



Fratelli d'Italia
Stefano Bertozzi
Consiglio Comunale di Faenza

Faenza, 21 marzo 2021

INTERROGAZIONE

Ill.mo Presidente del Consiglio Comunale

IL GRUPPO CONSILIARE DI FRATELLI D'ITALIA

Premesso che:

- Il Comune di Faenza partecipa con una quota del 46% al capitale della società FAVENTIA SALES SPA – p. iva 02192330393.
- Il 29/10/2013 è stato stipulato un contratto di locazione tra la società Faventia Sales spa ed il Comune di Faenza, per il godimento di 2 locali più servizi igienici di complessivi 99,96 mq oltre disimpegni, relativi alla porzione di immobile denominata “Palazzo Naldi”, al canone annuo di 8.000 euro + IVA comprensivo di contributo forfettario per spese varie di gestione, da destinare all’Ufficio Patrimonio del Comune.
- Il 30/11/2016 è stato sottoscritto tra Faventia Sales Spa – Ravenna Holding Spa e Comune di Faenza un protocollo d’intesa per la predisposizione della sede degli uffici da assegnare ai servizi sociali e per la “valorizzazione patrimoniale immobili delle società partecipate dal Comune di Faenza”
- L’art. 2 di detto protocollo prevedeva l’utilizzo da parte del Comune di Faenza dell’area dell’ex complesso Salesiani denominata “Palazzo Don Bosco” e “Casa Maccolini”, di proprietà allora della società di scopo Faventia Sales Spa.
- Il protocollo esplicitava l’impegno di Ravenna Holding Spa, previa corresponsione di un canone che assicurasse l’adeguata redditività di un futuro investimento immobiliare, di conseguire la proprietà dell’immobile sopra indicato una volta terminato il restauro e risanamento conservativo da parte della stessa Faventia Sales Spa.
- Sempre nell’ambito del protocollo (art. 6) si è prevista sia la sottoscrizione di un preliminare di compravendita tra Ravenna Holding Spa e Faventia Sales Spa, sia l’intendimento del Comune di Faenza di “perfezionare le più adeguate soluzioni contrattuali al fine di poter acquisire la disponibilità dell’immobile e dei servizi connessi per un periodo non inferiore a 12 anni”.
- Ravenna Holding Spa subordinava tra l’altro l’investimento a:
 - a) Durata contrattuale della locazione non inferiore a 12 anni
 - b) Corrispettivo di locazione pari al 4,25% del valore dell’immobile ristrutturato oltre IVA ex lege
- L’8/2/2017 sono stati stipulati contestualmente sia il preliminare di compravendita dell’immobile, che il preliminare del contratto di locazione tra Faventia Sales Spa e Ravenna Holding Spa.
- Il 30/07/2018, una volta terminato il restauro conservativo, è stato perfezionato il contratto di compravendita vero e proprio tra Faventia Sales Spa al prezzo di 3.000.000 di euro (tremilioni di euro).
- Il 29/10/2018 è stato stipulato il contratto d’affitto di cui al preliminare sopra citato tra Ravenna Holding Spa e Faventia Sales Spa. La superficie locata assomma a 1.401 mq catastali più sei posti auto pertinenziali, il canone annuo è stato fissato in 127.500 euro + IVA da corrisponderci in due rate semestrali (31/5 e 30/11) per la durata complessiva di 12 anni.

Il contratto contiene esplicita autorizzazione alla sub locazione al Comune di Faenza, nonché all’art. 17 è stata previsto il divieto di recesso da parte di Faventia Sales Spa, ed ancora è stato stabilito che “..in caso di cessazione per qualsiasi ragione dell’attività societaria del conduttore (*Faventia Sales Spa – nda*) in corso di



Fratelli d'Italia
Stefano Bertozzi
Consiglio Comunale di Faenza

locazione, Ravenna Holding Spa garantirà la continuazione del contratto di locazione alle condizioni in essere direttamente con il Comune di Faenza, senza soluzione di continuità.

- Il 28/10/2019 è stato sottoscritto un contratto di sub locazione tra Faventia Sales Spa e il Comune di Faenza per 1.330 mq e i 6 posti auto pertinenziali, al canone annuo di 113.050 euro oltre IVA, *più* spese condominiali e spese di gestione e decoro del complesso fissate, queste ultime, forfettariamente in 19.500 euro annui oltre IVA. La durata del contratto di sub-locazione è stata allineata alla scadenza del contratto di locazione e precisamente al 15/10/2030,
- Il 3/3/2021 la Giunta del Comune di Faenza ha deliberato di entrare in possesso degli uffici adiacenti a quelli già sub locati al piano secondo (sede dei Servizi Sociali) allo scopo di trasferire in quella sede gli Uffici del Patrimonio.

Tale scelta discende, nelle intenzioni della Giunta, dalla necessità di maggiori spazi a disposizione dell'ufficio stesso.

Per fare questo si è deciso di modificare/integrare il contratto di sub-locazione in essere tra il Comune di Faenza e Faventia Sales Spa con conseguente incremento del canone di locazione da 113.500 euro a 127.500 euro oltre Iva (+14.450 euro di imponibile).

Le spese di gestione e decoro vengono aumentate a 20.000 euro oltre IVA.

I "nuovi" locali hanno una superficie dichiarata di 170mq in luogo dei 99,96 mq precedenti.

Contestualmente si procederà al recesso dal già citato contratto di locazione del 29/10/2013.

Il costo di locazione a mq per i nuovi locali sarà pari a 85 euro rispetto agli 80 euro precedenti, oltre ad un incremento delle spese di "gestione e decoro del complesso".

Considerato ancora che:

- Lo stesso schema strategico-contrattuale adottato per i locali sub-locati al Comune di Faenza ed assegnati ai Servizi Sociali e così riassumibile: "Faventia Sales Spa ha ceduto parte dei beni posseduti stipulando contestualmente contratti di locazione con gli acquirenti stessi e successivamente sub-locando a terzi", è stato replicato su altri beni parte del complesso ex Salesiani.
- L'interrogante non è in grado di produrre elementi puntuali su detti contratti poiché la società partecipata, assumendo una posizione a mio avviso illegittima per la quale mi riservo di adire ulteriori vie legali, ha negato al sottoscritto l'accesso agli atti opponendo in maniera almeno dubbia il fatto che la partecipata *"sia una società per azioni con partecipazione pubblica di minoranza, soggetta al diritto privato, che non gestisce servizi pubblici comunali e non è concessionaria di servizi di rilevanza pubblica, pertanto non è tenuta a rilasciare copia della documentazione richiesta"*

INTERROGA IL SINDACO E LA GIUNTA per conoscere

- Il contratto di sub locazione ante delibera di Giunta del 3/3/2021 indicava in 1.330mq la superficie locata ed in 170 mq la superficie di nuova acquisizione, per un totale di 1.500 mq. Il contratto di compravendita tra Faventia Sales Spa e Ravenna Holding Spa indicava in 1.410 mq la superficie catastale ceduta e successivamente locata. A cosa si riferisce l'apparente differenza di superfici?
- Quali sono le ragioni politiche e/o strategiche e/o finanziario-economiche, che hanno fatto preferire un contratto di sub-locazione tra il Comune di Faenza e Faventia Sales Spa in luogo di un contratto di locazione



Fratelli d'Italia
Stefano Bertozzi
Consiglio Comunale di Faenza

diretta Ravenna Holding Spa (proprietaria dei beni) – Comune di Faenza, alla luce della perfetta equivalenza dei canoni di locazione?

- E' consapevole questa amministrazione che in questo modo la società partecipata Faventia Sales Spa introita, senza nessuna giustificazione economica, 147.500 euro che hanno influenzato ed influenzeranno in maniera determinante ed artificiosa uno degli elementi fondamentali previsti dall'art. 20 del D.L. 19 agosto 2016 n. 175 là dove, al comma 2 lettera d), individua il fatturato (1.000.000 di euro) come discrimine per azioni di razionalizzazione?
- Concorda questa amministrazione con l'affermazione letterale rilasciata da Faventia Sales Spa allo scrivente quando afferma: società *"che non gestisce servizi pubblici comunali e non è concessionaria di servizi di rilevanza pubblica"*?
- Se concorda, come si concilia questo con l'art. 4 del già citato "D.L. 19 agosto 2016, n. 175" che stabilisce al comma 1 che *"le amministrazioni pubbliche non possono, direttamente o indirettamente, costituire società aventi per oggetto attività di produzione di beni e servizi non strettamente necessarie per il perseguimento delle proprie finalità istituzionali, né acquisire o mantenere partecipazioni, anche di minoranza, in tali società"*, ed aggiunge al comma 2 (qui in sintesi) che *"nei limiti di cui al comma 1, le amministrazioni pubbliche possono, direttamente o indirettamente, costituire società e acquisire o mantenere partecipazioni in società esclusivamente per lo svolgimento delle attività indicate:*
 - a) *Produzione di un servizio di interesse generale, ivi inclusa la realizzazione e la gestione delle reti e degli impianti funzionali ai servizi medesimi*
 - b) *Progettazione e realizzazione di un'opera pubblica ...*
 - c) *Realizzazione e gestione di un'opera pubblica sulla base di un accordo di programma ...*
 - d) *Autoproduzione di beni o servizi strumentali all'ente o agli enti pubblici partecipanti ...*
 - e) *Servizi di committenza"*
- Se non concorda, intende questa amministrazione attivarsi affinché venga rispettato l'Art. 43 del D.Lgs 267/2000 che disciplina il diritto di accesso agli atti da parte dei Consiglieri Comunali, richiedendo quale socio di maggioranza relativa della partecipata, copia di tutti i contratti di affitto stipulati tra la società e i terzi rendendoli disponibili allo scrivente?
- Se non intende farlo, come ritiene di rispondere alla domanda: come può il Consigliere Comunale espletare il proprio diritto di controllo sul rispetto formale e sostanziale delle norme da parte di questa amministrazione in tema di partecipate pubbliche e nello specifico della società Faventia Sales Spa?

Stefano Bertozzi
Capogruppo Fratelli d'Italia