

Cattolica 21-06-2022

AI SINDACO  
All'Ufficio di PRESIDENZA del CONSIGLIO COMUNALE

QUESTION TIME oggetto: ALIBERTAZIONE AREA COMUNALE VIA RASI SPIRACCI

Il sottoscritto PIERANI GIORGIO, nato il [redacted]  
a [redacted], residente a [redacted],  
via [redacted] n° [redacted]  
mail/PEC [redacted] recapito telefonico [redacted]  
a nome della Associazione / Società / Comitato \* \_\_\_\_\_  
con sede a \* \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_

CHIEDE  
CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 3 DEL 04-02-2022  
È STATO APPROVATO L'INTEGRAZIONE DEL REGOLAMENTO  
DEL CONSIGLIO COMUNALE AGGIUNGENDO L'ART 45 BIS  
"QUESTION TIME DEL CITTADINO"  
LA SINDACA PUÒ VOUR INVITO RA CITTADINANO ALLA  
MASSIMA COLLABORAZIONE E A LAVORARE INSIEME  
PER LA CITTA.  
RACCOLGO IL INVITO DELLA SINDACA E COME SINDACO  
MI ALLARGATO CHIEDO NEL RISPETTO DELLA TRADIZIONE  
E LEGALITÀ UN AUTOREVOLGIMENTO INFANTO.

Comune di Cattolica  
Comune di Cattolica  
Protocollo N. 0023416/2022 del 21/06/2022  
E

visto il REGOLAMENTO del CONSIGLIO COMUNALE,  
nello specifico l'art. 45 bis – Capo III bis “Question Time del Cittadino”

[redacted]  
firma [redacted]

(timbro)\*

Accettazione dell'informativa ai sensi del D.lgs. n. 196/2003 sulla tutela dei dati personali.

[redacted]  
firma [redacted]

\* la compilazione di tali campi è obbligatoria solo nel caso si utilizzi il “Question time” a titolo di rappresentante di Associazione/Società/Comitato

Allegato al modulo "Questionario" espongo quanto segue.  
All'albo pretorio veniva pubblicata la Determina Comunale n. 1036 del 30/12/2020 ad oggetto  
< Alienazione area Comunale inglobata nel piano di recupero del complesso immobiliare "EX KURSAAL" sul lungomare "RASI SPINELLI DI CUI AL PIANO DI ALIENAZIONI VALORIZZAZIONE TRIENNIO "2020-2022 ANNO 2020 - ACCERTAMENTO DI ENTRATA >

Il testo della Determina Dirigenziale [REDACTED], [REDACTED], indica una convenzione datata 14/12/1988 per un piano di recupero del complesso immobiliare HOTEL KURSAAL e con i lavori realizzati circa trent'anni fa si rende necessario sanare delle discordanze emerse nel tempo a seguito di occupazioni (sconfinamenti) di parte privata su area pubblica demaniale.

La suddetta Determina non riportava alcun disegno per capire di quale area si trattava, ma solo due lettere di cui una datata 17/01/2020 da parte del Comune di Cattolica quantificava l'importo, l'altra datata 17/02/2020 della società proprietaria dell'immobile accettava aderendo a quanto richiesto.

Questi contatti tra il soggetto privato e l'ufficio patrimonio avveniva senza che esisteva un atto pubblico di vendita di questa area occupata come sconfinamento lavori eseguiti circa trent'anni addietro.

Solo in data 29/07/2020 con delibera di Consiglio Comunale n. 35 ad oggetto " modifica/integrazioni al piano delle alienazioni e valorizzazioni- triennio 2020/2022" veniva inserita l'area Demaniale occupata da Hotel Kursaal.

Sapendo che le aree Demaniali non è possibile alienarle ho chiesto di accedere agli atti ai sensi dell'art 5 comma 2 D.lgs 33/2013 in data 04/01/2021.

Come prassi consolidata il Dirigente [REDACTED] comincia ad intralciare ciò che chiedo di visionare.

In data 10/02/2021 ho ripetuto la domanda indicando i documenti descritti nella suddetta Determina Dirigenziale n. 1036 del 30/12/2020.

In data 23/03/2021 previo pagamento di euro 10,00 il Geom. [REDACTED] mi invita nel pomeriggio a visionare e ritirare i documenti richiesti.

Il sottoscritto nonostante non ha conseguito alcun titolo è capace di interpretare gli elaborati, e le carte che il Geom. [REDACTED] mi metteva a disposizione non riuscivo a capire qual'era l'area oggetto di vendita.

Ho chiesto al Geom. [REDACTED] di farmi vedere un disegno dove è indicata l'area, solo con l'intervento dell'Arch. [REDACTED] sono venuto a conoscenza di cosa nel lontano 1988 è successo.

Ho ritirato i documenti richiesti e avendo notato che un documento richiamava altro documento non indicato nella Determina, considerato che avevo pagato euro 10,00 mi è stato consegnato.

Il documento datato 29/04/2019, precedente alla delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 20/12/2019 di approvazione del piano alienazioni e valorizzazioni triennio 2020/2022, descriveva incontri tra i rappresentanti della "[REDACTED]" e l'ufficio tecnico del Comune di Cattolica.

In questi incontri sono emerse alcune difformità urbanistiche tra cui questo sconfinamento su terreno Comunale.

La "[REDACTED]" chiedeva di acquisire il terreno oggetto di sconfinamento.

Nella delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 20/12/2019 non era inserita la vendita del terreno oggetto di illecita occupazione. Praticamente il Dirigente intraprendeva rapporti con un privato definendo il prezzo per la vendita dell'area Demaniale, senza che il Consiglio Comunale sovrano dava mandato per la vendita.

Dopo che c'era l'accordo tra la parte privata e l'ufficio patrimonio Comunale il Dirigente propone al Consiglio Comunale sovrano di modificare /integrare il "piano delle alienazioni e valorizzazioni 2020/2022, inserendo il frustolo di terreno oggetto di

sconfinamento illecito, nella Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 29/07/2020.

Come suddetto con propria Determina il Dirigente accertato che la "██████████" aveva depositato il tipo di frazionamento al fine di individuare e quantificare l'effettiva entità dell'area comunale da acquisire, dava seguito ai successivi adempimenti finalizzati all'alienazione.

Dopo il mio interessamento in data 22/04/2021 il Dirigente ██████████ indice una manifestazione di interesse se ci sono ulteriori acquirenti per l'acquisto di area Comunale sita sul lungomare "Rasi Spinelli".

Il Dirigente indice una manifestazione di interesse all'acquisto di un'area occupata da una costruzione.

Con varie note chiedevo di annullare l'alienazione, e di capire cosa avevano accertato gli uffici Comunali in merito a questa occupazione illecita su area Demaniale, e cosa avevano fatto.

Ritenevo che gli uffici avevano chiesto l'abbattimento del manufatto e che la pratica era rimasta inevasa visto il fallimento della ditta "██████████".

Sapendo che un'area identificata come Demanio Comunale non si può vendere se non con un preventivo ed apposito provvedimento di sdemanializzazione, continuavo ad inoltrare richieste per capire il senso della prima lettera datata 29/04/2019 della "██████████" di questi incontri con l'ufficio tecnico dove si sono riscontrate difformità urbanistiche.

Visto il perdurare dell'intralcio alla visione dei fascicoli durante l'amministrazione cinque stelle, ho ritenuto di attendere l'esito delle votazioni per vedere il comportamento dei nuovi amministratori in merito alla trasparenza e legalità tanto sbandierata.

Non è che le cose sono drasticamente cambiate.

Con la nuova amministrazione inoltrò in data 09/11/2021 richiesta di accesso atti indirizzata alla Sindaca, al Segretario Generale, ed all'ufficio che deteneva il documento dell'avvenuto pagamento, che sarebbe il bilancio.

Il documento richiesto mi viene inoltrato dal [REDACTED] ufficio

Consapevole che le parti in causa avevano concluso l'alienazione, in data 11/11/2021 chiedevo un incontro con la Sindaca presso la segreteria.

Dopo circa un mese e nessuno mi contattava, ho inoltrato formale domanda motivando la richiesta per l'incontro con il fatto che venivo continuamente intralciato a visionare il fascicolo dell'alienazione di area Demaniale Comunale.

Ho incontrato la Sindaca chiedendo che orientamento aveva la nuova amministrazione in merito alla trasparenza e accesso agli atti non pubblicati.

Verbalmente la Sindaca era propensa alla totale trasparenza, nei fatti non stava cambiando nulla.

In data 14/12/2021 deposito l'ennesima richiesta indirizzata alla Sindaca ed al Segretario Generale.

A questa richiesta risponde il Dirigente che la mia richiesta risulta eccessivamente generica e indeterminata, chiaramente senza rilasciarmi alcun atto.

In data 12/01/2022 inoltro l'ennesima nota indirizzata alla Sindaca e al Segretario Generale dove rammentavo ai due amministratori a cui avevo intestato la nota, che nell'incontro avvenuto il 21/12/2021 presso l'ufficio della Sindaca, verbalmente avevo inteso che gli uffici non continuavano con l'atteggiamento intrapreso con la passata amministrazione, chiedendo espressamente se è loro intenzione dare la possibilità al cittadino di conoscere come gli uffici gestiscono il patrimonio pubblico. Terminavo la nota con la richiesta di accedere agli atti.

A questa nota indirizzata alla Sindaca non ho avuto risposta.

In data 15/02/2022 via PEC il Segretario Generale, in linea con l'atteggiamento del Dirigente, mi chiedeva di identificare con maggiore chiarezza i documenti di cui si richiede copia.

Rispondo in data 16/02/2022 che la domanda precedente del 14/12/2021 erano già indicati i documenti e non facevo altro che ripetere l'elenco.

Il Segretario Generale trasmette note ai settori [redacted] invitandoli a rilasciare la documentazione richiesta.

A seguito telefonata dell'Arch. [redacted] del settore [redacted] in data 11/04/2022 posso accedere a tre faldoni riferiti ai lavori oggetto di sconfinamento.

Non avendo riscontrato, all'interno dei tre faldoni, nulla a proposito dello sconfinamento su area pubblica avvenuto circa trent'anni addietro, ho chiesto spiegazioni al Dirigente il quale mi ha riferito, come mi immaginavo, che l'accertamento di questo abuso era avvenuto da parte del perito del Tribunale e inserito nella perizia in possesso dell'ufficio patrimonio del [redacted]. Mentre il Dirigente del settore [redacted] dopo l'invito del Segretario Generale mi aveva messo a disposizione i fascicoli, il Dirigente del Settore [redacted] responsabile dell'alienazione, non dava seguito all'invito del Segretario Generale.

Inoltre l'ennesima nota datata 12/04/2022 indirizzata alla Sindaca e al Segretario Generale, riepilogando gli ultimi avvenimenti e chiedendo se intendevano rilasciarmi la documentazione richiesta e se ritenevano di prendere provvedimenti per il comportamento omissivo del Dirigente responsabile dell'alienazione.

A questa nota risponde il Segretario Generale inoltrandomi comunicazione interna datata 04/05/2022 del Dirigente dove dichiara "rispetto al punto 2 indicato nella nota del Sig. Pierani del 16/02/2022 nulla è presente agli atti del settore [redacted]", per quanto riguarda il contratto di alienazione se verrà richiesto procederà al suo rilascio.

In data 16/05/2022 inoltre l'ennesima richiesta indirizzata alla Sindaca e al Segretario Generale dove ribadivo che avevo chiesto di annullare l'alienazione un anno prima, e visto la risposta del Dirigente settore [redacted] ribadivo nella richiesta di accedere a documentazione in particolare la perizia del tecnico incaricato dal Tribunale di Rimini per la vendita dell'immobile Hotel Kursaal, e il contratto di alienazione.

In data 15/06/2022 via PEC mi viene inoltrato il contratto di alienazione, ma non la perizia del tecnico incaricato dal Tribunale.

Constato dall'atto notarile, che il Comune di Cattolica vende "l'intera piena proprietà di unità immobiliare in corso di definizione, costituita da porzione di fabbricato consistente in porzione di muro perimetrale, ecc.. ecc..

Gli atti pubblici allegati all'atto notarile identificano la vendita di area Demaniale Comunale e non di porzione di fabbricato.

La normativa e il regolamento Comunale non prevede la vendita di aree censite come Demanio Comunale quale era ed è il frustolo di terreno oggetto di questa alienazione.

Il Notaio non ha indicato espressamente l'alienazione di area Demaniale Comunale come si intende dagli atti pubblici Comunali e dalla corrispondenza tra le parti, vedasi lettera della "██████████" datata 07/05/2019 che identifica "frustolo di terreno".

Stessa cosa nella proposta datata 17/01/2020 del Dirigente settore ████████ che identifica porzione di area Comunale.

Stessa cosa si evince nell'avviso pubblico di manifestazione di interesse datato 22/04/2021.

Il Dirigente omette di consegnarmi la perizia del tecnico nominato dal Tribunale di Rimini che ha riscontrato questa costruzione abusiva.

Il Notaio non menziona da dove proviene questo accertamento ma ritiene di stipulare l'atto come compravendita tra il Comune di Cattolica proprietario della porzione di fabbricato che non risulta da nessuna parte negl'atti Comunali.

Oltretutto nella parte finale dell'atto notarile si legge "**Le parti contraenti, come in epigrafe costituite e rappresentate, dichiarano e si danno reciprocamente atto, che la parte venditrice formula la predetta dichiarazione senza aver preso visione dello stato di fatto dell'immobile e quindi sulla base di informazioni fornite dalla parte acquirente, la quale si assume pertanto ogni conseguente responsabilità in ordine alla veridicità di tali informazioni e, più in generale, in ordine alla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile**"

Nell'Atto Notarile ci sono allegati tre atti Comunali dove il Dirigente risulta responsabile.

Il dirigente intraprende rapporti con la proprietà dell'immobile, formula una proposta di vendita, indice bando pubblico per manifestazione di interesse e non hai mai preso visione dello stato di fatto dell'immobile?

Inoltre la Corte di Cassazione con sentenza del 31/01/2017 n. 2528 ritiene NULLA la compravendita di immobile abusivamente realizzato in parte su suolo pubblico come si può intendere la procedura attuata dal Dirigente responsabile.

In conclusione

Più volte ho avuto modo di lamentarmi con il Segretario Generale e lei Sindaca del Comune di Cattolica del comportamento del Dirigente settore [REDACTED] e non mi dilungo in quante altre procedure non mi è stato permesso di avere una completa informazione, impedendomi di accedere agl'atti in base alle normative di riferimento.

Per i fatti su descritti e in attesa di venire a conoscenza di ciò che prescrive la perizia chiedo alla Sindaca e al Consiglio Comunale sovrano attraverso il Question Time;

- se rilevano discordanze tra gli atti Comunali delibere di Consiglio Comunale e Determina Dirigenziale allegati al rogito notarile e il testo del contratto di alienazione, annullare questa compravendita restituendo alla "[REDACTED]" l'importo da loro versato.

- Se rilevano come dal sottoscritto descritto che un'area Demaniale Comunale come è il frustolo di terreno oggetto di questa alienazione non può essere venduta ma data in concessione come previsto dalla normativa, annullare l'alienazione.

-Rilevato che la porzione di fabbricato è stato costruito abusivamente su area Demaniale Comunale se intendono agire facendo demolire la parte del fabbricato costruito su area pubblica.

-Se intendono consegnarmi la perizia del tecnico incaricato dal Tribunale di Rimini come già richiesto.

7



-Se intendono prendere seri provvedimenti nei confronti del  
Dirigente settore [redacted] per i fatti su descritti.

Resto in attesa di risposta scritta letta nel consiglio Comunale  
come previsto nel Question Time.

Con osservanza

Cattolica 21/06/2022

[redacted]  
Pierani Giorgio  
[redacted]

*g*