



COMUNE DI PAVIA

PG.: 902/2012

**VERBALE DELLA RIUNIONE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE III^
GESTIONE DEL TERRITORIO**

SEDUTA DEL 17/01/2012

In data 17/01/2012 alle ore 18.00, in seconda convocazione, si è tenuta presso l'ufficio del Direttore Generale del Comune di Pavia D.ssa Bianchi, la riunione della Commissione Consiliare III^ con il seguente O.d.G.:

1. Audizione del Direttore Generale del Comune di Pavia Dott.ssa Laura Bianchi relativamente a "Punta Est".
2. Varie ed eventuali.

Sono presenti i sigg.: Rossella Massimo (Presidente) - Valerio Gimigliano (sostituisce Arcuri Giuseppe) - Mognaschi Matteo - Demaria Giovanni - Adenti Francesco (arrivo ore 18.20) - Ruffinazzi Giuliano - Pezza Matteo - Boffini Luigi - Ferloni Paolo - Vigna Vincenzo.

Assenti i sigg.: Arcuri Giuseppe - Martini Franco.

Risultano presenti inoltre i sigg.: Dott.ssa Maria Laura Bianchi (Direttore Generale Comune di Pavia) - Fracassi Mario Fabrizio (Assessore al Territorio, protezione civile, Suap) - Consiglieri Depaoli, Maggi, Giuliani, Sacchi - Sigg.ri Artuso, Giovannetti, Scola, Vilardo, Merli - Sig. Manna Ciro con alcuni lavoratori del cantiere Punta Est.

Il presidente Rossella, verificata la validità della seduta per la presenza del numero legale, dichiara aperta la discussione e comunica alla commissione che, al termine della discussione all'O.d.G., chiederà alla commissione se sono emerse osservazioni al REA, presentato nella commissione del 6/12 u.s.

Lascia la parola alla Dott.ssa Bianchi per relazionare sul caso "Punta Est" e sui provvedimenti presi dall'amministrazione.

La Dott.ssa Bianchi ringrazia la commissione per la fiducia dimostrata affidandole tale incarico e precisa che l'attività non rientrerebbe nei suoi compiti come direttore generale, ma atterrebbe forse più correttamente a quella del segretario generale. Tuttavia ha cercato di svolgere al meglio l'incarico affidatole e, non avendo competenza specifica in ambito di diritto urbanistico, ha ritenuto essenziale avvalersi dell'arch. Moro e del settore Ambiente e Territorio per approfondire, esaminare e rivedere le procedure adottate e le interpretazioni fornite dai consulenti; in particolare precisa che l'arch. Moro ha fattivamente collaborato fornendo tutta la documentazione necessaria all'analisi della pratica in oggetto.

A seguito dell'attività svolta, il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio, a sua volta, dopo aver valutato ed approfondito le argomentazioni della Commissione consiliare III, ha deciso di avviare, il 20 dicembre 2011, un procedimento di autotutela rispetto al permesso di costruire a suo tempo rilasciato. Questo procedimento rientra nella fisiologia dell'attività amministrativa e consente di riesaminare le scelte a suo tempo effettuate, al fine di verificarne la relativa correttezza. Si tratta quindi di una scelta di responsabilità e di trasparenza, a difesa dell'interesse pubblico e nel rispetto dei diritti del destinatario del permesso di costruire.

Da un'analisi approfondita dell'atto unilaterale d'obbligo sono emerse alcune contraddizioni con la pubblicità comparsa sui quotidiani locali, meritevoli di verifiche ed ulteriori approfondimenti.

L'assessore Fracassi precisa che sono state chieste maggiori delucidazioni nel rispetto del principio di trasparenza degli atti e dei provvedimenti adottati. La controparte fornirà le proprie controdeduzioni e si assumeranno i rispettivi pareri legali.

Ritiene fondamentale che l'università si esprima sulle perplessità emerse in commissione, in merito alla regolarità della convenzione stipulata con il DIET.

(entra il consigliere Adenti)

Precisa che il permesso di costruire originario non è stato revocato e, pertanto, non sono stati bloccati i lavori. Il progetto risponde esattamente a quello presentato in origine e, al termine di tutte le valutazioni, si dovrà solo stabilire se le residenze potranno essere vendute sul libero mercato o solo ad universitari. La società può pertanto continuare con i lavori e non c'è quindi pericolo per le persone che stanno lavorando in quel cantiere.

E' chiaro che se si dovesse stabilire la legittimità della vendita sul libero mercato ci sarà un adeguamento degli oneri.

Ritiene che sia stato un errore iniziale del PRG individuare quell'area a 'servizi universitari', in quanto posizione scomoda per raggiungere i centri universitari.

Il presidente Rossella lascia la parola ai membri della commissione e agli amministratori presenti per eventuali richieste di chiarimenti; al termine del dibattito con i consiglieri lascerà la parola anche ai cittadini presenti.

Lascia la parola al consigliere Vigna che ne ha fatto richiesta.

Il consigliere Vigna chiede conferma all'assessore in merito alla garanzia di tutela e salvaguardia dei posti di lavoro nel cantiere.

L'assessore Fracassi ribadisce che i lavori di costruzione non sono stati bloccati perché l'intervento corrisponde esattamente al progetto originario. L'eventuale scelta della proprietà di sospendere i lavori, in attesa del riesame della pratica, esula dalle responsabilità del Comune.

Il consigliere Ruffinazzi chiarisce che il PRG vigente ha destinato quell'area a servizi universitari con le conseguenti declinazioni.

Domanda alla Dott.ssa Bianchi come si è arrivati alla conclusione illustrata e quali fatti hanno fatto cambiare idea all'amministrazione.

Sottolinea che a luglio era stata presentata una I.Q. che non aveva portato alla stessa conclusione; chiede quindi al Direttore Generale se si è arrivati a questa conclusione alla luce di nuovi elementi emersi.

La dott.ssa Bianchi precisa che, in funzione del fatto che la commissione territorio ha sottoposto la questione alla sua attenzione, si sono rivisti tutti i documenti depositati. Alla luce di questa verifica si è arrivati a questa conclusione. L'atto unilaterale d'obbligo esaminato contiene al suo interno alcune indicazioni che sembrano in contrasto con la pubblicità fatta dalla società Punta Est. In particolare, l'atto unilaterale d'obbligo indica che "...gli impegni assunti dal presente atto sostituiscono

integralmente gli obblighi precedentemente assunti da....." ".....il mancato rispetto della destinazione urbanistica vigente determinerà violazione delle norme vigenti di legge e comporterà le sanzioni conseguenti..."

Ritiene pertanto che, se la realizzazione deve rispettare la destinazione urbanistica vigente, quanto indicato nella pubblicità sembra disattendere questa prescrizione prevista nell'atto d'obbligo.

Il consigliere Ruffinazzi precisa che già nel documento indicato come 'convenzione' si palesava la costruzione di residenze.

La dottoressa Bianchi chiarisce che la prescrizione nell'atto d'obbligo impone la destinazione urbanistica a 'servizi Universitari' mentre nella pubblicità non è mai menzionata l'università.

Il consigliere Ruffinazzi ribadisce che era noto già nella convenzione.

Il consigliere Boffini ritiene che si debba far luce sulle responsabilità. Rammenta che questa pratica non è mai passata in commissione o in Consiglio Comunale per la discussione.

L'assessore Fracassi ribadisce che l'intervento fino ad ora realizzato corrisponde esattamente al progetto originario, sia sotto l'aspetto urbanistico sia sotto l'aspetto paesaggistico.

Nelle varie sedute ha sempre precisato di attenersi a tutte le richieste dei commissari, essendo disponibile ad attivarsi per avere i chiarimenti necessari anche in merito alla validità della convenzione. L'unica questione da chiarire è la destinazione d'uso.

Il consigliere Vigna non ritiene corretto che si arrivi ad una decisione solo quando l'argomento compare insistentemente sui giornali.

Il consigliere Pezza, ringraziando il Direttore Generale per essersi occupata di questa materia, chiede quali siano state le ragioni precise che hanno portato alla decisione di annullare il provvedimento.

La dott.ssa Bianchi precisa che in questa fase è stato solo avviato il procedimento in autotutela e si è in attesa delle controdeduzioni del proprietario entro i termini concordati. Non sarebbe legittimo annullare un provvedimento senza aver prima avviato il relativo procedimento ed atteso le controdeduzioni. Rammenta ai commissari che c'è un iter ben preciso da seguire.

Il consigliere Pezza ritiene che, se l'amministrazione ha avviato il procedimento di sospensione in autotutela, devono essere state riscontrate illegittimità. Vorrebbe sapere quali illegittimità sono emerse.

La dott.ssa Bianchi legge alla commissione il provvedimento di avvio di procedimento di sospensione in autotutela (agli atti).

L'assessore Fracassi precisa ai commissari che l'arch. Moro non è presente in commissione perché impegnato in un incontro di lavoro importante, precedentemente convocato, relativamente a questioni di sicurezza.

Il presidente Rossella lascia la parola al consigliere Giuliani che ne aveva fatto richiesta.

Il consigliere Giuliani chiede alla dottoressa Bianchi, dal punto di vista formale, chi ha l'obbligo di sorveglianza sulla conformità delle costruzioni rispetto gli accordi e alle regole del PRG. L'assessore Fracassi ha fatto riferimento solo all'aspetto volumetrico dell'intervento ma in questo caso il problema è legato alla destinazione d'uso. Chiede quindi se è il Comune di Pavia che ha la responsabilità della

sorveglianza, e con quale strumento verifica la conformità dell'evoluzione della costruzione rispetto le destinazioni d'uso.

La dottoressa Bianchi chiarisce che, nell'atto d'obbligo, è specificato che i contratti di compravendita dovranno essere trasferiti al Comune di Pavia per la verifica.

Il consigliere Giuliani, ritenendo la classificazione a residenze universitarie destinata anche a dipendenti universitari o, in senso lato, a iscritti all'università, chiede come si inserisce la supposta convenzione con l'Università di Pavia.

In particolare vuole capire se il Comune di Pavia inizialmente, sulla base di questa convenzione, aveva di fatto avallato la variazione di destinazione d'uso, ritenendo di rispettare le destinazioni previste dal PRG vigente a suo parere garantite dalla destinazione "ad uso di ricerca" previsto nella convenzione.

La dottoressa Bianchi, previa lettura delle prescrizioni del PRG per "area a servizi universitari", ritiene che la classificazione sia molto ampia sia sotto il profilo oggettivo che soggettivo.

Il presidente Rossella lascia la parola al consigliere Ferloni che ne aveva fatto richiesta.

Il consigliere Ferloni, ringrazia il Direttore Generale per essere intervenuto su questo argomento e per i chiarimenti esplicitati. Chiede formalmente copia del provvedimento di avvio di procedimento di sospensione in autotutela, dell'atto unilaterale d'obbligo del 18/4/2011 e della convenzione con l'Università (che non ritiene una convenzione in quanto l'atto non risulta firmato dal Magnifico Rettore e non risulta un'approvazione o una valutazione del C.d.A. dell'Università).

Dai documenti acquisiti dagli uffici non risulta una paesaggistica successiva a quella rilasciata il 19/11/2009. Chiede quindi conferma sul fatto che non sia stata richiesta un'autorizzazione paesaggistica successiva a quella del 19/11/2009. Gli uffici sostengono che non ci sia una nuova paesaggistica perché il progetto, nella sua forma esteriore, non è cambiato rispetto alla prima autorizzazione. Chiede di poter verificare che questo progetto sia effettivamente coincidente con il progetto presentato in commissione paesaggistica nel Novembre 2009.

La dottoressa Bianchi informa che, dall'analisi del permesso di costruire 53/2011, emergono solo modifiche interne (cantine e mutamento tipologico dell'attività).

Prende la parola il consigliere Gimigliano ritenendo che l'amministrazione abbia agito in trasparenza e sincerità. Ritiene che il permesso di costruire sia conforme alla destinazione urbanistica e si mette in discussione solo la destinazione tipologica dei diversi nuclei che andranno ad occupare queste strutture. Come specificato dall'assessore e dal Direttore Generale, a seguito di una pubblicità che faceva presupporre una diversa destinazione dei nuclei famigliari che avrebbero occupato le strutture, l'amministrazione si è subito attivata con lo strumento giuridico che la legge mette a disposizione avviando il procedimento di verifica in autotutela.

Il presidente Rossella lascia la parola al consigliere Maggi che chiede se le modifiche interne indicate nel permesso di costruire 53/2011 cambieranno la volumetria rispetto alla volumetria del progetto originario.

Il consigliere Maggi chiede inoltre, in base alla destinazione a residenze universitarie, chi sarà titolato all'acquisto. Il dubbio è se deve acquistare direttamente l'università oppure se possono acquistare gli iscritti all'università che prenderanno la residenza.

Il presidente Rossella precisa che il PRG prevedeva l'acquisto da parte di studenti iscritti all'università.

Verbale Commissione III – Gestione del Territorio 17/01/2012

Il consigliere Maggi chiede conferma sulla legittimità di vendere gli appartamenti a studenti universitari che trasferissero lì la residenza.

Il presidente Rossella conferma che gli acquirenti dovevano essere iscritti ad una università lombarda. Lascia ora la parola al consigliere Sacchi.

Il consigliere Sacchi precisa che prima ancora che la vicenda assumesse questi contorni mediatici, come capogruppo della lista Albergati insieme al capogruppo del PD Castagna, avevano presentato una richiesta di accesso agli atti e di chiarimenti su tutta questa vicenda. Ritiene di non aver avuto una risposta esaustiva e chiede formalmente che gli uffici si attivino per dare una risposta esauriente ai quesiti posti.

Il consigliere Pezza chiede quale termine è stato indicato alla società per presentare le controdeduzioni.

La dottoressa Bianchi risponde che era stato indicato il termine del 13/1/2012 ma, prima di quella data, la società ha chiesto un rinvio di 50gg. I 50gg. decorreranno dalla data della sospensione del procedimento e cioè dal 12 gennaio.

Il consigliere Pezza precisa che la richiesta delle ragioni che hanno portato l'amministrazione ad avviare la sospensione in autotutela, era dettata dal fatto che sono consapevoli che il provvedimento di annullamento è un provvedimento forte che deve essere ben supportato dal punto di vista motivazionale. Diversamente si corre il rischio di fare un provvedimento facilmente attaccabile con l'effetto di far annullare dagli interessati il provvedimento di annullamento e far rivivere la convenzione originale. Raccomanda quindi che l'eventuale futuro provvedimento di annullamento sia ben supportato da valide motivazioni.

Precisa che il motivo per cui il loro gruppo ritiene che la modifica al permesso di costruire non era lecita è legato al fatto che quell'area deve essere destinata a servizi. Va bene se si costruiscono istituti di ricerca ma non va bene se si costruisce l'oggetto della ricerca.

Precisa inoltre che non ritiene la società responsabile in alcun modo in quanto ha agito in base ad un permesso di costruire regolarmente rilasciato dal Comune.

Il consigliere Ruffinazzi ritiene che il 'campanello d'allarme' doveva scattare nel momento in cui si appurava che la convenzione chiedeva "...ricerca del settore della qualità architettonica e tecnologica, a condizione che il comune di Pavia presti assenso alla variazione della tipologia dell'intervento da residenza universitaria a residenza per scopi di ricerca...". Ritiene che un funzionario del Comune avrebbe dovuto chiedere maggiori dettagli e chiarimenti su cosa si sarebbe costruito. Ritiene curioso rivedere il provvedimento alla luce della pubblicità perché già dalla convenzione era chiaro ciò che volevano fare.

La dottoressa Bianchi precisa che sono stati valutati tutti gli atti e, anche alla luce delle perplessità formulate dalla commissione, il Dirigente, titolare del procedimento, ha deciso di rivedere gli atti in autotutela nel rispetto dell'interesse pubblico.

Il presidente Rossella lascia ora la parola ai cittadini presenti in commissione.

Prende la parola il Sig. Manna Ciro, responsabile degli operai del cantiere di Punta Est. Precisa che attualmente la loro committente, la società Punta Est, ha sospeso i lavori. Precisa che sono presenti in commissione contro la volontà della società. Questa sospensione dei lavori mette a rischio molti posti di lavoro e il loro futuro perché, fino a quella sospensione, il lavoro era garantito per almeno 2/3 anni e la committente pagava regolarmente.

Concorda con il consigliere che ha affermato che la società non ha nessuna responsabilità in questa vicenda; il contratto per i lavori, con la società Punta Est, è stato firmato solo dopo aver preso visione delle varie licenze, delle convenzioni e degli accordi con l'Università.

E' stato utile partecipare a questa commissione per capire contro chi sarà necessario rivalersi perché, allo stato attuale, il committente ha sospeso i lavori.

Informa che, da una stima approssimativa del danno, si prospetta la perdita di tre anni di lavoro per circa 60 uomini, esclusi gli impiantisti.

Non è interessato alla politica ma ritiene che questi siano solo giochi politici.

Chiede di valutare bene le scelte perché ci saranno delle ripercussioni, anche legali, se questi circa 60 operai perderanno tre anni di lavoro.

L'assessore Fracassi informa che l'architetto Moro potrebbe intervenire alla riunione ma, a causa di un contenzioso con il Sig. Giovannetti, su consiglio del suo legale, non parteciperà se il Sig. Giovannetti è presente. Chiede a Giovannetti se è disposto a lasciare la commissione per permettere l'intervento dell'architetto Moro.

Il sig. Giovannetti, trattandosi di commissione pubblica, ritiene di avere tutti i diritti di restare in commissione.

Il presidente Rossella comunica alla commissione che l'architetto Moro sarà sentito durante un prossimo incontro. Prosegue lasciando la parola al consigliere Vigna.

Il consigliere Vigna sottolinea che, le preoccupazioni sollevate dal Sig. Manna, erano le stesse preoccupazioni sollevate dallo stesso all'inizio della commissione. Come confermato dall'assessore è importante sottolineare che non c'è stato nessun blocco del cantiere da parte del Comune, e la scelta di sospendere i lavori è esclusivamente dell'imprenditore.

Ritiene che l'amministrazione si debba porre in maniera costruttiva per la tutela dei lavoratori.

Il consigliere Giuliani segnala che, nell'ambito della procedura di sospensione in autotutela, sembra curioso che questa amministrazione, anche in relazione ai verbali della commissione di Novembre, non abbia ritenuto opportuno interpellare l'Università di Pavia.

Invita pertanto il Comune ad appurare con l'Università in merito alla regolarità del documento proposto dal DIET come "convenzione".

Ritiene altrettanto curioso che all'interno di questa 'convenzione' si specifichi che l'attività di ricerca proposta si avvierà solo se il Comune di Pavia darà l'autorizzazione a svolgere l'intervento.

Il consigliere Depaoli chiede al Direttore Generale se, nell'ambito della verifica svolta, si sia considerato tutto l'iter del procedimento, compresi i pareri del SUE.

La dottoressa Bianchi risponde in modo affermativo precisando che il funzionario SUE aveva dato un parere negativo da cui il Dirigente si è discostato. Precisa che questa facoltà rientra nel normale iter burocratico.

Il consigliere Depaoli precisa che per i consiglieri l'interlocutrice non è l'impresa che, come precisato in precedenza dal consigliere Pezza, agisce in base ad un provvedimento rilasciato dal Comune. In qualità di consiglieri contestano il provvedimento rilasciato dal Comune e chiedono che l'intervento sia conforme a quanto previsto dalle norme del PRG.

In merito al concetto di 'residenza universitaria' ritiene improbabile che il requisito necessario per poter acquistare sia legato al fatto che un individuo sia semplicemente iscritto all'università; ritiene che per 'residenza universitaria' si debbano intendere collegi, palestre, alloggi.

Il consigliere Pezza ritiene opportuno precisare ai rappresentati dell'impresa presenti in commissione che non si stanno facendo dei giochi politici. L'intento del suo gruppo è finalizzato a capire se il Comune ha rilasciato un provvedimento legittimo o se ci sono stati errori. Questa verifica è importante perché non è nella disponibilità dei funzionari né dei dirigenti del Comune, che hanno come fine ultimo l'interesse pubblico, mantenere in essere un provvedimento ritenuto illegittimo.

Gli interventi sulla stampa locale non erano certamente finalizzati ad attaccare né un'impresa né un imprenditore né un cantiere con i suoi lavoratori.

Il consigliere Vigna ritiene utile puntualizzare che la responsabilità del Comune sulla sospensione dei lavori è nulla in quanto la decisione di sospendere i lavori dipende esclusivamente da una scelta fatta dall'imprenditore.

Il consigliere Demaria chiede, nel caso in cui fosse legittimo costruire residenziale senza vincoli di vendita, quale sarebbe la differenza di oneri a favore del Comune. Ritiene che sia importante anche capire quali potrebbero essere i benefici per il Comune. Sottolinea che l'amministrazione deve tutelare l'interesse pubblico.

Il consigliere Ferloni riferisce che, nel primo progetto, non gli risulta la previsione di alcun onere al Comune.

L'assessore Fracassi risponde ai lavoratori presenti, che lamentano i lavori interrotti dalla società e che si domandano se si tratta solo di una questione politica.

Informa che, in seguito ai vari articoli apparsi sulla stampa locale e in considerazione del fatto che l'intervento sarà realizzato in ogni caso, molti cittadini hanno riferito di ritenere di marginale importanza sapere a chi sarà destinata la residenza.

La società sostiene che, in funzione della convenzione stipulata con l'università, siano autorizzati a chiedere il cambio di destinazione d'uso.

La commissione ha sollevato dei dubbi e su sollecitazione dei commissari, in particolare dei consiglieri Giuliani e Ferloni, ha chiesto di attivarsi per ottenere dall'Università una conferma sulla validità della convenzione sottoscritta dal DIET.

Oggi questa risposta non è ancora pervenuta e quindi invita ulteriormente gli uffici a procedere in questo senso.

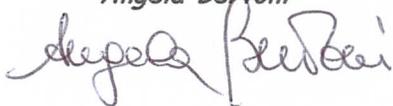
Il compito dell'amministrazione è quello di procedere in modo trasparente, acquisire tutta la documentazione come già detto precedentemente, valutare le controdeduzioni formulate dalla società, confrontare i pareri con l'ausilio dei legali e arrivare alla chiusura del procedimento.

Ritiene indispensabile precisare che l'amministrazione è sempre sensibile ed attenta alle problematiche relative alla salvaguardia dei posti di lavoro, soprattutto in questo momento storico.

Il presidente Rossella, non essendoci altre richieste di intervento sull'argomento all'O.d.G., chiede ai membri della commissione se ci sono osservazioni sul REA presentato a Dicembre. Non essendoci osservazioni da parte dei commissari dichiara chiusa la seduta alle ore 19.40.

La segretaria della Commissione

Angela Bertoni



Il Presidente della Commissione

Rossella Massimo

