



Comune di Pisa

1^a Commissione Controllo e Garanzia
Programmazione e controllo finanziario

AL SIGNOR PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDE

**PAGAMENTO TERRENI COMUNALI RICADENTI NEL PIANO DI RECUPERO EX
MOTOFIDES "PORTO DI MARINA"**

Alla presente alleghiamo la Relazione della Prima Commissione di Controllo e Garanzia approvata a maggioranza. Alla relazione è allegata anche la Relazione di Minoranza, eventualità contemplata dal Regolamento del Consiglio Comunale.

Voglia iscrivere all'Ordine del Giorno del Consiglio Comunale la presa d'atto di tali documenti.

Distinti saluti

Pisa, 12 dicembre 2012

Il Presidente della Prima Commissione
di Controllo e Garanzia
RICCARDO BUSCEMI



Comune di Pisa

1^a Commissione Controllo e Garanzia
Programmazione e controllo finanziario



COMUNE DI PISA
CONSIGLIO COMUNALE
1° Commissione Consiliare di Controllo

RELAZIONE SU PAGAMENTO TERRENI COMUNALI RICADENTI NEL PIANO DI RECUPERO EX MOTOFIDES “PORTO DI MARINA”

La 1° Commissione di Controllo, al termine della discussione sulla vicenda dei terreni comunali che interessano il Piano di Recupero ex Motofides, ritiene che si debba compiere una valutazione complessiva del lungo percorso che ci ha portato ormai vicino al completamento delle opere per la realizzazione del Porto Turistico di Marina di Pisa, sottolineando gli obiettivi indicati all’inizio e sempre ribaditi dal Consiglio Comunale relativamente all’interesse pubblico che tale opera riveste. L’iniziativa di accelerazione dell’iter per la realizzazione del porto a Marina di Pisa si determinò all’inizio degli anni 2000 con la sottoscrizione di un Accordo di Programma tra Regione Toscana, Provincia di Pisa, Comune di Pisa ed Ente Parco, finalizzato alla valutazione di un piano attuativo preliminare nel contesto degli atti di governo del territorio vigenti (dalle norme regionali su porti ed approdi turistici, agli strumenti della pianificazione regionali, provinciali, comunali e del Parco) e, di seguito, alla eventuale necessità di allineamento e, quindi, di modifica degli stessi in caso di contraddittorietà. In quel contesto si arrivò a concordare una scheda-norma riportata nel Regolamento Urbanistico, approvato dal Comune nel luglio 2001, e nel secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, approvato dal Parco nel 2002. In questo modo fu sancita e legittimata definitivamente la decisione di costruire un porto turistico a Marina di Pisa. La conferenza dei servizi costituita dagli enti che avevano sottoscritto l’Accordo di Programma, aperta ai contributi di altri soggetti a partire dalla Soprintendenza e dall’Autorità di Bacino del Fiume Arno, a fine 2004 approvò il progetto preliminare di piano attuativo, con una serie di raccomandazioni e suggerimenti per la stesura del progetto definitivo che venne approvato nel 2006, non ravvisando la necessità di varianti agli strumenti urbanistici sovraordinati. Il “Piano di Recupero dell’area ex Motofides di Marina di Pisa”, scaturito dalla fase precedente, viene sottoposto all’iter previsto dalla legge urbanistica regionale e, dopo l’adozione del 29 marzo 2006, viene definitivamente approvato, dal Consiglio Comunale, il 14 dicembre 2006, anche sulla base della Valutazione di Incidenza condotta dal Parco, attraverso la quale si è verificata la



Comune di Pisa

1^a Commissione Controllo e Garanzia *Programmazione e controllo finanziario*

sussistenza di eventuali effetti negativi dell'intervento nei confronti della flora e della fauna presenti nella "Selva Pisana" di S. Rossore e di Tombolo, dichiarata "Sito di interesse comunitario" per le sue caratteristiche naturalistiche.

Conclusa la fase urbanistica si è esperito il procedimento, con valore prevalentemente pubblicistico, previsto dal D.P.R. 509/97, che ha assegnato alla materia della portualità turistica un valore giuridico proprio, sia per la volontà di fare fronte alla domanda di strutture dedicate alla nautica da diporto, sia per la volontà di promuovere l'iniziativa privata nel settore. Il procedimento per l'ottenimento della concessione iniziò con la presentazione del progetto preliminare da parte del privato interessato alla realizzazione dell'opera. La valenza pubblicistica del procedimento è data soprattutto dall'obbligo di procedere alla pubblicazione della richiesta al fine di verificare l'esistenza di istanze concorrenti. Al termine della fase di pubblicazione, la Capitaneria di Porto di Livorno, nella sua qualità di autorità competente, ha trasmesso il progetto preliminare al Comune di Pisa, per la convocazione della conferenza dei servizi incaricata dell'esame del progetto (o dei progetti concorrenti, che, nel nostro caso, non ci sono) e del giudizio della sua ammissibilità "sotto il profilo tecnico". Alla conferenza dei servizi ha partecipato anche l'autorità competente alla pronuncia di compatibilità ambientale, esprimendosi nel merito. Il DPR 509/97 prevede, infatti, che la Valutazione di Impatto Ambientale faccia parte del procedimento di approvazione del progetto e quindi preliminare a qualsiasi atto di concessione demaniale. In base a quanto disposto dal DPR 509/97, sono stati coinvolti vari enti in base alle loro competenze, la Regione, per l'ammissibilità sotto il profilo urbanistico e pianificatorio, nonché per l'autorizzazione ai sensi del Codice dei Beni Culturali, il Comune, per l'ammissibilità sotto il profilo urbanistico edilizio, la circoscrizione doganale, l'autorità competente al rilascio della concessione demaniale marittima, l'ufficio del genio civile opere marittime, per la valutazione dell'idoneità tecnica delle opere, l'ufficio del territorio del Ministero delle Finanze per gli aspetti dominicali, la Provincia, sia per gli aspetti pianificatori che per le competenze idrauliche sul fiume e sulla difesa della costa dall'erosione, l'Autorità di Bacino del Fiume Arno, per le competenze relative al rischio idraulico, la Soprintendenza, per le competenze previste dal Codice dei Beni Culturali, l'Ente Parco, sia per le competenze in materia di autorizzazione paesaggistica, sia perché titolare del procedimento di pronuncia di compatibilità ambientale. La conferenza dei servizi ha approvato il progetto nel giugno 2007.

Preso atto della complessità dell'iter e dell'elevato numero e qualità dei soggetti istituzionali coinvolti, si può ragionevolmente affermare che la volontà, largamente condivisa, manifestata dalle Istituzioni per realizzare la costruzione del Porto Turistico ha orientato anche la definizione della Convenzione Urbanistica, stipulata il 28 settembre 2007, in conformità con il piano di recupero e con il progetto relativo alla concessione demaniale secondo quanto previsto dal DPR 509/97. Le convenzioni approvate e stipulate dall'amministrazione comunale, anche quelle più recenti, non prevedono termini perentori ai fini dell'acquisizione, da parte del soggetto attuatore, delle aree che si trovano all'interno del perimetro del piano in quanto, tale acquisizione, rappresenta un onere dal quale discende il titolo a



Comune di Pisa

1^a Commissione Controllo e Garanzia

Programmazione e controllo finanziario

costruire. La convenzione sul porto è particolarmente garantista in quanto gli interventi sono cronologicamente rigidamente collegati : bonifica-porto (con elevata fidejussione)-edifici e, per questo, per poter costruire, il soggetto attuatore deve avere il titolo giuridico sulle aree (anche quelle di proprietà comunale). La stessa convenzione indica la centralità assegnata alla costruzione del porto rispetto alla parte di edificazioni residenziali, in quanto il decisivo interesse pubblico era e continua ad essere a questa centralità correlato. Di conseguenza nella convenzione si prevede la realizzazione delle opere portuali e della darsena, con il rilascio dei titoli abilitativi, prima del rilascio dei titoli abilitativi relativi alla prima UMI privata. La realizzazione delle opere portuali e della darsena è garantita da apposita consistente fidejussione a dimostrazione del fatto che, l'amministrazione riteneva e ritiene assolutamente indispensabile realizzare il porto che, anche se opera privata, ha un rilevante interesse pubblico e risponde ad una idea precisa di sviluppo del territorio. Secondo quanto sancito nella convenzione si può procedere alla esecuzione degli interventi edificatori, dai quali il soggetto ricava la redditività della complessa operazione, a condizione che il soggetto attuatore abbia acquisito le aree. L'attività degli uffici è stata portata avanti in via ordinaria, del pari alla richiesta dell'indennità di occupazione. Nell'ipotesi in cui, il soggetto attuatore, non sia in condizione di acquistare, anche a causa di oggettive difficoltà economiche, ne potrebbe conseguire il blocco dell'attuazione del piano (con tutte le conseguenze del caso), mentre dal punto di vista tecnico il ritardo consistente potrebbe dar luogo ad una revisione della stima. Rispetto alla mancata previsione nella convenzione di un termine per la stipulazione del contratto e di una penale per l'inadempimento, occorre considerare che il Consiglio Comunale aveva chiaramente sancito un indirizzo fondamentale volto a raggiungere l'obiettivo della costruzione del porto, ritenendolo una grande opera di riqualificazione della vecchia e degradata area ex industriale, anche prevedendo una diminuzione drastica delle volumetrie rispetto a quelle preesistenti, e puntando alla realizzazione della infrastruttura porto turistico anche come volano di sviluppo più generale del nostro territorio. Riteniamo che agli obblighi che derivano dalla convenzione il soggetto attuatore debba adempiere senza che questo spinga verso la risoluzione del contratto che, con l'annullamento di tutti gli atti amministrativi correlati, avrebbe come conseguenza il fallimento dell'operazione di realizzazione del porto turistico. Puntare oggi a scardinare l'operazione "realizzazione del porto turistico a Marina di Pisa" corrisponde alla precisa volontà di creare una ferita grave, e difficilmente rimarginabile, nel nostro territorio. Per queste ragioni si ritiene che il rispetto dei termini e degli obblighi previsti in convenzione debbano essere affrontati dalla struttura amministrativa del comune, nel rispetto delle leggi e della stessa convenzione, sempre tenendo conto del forte interesse pubblico alla realizzazione del porto. Per le ragioni e considerazioni suddette la 1^a Commissione di Controllo e Garanzia ritiene che l'attività degli uffici debba continuare ad essere improntata al rispetto delle leggi e della convenzione e, sulla base degli atti approvati e degli indirizzi ampiamente manifestati dalle istituzioni pubbliche, a cominciare dal consiglio comunale, secondo i quali la realizzazione del porto e della darsena rappresentano un obiettivo da raggiungere nell'interesse generale della nostra comunità.



Comune di Pisa

1^a Commissione Controllo e Garanzia
Programmazione e controllo finanziario

RELAZIONE DI MINORANZA SU PAGAMENTO TERRENI COMUNALI RICADENTI NEL PIANO DI RECUPERO EX MOTOFIDES “PORTO DI MARINA”

La 1° Commissione Consiliare di Controllo e Garanzia si è occupata della vicenda in oggetto con più sedute tra il mese di maggio e quello di luglio (25.5.2012 - 8.6.2012 - 5.7.2012 - 12.7.2012 – 20.7.2012), attraverso audizioni ed acquisizione delle documentazione relativa.

Presupposto del lavoro della Commissione è la complessità dell'iter e dell'elevato numero e qualità dei soggetti istituzionali coinvolti finalizzato alla realizzazione del porto turistico a Marina di Pisa, e la volontà, largamente condivisa, manifestata dalle Istituzioni per realizzare la costruzione del Porto Turistico che ha orientato anche la definizione della Convenzione Urbanistica, stipulata il 28 settembre 2007, in conformità con il piano di recupero e con il progetto relativo alla concessione demaniale secondo quanto previsto dal DPR 509/97. Nello specifico, con il suo lavoro, la Commissione non intende minimamente mettere in discussione la realizzazione del Porto, peraltro già in fase avanzata : trattasi infatti di una decisione ormai presa, a vari livelli e da vari soggetti, compreso il Consiglio Comunale di Pisa. E partendo dalla Delibera appunto del Consiglio Comunale n. 89 del 14.12.2006 del Piano di Recupero “Area ex Motofides in località Marina di Pisa” e dalla relativa Convenzione Urbanistica Attuativa, sottoscritta in data 28.09.2007 Rep. 54969, Fasc. 109, la Commissione ha svolto la propria istruttoria sull'acquisizione da parte del Soggetto Attuatore delle aree di proprietà del Comune di Pisa, ricomprese all'interno del perimetro del Piano di Recupero.

Con l'allegato a) della suddetta Convenzione Urbanistica, costituito dalla Determina Dirigenziale n. atto D 13/822 del 26.9.2007, si dispone la cessione formale delle aree di proprietà comunale secondo la stima effettuata degli uffici e si consente, nelle more della procedura di cessione, l'immissione nel possesso ai fini degli interventi di bonifica.

Con delibera del C.C. n. 14 del 20.04.2010 si prende atto della stima definitiva delle aree di proprietà comunali interessate alla cessione del soggetto attuatore del valore complessivo di € 3.706.000,00.

Con la stessa delibera si manifesta il non interesse alla acquisizione del fabbricato denominato “Vecchia Dogana” come possibile permuta.

Nella prima seduta della Commissione di Controllo avvenuta in data 25.5.2012, dedicata all'argomento in oggetto, la Dirigente della Direzione Patrimonio e Contratti informava la Commissione che a partire dal 28.04.2010 era stato invitato formalmente il soggetto attuatore a stipulare il contratto. Richiesta reiterata in data 13.07.2010 e 23.09.2010.



Comune di Pisa

1^a Commissione Controllo e Garanzia *Programmazione e controllo finanziario*

In data 6.10.2010 il Segretario Generale del Comune di Pisa considerata l'immissione in possesso protrattasi ogni ragionevole previsione, invitava in via ultimativa il Soggetto Attuatore a sottoscrivere il contratto di cessione, **precisando che da quella data le aree comunali non sono più da considerarsi nella disponibilità del Soggetto Attuatore.**

La Società Boccadarno Porto S.p.A., Soggetto Attuatore, non solo non risponde alle richieste volte alla sottoscrizione del contratto e conseguentemente al pagamento del corrispettivo, ma con nota del 31.01.2011 chiede la proroga al 30.06.2011 dell'immissione nel possesso delle aree comunali e successivamente, con nota del 12.07.2011 un'ulteriore proroga al 31.12.2011.

Per tutto il 2011 con nota dell'8.02.2011, del 22.07.2011 e del 22.11.2011 il Segretario Generale scrive al Sindaco affinché si esprima per competenza circa le richieste di proroga presentate dalla Società. **Non risultano risposte scritte a tali note.**

In data 28.10.2011 il Segretario Generale del Comune di Pisa ordina alla Società la restituzione delle aree in questione, il versamento di una indennità annua di occupazione pari ad euro 16,12 al mq., **nonché comunica l'avvio del procedimento per la revoca di tutti gli atti amministrativi relativi al "Piano di Recupero ex Motofides".**

La Società risponde con nota del 16.11.2011 che l'immissione in possesso è ai fini degli interventi di bonifica e che la stipula del contratto avverrà solo a bonifica ultimata e certificata. **Il Dirigente della Direzione Urbanistica, auditato nella seduta della Commissione di Controllo dell'8.6.2012, sostiene che, nel caso specifico, la Convenzione, che ha validità decennale, non obbliga il Soggetto Attuatore all'acquisto dei terreni comunali; tale obbligo nascerà solo nel momento in cui saranno realizzati i progetti per la parte a terra, che prevedono la realizzazione dei standard sulle aree attualmente ancora non di proprietà del Soggetto Attuatore e per i quali, ovviamente, i Permessi di Costruire non sono stati ancora rilasciati. Di diverso avviso invece la tesi portata avanti dal Dirigente del Servizio Patrimonio, dal Segretario Generale e dall'Avvocatura Civica. Per la Direzione Avvocatura Civica, la Convenzione urbanistica è, a tutti gli effetti, un contratto preliminare di compravendita; rileva che, mentre a garanzia di altri obblighi del Soggetto attuatore, è previsto il rilascio di garanzie fidejussorie, nessuna garanzia è prevista, né è stata prestata per l'obbligo di acquistare le aree; non è previsto un termine per la stipulazione del contratto, né alcuna penale per l'inadempimento; infine ritiene che sussista un'obbligazione, seppure non regolata penali, di concludere il contratto di acquisto delle aree. Tale tesi (adempimento immediato dell'obbligazione priva di termine) è avvalorata dalla Giurisprudenza, ed in particolare dalla Sentenza della Cassazione Sez. II, 30 giugno 2011, n° 14463. A seguito di questo parere il Segretario Generale con nota del 9.02.2012 invita la Dirigente della Direzione Patrimonio a procedere al recupero dell'indennità di occupazione.**

Il 27.04.2012 la Dirigente della Direzione Patrimonio scrive alla Società Boccadarno, Soggetto Attuatore, invitandola a versare € 3.706.876,93 a titolo di prezzo di compravendita, oltre a €95.502,50



Comune di Pisa

1^a Commissione Controllo e Garanzia *Programmazione e controllo finanziario*

a titolo di interessi legali a far data dal 6.10.2010 fino al 15.5.2012 ed € 83.332,00 a titolo di indennità di occupazione a far data dal 1.11.2011 al giorno 30.4.2012. Occorre notare che oggi queste due ultime cifre devono essere riconsiderate essendo trascorsi ulteriori sei mesi. Con nota del 30.4.2012 lo Studio Carrozza in nome e per conto della Società Boccadarno S.p.A. rigetta l'invito della Direzione Patrimonio, **argomentando semplicemente che la bonifica non è ancora conclusa. Successivamente** la Direzione Avvocatura Civica **conferma la sua tesi**: procedere alla richiesta di adempimento alla sottoscrizione da parte della Società Boccadarno S.p.A., pena la risoluzione del contratto, l'annullamento di tutti gli atti amministrativi correlati e la riconsegna dei terreni comunali al legittimo proprietario. **Nel mese di Luglio si ha notizia dello sblocco da parte di un pool bancario di finanziamento concesso al Soggetto Attuatore in grado di fornirgli i fondi necessari per il completamento delle opere, fondi in parte vincolati all'acquisto dei terreni attualmente di proprietà del Comune e della Provincia. Concludendo** la 1^a Commissione di Controllo e Garanzia invita la Giunta a procedere di conseguenza chiedendo l'adempimento immediato delle obbligazioni derivanti dal contratto ed il pagamento del corrispettivo con gli interessi legali, nonché il pagamento dell'indennità di occupazione **con tutte le inevitabili conseguenze in caso di inadempienza da parte del Soggetto attuatore.**