



**Movimento Civico**  
Via Baldassarre, 32 – TRANI

Al Sig. Sindaco  
Al Sig. Segretario Generale  
Al Sig. Dirigente 4<sup>a</sup> Ripartizione  
Palazzo di Città – Trani

**OGGETTO:** Contratto di Quartiere II.

Con nostre note del 26/01, 10/02 e 13/07 c.a. (more solito, non riscontrate) avevamo effettuato vari rilievi in relazione alla regolarità di taluni atti afferenti il c.d. Contratto di Quartiere II.

Ci è pertanto giunta inaspettata la pubblicazione (sul sito web del Comune di Trani, nella giornata di sabato 7 agosto 2010) di taluni documenti inerenti il Contratto di Quartiere II. Ci riferiamo, in particolare, alla “Definizione prezzo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata”.

Tale documento, composto da una nota “esplicativa” (presumibilmente redatta dalla società Finepro srl, titolare del servizio di supporto ed assistenza tecnica-amministrativa del Contratto di Quartiere II), dal frontespizio di trasmissione a mezzo fax della stessa, nonché della determinazione Dirigenziale n° 40 del 1° febbraio 2010 (Determinazione del prezzo di cessione degli alloggi di edilizia abitativa convenzionata), dovrebbe precisare le considerazioni e valutazioni che hanno determinato le scelte fatte dalla società Finepro srl.

Prima di entrare nel merito di tali considerazioni e valutazioni, non possiamo non evidenziare, semmai ce ne fosse bisogno, la mancanza di correttezza istituzionale da parte dell’Amministrazione Comunale: a fronte di dettagliate contestazioni nel merito (contestazioni, invero, tanto dettagliate da aver richiesto una nota esplicativa da Finepro srl), prospettate dal nostro Movimento Civico (facente parte, giova ricordarlo, della coalizione elettorale che nelle ultime competizioni elettorali ha ottenuto il governo della Città) anziché riscontrare quanto ripetutamente evidenziato (ad esempio, trasmettendo la nota “esplicativa” ricevuta) si è preferito pubblicare alla chetichella tale nota sul sito del Comune, in un periodo (il mese di agosto), in cui generalmente si è, quasi tutti, in vacanza.

Tale comportamento, ennesimo episodio di un impunito modus operandi sistematicamente teso ad ignorare Forza Trani quando segnala irregolarità ed illegalità in importanti provvedimenti di interesse cittadino, sarà a breve oggetto di decisioni ed iniziative pubbliche del Movimento.

Nel merito della preindicata nota “esplicativa”, la stessa, anziché fugare le perplessità avanzate dal nostro Movimento, le ha invece rafforzate, ed anzi ne sono sorte di nuove!

La società Finepro, infatti, evidenzia, come questione di carattere generale, che i Soggetti Attuatori del Contratto di Quartiere II, oltre ai costi per così dire “standard” per la costruzione di alloggi residenziali, devono (poverini!) farsi carico degli oneri aggiuntivi per opere di urbanizzazione (pari a 45,00 €/mc), e delle indennità di esproprio dei suoli (preventivati in 50,00 €/mc, nell’avviso pubblico concorrenziale e stabiliti, con una perizia tecnica, in 79,28 €/mq, salvo ulteriori variazioni, in caso di contenzioso). Tuttavia, va ricordato ed evidenziato, che tale circostanza era già nota al momento della pubblicazione dell’avviso pubblico concorrenziale (marzo 2004) a cui, invero, nessuna impresa era “obbligata” a partecipare!

E’ pertanto evidente che l’aver fissato, il prezzo massimo di vendita per edifici residenziali, in regime di edilizia convenzionata, a 954,00 €/mq (pari al prezzo massimo per edilizia residenziale sovvenzionata, come da delibera di Giunta Regionale 814/2003), unitamente ai tempi ristretti per la presentazione delle offerte, ha limitato fortemente il numero di potenziali partecipanti all’assegnazione di uno o più lotti, tant’è che solo quattro soggetti hanno partecipato alla gara.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente Movimento trova solo due giustificazioni: o i soggetti attuatori erano talmente bravi, da poter far fronte ai maggiori costi con economie di vario tipo (ovviamente non sappiamo con quali effetti sulla qualità dei manufatti a realizzarsi), o gli stessi confidavano **già in partenza** in una considerevole revisione del prezzo di vendita (che si è “puntualmente” verificata).

A giustificazione del maggior prezzo di **edilizia convenzionata** (che ricordiamo è stato determinato dal Comune in **1.641,30 €/mq**), rispetto all’attuale prezzo massimo per **edilizia residenziale sovvenzionata** (pari a **1.300,621 €/mq** come da delibera di Giunta Regionale n° 2081/2009), la società Finepro, oltre ai fattori già esposti (Oneri Aggiuntivi e Costo Aree), chiama in causa le spese tecniche, perché, a suo dire, “le percentuali definite a suo tempo non considerano i maggiori oneri per la redazione dei piani di sicurezza, per la gestione della sicurezza in fase di esecuzione delle opere, i nuovi adempimenti richiesti dalla nuova normativa per le verifiche strutturali in zona sismica e gli altri adempimenti obbligatori che la legge oggi impone”. Bum!

Tale affermazione è **palesamente falsa**, alla luce proprio della richiamata DGR 2081/2009: infatti prima di tale delibera, i limiti di costo per l’edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata erano semplicemente stati deliberati, con successivi atti di Giunta Regionale (rispettivamente 5336/96, 8123/96, 1996/2000, 814/2003, 449/2006, 2268/2008), mediante aggiornamento ISTAT dei valori rivenienti dal DM LL.PP. 5/08/1994 “Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata”.

Con la delibera 2081/2009, invece, la Regione Puglia ha sostanzialmente modificato l’articolazione ed i parametri che vanno a comporre il prezzo massimo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata/agevolata.

Specificatamente, confrontando le ultime due deliberazioni regionali (la 2268/2008 e la 2081/2009), si può vedere che a parità di C.B.N. (costo base per nuove costruzioni), pari a 646,18 €/mq, il costo di realizzazione tecnica, comprensivo del differenziale di costo connesso alla qualità aggiuntiva, e

dei maggiori costi per interventi in zona sismica (non previsti in precedenza), passa da 742,99 €/mq (pari a 1,15 x CBN) a 878,80 €/mq (1,36 x CBN), con un aumento percentuale del 18,28%.

Aumenta, inoltre, l'incidenza degli oneri complementari, che nel 2008 erano pari a 388,36 €/mq (differenza fra CTN e CRN = 1.131,35-742,99) e che nel 2009 sono pari a 421,82 €/mq (differenza fra CTN e CRN = 1.300,62-878,80), con un aumento percentuale del 8,62%.

Proseguendo nella disamina della nota integrativa, rileviamo che la società Finepro dichiara che "effettivamente il costo dell'area è stato dimensionato per difetto su 115.734 mq, mentre **più correttamente** dovrebbe essere valutato su una superficie convenzionale pari a 120.386,53 mq (teorica derivante dall'applicazione dell'indice 1 mc/mq)".

Quindi avevamo ragione nel sostenere le nostre tesi: adesso chi risarcirà il minor introito per le casse comunali, pari a ben **368.852,58 Euro**?

In relazione alla ripartizione oneri per acquisto terreni, la società Finepro, confermando di aver ripartito gli oneri per le Urbanizzazioni, gli Oneri Aggiuntivi e l'Offerta Migliorativa degli edifici residenziali in quota parte (61,96%) rispetto alle volumetrie totali, dichiara di non aver fatto analoga ripartizione per l'incidenza del costo delle aree, per la parte non residenziale, nell'intenzione di abbassare i costi aggiuntivi di realizzazione (e quindi di vendita).

Tale impostazione è quantomeno singolare, per diversi motivi.

In primis, per le unità immobiliari commerciali e direzionali era stato fissato nell'avviso pubblico un prezzo massimo di 1.600,00 €/mq (**di cui non è dato sapere la sua attualizzazione**, non essendo stato deciso alcunché dal Comune), a fronte di 954,00 €/mq per l'edilizia residenziale.

Per cui era già stata prevista un'ampia "incentivazione" alla realizzazione dell'edilizia commerciale/direzionale.

Inoltre, tale scelta appare censurabile sotto il profilo della equità: **scaricare sull'edilizia residenziale l'intero costo di acquisizione delle aree**, significa approfittare dello stato di bisogno di chi cerca casa e non può permettersi di accedere al mercato edilizio "libero".

Infine è quanto meno singolare che si faccia riferimento alle rinunce (totali o parziali) di taluni dei soggetti attuatori! Tali rinunce afferiscono alla libera decisione degli stessi, atteso il notevole intervallo temporale fra sottoscrizione del Protocollo di Intesa (maggio 2004) e sottoscrizione delle convenzioni (avvenuta fra dicembre 2009 e febbraio 2010).

Peraltro per un soggetto che ha rinunciato totalmente (Sea Sas) vi sono ben due soggetti che, pur avendo presentato un'offerta migliorativa per loro più onerosa, hanno confermato la propria volontà di realizzare gli edifici del Contratto di Quartiere II. Ed analogamente si veda la situazione dei lotti a destinazione direzionale, per i quali, a confermare la volontà di realizzare tale tipologia, è stato il soggetto che ha presentato l'offerta migliorativa maggiore.

Senza considerare che tali rinunce sono avvenute dopo la Determinazione del prezzo massimo di cessione (fissata con determinazione dirigenziale 4^ Ripartizione n° 40 del 1/02/2010, sulla base della tabella prodotta dalla società Finepro) e quindi evidente che tali rinunce non possano essere portate a giustificazione di valutazioni che sono antecedenti!!!

Dicono a Napoli (e non solo colà): "cà nisciun jè fess!".

In relazione, ancora, agli oneri complementari per accantonamento imprevidi, la Delibera di Giunta Regionale 766/2010, di rettifica della delibera di Giunta Reg.le 2081/2009, stabilisce che la stessa è utilizzabile, **solo nel caso di edilizia sovvenzionata**, a seguito di specifica autorizzazione regionale.

Non si comprende quindi perché **tale voce debba essere concessa graziosamente ex ante, ed indiscriminatamente, nel caso in specie, trattandosi di edilizia convenzionata!**

Peraltro, la ratio di tale possibilità ha un senso nell'edilizia sovvenzionata, attesi i lunghi tempi tecnici che la contraddistinguono, per via degli adempimenti formali cui è soggetta. Nel caso in oggetto, invece, attesa la tempistica ristretta prevista per l'avvio della realizzazione degli edifici residenziali, l'alea sui costi è ben minore e quindi non è tale da giustificare nella misura massima un siffatto accantonamento per imprevisti.

Concludiamo con gli oneri di finanziamento.

Qui la società Finepro ha dato il peggio di sé quando dichiara che "in tale voce sono conteggiati i costi di interesse relativi all'acquisizione delle aree. Per cui, tenendo conto che l'anticipazione di queste somme da parte delle ditte partecipanti è già avvenuta in sede di sottoscrizione delle convenzioni, a mezzo polizze fidejussorie già attive e che una prima anticipazione fidejussoria era già stata fornita in sede di stipula del protocollo di intesa, occorre considerare il tempo che sta intercorrendo fra la suddetta attivazione di impegno finanziario per le ditte ed il momento in cui esse potranno effettivamente recuperare questa parte dell'investimento". Bum!!!

In primis: il costo di una polizza fidejussoria è generalmente pari a qualche punto percentuale dell'importo del capitale garantito, in ogni caso ben minore del tasso di interesse per una eventuale anticipazione di pari importo!

Inoltre, in sede di stipula del protocollo di intesa (aprile 2004) i soggetti attuatori hanno stipulato, a garanzia dei propri impegni, polizze fidejussorie per il 10% dell'apporto di risorse private (Espropri + Oneri aggiuntivi) e per il 2% del costo di costruzione, convenzionalmente fissato in 150,00 €/mc, il cui onere può ben rientrare nelle spese tecniche e generali.

Solamente alla firma delle convenzioni (avvenuta fra novembre 2009 e febbraio 2010), sono state rilasciate le polizze fidejussorie a garanzia delle intere somme dovute.

Si evidenzia, inoltre, che i soggetti attuatori hanno dichiarato di avere la disponibilità dei suoli di cui ai lotti assegnati e si sono impegnati a cedere le aree nella loro disponibilità entro sessanta giorni dalla sottoscrizione delle convenzioni stesse.

Peraltro, come già segnalato, e da nessuno smentito, i soggetti attuatori hanno iniziato a riscuotere acconti dai potenziali acquirenti, ben prima della sottoscrizione delle convenzioni.

In conclusione: solarmente tutti i calcoli relativi ai presunti interessi passivi non trovano riscontro nella realtà e, pertanto, non possono essere portati a giustificazione di una voce che appare **ingiustificatamente** (troppo) favorevole ai costruttori-soggetti attuatori.

Per tutto quanto sopra esposto chiediamo: 1) la immediata revoca in autotutela della determinazione dirigenziale 4^ Ripartizione n° 40 del 1° febbraio 2010; 2) una nuova ed equa determinazione del prezzo di vendita degli alloggi in edilizia abitativa convenzionata; 3) la determinazione del prezzo di vendita delle unità immobiliari ad uso commerciale/direzionale.

Solleciti, inoltre ed infine, una risposta **agli ulteriori quesiti** posti con le precedenti note, rimaste finora prive di corretto e doveroso riscontro.

Deferenti saluti.

Trani, 13 agosto 2010

Dott. Roberto Visibelli