



COMUNE DI CAPACCIO

(Provincia di Salerno)

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 49 del 04/07/2008

OGGETTO: Comunicazione del Presidente.

L'anno duemilaotto il giorno quattro del mese di luglio
alle ore 19,30 nella sala delle adunanze consiliari del Comune di Capaccio.
Alla prima convocazione in sessione ordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri, a norma di
legge, risultano all'appello nominale:

Consiglieri	Presenti	Assenti	Consiglieri	Presenti	Assenti
MARINO Pasquale	Si		LONGO Francesco	Si	
PAOLINO Paolo	Si		VALLETTA Angelo		Si
SCAIRATI Vito	Si		MONZO Vincenzo	Si	
MAURO Gabriele		Si	CARAMANTE Carmine	Si	
BARLOTTI Raffaele	Si		TRONCONE Giuseppe Antonio	Si	
DE RISO Domenico	Si		MAURO Giuseppe	Si	
CASTALDO Giuseppe	Si		MAZZA Pasquale	Si	
RICCI Luigi	Si		VOZA Roberto	Si	
MARANDINO Leopoldo		Si	VICIDOMINI Maria	Si	
IANNELLI Antonio	Si		PAGANO Carmelo	Si	
FRANCIA Rosario	Si				

Sono presenti gli assessori: TARALLO, DI LUCIA, NACARLO.

Consiglieri

Presenti n. 18

Assenti n. 3

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza il sig. Paolo Paolino,
nella sua qualità di Presidente del Consiglio.

Assiste con le funzioni di segretario verbalizzante il Segretario Generale, dr. Andrea D'Amore.
La seduta è pubblica

Il Presidente comunica al Consiglio il lavoro effettuato sulla STU, come da allegato A.

Arrivano il consigliere Valletta e l'assessore Ciuccio.

PAGANO: Esprime rammarico per il metodo seguito nella minoranza in ordine alla nomina del rappresentante in seno all'Ufficio di Piano del PUC. Chiede che nell'ordine del giorno delle commissioni consiliari gli argomenti vengano indicati in modo non generico.

SINDACO: L'Amministrazione ha chiesto alla minoranza la designazione di un tecnico per l'Ufficio di piano del PUC e il consigliere Mauro Giuseppe, a nome della minoranza, ha comunicato il nominativo di cui è stato preso atto, trattandosi inoltre di valido professionista.

Si allontana il consigliere Voza.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE .
F.to Paolo Paolino

IL SEGRETARIO
F.to dr. Andrea D'Amore

E' copia conforme all'originale.

Li.

IL FUNZIONARIO DELEGATO

ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dalla data odierna, ai sensi dell'art. 124, c. 1, del Dlgs 267/2000.

Li 16 LUG. 2008

IL SEGRETARIO
F.to dr. Andrea D'Amore

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data

- ☐ ai sensi dell'art. 134, comma 3, Dlgs 267/2000.
- ☐ Ai sensi dell'art. 134, comma 4, Dlgs 267/2000.

Li

IL SEGRETARIO
F.to dr. Andrea D'Amore

Comunicazioni del Presidente rappresentate sinteticamente in Consiglio –
Testo scritto e depositato.

In data 12/06/2008, prot. 23262, ho inviato al Sindaco, alla Giunta Comunale ed ai sigg.ri Consiglieri Comunali copia delle considerazioni riguardanti il Centro Direzionale finalizzato alla riqualificazione ed al riordino funzionale del Centro Urbano di Capaccio Scalo e ciò tenendo conto della delibera consiliare n. 33 del 30/08/2007 e la direttiva sindacale n. 38682 del 05/10/2007.

Mi corre l'obbligo, in attesa di conoscere le valutazioni del Sindaco, della Giunta Comunale e dei sigg.ri Consiglieri, di ricordare che la L.R. 22/12/2004, n. 16, agli artt. 25 e 36, prevede rilevanti attribuzioni in testa alla STU SpA ed in particolare per le attività previste dall'art. 25 della surrichiamata legge. Ciò va considerato anche per le funzioni che deriveranno in testa alla STU con l'approvazione del P.U.C.-

Per questi motivi al capitale già fissato per la costituzione della STU in €. 50.000,00, l'Amministrazione Comunale ha finalizzato l'utilizzo dell'avanzo libero risultante dal consuntivo chiuso al 31/12/2007, altri 250.000,00 € per il capitale di costituzione della STU.

Per questi motivi lo statuto della STU, in una prossima seduta consiliare, dovrà essere integrato e modificato adeguandolo alle previsioni della L.R. 16/2004. Ciò consentirà di provvedere alla costituzione della STU entro i termini di approvazione del P.U.C. –

Per le altre attività che saranno attribuite alla STU SpA (socio privato delle aree, socio costruttore e finanziatore) si provvederà alle necessarie integrazioni conformemente alle prescrizioni del Codice Civile.



Epl

COMUNE DI CAPACCIO

Provincia di Salerno

Il Presidente del Consiglio

Prot. n. 03262

12/06/2008

Sigg.ri
Sindaco
Consiglieri Comunali
Assessori Comunali
Direttore Generale
Segretario Generale
SEDE

OGGETTO: Delibera C.C. n. 33 del 30/08/2008 – Direttiva sindacale n. 38682 del 05/10/2007 –
STU SpA e Centro Direzionale.

Invio sottoponendo alla cortese attenzione delle SS.LL. l'allegato testo dello Studio che ho ritenuto opportuno redigere al fine di contribuire all'approfondimento delle importanti problematiche poste dalla determina di indirizzo sindacale n. 38682 del 05/10/2007 relativa a STU SpA e Centro Direzionale.

Nell'affidare alle Loro considerazioni l'esame del testo, per le opportune valutazioni, confido nei contributi che ne seguiranno atteso che i problemi affrontati saranno oggetto di attività consiliare.

Con l'occasione vogliate gradire cordiali saluti.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Paolo Paolino

COMUNE DI CAPACCIO
(Deduzione Notificata)

Spett.le Amministrazione Provinciale
Sezione III - D. 12/06/2008

Capaccio, 12/06/2008

COMUNE DI CAPACCIO
UFFICIO COMUNALE
UFFICIO AMMINISTRATIVO

Il Messaggio Comunale

COMUNE DI CAPACCIO
UFFICIO COMUNALE
UFFICIO AMMINISTRATIVO



Comune di Capaccio
(Provincia di Salerno)

Capaccio, lì 05/10/2007
Corso Vittorio Emanuele, 84047 - Capaccio (SA)

Prot. n. 38682

Al Sindaco

Al Presidente del Consiglio
Al Direttore Generale
Al Segretario Generale
Al Responsabile del III Settore
SEDE

OGGETTO: Determina di indirizzo costituzione STU – Capaccio – Paestum Sviluppo SpA - Del C.C. n. 33 del 30/08/2007 realizzazione di un Centro Direzionale Multifunzionale.

IL SINDACO

Visto l'art. 120 del Dlgs 18/08/2000, n.267;
Visto lo Statuto Comunale;
Visto il regolamento consiliare;
Vista la delibera di C.C. n. 6 del 14.06.2007;
Vista la circolare del Ministero LL.PP. n. 622 Segreteria;
Visto il vigente P.R.G.;
Vista la delibera di C.C. n. 33 del 30/08/2007;
Vista la relazione per uno studio di fattibilità allegata alla delibera del C.C. n. 33 del 30/08/2007 del Direttore Generale;
Viste le norme di attuazione del P.R.G.;
Al fine di dare attuazione alle indicazioni contenute nella delibera di C.C. n. 33 del 30/08/2007;
ritenuta meritevole di positivo accoglimento la scelta prioritaria di finalizzare, come iniziale attività, la costituzione della STU Capaccio-Paestum Sviluppo SpA, alla realizzazione di un centro direzionale multifunzionale da localizzare in aree adiacenti al centro urbano di Capaccio Scalo al fine di promuovere la necessaria riqualificazione urbana;
tenuto altresì conto della condivisione della scelta emersa nel corso dell'incontro svoltosi il 25/09/2007 tra assessori e consiglieri comunali;

EMANA LA SEGUENTE DETERMINA DI INDIRIZZO

sulla costituzione della STU e realizzazione del centro direzionale

1. relazionare, partendo dall'esame dell'attuale struttura dell'insediamento urbano che caratterizza l'area comprendente Capaccio Scalo, Borgo Nuovo, Rettifilo, sulla rilevanza strategica, ai fini del suo riordino e riqualificazione della scelta prioritaria di realizzare un centro direzionale multifunzionale in zona adiacente l'area stessa;
2. rappresentare in termini di analisi socio-economica e territoriale le condizioni che possono contribuire a far superare l'attuale disordine urbano, di Capaccio Scalo derivante da carenza di infrastrutture, da inadeguata rete viaria, dal caos del traffico, dal sovraffollamento e dell'eccessivo inquinamento;

3. individuare le iniziative che a seguito della realizzazione del centro direzionale si dovranno realizzare nell'area urbana di Capaccio Scalo e in quelle adiacenti per promuoverne il riordino ed il riequilibrio in termini di servizi e di vivibilità;
4. evidenziare, previa analisi dello stato di fatto esistente nell'area stessa, come la realizzazione del centro direzionale contribuirà e in che misura a dare risposta alle seguenti esigenze di ordine generale:
 - a)- riqualificazione del centro urbano di Capaccio Scalo destinandolo prevalentemente alla residenza creando le condizioni per delocalizzare le unità immobiliari attualmente destinate a studi professionali e ad attività di servizio da trasferire nell'ambito del centro direzionale;
 - b)- razionalizzare i servizi pubblici esistenti e realizzare i servizi attualmente carenti: arredi urbani, strutture per il tempo libero, attrezzature sportive, parchi pubblici, parcheggi ed isole pedonali;
 - c)- riordinare la viabilità e ridurre l'inquinamento;
 - d)- recuperare gli oltre 400 appartamenti impropriamente utilizzati per studi professionali ed altre attività di servizio restituendoli alla funzione residenziale, riducendo così il sovraffollamento dell'area urbana ed il conseguente caos del traffico;
 - e)- evidenziare come la delocalizzazione di tali attività professionali dal centro urbano al centro direzionale comporterà la creazione di idonee condizioni per una riqualificazione funzionale e la formazione di una città moderna e vivibile;
 - f)- motivare come e perché il surrichiamato processo di delocalizzazione crea le premesse per calmierare nell'area di Capaccio Scalo, il prezzo degli immobili lievitato eccessivamente nel corso degli ultimi anni unitamente agli alti livelli dei canoni di locazione;
 - g)- indicare in che misura il processo di delocalizzazione è funzionale alla creazione nell'area di Capaccio Scalo di un polo di rilevante aggregazione urbana a carattere residenziale e come la realizzazione del centro direzionale in area decentrata rispetto a Capaccio Scalo può essere un coagulo di servizi serventi l'intero territorio comunale e polo di attrazione a valenza intercomprensoriale;
 - h)- rappresentare attraverso un Piano finanziario ed economico la sussistenza delle condizioni di economicità per la realizzazione del centro direzionale, considerato che l'impegno finanziario del Comune sarà del 5% del capitale della costituenda STU;

Tenuto conto che nell'area urbana di Capaccio Scalo, Rettifilo e Borgo Nuovo nel vigente PRG non risultano previste aree a destinazione urbanistica H miste qualificate per la realizzazione del centro direzionale è opportuno provvedere alla identificazione delle aree di comparto idonee a tale destinazione per inserirle nel bando di selezione ad evidenza pubblica per la scelta del socio privato apportatore delle aree in conto capitale alla costituenda STU SpA.

Le aree da destinare alla realizzazione del centro direzionale, previa selezione attraverso evidenza pubblica, vanno individuate previa analisi comparativa e secondo le seguenti modalità:

1. Identificazione aree - Modalità e delimitazione di quadrante

Il quadrante di riferimento dell'area urbana di Capaccio Scalo, Rettifilo, Borgo Nuovo nell'ambito del quale operare la selezione andrebbe ipotizzato come riferimento di massima, dalla intersecazione della strada Magna Graecia con la strada Elice Codiglione.

Sul versante direzione strada Magna Graecia a sud la delimitazione di quadrante dovrebbe essere quella dell'innesto con la strada Fornilli mentre a nord della SS 18 dovrebbe essere quella posta all'altezza dell'innesto con la strada La Pila proseguendo per Via Vignone fino all'uscita sulla SS.166 in località Rettifilo.

Sulla strada Elice Codiglione la delimitazione di quadrante dovrebbe essere da un lato quella dell'incrocio tra Campo Sportivo e Mercato Ortofrutticolo e dall'altro lato quella di confluenza di Via Vignone sulla SS 166 in località Rettifilo.

2. Requisiti oggettivi da porre a base della individuazione dell'area da selezionare.

La condizione preliminare della scelta è che il comparto da delimitare ai fini della acquisizione delle aree risponda al requisito fondamentale di non interagire negativamente con l'area urbana di Capaccio Scalo, Rettifilo e Borgo Nuovo, in quanto ciò contrasterebbe con l'obiettivo di alleggerire e decongestionare i centri urbani dal sovraffollamento, dalla pressione del traffico e dal conseguente inquinamento.

Vanno tenuti in debita considerazione inoltre le seguenti condizioni: ubicazione, possibilmente in prossimità di adeguate strade di collegamento, migliore compatibilità urbanistica della zona per la prevista tipologia di riferimento H miste del PRG, facilità di accesso, presenza di urbanizzazione primaria, infrastrutture pubbliche, presenza di insediamenti compatibili con il centro direzionale.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico che sarà oggetto di esame successivamente alla selezione del socio privato conferitore parziale o totale dell'area in conto sottoscrizione capitale della STU, viste le indicazioni dell'art. 32 delle norme di attuazione del vigente PRG alle quali si dovranno uniformare le iniziative riguardanti le destinazioni miste C2,D2,D3,G2,G5, appare opportuno che la volumetria residenziale da prevedere nell'ambito del centro direzionale dovrà essere considerata quella minima pari al 30% della volumetria complessiva, volumetria in linea di massima necessaria per la quantificazione delle aree da acquisire.

3. Valori delle aree da selezionare

Dal vigente PRG emerge che le aree presenti nell'ambito dei quadranti ipotizzati, entro i quali si trovano ubicate quelle da delimitare ai fini della selezione del socio privato conferente, risultano prevalentemente di tipologia E1. Pertanto nella formulazione del bando di selezione, ai fini dei parametri di valutazione si deve tenere conto degli ultimi valori agricoli medi della Provincia stabiliti per la Regione Agraria n. 17, riferiti alla Coltura Agraria corrispondente alle aree riferite alla Coltura agraria dei proprietari concorrenti.

4. Selezione dei soci privati per evidenza pubblica

Vanno predisposte le bozze dei bandi per la selezione dei seguenti soci privati, prevedendo anche che la STU, a conclusione dell'intervento ed in previsione di altre iniziative, dovrà escludere i soci partner privati di cui ai presenti bandi:

- a)- socio costruttore 45% del capitale;
- b)- socio proprietario delle aree con previsione di conferimento parziale o totale del valore delle stesse in conto sottoscrizione capitale e/o in conto finanziamento della STU SpA 45% del capitale;
- c)- socio finanziatore (banche o istituti finanziari) 3% del capitale;
- d)- socio per la commercializzazione dei prodotti 2% del capitale.

IN CONCLUSIONE

Tenuto conto di quanto in premessa rappresentato la esecuzione della presente determina, finalizzata alla adozione dei relativi atti deliberativi da parte del Consiglio Comunale,

Richiede preliminarmente

Che per la importanza e la complessità dell'iniziativa e le conseguenti implicazioni procedurali anche in ordine ai successivi provvedimenti urbanistici, vi sia nel corso della predisposizione degli atti da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale collaborazione tra il Presidente del Consiglio Comunale, il Direttore Generale, il Segretario Generale ed il rappresentante del III Settore.

Che il Presidente del Consiglio assicuri, in ogni fase del procedimento propedeutico alla formazione degli atti consiliari, il rispetto della procedura ed il rispetto delle norme legislative e regolamentari rendendo partecipi i consiglieri comunali e le competenti commissioni consiliari.

Che il Segretario Generale assicuri che gli atti proposti rispondano ai requisiti di legittimità e di legalità.

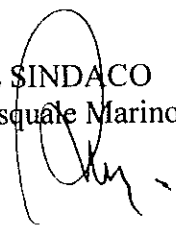
Che il Direttore Generale relazioni in esecuzione a quanto rappresentato dalla presente determina. sulla fattibilità e coerenza dell'iniziativa, sulla sua economicità e sul valore strategico della stessa per la creazione di un nuovo ed equilibrato ordine urbano a Capaccio Scalo, Rettifilo e Borgo Nuovo. Provveda altresì alla redazione del Piano economico finanziario tenuto conto che la partecipazione del Comune al capitale sociale della STU è stato fissato nella misura del 5%.

Che il responsabile del III Settore rappresenti le richieste valutazioni sotto il profilo tecnico ed urbanistico in merito alla rilevanza strategica dell'iniziativa e la sua piena rispondenza ai fini dello sviluppo economico e del riordino urbano di Capaccio Scalo.

INFINE INVITA

1. a voler provvedere alla predisposizione di proposta di atto deliberativo da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale affinché approvi l'iniziativa di realizzare un centro direzionale multifunzionale nell'area urbana che gravita intorno a Capaccio Scalo;
2. alla individuazione del comparto delle aree tra le quali dovrà essere selezionata quella che dall'esito del bando risulterà la più idonea sotto l'aspetto economico ed ubicazionale alla realizzazione del centro direzionale;
3. alla predisposizione di bozza dei bandi per la selezione dei soci privati indicati al punto n. 4.

IL SINDACO
Pasquale Marino





Paolo Paolino

COMUNE DI CAPACCIO

**CENTRO DIREZIONALE MULTIFUNZIONALE FINALIZZATO
ALLA RIQUALIFICAZIONE E AL RIORDINO FUNZIONALE DEL
CENTRO URBANO DI CAPACCIO SCALO E DEI CENTRI
ADIACENTI RETTIFILO-BORGONUOVO-CAFASSO.
DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N° 33 DEL 30/08/2007.**

INIZIATIVA COMPLESSA E DI ALTA AMMINISTRAZIONE

**CONSIDERAZIONI E CONTRIBUTO DEL PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO COMUNALE PAOLO PAOLINO,**



Estratto cartografico di Capaccio Scalo.

INDICE -

Premessa

Riferimenti normativi

Sintesi atti amministrativi

Sintesi della proposta di intervento

Ipotesi fondative dei valori urbani

Verso configurazioni urbane mature

Relazioni territoriali.

Stato attuale

Bisogni e fabbisogni territoriali

Mission

Vision

Punti chiave

Ipotesi Dimensionamento dell'intervento

Sintesi delle norme di P.R.G.

Stima dei principali costi di costruzione – schema di cronoprogramma tecnico e finanziari

Valutazioni sull'individuazione dell'area da perimetrare

Procedimento amministrativo per l'acquisizione dell'area

Adempimenti amministrativi e procedimenti urbanistici

Sintesi conclusiva

Allegati

Scritti e atti amministrativi consultati

PREMESSA

CENTRO DIREZIONALE MULTIFUNZIONALE E RUOLO STRATEGICO DI CAPACCIO SCALO OVVERO DELLA "NUOVA PAESTUM" NELLO SVILUPPO COMUNALE E COMPRENSORIALE.

Lo sviluppo futuro del territorio comunale anche in funzione comprensoriale è delineato nella delibera consiliare n°6 di approvazione degli indirizzi di governo del 14/06/2007.

Il Consiglio Comunale con successiva delibera n. 33 del 30/08/2007 approvando lo schema di statuto per la costituzione della Società di trasformazione urbana intendeva dotarsi di un strumento operativo che doveva costituire il pilastro dell'azione operativa dell'amministrazione e del Consiglio Comunale. In tale direzione va collocata la direttiva sindacale n° 38682 del 5/10/2007 di indirizzo per la costituzione della STU e la realizzazione del CDM. L'impostazione della direttiva sindacale emanata a seguito di riunione convocata dal Sindaco a settembre 2007 tra assessori comunali e consiglieri di maggioranza per trattare l'argomento relativo alla STU ed al centro direzionale trova piena condivisione. Vanno fatti in merito alla scelta ipotizzata di realizzare il CDM nelle aree adiacenti il centro urbano di Capaccio Scalo le appresso indicate considerazioni.

L'inurbamento di Capaccio Scalo, Rettifilo e Borgo nuovo, iniziato da poco più di un quarantennio ha raggiunto in breve tempo traguardi ragguardevoli.

Per residenze ed attività economiche, di servizio e commerciali oltre la metà della popolazione comunale ne ha fatto meta dei propri interessi.

Ma come tutte le cose sorte in fretta tra i tanti aspetti positivi producono anche quelli negativi.

Per consolidare in meglio gli aspetti positivi ne vanno ora esaltate le peculiarità mentre per eliminare quelli negativi occorre mettere in campo interventi pubblici e privati straordinari di notevole portata, tenuto conto degli investimenti occorrenti.

Comunque è un problema di scelte comunali che sappiano guardare in avanti e alla promozione dello sviluppo.

Oggi l'amministrazione comunale ha assunto una maggiore consapevolezza del fondamentale e strategico ruolo che si appresta ad assumere il maggiore centro urbano del comune nel processo di sviluppo economico e sociale.

I problemi da affrontare non sono né semplici, né facili da risolvere.

Si tratta di realizzare un'opera imponente di riordino e di riequilibrio di tutte le componenti che oggi in modo disomogeneo e squilibrato costituiscono questo grande e primario centro urbano della piana. L'obiettivo è di creare le premesse per dare vita ad **“una città”una città vera, moderna e vivibile, con una sua definita identità ed una sua civitas.**

Una città che sia messa nelle condizioni di poter assolvere alle funzioni proprie della odierna vita economica e di relazione sociale. Una città che meriterebbe di essere denominata **“nuova Paestum”** o **“nuova Poseidonia”**.

È opportuno per tali considerazioni avviare un confronto con le rappresentanze sociali, gli operatori economici e con i cittadini della Piana su

alcune scelte di fondo che sono state sinteticamente anticipate nella delibera C.C. n. 6 del 14/06/2007 e che dovranno essere oggetto di successivi approfondimenti per assicurarne l'attuazione. I punti salienti sui quali è necessario intervenire tempestivamente, sono i seguenti:

- 1) conferire contenuti reali al centro urbano di Capaccio Scalo;
 - 2) preservare la salute ed assicurare una migliore qualità della vita promuovere la riqualificazione urbana ed ambientale;
 - 3) promuovere lo sviluppo della attività economiche ed in particolare del commercio, dell'artigianato, delle professioni e di tutto ciò che è connesso al settore agricolo;
 - 4) garantire i servizi pubblici essenziali a valenza generale come cittadella scolastica, centro sportivo polivalente, mercato al consumo, centro sociale, centri per anziani, presidi sanitari, facoltà universitarie, centro direzionale;
- Valutare l'opportunità che Capaccio Scalo, Rettifilo, Borgo Nuovo assumano la denominazione di Nuova Paestum.

Cambiare la denominazione di una località pone sempre dei problemi.

Nel caso prospettato l'evento non dovrebbe trovare ostacoli atteso il grande vantaggio, in termini di immagine e di economia, che la località e le attività ne trarrebbero.

Il più grande centro urbano del Comune, in posizione baricentrica rispetto alla piana, meriterebbe così di raccogliere l'eredità storica dell'antica Poseidonia – Paestum. Vanno considerate al riguardo anche le limitazioni che la legge 220/57 ha

posto allo sviluppo urbano dei centri attigui alla antica città di Paestum.

Di per sé il cambio del nome non comporterebbe nuovi problemi ma imporrebbe la sollecita soluzione di quelli di particolare importanza talvolta trascurati.

È un'opera che richiederà notevoli investimenti e molto impegno. È necessario creare strumenti ed occasioni durature di riaggregazione sociale, luoghi di incontro, iniziative e strumenti associativi tra la popolazione. In questa ottica va prevista prioritariamente la realizzazione di un centro sociale polivalente, di circoli culturali, di una sala cinematografica, di un teatro civico e di centri accoglienza per anziani.

In conclusione si deve dotare il centro urbano di tutte quelle strutture pubbliche utili a farlo diventare una vera città.

Per Capaccio Scalo, Rettifilo, Borgo Nuovo: va preservato l'ambiente, la salute e ne va migliorata la qualità della vita.

Il problema più urgente da risolvere è quello di limitare l'alto tasso di inquinamento determinato dalla circolazione veicolare. Ciò richiederà l'attuazione di un piano per il traffico completamente innovato.

Il traffico di scorrimento che genera inquinamento ed intasamento e che vede attualmente interessato il tratto della strada Magna Graecia, nel centro urbano, deve essere trasferito su Via Fornilli e su Via Taverna delle Rose.

Decongestionare Capaccio Scalo richiederebbe che l'attuale sottopassaggio iniziasse all'altezza dei fabbricati Lanzara e Pingaro al fine di eliminare

l'attraversamento dell'attuale incrocio di Capaccio Scalo. Questa area, sovrastante la strada, dovrebbe essere coperta con arredo urbano per diventare un importante isola pedonale. Tutto l'attuale centro urbano dovrà essere dotato di arredo urbano, dovrebbe avere adeguati parcheggi ed isole pedonali, al fine di facilitare l'accesso ai negozi ed alle altre attività. Il traffico nel centro urbano dovrebbe essere regolamentato in funzione delle attività commerciali e professionali ed alle esigenze dei cittadini residenti.

L'iniziativa di notevole importanza strategica è certamente la realizzazione del "Centro Direzionale" dove poter trasferire le attività di servizio e quelle professionali. Ciò ovviamente richiederebbe due precondizioni: la prima una grande operazione di ingegneria finanziaria promossa dal Comune con la costituzione di una società mista STU SpA alla quale associare l'imprenditoria privata con la realizzazione del C.D. si libererebbero per la residenza, come prima evidenziato, molti appartamenti, oggi adibiti a studi professionali e ad altre attività.

L'attuale mercato ortofrutticolo va delocalizzato per i motivi di inadeguatezza tecnica e per i notevoli scompensi che crea al traffico di Capaccio Scalo nell'area già acquistata dal Consorzio.

Nell'ambito della vecchia struttura del mercato va prevista la esposizione e la vendita delle principali produzioni agroalimentari tipiche nonché l'esposizione e la vendita dei prodotti dell'artigianato locale. Anche per tale iniziativa si renderà necessaria la promozione, da parte del Comune, di una società ad hoc alla quale associare i privati operatori, agricoltori, artigiani e commercianti interessati alla

gestione del vecchio mercato.

Capaccio Scalo, Rettifilo, Borgo Nuovo: infrastrutture e servizi pubblici essenziali.

Un centro urbano così importante per il ruolo propulsivo che si appresta a svolgere nella vita comunale e intercomunale merita una particolare attenzione per le infrastrutture ed i servizi occorrenti. A parte il completamento dell'arredo urbano si pone oggi con urgenza l'esigenza di un ampliamento della SS. 166 nel tratto che va dallo scalo ferroviario a Capo di Fiume.

In tale tratto vanno realizzati anche aree verdi attrezzate, marciapiedi adeguati ed almeno un parcheggio di fronte al centro urbano del Rettifilo. Analogo intervento si richiede per la strada Magna Graecia nel tratto che da Capaccio Scalo porta a Borgo nuovo.

Va realizzato anche qui un marciapiede di collegamento con il tratto che porta a Paestum, come vanno realizzati anche i parcheggi per il centro urbano di Borgo Nuovo.

Va ampliata la strada Fornilli sulla quale deve essere smistato il traffico di scorrimento che non dovrebbe più attraversare il centro urbano di Capaccio Scalo.

Va ribadita l'imprescindibile esigenza di realizzare nell'ambito del C.D.M., la Cittadella Scolastica che aggreghi la maggior parte delle scuole della piana.

Va realizzato un centro sportivo polivalente non solo per lo svolgimento delle attività sportive locali ma anche per accogliere iniziative e presenze di club di

atletica leggera e calcistici regionali e nazionali.

Vanno recuperati i ritardi del passato sollecitando l'ASL per la realizzazione del Distretto Sanitario e la creazione di una struttura di pronto intervento a carattere ginecologico.

Va altresì seriamente affrontata la problematica inerente la creazione di una facoltà universitaria ad indirizzo archeologico o turistico.

La realizzazione del Centro Direzionale attraverso la costituzione di una STU SpA costituisce un intervento che si fonda prevalentemente sull'apporto di capitali privati.

L'ingegneria finanziaria rappresenta un importante strumento societario progettuale che può essere utilizzato dal Comune.

Nell'attuale situazione di crisi economica l'ingegneria finanziaria potrebbe essere finalizzata al rilancio dello sviluppo economico locale.

E' uno dei pochi strumenti dell'attività amministrativa comunale che consente di aggregare risorse ed investimenti produttivi di provenienza privata.

Infatti le esigenze delle imprese sono parametrize secondo tre obiettivi:

- a) – la cantierabilità certa di un progetto;
- b) – la esecuzione in tempi brevi dello stesso;
- c) – la certezza di ottenere dall'attività un profitto adeguato.

L'Ente Comune, per le prerogative proprie in materia di gestione del territorio, quale titolare della politica urbanistica, rappresenta un soggetto che può

programmare progetti di tipo urbanistico quali i piani di insediamento produttivi per l'agroindustria, il turismo, artigianato ed il commercio.

Se il Comune individua e perimetra l'area per la realizzazione di un centro direzionale, e se per la realizzazione di tale intervento promuove una STU aperta al capitale privato e delle imprese, crea le premesse reali per garantire certezza e cantierabilità del progetto.

Si crea così una prima condizione, per chiedere la partecipazione delle imprese e di altri soggetti pubblici e privati, alla realizzazione degli interventi con la partecipazione in termini di Capitale alla società proponente.

In un momento come l'attuale in cui il Comune non dispone di grandi risorse per l'investimento è necessario fare ricorso allo strumento della ingegneria finanziaria per la realizzazione di progetti che interagiscono direttamente sul processo di sviluppo economico e occupazionale.

Secondo questa impostazione sarebbe possibile, nel breve periodo, procedere all'acquisizione delle aree, alla loro urbanizzazione ed alla successiva agnazione agli imprenditori per realizzare interventi agroindustriali, artigianali, commerciali e turistici.

Un discorso particolare merita il centro direzionale che dovrebbe essere realizzato nell'area strategica di Capaccio Scalo – Borgo Nuovo – Rettifilo.

Ciò consentirebbe di riordinare sotto l'assetto urbanistico il più importante centro urbano della piana.

Con la realizzazione del Centro Direzionale verrebbe razionalizzato l'uso

oggi improprio dei circa 400 uffici e studi professionali che si trovano allocati in appartamenti che erano destinati a civili abitazioni, con conseguente calmieramento dei prezzi degli appartamenti.

Questi appartamenti ritornerebbero alla loro originaria destinazione di civile abitazione rispondendo così alle esigenze abitative della popolazione.

A questa grande iniziativa promossa dal Comune dovrebbero essere associati i proprietari di appartamenti oggi destinati ad uffici ed a studi professionali nonché i professionisti e le imprese economiche disponibili.

Il Centro Direzionale, parametrato per circa 400 unità immobiliari per uso uffici e studi professionali dovrà assicurare rispondenza alle norme igieniche e di sicurezza previste dalle vigenti disposizioni di legge, nonché il rispetto degli standards urbanistici relativi ai parcheggi, al verde attrezzato e alla viabilità.

Condizioni che renderebbero meglio vivibile tutta l'area.

Il reperimento dei mezzi finanziari dovrebbe essere assicurato dalla STU SpA da costituire tra pubblico e privato.

Il Comune dovrebbe partecipare con il 5% del capitale, come stabilito dalla delibera di C.C. n. 33 del 30/08/2007.

Una sottoscrizione simbolica considerati i limiti della situazione finanziaria attuale.

L'altra parte dei finanziamenti occorrenti dovrebbe essere assicurata dalle parti private da selezionare mediante bandi di evidenza pubblica.

Alternativamente, a questa ipotesi, di reperimento dei fondi necessari si

- RIFERIMENTI NORMATIVI -

D. Lgs 18-08-2000 n° 267 (T.U.E.L.) - artt. 116 e 120;

Circ. Min. dei LL.PP. 11-12-2000 n° 622;

L.R. n. 16 del 22/12/2004;

D.P.R. 533/1996;

Legge 21/2001;

Circ. Min. dei LL.PP. 06-06-2001 (G.U. n° 202 del 31.08.2001);

D. Lgs 157/1995;

D. Lgs 284/1999;

Circ. Cassa DD. E PP. 1245/2001;

Legge 448/2001 (finanziaria 2002);

Legge 166/2002;

G.R. – Seduta del 06-12-2005 –Deliberazione n° 1809 –Adozione degli indirizzi programmatici per l'elaborazione del documento strategico regionale preliminare della politica di coesione 2007-13 ai sensi della DGR 842/2005;

Vigente PRG del comune di Capaccio e norme di attuazione;

Decreto Ministeriale 02-04-1968 n° 1444;

Atti Amministrativi del Comune:

Delibera C.C. n° 23 del 29-Aprile-02:

Delibera C.C. n° 06 del 14-Giugno-07:

Delibera C.C. n° 33 del 30-Agosto-07:

Delibera C.C. n° 49 del 29-Aprile-07.

Direttiva sindacale n°38682 del 5/10/2007

- SINTESI ATTI AMMINISTRATIVI -

A - Delibera di Consiglio Comunale n° 6 del 14.06.2007 – «Discussione ed approvazione del documento programmatico contenente gli indirizzi generali di governo».

-(estratto)-

PROGETTO CITTA'

Capaccio Scalo, Borgonuovo e Rettifilo sono diventati, negli ultimi quaranta anni, importanti centri urbani del Comune. Occorre, quindi, oggi, programmare interventi mirati allo sviluppo, al riordino e al riequilibrio di tutte le loro componenti per dare forma e vita ad una CITTA' vera, moderna e vivibile.

Per raggiungere tale obiettivo si ritiene necessario potenziare ed investire sulle seguenti iniziative: cittadella scolastica e polo professionale, centro per anziani e pensionati, cinema e teatro comunale.

(omissis)

- centro direzionale per accogliere gli uffici delle attività professionali.

(omissis)

TURISMO

Il turismo è il prodotto finale di due momenti: la promozione e l'accoglienza. Tale binomio necessita di basi solide per raggiungere risultati efficaci e concreti:

una serie di interventi capaci di innescare quel meccanismo che muova la macchina turistica verso le nostre terre.

La legge 135/2001 favorisce questo processo di qualificazione dell'entità di un territorio omogeneo. In concertazione con soggetti privati, associazioni ed altri comuni del comprensorio, o si lavorerà per costruire un "sistema turistico locale", in grado di usufruire degli interventi regionali, nazionali e comunitari.

1. Marketing territoriale e creazione di un marchio d'area;
2. Predisposizione idonei strumenti di promozione dell'immagine della città (agenzia di promozione turistica comunale) per servizi d'informazione, servizi di prenotazione alberghiera e degli eventi, di programmazione dell'entrata dei musei;

(omissis)

11. Razionalizzazione dei trasporti pubblici;

(omissis)

AGRICOLTURA

Lo sviluppo del settore agricolo rappresenterà una priorità assoluta dell'azione amministrativa dei prossimi anni. Si daranno risposte tempestive all'esigenze sempre presenti che provengono dal settore agricolo.

L'amministrazione comunale assumerà un ruolo importante e si impegnerà per le seguenti iniziative:

1. Istituire "l'Ufficio Agricolo Comunale dotandolo di figure professionali

per garantire un servizio continuo agli agricoltori e agli allevatori. Il Consiglio Comunale con delibera n°10 del 25-01-2008 ha istituito l'ufficio Agricolo Comunale.

(omissis)

6. promuovere la costituzione di un consorzio in cui convergano le imprese, operatori e produttori del territorio per incentivare la commercializzazione dei prodotti locali,

(omissis)

12. Creare il distretto agroalimentare per la mozzarella di bufala ed il carciofo di Paestum;

(omissis)

SICUREZZA URBANA

Tra gli impegni primari dell'amministrazione comunale vi è la sicurezza della nostra città, ovvero la necessità di far fronte alle problematiche poste dal ricorrente e crescente allarme sociale determinato dalla criminalità e dell'aumento degli stranieri spesso irregolari.

OSSERVATORIO DELLA SICUREZZA:

° OBIETTIVI: monitoraggio del crimine ed un nuovo approccio al tema sicurezza basato sulla prevenzione;

° FINALITA' : COLLABORAZIONE ed intesa con le forze dell'ordine, mediazione dei conflitti, sensibilizzazione della cittadinanza, campagne

informative ed attivazione di percorsi formativi specifici.

° AZIONI : ricerche sulla criminalità attiva scuole, incontri istituzionali, tavoli informali con i cittadini e seminari di formazione.

METODOLOGIA OPERATIVA

L'"Osservatorio sulla sicurezza" sarà presieduto dall'assessore preposto o dal un delegato del sindaco con specifiche competenze che, attraverso un database informatico , gestirà le attività e promuoverà le iniziative necessarie per risolvere le problematiche locali in materia di sicurezza. Il Consiglio Comunale con delibera n°11 del 25-01-2008 ha istituito l'Osservatorio sulla sicurezza.

SPORTELLLO STRANIERI

Lo "sportello stranieri" sarà un punto di riferimento e di assistenza per i cittadini stranieri che intendono integrarsi regolarmente sul territorio, nonchè un ufficio preposto a fornire indirizzi ed indicazioni utili ai cittadini locali che intendono ufficializzare le posizioni degli extracomunitari in materia di collaborazione lavorativa.

(omissis)

METODOLOGIA OPERATIVA

Lo "sportello stranieri" sarà aperto in forma di convenzione con la Regione Campania, e sarà presidiato da personale qualificato in possesso di specifici requisiti per i rapporti con le popolazioni straniere. Tale personale opererà in collaborazione diretta con gli uffici stranieri della Questura e della Prefettura di Salerno, nonchè con il Tribunale dei minori e delle Aziende Sanitarie Locali.

° Individuazione e realizzazione di una sede adeguata per il comando della Polizia Municipale di Capaccio ed incremento dell'organico.

° Concreto impegno per l'attuazione del programma "Tenenza dei Carabinieri di Capaccio".

(omissis)

ISTRUZIONE E CULTURA

Per rilanciare Capaccio-Paestum è necessario costituire una "Fondazione per la Cultura", da affidare ad un gruppo di autorevoli personalità dell'arte e della cultura per programmare e gestire le seguenti iniziative:

(omissis)

° Istituire l'archivio storico di Capaccio-Paestum;

° Utilizzo degli immobili 'ex stazione di Paestum per fini culturali, turistici e di servizio.

(omissis)

B -Del. del C.C. n.33 del 30/08/2007 e realizzazione di un Centro Direzionale Multifunzionale-

Si rimanda al testo della Del. di C.C. n 33 del 30/08/2007

- SINTESI DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO -

La realizzazione del Centro Direzionale Multifunzionale (CDM) viene

concepita in una fase caratterizzata da una grande quanto generale evoluzione della pianificazione territoriale che, in modo particolare per Capaccio Scalo, rappresenta un momento determinante per le scelte programmatiche che l'amministrazione dovrà formulare per gli anni a venire.

A base dell'iniziativa vengono posti alcuni elementi di analisi di fondamentale importanza:

- a) il centro di Capaccio Scalo esercita un ruolo di forza dominante all'interno del sistema urbano dei borghi che caratterizza l'insediamento di pianura del territorio comunale;
- b) lo sviluppo edilizio complessivo da sempre (e soprattutto negli ultimi trenta quarant'anni) ha investito in modo particolare il centro di Capaccio Scalo anche per mezzo del trasferimento sia di attività professionali e di molti servizi, sia di interi nuclei familiari provenienti dalle aree interne (si vedano i dati statistici di seguito riportati);
- c) un tale rapido sviluppo non ha comportato un adeguamento degli standards urbanistici per cui ad oggi mancano ancora quelle attrezzature sociali capaci di garantire dei livelli di vivibilità accettabili;
- d) un sistema viario non adeguato alle nuove esigenze urbane che ha causato negli ultimi anni notevoli problemi di traffico, di parcheggi e di inquinamento;
- e) la presenza di circa 500 tra studi professionali e uffici (agenzie

finanziarie, assicurative ecc.) attualmente allocate in appartamenti destinati originariamente alla residenza, determina ancora oggi una flessione negativa dell'offerta immobiliare per la residenza;

- f) un mercato immobiliare assolutamente anomalo che negli ultimi anni ha raggiunto estimi assolutamente inaccettabili al punto non solo da creare molteplici problemi alle giovani coppie e alle famiglie più disagiate in cerca della prima casa, quanto da incidere notevolmente anche sul tessuto produttivo locale non consentendo a tanti giovani di considerare opportunità di occupazione in loco;
- g) una sempre più ampia domanda interna ed esterna all'area di spazi da destinare ad uffici e studi professionali, a residenza ed a luoghi e spazi «socializzanti» favorendo l'incontro dei residenti e l'esercizio di attività culturali e per il tempo libero:

La realizzazione del Centro Direzionale Multifunzionale (CDM) consentirebbe, di fatto, di raggiungere i seguenti obiettivi:

- a) condizioni di riequilibrio dei centri di Capaccio Scalo, Rettifilo, Borgonuovo e Cafasso costituenti, di fatto, un sistema urbano articolato e proiettato entro breve a raggiungere un grado superiore di omogeneità non solo spaziale quanto di integrazione di funzioni;
- b) intervento mirante ad un innalzamento dell'offerta immobiliare sia attraverso il trasferimento da Capaccio Scalo di parte degli attuali

immobili occupati da uffici e studi professionali sia attraverso la realizzazione di nuove unità immobiliari. Ciò contribuirà, di fatto, a determinare un'attenuazione dei prezzi del mercato edilizio favorendo l'acquisto della prima casa alle famiglie più disagiate ed alle giovani coppie assicurando una risposta concreta ad un bisogno reale ampiamente diffuso;

- c) decongestionare il centro di Capaccio Scalo creando migliori condizioni di traffico, dotandolo di adeguati parcheggi funzionali e direttamente legati alle esigenze della residenza;
- d) localizzazione del Centro Direzionale Multifunzionale (CDM) in luogo decentrato ma prossimo a Capaccio Scalo, facilmente raggiungibile, con posizione baricentrica rispetto al territorio intercomunale circostante, non condizionante rispetto ad una eventuale e futura ipotesi di integrazione dei borghi di Rettifilo, Borgonuovo e Cafasso;
- e) integrazione di funzioni diverse e compatibili con il P.R.G. in vigore quali uffici pubblici e privati, contenuto numero di attività commerciali al dettaglio finalizzato ad un miglioramento della rete commerciale locale, previsione di unità residenziali entro il limite minimo del 30% del volume complessivo come previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G. per le zone H-miste;
- f) realizzare un complesso edilizio che si richiami fortemente ai caratteri specifici del territorio ed agli elementi costruttivi e formali caratterizzanti

- i centri storici minori presenti nel comprensorio di riferimento al fine di ottenere una completa integrazione dei nuovi volumi;
- g) previsione di nuove e moderne opportunità occupazionali soprattutto per i giovani (attività autonome, di servizio, di privato e pubblico impiego, di marketing ecc.).

Il progetto dovrà essere articolato in modo da consentire un'integrazione di volumi e funzioni con l'attuale contesto urbano e territoriale. Riferimenti diretti alla storia dei luoghi ed agli elementi costruttivi dei centri storici minori, potranno di fatto richiamarsi al notevole patrimonio di valori tipici della città mediterranea più volte richiamata dal movimento moderno.

Particolare attenzione dovrà, inoltre, rivolgersi alla organizzazione degli spazi esterni attraverso l'organizzazione del verde (piante del bacino mediterraneo dalle palmizie a quelle autoctone come la rosa di Paestum, il leccio, il melograno ecc.), tanto da determinare le migliori condizioni per la costruzione di spazi liberamente fruibili dai residenti. Il nuovo complesso architettonico dovrà esprimere valori forti e significativi attraverso l'uso di materiali naturali e di soluzioni tecniche moderne ed innovative finalizzate al risparmio energetico.

- IPOTESI FONDATIVE DEI VALORI URBANI -

Il territorio di Capaccio-Paestum rivendica la naturale funzione di centralità e di forte e dominante ruolo nello sviluppo della piana del Sele e dei comprensori

limitrofi del Calore Salernitano e del Cilento. Tale ruolo è stato in termini precisi riaffermato dal Consiglio Comunale con delibera n° 49 del 29/04/2007.

All'interno di un processo più complessivo di ristrutturazione del sistema economico e produttivo, la questione dello sviluppo comunale si impone ancora oggi come uno dei grandi temi da affrontare sia in termini strutturali che di programmazione a medio e lungo termine.

Sono note a tutti non solo le teorie ma anche le scelte politiche che hanno caratterizzato il dibattito a partire dal dopo riforma fondiaria intorno allo sviluppo economico e sociale del nostro paese e del ruolo strategico che ha rappresentato per ipotesi e programmi più complessivi nell'ambito della Piana del Sele, e della provincia.

Altrettanto noti sono i risultati di alcune scelte ed in modo particolare i fallimenti registrati a seguito di una politica di sostegno alle seconde case che ha finito per incidere in maniera spesso anche irreversibile non solo sulle condizioni sociali storicamente consolidate (ciò a seguito delle trasformazioni dei cicli produttivi soprattutto in agricoltura, di insediamenti turistici affidati allo spontaneismo, di nuove dinamiche demografiche e del trasferimento di interi nuclei familiari, dal capoluogo alla pianura, della immigrazione e così via), bensì condizionare fortemente l'assetto territoriale che nella piana ha assunto connotati di vera e propria conflittualità (inurbamento diffuso, mancanza di servizi ed infrastrutture insufficienti).

Il territorio comunale non è stato risparmiato dal subire gli effetti dovuti

all'attuazione di un tale fenomeno né tanto meno dalle influenze e dalle trasformazioni profonde perlopiù avvenute in tempi brevi: le "città-stecche" consolidate negli ultimi trent'anni lungo le direttrici: SS 166-Rettifilo – Vuccolo e via Magna Grecia - Capaccio Scalo - Borgonuovo pone oggi notevoli interrogativi sulla necessità della riqualificazione di aree e di interi comparti edificati, come sulla realizzazione dei servizi mancanti e sulle possibilità di una futura determinazione urbana che necessariamente dovrà investire un'area più vasta.

In sede di proposta del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in più di un'occasione, ad esempio, è stata evidenziata l'attuale condizione di crisi dovuta alla incontrollata urbanizzazione avvenuta lungo la SS 18 nel tratto Battipaglia - Capaccio e della necessità, da una parte, di realizzare nuovi collegamenti al fine di migliorarne le condizioni del traffico e di mitigarne i rischi connessi, dall'altra di scongiurare l'ampliarsi del fenomeno in atto relativo alla edificazione lungo l'attuale asse che, di fatto, porterebbe determinare un forte appesantimento con la creazione di una ulteriore "stecca urbana". Con riferimento alla relazione relativa alla proposta preliminare di PTCP, di seguito vengono riportati sinteticamente alcune valutazioni e dati statistici significativi rispetto allo studio sulla mobilità riguardante l'area provinciale con riferimento al censimento ISTAT 2001 rapportate al periodo 1991/2001.

In sintesi nella relazione viene rilevato che nel caso di ricorso a mezzi di trasporto la modalità più utilizzata è quella dell'automobile privata ammontando al

79,2% (di cui il 58,4% come autoconducente e 41,6% come passeggero, per quattro/quinti si tratta di studenti).

Il trasporto collettivo su gomma ammonta al 17,8%, di cui il trasporto di linea rappresenta il 33,8% e quello con mezzi aziendali o scuolabus 66.2%.

Fra i comuni della provincia (più del 20%), è cresciuto l'utilizzo dell'auto, sia come conducente che come passeggero (+8,5%), mentre è diminuito quello dell'autobus di linea (-4,8%) e del treno (-1,2%).

Nel decennio 1991/2001 vi è stato in particolare:

- a) una diminuzione della mobilità interna ai comuni e quindi un aumento di quella di interscambio fra i comuni, sia interni alla provincia che esterni;
- b) un aumento in termini percentuali dell'uso dell'auto negli interscambi fra i comuni della provincia, a scapito principalmente del trasporto pubblico su gomma;
- c) un aumento in termini percentuali dell'uso dell'auto nella mobilità interna ai comuni della provincia a scapito di altri mezzi di trasporto.

Per quanto riguarda la mobilità delle auto si evince che vi è stata una crescita generalizzata nel territorio di corona a Salerno, sia per quanto riguarda le direttrici di accesso a questo comune sia per i movimenti interni a quest'area.

Da una riflessione più approfondita sembra, inoltre, essere condivisa da molti l'ipotesi secondo la quale qualsiasi programma si sviluppo territoriale

diviene tanto più credibile quanto più potranno rafforzarsi rapporti ed interconnessioni tra le fasce costiere e le aree interne o comunque marginali. Il rapporto “mare-monti”, di fatto apre nuovi e più ampi orizzonti per interventi ragionati e programmi organici di sviluppo economico, sociale e territoriale. Condizione questa peraltro fortemente coincidente con le direttive comunitarie che individuano da una parte i “corridoi trans-europei 1 e 8” lungo il Tirreno e l'Adriatico quanto una serie di azioni basate sulle loro connessioni all'interno di un quadro strutturale e strategico di lungo termine. Rispetto a tutto ciò vanno, pertanto, pensati piani e programmi rispetto ai quali le aree interne potranno e dovranno assumere una posizione strategicamente sempre più forte così come i territori costieri potranno e dovranno orientare i propri sforzi verso condizioni di centralità e di maggiore responsabilità istituzionale relativamente ad un ruolo di traino nonché di vero e proprio motore di sviluppo rispetto ad un'area più vasta. I centri storici ed i tessuti urbani di antico impianto, comparti ed agglomerati produttivi, il patrimonio storico ed ambientale unitamente ad una ridefinizione delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati di rango superiore nell'insieme dovranno concorrere al soddisfacimento dei bisogni territoriali reali sino ad oggi inespressi.

- VERSO CONFIGURAZIONI URBANE MATURE -

Anche per il comune di Capaccio una moderna impostazione della “Governance urbana e territoriale” non può prescindere dall'abilità di produrre

decisioni coerenti, sviluppare politiche efficaci, dare attuazione a programmi che prevedano un sempre maggiore coinvolgimento dei soggetti privati quali attori di un processo complessivo ed articolato di sviluppo con gli indirizzi di governo delibera C.C. n°6 del 14/06/2007 e con la delibera C.C. n° 49 del 29/04/2007 il Consiglio ha espresso piena condivisione alla emergente esigenza di nuova governance urbana.

In questa fase dello sviluppo territoriale del Comune emerge sempre più l'esigenza di passare da una logica di pura espansione urbana a quella della trasformazione, rispetto alla quale la cultura del recupero assume una importanza strategica fondamentale da legare ai bisogni sociali in termini occupazionali e dei servizi. Acquista così nuovo rilievo la problematica produttiva, legata alle dislocazioni occupazionali, che vanno necessariamente riferite a quadri territoriali assai più ampi di quello comunale. Né del resto, le dimensioni finanziarie dei nuovi interventi strategici per le città, sia pubblici che privati, sono più contenute

POPOLAZIONE RESIDENTE A CAPACCIO TRA I CENSIMENTI DEL 1861 E IL 2001			
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE VALORE	INCREMENTI	INCREMENTI %
1861	3501		
1871	2664	-837	-23,9%
1881	4011	1347	50,6%
1901	4461	450	11,2%
1911	4748	287	6,4%
1921	5037	289	6,1%
1931	4632	-405	-8,0%
1946	5661	1029	22,2%
1951	7699	2038	36,0%
1961	11349	3650	47,4%
1971	13043	1694	14,9%
1981	15672	2629	20,1%
1991	18503	2831	18,0%
2001	20040	1537	8,3%

Fonte Censimento ISTAT

entro la grandezza locale: non sono più sufficienti il risparmio privato e il bilancio comunale, oggi serve il capitale finanziario privato e il grande investimento statale o regionale."

Una corretta politica territoriale, dunque, non potrà più essere legata alle

sole dinamiche della crescita e dell'espansione edilizia bensì dovrà contenere non solo sufficienti elementi di riequilibrio sulla base della riqualificazione delle aree libere, degli spazi interstiziali, della viabilità pedonale e carrabile, quanto iniziative concrete finalizzate ai servizi e più in generale alle funzioni urbane connesse ai bisogni sociali ancora inespressi.

Per il comune di Capaccio in modo particolare da una parte bisognerà **richiamarsi al naturale ruolo di centralità e di forte dominante territoriale** rispetto alla molteplicità dei comuni vicini, dall'altra dare una risposta concreta ad una diffusa domanda di servizi sino ad oggi mai espressa a causa di un'espansione urbana avvenuta negli ultimi quarant'anni in maniera assolutamente sconsiderata e fortemente finalizzata alla sola logica della crescita edilizia, del profitto e della rendita immobiliare.

DISTRIBUZIONE POPOLAZIONE PER LOCALITA'

LOCALITA'	ABITANTI	%	FAMIGLIE	%
Cafasso-Borgonuovo	801	3,96%	266	3,71%
CapaccioCapoluogo	1864	9,22%	715	9,96%
Capaccio Scalo	4107	20,32%	1382	19,26%
Foce del Sele	76	0,38%	32	0,45%
Gromola	411	2,03%	145	2,02%
Laura	1288	6,37%	520	7,25%
Licinella-Torre di Paestum	2348	11,62%	924	12,88%
Paestum	150	0,74%	64	0,89%
Pietrale-Capo di Fiume	209	1,03%	81	1,13%
Ponte Barizzo	475	2,35%	170	2,37%
Rettifilo-Vannullo	1267	6,27%	425	5,92%
Sabatella	320	1,58%	117	1,63%
Santa Venere	678	3,35%	251	3,50%
Spinazzo	74	0,37%	24	0,33%
Vucculo di Maiorano	536	2,65%	191	2,66%
Totale centri abitati	14604	72,24%	5307	73,95%
Totale Nuclei abitati	1132	5,60%	390	5,43%
Totale Case Sparse	4479	22,16%	1479	20,61%
Totale	20215	100,00%	7176	100,00%

Fonte: Dati provvisori del Comune

ABITANTI E FAMIGLIE NELLE LOCALITA' GEOGRAFICHE

	ABITANTI	FAMIGLIE	TIPOLOGIA	EDIFICI PER ABITANTI	ABITANTI / EDIFICI	FAMIGLIE / EDIFICI
Capaccio Scalo	4107	1382	CA	346	11,87	3,99
Rettifilo	1267	425	CA	263	4,82	1,62
Cafasso-Borgonuovo	801	266	CA	161	4,98	1,65
Ponte Barizzo	475	170	NA	74	6,42	2,3
Gromola	411	145	CA	69	5,96	2,1

FONTE : STIMA SU REGISTRAZIONI COMUNALI

Dare oggi una risposta a tali bisogni non è solo legittimo bensì doveroso ed urgente se si vuole che l'azione della pubblica amministrazione riconquisti quel ruolo di controllo e di promozione dello sviluppo economico e territoriale col fine ultimo di acquisire condizioni di maturità urbana per una nuova città moderna e

vivibile.

ABITAZIONI OCCUPATE PER NUMERO DI STANZE							
	ABITAZIONI		OCCUPANTI				
	Val. ass.	%	FAMIGLIE		COMPONENTI		
			Val. ass.	%	Val. ass.	%	
ABITAZIONI	con 1 stanza	130	2,11	130	2,1	164	0,89
	con 2 stanza	508	8,25	511	8,27	940	5,09
	con 3 stanza	1375	22,32	1376	22,28	3435	18,61
	con 4 stanza	2148	34,86	2151	34,83	6849	37,1
	con 5 stanza	1312	21,3	1315	21,29	4595	24,89
	con 6 stanza	688	11,17	693	11,22	2479	13,43
TOTALE		6161	100	6176	100	18462	100

FONTE : CENSIMENTO ISTAT 1991

POPOLAZIONE RESIDENTE A CAPACCIO PER SESSO, FAMIGLIE, COMPONENTI						
POPOLAZIONE RESIDENTE				FAMIGLIE		
MF	M	F	NUMERO	COMPONENTI	NUMERO MEDIO DI COMPONENTI	COMPONENTI PERMANENTI DELLE CONVIVENZE
20040	9833	10207	6109	19990	3,3	50

Fonte Censimento ISTAT 2001

Per Capaccio Scalo ed i borghi urbani ad esso connessi da anni è in atto un fenomeno di forte crescita della domanda residenziale e dei servizi non solo di ambito locale bensì intercomunale di dimensione tale da rendere assolutamente urgente la previsione di attrezzature e funzioni in grado di interpretare correttamente un fenomeno oramai già in atto da tempo.

PATRIMONIO ABITATIVO NEI CENSIMENTI DAL 1971 AL 1991

PATRIMONIO ABITATIVO

ANNO	1971	1981	1991
ABITAZIONI	3428	8225	10577
STANZE	11287	18020	25584
FAMIGLIE	3202	4553	6176

FONTE : CENSIMENTO ISTAT

POPOLAZIONE SUPERFICI VOLUMI (polarit urbanistiche)

Localit.]	Capaccio scalo (Polo B)	Rettil filo (Polo B)	Cafasso-Borgonuovo (Polo B)
Residenti 1991	3636	1151	700
Residenti 2001	4107	1267	801
% residenti tot Polo	63,8	19,68	12,44
Residenti % comune	20,32	6,27	3,96
Din. Dem 91-01	471	116	101
Din. Dem % 91-01	12,95	10,08	14,43
St ISTAT ha	97,47	33,79	39,61
St urbanizzato tot ha	62,34	24,16	21,81
St urbanizzato netta mq	490.655	214567	176874
St urbaniz. netta % Poli	42,09	18,41	15,17
Dt. Ab/ha	66	52	37
Volume tot mc	1163757	352469	349240
Volume tot % Poli	57,3	17,35	17,19
Volumi Urbani mc	1016936	294875	257697
Jtu Sturb nette mc/mq	2,07	1,37	1,46

POPOLAZIONE SUPERFICI VOLUMI (polarit urbanistiche)

St urbaniz tot mq	623379	241608	218138
Suolo pubblico mq	112473	5759	3305
Suolo pubblico %	18,04	2,38	1,52
St urbaniz. Netta mq	490655	214567	176874
% usi urbani netti	78,71	88,81	81,08
Volume tot. Mc	1163757	352469	349240
V. resid. Mc	1016936	294875	257697
% V resid	87,38	83,66	73,79
V. ricett. Mc			
% V. ricett.			
V. capannone mc	9471	8706	1301
% V. capannone		2,47	0,37
Volumi urbani	1016936	294875	257697
% volumi urbani	8738	83,66	73,79

IL SISTEMA RESIDENZIALE (polarit urbanistiche)

Residenti	4107	1267	801	ISTAT pop 2001
Famiglie	1382	425	266	
N. edifici res	346	263	161	
N. edifici prev res	642	325	313	
Sc edifici pre res	107246	42351	39439	Patrim. ed. ad uso abitativo
A-Volume prev res	1016936	294875	257697	
B-Volume res	574980	177380	112140	
C-Volume non res	1705638	516886	410817	(uso stagionale o non utilizzo
% di C su A	167,72	175,29	159,42	Edif. a prevalenza res. In siti
L220/54 edifici post 1956			14989	interesse archeologico
Altri siti (mc)				

OFFERTA RICETTIVA ALBERGHIERA (polarit urbanistiche)

mc stimati come abitazione stagionale o non utilizzata	441956	117495	145557
--	--------	--------	--------

- RELAZIONI TERRITORIALI -

Da una riflessione attenta sui fenomeni e sugli effetti delle dinamiche territoriali in atto a livello provinciale appare attendibile l'ipotesi di una imminente connessione urbana tra la direttrice Pontecagnano-Battipaglia-Eboli e Capaccio Scalo.

Gli alti costi residenziali dei maggiori centri urbani e della stessa città di Salerno, le difficoltà connesse ad una ulteriore espansione di Battipaglia secondo l'asse Est-Ovest, un mercato del lavoro sempre più rivolto alla ricerca di nuovi sbocchi e di nuove opportunità, una complessiva riorganizzazione del sistema agrario nella Piana del Sele e nelle aree interne, gli interessi territoriali sempre più rivolti ad ambiti intercomunali con proiezioni evidenti quanto spontanee verso la Valle del Calore ed il Cilento, nell'insieme determinano una forte condizione di centralità del territorio comunale di Capaccio ed in modo particolare di Capaccio Scalo.

La posizione baricentrica ed estremamente strategica del centro urbano di Capaccio Scalo impone la necessità di una attenta programmazione soprattutto rivolta al controllo dei fenomeni urbani in atto ed alla previsione dei servizi e di infrastrutture per il terziario a supporto degli ambiti residenziali e del sistema produttivo nel suo complesso.

- STATO ATTUALE -

Il centro urbano di Capaccio Scalo negli ultimi decenni ha rappresentato il fulcro intorno al quale si sono consolidate funzioni, strutture, attività commerciali e del terziario che hanno determinato le condizioni di una espansione edilizia fortemente legata alla residenza.

UNITA' LOCALI E ADDETTI PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA									
LE IMPRESE						DELLE ISTITUZIONI		TOTALE	
INDUSTRIA		INDUSTRIA		INDUSTRIA					
NUMERO	ADDETTI	NUMERO	ADDETTI	NUMERO	ADDETTI	NUMERO	ADDETTI	NUMERO	ADDETTI
386	1191	659	1245	603	1545	54	712	1702	4693

Fonte: Censimento ISTAT 2001

LE IMPRESE E GLI ADDETTI NEL COMUNE DI CAPACCIO NEL 2001			
	IMPRESE	DELL'INDUSTRIA	30
	IMPRESE	DEL COMMERCIO	517
	IMPRESE	DEI SERVIZI	741
	IMPRESE	DELLE ISTITUZIONI	70
TOTALE IMPRESE			1358
ADDETTI ALLE	IMPRESE	DELL'INDUSTRIA	170
ADDETTI ALLE	IMPRESE	DEL COMMERCIO	974
ADDETTI ALLE	IMPRESE	DEI SERVIZI	1701
ADDETTI ALLE	IMPRESE	DELLE ISTITUZIONI	903
TOTALE ADDETTI ALLE IMPRESE			3748
	IMPRESE	SEDE UNICA	1068
	ISTITUZIONI	SEDE UNICA	44
	IMPRESE	SEDE CENTRALE	172
	ISTITUZIONI	SEDE CENTRALE	4

Fonte Censimento ISTAT

Questo fenomeno, principalmente rivolto al mercato immobiliare non è stato sufficientemente accompagnato da interventi di sistemazione urbana pur essendo stati ampiamente previsti dal PRG in vigore.



Estratto della cartografia di Capaccio Scalo.

L'intervento pubblico e quello soprattutto legato all'iniziativa privata non sono stati in grado di « governare » in modo equilibrato e corretto il fenomeno della crescita edilizia con la conseguenza di determinare, di fatto, una condizione di grave disagio per i residenti.

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA NEL SETTORE TERZIARIO	
Commercio, riparazioni veicoli e beni di consumo	967
Alberghi e ristoranti	314
Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	278
Intermediazione monetaria	61
Affari immobiliari, noleggio, informatica, ricerca ed altro	191
Pubblica Amministrazione e difesa, assicurazione sociale obbligatoria	400
Istruzione	323
Sanità e altri servizi sociali	182
Altri servizi pubblici sociali e personali	196
Servizi domestici presso famiglie e convivenze	1
Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	
Totale	2913

FONTE ISTAT 2001

Non solo, quindi, il disegno urbano ma soprattutto la qualità degli attuali insediamenti necessitano di una complessiva rilettura rispetto alla quale le diverse funzioni, la forma, i volumi, il contesto, i percorsi e gli spazi ancora liberi dovranno essere ridisegnati secondo un principio di maggiore visibilità e percettibilità che nell'insieme potrà concorrere alla formazione di una vera e propria città indubbiamente nuova e moderna rispetto a tutte le sue possibili articolazioni.

La mancanza di aree attrezzate a verde, di piazze e spazi pubblici attrezzati per il tempo libero nell'insieme contribuiscono a determinare una condizione

urbana non più sostenibile sia che si pensi ai giovani, agli anziani, ai numerosi turisti oppure a condizioni di supporto alle tante attività commerciali presenti a Capaccio Scalo come nei borghi minori.

CONSISTENZA DELLO SPAZIO PUBBLICO	
SPAZI PUBBLICI	MQ
INTERESSE COLLETTIVO	59.166
PER L'ISTRUZIONE	66.414
PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE	5.400
PARCHEGGI	95.292
VERDE	36.595
SPORT	44.159
SANITA'	6.713
MERCATO ORTOFRUTTICOLO	25.535
MACELLO	6.177
DEPURATORE	32.160
CIMITERO	13.394
TOTALE	391.005

FONTE : RIVELAZIONE COMUNALE - ANNO 2002

Nell'attuale contesto il sistema della mobilità concorre a determinare una condizione di disagio che si accentua notevolmente durante tutto il periodo estivo presentando problematiche complesse che potranno essere risolte solo attraverso una revisione complessiva della viabilità con la creazione di percorsi alternativi di distribuzione sia del traffico locale che di quello extraurbano, così come attraverso una razionalizzazione degli spazi destinati a parcheggio che successivamente alla realizzazione del CDM potranno organizzarsi in funzione della residenza.

In tal senso dovranno immaginarsi almeno due scale di interventi:

- a) necessità della creazione di assi tangenziali di collegamento e riordino del traffico extraurbano per il movimento di persone e

merci. Il prolungamento, ad esempio, della costruenda strada Aversana con il collegamento a Capaccio Scalo dei borghi di Gromola e Laura attraverso un sistema di rotatorie ai principali innesti, così come potrà pensarsi ad un collegamento tangenziale a Capaccio Scalo che a partire da Ponte Barizzo colleghi Capo di Fiume sino al borgo di Spinazzo attraverso il recupero della viabilità esistente quale la strada Cilentana, potrebbero sicuramente contribuire al miglioramento della attuale condizione di precarietà oltre che di pericolosità.

- b) recupero della viabilità esistente e creazione di nuovi percorsi per collegare funzionalmente a Capaccio Scalo i borghi di Ponte Barizzo, Rettifilo e Borgonuovo. Rispetto ad un sistema a «grappoli» non solo potranno ricercarsi nuovi valori urbani ma soprattutto occasioni e motivazioni di grande valore sistemico e funzionale (basti solo pensare ai servizi, alle differenti destinazioni delle aree interconnesse e più in generale ad una struttura compiuta di città moderna).

A Capaccio Scalo, inoltre, numerose unità edilizie, da sempre destinate alla residenza, vengono attualmente occupate da numerosi studi professionali, agenzie assicurative, turistiche e finanziarie, con il conseguente risultato di incidere negativamente, da una parte, sul mercato immobiliare e delle locazioni (contribuendo ad abbassare di molto l'offerta di alloggi disponibili) e, dall'altra, sul

sistema dei parcheggi e del traffico con l'accentuazione di tutte le problematiche legate all'inquinamento ed alla infortunistica stradale.

- BISOGNI E FABBISOGNI TERRITORIALI -

Da una prima riflessione sulle condizioni oggettive illustrate in precedenza si può affermare con estrema immediatezza che al di là del bisogno reale legato al mercato residenziale sussistono soprattutto condizioni diffuse di disagio legate indubbiamente alla mancanza di aree attrezzate a verde e per il tempo libero, di strutture legate al terziario e di supporto alle tante attività produttive.

COMUNE DI CAPACCIO	
POPOLAZIONE RESIDENTE E DENSITA' ABITATIVA AL 01/01/2006	
SUPERFICIE (kmq)	112
MASCHI	10498
FEMMINE	10708
N.RESIDENTI	21206
DENSITA'(ab/kmq)	189,3
IMPRESE ATTIVE PER FORMA GIURIDICA AL 31/12/2006	
SOCIETA' DI CAPITALE	238
SOCIETA' DI PERSONE	350
IMPRESE INDIVIDUALI	2274
ALTRE FORME	74
TOTALE	2936
MOVIMENTO TURISTICO COMPLESSIVO-ANNO 2006	
ARRIVI	68171
PRESENZE	348978
FONTE: CAMERA DI COMMERCIO SALERNO - ANNO 2006	

Strutture per i giovani quali centri culturali e luoghi di incontro, strutture per uffici sia pubblici che privati da organizzare secondo un principio di organicità, **efficienza e funzionalità** dovrebbero prevedersi in luogo prossimo al centro di Capaccio Scalo senza appesantire l'attuale sistema urbano ma al contrario potenziandolo in termini di funzioni e di una corretta localizzazione.

POPOLAZIONE A CAPACCIO PER CLASSI D'ETA' NEL CENSIMENTO 1991			
CLASSI		VALORE ASSOLUTO	%
fino a	14 anni	3977	21,49
tra	15-34 anni	6381	34,5%
tra	35-64 anni	6327	34,2%
da	65 anni in poi	1818	9,8%
Totale		18503	100,0%

Fonte ISTAT censimento 1991

Il ruolo baricentrico del Comune di Capaccio ed in modo particolare della località Scalo rispetto alla Piana del Sele, al Cilento ed alla Valle del Calore determina interessi non solo di tipo economico quanto di servizi relativamente alle attività professionali, del terziario e del commercio.

IMPRESE ED UNITA' ATTIVE E ADDETTI DICHIARATI PER CLASSI DI ATTIVITA' ECONOMICA			
ATTIVITA' ECONOMICA	SEDE 1099	U.L. 1108	ADDETTI 324
Agricoltura, caccia e relativi servizi	5	5	17
Silvicoltura e utilizzazione aree forestali	0	0	0
Pesca, piscicoltura e servizi connessi	0	0	0
Estrazione carbone, lignite e torba	0	0	0
Estrazione petrolio greggio e gas naturale	1	2	6
Altre industrie estrattive	47	59	182
Industria alimentare e della bevande	0	0	0
Industria del tabacco	3	4	13
Industria tessile	16	16	12
Confez. Art. vestiario; prep. Pellicce	2	2	1
Prep. E concia cuoio; fabbr.art.viaggio	23	23	24
Industria legno, esclusi mobili; fabbr. n paglia	1	2	0
Fabbric. Pasta-carta, carta e prod. Di carta	5	6	3
Editoria, stampa e riprod. supp registrati	0	0	0
Fabbric. Coke, raffinerie, combustibili nucleari	2	2	2
Fabbric.prodotti chimici e fibre sintetiche	0	0	0
Fabbric.articoli in gomma e mat. Plastiche	12	12	44
Fabbric. Prodotti lavoraz. Min. non metalliferi	1	1	1
Produzione metalli e leghe oro	36	38	63
Fabbricaz. E lav. Prod. Metallo, escluse macchine	8	8	20
Fabbric. macchine ed apparecchiature meccaniche, instal	2	2	3
Fabbic. Macchine per uffici, elaboratori	3	3	4
Fabbric. Macchine ed apparecchiature elettriche n.c.a	1	1	1
Fabbric. Appar. radiotelefoniche e a appar. per comunicazione	6	7	4
Fabbic. Appar. Medicali, precis., strumenti ottici	1	1	0
Fabbric. Autoveicoli, rimorchi e semirimorchi	1	1	1
Fabbric. Altri mezzi di trasporto	15	18	12
Fabbric. Mobili; altre industrie manifatturiere	1	1	0
Recupero e preparazione per il riciclaggio	0	0	0
Produzione energia elettrica, gas, acqua calda	0	0	0
Raccolta, depurazione e distribuzione acqua	234	239	283
Costruzioni	130	146	116
Comm. Manut. e riparazione autovetture e motocicli	129	148	137
Comm. Ingre.e interm. Del comm.esclusi autoveicoli	398	452	335
Comm.dett. Escl. Autov;rip. Beni personali	181	213	224
Alberghi e ristoranti	58	58	42
Trasporti terrestri; trasp. Mediante condotta	0	0	0
Trasporti marittimi e per vie d'acqua	8	13	22
Attivit�ausiliarie dei trasporti; agenzie viaggi	1	1	0
Poste e telecomunicazioni	4	7	53
Interm. Monetaria e finanziaria(escl.ass.soc.obbl.)	0	0	0
Assic.e e fondi pensionistici (escl.ass.soc.obbl.)	18	21	13
Attivit�ausiliare intermediazione finanziaria	13	13	13
Attivit�immobiliari	21	23	8
Noleggio macchine e attrezzature senza operat.	15	18	7
Informatica ed attivit�connesse	0	0	0
Ricerca e sviluppo	38	46	24
Altre attivit�professionali e imprenditoriali	0	0	0
Pubblica amm.e difesa;assic.sociale obbligatoria	7	8	6
Istruzione	6	11	11
Sanit�ed altri servizi sociali	0	0	0
Smaltimento rifiuti solidi, acque scarico e sim.	1	1	0
Attivit�organizzazioni associative n.c.a	33	37	26
Attivit�ricreative, culturali sportive	63	64	51
Altre attivit�dei servizi	0	0	0
Serv.domestici presso famiglie e conv.	5	47	135
Imprese non classificate	2654	2888	2243
Totale			

Il bisogno di strutture direzionali di interesse intercomunale diviene oggi una
necessit  inderogabile non solo per l'alta domanda di servizi quanto per evitare
che delle funzioni possano entro breve essere accorpate o potenziare in altri

centri come Battipaglia o Eboli da una parte e Roccadaspide ed Agropoli dall'altra.

Una corretta e reale analisi del fabbisogno reale , quindi, dovrà consentire di individuare e dimensionare una struttura di interesse indubbiamente di tipo intercomunale che preveda oltre che uffici privati (studi professionali, agenzie e quant'altro) anche uffici pubblici, in particolare cittadella scolastica, (uffici polizia urbana, biblioteca comunale, archivio storico, altri uffici comunali, uffici provinciali, regionali, ecc.) e di pubblica utilità (protezione civile, pubblica sicurezza, vigili del fuoco, istituti Previdenziali).

- MISSION -

- Riqualficare il territorio attraverso il rispetto dell'ambiente, la valorizzazione delle risorse storiche e archeologiche e del tessuto urbano comunale;
- Riequilibrare il mercato immobiliare, mettendo a disposizione dei cittadini condizioni per poter accedere all'acquisto della prima casa;
- Realizzare un modello di intervento esemplare e riproducibile che assicuri un miglioramento della qualità della vita;
- Recuperare gli elementi tipologici edificativi che appartengono alla cultura mediterranea propria del nostro territorio e del tessuto urbano dei centri minori;

- VISION -

Il progetto del Centro Direzionale Multifunzionale (CDM) ipotizzato dalla delibera di C.C. n° 33/2007 e dalla direttiva Sindacale 38682 del 5/10/2007, va inquadrato in una visione complessiva capace di determinare una integrazione infrastrutturale tra agricoltura, turismo, agroindustria ed attività produttive e professionali dell'intero comprensorio. Andrebbe pertanto programmato secondo criteri che consentano di implementare le attività del nuovo mercato ortofrutticolo-centro agroalimentare di una piattaforma logistica e delle attività a carattere industriale che risulteranno dall'attivazione dei PIP in esecuzione delle delibere consiliari n° 116 del 26-10-2006 e n° 37 del 27/03/2008.

Nell'attuale fase di grande evoluzione dello sviluppo locale si rende necessaria una differenziazione delle scelte nell'ubicazione dei servizi a carattere generale pensando ad un'area vicina al centro urbano di Capaccio Scalo ma comunque decentrata rispetto ad esso ove sia possibile far convergere gli interessi della cittadinanza assicurando parcheggi, attrezzature, riequilibrio degli standards urbanistici da riferire a tutta l'area edificata e di maggiore concentrazione.

Gli obiettivi di lungo termine da perseguire con la realizzazione del C.D.M. possono così essere sintetizzati:

- a) **Riequilibrio del mercato immobiliare** con conseguente abbassamento dei prezzi per metro quadro a seguito del trasferimento delle sedi delle attività terziarie che attualmente occupano molte unità residenziali di Capaccio Scalo;

- b) Riequilibrio degli standard urbanistici con la creazione di aree attrezzate, verdi, parcheggi, servizi pubblici primari e la cittadella scolastica;
- c) Nuovi livelli occupazionali;
- d) Grande attrattore di interessi economici esterni compatibili con le indicazioni di pianificazione e sviluppo economico;
- e) Riequilibrio del carico insediativo;
- f) Ridefinizione del sistema della mobilità e dei parcheggi con alleggerimento del traffico per Capaccio Scalo che allo stato è causa di disagi, di alto tasso di inquinamento e di frequenti affezioni tumorali;
- g) Volano per l'attuazione di ulteriori iniziative economiche nell'immediato futuro quali la creazione di un parco tecnologico per le energie alternative;

- PUNTI CHIAVE -

Il campo d'azione è quello di un sistema locale mentre l'approccio è quello è di tipo più propriamente sociale e politico tipico della "Governance urbana e territoriale" che in primo luogo fa riferimento alla questione del governo, appunto, del sistema locale.

La governance esprime, pertanto, la "capacità di mettere insieme vari interessi, attori e organizzazioni e di esprimerli in una località.

Il "Government", di fatto, coinvolge unicamente le istituzioni o i soggetti pubblici, la "Governance" vede invece la partecipazione di una pluralità di soggetti anche esterni all'area politica. La differenza tra governance e government riguarda il processo decisionale. Questo nella governance, non implica il ricorso a logiche del tipo top-down o bottom-up, piuttosto fa riferimento a logiche di rete.

L'azione pubblico-privato apre nuove strade rispetto alla tradizionale logica dell'intervento di esclusiva competenza pubblica, non solo relativamente all'impegno dei capitali occorrenti per la realizzazione delle opere bensì per i tempi d'attuazione sicuramente più brevi e per un effettivo controllo sia della qualità che dei processi d'attuazione.

L'ipotesi di realizzazione del Centro Direzionale, dunque, pone le basi per l'affermazione di una logica nuova dell'intervento pubblico in cui il processo partecipativo è posto alla base di ogni azione mirata al raggiungimento degli obiettivi sin qui indicati.

- IPOTESI DIMENSIONAMENTO DELL'INTERVENTO -

Considerato che la parametrizzazione complessiva delle esigenze progettuali riguardanti il CDM, induce a ritenere opportuno, per quanto attiene il dimensionamento del nuovo complesso, che la interrelazione tra la stessa parametrizzazione e l'intervento debba uniformarsi alle indicazioni contenute nell'art. 2 comma 1 lett.a della L.R. 16/04, ove testualmente recita: "a) promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il

minimo consumo del suolo."

Tale principio è stato tra l'altro richiamato con Delibera di G.R. n° 834 dell'11.05.07 pubblicata sul BURC n° 33 del 18.06.07. Tanto premesso si ritiene opportuno che, fatta salva la indicazione dell'utilizzo nella misura minima prevista del 30% la volumetria complessiva ad uso residenziale come previsto dal vigente P.R.G., si possa prevedere l'insediamento del nuovo CDM su di una superficie che potrebbe variare da mq 50.000 a mq 75.000.

In tale direzione si dovrà ipotizzare un bando ad evidenza pubblica mirato alla selezione del socio dell'area conferente nell'ambito del comprensorio che sarà perimetrato dal Consiglio Comunale. L'area da perimetrare dovrà rispondere alle condizioni ubicazionali che il Consiglio Comunale riterrà più idonee.

Il dimensionamento del Centro Direzionale Multifunzionale (CDM) ipotizzato dipenderà in parte dal numero di attività professionali e di servizi, che dovranno essere trasferite dalle attuali sedi di Capaccio Scalo al C.D.M.. Il dimensionamento dovrà tenere conto altresì delle esigenze degli edifici pubblici comunali previsti, degli edifici degli altri Enti pubblici e della stima della domanda di immobili per studi professionali e servizi provenienti dai comuni che gravitano territorialmente nel circondario del Sele, Calore e del Cilento. La stima preliminare dovrà tenere conto altresì dei seguenti elementi:

- 1) Spazi per la cittadella scolastica, per un centro culturale, per la biblioteca comunale e l'archivio storico;
- 2) Spazi per uffici pubblici (comunali, provinciali, regionali, istituti

previdenziali ed assistenziali, ecc.);

- 3) Spazi per uffici privati di interesse pubblico quali studi professionali connessi alla libera professione, uffici assicurativi, agenzie turistiche ecc.;
- 4) Spazi per multisala cinematografica;
- 5) Spazi per istituti bancari;
- 6) Spazi per sede ufficio postale e telecomunicazioni;
- 7) Spazi per uffici forze dell'ordine;
- 8) Spazi per un centro Marketing e Trade Marketing a sostegno dell'agricoltura e delle attività produttive comprensoriali;
- 9) Spazi per uso alberghiero;
- 10) Spazi per centro medico sanitario e polidiagnostico;
- 11) Spazi per attività commerciali e di ristoro;
- 12) Spazi per la residenza nella misura del 30% del volume complessivo nella percentuale minima prevista dal PRG;
- 13) Spazi per infrastrutture, servizi ed urbanizzazione legati alla residenza ed alle attività previste (parcheggi, asilo nido, etc.).

Premesso che il C.D.M. può essere realizzato con variante al PRG adottata dal Consiglio Comunale, si ritiene comunque opportuno prendere come riferimento le destinazioni ed i parametri urbanistici del vigente P.R.G. **art. 32 - zone "H-miste"** nonchè le destinazioni ed i parametri urbanistici ammessi per le categorie C2 residenziale, D2 commerciali, D3 alberghiere, G2 e G5 di servizio .

- SINTESI DELLE NORME DI P.R.G. .

Art. 34 – Facoltà di deroga :

«Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, **ha facoltà di derogare** alle prescrizioni del presente P.R.G. **limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di uso pubblico**. La variante al P.R.G. quindi dovrà essere adottata conformemente a quanto previsto dalle seguenti norme legislative:

Legge 17 agosto 1942 n°1150 art. 41;

Legge 21 dicembre 1955 n° 1357 art.3;

Legge 6 agosto 1967 n° 765 art. 16;

D.lgs 29 ottobre 1999 n° 490;

D.lgs 18 agosto 2000 n° 267 art. 42, comma 2) lettera b).

DPR n° 380 del 06-06-2001.

Art. 32 – Zone H miste :

- Attuazione mediante Piano Urbanistico Preventivo –

- la volumetria viene calcolata esclusivamente sulle aree definite zone H-miste;
- all'interno delle zone H-miste sono comunque da reperire gli spazi di urbanizzazione primaria come definiti dall'art. 15 delle N.A.;

- la tipologia residenziale è quella ammessa nelle zone C2;
- la volumetria residenziale non può essere inferiore al 30% e superiore al 60% della volumetria complessiva;

ANALISI E STIMA DELLE SUPERFICI LORDE E DEI VOLUMI PREVEDIBILI PER LE CATEGORIE
TIPOLOGICHE INNANZI INDIVIDUATE

A - Edifici ed impianti pubblici e di uso pubblico - Destinazioni G2 - G5

Studi professionali ed uffici di uso pubblico

N°	400 x mq	130 media/cad. = mq	52.000 x h tot. Mt	4,3 Mc	223.600
----	----------	---------------------	--------------------	--------	---------

Sede centro Marketing e Trade Marketing per le attività produttive

N°	1 x mq	700 media/cad. = mq	700 x h tot. Mt	4,3 Mc	3.010
----	--------	---------------------	-----------------	--------	-------

Edifici ed uffici pubblici e di interesse pubblico:

° **Sede Cittadella scolastica-istituzione Poseldonia-Centro Sociale**

N°	9 x mq	500 media/cad. = mq	4.500 x h tot. Mt	7,4 Mc	33.300
----	--------	---------------------	-------------------	--------	--------

° **Sede multisala per proiezioni cinematografiche 4 schermi**

N°	1 x mq	1500 media/cad. = mq	1.500 x h tot. Mt	12 Mc	18.000
----	--------	----------------------	-------------------	-------	--------

° **Sede nuovo Teatro Comunale 500 posti**

N°	1 x mq	1000 media/cad. = mq	1.000 x h tot. Mt	12 Mc	12.000
----	--------	----------------------	-------------------	-------	--------

° **Uffici per istituti bancari**

N°	2 x mq	600 media/cad. = mq	1.200 x h tot. Mt	4,3 Mc	5.160
----	--------	---------------------	-------------------	--------	-------

° **Attività e tempo libero**

N°	1 x mq	700 media/cad. = mq	700 x h tot. Mt	12 Mc	8.400
----	--------	---------------------	-----------------	-------	-------

° **Sede Istituti Previdenziali e del lavoro (INPS-INAIL-Ispettorato L.-altri)**

N°	5 x mq	200 media/cad. = mq	1.000 x h tot. Mt	4,3 Mc	4.300
----	--------	---------------------	-------------------	--------	-------

° **Sede uffici Pubblica Amministrazione (Amm.ne Prov.le Amm.ne Reg.le-altri)**

N°	6 x mq	200 media/cad. = mq	1.200 x h tot. Mt	4,3 Mc	5.160
----	--------	---------------------	-------------------	--------	-------

° **Sede uffici comunali (vigili urbani- Uff.Agricolo Com.le-Agenzia di promozione turistica comunale-Sportello stranieri-Casa-albergo per anziani)**

N°	13 x mq	200 media/cad. = mq	2.600 x h tot. Mt	4,3 Mc	11.180
----	---------	---------------------	-------------------	--------	--------

° **Sede uffici diversi di uso pubblico (VV.FF.- Ufficio Agricoltura-e/o altri)**

N°	3 x mq	200 media/cad. = mq	600 x h tot. Mt	4,3 Mc	2.580
----	--------	---------------------	-----------------	--------	-------

° **Sedi uffici forze dell'ordine compreso n°1 alloggio per comando (P.S.)**

N°	1 x mq	800 media/cad. = mq	800 x h tot. Mt	4,3 Mc	3.440
----	--------	---------------------	-----------------	--------	-------

° **Sedi uffici forze dell'ordine compreso n° 1 alloggio per comando (G.d.f.)**

N°	1 x mq	800 media/cad. = mq	800 x h tot. Mt	4,3 Mc	3.440
----	--------	---------------------	-----------------	--------	-------

TOTALI PARZIALI	- A -	MQ	68.600	MC	333.570
------------------------	--------------	-----------	---------------	-----------	----------------

B - Edifici per attività commerciali - Destinazioni D2

Spazi per attività commerciali al dettaglio e di ristoro (Bar, Self Service, ecc.)

N°	25 x mq	200 media/cad. = mq	5.000 x h tot. Mt	4,3 Mc	21.500
----	---------	---------------------	-------------------	--------	--------

TOTALI PARZIALI	- B -	MQ	5.000	MC	21.500
------------------------	--------------	-----------	--------------	-----------	---------------

C - Edifici per attività alberghiera - Casa albergo per anziani - Ostelli per giovani

Spazi per attività ricettiva

N°	1 x mq	3500 media/cad. = mq	3.500 x h tot. Mt	4,3 Mc	15.050
----	--------	----------------------	-------------------	--------	--------

TOTALI PARZIALI	- C -	MQ	3.500	MC	15.050
------------------------	--------------	-----------	--------------	-----------	---------------

TOTALI PARZIALI	- A + B + C -	MQ	77.100	MC	370.120
------------------------	----------------------	-----------	---------------	-----------	----------------

D - Spazi per la residenza nella misura minima del 30% del volume complessivo

Calcolo incidenza in percentuale:

$$30 : 70 = 0,428571 \times 100 = 42,857 \% \quad \text{percentuale di incidenza}$$

MC	370.030	pari al 70% del Volume totale	
MC	370.030	x 42,8571 %	= MC 158.584 Incidenza del 30% del Volume totale

Calcolo di verifica incidenza in percentuale:

Superficie Complessiva Parziale Mq (A+B+C) = 77.100

Volume Complessivo Parziale Mc (A+B+C) = 370.030

Volume Complessivo CDM Mc (A+B+C+D) = 528.614

Verifica incidenza in percentuale:

Mc	528.614	x 70% =	Mc	370.029,89	=	MC	370.030 (per arrotond.)
Mc	528.614	x 30% =	Mc	158.584,24	=	MC	158.584 (per arrotond.)

Calcolo superficie a destinazione residenziale:

Mc 158.584 : 3,2 h = Mq 49.558 (S.L.) = Mq 49.560 (per arrotond.)
di superficie lorda da destinare a residenza

TOTALI PARZIALI - D - MQ 49.560 MC 158.584

DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO CDM:

Superficie Utile Lorda (A+B+C+D) = MQ 126.660

Volume complessivo (A+B+C+D) = MC 528.614

- CALCOLO STANDARDS URBANISTICI IN CONFORMITA' AL DECRETO

INTERMINISTERIALE - 2 APRILE 1968 n° 1444

Dimensionamento insediamento residenziale previsto:

Totali metri quadrati destinati a residenze	=	49.560
Totali metri cubi destinati a residenze	=	158.584

Come previsto nel Decreto interministeriale 2 aprile 1968 n°1444 per gli insediamenti residenziali la dotazione minima prevista di spazi pubblici e riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, da assicurare ad ogni abitante , di 18 mq cos" suddivisi:

- a) 4,50 mq di aree per istruzioni
- b) 2,00 mq di aree per attrezzature do interesse comune
- c) 9,00 mq di aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- d) 2,5 mq di aree per parcheggio

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati, si assume che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie lorda abitabile, pari a circa 80 mc vuoto

Tenendo conto di tali disposizioni nella costruzione di nuove residenze nella realizzazione del CDM, otterremo che nella superficie da destinare a residenze saranno ospitati:

49.560	/	25	mq	=	1982,4
158.584	/	80	mc	=	1982,3

1660 residenti

Dovendo osservare le disposizioni suindicate, otterremo i seguenti valori di aree suddivise per funzioni:

1982	x	4,50	=	8919	mq
1982	x	2,00	=	3964	mq
1982	x	9,00	=	17838	mq
1982	x	2,50	=	4955	mq
TOTALE			=	35676	mq

- STIMA DEI PRINCIPALI COSTI DI COSTRUZIONE -
CRONOPROGRAMMA TECNICO E FINANZIARIO -

Con l'esclusione dei costi relativi all'acquisizione dell'area occorrente per la realizzazione del CDM da definirsi sulla base di bando di evidenza pubblica per la selezione del socio privato conferente l'area, per le strutture pubbliche e di interesse pubblico viene determinato un costo di costruzione da applicarsi alla superficie lorda comprensivo di oneri complementari come meglio definito per le unità residenziali.

Il costo di costruzione per le strutture pubbliche e di interesse pubblico viene considerato un costo pari a quello definito per unità residenziali e maggiorato del 20% per il carattere specialistico delle opere previste.

A) Unità residenziali:

I costi di costruzione riferiti al totale dell'intervento di nuova edificazione (C.T.N.) del complesso residenziale previsto nei limiti innanzi definiti, vengono calcolati sulla base dei parametri definiti dalla Regione Campania con la Delibera n. 786 della Giunta Regionale nella seduta del 16/06/2006 pubblicata sul B.U.R.C. n. 30 del 10 luglio 2006.

Costo base di realizzazione tecnica (CBN), di cui **all'art. 1 della Delibera 786/06,**
determinato in **euro 535,00 per mq di superficie complessiva con i seguenti**

incrementi:

2% - comma 2a	euro 10,70
20% - comma 2b	euro 107,00
2% - comma 2c	euro 10,70
45% - comma 2d	euro 21,40
9% - comma 3a	euro 8,15
2% - comma 3d	euro 10,70

TOTALE PARZIALE **euro 112,35**

Costo di realizzazione nuova edificazione (C.R.N.) = euro 535,00 + 112,35 = **euro 647,35**

ONERI COMPLEMENTARI su base C.R.N.:

5% - comma 4b	euro 32,37
15% - comma 4c	euro 97,10
5% - comma 4d	euro 32,37
3% - comma 4e	euro 19,42

TOTALE PARZIALE **euro 181,26**

COSTO DI COSTRUZIONE (CC) = euro 647,35 + euro 181,26 = **euro 828,61**

Ai sensi dell'art. 8, ai fini della determinazione delle superfici e del calcolo della

superficie complessiva da utilizzarsi per la verifica della congruità dei costi viene, così determinata:

$$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp) \quad \text{dove:}$$

Sc = Superficie complessiva

Su = Superficie utile

Snr = Superficie non residenziale

Sp = Superficie parcheggi

Per le strutture pubbliche e di interesse pubblico viene quindi individuato un costo pari a: 828,61 euro + 20% = euro

994,332

Stima della superficie fondiaria occorrente –

Con la esclusione delle strutture, attrezzature ed impianti di interesse comune (G2) e private di uso pubblico (G5) per le quali non si considerano i parametri edificatori considerate le specifiche caratteristiche dell'intervento in fase di programmazione, il calcolo per la determinazione dell'indice fondiario (If) rispetto ad una superficie ottimale minima precedentemente stimata in Mq 50.000 viene effettuato rispetto alle sole destinazioni D2 – Commerciale, D3 – alberghiera e C2 residenziale nei limiti di cui innanzi.

**Piano economico finanziario generale ipotizzabile il linea di massima
per la realizzazione del CDM**

Il piano economico-finanziario dovrà essere impostato tenendo conto dei seguenti elementi della cronorealizzazione del CDM.

Il capitale sociale della STU spa iniziale è stato fissato con delibera n°33 del 30/08/2007 in euro 1.000.000 elevabile con successivi aumenti di capitale.

La partecipazione al capitale sociale del comune è stata inizialmente fissata in euro 50.000 mentre dal presente studio è stato prefigurato l'apporto dei privati al capitale sociale nelle seguenti misure:

- Socio conferente l'area 350.000 euro;
 - Socio partner "impresa di costruzione" 450.000 euro;
 - Socio "istituto di credito o finanziario 150.000 euro.
- 1) Socio privato "conferente dell'area". Se il valore dell'area determinato a seguito dell'aggiudica dovesse risultare superiore all'importo di capitale da sottoscrivere fissato in euro 350.000 la differenza di valore, potrà essere tramutata in anticipazione in conto finanziamento al tasso di interesse da convenire, tenuto conto dei tassi prime rate praticati al momento dai principali istituti bancari.
- 2) Socio "impresa di costruzione". Sarà selezionato in base alle offerte più vantaggiose per la STU. La partecipazione al capitale viene dallo studio

ipotizzato nella misura di 450.000 euro. È prevista sul bando di selezione anche l'ipotesi di poter fare anticipazioni in conto finanziamento.

- 3) Socio "istituto di credito o finanziario". La percentuale di partecipazione al capitale sociale è stata fissata in euro 150.000. La selezione avverrà in base all'offerta di apertura di linee di credito ed in base a concessioni di mutui fondiari. Nella strategia operativa della STU la presenza di un socio di alto profilo nel settore creditizio e/o finanziario costituisce elemento rilevante ai fini della fattibilità dell'intervento.

La presenza del socio privato del settore creditizio e/o del settore finanziario pone la STU nelle condizioni di poter affrontare e risolvere le esigenze finanziarie che conseguiranno al cronoprogramma relativo alle fasi della realizzazione dell'intervento costruttivo.

Le esigenze di ordine finanziario, tenuto conto anche dei bandi di selezione dei soci privati il cui schema viene allegato al presente lavoro, così come indicato anche nel raffronto tra cronoprogramma costruttivo e cronoprogramma finanziario, potranno essere soddisfatti attraverso i seguenti strumenti di finanza:

- 1) Aumento del capitale sociale della STU spa;
- 2) Anticipazioni in conto finanziamento da parte del socio "conferente l'area";
- 3) Anticipazioni in conto finanziamento da parte del socio "Impresa di costruzione";

- 4) Apertura di linee di credito da parte del socio “istituto di credito e/o finanziario”;
- 5) Accensione di mutui fondiari, nel corso della costruzione delle opere, da frazionare successivamente in testa agli acquirenti;
- 6) Anticipazioni da parte di acquirenti e/o ricorso ad altri strumenti finanziari.

Per l'eventuale aumento di capitale sociale sarà la STU che valuterà la opportunità di proporre al comune ed agli altri soci privati l'ipotesi di ricorrere ad aumenti di capitale sociale.

In merito all'eventualità di procedere all'aumento del capitale sociale va sottolineato che tale ipotesi richiederà l'assenso preventivo del Comune e che gli eventuali aumenti del capitale non dovranno modificare la presenza negli organi societari ed il ruolo del comune nella gestione della STU.

Va tenuto conto che apposito atto consiliare dovrà stabilire modalità, tempi e condizioni per la cessione ed il trasferimento delle azioni al comune o ai soggetti dallo stesso indicati a conclusione ed al completamento del CDM.

Oltre agli strumenti di finanza indicati ai precedenti punti 1-2-3-4-5 e 6, la STU potrà valutare anche l'ipotesi di concludere, prima del completamento dei lavori, attività di commercializzazione degli immobili creando così condizioni di autofinanziamento.

CON LO STUDIO VIENE IPOTIZZATO IL SEGUENTE SCHEMA DI
PIANO FINANZIARIO PER LA REALIZZAZIONE DEL C.D.M.:

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO GENERALE PER REALIZZARE IL CDM		
Disponibilità	euro	%
Provviste finanziarie:	euro	%
1) Aumento capitale sociale	euro	%
2) Anticipazioni in conto finanziamento		
a) socio "impresa di costruzione"	euro	%
b) socio "conferente l'area"	euro	%
c) socio "istituto di credito"	euro	%
3) Aperture linee di credito	euro	%
4) Assunzione mutuo fondiario frazionabile	euro	%
5) Anticipazioni da acquirenti nel corso della costruzione	euro	%
TOTALE	euro	0,00
COSTI DA SOSTENERE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DEL CDM		
1) RESIDENZIALE	euro	0,00
2) ALBERGHIERO	euro	0,00
3) COMMERCIALE	euro	0,00
4) SERVIZI PUBBLICI GENERALI	euro	0,00
5) EDIFICI PUBBLICI	euro	0,00
6) EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO O COLLETTIVO	euro	0,00
7) OPERE DI URBANIZZAZIONE	euro	0,00
8) SALA CINEMATOGRAFICA MULTIFUNZIONALE E TEATRO	euro	0,00
9) CITTADELLA SCOLASTICA-CENTRO CULTURALE-ARCHIVIO STORICO	euro	0,00
TOTALE	euro	0,00

IPOTESI CRONOPROGRAMMA GENERALE COSTI PER FASI COSTRUTTIVE			
1	RESIDENZIALE	euro	
2	COMMERCIALE	euro	
3	SERVIZI PUBBLICI GENERALI	euro	
4	ALBERGHIERO	euro	
5	TEATRO E SALA CINEMATOGRAFICA MULTIFUNZIONALE	euro	
6	EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO	euro	
7	OPERE DI URBANIZZAZIONE	euro	
8	CITTADELLA SCOLASTICA-CENTRO CULTURALE-ARCHIVIO STORICO	euro	
IPOTESI CRONOPROGRAMMA FINANZIARIO PER TIPOLOGIA EDILIZIA			
CAPACITA' FINANZIARIA DISPONIBILE			
PUNTI DI PARTENZA, DISPONIBILITA' FINANZIARIA			
1	RESIDENZIALE	euro	
2	COMMERCIALE	euro	
3	SERVIZI PUBBLICI GENERALI	euro	
4	ALBERGHIERO	euro	
5	TEATRO E SALA CINEMATOGRAFICA MULTIFUNZIONALE	euro	
6	EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO	euro	
7	OPERE DI URBANIZZAZIONE	euro	
8	CITTADELLA SCOLASTICA-CENTRO CULTURALE-ARCHIVIO STORICO	euro	

- VALUTAZIONI PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'AREA -

In relazione alle aree da perimetrare, tenuto conto dei requisiti indicati dalla Direttiva Sindacale va premesso che l'art. 120 del D.Lgs 18.08.2000 n° 267 sancisce che la STU deve provvedere alla preventiva acquisizione delle aree interessate dall'intervento e che la stessa può avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del Comune. E' previsto inoltre che le aree dell'intervento vengano individuate con Delibera del Consiglio Comunale. Tanto considerato, ove si prevedesse con delibera di C.C. all'immediata individuazione dell'area di intervento, sarebbe possibile procedere tramite trattativa privata secondo il principio della libera contrattazione tra la STU ed i privati proprietari delle aree.

Successivamente si potrebbe pervenire all'acquisizione attivando il

procedimento espropriativo secondo le vigenti norme legislative. Nel caso in esame, in considerazione che nel vigente P.R.G. non risultano indicate aree a destinazione H Mista in località Capaccio Scalo, appare opportuno che il Consiglio Comunale provveda alla adozione di proprio atto deliberatorio di perimetrazione dell'area o delle aree da destinare alla realizzazione del C.D.M..

Considerato, inoltre, l'opportunità che il socio o i soci proprietari delle aree siano selezionati attraverso procedure di evidenza pubblica, potrebbe sotto il profilo tecnico ed amministrativo, essere presa in considerazione la procedura che consenta contestualmente di selezionare le aree, attraverso pubblico bando tra quelle ritenute più idonee tenuto conto dei criteri-obbiettivi di ubicazione nell'ambito degli assi viari indicati dalla direttiva sindacale.

In tal modo le aree dovranno essere perimetrare dal Consiglio Comunale tra quelle meglio rispondenti ai requisiti oggettivi richiesti e la loro acquisizione dovrà avvenire a condizioni più favorevoli per la STU, atteso che il proprietario o i proprietari abbiano interesse ad essere apportatori in conto capitale e/o in conto finanziamento della STU.

Con riferimento alla perimetrazione delle aree vanno considerate le condizioni indicate dalla direttiva sindacale in rapporto diretto al centro urbano di Capaccio Scalo, Rettifilo e Borgonuovo-Cafasso come appresso indicate.

In merito alla individuazione delle aree da perimetrare dall'esame della suddetta direttiva sindacale, emerge:

Le aree da destinare alla realizzazione del centro direzionale, previa

selezione attraverso evidenza pubblica, vanno individuate previa analisi comparativa e secondo le seguenti modalità:

1. Identificazione aree – modalità e delimitazione di quadrante. Il quadrante di riferimento dell'area urbana di Capaccio Scalo, Rettifilo, Borgo Nuovo nell'ambito del quale operare la selezione andrebbe ipotizzato come riferimento di massima, dalla intersecazione della strada Magna Grecia con la strada Elice Codiglione. Sul versante direzione strada Magna Grecia a sud la delimitazione di quadrante dovrebbe essere quella dell'innesto con la strada Fornilli mentre a nord della SS 18 dovrebbe essere quella posta all'altezza dell'innesto con la strada La Pila proseguendo per Via Vignone fino all'uscita sulla SS116 in località Rettifilo. Sulla strada Elice Codiglione la delimitazione di quadrante dovrebbe essere da un lato quella dell'incrocio tra Campo Sportivo e Mercato e Mercato Ortofrutticolo e dall'altro lato quella di confluenza di Via Vignone sulla SS 116 in località Rettifilo.
2. Requisiti oggettivi da porre a base della individuazione dell'area da selezionare. La condizione preliminare della scelta è che il comparto da delimitare ai fini della acquisizioni delle aree risponda al requisito fondamentale di non interagire negativamente con l'area urbana di Capaccio Scalo, Rettifilo e Borgo Nuovo, in quanto ciò contrasterebbe con l'obiettivo di alleggerire e decongestionare i centri urbani dal

sovraffollamento, dalla pressione del traffico e dal conseguente inquinamento. Vanno tenuti in debita considerazione inoltre le seguenti condizioni: ubicazione, possibilmente in prossimità di adeguate strade di collegamento, migliore compatibilità urbanistica della zona per la prevista tipologia di riferimento H miste del PRG, facilità di accesso, presenza di urbanizzazione primaria, infrastrutture pubbliche, presenza di urbanizzazione compatibili con il centro direzionale.

Le sopraindicate zone adiacenti Capaccio Scalo, in linea di massima sono da ritenere idonee all'inserimento del CDM.

Va valutata per ognuna di esse l'influenza che ne deriverà a causa di tale eventuale insediamento sul traffico. Vanno altresì tenuti in debita considerazione anche i seguenti aspetti:

1. Condizioni di collegamento con le grandi arterie viarie da e verso i comuni della Valle del Calore, del Cilento, di Salerno e dell'autostrada SA- RC;
2. Impatto derivante dal maggiore carico alla circolazione a seguito della ubicazione del C.D.M.;
3. Aspetti di complementarietà del CDM con urbanizzazione, attività produttive e di servizio esistenti.

Tali elementi dovranno far parte di accurata valutazione, sotto il profilo

tecnico, in sede di studio di prefattibilità in modo da consentire al Consiglio Comunale di procedere alla perimetrazione dell'area ritenuta più idonea alla ubicazione del CDM.

- PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO PER L'ACQUISIZIONE DELL'AREA -

Nel procedimento da istruire per l'acquisizione dell'area o delle aree occorrenti per la realizzazione del CDM si devono tenere in considerazione le particolarità che riguardano la situazione esistente.

In primis va evidenziato che nella situazione in esame ricorrerebbero tutte le condizioni che consentono l'attivazione di procedure di trattativa privata tra i proprietari di aree comprese nel comparto che il Consiglio Comunale perimetrerà.

Si ritiene, tuttavia, opportuno suggerire l'esclusione di tale procedura, pur consentita, per indicare invece la procedura di selezione attraverso bando di evidenza pubblica ristretto ai proprietari delle aree ricadenti nell'ambito del comparto che sarà perimetrato dal Consiglio Comunale.

Ciò, evidentemente rappresenta un'ipotesi maggiormente rispondente ai criteri di trasparenza, efficienza ed economicità. Va sottolineato, inoltre, che tale procedimento di individuazione dell'area da acquisire potrebbe essere associato contestualmente a quello di selezione, attraverso procedura di evidenza pubblica, del partner privato conferente dell'area in conto sottoscrizione capitale o in conto sovvenzione a titolo di finanziamento della costituente STU S.p.A..

In sostanza tale procedura consentirebbe di ottenere attraverso un unico procedimento amministrativo due risultati:

- 1) la identificazione dell'area da perimetrare ai fini della variante urbanistica al PRG ritenuta idonea alla realizzazione del CDM e più rispondente a criteri di massima trasparenza e convenienza;
- 2) la selezione del o dei soci dell'area o delle aree occorrenti alla realizzazione del CDM, attraverso i bandi di evidenza pubblica, consentirebbe il conferimento della stessa in conto capitale o in conto finanziamento della STU,

E' chiaro che la procedura indicata esalterebbe al massimo i criteri di trasparenza e di economicità. Tale procedura, infine, consentirebbe di definire in tempi brevi non solo la valutazione dell'area ma anche la sua cessione consensuale alla STU.

Tenuto conto del procedimento di evidenza pubblica da porre a base della gara ristretta tra i proprietari di aree ricadenti nella delimitazione perimetrata dal Consiglio Comunale, si otterrebbero i seguenti risultati:

- a) l'adesione al bando di gara da parte dei proprietari, comporterebbe l'accettazione dei criteri di valutazione per l'attribuzione del punteggio in base al quale formare la graduatoria di merito per l'aggiudica, l'offerta da parte dei proprietari relativa al valore dei terreni determinerà l'accettazione da parte dell'aggiudicatario del valore dell'area così come risultante della graduatoria.

b) A seguito dell'aggiudica il socio conferente cederà l'area alla STU.

E' evidente che la procedura prospettata consentirebbe, a differenza di altre ipotesi, in tempi brevissimi la cessione volontaria dell'area alla STU che ne avrebbe così l'immediata disponibilità.

A titolo esemplificativo in appendice al presente studio vengono allegati tre schemi di bandi pubblici per la selezione dei soci privati da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale.

I testi dei tre bandi prima di essere sottoposti all'esame del Consiglio Comunale dovranno essere adeguati e istruiti dagli uffici comunali per l'acquisizione dei pareri di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 Dlgs 18/08/2000, n. 267. Saranno infine sottoposti all'esame delle competenti commissioni consiliari, Territoriale e Finanze, per acquisirne i rispettivi pareri.

Uno dei tre bandi riguarda la selezione del socio, o dei soci privati, conferente l'area per la realizzazione del C.DM. Tale bando richiederà un particolare ed approfondito esame sotto il profilo giuridico atteso che in esso viene preso in considerazione un procedimento, attraverso procedure di evidenza pubblica, di selezione del socio conferente l'area, nell'ambito del comparto ritenuto più idoneo perimetrato dal Consiglio Comunale.

Non è da escludere però che nel corso del procedimento amministrativo per l'acquisizione dell'area da attivare ai sensi dell'art. 120 Dlgs 18/08/2000, n. 267, tenuto conto della Circ. Min. dei LL.PP. 11-12-2000 n. 622, possano verificarsi alcune eventualità come le seguenti:

1. disinteresse e/o indisponibilità dei proprietari ricadenti nel comparto delimitato di partecipare alla costituzione della STU con conferimento delle aree in conto capitale ovvero con la cessione volontaria delle stesse;

2. insufficienza delle aree offerte dal proprietario o dai proprietari ricadenti nel comparto delimitato;

3. inidoneità delle aree stesse tenuto conto degli obbiettivi fissati dalla direttiva sindacale n. 38628 del 05/10/2007.

Eventualità del genere non potranno creare né limitazioni, né ritardi nelle procedure d'acquisizione delle aree in quanto nella delibera consiliare dovrà essere previsto, in ogni caso, il ricorso alle procedure di esproprio delle aree per pubblica utilità.

ITINERARIO PROCEDIMENTALE PER LA COSTITUZIONE DELLA STU

Si condivide completamente quanto asserito nella circolare M.L.P. n° 622/Segr. 11/12/2000 e cioè che va attivato un modello operativo costituito ad hoc e privo di condizionamenti burocratico amministrativi e gestionali non essenziali allo scopo da conseguire.

Con l'adozione della delibera consiliare n°33 avvenuta il 30/08/2007 veniva approvata l'iniziativa di costituire una STU spa ed il relativo schema di statuto societario, va ora avviato l'iter procedimentale richiesto per poter procedere

alla costituzione della STU. Va ricordato che analoga iniziativa venne avviata dal Consiglio Comunale con delibera n° 23 del 29/04/2002 con la quale venivano approvati importanti atti propedeutici alla costituzione della STU, finalizzata però ad interventi di natura diversa. Gli organi istituzionali, Amministrazione comunale, responsabili e dirigenti del Comune dovranno assicurare il massimo impegno per rendere possibile l'attuazione degli indirizzi di governo.

La scelta di realizzare il Centro Direzionale Multifunzionale assume notevole rilevanza strategica nell'attuale contesto dello sviluppo locale che vede proiettare il territorio comunale sempre più come un grande polo di aggregazione di un vasto comprensorio che va dalla Piana del Sele, al Calore Salernitano fino al Cilento.

Il CDM rappresenta nell'ambito del programma amministrativo una iniziativa complessa e di alta amministrazione che richiede applicazione ed impegno da parte dei surrichiamati organi istituzionali.

Si pone, quindi, il problema di fissare procedure e tempi precisi per dare certezza all'attuazione degli indirizzi di Governo.

Per questi motivi, per dare attuazione alla costituzione della STU finalizzata alla realizzazione del C.D.M. va affrontata l'indagine di prefattibilità riguardante la sussistenza delle condizioni di realizzazione del CDM. Si renderà inoltre necessario approntare i seguenti adempimenti amministrativi:

1. Delibera di indirizzo del Consiglio Comunale con la quale si approvi la redazione di uno studio di fattibilità di indagini conoscitive relative alla realizzazione del C.D.M. atti preliminari per la costituzione della STU.
2. le attività di cui al punto (1) siano poste in esecuzione dai Responsabili dei LL.PP. e U.T.C. attraverso indagini dirette d'ufficio o in caso di loro indisponibilità attraverso l'indizione di un pubblico concorso di idee ove possibile a titolo gratuito. Che in ogni caso si verifichi la possibilità di ottenere l'accesso al finanziamento per la redazione di detti studi di fattibilità ai sensi del Decreto 6 giugno 2001 Ministro Lavori Pubblici.
3. integrazione da parte della Giunta Comunale del piano triennale OO.PP. 2008-2010 con l'inserimento del C.D.M. quale opera da realizzare attraverso la costituenda STU SpA.
4. deliberazione di Consiglio Comunale di perimetrazione dell'area o delle aree ritenute più idonee alla realizzazione del C.D.M. tenendo conto delle indicazioni di massima contenute nella Direttiva Sindacale e previo confronto con il prof. Francesco Forte incaricato della redazione del PUC.
5. deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione dei bandi per la selezione dei soci di parte privata.
6. costituzione della STU SpA.
7. approvazione di schema di convenzione che disciplini i rapporti relativi agli obblighi reciproci tra Comune e Società.

- SINTESI CONCLUSIVA -

Con riferimento a quanto illustrato dalla presente riflessione, la realizzazione del Centro Direzionale Multifunzionale tenuto conto della delibera C.C. n° 33 del 30/08/2007 e della Direttiva Sindacale appare rispondente alle linee di programmazione generale dell'Ente, in quanto strategicamente funzionale ed in linea con gli indirizzi dettati dalle condizioni di sviluppo del territorio comunale.

In modo particolare l'intervento rispetto ad una localizzazione in area adiacente al centro di Capaccio Scalo, potrà di certo rappresentare una grande opportunità per il riequilibrio del sistema urbano di Capaccio Scalo, Borgonuovo e Rettifilo.

A seguito della realizzazione del Centro Direzionale Multifunzionale (CDM) potranno ottenersi dei risultati positivi non solo in termini di nuovi livelli occupazionali strettamente legati alle attività previste e riconducibili al CDM quanto di rilancio del tessuto economico comunale ed intercomunale.

Con riferimento alla eventuale ipotesi di localizzare il CDM entro le aree adiacenti il centro di Capaccio Scalo si potrebbero ottenere i seguenti risultati:

1. Superare l'attuale disordine urbano presente a Capaccio Scalo causato dalla carente struttura viaria, attraverso un miglioramento del sistema di mobilità anche rispetto a nuovi assi viari di collegamento urbano;
2. Contenere notevolmente l'attuale condizione di eccessivo inquinamento (acustico, ambientale ecc.);
3. Delocalizzare uffici e studi professionali attualmente presenti nel centro

- urbano di Capaccio Scalo restituendo almeno 300 unità immobiliari alla residenza;
4. Innalzare l'offerta del mercato immobiliare con nuove unità residenziali da subito disponibili, ottenendo conseguentemente un forte riequilibrio dei prezzi degli immobili ad uso di abitazione presenti in Capaccio Scalo che negli ultimi anni hanno raggiunto livelli insostenibili;
 5. Dare risposte concrete ai bisogni reali più volte espressi dai cittadini attraverso una razionalizzazione dei servizi e la realizzazione delle necessarie infrastrutture;
 6. Creare migliori condizioni per un generale riequilibrio dell'intero sistema urbano (mobilità, parcheggi, isole pedonali, verde pubblico, attività sportive e per il tempo libero, parchi urbani, cittadella scolastica, casa albergo per anziani);
 7. Creare un complesso multifunzionale capace di attrarre funzioni ed interessi economici anche rispetto all'intero comprensorio;
 8. Creare le condizioni per un rilancio dell'intera economia locale e per un sensibile incremento degli attuali livelli occupazionali ed un miglioramento della qualità della vita;
 9. Determinare forti vantaggi per l'Ente sia in termini di nuove entrate che, di risparmi di cassa ed anche l'accrescimento del patrimonio immobiliare comunale, derivante dalla sottoscrizione di convenzioni tra comune e STU per l'attribuzione al Comune della cittadella scolastica e degli altri uffici

comunali;

10. Razionalizzare l'attività di molti uffici comunali e di uso pubblico creando condizioni migliori per tutta la cittadinanza;
11. Migliorare le generali condizioni di sicurezza dei cittadini prevedendo strutture operative di P.S. e G.d.F.;
12. Avviare un nuovo percorso per l'attuazione dell'intervento pubblico sulla base di un processo ampiamente partecipativo, controllabile e ripetibile.

ALLEGATO 1

Schema tipo: bozza di bando per la selezione del socio privato conferente l'area da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale

Comune di.....

Bando per procedura ristretta ad evidenza pubblica finalizzata alla selezione del socio privato per l'acquisizione di aree occorrenti alla realizzazione di un Centro Direzionale Multifunzionale da parte della costituenda Società di trasformazione urbanaS.p.A..

ENTE: COMUNE DI.....

VIA.....

SERVIZIO.....SETTORE.....

.....

TEL.....EMAIL.....

.....COD. FISC. : SITO

INTERNET:

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

.....

RESPONSABILE DEL SERVIZIO :

.....

MODALITA' RIGUARDANTI L'ESPLETAMENTO DELLA
PROCEDURA DI SELEZIONE.

Viste e richiamate le delibere di Consiglio Comunale esecutive ai sensi di legge:

n°del avente ad oggetto: Approvazione statuto STU spa;

n°del avente ad oggetto: Studio di fattibilità CDM;

n°del.....aventi ad oggetto: Bando di selezione del socio privato conferente l'area.

n°del.....avente ad oggetto: Perimetrazione dell'area sulla quale sorgerà il CDM.

Viene indetto, presso la sede del Comune di l'esperimento di procedura ristretta ad evidenza pubblica per la individuazione del socio privato per il conferimento delle aree occorrenti in conto sottoscrizione capitale sociale alla costituenda STU S.p.A. per la realizzazione di un centro direzionale Multifunzionale. La selezione avverrà a mezzo di selezione comparativa con attribuzione di punteggio riguardante le offerte di aree relative all'estensione della superficie ed al prezzo offerto.

La selezione sarà affidata, tenuto conto delle indicazioni contenute dal presente Bando, ad una commissione giudicante che sarà all'uopo costituita con

La documentazione richiesta per partecipare alla selezione dovrà pervenire entro le ore 14,00 del giorno sessantesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo pretorio del Comune del presente Bando, presso il Comune Ufficio protocollo entro i successivi trenta giorni a partire dal

La commissione giudicatrice in seduta pubblica esaminerà le offerte pervenute comunicando ai concorrenti l'ora ed il giorno in cui avverrà l'esame delle stesse, con l'avvertenza che la seduta si terrà per procedere alla selezione anche in assenza di pubblico nel luogo fissato per l'espletamento della stessa.

Concluso l'esame della documentazione amministrativa legata alla domanda, nella medesima seduta, la commissione dichiara conclusa la seduta pubblica riservandosi, con altre sedute riservate, di valutare le offerte e procedere

all'attribuzione dei relativi punteggi secondo i criteri fissati dal presente Bando.

Successivamente in seduta pubblica ed alla data fissata sarà comunicato ai soggetti interessati, dalla commissione il punteggio attribuito ad ogni singola offerta e l'esito inerente l'offerta che ha conseguito il punteggio più alto.

La commissione rimetterà all'Amministrazione Comunale, per i dovuti adempimenti amministrativi di presa d'atto, la graduatoria definitiva per la scelta del socio privato selezionato per partecipare alla costituzione della STU con conferimento in conto capitale dell'area occorrente alla realizzazione del Centro Direzionale Multifunzionale.

FINALITA'

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con la costituzione della Società di Trasformazione Urbana (STU) come deliberato dal Consiglio Comunale con atti n°..... dele n°..... del riguarda la realizzazione di un Centro Direzionale Multifunzionale su di un'area complessiva di estensione variabile da un minimo di mq _____ ad un massimo di _____ mq di proprietà privata ricadente nell'ambito del comparto perimetrato dal Consiglio Comunale con delibera n° ____ del _____ di cui all'allegata planimetria contrassegnata dalla lettera ____ e tra le ditte ivi comprese identificate nominativamente nel prospetto allegato al bando sotto la lettera _____.

Il fine dell'Amministrazione comunale è realizzare il Centro Direzionale Multifunzionale con il determinante concorso di risorse private ed in particolare

con la selezione del socio privato conferente alla STU spa le aree occorrenti tramite la sottoscrizione, nella misura minima del 50% (cinquanta per cento) del valore risultante dall'atto di aggiudica.

L'intervento dal punto di vista ubicazionale riguarda le aree da selezionare tra quelle perimetrate indicate nella planimetria contrassegnata dalla lettera _____. Al fine di assicurare alla STU l'acquisizione delle aree occorrenti, nel più breve tempo possibile, limitando maggiori impegni finanziari che deriverebbero dall'acquisizione con procedura ablativa, si è stabilito di acquisire l'area attraverso il conferimento in conto capitale alla costituenda STU del valore dell'area che risulterà dall'aggiudica.

Il Comune intende procedere alla selezione del socio privato conferente in conto capitale alla STU tra i proprietari delle aree comprese tra quelle perimetrate e riportate nell'allegato prospetto _____.

Le predette aree sono da ritenere idonee per i seguenti interventi:

- Realizzare e gestire opere di urbanizzazione;
- Acquisire delle aree per operare trasformazioni urbane
- Realizzazione del Centro Direzionale Multifunzionale e relativa commercializzazione.

La costituenda STU S.p.A. avrà un capitale sociale di Euro _____ suddiviso in _____ di azioni del valore di euro _____ cadauna.

Il Comune di con Delibera di Consiglio Comunale n°

..... delha stabilito di partecipare alla costituzione della società con il del capitale pari ad Euro

Le proposte riguardanti la realizzazione del CDM risultano coerenti con gli obiettivi e le previsioni contenute nello studio di fattibilità approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° del

Gli interessati potranno ritirare presso la sede del Comune la precitata deliberazione recante in allegato lo studio di fattibilità.

IMPEGNI DEI PROPRIETARI DELLE AREE CHE PARTECIPANO ALLA SELEZIONE

I partecipanti alla presente selezione assumono tra l'altro i seguenti obblighi ed oneri ai quali ottemperare in caso di scelta quale socio privato:

1) richiedere al Presidente del Tribunale la designazione del Tecnico ai sensi dell'art.2 343 C.C. per la stima delle aree risultanti dall'atto di aggiudica;

2) partecipare alla STU spa da costituirsi ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, impegnandosi al conferimento in conto capitale sociale nella misura minima del 50% del valore delle aree selezionate risultanti dal provvedimento di aggiudica.

3) impegno a cedere le proprie azioni al Comune o ad altri soggetti dal comune indicati in conformità alle disposizioni e modalità previste dalla

convenzione approvata dal Consiglio Comunale con del. N° delche sarà debitamente sottoscritta dal resp. Comunale designato e dall'offerente delle aree che risulterà aggiudicatario;

4) sostenere in proporzione al capitale sottoscritto, attraverso il conferimento delle aree, le spese per la costituzione della società comprese quelle riguardanti la stima del tecnico nominato dal Tribunale;

5) accettare tutte le pattuizioni contenute nella convenzione approvata dal Consiglio Comunale n° del..... allegata la presente atto.

PARAMETRI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO AI SINGOLI OFFERENTI

- Totale massimo dei punti da attribuire n° 100 – così distribuiti:

1. n° 10 punti per la superficie offerta secondo la seguente graduazione:

- MQ 50.000	punti N° 02
- Fino a MQ 55.000	punti N° 04
- Fino a MQ 60.000	punti N° 06
- Fino a MQ 65.000	punti N° 08
- Fino a MQ 75.000	punti N° 10

2. n° 90 punti per il prezzo più basso ponendo come prezzo di riferimento quello risultante dalle singole offerte;

**PARAMETRI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO
AGLI OFFERENTI DA CALCOLARE IN BASE ALLA
PERCENTUALE DI MAGGIORAZIONE DEL VALORE
DELLE AREE RISULTANTE DALL'OFFERTA**

PUNTEGGIO MASSIMO - 90 PUNTI

Soggetto offerente: _____

Il valore dell'area è quello che risulta dalle singole offerte

RICHIESTA DI MAGGIORAZIONE DEL		PUNTI
5%	del valore del bene	90
10%	del valore del bene	85
15%	del valore del bene	80
20%	del valore del bene	75
25%	del valore del bene	70
30%	del valore del bene	65
35%	del valore del bene	60
40%	del valore del bene	55
45%	del valore del bene	50
50%	del valore del bene	45
55%	del valore del bene	40
60%	del valore del bene	35
65%	del valore del bene	30
70%	del valore del bene	25
75%	del valore del bene	20
80%	del valore del bene	15
85%	del valore del bene	10
90%	del valore del bene	7,5
95%	del valore del bene	5
100%	del valore del bene	2,5

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicazione avverrà a seguito dell'offerta economica più vantaggiosa risultante dalla graduatoria di merito approvata dalla commissione di selezione all'uopo nominata con atto.....

Il punteggio massimo di 100 punti sarà attribuito in base ai seguenti criteri e parametri fissati dal presente bando:

1. entità della superficie da conferire – da 2 a massimo 10 punti;
2. prezzo di offerta dell'area – da 2,5 a massimo 90 punti;

La valutazione sarà espletata dall'apposita commissione.

La commissione giudicatrice provvederà all'esame delle singole offerte presentate nei termini fissati.

L'esame sarà effettuato per fasi riguardanti ogni singola busta di offerta, come di seguito specificato la commissione passerà alla fase successiva dopo aver esaminato quella precedente.

La commissione provvederà ad:

1. accertare l'integrità dei plichi presentati ed il rispetto dei termini della gara;
2. aprire le buste contenenti la documentazione amministrativa (plico A) e verificarne la validità;
3. aprire la busta contenente l'offerta, le informazioni relative alle condizioni richieste per l'attribuzione dei relativi punteggi (plico B);
4. attribuire ad ogni offerente i punteggi e predisporre la graduatoria finale tra le offerte valide.

L'aggiudicazione avverrà a favore del proprietario offerente che avrà ottenuto il maggior punteggio.

La ditta sarà ritenuta aggiudicataria anche in presenza di una sola offerta valida.

L'aggiudicazione sarà vincolante per l'aggiudicatario, mentre per il Comune sarà

vincolante solo dopo la costituzione della STU spa.

La ditta aggiudicataria è obbligata, nel termine stabilito dal Comune ed a seguito della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, a presentarsi davanti al notaio per la costituzione della STU spa ed a sottoscrivere la quota di capitale sociale conformemente alla percentuale risultante dell'aggiudica con conferimento alla società dell'area stessa previa stima confermativa redatta a cura del tecnico designato dal Presidente del Tribunale ai sensi dell'art. 2343 del Codice Civile.

allegare

PLICO B offerta di gara

La busta recante l'offerta deve essere debitamente controfirmata sui lembi di chiusura sigillata con cera lacca portando l'indicazione del mittente e dell'oggetto della gara che dovrà contenere esclusivamente un'istanza redatta in lingua italiana in carta da bollo contenente la misura dell'offerta in cifra ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal proprietario.

Non è dovuto alcun rimborso ai soggetti concorrenti per le spese sostenute, compreso quello aggiudicatario.

Non si provvederà alla lettura dei plichi pervenuti oltre il termine fissato dal bando o privo di uno dei requisiti sopracitati.

Non sarà ammessa alla gara offerta ove manchi o risulti incompleto o irregolare

alcuno dei documenti e delle richieste.

Determina la esclusione dalla gara il fatto che i documenti amministrativi richiesti non risultano contenuti nelle buste interne debitamente sigillate con cera lacca controfirmate sui lembi di chiusura e recanti all'esterno la dizione: plico A – documenti e dichiarazioni recanti l'oggetto della gara ed il mittente.

L'aggiudicazione avrà effetto definitivo solo a seguito di provvedimento formale del responsabile.....

All'amministrazione comunale ed a suo insindacabile giudizio è riservato il diritto di non dare luogo all'aggiudica conseguente alla gara in oggetto se dovesse ravvisare pregiudizio agli interessi del Comune senza dare luogo a favore dei partecipanti a compensi di qualsiasi genere ed a qualsiasi titolo per indennità di qualsiasi genere nonché per risarcimento danni.

A tal fine si rendono applicabili, seppure non espressamente richiamate, tutte le norme legislative comunali vigenti in materia. La planimetria della zona in cui ricade l'area individuata (allegato A) con delibera consiliare n..... del....., lo schema dell'atto costitutivo della STU spa, approvato con delibera del consiglio comunale n..... del....., e la delibera di consiglio comunale n.... del..... di approvazione dell'iniziativa di realizzare il centro direzionale multifunzionale sono a disposizione degli interessati presso il servizio comunale..... dalle ore 9 alle ore 14:00 dei giorni feriali escluso il sabato ed i giorni festivi.

DICHIARAZIONI DA RENDERE DA PARTE DEGLI OFFERENTI

1. Una dichiarazione, in competente bollo, del proprietario o del legale rappresentante dell'impresa proprietaria dell'area, con firma autenticata in calce ai sensi dell'articolo 20 della legge 4 gennaio 1968 n°15 da cui risulti:
 - a) che l'offerente ha preso visione, presso il competente ufficio comunale, servizio...., del bando di gara e relativi allegati e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione del prezzo e delle altre condizioni contrattuali ai fini della formazione della graduatoria e della conseguente aggiudica;
 - b) che l'offerente proprietario accetta tutte le condizioni indicate dal bando di gara e dai relativi allegati;
 - c) che l'offerente proprietario non si trova nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli art. 120 e seguenti della legge 24 novembre del 1981, n°689, e non è stato temporaneamente escluso dalla presentazione di offerte dei pubblici appalti;
 - d) che l'offerente proprietario non risulti assoggetto a procedure concorsuali o fallimentari alla data di presentazione dell'offerta;
 - e) che l'area oggetto dell'offerta sia libera da vincoli e pesi, rientra nella piena ed esclusiva disponibilità del proprietario ed è esclusa da ogni tipo di trascrizione pregiudizievole a favore di terzi;

- f) dichiarazione da rendere, nel caso sussistano le condizioni di essere coltivatore diretto ai sensi dell'art..... della leggeed imprenditore agricolo a titolo principale.

DOCUMENTI DA CHIUDERE IN BUSTA DEBITAMENTE
CONTROFIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA E SIGILLATA CON CERA
LACCA, RECANTE L'INDICAZIONE DEL MITTENTE E DELL'OGGETTO
DELLA GARA, CHE DOVRA' CONTENERE ESCLUSIVAMENTE I
DOCUMENTI SOTTO ELENCATI.

DOCUMENTI:

- 1) Estratto catastale dell'area offerta di data non anteriore a trenta giorni da quella fissata per la scadenza della gara, con l'indicazione della o delle particelle oggetto di offerta;
- 2) Planimetria dell'area offerta perimetrata in colore rosso, con indicazione della superficie offerta;
- 3) Numero di codice fiscale e numero di partita iva;
- 4) Copia del titolo attestante la provenienza del bene oppure in mancanza dichiarazione sostitutiva resa ai sensi dei legge;
- 5) Certificato generale del casellario giudiziale di data non anteriore a 3 mesi da quella fissata per la scadenza della gara:
 - a) per le imprese individuali: il titolare;

- b) per società commerciali, cooperative o loro consorzi: gli amministratori; di tutti i soci, se trattasi di società in accomandita semplice o il nome collettivo; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza per gli altri tipi di società o consorzi.
- 6) Le cooperative e loro consorzi dovranno, inoltre, includere il certificato di iscrizione nel registro prefettizio, ovvero nello schedario generale della cooperazione a norma della vigente legislazione.
- 7) Ricevuta comprovante il deposito cauzionale provvisorio di euro 5.000 (cinquemila) presso la tesoreria comunale a garanzia dell'offerta;
- 8) Certificato di iscrizione alla camera di commercio industria agricoltura ed artigianato.
- 9) Certificato antimafia.

OGGETTO:

ALLEGATO 2

OFFERTA PER LA SELEZIONE DEL SOCIO PRIVATO TRAMITE BANDO
CON PROCEDURA RISTRETTA AD EVIDENZA PUBBLICA PER IL
CONFERIMENTO IN CONTO CAPITALE DI AREA OCCORRENTE ALLA
COSTITUENDA STU spa PER LA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO
DIREZIONALE MULTIFUNZIONALE

BOZZA DELL'OFFERTA

Al Resp_____

del servizio_____

Comune di _____

Il sottoscritto _____ nato/a _____ il _____
residente _____ alla _____ via _____ codice
fiscale _____ premesso di essere proprietario di terreni di natura
_____ compresi nell'ambito della zona delimitata con delibera di
Consiglio Comunale n.....del.....e nella planimetria allegata sotto la
lettera _____ al bando di cui all'oggetto presenta la seguente offerta:

- 1) Terreno offerto iscritto in CT Comune di
_____ f. _____ p. _____ sup _____ classe
colturale _____ valore per ha _____ totale
euro _____
- 2) offre una maggiorazione sull'importo dei valori come sopra
determinati nella misura del _____ %
- 3) offre a titolo di conferimento in conto capitale alla costituenda STU
spa la percentuale del _____ % del valore complessivo
dell'area come prima determinato;

ALLEGATO 2

Schema tipo: bozza di bando per la selezione del socio privato “impresa di costruzione”, partner societario della costituenda STU spa per la costruzione del Centro Direzionale Multifunzionale da sottoporre all’approvazione del Consiglio Comunale

Comune di.....

Bando per procedura ad evidenza pubblica finalizzata alla selezione del socio privato quale partner “Impresa di costruzione” della costituenda STU spa per la costruzione di un Centro Direzionale Multifunzionale.

ENTE: COMUNE DI.....

VIA.....

SERVIZIO.....SETTORE.....

.....

TEL.....EMAIL.....

.....COD. FISC. : SITO

INTERNET:

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

.....

RESPONSABILE DEL SERVIZIO :

.....

MODALITA' RIGUARDANTI L'ESPLETAMENTO DELLA
PROCEDURA DI SELEZIONE.

Viste e richiamate le delibere di Consiglio Comunale esecutive ai sensi di legge:

n°del avente ad oggetto: Approvazione statuto STU spa;

n°del avente ad oggetto: Studio di fattibilità C.D.M. ed approvazione dell'iniziativa;

n°del.....avente ad oggetto: Atto di aggiudica con il quale è stato selezionato il socio proprietario conferente dell'area;

n°del.....avente ad oggetto: Perimetrazione dell'area sulla quale sorgerà il CDM e dichiarazione di pubblica utilità;

n°del.....avente ad oggetto: Variante al PRG per la costruzione del C.D.M..

Viene indetto, presso la sede del Comune di l'esperimento di procedura ad evidenza pubblica per la selezione del socio privato "impresa di

costruzione” partner societario della costituenda STU spa finalizzata alla costruzione del C.D.M..

La selezione avverrà a mezzo di selezione comparativa con attribuzione di punteggio riguardante le offerte presentate ed in base ai criteri finali in appreso dal seguente bando.

La selezione sarà affidata, tenuto conto delle indicazioni contenute dal presente Bando, ad una commissione giudicante che sarà all'uopo costituita con provvedimento.

La documentazione richiesta per partecipare alla selezione dovrà pervenire entro le ore 14,00 del giorno sessantesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo pretorio del Comune del presente Bando, presso il Comune Ufficio protocollo entro i successivi trenta giorni a partire dal

La commissione giudicatrice in seduta pubblica esaminerà le offerte pervenute comunicando ai concorrenti l'ora ed il giorno in cui avverrà l'esame delle stesse, con l'avvertenza che la seduta si terrà per procedere alla selezione anche in assenza di pubblico nel luogo fissato per l'espletamento della stessa.

Concluso l'esame della documentazione amministrativa legata alla domanda, nella medesima seduta, la commissione dichiara conclusa la seduta pubblica riservandosi, con altre sedute riservate, di valutare le offerte e procedere all'attribuzione dei relativi punteggi secondo i criteri fissati dal presente Bando.

Successivamente in seduta pubblica ed alla data fissata sarà dalla

commissione comunicato ai concorrenti il punteggio attribuito ad ogni singola offerta e l'esito inerente l'offerta che ha conseguito il punteggio più alto.

La commissione rimetterà all'Amministrazione Comunale, per i dovuti adempimenti amministrativi di presa d'atto, la graduatoria definitiva per la scelta del socio privato selezionato quale partner "Impresa di costruzione" che parteciperà alla costituzione della STU con sottoscrizione di azioni nella misura di euro 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila).

FINALITA'

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con la costituzione della Società di Trasformazione Urbana (STU) come deliberato dal Consiglio Comunale con atti n°..... dele n°..... del riguarda la realizzazione di un Centro Direzionale Multifunzionale su di un'area complessiva di estensione di mq come delimitata con delibera di Consiglio Comunale n°..... del.....

Il fine dell'Amministrazione comunale è realizzare il Centro Direzionale Multifunzionale con il determinante concorso di risorse private tramite la selezione del socio privato "Impresa di costruzione" che dovrà partecipare alla sottoscrizione del capitale sociale, in possesso dei requisiti di cui al D.P.R. di gennaio 2000 n°34 ed in condizione per capacità tecniche professionali di costruire il C.D.M..

L'intervento dal punto di vista urbanistico avverrà sulle aree selezionate e perimetrale con delibera di Consiglio Comunale n°.....del..... da

acquisire a seguito dell'atto definitivo di selezione del socio privato conferente proprietario delle aree.

Al fine di assicurare alla STU l'acquisizione delle aree occorrenti, nel più breve tempo possibile, limitando maggiori impegni finanziari che sarebbero derivati dall'acquisizione con procedura ablativa, si è adottata la procedura di acquisizione, attraverso il conferimento in conto capitale alla costituenda STU del valore dell'area che è risultato dall'aggiudica.

Il Comune intende procedere alla selezione del socio privato partner "Impresa di costruzione" tra soggetti in possesso dei requisiti previsti dal D.P.R 25 gennaio 2000 n° 34 ed in particolare che si trovino nelle seguenti condizioni:

Esperienza nel settore delle costruzioni comprovata da un curriculum dei lavori eseguiti negli ultimi cinque anni.

La costituenda STU S.p.A. avrà un iniziale capitale sociale di Euro _____ suddiviso in _____ di azioni del valore di euro _____ cadauna.

Il capitale sociale sarà così attribuito tra i soci:

- 1) Comune di _____ % _____;
- 2) Socio _____ privato _____ conferitore _____ dell'area _____ % _____;
- 3) Socio _____ privato _____ impresa _____ di _____ costruzione _____ % _____;
- 4) Socio finanziatore _____ % _____;

Il Comune di con Delibera di Consiglio Comunale n° delha stabilito di partecipare alla costituzione della società con il ____% del capitale pari ad Euro _____.

Le proposte riguardanti la realizzazione del CDM risultano coerenti con gli obiettivi e le previsioni contenute nello studio di fattibilità approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° del

Gli interessati potranno ritirare presso la sede del Comune la precitata deliberazione recante in allegato lo studio di fattibilità.

IMPEGNI DEI CONCORRENTI CHE PARTECIPANO ALLA SELEZIONE

I partecipanti alla presente selezione assumono tra l'altro i seguenti obblighi ed oneri ai quali ottemperare in caso di scelta quale socio privato "Impresa di costruzione":

1) partecipare alla STU spa da costituirsi ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, impegnandosi alla sottoscrizione del capitale sociale nella misura del ____% del capitale fissato dalla delibera di Consiglio Comunale n°.....del.....in euro _____;

2) impegno a cedere le proprie azioni al Comune o ad altri soggetti dal comune indicati in conformità alle disposizioni e secondo modalità e tempo previste dalla convenzione approvata dal Consiglio Comunale con del. N°

delche sarà debitamente sottoscritta dal resp. Comunale designato e dal concorrente che risulterà aggiudicatario in base al seguente bando;

3) accettare tutte le pattuizioni contenute nella convenzione approvata dal Consiglio Comunale n° del..... allegata la presente atto.

PARAMETRI PREDETERMINATI PER L'ATTRIBUZIONE DEL
PUNTEGGIO AI SINGOLI CONCORRENTI

- Totale dei punti da attribuire n° 100 – così distribuiti:

3. n° 20 punti da attribuire ai concorrenti per le capacità tecnico-professionali rilevabili dalla documentazione allegata all'offerta_____secondo le valutazioni della commissione nominata per la presente selezione_____;

4. n° 80 punti per la riduzione in percentuale offerta dai singoli concorrenti sull'importo dei lavori fissato dai competenti organi della STU spa per la costruzione del C.D.M. in base ai prezzi presi a base e stabiliti dal prezzo della Regione Campania vigente all'atto dell'inizio dei lavori di costruzione;

Tabella A

OFFERTA DI RIDUZIONE IN PERCENTUALE SULL'IMPORTO DEI LAVORI DA REALIZZARE CALCOLATO IN BASE AL PREZZARIO DELLA REGIONE CAMPANIA VIGENTE AL MOMENTO DI INIZIO LAVORI

		PUNTI
Riduzione del	5% sull'importo dei lavori	16
Riduzione del	10% sull'importo dei lavori	32
Riduzione del	15% sull'importo dei lavori	48
Riduzione del	20% sull'importo dei lavori	64
Riduzione del	25% sull'importo dei lavori	80

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicazione avverrà a seguito dell'offerta economica più vantaggiosa risultante dalla graduatoria di merito approvata dalla commissione di selezione all'uopo nominata con atto.....

Il punteggio massimo di 100 punti sarà attribuito in base ai seguenti criteri e parametri così fissati:

- 1) n° 20 punti da attribuire ai concorrenti per le capacità tecnico-professionali rilevabili dalla documentazione allegata all'offerta_____secondo le valutazioni della commissione nominata per la presente selezione_____ ;

- 2) n° 80 punti per la riduzione in percentuale offerta dai singoli concorrenti sull'importo dei lavori fissato dai competenti organi della STU spa per la costruzione del C.D.M. in base ai prezzi presi a base e stabiliti dal prezzo della Regione Campania vigente all'atto dell'inizio dei lavori di costruzione;

La valutazione sarà espletata dall'apposita commissione.

La commissione giudicatrice provvederà all'esame delle singole offerte presentate nei termini fissati.

L'esame sarà effettuato per fasi riguardanti ogni singola busta di offerta, come di seguito specificato la commissione passerà alla fase successiva dopo aver esaminato quella precedente.

La commissione provvederà ad:

5. accertare l'integrità dei plichi presentati ed il rispetto dei termini della gara;
6. aprire le buste contenenti la documentazione amministrativa (plico A) e verificarne la validità;
7. aprire la busta contenente l'offerta, le informazioni relative alle condizioni richieste per l'attribuzione dei relativi punteggi (plico B);
8. attribuire ad ogni offerente i punteggi e predisporre la graduatoria finale tra le offerte valide.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio.

La ditta sarà ritenuta aggiudicataria anche in presenza di una sola offerta valida.

L'aggiudicazione sarà vincolante per l'aggiudicatario, mentre per il Comune sarà vincolante solo dopo la costituzione della STU spa.

La ditta aggiudicataria è obbligata, nel termine stabilito dal Comune ed a seguito della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, a presentarsi davanti al notaio per la costituzione della STU spa ed a sottoscrivere la quota di capitale sociale del ____% paria ad euro _____ del capitale della STU spa.

allegare

PLICO B offerta di gara

La busta recante l'offerta deve essere debitamente controfirmata sui lembi di chiusura sigillata con cera lacca portando l'indicazione del mittente e dell'oggetto della gara che dovrà contenere esclusivamente un'istanza redatta in lingua italiana in carta da bollo contenente la misura dell'offerta in cifra ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal proprietario.

Non è dovuto alcun rimborso ai soggetti concorrenti per le spese sostenute, compreso quello aggiudicatario.

Non si provvederà alla lettura dei plichi pervenuti oltre il termine fissato dal bando

o privo di uno dei requisiti sopracitati.

Non sarà ammessa alla gara offerta ove manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti e delle richieste.

Determina la esclusione dalla gara il fatto che i documenti amministrativi richiesti non risultano contenuti nelle buste interne debitamente sigillate con cera lacca controfirmate sui lembi di chiusura e recanti all'esterno la dizione: plico A – documenti e dichiarazioni recanti l'oggetto della gara ed il mittente.

L'aggiudicazione avrà effetto definitivo solo a seguito di provvedimento formale del responsabile.....

All'amministrazione comunale ed a suo insindacabile giudizio è riservato il diritto di non dare luogo all'aggiudica conseguente alla gara in oggetto se dovesse ravvisare pregiudizio agli interessi del Comune senza dare luogo a favore dei partecipanti concorrenti a compensi di qualsiasi genere ed a qualsiasi titolo per indennità di qualsiasi genere nonché per risarcimento danni.

A tal fine si rendono applicabili, seppure non espressamente richiamate, tutte le norme legislative comunali vigenti in materia.

DICHIARAZIONI DA RENDERE DA PARTE DEI CONCORRENTI

2. Una dichiarazione, in competente bollo, del concorrente o del legale rappresentante che rappresenta l'impresa, con firma autenticata in calce ai sensi dell'articolo 20 della legge 4 gennaio 1968 n°15 da cui risulti:

- g) Che il concorrente ha preso visione, presso il competente ufficio comunale, servizio...., del bando di gara e relativi allegati e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dei punteggi da porre a base della graduatoria di selezione e delle altre condizioni contrattuali ai fini delle relative valutazioni e della conseguente aggiudica, nonché di tutte gli atti deliberatori del Consiglio Comunale adottati e richiamati nel presente bando;
- h) che il concorrente accetta tutte la condizioni indicate dal bando di gara e dai relativi allegati;
- i) che il concorrente non si trova nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli art. 120 e seguenti della legge 24 novembre del 1981, n°689, e non è stato temporaneamente escluso dalla presentazione di offerte dei pubblici appalti;
- j) che il concorrente non risulti assoggetto a procedure concorsuali o fallimentari alla data di presentazione dell'offerta;

DOCUMENTI DA CHIUDERE IN BUSTA DEBITAMENTE
CONTROFIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA E SIGILLATA CON CERA
LACCA, RECANTE L'INDICAZIONE DEL MITTENTE E DELL'OGGETTO
DELLA GARA, CHE DOVRA' CONTENERE ESCLUSIVAMENTE I
DOCUMENTI SOTTO ELENCATI.

DOCUMENTI:

- 10) Certificati.
- 11) Numero di codice fiscale e numero di partita iva;
- 12) Polizza;
- 13) Certificato generale del casellario giudiziale di data non anteriore a 3 mesi da quella fissata per la scadenza della gara:
 - a) per le imprese individuali: il titolare;
 - b) per società commerciali, cooperative o loro consorzi: gli amministratori; di tutti i soci, se trattasi di società in accomandita semplice o il nome collettivo; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza per gli altri tipi di società o consorzi.
- 14) Le cooperative e loro consorzi dovranno, inoltre, includere il certificato di iscrizione nel registro prefettizio, ovvero nello schedario generale della cooperazione a norma della vigente legislazione.
- 15) Ricevuta comprovante il deposito cauzionale provvisorio di euro 50.000 (cinquantamila) presso la tesoreria comunale a garanzia dell'offerta;
- 16) Certificato di iscrizione alla camera di commercio industria agricoltura ed artigianato.
- 17) Certificato antimafia.

ALLEGATO 3

Schema tipo: bozza di bando ad evidenza pubblica per la selezione del socio privato Istituto di credito o finanziario per la costituenda Società di trasformazione urbana finalizzata alla realizzazione di un Centro Direzionale Multifunzionale da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale

Comune di.....

Bando con procedura ad evidenza pubblica finalizzato alla selezione del socio privato per apertura di linee di credito e la concessione di mutuo fondiario per la realizzazione di un Centro Direzionale Multifunzionale da parte della costituenda Società di trasformazione urbanaS.p.A. promossa dal comune.

ENTE: COMUNE DI.....

VIA.....

SERVIZIO.....SETTORE.....

.....

TEL.....EMAIL.....

.....COD. FISC. : SITO

INTERNET:

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

.....

RESPONSABILE DEL

.....

PROCEDURA DI SELEZIONE.

legge:

spa;

ed approvazione dell'iniziativa;

è stato selezionato il socio proprietario conferente dell'area;

sulla quale sorgerà il CDM e dichiarazione di pubblica utilità;

costruzione del C.D.M.,

privato per apertura linee di credito e per la concessione di mutuo fondiario

Viene indetto, presso la sede del Comune di l'esperimento di procedura ad evidenza pubblica per la individuazione del socio privato per aperture di linee credito e concessioni di mutuo fondiario occorrenti alla STU S.p.A. per la realizzazione di un centro direzionale Multifunzionale. La selezione avverrà a mezzo di selezione comparativa con attribuzione di punteggio riguardante le offerte alle condizioni più vantaggiose dei finanziamenti e delle concessioni di mutui, offerte per la sottoscrizione e partecipazione al capitale sociale in misura del 15% del capitale della costituenda Società di Trasformazione Urbana.

La selezione sarà affidata, tenuto conto delle indicazioni contenute dal presente Bando, ad una commissione giudicante che sarà all'uopo costituita con

La documentazione richiesta per partecipare alla selezione dovrà pervenire entro le ore 14,00 del giorno sessantesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo pretorio del Comune del presente Bando, presso il Comune Ufficio protocollo entro i successivi trenta giorni a partire dal

La commissione giudicatrice in seduta pubblica esaminerà le offerte pervenute comunicando ai concorrenti l'ora ed il giorno in cui avverrà l'esame delle stesse, con l'avvertenza che la seduta si terrà per procedere alla selezione anche in assenza di pubblico nel luogo fissato per l'espletamento della stessa.

Concluso l'esame della documentazione amministrativa legata alla domanda, nella medesima seduta, la commissione dichiara conclusa la seduta pubblica riservandosi, con altre sedute riservate, di valutare le offerte e procedere all'attribuzione dei relativi punteggi secondo i criteri fissati dal presente Bando.

Successivamente in seduta pubblica ed alla data fissata sarà comunicato ai soggetti interessati, dalla commissione il punteggio attribuito ad ogni singola offerta e l'esito inerente l'offerta che ha conseguito il punteggio più alto.

La commissione rimetterà all'Amministrazione Comunale, per i dovuti adempimenti amministrativi di presa d'atto, la graduatoria definitiva per la scelta del socio privato istituto finanziario selezionato per partecipare alla costituzione della STU finalizzata alla realizzazione del Centro Direzionale Multifunzionale.

FINALITA'

L'obiettivo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire con la costituzione della Società di Trasformazione Urbana (STU) come deliberato dal Consiglio Comunale con atti n°..... dele n°..... del riguarda la realizzazione di un Centro Direzionale Multifunzionale.

Lo scopo dell'Amministrazione comunale è di promuovere la realizzazione di un Centro Direzionale Multifunzionale con il determinante concorso di risorse private ed in particolare anche con la selezione del socio privato istituto di credito o finanziario quale socio privato della STU spa con la sottoscrizione, nella misura

minima del 15% (quindici per cento) del capitale sociale.

L'attività della STU si svolgerà su aree che nel vigente P.R.G. risultano classificate a destinazione

L'intervento dal punto di vista urbanistico interessa le aree perimetrate con delibera di Consiglio Comunale n°.....del.....a seguito della selezione del socio privato conferente l'area occorrente.

La costituenda STU S.p.A. avrà un capitale sociale iniziale di Euro _____ suddiviso in _____ di azioni del valore di euro _____ cadauna.

Il Comune di con Delibera di Consiglio Comunale n° delha stabilito di partecipare alla costituzione della società con il __% del capitale pari ad Euro _____.

Le proposte riguardanti la realizzazione del CDM risultano coerenti con gli obiettivi e le previsioni contenute nello studio di fattibilità approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° del

Gli interessati potranno ritirare presso la sede del Comune la precitata deliberazione recante in allegato lo studio di fattibilità.

REQUISITI ED IMPEGNI DELLE IMPRESE CREDITIZIE E FINANZIARIE CHE PARTECIPANO ALLA SELEZIONE

I partecipanti alla presente selezione assumono tra l'altro i seguenti obblighi ed oneri ai quali ottemperare in caso di scelta quale socio privato:

1) iscrizione negli albi previsti dalle vigenti leggi per l'esercizio del credito e l'erogazione di mutui fondiari;

2) partecipare alla STU spa da costituirsi ai sensi dell'art. 120 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, impegnandosi alla sottoscrizione di capitale sociale nella misura del 15% del capitale sociale;

3) impegno a cedere le proprie azioni al Comune o ad altri soggetti dal comune indicati al completamento dell'iniziativa in conformità alle disposizioni e modalità previste dalla convenzione approvata dal Consiglio Comunale con del. N° delche sarà debitamente sottoscritta dal resp. Comunale designato e dall'offerente;

4) sostenere in proporzione al capitale sottoscritto le spese per la costituzione della società;

5) accettare tutte le pattuizioni contenute nella convenzione approvata dal Consiglio Comunale n° del..... allegata la presente atto.

PARAMETRI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO AI SINGOLI OFFERENTI

- Totale massimo dei punti da attribuire n° 100 – così distribuiti:

5. n° 50 punti per l'apertura di linee di credito finalizzate alla realizzazione del CDM secondo la seguente graduazione:

PARAMETRI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO AGLI OFFERENTI IN BASE ALL'IMPORTO DELLE LINEE DI CREDITO OFFERTE AL TASSO PRIME RATE

PUNTEGGIO MASSIMO 50

Soggetto offerente: _____

	IMPORTO OFFERTO	Punteggio attribuito
APERTURA LINEA DI CREDITO AL TASSO PRIME RATE	DA 500.000 A 1.000.000	2,5
	DA 1.000.000 A 2.000.000	5
	DA 2.000.000 A 3.000.000	7,5
	DA 3.000.000 A 4.000.000	10
	DA 4.000.000 A 5.000.000	12,5
	DA 5.000.000 A 6.000.000	15
	DA 6.000.000 A 7.000.000	17,5
	DA 7.000.000 A 8.000.000	20
	DA 8.000.000 A 9.000.000	22,5
	DA 9.000.000 A 10.000.000	25
	DA 10.000.000 A 11.000.000	27,5
	DA 11.000.000 A 12.000.000	30
	DA 12.000.000 A 13.000.000	32,5
	DA 13.000.000 A 14.000.000	35
	DA 14.000.000 A 15.000.000	37,5
	DA 15.000.000 A 16.000.000	40
	DA 16.000.000 A 17.000.000	42,5
	DA 17.000.000 A 18.000.000	45
	DA 18.000.000 A 19.000.000	47,5
	DA 19.000.000 A 20.000.000	50

6. n° 25 punti per l'accensione di mutuo fondiario;

PARAMETRI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO AGLI OFFERENTI IN BASE ALL'IMPORTO DEL MUTUO OFFERTO

PUNTEGGIO MASSIMO - 25 PUNTI

Soggetto offerente: _____

Accensione di mutuo fondiario da frazionare

Importo mutuo offerto al tasso annuo fisso del....%		PUNTI
IMPORTO MUTUI FONDIARI DA euro 2.000.000 FINO A MASSIMO euro 40.000.000 AL TASSO FISSO PER L'INTERA DURATA DEL MUTUO	DA 500.000 A 2.000.000	1,25
	DA 2.000.000 A 4.000.000	2,5
	DA 4.000.000 A 6.000.000	3,75
	DA 6.000.000 A 8.000.000	5
	DA 8.000.000 A 10.000.000	6,25
	DA 10.000.000 A 12.000.000	7,5
	DA 12.000.000 A 14.000.000	8,75
	DA 14.000.000 A 16.000.000	10
	DA 16.000.000 A 18.000.000	11,25
	DA 18.000.000 A 20.000.000	12,5
	DA 20.000.000 A 22.000.000	13,75
	DA 22.000.000 A 24.000.000	15
	DA 24.000.000 A 26.000.000	16,25
	DA 26.000.000 A 28.000.000	17,5
	DA 28.000.000 A 30.000.000	18,75
	DA 30.000.000 A 32.000.000	20
	DA 32.000.000 A 34.000.000	21,25
	DA 34.000.000 A 36.000.000	22,5
	DA 36.000.000 A 38.000.000	23,75
	DA 38.000.000 A 40.000.000	25

7. n° 25 punti per l'accensione di mutuo fondiario;

Tabella C

**PARAMETRI PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO AGLI
OFFERENTI DA CALCOLARE IN BASE ALL'IMPORTO DEL
TASSO ANNUO DI INTERESSE OFFERTO**

PUNTEGGIO MASSIMO - 25 PUNTI

Soggetto offerente: _____

Accensione di mutuo fondiario da frazionare

Importo mutuo offerto al tasso annuo fisso del....%	PUNTI
4,00000	25
4,07895	23,75
4,15790	22,5
4,23685	21,25
4,31580	20
4,39475	18,75
4,47370	17,5
4,55265	16,25
4,63160	15
4,71055	13,75
4,78950	12,5
4,86845	11,25
4,94740	10
5,02635	8,75
5,10530	7,5
5,18425	6,25
5,26320	5
5,34215	3,75
5,42110	2,5
5,50000	1,25

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicazione avverrà a seguito dell'offerta economica più vantaggiosa risultante dalla graduatoria di merito approvata dalla commissione di selezione all'uopo nominata con atto.....

Il punteggio massimo di 100 punti sarà attribuito in base ai seguenti criteri e parametri fissati dal presente bando:

3. apertura linee di credito al tasso prime rate – massimo punti 50;
4. erogazioni mutuo fondiario importo offerto – massimo punti 25;
5. importo percentuale del tasso offerto per l'accensione di mutuo fondiario – massimo punti 25.

La valutazione sarà espletata dall'apposita commissione.

La commissione giudicatrice provvederà all'esame delle singole offerte presentate nei termini fissati.

L'esame sarà effettuato per fasi riguardanti ogni singola busta di offerta, come di seguito specificato la commissione passerà alla fase successiva dopo aver esaminato quella precedente.

La commissione provvederà ad:

9. accertare l'integrità dei plichi presentati ed il rispetto dei termini della gara;
10. aprire le buste contenenti la documentazione amministrativa (plico A) e verificarne la validità;
11. aprire la busta contenente l'offerta, le informazioni relative alle condizioni richieste per l'attribuzione dei relativi punteggi (plico B);
12. attribuire ad ogni offerente i punteggi e predisporre la graduatoria finale tra le offerte valide.

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che avrà ottenuto il maggior punteggio.

La ditta sarà ritenuta aggiudicataria anche in presenza di una sola offerta valida.

L'aggiudicazione sarà vincolante per l'aggiudicatario, mentre per il Comune sarà vincolante solo dopo la costituzione della STU spa.

La ditta aggiudicataria è obbligata, nel termine stabilito dal Comune ed a seguito della comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, a presentarsi davanti al notaio per la costituzione della STU spa ed a sottoscrivere e versare la quota di capitale sociale del 15% pari ad euro 150.000 .

allegare

PLICO B offerta di gara

La busta recante l'offerta deve essere debitamente controfirmata sui lembi di chiusura sigillata con cera lacca portando l'indicazione del mittente e dell'oggetto della gara che dovrà contenere esclusivamente un'istanza redatta in lingua italiana in carta da bollo contenente la misura dell'offerta in cifra ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal proprietario.

Non è dovuto alcun rimborso ai soggetti concorrenti per le spese sostenute, compreso quello aggiudicatario.

Non si provvederà alla lettura dei plichi pervenuti oltre il termine fissato dal bando

escluso il sabato ed i giorni festivi.

DICHIARAZIONI DA RENDERE DA PARTE DEGLI OFFERENTI

3. Una dichiarazione, in competente bollo, del proprietario o del legale rappresentante dell'impresa proprietaria dell'area, con firma autenticata in calce ai sensi dell'articolo 20 della legge 4 gennaio 1968 n°15 da cui risulti:
- k) che l'offerente ha preso visione, presso il competente ufficio comunale, servizio....., del bando di gara e relativi allegati e di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla determinazione dell'offerta e delle altre condizioni contrattuali ai fini della formazione della graduatoria e della conseguente aggiudica;
 - l) che l'offerente accetta tutte le condizioni indicate dal bando di gara e dai relativi allegati;
 - m) che l'offerente non si trova nelle condizioni di incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione di cui agli art. 120 e seguenti della legge 24 novembre del 1981, n°689, e non è stato temporaneamente escluso dalla presentazione di offerte dei pubblici appalti;
 - n) che l'offerente non risulti assoggetto a procedure concorsuali o fallimentari alla data di presentazione dell'offerta;

DOCUMENTI DA CHIUDERE IN BUSTA DEBITAMENTE

CONTROFIRMATA SUI LEMBI DI CHIUSURA E SIGILLATA CON CERA

LACCA, RECANTE L'INDICAZIONE DEL MITTENTE E DELL'OGGETTO
DELLA GARA, CHE DOVRA' CONTENERE ESCLUSIVAMENTE I
DOCUMENTI SOTTO ELENCATI.

DOCUMENTI:

- 18) iscrizioni nell'apposito elenco per l'esercizio del credito e per lo svolgimento di attività riguardanti la elargizione del credito fondiario;
- 19) Certificato generale del casellario giudiziale di data non anteriore a 3 mesi da quella fissata per la scadenza della gara:
 - a) per le imprese individuali: il titolare;
 - b) per società commerciali, cooperative o loro consorzi: gli amministratori; di tutti i soci, se trattasi di società in accomandita semplice o il nome collettivo; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza per gli altri tipi di società o consorzi.
- 20) Le cooperative e loro consorzi dovranno, inoltre, includere il certificato di iscrizione nel registro prefettizio, ovvero nello schedario generale della cooperazione a norma della vigente legislazione.
- 21) Ricevuta comprovante il deposito cauzionale provvisorio di euro 50.000 (cinquantamila) presso la tesoreria comunale a garanzia dell'offerta;
- 22) Certificato di iscrizione alla camera di commercio industria agricoltura ed artigianato.

23) Certificato antimafia.

SCRITTI E ATTI AMMINISTRATIVI CONSULTATI:

1. Delibera C.C. n° 23 del 29-Aprile-02:
2. Delibera C.C. n° 06 del 14-Giugno-07:
3. Delibera C.C. n° 33 del 30-Agosto-07:
4. Delibera C.C. n° 49 del 29-Aprile-07.
5. Direttiva sindacale n°38628 del 5/10/2007
6. Ministro dei lavori Pubblici – Circolare prot. N° 622/segr.
7. Comune Padova Del. C.C. n° 2002/0054 di Reg seduta del 29/04/2002
– realizzazione studi di fattibilità, indagini conoscitive e progettazione urbanistica relativa al centro intermodale del Comune di Padova.
8. La società di trasformazione urbana: strumento flessibile per urbanistica e project financing –EMANUELE LI PUMA.
9. Società di trasformazione urbana –Riccardo Delli Santi.
10. La società di trasformazione urbana - Avv. Renato Peticari.
11. La società di trasformazione urbana – Delli Santi e Partners.
12. Riflessioni in materia di società di trasformazione urbana – Herman Franchini.
13. S.T.U. Parma.
14. Comune di Bisceglie – Costituzione di una società di trasformazione

urbana per la realizzazione di un centro servizi di quartiere ed una scuola materna.

15. Comune di Golfo Aranci - Bando per procedura aperta ad evidenza pubblica finalizzata alla selezione di un socio privato per la costituzione società di trasformazione urbana.
16. Deliberazione C.C. n° 127 del 17/02/2003 Porta a Mare.
17. Le società miste per la trasformazione urbana in Italia - Stefano Stanghellini, Tecla Mambelli.
18. La società di trasformazione urbana sull'ordinamento Italiano – Luca De Lucia.