



Il Sindaco di Pisa

Protocollo n. 55339

Pisa, 13 dicembre 2012

**INSEDIAMENTO DI IKEA A PISA.
RICOSTRUZIONE DEL PERCORSO AMMINISTRATIVO DELLA
VENDITA DI VIA "DI MEZZANINA" ALLA SOCIETA' SVILUPPO
NAVICELLI SPA**

A seguito dalla recente pubblicazione di alcuni articoli su organi di stampa, su notiziari on line e su social network nei quali si contesta al Comune, senza infingimenti di sorta, di aver consentito alla Sviluppo Navicelli SpA un notevole guadagno, a discapito delle casse comunali, attraverso la vendita della via di Mezzanina ad IKEA al prezzo di circa 200 euro al mq, il Comune, nella persona del sottoscritto Sindaco, ha ritenuto opportuno effettuare una ricostruzione puntuale del percorso politico e giuridico-amministrativo che ha condotto alla vendita, da parte del Comune stesso, dell'area in questione alla società Sviluppo Navicelli spa al prezzo di euro 50 al mq.

La redazione dell'elaborato è stata sostenuta, per gli aspetti più squisitamente tecnici, dalla collaborazione del prof. avv. Tullio Padovani e dell'avv. Giuseppe Toscano.

La specifica contestazione mossa nelle pubblicazioni poc'anzi ricordate attiene non tanto ai contenuti della transazione commerciale intervenuta tra Sviluppo Navicelli SpA ed IKEA Italia SpA, quanto alla circostanza che il Comune di Pisa abbia in qualche modo "permesso" tale operazione, di fatto rinunciando a compierla direttamente. In proposito, si sostiene che il notevole incremento di valore del bene - conseguente alla approvazione

definitiva, da parte dello stesso Comune, della variante che permetteva l'ingresso di IKEA nella zona dei Navicelli -, non sarebbe stato "messo a frutto" dal Comune di Pisa, che pur avendo precedentemente stipulato il contratto di compravendita con la Sviluppo Navicelli SpA, non ne aveva ancora incassato il prezzo: ragion per cui - si sostiene - avrebbe potuto rinegoziare la vendita a condizioni più vantaggiose.

1.

E' opportuno rilevare subito come la ricostruzione dei fatti operata da tali fonti d'informazione si fondi su una lettura oltremodo parziale degli atti, e si risolva in una descrizione fuorviante e francamente tendenziosa del comportamento del Comune e, nello specifico, del sottoscritto, il quale ha l'unica ed esclusiva 'responsabilità' (che intensamente rivendica) di aver fortemente caldeggiato l'ingresso di IKEA nel territorio comunale, considerandolo - ciò che indiscutibilmente rappresenta - un'occasione di sviluppo economico per il territorio comunale in generale e della zona dei Navicelli in particolare.

Per fare chiarezza, occorre partire dalle origini. La "vicenda IKEA" per il Comune di Pisa e per gli altri comuni limitrofi inizia nel marzo del 2011, prima del fallimento della trattativa tra la multinazionale svedese ed il Comune di Vecchiano.

Il Presidente della Regione Dr. Enrico Rossi aveva, infatti, intrapreso già in quel periodo un'azione volta a coinvolgere tutti i comuni "pisani" nell'individuazione di un'area idonea per l'insediamento di un secondo punto vendita IKEA in Toscana. Intento suggerito anche dal desiderio di rispondere, con i fatti, ad una crescente campagna di stampa nazionale e internazionale che raffigurava la Toscana ed, in particolare, la provincia di Pisa, come incapaci di cogliere opportunità di sviluppo economico e di creazione di posti di lavoro nel bel mezzo di una crisi economica spaventosa.

Quando nel maggio 2011 tramontò la possibilità dell'insediamento della multinazionale nel territorio del Comune di Vecchiano, l'amministrazione di Pisa, decisa fermamente a sfruttare l'opportunità di avere sul proprio territorio il nuovo punto vendita, si fece avanti contattando l'amministratore delegato di IKEA retail Srl Dr. Lars Pettersson.

Venne poi istituito un tavolo di lavoro e di approfondimento, sotto la diretta responsabilità del Presidente Dr. Enrico Rossi e furono raccolte le proposte di molti comuni, anche al di fuori dell'ambito territoriale pisano.

In particolare, il Comune di Pisa presentò alla Regione una cartografia nella quale venivano proposti, in modo unitario e senza preferenze, tre possibili siti nei quali ubicare il negozio: l'area di proprietà della Sviluppo Navicelli; l'area contigua di proprietà Vacis; un'ampia area ubicata nella Zona Industriale Pisa-Cascina.

Per ciascuna di esse, inoltre, veniva presentata una scheda tecnica che ne riportava le funzioni e le destinazioni secondo il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico, con le eventuali varianti necessarie a consentire l'insediamento dell'attività commerciale, le superfici disponibili, le distanze dagli svincoli della strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno e dell'autostrada, le infrastrutture relative a logistica, trasporti e mobilità nelle zone adiacenti e lo stato attuale dell'area. Il materiale complessivamente raccolto - nel nostro caso anche per iniziativa della Provincia di Pisa - fu consegnato dalla Regione Toscana al gruppo IKEA che, valutando autonomamente le diverse proposte, comunicò, infine, alla Regione Toscana che la propria scelta era per zona interclusa fra la strada statale "Aurelia" e il Canale dei Navicelli di proprietà della società Sviluppo Navicelli SpA.

Il ventaglio di opzioni fornito dal Comune mostra, incontrovertibilmente, come l'interesse all'operazione fosse assolutamente sganciato dall'individuazione specifica del luogo sul quale sarebbe sorto il nuovo insediamento commerciale. D'altra parte, l'opportunità di indicare diverse soluzioni era stata condivisa fin dal primo incontro con il Presidente della Regione e valeva per tutti i comuni dell'area pisana.

2.

Da un punto di vista più strettamente giuridico-amministrativo occorre rammentare come la vicenda della vendita della cd Mezzanina alla Sviluppo Navicelli SpA prende le mosse da una deliberazione di G.C. (la n. 265) approvata il 31 ottobre 2005, e nel precedente mandato amministrativo e cioè molto tempo prima che l'ipotesi IKEA si affacciasse all'orizzonte.

In quella sede, il Comune di Pisa approvò un accordo con la Provincia, la Camera di Commercio, il Consorzio Darsena Pisana, la Sviluppo Navicelli Srl, la SAT, la Navicelli SpA, la 46esima Aerobrigata e il Consorzio Fiumi e Fossi, *"...per la realizzazione di infrastrutture connesse allo sviluppo dell'area cantieristica dei Navicelli"*.

Nel deliberato si parlava per la prima volta espressamente della via di Mezzanina: la Giunta dichiarava, nel quarto alinea, *"... di impegnarsi a sottoporre nel più breve tempo possibile al Consiglio Comunale la proposta di alienazione alla Sviluppo Navicelli Srl del sedime stradale cd della Mezzanina"*.

Nell'accordo approvato in bozza, tra gli impegni assunti dalla Sviluppo Navicelli SpA figuravano un contributo al Comune di Pisa per 2 milioni di euro per la realizzazione delle opere previste dall'art. 2, la cessione gratuita di aree necessarie alla realizzazione del II e III lotto della bonifica idraulica, la disponibilità a ricevere nelle aree di sua proprietà 80.000 mc di terreno proveniente dagli scavi necessari per la bonifica idraulica.

Nella bozza di accordo non si parlava della via di Mezzanina, evidentemente perché la Giunta non poteva "disporre" di quel bene, senza il preventivo iter autorizzativo del Consiglio Comunale. L'accordo venne poi sottoscritto in data 4 novembre 2005, e la Sviluppo Navicelli SpA depositò in Comune la distinta bancaria che attestava l'avvenuto assolvimento degli impegni assunti in ordine al contributo di 2 milioni di euro.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 20 luglio 2006, in sede di integrazione del piano di dismissione patrimoniale approvato con una precedente delibera del giugno 2005, venne inserito tra i beni da dismettere (a trattativa privata con i confinanti), il sedime della via di Mezzanina, con allegata relazione di stima (dalla quale si evinceva che la porzione a Nord della strada statale "Aurelia" aveva una superficie di 3.450 m², mentre quella a Sud aveva una superficie di 15.600 mq. Nella stessa relazione di stima si evidenziava che la porzione a Nord *"...è stata richiesta da un proprietario confinante"*, mentre la porzione a Sud *"...è stata richiesta dalla società proprietaria dei terreni circostanti con impegno della Giunta Municipale alla cessione (delibera n. 265 del 31 ottobre 2005)"*. Si dava atto, inoltre, che *"...Entrambe queste zone sono soggette alla Variante allo strumento urbanistico per l'area produttiva Navicelli, comunque confermando le attività previste in zona"*. Ed il valore di stima veniva individuato in 50,00 euro/mq, trattandosi "... di zone destinate alla cantieristica o comunque produttive e/o per servizi"

Successivamente, e cioè in data 8 ottobre 2007, venne stipulata la convenzione tra il Comune di Pisa, rappresentato dall'Arch. Gabriele Berti, ed i soggetti pubblici e privati coinvolti nel piano attuativo di cui alla scheda norma 26.1-UMI 2, 3, 4/A e 4/B, tra i quali, naturalmente, figurava anche la società Sviluppo Navicelli SpA.

L'oggetto della convenzione era la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri concessori ed in esecuzione dell'accordo del 4 novembre 2005 e della delibera della Giunta Municipale n. 265 del 31 ottobre 2005.

In tale atto veniva specificato che la Sviluppo Navicelli era il soggetto attuatore del piano particolareggiato, e si indicava, erroneamente, che, fermi restando tutti gli altri impegni assunti nell'accordo del novembre 2005, una volta "*...completate tutte le opere di sistemazione idraulica di spettanza del Comune di Pisa e tutte le opere di urbanizzazione spettanti alla Sviluppo Navicelli SpA, il Comune di Pisa procederà a cedere gratuitamente alla società Sviluppo Navicelli SpA il sedime della ex via della Mezzanina ricadente nel perimetro delle UMI 2, 3, 4/A e 4/B*".

Che il riferimento ad una cessione gratuita dipendesse da di un mero errore materiale - indotto dalla falsa rappresentazione formatasi in capo al dirigente responsabile, Arch. Berti, della natura di corrispettivo della cessione gratuita della strada a fronte delle cospicue obbligazioni assunte nell'atto dalla Navicelli spa - si evince pacificamente da due circostanze.

In primo luogo dal fatto che la medesima strada era già stata indicata come destinata all'alienazione dal Consiglio Comunale (deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 20 luglio 2006, con un valore di stima complessivamente pari a 952.500,00 euro), e, in secondo luogo, dalla circostanza che nel successivo atto stipulato tra il Comune e la società Sviluppo Navicelli, del 22 luglio 2008, di "*Cessione gratuita in adempimento di obblighi assunti con convezione urbanistica*", con cui la Sviluppo Navicelli SpA trasferiva a titolo gratuito i terreni interessati dalle opere di realizzazione delle infrastrutture relative allo sviluppo del canale dei Navicelli, veniva specificato all'art. 4 che "*a maggior chiarimento di quanto espresso al punto della più volte citata convenzione ai rogiti Notaio Romoli di San Giuliano Terme in data 8 ottobre 2007, rep. N. 29516/404, che la cessione da parte del Comune di Pisa delle aree facenti parte della ex strada comunale mezzanina sarà effettuata a titolo oneroso, così come stabilito negli atti deliberativi dell'Ente*".

L'atto fu sottoscritto dalla Sviluppo Navicelli SpA senza riserva o eccezione di sorta, confermando la chiara volontà comunale di assentire una cessione a titolo oneroso della strada comunale di Mezzanina.

Né il quadro muta sostanzialmente quando, in data 4 giugno 2009, il medesimo dirigente - che non aveva partecipato alla cessione del 22 luglio 2008 ed era ancora erroneamente convinto della gratuità della stessa - trasferì a titolo gratuito la proprietà del bene.

Tale comportamento, addebitabile all'operato di un singolo dirigente, non è certamente imputabile all'amministrazione comunale che, comunque, ben prima che la questione fosse oggetto di divulgazione, aveva provveduto a porre rimedio alla grave incongruenza tra atti deliberativi degli organi comunali ed adempimenti esecutivi.

Infatti, la cessione della porzione di via di Mezzanina alla Sviluppo Navicelli SpA è stata gratuita solo dal 4 giugno 2009 fino all'11 giugno 2009, quando il Segretario generale del Comune Dr.ssa Angela Nobile, subito accortasi dell'errore, informava il Dirigente che la vendita doveva avvenire a titolo oneroso secondo gli importi stabiliti dalla delibera n. 57 del 2006.

Immediatamente dopo - cioè il 14 luglio 2009 - lo stesso Dirigente integrava la sua precedente determina stabilendo che la cessione della area era da intendersi a titolo oneroso, integrando il prezzo dovuto con gli interessi di legge (conteggiati i quali il costo è passato da 50 euro/mq a 51,66 euro/mq) e contestualmente concedendo una dilazione di pagamento.

In epoca coeva (febbraio 2009) il Comune provvedeva anche alla vendita anche dell'altra porzione della summenzionata via, al prezzo di 50 e/mq alla società Edilnuova Toscana Srl.

Per la verità in questo contratto figurava una previsione non presente in quello siglato con la Sviluppo Navicelli, e che merita qualche approfondimento. Si prevedeva, infatti, all'art. 5 che *"Per un periodo di 10 anni dalla data odierna il bene in questione non potrà essere alienato e non potrà costituire oggetto di preliminare di vendita. In caso di violazione del divieto di alienazione, la parte acquirente dovrà versare al Comune di Pisa una penale pari alla differenza tra il prezzo ricevuto dal nuovo acquirente e quella pagato all'Amministrazione Comunale ..."*.

Tale previsione, assente nel contratto stipulato con la Sviluppo Navicelli SpA sembrerebbe dar luogo ad una ingiustificata disparità di trattamento tra i due acquirenti.

Tuttavia occorre considerare che questa disparità è giustificata dalla profonda differenza che intercorre tra i due soggetti privati interessati.

Difatti, mentre la Edilnuova Toscana Srl è un privato, per così dire, puro, un semplice acquirente, la Sviluppo Navicelli SpA è parte dell'accordo del 2005, e, in conseguenza della convenzione urbanistica dell'ottobre 2007, soggetto attuatore del più volte richiamato piano particolareggiato.

Più precisamente la società Edilnuova Toscana Srl era proprietaria di un'area sulla quale poteva costruire, in via diretta, tramite rilascio di un permesso, senza alcun obbligo di realizzare opere di urbanizzazione derivanti da una convenzione.

L'alienazione di via di Mezzanina alla Sviluppo Navicelli SpA si inseriva invece in un più ampio contesto che già prevedeva una serie di impegni da parte della società, assolti in parte nel 2005 (versamento del contributo di 2 milioni di euro) e in parte nel 2008 (cessioni gratuite varie in adempimento degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica), per cui non era possibile prevedere un analogo divieto in capo alla Sviluppo Navicelli SpA, salvo rimettere arbitrariamente in discussione tutti gli accordi già conclusi.

3.

In relazione agli errori commessi nella cessione della Mezzanina dal Dirigente Arch. Gabriele Berti, non è fuori luogo ricordare come questi abbia subito un procedimento disciplinare conclusosi con l'infrazione di una sanzione pecuniaria.

Pertanto, ed a riprova della serietà del comportamento degli organi comunali, l'errore del Dirigente (riconducibile, come già ricordato, alla supposizione che il complessivo rapporto risultante dall'originario accordo del 2005, visti gli impegni assunti ed assolti dai privati, e segnatamente dalla Sviluppo Navicelli Spa, fosse adeguatamente riequilibrato dalla cessione gratuita della porzione della via di Mezzanina), non solo è stato immediatamente corretto, ma è stato anche sanzionato.

Per quanto attiene alla variante approvata con delibera n. 20 del 24 maggio 2012 (cosiddetta "variante IKEA"), in primo luogo occorre specificare come la celerità nell'approvazione sia piuttosto frequente nel Comune di Pisa (si pensi alle varianti per la riqualificazione dell'area St. Gobain, del piano particolareggiato di via Battisti/via Quarantola/Stazione, della nuova Caserma di Ospedaletto e del People Mover, tutte

adottate in tempi rapidissimi) e come questa capacità sia riconosciuta e ritenuta significativa da altre istituzioni che cooperano con il Comune e, nella realtà locale, dagli operatori economici e dai sindacati che rappresentano il lavoro dipendente. Gravare di sospetti la sollecitudine dell'azione amministrativa appare quindi non solo "curioso" di per sé, ma del tutto in contrasto con la prassi seguita.

Inoltre, nel caso in questione, non si trattava di una variante cosiddetta "radicale", cioè totalmente modificativa della precedente destinazione, ma solo di circoscritta modifica dell'assetto originario - già destinato ad attività commerciali, oltre che a servizi per la nautica e ad industria cantieristica, seppur di diverso genere e dimensione - con l'inserimento della tipologia della grande superficie di vendita e con una notevole diminuzione della SUL. E la variante urbanistica, è opportuno ribadirlo, è stata approvata dal Consiglio Comunale, dopo un impegnativo percorso partecipativo, con una maggioranza assai più ampia di quella che sostiene il governo della città ed in stretta collaborazione con la Regione Toscana.

D'altra parte, gli effetti positivi dell'approvazione della variante non si riflettono solo sull'occupazione, ma includono anche la realizzazione, in tempi brevi, di un piano per la completa messa in sicurezza e fluidificazione del traffico dell'intero tratto urbano della strada statale "Aurelia". Il piano è finanziato dalla Regione Toscana con 2,5 milioni di euro - in attuazione di un Protocollo d'intesa sottoscritto fra Regione, Provincia e Comune precedente alla decisione del gruppo IKEA d'insediarsi a Pisa -, e in parte si realizza con i proventi del costo di costruzione, ammontante a circa 1.882.018 euro, anticipato interamente da IKEA al momento del rilascio del permesso di costruire.

4.

In relazione all'ipotetico danno che il Comune potrebbe aver subito per la vendita, nell'anno 2009, di aree la cui stima risaliva all'anno 2006, riscuotendone i relativi importi nel 2012, è sufficiente qui rammentare che sono stati integralmente corrisposti gli interessi di legge; ragion per cui di danno non è proprio il caso di parlare.

Né può suscitare perplessità la circostanza che la valutazione dell'area, effettuata nel 2006, sia stata tenuta ferma fino al 2009, giacché i reciproci impegni tra le parti erano addirittura risalenti al 2005 (cessione gratuita di terreni da parte della Sviluppo Navicelli

SpA e impegno ad alienare la via di Mezzanina da parte del Comune), e sono stati portati ad effetto solo tre anni dopo: risulta già evidente che se il Comune avesse rivalutato le sue aree, l'intero accordo avrebbe dovuto essere di conseguenza negoziato con una diversa attribuzione di oneri e vantaggi.

D'altra parte, la presunta quadruplicazione del valore del terreno denunciata da alcuni organi di informazione, è frutto di un calcolo incompleto, in quanto la cessione della via di Mezzanina da parte del Comune deve essere necessariamente collocata nel quadro complessivo degli accordi del 2005 e dei relativi contratti del 2008 (quando la società Sviluppo Navicelli SpA cede a titolo gratuito i suoi terreni al Comune) e del 2009 (quando il Comune cede a titolo oneroso la porzione della via di Mezzanina alla stessa società).

Solo tenendo conto degli impegni assunti dalla Sviluppo Navicelli SpA nel complessivo accordo con il Comune (acquisto delle aree, contributo al Comune per il sovrappasso, realizzazione della darsena, bonifica dell'area, realizzazione delle opere di urbanizzazione) si può, alla fine, pervenire ad una corretta valutazione del valore dell'area.

In proposito, può risultare utile, per una precisa individuazione dei valori in gioco, la seguente ricostruzione.

Dalle notizie riportate dalla stampa si è potuto apprendere che l'area acquistata da IKEA per mq. 91.383 di superficie fondiaria e 32.200 di superficie utile lorda, è stata venduta da Sviluppo Navicelli SpA per l'importo di 18.420.000 euro, al netto di IVA.

Ciò comporta un costo unitario pari a:

Superficie fondiaria:	201,57 euro/mq.
Superficie utile lorda:	572,05 euro/mq.

Facendo un passo indietro, è stato possibile reperire un altro atto di cessione di aree, da destinare esclusivamente alla cantieristica, da parte sempre della Sviluppo Navicelli S.p.A. alla Cantieri Navali Codecasa Tre SpA. (atto notaio Marco Marvaso di Seravezza, rep. 8757 del 26 ottobre 2009), dal quale si evince che il prezzo fu in quel caso fissato in 2.450.000 euro per una superficie fondiaria di 10.000 mq ed una superficie utile lorda di 6.000 mq.

Da ciò discende che i costi unitari di quella cessione corrispondevano a:

Superficie fondiaria: 245,00 €/mq.

Superficie utile lorda: 408,33 €/mq.

Premesso che le differenze riscontrabili nei due casi tra i valori riferiti alla superficie fondiaria ed alla superficie utile lorda derivano dal fatto che i lotti destinati ai cantieri hanno una notevole incidenza della SUL sull'area (mentre nel caso della grande distribuzione l'incidenza è inferiore per la necessità di avere grandi superfici da destinare ai parcheggi di relazione), si può esaminare, per raffronto, il potenziale edificatorio delle aree ricadenti nel comparto prima e dopo la variante urbanistica del 2012.

Considerando invariati i costi di acquisizione, bonifica, urbanizzazione, cessione e contributi vari in capo alla Sviluppo Navicelli SpA, e di cui si è precedentemente detto, sulla base dei valori di mercato (desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona di Porta a Mare), è possibile verificare che la potenzialità economica complessiva resta pressoché invariata, come si evince dalle tabelle che seguono.

Ipotesi ante-variante

Destinazione	SUL	val. unitario minimo	val. unitario massimo	totale a val. minimo €	totale a val. massimo €
Produttiva	110.000	408,33		44.916.300	44.916.300
Servizi	48.894	1.300	2.200	63.679.200	107.764.800
new economy	9.335	1.550	2.200	14.469.250	20.537.000
				123.064.750	173.218.100

Ipotesi post-variante

Destinazione	SUL	val. unitario minimo	val. unitario massimo	totale a val. minimo €	totale a val. massimo €
Produttiva	81.000	408,33		33.074.730	33.074.730
Servizi	25.000	1.300	2.200	32.500.000	55.000.000
new economy	--	1.550	2.200	--	--
GSV	32.200	572,05		18.420.000	18.420.000

	83.994.730	106.494.730
--	------------	-------------

Si tratta di una ricostruzione "ipotetica", ma dimostrativa del fatto che, a parità di valori, la variante non ha mutato in maniera consistente le aspettative di ricavi dagli interventi ammessi, poiché i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono riferiti alla commercializzazione di edifici esistenti e di valore nettamente superiore a quello degli atti di compravendita cui si fa riferimento.

Ma allora dove sta "l'affare" per la Sviluppo Navicelli?

Generalmente, in un momento di grave crisi economica, le prospettive di recupero dell'investimento (e di ricavi) sono rimandate a tempi futuri ed incerti, mentre IKEA rappresentava un acquirente sicuramente "appetibile", che consentiva un recupero ragionevolmente immediato.

Il "regalo" del Comune di Pisa alla Sviluppo Navicelli SpA sarebbe stato quindi quello di inserire l'area in oggetto, di concerto con la Regione Toscana, tra quelle da proporre per l'insediamento di IKEA e così di consentire alla società Sviluppo Navicelli SpA di realizzare ricavi certi e nell'immediato, anche se non tali da coprire tutti i costi già sostenuti. Nessun "regalo" da parte del Comune in effetti: IKEA avrebbe potuto scegliere diversamente, pur rimanendo a Pisa. L'unico vero regalo è fatto alla città, cui viene consentito di crescere e svilupparsi con un intervento che porterà tanti posti di lavoro aggiuntivi in tempi di recessione e darà forte capacità di attrazione, da un bacino territoriale molto ampio.

I progetti delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico della Sviluppo Navicelli spa approvati dal Comune di Pisa sull'area di che trattasi comportano un costo di complessivi 5.192.263,76 euro.

In particolare, 2.680.131,89 euro sono relativi al permesso a costruire n. 6 del 30 gennaio 2009 per le opere di urbanizzazione della UMI 4/b e 2.512.491,87 euro sono quelli relativi al permesso a costruire n. 33 del 4 settembre 2012 per le opere di urbanizzazione della UMI 4/a, rilasciato a seguito della variante, che, oltre all'inserimento della destinazione a grande superficie di vendita, modificava il progetto delle urbanizzazioni.

A questi importi debbono poi essere aggiunti i 2 milioni di euro, di cui si è già detto, versati al Comune di Pisa come anticipazione e contributo per la costruzione del sovrappasso Aurelia/Ferrovia, in esecuzione dell'accordo del 2005.

Gli oneri ad oggi dovuti per i permessi di costruire rilasciati sono riassunti nella tabella seguente:

Titolo abilitativo	Urb. primaria €	Urb. secondaria €
P.d.C. n. 43 del 9.7.2009 - Variante P.d.c. n. 40 del 29.09.2011 per realizzare ½ del capannone + palazzina uffici	161.445,90	105.113,10
P.d.C. n. 49 del 14.7.2009	26.207,84	16.999,68
P.d.C. n. 44 del 10.7.2009	192.962,40	125.164,80
P.d.C. n. 2 del 27.1.2010	220.981,02	143.339,04
Atti IKEA (Suap)	1.957.500,00	978.000,00
	2.559.097,16	1.368.616,62

Tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria l'importo complessivo degli oneri è pari a 3.927.713,68 euro.

Rimane quindi un margine a credito della Sviluppo Navicelli SpA pari a 3.264.549,98 euro, da "scalare" sui futuri permessi di costruire, fermo restando che, ove l'importo degli oneri fosse superiore ai costi di urbanizzazione sostenuti, il soggetto attuatore sarà comunque tenuto, come da convenzione, a versare la differenza.

Si deve anche ricordare che l'intervento nelle UMI 4/a e 4/b comporta una serie di costi che vanno ad incidere sul valore finale dei lotti edificabili.

La superficie complessiva delle due UMI è pari a circa 381.000 mq. Le aree edificabili (quindi cedibili per le varie utilizzazioni private) corrispondono a circa 160.000 mq, detratti viabilità, verde e parcheggi pubblici.

I costi vivi sostenuti o da sostenere prima dell'ultimazione dell'intervento IKEA possono essere attendibilmente così riassunti:

	valore	incidenza a mq. lotto

	complessivo €	edificabile €/mq
Acquisizione aree: mq. 439.400 al valore medio di 50 €/mq.	21.970.000,00	137,31
Cessione aree UMI 2: mq. 47.779	2.284.508,00	---
Opere di urbanizzazione	5.192.263,76	32,45
Contributo sovrappasso Aurelia/Ferrovia	2.000.000,00	12,50
Bonifica aree	8.000.000,00	50,00
Oneri finanziari 10% su 25.500.000	2.550.000,00	15,94
Spese tecniche 10% su 5.192.263,76	519.226,37	3,25
	44.045.997,13	251,45

Il valore unitario di questi costi è evidentemente molto superiore al prezzo di cessione dell'area ad IKEA, ed abbastanza vicino a quello dichiarato nel contratto con la società Cantieri Navali Codecasa Tre SpA.

Da quanto fin qui detto, appare evidente che non vi è stata alcuna operazione finalizzata a favore il privato, ma solo un intervento a favore esclusivo della collettività.

5.

Resta a questo punto da verificare, per completezza, se il Comune avrebbe potuto, nel 2012, in sede di approvazione della variante IKEA, procedere ad una sorta di autotutela, cioè annullare/revocare il contratto in essere con Sviluppo Navicelli per aggiornare il prezzo di cessione della area dell'ex via di Mezzanina.

La risposta è no, per la semplice ragione che l'accordo del 2005, e poi la convenzione dell'ottobre 2007, e infine il contratto del luglio 2008 (quello delle cessioni da parte della Sviluppo Navicelli SpA al Comune di Pisa), avevano ormai raggiunto i loro effetti, con l'intervenuta cessione di aree di proprietà dei privati, la cui valutazione teneva evidentemente conto del prezzo fissato per l'area della ex strada. Già fissato - lo si ricorda - nel 2006 quando andava perfezionandosi l'originario accordo del 2005.

Da considerare, inoltre, che la porzione della ex via della Mezzanina compresa nel lotto "Ikea" è una minima parte dell'intero (per circa 2000 mq.), altri 1700 mq. circa sono all'interno di lotti edificabili, mentre gran parte del sedime stradale acquistato dalla

Sviluppo Navicelli SpA tornerà gratuitamente al Comune sotto forma di opere di urbanizzazione (viabilità, parcheggi, verde pubblico, banchine, piazzali, ecc.)

Sarebbe stato ben discutibile, e in realtà probabilmente fonte di sicuri contenziosi, lunghi e defatiganti, cercare di introitare una maggior somma per quella strada dismessa, lasciando fermo il valore dei contributi concessi dalla Sviluppo Navicelli SpA, il valore delle aree, già cedute, di sua proprietà, e gli investimenti fatti per le urbanizzazioni, e prima ancora per la bonifica, essenziale per l'utilizzazione dei lotti del comparto.

6.

Ecco tutto, in conclusione, la ricostruzione della vicenda operata è stata compiuta con la massima attenzione e la maggior chiarezza possibile - in considerazione della complessità del caso - non solo in adempimento delle prescrizioni del "Codice Etico", voluto e firmato dal sottoscritto, ma anche in adempimento di un preciso dovere morale, quello di informare i cittadini dell'operato dell'amministrazione comunale, sentito dal Sindaco e da tutti coloro che hanno collaborato alla "vicenda IKEA", come vincolo precipuo del buon amministratore pubblico e del buon operatore della pubblica amministrazione.

In proposito il Comune nel suo complesso, ed il sottoscritto per la sua parte, possono con serenità e fermezza, proclamare di aver operato solo per il perseguimento dell'interesse pubblico, nella scrupolosa osservanza delle leggi e in assoluta trasparenza amministrativa.

Il risultato di tale lavoro di gruppo, fatto in stretta collaborazione con la Regione Toscana, si è risolto nel raggiungimento di un obiettivo di sicura valenza regionale, oltre che nazionale. L'ingresso di IKEA a Pisa dischiude la porta a prospettive di sviluppo economico per la città, che era arduo sperare si presentassero in un momento particolarmente difficile per il nostro Paese.



On. Marco Filippeschi