



Commissione consiliare 2^a Bilancio e Risorse economico-finanziarie, Servizi pubblici locali, trasporto pubblico locale e società partecipate, patrimonio e demanio, personale e organizzazione, partecipazione e trasparenza, servizi demografici.

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24 MARZO 2022 ore 12.00

O.D.G.:

- 1. Approvazione verbali sedute precedenti;**
- 2. Mediterraneo;**
- 3. Varie ed eventuali.**

Sono presenti i Consiglieri: Nives Spattini, Cesare Bassani, Marco Barilli, Tiziana Guerra (in sostituzione di Mauro Lancioni), Elisa Serponi, Andrea Vannucci, Roberta Crudeli, Giuseppina Andreazzoli.

Intervengono l'Assessore Galleni, il dirigente Massimiliano Germiniasi, il dirigente Massimo Giorgi. Presiede Nives Spattini, svolge le funzioni di Segretario Monica Moscatelli.

La Presidente Spattini apre la seduta e passa la parola all'Assessore Galleni.

L'Assessore Galleni inizia con un excursus sulla vicenda Mediterraneo, che vede coinvolto il Comune di Carrara e la società Porto. L'argomento vede la trattazione di due particelle, una relativa alla ex casa portuale di circa 2160 mq e l'altra relativa all'ex hotel Mediterraneo di circa 1900 mq. Solo sulla particella ex casa portuale nel 2016 il Comune ha intrapreso un'azione legale. Per tale particella vi era stata una donazione a fine degli anni '30 che prevedeva che, nel caso in cui un giorno non vi fosse più stata la Casa del Portuale, il Comune avrebbe dovuto ricevere dal proprietario del terreno il prezzo d'esso, *con stima da far effettuare dal Capo dell'Ufficio tecnico Comunale*. E' stata predisposta una stima da parte del Comune che è stata depositata nella causa e la Porto che si è costituita ha avanzato queste difese: valutazione del comune effettuata su valori OMI per residenziale mentre il terreno ha solo destinazione ricettiva; prescrizione del diritto vantato dal Comune perché la casa del portuale era venuta meno da tempo a seguito della realizzazione del cinema Vittoria; rinuncia implicita del Comune a far valere la clausola a seguito dell'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico per la realizzazione di un complesso alberghiero nonché per il fatto che era stato lo stesso Comune nel 2008 ad autorizzare la Società a demolire completamente la casa del portuale. La causa attualmente è pendente e si deve attendere l'esito della sentenza. Prosegue dicendo che la società Porto ha formalmente avanzato anche altre due richieste che si possono tradurre in due cause potenziali: chiede al Comune di Carrara la restituzione di 800mila euro relative alla polizza fidejussoria che il Comune avrebbe escusso indebitamente perché i termini per la realizzazione delle opere pubbliche non erano ancora scaduti; chiede la restituzione di circa 600mila euro, somme versate a titolo di contributo di costruzione per le volumetrie però non compiute. Per concludere questa vicenda spiega l'Assessore Galleni la Porto il 26 novembre 2019 ha avanzato una prima proposta transattiva, in cui dichiarava di lasciare la piena proprietà al Comune di Carrara della ex Casa del Portuale per retrocessione e dell'ex Hotel Mediterraneo per donazione dietro una corresponsione da parte del Comune di Euro 1.200.000,00 circa. Prosegue dicendo che a seguito di tale proposta il Comune ha affidato l'incarico all'ing. Ottani affinché redigesse una relazione tecnico descrittiva e una valutazione economica. A settembre 2021 l'ing Ottani ha prodotto la relazione richiesta. Da un'analisi più approfondita è emerso che questa prima



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

proposta non poteva essere portata avanti. L'Assessore Galleni prosegue dicendo che in data 28.02.2022 la Porto ha presentato al Comune una seconda proposta transattiva. In tale proposta la Porto propone di vendere al Comune la piena proprietà dell'immobile denominato ex casa portuale al prezzo di Euro 680.000,00 e quella denominata ex Hotel Mediterraneo al prezzo di Euro 600.000,00, contestualmente riconosce un suo debito nei confronti del Comune per l'importo di Euro 600.000,00, infine si impegna ad abbandonare la causa in essere e le cause potenziali, relative alle 800mila euro di fidejussione e 600mila di oneri. Pertanto a seguito di quest'ultima proposta transattiva la Porto non chiederà più nulla al Comune che potrà chiudere il contenzioso, non ne subirà altri e potrà incamerare definitivamente le somme. L'Assessore Galleni dichiara che vista l'area di cui si sta trattando, considerata strategica anche da un punto di vista di valorizzazione del territorio, in considerazione della causa in essere e delle eventuali cause future preannunciate, tale ultima proposta all'Amministrazione è parsa ragionevole ed economica nonché aderente ai fini istituzionali. Per la città si andrebbe a curare e risanare una ferita aperta da anni. L'alternativa sarebbe quella di portare avanti le cause nei tribunali con i tempi lunghissimi, visto e considerato che siamo ancora in primo grado, mentre nel frattempo la zona, che è centrale, continuerebbe ad essere un deserto di cemento e erbacce. Aggiunge che si deve porre fine a questa vicenda e che la politica si deve prendere le proprie responsabilità, prima tra tutte decidere per il bene della comunità. L'Assessore Galleni afferma che tale trattativa andrebbe a vantaggio dell'intera città. Ritiene che il Consiglio dovrebbe appoggiare la decisione della Giunta. In caso negativo il tempo e la sorte delle cause che nel frattempo poveranno addosso dirà qual era la scelta migliore.

La Presidente Spattini ringrazia l'Assessore Galleni sia per l'esposizione appena conclusa sia per il lavoro svolto con gli uffici. Dichiara che il risultato raggiunto è in linea con gli obiettivi politici della maggioranza. Ringrazia gli uffici per il lavoro svolto e apre un tavolo di confronto.

Prende la parola il consigliere Vannucci e rimarca che sarebbe stato interessante che il Consiglio fosse informato prima e sottolinea che ora ci si trova di fronte ad una proposta perfezionata. Chiede se l'ex casa portuale comprenda anche l'ex cinema. Inoltre chiede se il giardino demolito per il parcheggio faceva parte oppure no dei beni oggetto della fideiussione escussa. Infine chiede se, visto l'atto transattivo in cui il valore delle ex casa portuale sarà a Euro 680.000,00 contro una valutazione di Euro 1.700.000,00 ciò possa comportare problemi con la Corte dei Conti.

L'Assessore Galleni risponde che il giardino è un'area demaniale presa in locazione e tale area non può essere acquistata, precisa che nell'atto di cui si sta parlando si acquistano i beni. Precisa che dentro alla ex Casa Portuale vi era una parte del cinema Vittoria e che è uno dei motivi per cui la Porto in giudizio afferma che il Comune ha perso il diritto di azionare la clausola. L'Assessore Galleni sottolinea che la proposta oggetto della seduta non crea danno all'Ente perché la proposta del prezzo viene dalla Porto che è proprietaria non solo dell'ex casa del portuale che cede per 680mila euro ma anche dell'area ex Mediterraneo che vuol cedere per 600mila euro. Ritiene che al di là delle questioni tecniche il tema politico riguarda la destinazione dell'area. Una volta acquisita questa Amministrazione vuole restituire alla città l'intera area. Qualcun altro potrebbe scegliere di volerla dare tutta o in parte a privati perché ci facciano un albergo. Questa è la questione, la visione politica.

Il consigliere Vannucci prende la parola dicendo che la valutazione politica si farà alla fine, ma vista la delicatezza dell'atto sarebbe bene capire esattamente ogni dettaglio. Chiede se i soldi per ripristinare il giardino fossero parte della fideiussione. In altre parole domanda se il giardino sia compreso nei 100.000,00 euro escussi. Precisa che i permessi per demolire non esistono. Nessuno ha autorizzato una demolizione. Inoltre vista la cifra della trattazione esprime le proprie perplessità su eventuali osservazioni da parte della Corte dei Conti. Infatti Il Comune inizialmente



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

valuta l'area a Euro 1.700.000,00 e ora nella trattativa dichiara che l'area vale Euro 600.000,00, pertanto chiede se tale operazione possa creare eventuali accertamenti da parte della Corte dei Conti.

L'Assessore Galleni risponde che nella proposta della Porto si dichiara che il prezzo di cessione dell'area ex casa del portuale è di Euro 680.000,00 e per l'area ex Mediterraneo Euro 600.000. Se il Comune valuta la prima 1.700.000 l'altra che è di poco inferiore vale 1.500.000. Posto che c'è proporzionalità dove sarebbe il danno.

Il consigliere Vannucci rimarca che si sta parlando di una trattazione molto complessa e sottolinea la sua preoccupazione nel generare un atto che possa poi essere non valido, infatti si andrebbe ad approvare in Consiglio un atto che ha un valore di circa 1/3 inferiore rispetto alla valutazione che il Comune ha prodotto. Inoltre sostiene che giustificare tale importo sulla base della proposta della Porto gli sembra poco sostenibile. Precisa che in tale atto il Comune non acquista nulla in quanto il terreno dell'ex Mediterraneo è già del Comune ma la Porto sostiene il contrario, inoltre il Comune versa per la ex Casa Portuale Euro 600.000,00.

L'Assessore Galleni risponde che il Comune non è proprietario, il proprietario è la Porto. Il Comune acquista la ex Casa Portuale a Euro 680.000,00 contestualmente la Porto, chiudendo la causa in essere, riconosce al Comune il prezzo del terreno pari a Euro 600.000,00.

Il consigliere Vannucci trae una conclusione affermando che la Porto accontentandosi di Euro 80.000,00 è come se facesse una trattativa gratis.

L'Assessore Galleni puntualizza che l'intera trattativa ha un valore complessivo di Euro 1.280.000,00, la Porto riconosce al Comune Euro 600.000,00 quindi il Comune si impegna a versare alla Porto Euro 680.000,00 per tutta l'area.

Il consigliere Vannucci spiega che avrebbe posto in altri termini la trattativa: al Comune viene rilasciata tutta l'area, il Comune si trattiene la fideiussione e rimborsa alla Porto Euro 600.000,00 di oneri di urbanizzazione.

L'Assessore Galleni risponde che in merito alla proposta avanzata dal consigliere Vannucci ci sono delle criticità in quanto la causa degli oneri di urbanizzazione, ad oggi, è una causa solo potenziale. Il consigliere Vannucci afferma che ad oggi Euro 800.000,00 sono bloccati e il Comune si impegna a versare Euro 600.000,00 pertanto la sua perplessità è che a fronte di questa situazione si possa produrre un atto debole da sostenere da un punto di vista di congruità economica.

L'Assessore Galleni ricorda che tale transazione riguarda un Comune che è Ente pubblico, diversa situazione potrebbe essere se fossero due soggetti privati.

Il consigliere Vannucci rimarca dicendo che se le transazioni generano un beneficio al Comune lui le sostiene, l'importante è che non ci siano problematiche che potrebbero rendere nullo l'atto. Pertanto vista la delicatezza della trattativa è bene conoscere ogni minimo dettaglio.

Il consigliere Bassani afferma che la maggioranza non ha problemi a votare a favore una trattativa di Euro 680.000,00.

Il consigliere Vannucci sottolinea che la stessa maggioranza avrebbe votato a favore anche per la questione Franzoni.

L'Assessore Galleni prende la parola ricordando ai presenti che la transazione Paradiso è stata una questione che si è fermata alle soglie della Giunta e non del Consiglio. Precisa che è stata la Giunta a richiedere un nuovo parere. Ricorda che il Comune è finito a giudizio perché lo stesso a suo tempo aveva creato un danno a scapito di Franzoni come è stato riconosciuto dalla corte di Cassazione. Sottolinea che se non vi fossero stati errori o colpe o se la questione fosse stata affrontata prima di fare tre gradi di giudizio e uno nuovo in primo grado, i 5 milioni di euro a cui oggi è stato condannato il Comune si sarebbero potuti impegnare per una scuola.

Il consigliere Vannucci afferma che in Consiglio Comunale il vicesindaco aveva annunciato che



COMUNE DI CARRARA

Decorato di Medaglia d'Oro al Merito Civile

L'Amministrazione stava valutando la chiusura della transazione a Euro 12.500.000,00 e se si fosse transato il Comune avrebbe versato tale cifra. Sottolinea che il Consiglio Comunale deve svolgere il proprio compito.

L'Assessore Galleni interviene dicendo che quanto illustrato dal consigliere Vannucci è una narrazione simpatica della vicenda ma non precisa nella ricostruzione perché sono state effettuate valutazioni successive proprio dalla Giunta che non ha avallato la proposta, anzi è stata proprio la Giunta a farla saltare. L'unico dato certo è che il Comune è stato condannato dal Tribunale a pagare Euro 5.000.000,00 e questo fatto certo non si può davvero imputare a questa Giunta.

Il consigliere Vannucci afferma che se il Comune avesse accettato Euro 12.500.000,00 si sarebbe provocato un vero danno per l'Ente.

Prende la parola la Presidente Spattini affermando che nelle varie ed eventuali si tratterà una delibera relativa ad una variazione di Bilancio. Precisa che tale delibera verrà illustrata dal dott. Germiniasi e verrà inoltrata a tutti i componenti della Commissione non appena avrà concluso l'iter procedurale.

Il dott. Germiniasi prende la parola affermando che si tratta di una bozza di proposta relativa ad una variazione di bilancio ed è collegata all'operazione appena presentata. Precisa che ci saranno movimenti contabili. L'oggetto della variazione riguarda per le entrate l'iscrizione di Euro 600.000,00 per risarcimento, oltre all'avanzo accantonato, per Euro 800.000,00 per contenzioso per restituzione fidejussioni con la medesima società. Per le uscite l'istituzione di un nuovo capitolo con lo stanziamento lordo per l'acquisizione dei due lotti oggetto della trattazione presentata nella seduta odierna. Precisa che Euro 163.000,00 per l'operazione Mediterraneo a saldo vengono stanziati in entrata finanziato con il dividendo di Area. Le altre iniziative finanziate con dividendo Area riguardano la pulizia dei bagni, la manutenzione extra degli alloggi, i giochi per la consulta e il decoro per Nausicaa. Infine vi sono altri interventi per PNRR che in parte vanno a sostituire i finanziamenti dello Stato.

La Presidente Spattini ringrazia e comunica che tutta la documentazione relativa alla Mediterraneo verrà inviata non appena pronta.

L'ing. Giorgi precisa che gli uffici stanno lavorando per concludere tutta la documentazione. L'Assessore Galleni precisa che una volta acquisiti l'intera area di procederà alla rifinitura dei parcheggi sotterranei. Da un punto di vista contabile verrà effettuato un vincolo su risorse disponibili per gli investimenti futuri conseguenti stimati dall'ufficio LL.PP.

La Presidente Spattini ringrazia e comunica nuovamente che verrà inviata tutta la documentazione appena pronta.

Seduta terminata alle ore 13.16.

Il Segretario verbalizzante
f.to Monica Moscatelli

La Presidente della Commissione 2^
f.to Nives Spattini

I documenti pubblicati sono copie conformi dell'originale posto agli atti in considerazione che gli atti saranno prodotti con sistemi informatici automatizzati, ai sensi del Comma 87 dell'art. 1 della Legge n. 549 del 1995 nonché dei commi 1 e 2 dell'art. 3 del decreto legislativo n. 39 del 1993, la firma autografa verrà sostituita dall'indicazione a stampa del soggetto responsabile