

ORIGINALE

605  
28-7-11



COMUNE DI NAPOLI

Dipartimento pianificazione urbanistica  
Servizio pianificazione degli insediamenti di formazione storica  
Assessorato all'Urbanistica  
Vicesindaco notaio Sabatino Santangelo

PROPOSTA DI DELIBERA prot. n.3 del 27 aprile 2011  
Categoria .....Classe.....Fascicolo.....  
Annotazioni.....

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB.N. 668**

OGGETTO: Project financing per il completamento del comprensorio orientale del centro direzionale, concessionario Agorà 6 spa. Approvazione in linea tecnica del progetto relativo all'autosilo parcheggi, alla struttura di scavalco della rotatoria della ss 162 e alla parziale riconfigurazione del centro sportivo esistente.

**13 MAG. 2011**

Il giorno ....., nella residenza comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n. .... Amministratori in carica:

**SINDACO:**

Rosa IERVOLINO RUSSO

P

**ASSESSORI:**

SABATINO SANTANGELO

P

LUIGI SCOTTI

P

PASQUALE LOSA

P

AGOSTINO NUZZOLO

ASSENTE

MARCELLO D'APONTE

P

ALFREDO PONTICELLI

—

PASQUALE BELFIORE

P

MARIO RAFFA

P

MICHELE SAGGESE

P

PAOLO G. GIACOMELLI

ASSENTE

DIEGO GUIDA

ASSENTE

NICOLA ODDATI

ASSENTE

GIOIA M. RISPOLI

P

GENNARO NASTI

ASSENTE

GIULIO RICCIO

ASSENTE

M. GRAZIA PAGANO

P

(Nota bene: Per gli assenti viene apposto, a fianco del nominativo, il timbro "ASSENTE"; per i presenti viene apposta la lettera "P")

Assume la Presidenza: SINDACO DR. ROSSA IERVOLINO RUSSO

Assiste il Segretario del Comune: DR. GAETANO VIRTUOSO

**IL PRESIDENTE**

constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto.

IL SEGRETARIO GENERALE

La Giunta su relazione e proposta del Vice Sindaco notaio Sabatino Santangelo

Premesso

che Agorà 6 spa è concessionario -giusta determinazione dirigenziale n.15 del 03.03.2007 del dipartimento pianificazione urbanistica- per la realizzazione in project financing del piano urbanistico attuativo approvato con delibera di GC n.2297 del 14.06.05, relativo al completamento del comparto sub orientale del centro direzionale - ambito 10.2 - della *Variante al piano regolatore generale, centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale*;

che per regolare i rapporti scaturenti dalla procedura negoziata per l'affidamento in concessione di progettazione, costruzione e gestione del suddetto pua in data 20/07/2007 è stata stipulata la convenzione Rep. n.77597 tra il Comune di Napoli e Agorà 6 spa e successivamente l'atto aggiuntivo Rep. n.81445 del 10/08/2010;

che con delibera di GC n.279 del 01/03/2010 si è proceduto all'approvazione del progetto esecutivo dei lavori di completamento del comprensorio orientale del centro direzionale ex artt.93 comma 5 e 153 e segg. del Dlgs n.163/2006 ribadendo la necessità, già esposta in sede di approvazione del progetto definitivo delle opere pubbliche (delibera di GC n.24 del 29/01/2009) di raccordare l'area a margine dell'intervento in progetto di finanza con l'area della ex isola edificatoria 8;

che con la delibera di approvazione del progetto esecutivo è stata approvata l'ipotesi preliminare per un parcheggio multipiano in sostituzione del parcheggio a raso posto a nord del parco di nuovo impianto;

che l'atto aggiuntivo citato prevede all'art.6 - oggetto dei lavori- *"...una collaborazione tra concedente e concessionario al fine di pervenire ad una soluzione progettuale..."* condivisa e che saranno a carico del concedente i costi per la eventuale parte eccedente degli importi relativi alle opere ricadenti nelle aree in concessione;

che successivamente all'approvazione del progetto esecutivo, gli uffici dell'amministrazione ed in particolare il Dipartimento pianificazione urbanistica e il Servizio pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto hanno valutato in un confronto organico con i proponenti e i relativi progettisti degli interventi, Agorà 6 spa e Consorzio per il comparto CD, in

numerosi incontri e tavoli tecnici, le modifiche da apportare al progetto individuando le soluzioni meglio rispondenti alle esigenze prospettate dall'amministrazione;

che in esito a tale confronto la proposta progettuale è stata presentata dal concessionario il 4 agosto 2010 (prot. n.1089/dip) ed integrata il 18 novembre 2010 (prot. n.1538/dip) e il 18 marzo 2011 (PG 2011/173870);

che la proposta di cui sopra si articola nei seguenti punti:

- parcheggio multipiano posto all'incrocio tra via Aulisio e via Grimaldi in sostituzione del parcheggio a raso ubicato sul fronte settentrionale del parco urbano; l'autosilo comprende altresì i 110 posti auto previsti fuori dal perimetro dell'intervento in progetto di finanza nell'area comunale attigua all'ex isola edificatoria 8;
- struttura a scavalco della rotatoria della ss 162;
- parziale modifica del progetto esecutivo approvato inerente il centro sportivo di via Gianturco conseguente alla realizzazione della struttura a scavalco;

che la proposta è stata esaminata dagli uffici e gli esiti sono contenuti nella relazione istruttoria del Dipartimento pianificazione urbanistica;

che tale esame, che ha recepito anche il parere espresso con nota PG/2011/212203 del 01/04/2011 dal Servizio pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto, si è concluso con esito favorevole all'approvazione con la prescrizione di prevedere in relazione alla struttura a scavalco della rotatoria della ss 162 solo due dei quattro bracci previsti dal progetto, quello in direzione dell'ex isola 8 e dell'impianto sportivo;

che, pertanto il concessionario Agorà 6 spa non realizzerà i parcheggi a raso individuati nei grafici approvati con la sigla P1 e P16 e, per la porzione non interessata dall'autosilo, in luogo del parcheggio P1 realizzerà l'ampliamento del parco pubblico. Lo stesso concessionario predisporrà il progetto esecutivo della nuova sistemazione della rotonda di accesso alla statale 162 per le aree in concessione nel rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione istruttoria e nel parere del Servizio pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto.

Atteso

che il presente atto ha valenza esclusivamente tecnica per cui non comporta alcun costo aggiuntivo a carico del concessionario;

IL SEGRETARIO GENERALE 3  
  


che sulla base dei motivi esposti non appaiono elementi ostativi all'approvazione in linea tecnica del progetto come configurato nella proposta presentata dalla soc. Agorà 6 spa con le prescrizioni contenute nella relazione istruttoria del servizio.

Si allegano, quale parte integrante del presente atto i seguenti documenti composti, complessivamente, da n.30 pagine, progressivamente numerate:

1. Relazione istruttoria del Dipartimento pianificazione urbanistica;
2. Parere del Servizio pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto PG/2011/212203 del 01/04/2011;
3. Elaborazioni progettuali composti da n.18 elaborati come di seguito elencati:

1	V1.U1.A.R.1	Relazione descrittiva	1089/dip del 4/08/2010
2	V1.U1.A.0.1	Parcheggio multipiano - Pianta a quota + 0.00 (+5.70 s.l.m)	1089/dip del 4/08/2010
3	V1.U1.A.0.2	Parcheggio multipiano - Pianta a quota + 2.85 (+8.55 s.l.m)	1089/dip del 4/08/2010
4	V1.U1.A.0.3	Parcheggio multipiano - Pianta a quota + 5.70 (+10.40 s.l.m) e a quota +8.55 (+14.25 s.l.m)	1089/dip del 4/08/2010
5	V1.U1.A.0.4	Parcheggio multipiano - Pianta a quota + 11.40 (+17.10 s.l.m)	1089/dip del 4/08/2010
6	V1.U1.A.0.5	Parcheggio multipiano - Pianta delle coperture	1089/dip del 4/08/2010
7	V1.U1.A.1.1	Parcheggio multipiano - Sezioni	1089/dip del 4/08/2010
8	V1.U1.A.1.2	Parcheggio multipiano - Prospetti nord e sud	1089/dip del 4/08/2010
9	V1.U1.A.1.3	Parcheggio multipiano - Prospetti est ed ovest	1089/dip del 4/08/2010
10	V1.U1.V.PL.1	Scavalco rotonda - planimetria a q.ta 5.00	1089/dip del 4/08/2010
11	V1.U1.V.PL.2	Scavalco rotonda - planimetria a q.ta 12.00	1089/dip del 4/08/2010
12	V1.U1.V.0.1	Scavalco rotonda - Pianta quota 5.00	1089/dip del 4/08/2010
13	V1.U1.V.0.2	Scavalco rotonda - Pianta a quota 12.00	1089/dip del 4/08/2010
14	V1.U1.V.1.2	Scavalco rotonda - Sezioni e prospetti	1089/dip del 4/08/2010
15	V1.U9.A.0.1	Ripristino parcheggio - Pianta piano terra quota (5.05)	1538/dip del 18/11/2010
16	V1.U9.A.0.2	Ripristino parcheggio - Pianta piano primo quota (8.55)	1538/dip del 18/11/2010
17	V1.U9.A.0.3	Ripristino parcheggio - Pianta piano copertura quota (12.00)	1538/dip del 18/11/2010
18	V1.U9.A.1.1	Ripristino parcheggio - Sezioni - Prospetti	1538/dip del 18/11/2010

Visti gli atti e gli elaborati elencati che costituiscono parte integrante della presente delibera.

Vista la L 1150 del 1942 e smi;

Visto il D.Lgs n.267 del 2000 e smi.

Visto l'art. 93 comma 5 e l'art.153 e segg. del D.Lgs. n.163/2006;

Visto il DPR n.554/1999 e smi.

*La parte narrativa i fatti e gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal dirigente del servizio sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo lo stesso dirigente qui appresso sottoscrive*

il dirigente

arch. A. d'Aniello

IL SEGRETARIO GENERALE  
4

Per i motivi tutti esposti in narrativa

**CON VOTI UNANIMI**  
DELIBERA

5

1. Approvare in linea tecnica e con le prescrizioni contenute nella Relazione istruttoria del *Dipartimento* e nel parere del *Servizio pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto* il progetto presentato da Agorà 6 spa e inerente:

- Il parcheggio multipiano posto all'incrocio tra via Aulisio e via Grimaldi in sostituzione del parcheggio a raso ubicato sul fronte settentrionale del parco urbano (P1 da 251 posti auto); l'autosilo comprende altresì i 110 posti auto (P16) previsti fuori dal perimetro dell'intervento nell'area comunale attigua all'ex isola 8;
- La struttura a scavalco della rotatoria di accesso alla ss162;
- parziale modifica del progetto esecutivo approvato inerente il centro sportivo di via Gianturco per la parte di raccordo con la struttura a scavalco della rotatoria di accesso alla ss162;

2. Autorizzare il concessionario Agorà 6 spa a non realizzare i parcheggi a raso individuati nei grafici approvati con la sigla P1 e P16 e, per la porzione non interessata dall'autosilo, in luogo del parcheggio P1 a realizzare l'ampliamento del parco pubblico.

3. Autorizzare lo stesso concessionario a predisporre il progetto esecutivo della nuova sistemazione della rotonda di accesso alla statale 162 per le aree in concessione nel rispetto delle prescrizioni riportate nella relazione istruttoria e nel parere del Servizio pianificazione programmazione e progettazione del sistema delle infrastrutture di trasporto

4. Prevedere che l'approvazione in linea economica della variante in oggetto sarà oggetto di un successivo atto deliberativo.

*Servizio pianificazione esecutiva degli insediamenti di formazione storica*

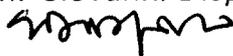
*Il dirigente*

*arch. A. d'Aniello*



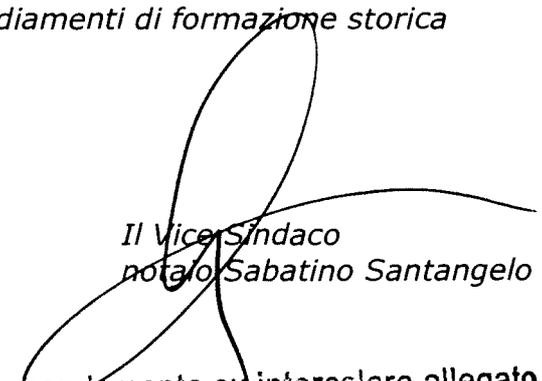
*Visto Il coordinatore*

*arch. Giovanni Dispoto*



*Il Vice Sindaco*

*notario Sabatino Santangelo*



Segue emendamento su intercalare allegato

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**SEGUE: deliberazione di Giunta Comunale n. 668 del 13 maggio 2011**

*La Giunta,*

*Letto il parre di regolarità tecnica;*

*Lette le osservazioni della Segreteria Generale;*

*Sentito il ViceSindaco*

*Con voti UNANIMI adotta l'atto integrando il dispositivo nel seguente modo:*

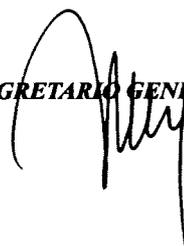
*“Fermo rimanendo l'approvazione in linea tecnica, la delibera in oggetto potrà avere concreta esecuzione solo quando sia stato individuato il meccanismo di copertura dell'onere finanziario per la esecuzione dei lavori”.*

**Letto, confermato e sottoscritto**

**IL SINDACO**

RRJ

**IL SEGRETARIO GENERALE**





7

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N.3 DEL 27 aprile 2011, AVENTE AD OGGETTO:**

Project financing per il completamento del comprensorio orientale del centro direzionale, concessionario Agorà 6 spa. Approvazione in linea tecnica del progetto relativo all'autosilo parcheggi, alla struttura di scavalco della rotatoria della ss 162 e alla parziale riconfigurazione del centro sportivo esistente.

Il dirigente del Servizio arch. Annamaria d'Aniello esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: FAVOREVOLE

Dal presente atto non deriva impegno di spesa o diminuzione di entrata anche con riferimento agli esercizi successivi.

Addi.....

Il dirigente  
arch. A.d'Aniello *A. Aniello*

### Osservazioni del Segretario Generale

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dal Servizio proponente.

Letto il parere di regolarità tecnica che recita: *“Favorevole. Dal presente atto non deriva impegno di spesa o diminuzione di entrata anche con riferimento agli esercizi successivi.”*

Atteso che con il provvedimento in oggetto si propone l'approvazione in linea tecnica, con prescrizioni, del progetto presentato da Agorà 6 s.p.a. inerente alla realizzazione di un parcheggio multipiano tra via Aulisio e via Grimaldi in sostituzione del previsto parcheggio a raso, alla realizzazione di una struttura a scavalco della rotatoria di accesso ss162 ed alla parziale modifica del progetto esecutivo del centro sportivo in via Gianturco.

La parte narrativa, da redigersi nel rispetto dell'obbligo previsto dall'art. 3 della L. 241/1990 secondo il quale la motivazione è elemento necessario alla validità degli atti e reca i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'Amministrazione, è stata sottoscritta dal dirigente del Servizio proponente, con attestazione di responsabilità. In essa, tra l'altro, viene riportato che:

- *“con delibera di GC n. 279 del 01/03/2010 si è provveduto all'approvazione del progetto esecutivo dei lavori di completamento del comprensorio orientale del centro direzionale” ed “è stata approvata l'ipotesi preliminare per un parcheggio multipiano in sostituzione del parcheggio a raso”;*
- *“il presente atto ha valenza esclusivamente tecnica per cui non comporta alcun costo aggiuntivo a carico del concessionario”;*
- *“non appaiono elementi ostativi all'approvazione in linea tecnica del progetto come configurato nella proposta presentata dalla soc. Agorà 6 spa con le prescrizioni contenute nella relazione istruttoria del servizio”.*

Evidenziato che *“l'atto aggiuntivo [...] prevede all'art. 6 [...] «una collaborazione tra concedente e concessionario al fine di pervenire ad una soluzione progettuale» condivisa e che saranno a carico del concedente i costi per la eventuale parte eccedente degli importi relativi alle opere ricadenti nelle aree in concessione”*, si osserva che non risulta riportato, nell'ambito del provvedimento in oggetto, il quadro economico dei lavori di cui al progetto presentato da Agorà 6 s.p.a..

Richiamati:

- l'art. 142, comma 3, del D. Lgs. 163/2006, in cui si dispone che *“Alle concessioni di lavori pubblici, nonché agli appalti di lavori pubblici affidati dai concessionari che sono amministrazioni aggiudicatrici, si applicano, salvo che non siano derogate nel presente capo, le disposizioni del presente codice.”;*
- l'art. 143, comma 8, del D. Lgs. 163/2006, in cui, in materia di equilibrio economico-finanziario degli investimenti oggetto dei *project financing*, si prevede che *“[...] I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, da richiamare nelle premesse del contratto, ne costituiscono parte integrante. Le variazioni apportate dalla stazione appaltante a detti presupposti o condizioni di base [...] quando determinano una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche*

S.L.

VISTO:  
Il Sindaco  
RR Δ

IL SEGRETARIO GENERAL

*tramite la proroga del termine di scadenza delle concessioni. In mancanza della predetta revisione il concessionario può recedere dal contratto. Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino più favorevoli delle precedenti per il concessionario, la revisione del piano dovrà essere effettuata a favore del concedente.”.*

Richiamate le considerazioni espresse in materia di *project financing* dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici nell'ambito della deliberazione n. 11/2011, laddove si precisa che *“l’istituto della Finanza di Progetto ha, come caratteristica qualificante, la copertura finanziaria degli investimenti sulla base di un progetto in quanto tale, prendendo in considerazione la sua validità, la sua corretta gestione e quindi la sua capacità di produrre reddito per un determinato periodo di tempo [...]. Pertanto, a differenza del tradizionale appalto, tale istituto è basato essenzialmente sull’equilibrio finanziario ed economico dell’iniziativa e, segnatamente, sulle prospettive reddituali e sui flussi di cassa attesi dalla gestione”.*

Evidenziato che nel provvedimento in oggetto non é esplicitato l'impatto delle variazioni progettuali proposte sull'equilibrio economico-finanziario del *project financing* ad oggi contrattualizzato, da cui potrebbe derivare, a seguito dalla previsione interamente a carico del Comune dell'eventuale futura copertura finanziaria delle opere variative, una revisione del rapporto concessorio tale da influenzare la coerente applicazione dell'istituto contrattuale.

Ricordato che l'ammissibilità delle varianti in corso d'opera é circoscritta alle sole ipotesi contemplate nell'art. 132 del D. Lgs. 163/2006, sempre che non alterino l'impostazione progettuale.

Richiamata la segretariale n. 1587 del 27/05/2010 avente ad oggetto: “Art. 132 d. lgs. 163/2006 – Varianti in corso d’opera – Esercizio dello “*Jus variandi*” dell’ente appaltante”, esplicitativa delle varie ipotesi di ammissibilità previste dalla normativa di settore, in cui si premette, tra l'altro, che: *“[...] la variante deve avere carattere accessorio rispetto all’opera progettata e contrattualmente stabilita; altrimenti si é in presenza non di una modificazione del progetto, ma di un nuovo contratto [...]”.*

Richiamate le considerazioni espresse in materia di rinegoziazione delle pattuizioni contrattuali, dopo l'aggiudicazione degli appalti, dal Dipartimento delle Politiche Comunitarie con circolare del 12.11.2001, in cui riprendendo argomentazioni svolte dal Consiglio di Stato si *“rappresenta che il divieto di rinegoziare le offerte nelle gare pubbliche deve intendersi esteso anche alla fase successiva all’aggiudicazione, in quanto la possibilità di rinegoziazione tra la stazione appaltante e l’impresa aggiudicataria [...] finisce, seppure indirettamente, con l’introdurre elementi oggettivi di distorsione della concorrenza, in violazione dei principi comunitari in materia.”*

Resta nelle valutazioni dirigenziali verificare:

- la compatibilità di quanto previsto nell'ambito del provvedimento proposto con le pattuizioni in essere con la Agorà 6 s.p.a.;
- la conformità del progetto alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche che regolano la materia, nonché alla normativa urbanistica – edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant'altro vigente in materia di vincoli, a fronte dei quali necessita acquisire, ai fini della realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla-osta dalle Autorità preposte alla loro tutela.

Si ricorda che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dal dirigente che sottoscrive la proposta, con particolare riguardo alla correttezza e completezza dell'istruttoria, alla conformità della proposta stessa alla specifica normativa di settore, nonché alla congruità e coerenza delle scelte rispetto agli atti di programmazione approvati dall'Amministrazione.

S.L.

VISTO:  
Il Sindaco  
RRJ

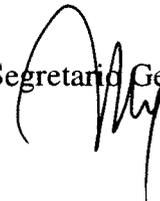
*[Firma illeggibile]*

10

Spettano all'organo deliberante le valutazioni concludenti in ordine all'adozione dell'atto, in coerenza con i principi di buon andamento e imparzialità dall'azione amministrativa ai sensi dell'art. 97 della Costituzione; di cui la trasparenza e l'economicità dell'azione amministrativa rappresentano canoni di attuazione.

Resta inteso che i successivi provvedimenti autorizzativi di spesa sono subordinati alla verifica della sussistenza delle risorse finanziarie necessarie ai fini dell'attestazione della copertura finanziaria da parte della Ragioneria Generale ai sensi del combinato disposto dell'art. 49 e dell'art. 151, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Il Segretario Generale



13.5.11

**VISTO:**  
Il Sindaco  
RRJ

11

Deliberazione di G.C n. 668.....del...1.3 MAG...2011...composta da n. 11. pagine progressivamente numerate, nonche da allegati, costituenti parte integrante di essa, come descritti in narrativa.

**SI ATTESTA:**

**16 GIU. 2011**

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il..... e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000).

**Il Funzionario Responsabile**

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000. *Con la richiesta di attuazione della deliberazione...*  
*che costituisce del capo fu l. e all'incarico di addetto delle finanze*

Addi ... 27/06/2011 ...

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Il presente provvedimento viene assegnato a:

*Arch. A. d'Amelio*

per le procedure attuative.

Addi... 27/06/2011 ...

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**Attestazione di compiuta pubblicazione:**

**Data e firma per ricevuta di copia del presente atto da parte dell'addetto al ritiro**

**Attestazione di conformità**

*(da utilizzare e compilare, con le diciture del caso, solo per le copie conformi della presente deliberazione)*

La presente copia, composta da n. 11 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta Comunale n. 668 del 1.3.11.

divenuta esecutiva in data 27-6-11 (1).

Gli allegati, costituenti parte integrante, come descritti in narrativa

sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente limitatamente alle pagg. dal n.....al n..... (1).

sono visionabili, invece, in originale presso l'archivio in cui sono depositati quelli ulteriori (1), (2).

**Il Funzionario responsabile**

(1) Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti

(2) La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione