

Caos canoni demaniali e abusi edilizi sul lungomare, il Consorzio del porto contro il Comune

Attualità - 13 gennaio 2021 - 12:18



Il Triangolone del lungomare di Rimini è in ginocchio. Lo è da mesi, perché alla situazione complessa e contraddittoria degli **abusi edilizi** e dei relativi condoni si aggiunge oggi, più dirompente che mai, la questione dei **canoni pertinenziali**. Una partita che si sta giocando su un campo minato, dove da una parte c'è il Comune che cerca di far quadrare i conti, dall'altra c'è il **Consorzio del Porto presieduto da Lucio Paesani** che dopo una prima fase, anche abbastanza lunga, di contrattazione e dialogo con l'amministrazione, si ritrova ora a dover fronteggiare una situazione, quella di riscossione dei pagamenti, condizionata da «contraddizioni politiche che vanno immediatamente risolte», nascoste però dietro a uno snervante silenzio.

Andiamo per gradi. I cosiddetti "maxi canoni" erano stati introdotti nel 2006 dalla legge di Bilancio del governo Prodi ma sembrava fossero stati risolti quest'estate grazie a un emendamento spinto anche dal lavoro del sindaco di Rimini Andrea Gnassi, rappresentante per l'Anci del Demanio. Oggi però «ci troviamo davanti al paradosso per cui tutti i pertinenziali italiani (288) sono sanati per sempre, perché la legge condona il passato e ha cambiato le tariffe, mentre **il Comune continua a chiedere il versamento delle quote ai 12 del Triangolone**».

A far scattare la polemica pubblica è stata la nota del Comune nel quale si parlava di **“maxi sconti del 40 per cento per i titolari di concessioni nell'area del triangolo del porto”**. Affermazioni secondo Paesani «inesatte, incomplete e fuorvianti: sentir dire che ci è stata data una prospettiva futura in piena emergenza, con il rinnovo di solo un anno degli accordi presi, fa sorridere e arrabbiare, perché vuol dire non volere o non avere la capacità di risolvere un problema che è stato risolto in tutto il resto d'Italia».

Il consorzio del Porto peraltro aveva sostenuto con un proprio progetto la riorganizzazione dell'area stessa su sollecitazione dell'amministrazione, un lavoro che è partito ben prima dell'insediamento dell'amministrazione Gnassi sulla quale peraltro gli stessi titolari degli esercizi dell'area avevano puntato molto. A pesare ora non sono tanto le riscossioni dei

canoni, ma i silenzi e le contraddizioni: «Quando la partita dei canoni è passata dallo Stato al Comune in base alle norme del federalismo demaniale, l'amministrazione ha sostenuto di aver ottenuto quelle aree gratis, ma leggendo il provvedimento si scopre che invece il passaggio sarebbe avvenuto a "titolo non oneroso", con una decurtazione di risorse pari ai canoni che l'area stessa generava. Significa che **lo Stato ha dato al Comune "un pacco"**, perché lo Stato quei canoni non li ha mai incassati e ha costretto noi privati a pagare anche il 3-400 per cento rispetto alle cifre passate, con punte annue che arrivano anche a 101 mila euro».

Il Coconuts per esempio è stato comprato da Paesani con un «condono antico» negli anni Ottanta, una struttura portatrice di «abusi precedenti». Nel 2018, subito dopo il trasferimento della partita dallo Stato ai Comuni, Paesani ha chiesto il condono della struttura, perché in caso di rifiuto **avrebbe proceduto con demolizioni per costruire un locale ex novo, non più da 1500 metri quadrati ma di 500 più un ampio giardino**. Il Comune nel marzo 2018 aveva annunciato che avrebbe chiesto alla Soprintendenza, la quale «aveva negato il condono, ma **la comunicazione ufficiale mi è arrivata ben 14 mesi dopo**, periodo in cui il debito dei canoni è cresciuto a mia insaputa fino a 120 mila euro». Una contraddizione nella contraddizione, laddove la «lotta senza quartiere agli abusi edilizi cammina di pari passo con la riscossione dei canoni su quelle stesse strutture abusive». Una situazione inaccettabile verso la quale, lo annuncia Paesani stesso, **«partiranno dei contenziosi»**.

Canoni pertinenziali

L'area oggetto di trasferimento che l'amministrazione ha dichiarato di aver ricevuto a "titolo non oneroso" ha comportato in realtà una **decurtazione di trasferimenti pari ai canoni** in essere. Tali canoni, detti "pertinenziali", lo Stato non li ha mai incassati, in quanto oggetto di un **primo condono al 30% nel 2012 e di un secondo nel 2020**. La giunta comunale (con delibera n. 212 del primo agosto 2017) quantificava con 5 mesi di ritardo i nuovi canoni, salvo poi, solo 7 giorni dopo, ridefinirli (con delibera 216 dell'8 agosto 2017): questo ha comportato per i concessionari **importi simili a quelli che per anni il sindaco Gnassi ha definito "eccessivi ed impagabili"**. In poche parole le cifre richieste dal Comune per i cosiddetti "pertinenziali" erano pari a quanto richiesto dallo Stato, o poco meno.

«Dinnanzi a una richiesta che comprometteva la coerenza politica del sindaco ci siamo rivolti **all'assessore Brasini che aveva avallato il trasferimento**, il quale ammetteva di aver preso un "pacco". Il problema fu che quel pacco, per "timore della Corte dei Conti", venne girato ai concessionari, così come si gira una cambiale o un assegno. Chiedevamo a Brasini di affiancare o **coadiuvare gli operatori per ottenere una nuova modulazione dei canoni ma le nostre richieste non furono accolte**».

Così su istanza dell'avvocato Roberto Biagini (ex-assessore) che chiedeva una "ricognizione" sulla reale entità dei beni trasferiti il Comune, **è stata aperta un'istruttoria che ha permesso di accertare come buona parte degli immobili risultavano parzialmente**

“abusivi”. Il valore dei trasferimenti decurtati alla comunità riminese era quindi non solo in base ai valori di mercato, quanto alla reale consistenza eccessivo: «Ne dovrebbe conseguire che eccessivi erano allora anche quei canoni che il Comune chiedeva al privato».

Abusi edilizi

Nel 2018 è stato chiesto al Comune di conoscere il reale stato di diritto degli immobili in un incontro nel quale ridiscutere la quantificazione dei canoni solo dopo che la Soprintendenza si fosse pronunciata su “antichi condoni”, cui mancava solamente quest’ultimo parere. Il diniego trasmesso dalla stessa al Comune, nonostante il dialogo aperto tra le parti in causa, in alcuni casi «si è spento, nel senso che non ci è mai stata comunicata (come nel caso dello stesso Coconuts, *ndc*) la decisione della Soprintendenza, di fatto certificando che **il Comune richiedeva canoni esorbitanti per strutture parzialmente abusive, e quindi da demolire**. Lo stesso Comune teneva quindi un atteggiamento ambiguo».

Per alcuni, i più piccoli (come Jole, Squero, Bizzarro, Saraghina, Kiosko ecc) **si intimavano ordini di demolizione**, per i più grandi, che avrebbero volentieri demolito cogliendo l’occasione per rifare i locali, «**faceva decorrere annualità e canoni senza dare risposte e gonfiando il debito dei concessionari**, mentre questi erano in attesa di risposte». Un atteggiamento con il quale da un lato il Comune si presentava come il paladino antiabusi, dall’altro continuava a richiedere canoni non dovuti in quanto generati da superfici abusive.

Non solo: in un caso specifico, quello della **discoteca Bahamas**, venne compromessa l’operatività, in quanto nel caso del pubblico spettacolo la presenza di abusi avrebbe comportato pesanti responsabilità penali. Il Comune, stante il perdurare di una **situazione che «non ha portato entro i tre anni alcuna riqualificazione ma solo demolizioni, ritiri di licenza e nuove chiusure**, stante l’assoluta indifferenza e mancanza di rapporto che ha contraddistinto questi primi tre anni di conduzione (2017-2020), anni in cui si è quasi azzerato il valore commerciale del nostro quartiere "Triangolone", **il Comune viene ad agosto a chiederci, dopo 9 anni e mezzo, di presentare un progetto di riqualificazione del porto**».

Verso fine mandato

A suo tempo «**sposammo la candidatura di Gnassi** anche in funzione di un fatto storico, cioè che l’amministrazione uscente aveva presentato progetti-colate di cemento, che avrebbero distrutto l’identità del lungomare di Rimini in quell’area. **Non siamo stati il partito della contestazione**, siamo stati propositivi, **avevamo speso addirittura 80 mila euro per un progetto** che a Gnassi era piaciuto molto sullo sviluppo e la riqualificazione, ma si è tutto bloccato con il passaggio delle competenze del federalismo demaniale in capo al Comune».

In tre distinti incontri con il segretario comunale Uguccioni e in un incontro svolto a ottobre nella sala della giunta con Gnassi e gli assessori Saldegholvaad e Frisoni più tutti i dirigenti coinvolti, inclusi alcuni professionisti di parte incaricati, **«viene segnalata da parte nostra e per l'ennesima volta la presenza di anomalie»**. A partire da marzo 2018 infatti negli uffici di via Rosaspina, arrivando a ottobre dello scorso anno, abbiamo manifestato a più riprese lo stato di indeterminatezza che impediva ad alcune aziende l'operatività. Nella fattispecie: l'**incertezza sulla reale consistenza degli immobili** (periodo marzo 2018-ottobre 2020); la **necessità di ridefinire i canoni** sia in funzione della reale consistenza del bene concesso, sia in funzione di un anno Covid, in cui ad alcuni è stato vietata dal governo l'attività dal 24 febbraio 2020 al 31 dicembre (ed ancora vietata); la possibilità, visto il momento emergenziale di **predisporre piani di pagamento degli arretrati "dilazionati"**. Da ottobre a oggi però c'è stato il silenzio, rotto soltanto da un annuncio alla stampa che più che paradossale appare fuorviante per l'opinione pubblica e lesivo dell'interesse dei concessionari».