



## **DOSSIER**

**Realizzazione “Centro Polifunzionale – Centro Natatorio”  
a CESANO BOSCONO**

**Sistema di gara adottato: PROJECT FINANCING**

**RITARDI ED INCONGRUENZE:  
LA CITTADINANZA MERITA DELLE RISPOSTE?**





La vicenda del “Centro Polifunzionale – Centro Natatorio” cesanese ha inizio nel lontano **2003**, quando il Consiglio Comunale cesanese approva la costruzione del “centro natatorio” (si, avete letto bene: **sei anni fa!!**).

La procedura scelta per l'appalto è il cosiddetto “Project Financing”.

In data 14/11/2005 viene stipulata la prima Convenzione (Contratto) che recita **“Convenzione per la concessione della progettazione, costruzione e gestione di un impianto polifunzionale sportivo con la Società Cesano Sport Management s.r.l. quale Promotore e sottoscrittore dell'atto quale Concessionario.”**

Tra gli aspetti essenziali della stessa, possiamo citare i seguenti:

- ⌘ **all'art. 3 – Descrizione sintetica dell'intervento e costo** – *“il costo complessivo dell'investimento ... è previsto in euro 3.555.000,00 oltre I.V.A.”;*
- ⌘ **all'art. 7 – Facoltà del Comune** – *E' facoltà del Comune segnalare l'accesso e l'utilizzo gratuito dell'impianto da parte di cittadini residenti particolarmente bisognosi e disagiati fino ad un massimo di tre”. Riteniamo giusta e lungimirante questa possibilità che si è riservata il Comune. Giusta nella forma ma sbagliata nella sostanza. Tre persone ci sembrano davvero poche. E poi, in base a quali parametri verranno scelti i tre utenti?*
- ⌘ **all'art. 9 – Termine di esecuzione lavori** – *“L'esecuzione dei lavori è prevista in 540 giorni solari continui e consecutivi”;*
- ⌘ **all'art. 13 – Durata della concessione** - *“... la concessione ha inizio il 01/06/2006 e fine 20 anni dopo e cioè il 31/05/2026”;*
- ⌘ **all'art. 18 – Inadempienze** – *“In caso di inadempienza da parte della Società ... il Comune ... potrà sospendere, previa diffida, l'esecuzione dei lavori o della gestione ... Il Comune potrà inoltre chiedere ... la risoluzione ... per mancato rispetto dei termini ... per reiterate violazioni alle pattuizioni contenute nella presente convenzione ...”*
- ⌘ **all'art. 19 – Contributi dovuti dal Comune** – *“il Comune si impegna ad erogare alla Società la somma totale di € 480.000,00 (€ 200.000,00 quale contributo per parcheggi ed opere di urbanizzazione di competenza dell'impianto sportivo, €160.000,00 quale contributo per opere della struttura coperta per favorirne l'utilizzo da parte di soggetti diversamente abili o appartenenti a strati sociali disagiati, € 120.000,00 quale contributo per opere della struttura scoperta per favorirne l'utilizzo da parte di soggetti diversamente abili o appartenenti a strati*



*sociali disagiati)... dette somme saranno erogate entro 60 giorni dal termine dei lavori relativi ... A fronte dei contributi la Società si impegna a garantire ai soggetti portatori diversamente abili ed alle altre fasce sociali protette specifiche tariffe agevolate di accesso all'impianto determinate ed aggiornate con la Giunta Comunale nel rispetto dell'equilibrio economico finanziario degli investimenti e della connessa gestione.”* Ovvero non c'è la certezza. Infatti tali tariffe sono soggette all'andamento economico della gestione.

Sembrerebbe che, se la società non dovesse avere utili, noi non avremo tariffe agevolate. Ma che cosa recita esattamente la disciplina del “Project Financing”?

Tale disciplina prevede la possibilità per l'ente concedente di **concorrere alle spese “qualora nella gestione siano presenti prezzi o tariffe amministrati, controllati, predeterminati dall'ente a favore dell'utenza.”** Nel caso in questione, a fronte di un contributo pari a **€ 480.000,00** questo controllo previsto all'art. 4 della convenzione non risulta predeterminato!!.

Per quanto riguarda, poi, la possibilità di applicare delle tariffe agevolate a tutti i cittadini residenti, la convenzione recita che “ ... *solo a partire dal quarto anno e solo se ci saranno risultanze economiche si potrà esaminare la possibilità di applicare tariffe agevolate per tutti.”* (SIC!!!)

Il Project financing, inoltre, prevede che il promotore si assuma tutti i rischi legati alla gestione dell'opera e quindi non può vincolare la determinazione di tariffe agevolate a favorevoli risultanze economiche. E pensare che il Sindaco nell'editoriale pubblicato lo scorso novembre sul “Cesano Notizie”, oltre a sostenere in modo arbitrario che l'opposizione era responsabile dei ritardi, parlava anche di “... *un impianto all'avanguardia utilizzabile soprattutto dai cesanesi ...*”

Ad oggi non si è ancora capito che cosa intendesse...

Dulcis in fundo, poiché non ci facciamo mancare niente, per il procedimento è stato inoltre assegnato un incarico di consulenza esterna, con il compito di supporto al responsabile del procedimento, **a spese dei cittadini ed a mortificazione della professionalità interna.**

I lavori del “Centro Polifunzionale – Centro Natatorio” iniziano il **24/02/2007**, e nel pieno rispetto della convenzione, sarebbero dovuti terminare il **16/08/2008**.



Ebbene, nel **dicembre del 2007** viene approvata una Delibera dalla Giunta Comunale che stabilisce di modificare la convenzione sottoscritta in data 14/11/2005...

Conseguentemente, in data **19/02/2008** (un anno fa..., come vola il tempo...) viene stipulata la nuova convenzione che apporta delle rilevanti modifiche alla precedente che possiamo riassumere in questi termini:

- ⌘ **all'art. 3** – “... *Il costo complessivo dell'investimento per realizzare l'opera, così come da calcolo “sommario” della spesa viene rideterminato in euro 4.263.954,00 oltre I.V.A. ...”;*
- ⌘ **all'art. 9** – “... *I lavori avranno termine non oltre il **30 dicembre 2008**. Fermo restando il termine sopra prefissato, la Società si impegna a rispettare il seguente termine essenziale: entro e non oltre il **30 aprile 2008** fine lavori **PISCINA SCOPERTA, SPOGLIATOI ESTIVI E ALTRE OPERE ESTERNE ACCESSORIE ALLA PISCINA SCOPERTA** ivi compreso il relativo parcheggio ed i necessari collegamenti viari al fine di assicurare l'avvio delle attività entro i successivi **90 giorni**. Il mancato rispetto dei termini previsti nel crono programma costituisce inadempienza ai sensi art. 18 della convenzione ...”* Che dire? Cosa aggiungere?!?!
- ⌘ **all'art. 13** – “... *La concessione viene prorogata al **31/12/2032** ...”*. Questo 4  
prolungamento di 7 anni della durata della gestione del “Centro Polifunzionale – Centro Natatorio” al concessionario è ben superiore al ritardo nella consegna dei lavori stabilito dalla nuova convenzione. Apprendiamo quindi che 4 mesi e ½ di ritardi equivalgono a ben 7 anni di proroga. Di questo passo, di quanto ancora sarà prolungata la concessione? Ci siamo presi l'onere di andare a leggere il camerale della società “Cesano Sport Management”. Ebbene, alla voce durata della società troviamo scritto “**Data Termine 31/12/2030**”, cioè 2 anni prima rispetto al termine di scadenza della concessione!!!!. Il Camerale da noi richiesto è del 6/01/2009 e le ultime modifiche registrate risalgono al 18/06/2008, cioè in una data successiva alla riformulazione della convenzione;
- ⌘ **all'art. 14** - “... *Il Comune si costituirà fideiussore solidale a favore dell'istituto mutuante e nell'interesse della società per un importo complessivo di euro **3.812.905,05** pari al totale complessivo dei lavori al netto del contributo comunale ...”;*



- ⌘ **all'art. 18** – *“Sono ricomprese tra le sanzioni richiamate ... una penale giornaliera nella misura dello 0,5 per mille dell'importo complessivo dei lavori di cui all'articolo 3”*
- ⌘ *La società ha l'obbligo di adeguare il capitale sociale all'importo di € 200.000,00 entro e non oltre 180 giorni dalla sottoscrizione del nuovo contratto.*

### **Le nostre considerazioni.**

Scaduto il termine lavori della Piscina scoperta, ci aspettavamo che nel giro di un paio di mesi il Sindaco si presentasse in Consiglio Comunale con una relazione sui ritardi e sulle iniziative intraprese per far sì che la Convenzione, che fino a prova contraria è un contratto tra le parti che impone obblighi e doveri per entrambe, fosse fatta rispettare.

Visto che le nostre aspettative sono risultate vane, incalzati anche dalle richieste dei cittadini che ci ponevano domande alle quali non eravamo in grado di rispondere per carenza di informazioni, abbiamo iniziato ad incalzare il Sindaco con interrogazioni afferenti il costruendo Centro Polifunzionale.

Nella prima, del 27 giugno 2008, e discussa durante il Consiglio Comunale del 23 luglio 2008, ponemmo, tra gli altri, i seguenti interrogativi:

- ⌘ Se era vero che la ditta appaltatrice dell'opera avesse interrotto i lavori e per quale motivo;
- ⌘ Se l'aver garantito la polizza fideiussoria comportasse dei rischi per l'Amministrazione.

Per quanto riguardava il ritardo dei lavori il Sindaco ci rispose che *“... all'Amministrazione era arrivata la comunicazione per la sospensione del cantiere, a seguito di atti vandalici che hanno richiesto la fermata dei lavori per un paio di giorni dopodiché i lavori sono ripresi ... Episodio avvenuto il 18 maggio ...”*. Mentre in merito all'altro punto diede delle risposte evasive.

Nella seconda, del 16 ottobre 2008, discussa durante il Consiglio Comunale del 10 novembre 2008, esponemmo quanto riportato in precedenza.

Ci riferiamo al confronto tra le due concessioni ed al perché di certe scelte.

Il Sindaco ci rispose che *“... penali non sono state ancora elevate ... che abbiamo una fideiussione sottoscritta dall'impresa concessionaria pari al 10% dei lavori che ci garantisce ... che il valore delle sanzioni è di molto inferiore rispetto al valore della fideiussione stessa ... che le sanzioni*



*devono essere elevate al termine dei lavori anche per poter valutare l'effettivo ritardo ... che non voglio fare l'esagerato ottimista nel dire che i tempi saranno rispettati e quindi non saranno elevate sanzioni ...”.*

*Inoltre, ci dice ancora che “... i lavori sono in un ottimo stato di avanzamento e quindi io non voglio più essere ottimista, però potrebbe essere realizzato il sogno di vedere i lavori della piscina conclusi entro la fine dell'anno e l'apertura dell'attività a partire dal mese di marzo o aprile ... che il valore di quello che è stato realizzato si aggira su € 1.200.000,00 ... che questo valore patrimoniale ha permesso di evitare l'adeguamento del capitale sociale perché il patrimonio realizzato ci garantisce ampiamente di qualsiasi previsione negativa ... (dimenticandosi che quanto viene sottoscritto in convenzione risulta obbligatorio per le parti) ... che la convenzione è stata prolungata perché il costo dei lavori è aumentato ... che la mancata consegna di alcune opere entro il 30 aprile 2008 è da imputare agli atti vandalici verificatisi nel cantiere e alla conseguente rimessa in sicurezza dello stesso che hanno fatto slittare di un paio di mesi la consegna delle opere, quelli in cui il cantiere è stato chiuso ...”.*

Non è possibile non notare che a distanza di soli 3 mesi e mezzo le considerazioni del Sindaco in merito agli atti vandalici sono cambiate radicalmente. A luglio rispose che il cantiere fu fermato per pochi giorni mentre a novembre parlò addirittura di mesi attribuendo agli atti vandalici la colpa dei ritardi della consegna della prima parte delle opere.

Atti verificatisi comunque in data 18 maggio, cioè 18 giorni dopo il termine ultimo per la consegna della prima parte delle opere!!!

Per quanto riguarda le sanzioni ci dice che dovranno essere fatte delle verifiche al termine dei lavori. E' sotto gli occhi di tutti che non è stato rispettato quanto previsto dall'articolo 9 della convenzione.

Solo l'amministrazione cesanese non se ne è accorta, altrimenti non si spiega la mancata applicazione di quanto previsto alla voce INADEMPIENZE.

La fideiussione rilasciata dall'impresa concessionaria non copre assolutamente le penali così come sostenuto dal Sindaco. Dal 1° maggio 2008 ad oggi sono passati poco più di nove mesi (ca. 280 giorni). Se si considera che la penale giornaliera ammonta ad € 2.132,00, al 01 febbraio 2009 l'ammontare delle penali risulterebbe essere di € **596.960,00.**



Che cosa possiamo dire del termine lavori così ottimisticamente sbandierato e sancito al 31 dicembre 2008?.

L'art. 9 in prima stesura prevedeva in 540 i giorni necessari per portare a compimento l'opera, mentre ora, con la nuova convenzione, si ritengono sufficienti soli 314 giorni e paradossalmente si indica, nella data perentoria del **30 aprile 2008** la consegna della **PISCINA SCOPERTA, SPOGLIATOI ESTIVI e ALTRE OPERE ESTERNE ACCESSORIE ALLA PISCINA SCOPERTA ivi compreso il relativo parcheggio ed i necessari collegamenti viari.**

Opere a tutt'oggi non realizzate, così come entro il termine ultimo del 30 dicembre 2008, convenuto in convenzione, non risultano terminati i lavori nella loro interezza. Non ci spieghiamo il perché abbiano inserito nella convenzione firmata il 19 febbraio 2008, **con data perentoria**, il termine lavori della piscina scoperta.

Ci viene difficile pensare che non sapessero che di lì a 2 mesi e mezzo non sarebbero stati in grado di terminarne i lavori. Come definireste questa scelta?

Incapacità progettuale, incapacità di verifica, incapacità di controllo o negligenza?

Perché la ditta non viene sanzionata?

Come ha potuto il Sindaco sostenere che i lavori sarebbero terminati al 30 dicembre 2008 quando è stato realizzato solo il 28% delle opere previste? Fin'ora è un progetto che fa acqua da tutte le parti. Che cosa sia oggi la struttura è sotto gli occhi di tutti.

Ci viene detto che non è stato richiesto l'aumento del capitale sociale perché il patrimonio realizzato è sostanzioso (contravvenendo a quanto stipulato in convenzione e sottoscritto da entrambi). Per noi non lo è assolutamente.

Come è possibile ritenere quest'opera incompiuta, parafrasando il Sindaco "... un patrimonio sostanzioso..."? Le foto parlano da sole.

Guardandole con attenzione si riesce a vedere anche la fuoriuscita di salnitro. E' questo il patrimonio che ci da garanzie?

Che cosa sarà di quest'opera, se mai questi concessionari saranno in grado di terminarla, e in che condizioni ce la troveremo nel 2032?

La convenzione è stata prolungata perché il costo dei lavori (in due soli anni) è aumentato di ben € **700.000,00**. Di questo passo, dato che ad oggi sono stati fatti lavori per soli €



**1.200.000,00** a fronte di un'opera dal valore di € **4.260.000,00**, di quanto dovranno aumentare ancora i lavori prima che l'opera giunga a compimento?

Il Sindaco dice che essendo un progetto finanziato noi non siamo responsabili dei lavori (il che non esime da una attenta supervisione o controllo di come gli stessi procedano), dando poca importanza al fatto che stiamo garantendo con un fideiussione la società concessionaria.

E se le cose dovessero andare male, chi ne risponderà nei confronti della banca?

Abbiamo garanzie sufficienti che ci diano la certezza che l'opera sarà terminata anche se ben oltre i termini stipulati?

Per come si è sviluppata la vicenda fino ad oggi non possiamo che prendere atto che non esistono garanzie. Se l'opera non dovesse essere portata a compimento, gli eventuali creditori si accontenteranno di ricevere parte dell'immobile incompiuto che doveva diventare il Centro Polifunzionale di Cesano Boscone o verranno a battere cassa in Comune?

Cosa faremo, venderemo i ruderi per far fronte alle spese?

La nostra proposta è semplice: chiediamo il pieno rispetto della convenzione e l'applicazione delle penali con la riscossione parziale o totale della polizza fideiussoria con conseguente reintegro della stessa.

Il combinato disposto degli artt. 9 e 18 della convenzione prevede, a tutela del rispetto degli accordi sottoscritti, in caso di mancato rispetto dei termini previsti, la risoluzione della convenzione, oltre alle sanzioni previste dalla vigente normativa (Cassazione Civile, sez. II, 17 ottobre 2000, n. 13791).

La legge disciplina anche i "requisiti del concessionario" (art. 98 del DPR n. 554 del 1999):

- ✍ fatturato medio delle attività svolte negli ultimi 5 anni, non inferiore al 10% dell'investimento previsto per l'intervento;
- ✍ capitale sociale non inferiore ad 1/20 dell'investimento previsto per l'intervento (nel nostro caso € 213.000,00 ca.);
- ✍ svolgimento negli ultimi 5 anni di servizi affini per un importo medio non inferiore al 5% dell'investimento previsto per l'intervento e di un servizio degli stessi pari almeno ad un importo medio del 2%.



In conclusione perché un ente non venga a trovarsi nelle condizioni attuali tra ritardi, concessioni di proroghe e impegni finanziari scaricati a carico dei cittadini, sarebbe opportuno sincerarsi a monte che i “soggetti promotori siano dotati dei requisiti tecnici, organizzativi finanziari e gestionali” adeguati per legge.

E' stato fatto nel caso specifico?

Nel nostro caso la misura camerale della società “**Cesano Sport Management**”, rileva una durata della società al **31/12/2030** ovvero **prima dei termini prefissati in convenzione**, uno stato di Inattività ed un capitale sociale di € **10.000,00** (SIC!!!).

Affermare che la gestione di questo progetto da parte dell'Amministrazione Comunale, nelle persone del Sindaco e del Direttore Generale sig. Cremona, sia stata superficiale e carente non è peccare di presunzione. Ciò che sono stati capaci di fare è sotto gli occhi di tutti, solo proclami a scopi elettorali e dispersione di fondi pubblici. Sono coscienti del danno economico che stanno procurando alla comunità ostinandosi a perseguire questo percorso che non mette in luce l'incapacità del concessionario e sono altresì coscienti che, le continue proroghe alla concessione della gestione futura, significano che viene lasciato per pari periodo il godimento delle tariffe al soggetto privato anziché al nostro ente ed allunga contestualmente anche la prospettiva di riappropriazione pubblica dell'opera.

E per fortuna che la “ratio” del “Project Financing” è che dovrebbe spingere il privato ad una stima certa, nel suo interesse, dei tempi di realizzo in quanto tutti i rischi legati alla gestione dell'opera vengono a lui attribuiti e solo un'amministrazione “magnanima” o miope non si avvale dei patti e condizioni stabiliti in convenzione.

**Il Gruppo Consiliare di  
Forza Italia**