



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num. 823

**OGGETTO: CENTRO COMMERCIALE « CASA MANZO » PROGETTO PRELIMINARE -
PROVVEDIMENTI**
(Pro. N. 2007/840)

L'anno duemilasette addì quindici del mese di Giugno, alle ore 13:25, 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	P
AVOSSA EVA	P
BREDA ROBERTO	P
CALABRESE GERARDO	A
CONFORTI LUCIANO	P
DE MAIO DOMENICO	A
DE PASCALE AUGUSTO	P
FIORE ANIELLO	P
GUERRA ERMANNO	A
MARAI VINCENZO	P
PICARONE FRANCESCO	P
VALIANTE GIANFRANCO	P

Presiede l'adunanza DE LUCA VINCENZO Sindaco, partecipa alla seduta il Segretario Generale SALVATORE FAUSTO.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore DE LUCA VINCENZO, 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 comma I del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 96 dello statuto comunale.

La votazione ha dato il seguente risultato:
Unanimità espressa in forma palese.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa nelle forme di legge, ha dato il seguente risultato:
Unanimità espressa in forma palese.

Del che è verbale

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
SALVATORE FAUSTO

F.to IL PRESIDENTE
DE LUCA VINCENZO

LA GIUNTA

Premesso:

- che il quartiere "Casa Manzo" comprensivo dei nuovi insediamenti abitativi presenta potenzialità idonee a realizzare un complessivo ridisegno di riqualificazione dell'intero comparto territoriale;
- che attualmente sono stati costruiti solamente fabbricati abitativi, e quindi risulta che l'intero quartiere è carente di tutte le infrastrutture commerciali e di aggregazione necessarie per consentire alla comunità locale una normale vivibilità.
- che il Comune di Salerno ha intenzione di procedere alla riqualificazione della zona attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico con una annessa piazza e degli spazi sociali finalizzati a centro di aggregazione per il quartiere;

Premesso altresì:

- che al fine di reperire i fondi di investitori privati ed ampliare l'offerta di servizi all'utenza si è reso opportuno prevedere per gli stessi la possibilità di realizzare anche un Centro Commerciale;
- che attraverso la gestione da parte del concessionario delle predette opere e dall'applicazione delle relative tariffe si potranno generare i flussi di cassa utili per la remunerazione del capitale investito;
- che gli obiettivi ulteriori che con quest'opera si intendono perseguire sono quelli di trattenere gli utenti residenti entro l'ambito locale, attraendo, al contempo, nel quartiere quei clienti che risiedono nelle immediate vicinanze dell'area in questione, evitando in tal modo inutili e dannosi spostamenti verso il centro cittadino e quindi contribuendo a decongestionare il traffico urbano;

Considerato

- che il D.Lgs n. 163 del 12.04.2006 prevede la realizzazione e gestione di opere pubbliche o di interesse pubblico attraverso la compartecipazione di capitali privati;
- che la procedura maggiormente adatta al raggiungimento dell'obiettivo prefissato risulta essere quella della Concessione lavori stabilita dall'art. 143 e ss. del citato "Codice dei contratti pubblici" in quanto risulta essere più conveniente dal punto di vista dei tempi di realizzazione delle opere fondandosi su di un'unica gara per l'affidamento della concessione di lavori;

Rilevato:

- che il Decreto legislativo n. 114 del 31.03.1998 stabilisce i principi e le finalità riguardo all'esercizio ed alla allocazione delle attività commerciali;
- che il citato D. Lgs n. 114/1998 all'art. 6 prevede che le Regioni fissino i criteri di programmazione urbanistica afferente il settore del commercio al fine di permettere ai Comuni di individuare, tra l'altro, le aree da destinare ad insediamenti commerciali di media e grande struttura di vendita;
- che la Legge regionale n. 1 del 07.01.2000 statuisce all'art. 13 che i Comuni, sulla base degli indirizzi stabiliti dalla stessa normativa regionale, approvano uno strumento di intervento delle attività commerciali, in particolare di media e grande struttura di vendita, che costituisce integrazione del vigente strumento generale di pianificazione urbanistica, sottoposto dopo l'approvazione del Consiglio comunale al visto di conformità da parte della Regione Campania;

- che il medesimo provvedimento legislativo regionale, con le disposizioni contenute nell'art. 15, comma 1, determina gli obiettivi di massima degli strumenti comunali di pianificazione commerciale per le medie strutture di vendita ed in particolare stabilisce che i Piani Urbanistici Annonari (P.U.A.) contengono il numero delle strutture di media grandezza da aprire in un determinato contesto territoriale e la tipologia merceologica;
- che l'Amministrazione comunale, con delibera del Commissario Straordinario, assunti i poteri del Consiglio comunale, n. 2 del 13.03.2001 ha approvato il Piano Urbanistico Annonario per le medie strutture di vendita che contiene, tra l'altro, la normativa di attuazione che stabilisce i criteri e le procedure per il rilascio delle autorizzazioni all'apertura di nuovi insediamenti commerciali di media grandezza;
- che riguardo ai criteri di priorità per la emanazione di un'autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale l'art. 11 delle norme di attuazione del suddetto P.U.A. rimanda agli art. 7 e 15 della Legge regionale n. 01/2000;
- che in particolare i criteri di priorità previsti dall'art. 7, comma 3, della predetta legge regionale prevedono per l'attribuzione del titolo autorizzatorio la titolarità di altre strutture, l'assorbimento di maggiore manodopera, l'applicazione del contratto di lavoro;
- che al momento il citato strumento prevede nella zona 4, in cui ricade l'area individuata per l'insediamento commerciale, una media struttura inferiore alimentare non alimentare (tipologia M1/AM);

Ritenuto:

- che il presente provvedimento pone in essere una procedura innovativa per il rilascio di una autorizzazione all'apertura di una struttura di medie dimensioni in quanto la stessa è connaturata ad un procedimento di realizzazione di alcune opere pubbliche e di interesse pubblico quali la piazza ed il parcheggio in località "Govi-Casa Manzo";
- che l'innovazione è costituita principalmente dal fatto che il soggetto titolare dell'autorizzazione a poter espletare l'attività di vendita dovrà essere individuato sulla base di una procedura ad evidenza pubblica ed al contempo possedere anche i requisiti previsti dal "Codice dei contratti pubblici, in quanto la finalità del procedimento in questione è quello di realizzare una riqualificazione delle aree di proprietà del Comune di Salerno in località Govi Casa Manzo attraverso la costruzione di alcune opere pubbliche e di interesse pubblico con l'apporto esclusivo di capitali privati;
- che quindi la remunerazione dell'investimento da parte del privato investitore sarà composta esclusivamente dalla gestione della struttura commerciale di medie dimensioni prevista dal P.U.A. senza nessun aggravio di costi per il bilancio comunale;

Ritenuto altresì:

- che tale procedimento non comporta nessuna variazione del citato P.U.A. in quanto secondo l'art. 15, comma 1, della legge regionale n. 1/2000 lo strumento comunale di pianificazione commerciale contiene esclusivamente il numero e la merceologia delle strutture di nuova realizzazione;
- che l'art. 42, comma 2 lett. b), del D. Lgs n. 267/2000 "Testo unico sull'ordinamento degli enti locali" attribuisce ai Consigli comunali la competenza in materia di programmazione e pianificazione in materia urbanistica e di gestione del territorio;
- che l'allocatione sul territorio comunale delle strutture di nuova apertura si configura quale strumento di attuazione delle scelte di programmazione effettuate dal Consiglio comunale in

sede di approvazione del P.U.A., sulla base del citato art. 15, comma 1, della Legge regionale n. 1/2000;

- che trattandosi di un provvedimento di specificazione non incidente sulle scelte programmatiche del vigente Piano Urbanistico Annonario (P.U.A.) non comporta un'approvazione da parte del Consiglio comunale bensì della Giunta comunale in quanto organo politico-gestionale;

Considerato quindi di concedere la relativa autorizzazione ad un insediamento commerciale di media struttura di vendita attraverso un procedimento che contemperi le esigenze dell'Amministrazione di riqualificare il quartiere Giovi-Casa Manzo attraverso la realizzazione di alcune opere pubbliche e le necessità di una procedura che garantisca maggiormente la trasparenza del procedimento e l'imparzialità della Pubblica amministrazione;

Richiamata la deliberazione di G.C. n. 674 del 18.05.2005 con la quale è stato nominato responsabile del procedimento l'Ing. Carmine Giordano del Settore Trasporti Viabilità Impianti Manutenzioni nonché il dr. Gianpiero Fortunato del Settore SUAP quale collaboratore giuridico-amministrativo;

Visti:

- gli elaborati progettuali di livello preliminare predisposti dal responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 18 e ss del D.P.R. n. 554/1999 in cui si evince che la somma per i lavori di cui trattasi ammonta ad € 2.500.000,00;
- il Piano economico-finanziario predisposto dalla Fondazione Sichelgaita che ai sensi dell'art. 18, comma 3, deve essere allegato alla progettazione preliminare nel caso in cui quest'ultima fosse posta a base di gara per una concessione di lavori pubblici;

Ritenuto quindi per le suesposte motivazioni approvare la concessione di lavori pubblici riguardante la progettazione definitiva, la realizzazione e la gestione del centro commerciale di via Casa Manzo in località Giovi attraverso una procedura ad evidenza pubblica;

Visto:

- l'art. 143 del Decreto Legislativo n. 163/2006;
- l'art. 18 e ss. del D.P.R. n. 554/1999;

Visto altresì che il Direttore del Settore Trasporti Viabilità Impianti Manutenzione ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione;

DELIBERA

- 1) di approvare, per le motivazioni in premessa esplicitate, la concessione lavori riguardante un intervento di riqualificazione urbana per la realizzazione di una piazza, un parcheggio ed una struttura commerciale in località "Giovi-Casa Manzo", attraverso un procedimento ad evidenza pubblica disciplinato dagli art. 143 e ss del "Codice dei contratti pubblici" approvato con Decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163;

- 2) dare atto che la struttura commerciale, individuata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 2 del 13.03.2001 e ricadente in zona 4, dovrà avere le caratteristiche di media struttura inferiore, per prodotti alimentari o misti, aventi superficie netta di vendita compresa tra 250 e 1.500 mq (M1/AM);
- 3) di approvare il Progetto preliminare ed il relativo Piano economico-finanziario di massima riguardante la realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana per la realizzazione di una piazza, un parcheggio ed una struttura commerciale in località "Giovi-Casa Manzo";
- 4) stabilire che il Dirigente del Settore Trasporti Viabilità Impianti Manutenzioni provvederà a porre in essere tutti gli atti finalizzati al raggiungimento dell'obiettivo prefissato con il presente provvedimento ed in particolare ad attivare la procedura ad evidenza pubblica per l'aggiudicazione della concessione;
- 5) quantificare in presumibili € 5.000,00 le spese per le pubblicazioni la cui somma troverà copertura nel seguente modo:
titolo 01 - funzione 01 N servizio 02 N intervento 03 N cap. 13000 art. 48 (imp. 1671/2003)
titolo 01 - funzione 01 N servizio 02 N intervento 03 N cap. 13000 art. 48 (imp. 4208/2007)
- 6) di mandare il presente provvedimento al Settore Trasporti Viabilità Impianti Manutenzioni, Settore Ragioneria, Settore Annona, Sportello Unico Attività Produttive.

MUNICIPIO DI SALERNO
SETTORE TRASPORTI E VIABILITÀ

Visto per la regolarità tecnica secondo
il parere espresso nella parte narrativa
della presente deliberazione.

IL CAPO SETTORE

Parere favorevole in ordine alla legittimità del
presente atto, ai sensi dell'art. 96 dello Statuto
Comunale, sulla base dei pareri tecnico e
contabile espressi.

Il Segretario Generale