

**COMUNE di UGENTO**

Verbale di Seduta Consiliare del 08 Novembre 2022

**PUNTO n. 10 all'O.d.G.**

Approvazione acquisto terreno di proprietà privata individuato nel Catasto Terreni di Ugento al foglio 11, particelle n. 293 e 294, adiacente l'impianto sportivo ubicato sulla S.P. n. 72 Ugento – Casarano (campi da tennis)

**PRESIDENTE GRASSO Maria Venere**

Proposta di Delibera n. 89: *Approvazione acquisto terreno di proprietà privata individuato nel Catasto Terreni di Ugento al foglio 11, particelle n. 293 e 294, adiacente l'impianto sportivo ubicato sulla S.P. n. 72 Ugento – Casarano (campi da tennis)*. Relaziona l'Assessore al Patrimonio, Venneri.

**ASSESSORE VENNERI Daniela**

Grazie, Presidente. In questo caso ci troviamo di fronte ad un impianto sportivo già in parte di proprietà del Comune perché era stato oggetto di abusivismo e siccome coloro che lo gestivano non avevano dato seguito a quelle che erano ... non si erano resi parte attiva a quanto richiesto per la messa in sicurezza e per la sanatoria di quello che avevano fatto abusivamente, l'impianto, cioè una parte dell'impianto è stato acquisito già alla proprietà del Comune di Ugento. Per poterlo rendere però operativo, trattandosi ... cioè, la parte del Comune è costituita da un'area che non è molto fruibile visto che si tratta di una striscia di terreno battuto, nel momento in cui invece si dovesse acquisire un'ulteriore parte sempre di questo impianto - di quest'area, scusatemi - si potrebbe ampliare e quindi ottimizzare la gestione e rendere fruibile un bene che al momento, date proprio queste carenze, la poca agibilità, non viene utilizzato; sarebbe sufficiente una particella, ma il proprietario richiede – propone, anzi - propone di far acquistare al Comune entrambe le due particelle ancora in suo possesso perché non venderebbe solo una particella. Il prezzo previsto, richiesto per questa transazione è di Euro 23.000 per entrambe le particelle.

**PRESIDENTE GRASSO Maria Venere**

Qualcuno vuole intervenire? Prego, Consigliere Esposito.

**CONSIGLIERE ESPOSITO Tiziano**

Grazie, Presidente. Io avrei da esporle delle forti perplessità a tal proposito. Intanto l'Assessore Venneri ha esplicitato: bene il proprietario "richiede", non manifesta la volontà di vendere, proprio richiede, perché se adesso andiamo a relazionare su questa proposta, 23.000 Euro sono richiesti per due lotti non invece su uno come il progetto prevede, perché il Comune, come anche Lei poc'anzi ha sottolineato, il Comune richiede un solo lotto pari a quasi 465 metri quadrati, mentre ne andiamo ad acquisire due ad un prezzo abbastanza maggiorato quando al Comune ne basterebbe soltanto uno. Partiamo dal presupposto che il progetto prevede la possibilità di realizzare in un'area confinante con l'impianto un ulteriore accesso, un'area a parcheggio, un'area di svago, si tratta di futuri ampliamenti la cui mancata realizzazione non pregiudica i lavori di messa a norma, di riqualificazione e di rifunzionalizzazione dell'impianto. Detta area si estende, secondo quanto descritto nel progetto, per 4.567 metri quadrati che corrispondono all'estensione di una sola particella, la 294, quella che andremo a comprare, mi domandavo il perché stiamo acquistando entrambi le particelle, ovvero anche la 293 oltre alla 294. Come si sta motivando anche l'acquisto della 293 visto e considerato che se servono soltanto quei quasi 4.600 metri quadrati perché stiamo acquistando invece quasi un ettaro? Noto inoltre che la relazione di stima non è stata nemmeno eseguita, non è stata richiesta e negli atti non è presente. Inoltre, proprio oggi ho fatto anche richiesta di accesso agli atti - scusate, nella tarda serata di ieri - e prontamente l'Ufficio Lavori

Pubblici mi ha risposto non allegandomi nemmeno ... ciò avvalorava il fatto che questa stima non è stata eseguita. Quindi mi piacerebbe anche sapere, Assessore, visto che presumo mi risponderà anche Lei, perché è stato ritenuto necessario non chiederla. Poi viene anche redatto un progetto che prevede dei terreni ancor prima della loro acquisizione, o sbaglio? Grazie. Il progetto prevede anche l'acquisizione di terreni prima ancora dell'acquisto, abbiamo redatto un progetto prima di acquistare questi terreni, e se il venditore si fosse contrariato?

**VICE SINDACO LECCI Massimo**

Esiste l'esproprio, Consigliere.

**CONSIGLIERE ESPOSITO Tiziano**

Ecco, grazie, proprio questo volevo sentire, Assessore Lecci. Faccia chiedere la parola all'Assessore Lecci come gli altri, Presidente.

**PRESIDENTE GRASSO Maria Venere**

Consigliere De Nuzzo.

**CONSIGLIERE DE NUZZO Laura**

Assessore Venneri, chiedo scusa, nelle precedenti acquisizioni abbiamo votato favorevolmente, ma se leggesse bene nella proposta, già nel testo della proposta leggiamo che vi sono comunque dei verbali di sopralluogo, relazioni di stima, poi, va beh, all'Assessore Meli piacciono molto i criteri, i parametri, diciamo, dell'Agenzia delle Entrate, in merito al valore determinato di questi terreni le risulta essere stato chiesto? Il *quantum* di questi terreni chi lo ha calcolato? In base a quali parametri? Poi un'ultima domanda: chi è il proprietario di questi terreni? Non l'ho letto.

**PRESIDENTE GRASSO Maria Venere**

Prego, Assessore Lecci.

**VICE SINDACO LECCI Massimo**

Prendo la parola anche perché, come si ricorderà se non altro il Consigliere De Nuzzo e la Consigliere Musarò, per quel bene ce ne occupammo nella precedente consiliatura con non poche polemiche. In quella fase, nella ricostruzione storica di quella procedura, il Consiglio Comunale approvava con Delibera n. 15 del 25 maggio 2020 l'interesse pubblico al mantenimento di quegli edifici che erano stati costruiti abusivamente, cioè anziché demolirli abbiamo acquisito il mantenimento. Prima di andare in Consiglio Comunale noi approvammo, anzi insieme a quella Delibera approvammo lo studio di fattibilità dell'Ingegnere Rossetti che era stato appositamente incaricato per fornire gli elementi all'Assise per determinarsi in merito, quindi con quella approvazione dello studio di fattibilità, che era funzionale alla dichiarazione dell'interesse pubblico e al mantenimento di quei manufatti, approvavamo anche la stima dei terreni. Naturalmente, che cosa è accaduto? Che nel frattempo con Delibera n. 132 del 13 giugno 2022 la Giunta Comunale approvava in linea tecnica e candidava ad una apposita linea di finanziamento del PNRR il più volte richiamato intervento per l'importo di 370 mila Euro, quindi diciamo che c'è pendente una richiesta di finanziamento nell'ambito di una delle linee del PNRR. Proprio perché conosciamo le tempistiche il Consiglio Comunale il 31 maggio del 2022 aveva approvato un primo stanziamento di 15 mila Euro funzionale all'acquisto di quel terreno, quindi non c'è nulla di nuovo sotto il sole, l'acquisto di 15 mila Euro della particella 293 era stato regolarmente previsto nel Bilancio di previsione, quindi è tutto lineare e documentalmente a posto. Come fa sempre l'Ufficio Lavori Pubblici, in questo caso, prima di arrivare ad avviare una procedura di esproprio che è dispendiosa per tutta una serie di elementi contatta il proprietario per cercare di redigere un accordo bonario, accordo bonario che naturalmente partiva da quella stima che era stata approvata due volte, prima

dal Consiglio e poi dalla Giunta, sulla base di pareri tecnici, quindi rispettivamente dei referenti di tutti i Responsabili di Settore coinvolti. Quindi, diciamo che sulla congruità espressa in più riprese abbiamo l'ingegnere progettista, abbiamo i Responsabili dei vari Settori che si sono susseguiti e quindi diciamo che viene assorbito, perché qui non si tratta di non acquistare, quando il Consiglio Comunale ha deciso di mantenere quell'impianto aveva previsto l'acquisto di quel terreno, quindi noi stiamo dando attuazione ad uno studio approvato nel 2020. Cosa è successo? Che nella trattativa il proprietario ha detto: "Guardate, nulla osta, però vi faccio presente che ho anche la particella 293 che tutta insieme potrei vendervi a 23 mila Euro". Questo che cosa determinava, e quindi doveva essere oggetto di una valutazione? Che l'importo a metro quadro scendeva, da 3,28 Euro a metro quadro andava a scendere a 2,47 Euro a metro quadro, siccome è un'area interessante perché se dovesse sorgere un Circolo Tennis con aree di svago e parcheggio le aree sarebbero utili, anche perché noi andremo ad incidere, quell'impianto si trova su una strada provinciale, la Ugento – Casarano, dove per ottenere i vari pareri della Provincia abbiamo bisogno di spazio per poter accedere perché fino adesso era pericolosissimo entrare e uscire da quell'impianto e tutti, siccome so che molti lo hanno frequentato, era pericoloso e forse fuori Legge, nel senso che lì autorizzazioni della Provincia per entrare e uscire non le ha mai chieste nessuno e nessuno mai le ha ottenute. Siccome siamo reduci da tante altre opere dove la Provincia è molto rigorosa, le valutazioni che sono state anche di natura economica è che acquistare i metri quadri in più, che fa scendere in proporzione in modo anche significativo il valore, è stato considerato dall'Ufficio anche positivo. Quindi, siccome il soggetto proponente di questa proposta è l'Ufficio, che mi sembra ci sta sottoponendo una questione importante altrimenti non sarebbe arrivata da noi, da quanto emerge non credo che ci siano elementi ostativi ad un acquisto che proprio perché sono raddoppiati i metri quadri si rende ancora più conveniente, con 8 mila Euro in più andiamo ad acquisire al patrimonio dell'Ente 4.738 metri quadri rispetto alle stime, rispetto ai pareri e tutto quanto il resto. Ripeto, il prezzo scende da 3,28 Euro al metro quadro a 2,47 e nella parte narrativa ed espositiva della Delibera si evince, recita il soggetto proponente, quindi l'Ingegnere Toma, come: <l'acquisizione dei predetti terreni appaia essere strumento preliminare ed imprescindibile per il soddisfacimento dell'interesse pubblico in quanto funzionale a favorire, in prospettiva, la restituzione alla fruizione collettiva dell'impianto sportivo in argomento che avrebbe la possibilità di essere ampliato onde garantire l'utilizzo di adeguate aree da destinare a molteplici servizi correlati al parcheggio e allo svago più in generale>.

Venendo invece all'eccezione sollevata in ordine alla stima, anche qui bisogna scindere. Generalmente cosa succede? Come abbiamo fatto con l'Alberghiero dove lì è partito tutto un iter un po' particolare, e anche in altre circostanze, generalmente quando ci si trova dinanzi ad una proposta che arriva ci si esprime in termini di congruità, quindi non si chiede una perizia di stima ma è l'Ufficio che in seguito ad una nota del Presidente della Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative del 29 gennaio 2020, protocollo n. 8821, comunicava l'abrogazione dell'obbligo a decorrere dall'anno 2020 dell'acquisizione della congruità del prezzo da parte della stessa Agenzia del Demanio ai sensi e per gli effetti dell'Art. 57, comma 2, della Legge 157 del 19 dicembre 2019. Quindi, la congruità sull'importo viene assorbita dal tecnico progettista, dai Responsabili di Settore e teniamo presente che non vi è più alcun obbligo di chiedere la valutazione di congruità perché è sopravvenuta questa abrogazione che era stata messa dal Decreto Monti nel 2014 che voleva paralizzare tutti gli acquisti dell'Ente e in parte ci era riuscito. Grazie.

**PRESIDENTE GRASSO Maria Venere**

Prego, Consigliere Lisi.

**CONSIGLIERE LISI Giulio**

Grazie, Presidente. Il discorso della perizia di stima, che anche a me sembrava particolarmente

rilevante, può essere superato dalle considerazioni espresse dall'Assessore Lecci, io però leggendo le premesse di questa proposta di Delibera e guardando tutto l'iter e prendendo in considerazione uno dei passaggi che l'Assessore Lecci ha articolato è che nella definizione dell'importo a corpo dei 23 mila Euro, per i quali prendo atto del prezzo decisamente conveniente di 3,28 Euro iniziali e dei 2,47 finali, però siccome questo prezzo prima che passasse in Consiglio Comunale, e io non c'ero, prendo atto da quello che sento, prima che passasse dal Consiglio Comunale è stato oggetto di parere di congruità da parte dei Responsabili dei vari Settori, e fra i vari Settori qui c'è il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica che è parte attiva di questo procedimento, è parte importante da cui prende le mosse questo procedimento, perché con ordinanza n. 18 del 3 luglio del 2018 del Responsabile del Settore Urbanistica, preso atto che le opere non venivano demolite, eccetera-eccetera, venivano acquisite al patrimonio dell'Ente; lo stesso Responsabile del Settore Urbanistica è quello che con determina n. 1003 del 6 dicembre del 2019 affidava incarico all'Ingegnere Rossetti per la redazione di un progetto e la messa a norma e riqualificazione, eccetera-eccetera, dell'impianto sportivo. Ora, io noto invece, è probabile che sbagli e sia particolarmente esagerato, però lo noto e lo devo mettere in evidenza in questa Assise, io noto un conflitto di interessi, una profonda concordanza di interessi più che conflitto, fra uno dei Funzionari che ha partecipato alla formazione dell'atto e il proprietario del bene ceduto, che è un cugino che porta lo stesso cognome oltretutto. Quindi, mi sembra che ci siano i presupposti perché qui ... poi lasciamo stare che il soggetto proponente di questa Delibera sia l'Ingegnere Toma dei Lavori Pubblici, ma anche questo può rappresentare un elemento fuorviante perché come mai, è vero che c'è un progetto in essere e dobbiamo predisporre un progetto, però il progetto dell'intervento fino ad un certo punto è stato curato dal Settore Urbanistica, poi la proposta di Delibera viene presentata dal Settore Lavori Pubblici, questo lascia intendere che è fatto ad arte. Allora, questa concordanza di interessi io la vedo sospetta, a pensare male non si sbaglia mai, per cui, voglio dire, non che ci sia da parte dell'Amministrazione o che ci debba essere da parte dell'Amministrazione una connivenza perché l'Amministrazione non ci guadagna e non ci rimette, che poi una Delibera assunta da questa Assise possa essere inficiata da questo difetto a monte a me dispiacerebbe. Per cui io rilevo questo vizio di forma, poi ci sono gli Avvocati, ma al di là degli Avvocati esiste quella che si chiama logica e buon senso. Per cui io ritengo che questa Delibera sia una Delibera da non votare perché è una Delibera che ha in sé questi segni di invalidità, per cui il nostro Gruppo su questa proposta di Delibera deve votare negativo pur essendo un impegno, non c'è un esborso, mi sembra che l'acquisto sia subordinato all'approvazione del progetto a carico del PNRR, però questo difetto, questa invalidità di forma, questa situazione che non è chiara, che è equivoca, ci porta a votare contrario. Grazie, Presidente.

**PRESIDENTE GRASSO Maria Venere**

Chi vuole intervenire? Consigliere De Nuzzo, prego.

**CONSIGLIERE DE NUZZO Laura**

Semplicemente la dichiarazione di voto. Anche noi voteremo contrario, questo è pacifico, non fosse altro che visto che l'Assessore Lecci ci ha tenuto a ricordare cose vecchie, all'epoca ricordo a me stessa che fummo tacciati di tante cose. Quindi, sollevare oggi dei dubbi sinceramente mi sembra opportuno anche in considerazione di quelle circostanze che Lei ha voluto ricordare. Comunque noi voteremo contrario.

**PRESIDENTE GRASSO Maria Venere**

Grazie, Consigliere. Consigliere Esposito, prego.

**CONSIGLIERE ESPOSITO Tiziano**

Grazie, Presidente. Io vorrei semplicemente avere ulteriori chiarimenti perché non li ho ricevuti

dalla risposta dell'Assessore Lecci. Nessuno è contrario all'opera, nessuno è contrario a rifunzionalizzare questi terreni, questi campi da tennis, a renderli più sicuri, anche perché c'è la Provinciale, a renderli quantomeno e soprattutto nel breve tempo possibile fruibili alla comunità, però, ripeto, Lei mi ha parlato di una stima di circa 3 Euro - giusto? – che va a ribasso di 2,47. La stima di 3 Euro a quale anno fa riferimento, me lo sa dire? Non avendo questa stima, Assessore, io ho quella attuale calcolata con le tabelle aggiornate per quanto riguarda il valore di mercato e mi porta a 2,47 rispetto alla somma che stiamo impegnando. La stima di 3 Euro al metro quadrato a quale anno fa riferimento?

**VICE SINDACO LECCI Massimo**

Ripeto l'*excursus* storico.

**CONSIGLIERE ESPOSITO Tiziano**

No, l'anno mi interessa.

**PRESIDENTE GRASSO Maria Venere**

Mi chiedo la parola, Assessore Lecci. È la regola, è uguale per tutti. Prego, Assessore.

**VICE SINDACO LECCI Massimo**

Scusi, Presidente. Praticamente, come dicevo prima, il Consiglio Comunale approvava con Delibera n. 15 del 25 maggio 2020 lo studio di fattibilità che era propedeutico alla dichiarazione di pubblico interesse, quindi diciamo che quell'importo risale al 2020, al mese di maggio 2020.

**CONSIGLIERE ESPOSITO Tiziano**

Posso, Presidente?

**PRESIDENTE GRASSO Maria Venere**

Prego.

**CONSIGLIERE ESPOSITO Tiziano**

Grazie, Assessore, per questo chiarimento. Io ho posto ovviamente il dubbio, il beneficio del dubbio penso che sia lecito, anche perché stiamo qui proprio per discutere, perché andando ad acquistare oggi quasi un ettaro di terreno agricolo improduttivo il valore di mercato si aggira al massimo proprio su 12 mila Euro, giustamente andare ad impegnare 23 mila Euro per un terreno che sarà poi rifunzionalizzato, per carità, benissimo, però oggi il valore di mercato prendendo il valore agricolo medio, fermo al 2015 addirittura, perché se lo andiamo ad aggiornare ancor di più visto anche la causa della Xylella i terreni risultano pari a zero. Ancor di più, andiamo a creare anche un precedente per quanto riguarda anche la cosiddetta "stima comparativa" perché un domani l'Agenzia delle Entrate potrebbe utilizzare questo importo, questo parametro anche per valutare ulteriori terreni che altri privati andranno ad acquistare creando un precedente, quindi il dubbio è proprio questo, non è l'utilità del bene, ci mancherebbe, saremo favorevoli, siamo i primi a dire *okay*, va bene, però dato che stiamo parlando di finanze pubbliche e se non sbaglio anche di avanzo di amministrazione impegnato ad acquistare questi due lotti, quando ne richiede soltanto uno, va bene, magari ci allarghiamo con il progetto, facciamo qualcosa di migliore, però perché andare a spendere quasi 10 mila Euro in più quando il valore di mercato dice altro? Questa era la mia domanda iniziale. Ovviamente, poi si cerca di girare dicendo come se fossimo contrari all'opera, assolutamente no, l'opera ben venga.

Poi ricordiamoci anche l'ultimo aspetto, e poi concludo: c'è una Provinciale, l'avete detto tutti quanti, domani la Provinciale potrebbe essere allargata e quindi i geometri, gli ingegneri sanno che c'è anche la possibilità di esproprio, visto e considerato che un lotto ricade proprio a ridosso della

Provinciale saremo costretti a cedere parte di quel terreno che oggi stiamo comprando a 2,47 Euro al metro quadrato alla Provincia per un futuro allargamento. Questi sono i dubbi e le perplessità che penso l'Ufficio avrebbe dovuto porre in essere, sono soldi pubblici, di avanzo di amministrazione che magari quei 10 mila Euro che saremmo riusciti a risparmiare li avremmo destinati all'illuminazione natalizia o altro, altri servizi importanti, servizi sociali, eccetera-eccetera. Grazie.

**PRESIDENTE GRASSO Maria Venere**

Ci sono altri interventi? Possiamo procedere alla votazione.

**[Si procede a votazione]**

**VOTAZIONE**

Favorevoli: 11

Contrari: 5

Astenuti: 0

**PRESIDENTE GRASSO Maria Venere**

Immediata esecutività.

**[Si procede a votazione]**

**VOTAZIONE**

Favorevoli: 11

Contrari: 5

Astenuti: 0