



COMUNE DI PAVIA

PG.:20142/2010

VERBALE DELLA RIUNIONE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE III^ GESTIONE DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL 05/10/2010

In data 05/10/2010 alle ore 18.15, in seconda convocazione, si è tenuta presso la Sala Gruppi 2 del Comune di Pavia, la riunione della Commissione Consiliare III^ con il seguente O.d.G.:

1. Progetto multisala V.le Oberdan - Relazione l'Ass. Greco;
2. Varie ed eventuali.

Sono presenti i sigg.: Rossella Massimo (Presidente) - Gimigliano Valerio (sostituisce cons. Arcuri Giuseppe) - Mognaschi Matteo - Ruffinazzi Giuliano - Pezza Matteo - Boffini Luigi - Vigna Vincenzo

Assenti i sigg.: Demaria Giovanni - Adenti Francesco - Martini Franco - Ferloni Paolo

Risultano presenti inoltre i sigg.: Greco Luigi (Assessore ai Lavori Pubblici, Edilizia Pubblica, Arredo e decoro urbano, Patrimonio e Demanio, Politiche per la casa) - Ing. Grecchi Francesco (Dirigente settore Lavori Pubblici) - Dr. Bianchi Alberto (settore Lavori Pubblici - Patrimonio e attività amministrativa) Consigliere Guerini Carlo - Consigliere Sacchi Antonio - Dr. Massimo Aurelio.

Il presidente Rossella, verificata la validità della seduta per la presenza del numero legale, concede la parola all'Assessore Greco per la trattazione dell'argomento al primo punto dell'ordine del giorno - Progetto multisala V.le Oberdan.

Assessore Greco: E' stato chiesto di svolgere una relazione alla commissione giacché si è arrivati alla definizione di questo Project financing iniziato nel 2006. La relazione su questo progetto sarà supportata dal dirigente del settore dei LL.PP. Ing. Grecchi e dal funzionario amministrativo Dr. Bianchi, che si è occupato di questa pratica sin dall'inizio. L'avviso parte nel 2006 con l'intenzione di ricercare un promotore per la realizzazione di un parcheggio. Successivamente si propone la Società Interparking con ASM ed altri e, insieme al parcheggio, viene proposta la realizzazione della multisala. In considerazione di questa proposta, poco dopo, l'avviso originario è ritirato ed è rifatto introducendo la realizzazione del parcheggio e della multisala. A quest'avviso si sono presentate solo due società che, per vizio di forma, sono state escluse e, di conseguenza, la società proponente è stata affidataria della realizzazione del progetto. Dal 2007 in poi l'amministrazione e la società discutono sul progetto, la

giunta di allora chiede di aggiungere alcune richieste alla convenzione, la società accetta, ma nel momento in cui si arriva alla firma della convenzione subentrano problematiche varie che portano la società a rimandare la decisione finale arrivando quindi fino ai nostri giorni. Nel frattempo si apprende che potrebbe esserci il progetto di un'altra multisala a S. Martino e, a Pavia viene presentata una raccolta di 4000 firme contro il progetto di V.le Oberdan; tutto ciò contribuisce a nutrire quest'indecisione della società.

Si precisa che, l'amministrazione attuale, nonostante la posizione contraria assunta quando si trovavano all'opposizione, ha comunque portato avanti la linea d'indirizzo proposta dalle precedenti amministrazioni per garantire la continuità amministrativa.

Nelle varie riunioni intercorse, perno della discussione era la richiesta della società di poter scindere la parte del parcheggio dalla multisala, causa difficoltà di finanziamento dell'opera da parte delle banche.

In una riunione concordata, alla presenza di tutti gli interlocutori, abbiamo invitato anche un intermediario finanziario, Banca Intesa. In quella riunione si è deciso di dare un termine alla società chiedendo quali erano le problematiche da risolvere e che potevano essere affrontate. Dopo qualche mese è pervenuta una comunicazione indicante le problematiche operative e, in quell'occasione, non era più presente la richiesta di scissione parcheggio/multisala. Le problematiche elencate riguardavano la legge antisismica e alcune nuove procedure.

A quel punto, dopo quattro anni d'attesa, era necessario arrivare ad una soluzione definitiva e, con direttiva di giunta del 23/10, si è stabilito di invitare la società vincitrice del bando a recarsi presso i nostri uffici per la firma della convenzione.

Ci sembrava corretto, prima di inviare la comunicazione, esporre alla commissione per spiegare i vari passaggi che ci hanno portato a questa decisione. Pertanto, nella giornata di domani, sarà inviata la lettera d'invito alla società per la firma della convenzione.

Consigliere Sacchi: Chiede se la richiesta sarà alle stesse condizioni economiche della convenzione originaria.

Assessore Greco: Conferma.

Ing. Grecchi: Chiarisce che le preoccupazioni degli uffici nascevano sin dal primo ripensamento della società che si era aggiudicata il bando a causa d'assenza di concorrenti.

In linea con il pensiero delle vecchie amministrazioni e di quell'attuale, abbiamo continuato ad opporci alle continue richieste di modifica perché, essendo andati a gara con un bando che proponeva una bozza di convenzione uguale alla loro proposta, dovendo garantire pari condizioni nel rispetto di tutti i partecipanti, se avessimo cambiato le condizioni avremmo potuto ritrovarci in una situazione di disparità rispetto a chi, per esempio, non aveva partecipato a quel bando.

Si è deciso pertanto di accettare modifiche che riguardassero alcuni dettagli, senza però andare a stravolgere le caratteristiche della convenzione messa a bando.

Assessore Greco: Precisa che la lettera pervenuta dalla società presenta un quadro analitico totalmente differente rispetto al precedente. Sono elencate una serie di problematiche che creerebbero, a loro dire, un'insorgenza di 5000.000,00= di Euro. Lamentano di non poter firmare la convenzione a causa di quest'insorgenza.

La linea di pensiero illustrata dall'Ing. Grecchi, vale a dire quella di non modificare le caratteristiche della convenzione messa a bando, è una linea seguita dalle varie amministrazioni dal 2006 ad oggi.

L'amministrazione deve tutelare se stessa.

Dr. Bianchi: E' necessario precisare che l'amministrazione è in una fase pre-contrattuale ed è necessario sanare questa situazione. Fino ad ora la società, essendo promotrice, è vincolata secondo i termini di legge ma non sono mai venuti a firmare la convenzione. La fase pre-contrattuale può avere le sue valenze giuridiche ma, in ogni caso, la società deve venire a firmare la convenzione e impegnarsi.

Fino ad ora i ritardi sono stati causati esclusivamente dall'indecisione della società. E' chiaro che l'interesse dell'opera pubblica ci ha portato a discutere sui loro rilanci continui. Nel momento in cui anche le loro argomentazioni in merito alle difficoltà di finanziamento sono state vanificate, come confermato da un interlocutore importante quale il responsabile del project financing di banca intesa, a quel punto abbiamo deciso di arrivare ad una conclusione definitiva.

Ing. Grecchi: Si precisa che noi siamo andati ben oltre le nostre competenze nella speranza di arrivare ad una soluzione. La società ha sostenuto per oltre un anno di non riuscire a trovare un finanziatore per un'unica convenzione, chiedendo pertanto la scissione del parcheggio e della multisala. Il consulente di Banca Intesa da noi interpellato ha dichiarato che non ci sarebbero stati problemi a finanziare il progetto originario. Abbiamo fatto una lunga riunione al termine della quale è stato stilato un verbale dettagliato. L'accordo preso in quell'occasione era di inviare il verbale alla società in modo tale che potesse dividerlo o fare le dovute considerazioni e attendere quindi una risposta in merito alla decisione di firmare la convenzione.

Non abbiamo avuto alcuna risposta salvo il fatto che, due mesi dopo, è pervenuta una lettera della società nella quale comunicavano che:

" nei termini in cui la convenzione era stata proposta non è più attuale né sottoscrivibile poiché sono cambiate:

- la legge antisismica
- l'onere di smaltimento delle terre
- cambiamento delle condizioni di mercato
- Indice Istat"

Tutto ciò inciderebbe, secondo la società, per un importo pari a 5000.000,00 di Euro.

In base alla legge, se contrattualmente sono avvenute delle modifiche, è necessario tenerne conto ma, nella fattispecie, la variazione delle condizioni di mercato e l'introduzione dell'indice Istat non sono parametri che devono essere presi in considerazione dall'ente.

Gli uffici sono già in grado di dare una risposta ma, poiché il consulente legale ha suggerito di inviare un'ulteriore comunicazione alla società, specificando che non è possibile tenere conto delle varianti presentate se non quelle per cui è già previsto un adeguamento di legge, ci atteniamo al consiglio del legale inviando quest'ultima comunicazione in cui, al termine delle nostre considerazioni, s'inviterà la società a presentarsi presso i nostri uffici a firmare la convenzione. E' chiaro che, in questa fase, la società dovrà presentare anche tutta la documentazione già richiesta a suo tempo dall'ufficio contratti e presentata solo in parte.

A quel punto, se non dovessimo ottenere risposta, ci riterremo liberi da ogni vincolo e assumeremo le decisioni che l'amministrazione deciderà di assumere in merito.

Assessore Greco: questa disponibilità durata più di quattro anni è nata dal fatto che questa è un'opera di grande interesse pubblico. Arrivati a questo punto è però necessario assumere una decisione definitiva che salvaguardi l'amministrazione dal rischio di un contenzioso ma, nello stesso tempo, che non privi la città di una struttura di pubblica utilità.

Consigliere Boffini: chiede qual è l'impegno finanziario.

Assessore Greco: L'impegno finanziario era di 14.000.000,00 di Euro che ad oggi diventerebbero, aggiunta l'insorgenza, 19.000.000,00 di Euro.

Consigliere Gimigliano: chiede se è stato espresso un parere dal legale Prof. Ferrari.

Assessore Greco: il legale ha già scritto che in base alla legislazione vigente alla data di pubblicazione del bando di gara l'offerta del proponente per il medesimo è vincolante.

Consigliere Pezza: E' un'opera che si ritiene particolarmente importante poiché consentiva di ottenere un posteggio in centro storico e consentiva nello stesso tempo di risolvere il problema della mancanza di cinema in centro storico con una soluzione all'avanguardia.

Il tutto sarebbe stato costruito a costo zero per l'amministrazione perché il ricavo dell'operazione arrivava attraverso la gestione della multisala. Complessivamente si tratta di un'operazione assolutamente vantaggiosa e d'interesse pubblico anche vista sotto il profilo di modifica viabilistica. Al netto delle problematiche tecniche passate e presenti, crediamo che il progetto in sé debba essere portato avanti in ogni caso, magari cambiando società, magari modificando la convenzione ma deve essere portato a termine.

E' chiaro che, se sarà necessario uscire da questo progetto, bisognerà trovare il modo per evitare ogni tipo di contenzioso.

L'idea politica deve in ogni caso restare viva ed è su questo punto che la commissione di oggi dovrà esprimersi, come sarà anche necessario esprimersi nel prossimo bilancio.

Oggi sembra che tutti i paesi limitrofi siano interessati a realizzare delle multisale. Se da parte nostra resta l'intenzione di costruire la multisala in quella zona, sarà necessario contrastare le iniziative dei comuni limitrofi. E' necessaria una linea di coordinamento politico sulle iniziative dei vari comuni che appartengono alla stessa corrente politica. La maggioranza deve anche tenere in considerazione l'area commerciale del Carrefour che avrebbe le caratteristiche adatte per l'insediamento di un cinema.

In questo caso si avrebbero però una serie di svantaggi come, per esempio, la possibilità di avere una multisala e un parcheggio di proprietà comunale in centro storico, cosa che non sarebbe realizzabile nell'area Carrefour.

Assessore Greco: la bontà del progetto non è mai stata messa in discussione. E' stato gestito il progetto così come era stato lasciato ed abbiamo sempre cercato di procedere nel migliore dei modi.

- Il progetto deve essere fatto perché tutte le forze politiche sono convinte che Pavia abbia bisogno di cinema. Stiamo invitando ed aspettando da tempo che la società venga a firmare la convenzione. Il problema fondamentale sono le continue indecisioni della società e soprattutto la presentazione di un'insorgenza di 5000.000,00 di euro ma non deve essere messa in discussione la volontà dell'amministrazione di portare avanti il progetto.

- Nessuno ha la possibilità politica di impedire ad altri comuni di realizzare cinema e multisala nel loro territorio, anche se della stessa coalizione.

Tenendo conto che, per esempio, la multisala di San Martino porterà nelle casse comunali circa 1.000.000,00 di Euro di oneri di urbanizzazione, è impensabile potersi imporre politicamente su una decisione di questo tipo.

- La soluzione del cinema nella zona Carrefour o alla SNIA risulta nuova. Non sarebbe comunque d'accordo in quanto l'indicazione della Giunta è che il cinema debba essere fatto in centro.

- la decisione di rifare o meno il bando dipenderà dalle scelte che farà la società, è necessario aspettare per vedere se si presenterà a firmare la convenzione dopo la convocazione.

Consigliere Pezza: E' chiaro che un coordinamento territoriale è necessario e, politicamente si può decidere anche per altri comuni dando una linea politica da seguire.

Si chiede se permane la bontà dell'idea politica del progetto relativo alla costruzione sia di una multisala sia di un parcheggio.

Tenendo in considerazione che nel PGT è previsto un ampliamento dell'area Carrefour, è chiaro che si possa pensare a quella zona per la realizzazione della multisala, anche in considerazione del fatto che se venisse invece ampliato il centro commerciale Carrefour ci troveremmo di fronte a notevoli problemi viabilistici.

(Alle ore 19.00 esce il consigliere Mognaschi).

Consigliere Ruffinazzi: E' necessario tenere in considerazione la capacità di programmazione e pianificazione di ogni partito in quanto, virtualmente, ogni partito ha un'idea di come gestire il territorio che governa. La gestione del territorio prevede che, politicamente, ci si metta intorno ad un tavolo e si stabilisca qual è la soluzione migliore rispetto ai cittadini che lo abitano.

Rispetto all'argomento in discussione, al netto delle problematiche tecniche giuridiche e normative che si ritiene siano state gestite nel modo corretto, risulta importante sottolineare la bontà dell'idea e del progetto. Nel caso in cui non fosse firmata la convenzione, il progetto deve essere riproposto perché va ad incidere su una serie di interessi importanti per la città.

Assessore Greco: Ribadisce che l'amministrazione è convinta e consapevole del fatto che la struttura debba essere fatta in centro. Nel caso in cui non verrà firmata la convenzione consulteremo un legale e vedremo come procedere. La necessità di realizzare una struttura in centro è l'unico obiettivo che accomuna tutti. Nel caso in cui la società decidesse di firmare la convenzione, il progetto verrà realizzato in Viale Oberdan così come era stato proposto.

Consigliere Sacchi: In attesa della risposta precisa e definitiva della società InterParking, si fanno semplicemente delle considerazioni. E' importante che le forze politiche esprimano la propria visione delle cose in merito a questa operazione. Ribadisce il totale sostegno suo e del suo gruppo sul fatto che Pavia debba avere una multisala in centro. Se non fosse realizzato questo progetto, Pavia avrebbe un solo cinema.

(alle ore 19.10 rientra il consigliere Mognaschi)

E' necessario usare tutti i mezzi legalmente consentiti per riuscire a realizzare una multisala in città.

La zona di Viale Oberdan, nonostante la raccolta firme contraria, è lo spazio ideale per fare una Multisala. Non è comprensibile quale disturbo possa creare un cinema in una zona che, fino a pochi anni fa, ha convissuto con il mercato ortofrutticolo.

Deleteria l'idea di ampliare l'area del Carrefour soprattutto perché creerebbe problemi viabilistici.

E' chiaro che è necessario usare un minimo di logica di coordinamento politico per la programmazione dei progetti sul territorio, anche in considerazione del fatto che Pavia è capoluogo di provincia. Non è possibile nascondere il fatto che l'operazione di S. Martino è un fatto di concorrenza tra imprenditori cinematografici.

Se politicamente rimane forte l'idea di realizzare la multisala in centro, resta privilegiata l'area di Viale Oberdan; l'unica alternativa valida a Viale Oberdan è l'area ex Neca.

Consigliere Vigna: Ringrazia l'assessore per questo aggiornamento. Concorda con tutti quando si parla della necessità del cinema in centro avendo anche a suo tempo ostacolato la distruzione del Kursall.

Per quanto riguarda Viale Oberdan è sempre stato contrario in quanto si tratta di una zona infelice in considerazione del fatto che, essendo l'area circa 1 mt. sotto rispetto Viale Libertà, l'aumento di traffico creerebbe un ristagno di smog. Il piazzale di V.le Oberdan è inoltre compatibile con il contesto di palazzi che la circondano; non ritengo appropriata la realizzazione della multisala in quel contesto.

La sua proposta per quella zona prevede la creazione di parcheggi con dei garage a raso per i residenti e sopra la realizzazione di un giardino pubblico.

Il cinema deve essere in centro e usufruibile da tutti i cittadini che devono essere in grado di raggiungerlo a piedi.

Precisa che in una precedente riunione con il presidente Poli si era premurato di sollecitare l'architetto Fuksas perché prevedesse la multisala nel progetto di riqualificazione dell'area ex Neca.

Concorda pertanto con il Consigliere Sacchi sul fatto che l'area più idonea per realizzare la multisala è l'area ex Neca.

E' convinto che reiterare un nuovo bando per la zona di viale Oberdan sarebbe un grosso errore.

Assessore Greco: Concorda con la prima parte dell'intervento del consigliere Sacchi. Oggi si sta valutando l'unico progetto in essere. Se non venisse realizzato è chiaro che si aprirebbero un ventaglio di possibilità; tuttavia queste considerazioni dovranno essere necessariamente rimandate.

In merito all'intervento del consigliere Vigna precisa che, durante i controlli effettuati e secondo i documenti ufficiali non è stato trovato inquinamento in Viale Oberdan.

Consigliere Gimigliano: Questa amministrazione ha avuto un comportamento lineare nel seguire le linee d'indirizzo del progetto precedente. Apprezzabile anche per la disponibilità dimostrata verso la società Interparking nonostante le problematiche create dalla stessa.

Condivide il fatto che per ora debba essere analizzata solo la possibilità che il progetto venga realizzato in Viale Oberdan.

Dr. Aurelio: Chiarisce di aver sempre contrastato l'operazione anche negli anni passati. Ora è convinto che trattandosi di un'opera di pubblica utilità sia necessario andare avanti.

Andando oltre le considerazioni politiche, crede che sia necessario attenersi alle indicazioni fornite dal legale Prof. Ferrari. Nel momento in cui quella convenzione, così com'era stata stipulata, è vincolante non è pensabile che la società imponga nuove condizioni.

L'amministrazione deve contrastare queste pretese ulteriori della società ed arrivare ad una decisione definitiva.

Trova inconcepibile come cittadino che l'unità di misura per la realizzazione di opere pubbliche si aggiri sempre intorno ai 10 anni. E' necessario avere una politica più snella.

Penso di portare il pensiero del Prof. Ferloni e della lista quando affermo che l'amministrazione deve avere la forza di contrastare queste pretese ulteriori della società essendo vincolante il parere legale.

Consigliere Ruffinazzi: Si trova d'accordo sul fatto che si è giunti ad un punto in cui è necessario chiudere la vicenda. Ritiene che non sia influente che l'amministrazione ribadisca con forza che ha l'intenzione di realizzare la multisala in centro.

Consigliere Sacchi: Rispetto alle richieste degli ulteriori 5000.000,00 di Euro bisogna valutare e tenere nella giusta considerazione alcuni aspetti, non da ultimo la concorrenza creata dalla multisala di S. Martino. L'amministrazione non deve presentarsi partendo dal presupposto di avere davanti dei "taglia gola"

E' corretto il richiamo fatto alla società sul rispetto dei patti, ma è necessario fare un'analisi delle richieste per potergli dare il giusto peso.

Consigliere Pezza: La realizzazione della multisala in centro a Pavia è un'opera pubblica perché la proprietà rimane al Comune dopo alcuni anni di concessione e il parcheggio sarebbe un parcheggio pubblico. Non può esserci concorrenza tra un'opera pubblica e un'opera privata come quella di San Martino.

Crede che sia vero che la sensazione percepita sia che le richieste possano essere pretestuose, ma forse le richieste dipendono dall'impressione che non ci sia la volontà politica di promuovere questo progetto.

Assessore Greco: L'amministrazione non si è mai presentata come se si avessero davanti dei "taglia gola". Ribadisce che ci sono delle norme che ci permettono di accogliere alcune istanze mentre altre no. Concorda pienamente con l'intervento fatto dal Dr. Aurelio.

Per quanto concerne l'intervento del consigliere Pezza, sottolinea che se avessero firmato la convenzione anche solo due anni fa, l'ipotesi di San Martino non esisteva ancora. A quel tempo il problema era il diritto di superficie. Ogni volta che si risolveva un problema ne veniva presentato un altro.

In merito all'intervento del consigliere Ruffinazzi ribadisce per l'ennesima volta che il cinema debba essere fatto assolutamente in centro.

Il presidente Rossella ringrazia l'assessore per le delucidazioni e chiede di tenere informata la commissione sugli sviluppi.

La seduta si chiude alle ore 19.50.

Sede, 08/10/2010

La segretaria della Commissione
Angela Bertoni

Il Presidente della Commissione
Rossella Massimo