deprezzare significativamente il valore economico del bene pubblico;
- la motivazione per cui l'AC non abbia provveduto in proprio alla stima dei costi di bonifica e all'accertamento di eventuale contaminazione di matrici ambientali, di cui ha assunto il costo nella propria stima e di cui vengono richieste da COIMA l'assunzione di rischi che non competono all'Ente;
- il fondamento normativo che consente al proponente di richiedere al Comune la cessione di uno specifico bene pubblico (il bene in oggetto) nell'ambito del PF in rapporto ad una valutazione economica del proponente che coincide con la stima del bene in oggetto disposta dalla AC e che risulta non conforme ai requisiti di cui all'art. 4 del Regolamento sulle alienazioni<sup>5</sup>.

Lucca,  
31/12/2020

Consigliere Comunale  
Massimiliano Bindocci



**14. Rischi ambientali, bellici, archeologici e/o eventi imprevisti**

- 14.1 Il Concessionario, nel rispetto delle rilevanti disposizioni di legge e delle caratteristiche delle Aree, si obbliga ad eseguire le indagini, le analisi e le attività di bonifica ambientale nei termini previsti dalla legislazione vigente secondo quanto previsto nel Cronoprogramma.
- 14.2 Qualora durante la realizzazione dei Lavori si verificassero fatti, eventi o rinvenimenti imprevisti di natura geologica, idrogeologica, geotecnica, idrologica, idraulica **e ambientale** o ritrovamenti e scoperte fortuite di ordigni bellici e/o beni archeologici o appartenenti al patrimonio culturale o altri fatti, eventi o rinvenimenti (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, sotto-servizi) imprevisti rispetto a quanto emerso nel corso delle indagini preliminari eseguite dal Concessionario ai sensi del comma che precede **e siano tali da impedire il completamento dei Lavori secondo le previsioni del Progetto Esecutivo e Cronoprogramma, il Concessionario dovrà sospendere i Lavori nell'area interessata, darne comunicazione al Concedente e farne denuncia agli Enti competenti nei modi e termini previsti dalla normativa vigente.** Il Concedente si impegna a porre in essere tutte le attività di sua competenza che saranno necessarie per consentire la più rapida ripresa dei Lavori anche su richiesta del Concessionario.
- 14.3 **Ferma l'applicazione delle altre previsioni della presente Concessione, qualora a seguito dei fatti, eventi, rinvenimenti, ritrovamenti o scoperte di cui al comma che precede si registrassero extra oneri ovvero si riducesse la superficie delle Aree in misura tale da determinare un'Alterazione del Piano Economico-Finanziario, il Concessionario avrà diritto ad una revisione dello stesso ai sensi dell'Art. 8 ("Equilibrio e revisione del PEF") della Concessione.**