



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num: 648

**OGGETTO: PROJECT FINANCING "STRUTTURA POLIFUNZIONALE PARCO DEL
MERCATELLO" - PROVVEDIMENTI**
(Pro. N. 2010/655)

L'anno duemiladieci addì ventotto del mese di Maggio, alle ore 12:50, in Salerno e nella Sala delle adunanze del Palazzo di Città; a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti ed assenti:

DE LUCA VINCENZO
AVOSSA EVA
CALABRESE GERARDO
CASCONI LUCA
CONFORTI LUCIANO
DE MAIO DOMENICO
DE PASCALE AUGUSTO
FIORE ANIELLO
GUERRA ERMANNO
MARAIO VINCENZO
PICARONE FRANCESCO

A
P
P
P
P
P
A
P
A
P
A

Presiede l'adunanza AVOSSA EVA , partecipa alla seduta il Segretario Generale CALIENDO GENNARO.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore AVOSSA EVA, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 93 dello statuto comunale.

La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

Del che è verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to CALIENDO GENNARO

IL PRESIDENTE
F.to AVOSSA EVA

LA GIUNTA

Premesso:

- che nel Programma Triennale 2005/2007, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 23/3/2005, venivano inseriti numerosi interventi da realizzare mediante la procedura di cui all'art. 37-bis e seguenti della legge 109/94 ss.mm.ii.;
- che l'Amministrazione pubblicava, sulla G.U.R.I. n. 100 del 02/05/2005, l'avviso indicativo di Project Financing, ai sensi e per gli effetti dell'art. 37-bis, comma 2 della L. 109/94 ss.mm.ii.;
- che, nel citato Avviso, veniva inserito l'intervento denominato "Struttura polifunzionale sportiva Parco del Mercatello" per il quale venivano presentate proposte da parte dei seguenti proponenti:
 1. MED IMPRESIT s.c.r.l., prot. n. 56445 del 30/06/2005;
 2. E.I.TEL S.r.L. (capogruppo), Ritonnaro Costruzioni S.r.L. - Millennium S.r.L. (mandanti), prot. n. 56446 del 30/06/2005;
 3. COMUCAR S.r.L. (capogruppo), Di Maio Francesco (mandante), prot. n. 56447 del 30/06/2005;
 4. EDREVEA S.p.A., prot. n. 56455 del 30/06/2005;
 5. MILARA S.r.L. (capogruppo), Abimis S.r.L. - Coimsa S.r.L. (mandanti), prot. n. 56447 del 30/06/2005;
 6. GEO APPALTI S.r.L., prot. n. 56458 del 30/06/2005;
- che, con Decreto Sindacale prot. n. 20 del 12 luglio 2005, veniva nominata la Commissione per l'apertura e la valutazione delle proposte relative agli interventi da realizzarsi mediante Project Financing;
- che, con il medesimo Decreto, si dava mandato al Direttore del Settore Opere e LL.PP., in qualità di RUP, per la nomina, con proprio provvedimento, di un Gruppo di Supporto alla citata Commissione;
- che la Commissione, conclusa l'attività di istruttoria, nella seduta del 13/12/2007, ha ritenuto "fattibile" la proposta avanzata dal Proponente COMUCAR srl (capogruppo) - Di Maio Francesco (mandante) a condizione che fossero incrementati i posti auto di parcheggio pubblico a rotazione;
- che la G.C., con deliberazione n. 1613 del 21/12/2007, ha preso atto del parere della Commissione Giudicatrice ed ha dichiarato, il pubblico interesse della proposta subordinatamente al recepimento delle succitate condizioni;
- che con nota del 26/02/2008, acquisita al prot. n. 33699, il promotore ha trasmesso la proposta adeguata alle richieste dell'Amministrazione Comunale, incrementando i posti auto di n. 92 unità della quale, la Commissione ha preso atto, rassegnando parere favorevole definitivo, nella seduta del 28/02/2008 come da verbale in pari data;
- che con disposizione sindacale prot. n. 197076 del 12/12/07 è stato disposto il trasferimento della procedura di PF de qua, dal Settore OO.LL.PP. allo Sportello Unico per le Attività Produttive, relativamente alla fase di indizione della procedura di gara di cui all'art. 37 quater Legge 109/94;
- che dall'istruttoria del progetto, compiuta da SUAP, ai fini della predisposizione del bando di gara sono, tuttavia, emerse alcune criticità che hanno impedito la predetta predisposizione del bando legate, essenzialmente, alla concessione del diritto di superficie e alla conformità urbanistica del progetto;
- che, in particolare, il motivo per cui l'allora Dirigente dello Sportello Unico, non ha potuto procedere alla predetta indizione di gara è dovuto alla circostanza che il

citato progetto, nella versione giunta al SUAP, non aveva la conformità urbanistica (da acquisire con il procedimento di cui agli artt. 58 e 182 delle NTA del PUC che prevedono un passaggio obbligato in Consiglio Comunale) e la preventiva autorizzazione, da parte del competente organo comunale, alla concessione del diritto di superficie novantanovenale (perpetuo nella versione licenziata dalla commissione nella seduta del 28/02/08), come previsto dalla proposta del promotore;

- che la procedura di cui agli artt. 58 e 182 delle NTA del PUC, necessaria per acquisire la conformità urbanistica del progetto in questione prevede, inderogabilmente, il passaggio, per l'approvazione, in Consiglio Comunale del planovolumetrico dell'intervento;
- che, parimenti, la concessione di un diritto reale di godimento (diritto di superficie novantanovenale, nel caso in questione) qualora non preventivamente disposta negli strumenti di programmazione dell'Ente, **deve** essere assunta con uno specifico provvedimento consiliare (Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare Comunale);
- che, pertanto, il passaggio in Consiglio Comunale costituiva un presupposto indispensabile per il prosieguo della procedura;
- che, per i su esposti motivi, il progetto è stato sottoposto all'attenzione della competente Commissione Consiliare Urbanistica che, nelle sedute dei giorni 3 e 10 luglio 2009, nell'esaminare il progetto in questione ne ha contestato la natura di pubblica utilità in considerazione della prevalenza della parte commerciale rispetto a quella dedicata a strutture sportive e, nella seduta conclusiva, la stessa commissione, a valutazione maggioritaria, ha dichiarato *"l'intervento eccessivamente invasivo per i volumi previsti poiché la vocazione dell'area è prettamente a destinazione verde e ludico-sportiva"* ed ha invitato la Giunta Municipale a volere prendere atto dell'esito della predetta decisione;

Considerato:

- che occorre prendere atto delle valutazioni espresse dalla Commissione Consiliare Urbanistica, nella sua qualità di organo rappresentativo del Consiglio Comunale;
- che, ai sensi dell'art. 21 – quinquies della vigente L. 241/90, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse ovvero nel caso di mutamento della situazione di fatto o **di nuova valutazione dell'interesse pubblico originario** (quale il caso in questione), il provvedimento amministrativo può essere revocato da parte dell'organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge;
- che, nel caso specifico, la revoca non riguarda l'atto conclusivo della procedura di evidenza pubblica (aggiudica definitiva) ma bensì un atto endoprocedimentale, quale la dichiarazione del pubblico interesse della proposta, che rappresenta il primo stadio di un complesso procedimento di carattere sostanzialmente unitario, ma pur sempre articolato in diverse fasi;
- che il relativo avviso indicativo, ex art. 37 bis dell'allora vigente L. 109/94, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 100/2005, espressamente prevedeva la facoltà, per il Comune, di riservarsi di non procedere all'operazione di finanza di progetto per qualsiasi motivo e/o sopravvenuta ragione di pubblico interesse;

Atteso

- che, con nota dello Staff Sindaco prot. n. 103542 del 20/05/2010, l'Ufficio è

stato invitato, nel rispetto del principio di non aggravamento del procedimento amministrativo, a predisporre gli atti per la chiusura del procedimento in questione;

Visto che il Dirigente dello Sportello Unico per le Attività Produttive ha espresso, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta;

DELIBERA

- 1) Prendere atto del parere dalla Commissione Consiliare Urbanistica, espresso sul progetto di "Project Financing Parco del Mercatello", nelle sedute del 3 e 10 luglio 2008 con il quale la citata commissione ne ha contestato la natura di pubblico interesse dichiarando *"l'intervento eccessivamente invasivo per i volumi previsti poiché la vocazione dell'area è prettamente a destinazione verde e ludico-sportiva"* ed ha invitato la Giunta Municipale a volere prendere atto dell'esito della predetta decisione.
- 2) Revocare, per l'effetto, ai sensi dell'art. 21 – quinquies della vigente L. 241/90, le delibere di G. C. nn. 1613/2007 e 606/2008 recanti l'approvazione e la dichiarazione di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 37 – ter della L. 109/94, della proposta formulata dal raggruppamento "COMUCAR S.r.l. (capogruppo) – Di Maio Francesco (mandante)", per la realizzazione di una "Struttura polifunzionale sportiva Parco del Mercatello" con lo strumento della Project Financing.
- 3) Demandare, contestualmente, al Dirigente competente, ove necessario, l'adozione di eventuali conseguenti atti di revoca degli ulteriori atti della procedura
- 4) Mandare al Settore Opere e LL.PP., al SUAP e allo Staff Sindaco, per quanto di competenza.

SPORTELLLO UNICO PER L'ATTIVITA' PRODUTTIVE

Visto per la regolarità tecnica secondo
Il parere espresso nella parte narrativa
della presente deliberazione
IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO



Si dichiara la regolarità contabile della
presente proposta di deliberazione.
IL RAGIONIERE CAPO



Parere favorevole in ordine alla legittimità del
presente atto, ai sensi dell'art. 93 dello Statuto
Comunale, sulla base dei pareri tecnico e
contabile espressi.

Il Segretario Generale

