



**COMUNE DI PAVIA
COMMISSIONE CONSILIARE III**

Al PG 3007/2012

**COMMISSIONE CONSILIARE III GESTIONE DEL TERRITORIO
LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - POLITICHE DELLA
MOBILITÀ - PROTEZIONE CIVILE**

SEDUTA DEL 07 FEBBRAIO 2012.

Il giorno 07 febbraio 2012, alle ore 17.00, in seduta di prima convocazione e, alle ore 18.00, in seduta di seconda convocazione, si è riunita presso la Sala Gruppi 1 del Comune di Pavia, la Commissione Consiliare III per la trattazione del seguente ordine del giorno:

- 1. Discussione Punta Est;**
- 2. Varie ed eventuali.**

Sono presenti in seduta di prima convocazione:

- Nessuno

Componenti della Commissione III:

Presenti: Massimo Rossella (7), Valerio Gimigliano in sostituzione di Giuseppe Arcuri (7), Matteo Mognaschi (5), Giovanni Demaria (2), Francesco Adenti (2), Giuliano Ruffinazzi (5), Matteo Pezza (5), Luigi Boffini (4), Paolo Ferloni (1), Vincenzo Vigna (1).

Sono presenti inoltre:

- Architetto Moro Angelo Dirigente Settore Ambiente e Territorio
- Consiglieri Sergio Maggi, Massimo Depaoli

Il **Presidente**, verificata la validità della seduta per la presenza del numero legale, alle ore 18.10, dichiara aperta la riunione introducendo il 1° punto iscritto all'O.d.G.

Il consigliere Ruffinazzi chiede quali siano le motivazioni/ragioni che hanno spinto gli uffici ad avviare il procedimento di autotutela in merito al permesso di costruire dell'area Punta Est.

L'Arch. Moro risponde che, le motivazioni che hanno portato ad avviare il procedimento di annullamento in via di autotutela sono emerse ed evidenziate dalla Commissione Territorio dei mesi scorsi ed in particolare:

- pubblicità ingannevole apparsa sui quotidiani;
- dubbi sulla veridicità della convenzione sottoscritta dal committente con l'Università, se pur garantita da un atto d'obbligo sottoscritta davanti ad un notaio.

Il committente ha la facoltà di presentare le osservazioni e le controdeduzioni in merito all'avvio del procedimento.

Il consigliere Vigna chiede se l'avvio del procedimento di annullamento in via di autotutela sia la conseguenza della pubblicità apparsa sui giornali.

L'Arch. Moro risponde che la pubblicità non contemplava riferimenti ai contenuti dell'atto d'obbligo presentato dal committente al Comune.

Il consigliere Vigna pone un quesito: se non ci fosse stata una pubblicità ingannevole così evidente tale da sollevare dubbi sulla regolarità della procedura, il comune di quali strumenti dispone per poter capire la regolarità della procedura?

L'Arch. Moro risponde al consigliere Vigna se si riferisce ad un controllo burocratico o ad una verifica tecnica?

Il consigliere Vigna precisa: il comune quali strumenti ha per poter controllare ed evitare vicende del genere?

Entra il consigliere Mognaschi ore 18,47.

L'arch. Moro risponde che, l'art.27 del DPR 380/01 demanda al responsabile del Settore Ambiente e territorio, in concomitanza con gli organi di polizia locale, come previsto dall'art.80 del Regolamento edilizio comunale, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. Il metodo va valutato di conseguenza.

Il consigliere Rossella precisa che l'intervento era legato ad una convenzione con l'università che prevede una linea di ricerca, e solleva dubbi circa il fatto che la polizia possa sindacare il merito della ricerca, è un 'argomento molto complesso. Il comune ha prestato fede alla ricerca indicata nella convenzione.

Il consigliere Rossella ricorda che in una precedente seduta della commissione III aveva suggerito di chiedere informazioni all'università per ottenere approfondimenti circa la tipologia della ricerca citata nella convenzione.

Il consigliere Pezza precisa che aveva chiesto la documentazione, e non avendola ricevuta, quindi non è stato possibile approfondire l'analisi delle motivazioni dell'avvio del procedimento; sottolinea che le questioni da approfondire sono sostanzialmente due:

- la compatibilità tra quanto deve essere costruito e la destinazione dell'area;
- eventuali conseguenze in caso di mancato rinnovo della convenzione.

Non concorda con le ragioni che sono alla base dell'avvio del procedimento di autotutela, anzi ritiene che queste motivazioni siano irrilevanti, e che la questione da analizzare sia la congruenza o meno tra quello che si sta costruendo e la destinazione dell'area

Ritiene che le ragioni per cui era stato chiesto un riesame della pratica erano capire se le residenze, ancorché costruite al fine poi di essere studiate, fossero compatibili con la destinazione d'uso dell'area.

Il consigliere Pezza chiede quando scade il termine per la conclusione del procedimento di annullamento in via di autotutela.

Il consigliere Pezza chiede se si continua a ritenere che le residenze, ancorché costruite al fine poi di essere studiate, siano compatibili con la destinazione d'uso dell'area? Inoltre chiede cosa potrebbe accadere se in futuro venisse presentata una richiesta di permesso di costruire su di un'altra area destinata a servizi universitari per costruire residenze per poi compiere ricerche.

L'Arch. Moro risponde che il procedimento deve concludersi per legge entro 30 giorni ma può essere chiesto un differimento fino al massimo di 90 giorni, comunque il procedimento dovrebbe concludersi entro fine mese di febbraio o al massimo entro inizio di marzo. In merito alla seconda domanda l'architetto Moro precisa che non esistono altre aree a destinazione servizi universitari.

L'architetto Moro ritiene che non esistano altri vizi di legittimità in questa procedura considerando che il permesso di costruire non è stato rilasciato come presupposti di residenze ad uso abitativo; inoltre gli standards urbanistici sono già garantiti, gli oneri di urbanizzazione sono stati pagati, secondo i disposti del REA e l'atto d'obbligo, suffragato dalla convenzione sottoscritta con l'università, garantisce il rispetto delle norme di attuazione; precisa che l'oggetto del permesso di costruire non è per costruzione di residenze.

Il consigliere Pezza precisa che il presupposto per l'avvio di un procedimento di annullamento è il riconoscimento di un vizio di legittimità dell'atto emesso; chiede di sapere qual è il vizio di legittimità che giustifica l'avvio di questo procedimento di annullamento in via di autotutela.

L'architetto Moro risponde che nella comunicazione di avvio del procedimento è indicata la ragione per cui è stato avviato, cioè la veridicità della convenzione; infatti se la convenzione non dovesse garantire quanto sostenuto nell'atto d'obbligo, il provvedimento non sarebbe più legittimo.

Il consigliere Pezza afferma che, se l'università confermasse la convenzione allora il permesso di costruire sarebbe legittimo. Il consigliere Pezza precisa che alla conclusione del riesame della pratica si aspettava di ricevere un parere scritto.

L'architetto Moro risponde che il riesame della pratica è tuttora in corso.

Il consigliere Ruffinazzi ribadisce che si aspettava di ricevere un parere scritto da parte della Dott.ssa Bianchi.

Il consigliere Pezza ribadisce che si erano rivolti alla Dott.ssa Bianchi affinché analizzasse la questione e rendesse una relazione scritta.

Il consigliere Adenti ritiene che sarebbe stato più utile convocare la commissione dopo aver visionato i documenti; ritiene che una volta visionati ed analizzati i documenti sarà possibile comprendere meglio la questione.

Il consigliere Rossella afferma che dopo aver ascoltato l'architetto Moro siano chiari i motivi per cui è stato avviato il procedimento di annullamento in via di autotutela.

Il consigliere Gimigliano si dichiara soddisfatto in quanto dopo aver sentito la Dott.ssa Bianchi, e l'architetto Moro ritiene che la questione sia stata trattata in modo approfondito; ritiene che non si possa sindacare la tipologia delle costruzioni in quanto, in base agli atti, siano ampiamente rispettate, il problema invece riguarda la destinazione delle abitazioni sul quale dovrà vigilare, come ricordato dall'architetto Moro, il settore tecnico; ritiene inoltre che l'architetto Moro abbia ampiamente tutelato il Comune avviando il procedimento di annullamento in via di autotutela.

Il consigliere Ruffinazzi ribadisce che il vizio della procedura sia la congruità tra le indicazioni dettate dal PRG (servizi universitari) e il fatto che si possano costruire edifici residenziali e poi venderli sul libero mercato; ribadisce il fatto che la convenzione con l'università presenta lati oscuri e poco comprensibili, non si capisce quale tipo di ricerca svolgerà e la natura del documento (se si tratta di un contratto o di una convenzione).

L'architetto Moro precisa che le nostre norme non creano pregiudizi sulla vendita, ma disciplinano la destinazione; pertanto non si può impedirne la vendita; il comune ha l'obbligo di vigilare sulla

destinazione perché questo è quanto previsto dalle norme di attuazione del PRG. Se in futuro non fosse rispettata la destinazione, ai sensi dell'articolo 27 del DPR 380/01 e del regolamento edilizio comunale sarà sempre possibile avviare una procedura per opere conformi alle destinazioni del PRG ed avviare le relative procedure sanzionatorie.

Il consigliere Ruffinazzi chiede cosa prevede l'atto d'obbligo, il costruttore a chi può vendere e cosa si possa costruire.

L'architetto Moro risponde che, l'atto d'obbligo prevede il vincolo alla destinazione di attività studio e di ricerca, che deve essere trascritto negli atti di vendita e deve essere rispettato; qualora alla scadenza della convenzione il proprietario non dovesse sottoscrivere una nuova convenzione con altro istituto universitario o di ricerca, i presupposti andrebbero a decadere, rendendo annullabile il permesso di costruire. Ritiene che il comune di Pavia si sia tutelato con l'atto d'obbligo.

Il consigliere Ruffinazzi chiede una delucidazione: in base al secondo atto d'obbligo, il costruttore può vendere su libero mercato gli edifici.

L'architetto Moro risponde che è possibile vendere sul libero mercato ma con il vincolo di destinazione di studio e di ricerca. Ribadisce che negli atti di vendita deve essere riportato l'atto d'obbligo affinché i proprietari siano consapevoli che quegli immobili sono destinati a scopi di ricerca e studio.

Ore 19,10 esce il consigliere Demaria.

Il consigliere Pezza chiede cosa succederebbe nel caso in cui la convenzione non venisse rinnovata; in assenza di una convenzione questi edifici potrebbero essere abitati oppure no.

L'architetto Moro risponde che se la convenzione non venisse rinnovata sarebbe perseguibile stante i disposti della vigilanza edilizia; questo è un rischio che l'operatore si è assunto.

Il consigliere Maggi chiede quale sia la tipologia degli immobili realizzati.

L'architetto Moro risponde che il progetto edilizio nella sua natura non è stato modificato, l'unica modifica tra il primo permesso di costruire ed il secondo è il fatto che sono stati individuati uno spazio comune e uno spazio destinato a laboratorio dell'università, oltre a cantine interne.

Il consigliere Depaoli chiede una precisazione in merito a quale sia la differenza tra il primo ed il secondo permesso di costruire.

L'architetto Moro risponde che la differenza consiste nel fatto che il secondo permesso prevede la variazione per mutazione tipologica.

Ore 19,20 esce l'architetto Moro.

Il consigliere Ferloni chiarisce che il piano De Carlo prevedeva che l'università si estendesse non solo nella zona di Pavia Ovest, ma si sviluppasse a raggiera anche nel resto del territorio del comune. Il progetto De Carlo si ispirava ad una visione policentrica di sviluppo dell'università.

Il consigliere Ferloni chiarisce inoltre che si sta usando impropriamente il termine convenzione in merito all'accordo sottoscritto tra l'università e il costruttore di Punta Est, questo è un contratto di servizi e non una convenzione perché la convenzione è approvata dal consiglio d'amministrazione e sottoscritta dal rettore; si tratta di un contratto di servizio con un dipartimento.

Il consigliere Ferloni cita una conversazione avuta con il rettore ed il pro-rettore vicario durante il funerale del professore Gigli qualche giorno fa durante la quale il pro-rettore vicario ha dichiarato che l'università è ben felice di non aver firmato la convenzione di Punta Est, ed il consiglio di amministrazione non ha alcuna intenzione di fare una convenzione su Punta Est. Ribadisce che il documento di cui si sta parlando sia un contratto di servizio con un dipartimento e non una convenzione con l'Università. Ritiene che il comune non dovrebbe qualificare l'atto di cui si sta discutendo come una convenzione, ed anzi ritiene che in questa situazione il Comune sia parte lesa.

Il consigliere Pezza ritiene che le motivazioni poste a base dell'avvio del procedimento di annullamento in via di autotutela siano infondate e ribadisce che l'illegittimità del provvedimento vada individuata nella non conformità tra quanto autorizzato e la destinazione d'uso dell'area. Il consigliere Pezza inoltre teme che basterà una semplice osservazione, sebbene ben articolata, dell'università o di un ente di ricerca che confermi l'accordo sottoscritto per salvare il permesso di costruire.

Il consigliere Ruffinazzi ribadisce che il vizio sia da individuare nel passaggio da residenza universitaria a residenza a scopo di ricerca, questo consente ai signori di punta est di vendere gli appartamenti sul libero mercato; in questo caso è stato sufficiente dire che l'Università svolge una ricerca per consentire il passaggio da residenza universitaria a residenza a scopo di ricerca.

Il consigliere Ferloni precisa che nel marzo 2011 gli uffici avevano espresso parere non favorevole sulla documentazione in quel momento agli atti perché il responsabile del procedimento aveva detto che la licenza edilizia non si poteva concedere, ma successivamente a maggio l'architetto Moro, a seguito di nuova integrazione documentale, ha rilasciato il permesso di costruire.

Il consigliere Ferloni ritiene che l'incongruenza tra il diniego di marzo e il permesso rilasciato a maggio vada vista non solo dal punto di vista tecnico, ma anche politico. Si dovrà valutare a livello politico se la realizzazione di questo complesso sia vantaggioso per la città.

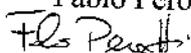
Il consigliere Vigna ritiene che la politica debba fare una riflessione su come ci si debba comportare in futuro in situazioni di questo tipo.

Il consigliere Ruffinazzi si dichiara deluso sulle ragioni alla base dell'avvio del procedimento di annullamento in via di autotutela e ribadisce che le ragioni dell'illegittimità siano da rintracciare nel passaggio da residenza universitaria a residenza a scopo di ricerca, e che si rischia di creare per il futuro un precedente molto pericoloso per le aree destinate a servizi, ritiene che ci sia stata un'interpretazione estensiva sbagliata delle norme del PRG.

Alle ore 19.25 il **Presidente** dichiara chiusa la riunione.

Il Segretario della Commissione III

Fabio Perotti



Il Presidente della Commissione III

Massimo Rossella

