



Comune di Capaccio  
(Provincia di Salerno)  
info@comune.capaccio.sa.it

Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA)

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

N° 489 DEL 09/12/2010

**Oggetto:** Approvazione studio di fattibilità per permuta Capaccio Capoluogo

l'anno duemiladieci il giorno NOVE del mese di DICEMBRE, alle ore 12.00 con la continuazione, nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza **Marino Pasquale**, nella sua qualità di Sindaco.

			Presenti	Assenti
1	TARALLO LORENZO GERARDO	Vice Sindaco	SI	
2	CIUCCIO ROBERTO	Assessore	SI	
3	GUGLIELMOTTI EUGENIO	Assessore	SI	
4	NACARLO SALVATORE	Assessore	SI	
5	IANNELLI ANTONIO	Assessore	SI	

Assiste il **Segretario Generale Dott. Andrea D'Amore**, incaricato della redazione del verbale.

**IL PRESIDENTE**

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto:** Intervento di opera pubblica denominato "Riqualificazione di piazza Tempone e delle aree adiacenti". **Approvazione studio di fattibilità per permuta.**

### PREMESSO:

- che con proprio atto n. 435 del 02.12.2009 si approvò l'atto di indirizzo relativamente all'intervento di "Riqualificazione di Piazza Tempone e delle aree adiacenti" basato sui seguenti tre obiettivi principali:
  - a) Ampliamento dell'area di sedime;
  - b) Realizzazione di aree di parcheggio interrate a valle dell'attuale sedime della piazza;
  - c) Realizzazione di un'area all'aperto che si presti a luogo di rappresentazione di eventi e manifestazioni teatrali e culturali;
- che con la medesima deliberazione di giunta comunale si prevedeva che lo stesso intervento di opera pubblica fosse attuato mediante l'apporto di capitali privati;
- che all'uopo fosse redatto apposito studio di fattibilità secondo la normativa vigente;
- che il Responsabile del Settore IV, in attuazione del predetto atto di indirizzo, con determinazione n. 713 del 23/12/2009 conferiva apposito incarico al dott. Commercialista Nicola Delli Santi e all'Ing. Massimo Pepe per le attività di ricognizione, approfondimento e ricerca delle varie problematiche afferenti l'intervento di opera pubblica denominato "Riqualificazione di piazza Tempone e delle aree adiacenti", secondo le specifiche competenze di ciascuno, per la stesura dello studio di fattibilità;
- che durante la redazione dello studio di fattibilità ci sono stati diversi incontri fra i consulenti incaricati, l'Ing. Carmine Greco Responsabile del Settore III, il Direttore Generale e rappresentanti dell'Amministrazione comunale per i quali furono redatti appositi verbali in data 20/04/2010, 11/05/2010 e 26/05/2010;
- che gli studi dei consulenti sono stati consegnati in data 28/05/2010 al prot. n. 22918 e n. 22921;
- che con deliberazione di G.C. n. 329 del 14/07/2010 l'intervento di cui in oggetto è stato affidato all'Ing. Carmine Greco - Responsabile del Settore III;
- che con deliberazione di G.C. n. 388 del 20/09/2010 è stato approvato lo studio di fattibilità de quo;
- che il Consiglio Comunale, in data 28 Settembre 2010, dopo che sono stati redatti lo Studio di Fattibilità con tutti gli allegati previsti dalla summenzionata normativa, in seguito a variazione del R.U.P. con trasferimento di apposito P.E.G., tenuto conto che ogni documento è stato approvato con Delibera di Giunta n. 388 del 20 Settembre 2010, in sede di analisi di quanto prodotto, ha chiesto una ulteriore riflessione, anche attraverso un confronto con la popolazione interessata, sull'ordine di priorità degli obiettivi ivi assegnati;

---

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione espresso dal Responsabile del Settore III ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/00 recante il TUEL;

Acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione espresso dal Responsabile del Settore II ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/00 recante il TUEL;

ad unanimità di voti resi nei modi e forme di legge,

### DELIBERA

1. Di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente deliberato che qui si intende integralmente riportato e trascritto.
2. Di approvare quale atto di indirizzo sui lavori pubblici rideterminato *“la realizzazione di intervento di riqualificazione di Piazza Tempone e delle aree adiacenti basato sui seguenti obiettivi:*
  - a. *Ampliamento rispetto alla originaria dimensione, degli interventi di riqualificazione di opere pubbliche (marciapiedi, illuminazione, arredi urbani);*
  - b. *eliminazione della previsione dell'area anfiteatrale all'aperto;*
  - c. *conferma delle aree da adibirsi a parcheggio.*
3. Di prendere atto delle risultanze del nuovo studio di fattibilità, da cui emerge che la realizzazione dell'opera pubblica in questione può essere sostenuta da un appaltatore che, in contropartita, abbia diritto a realizzare su fondo pubblico un intervento immobiliare di tipo residenziale libero, così come circoscritto nello studio.
4. Di prevedere, pertanto, che il predetto intervento, venuto meno uno degli elementi sostanziali della procedura della finanza di progetto (concessione di costruzione e gestione), debba essere attuato, stante la intangibilità della spesa pubblica ed utilizzando quale corrispettivo la cessione dei citati suoli pubblici e dei correlati diritti urbanistici, mediante un *“appalto di lavori pubblici con corrispettivo stabilito dalla alienazione di beni pubblici (immobili e/o suoli con diritti)”*, ai sensi dell'art. Art. 53 comma 6 e segg. del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.
5. Di sottoporre la presente proposta di alienazione di beni pubblici, da inserire nel Piano di Alienazione, al Consiglio Comunale per le competenti determinazioni;
6. Di dare mandato al R.U.P., per quanto sopra e sulla base degli indirizzi tecnici ed economici dello studio di fattibilità, di avviare gli adempimenti tecnici e procedurali allo scopo di pervenire:
  - a. *all'acquisizione di una perizia estimativa del valore del fondo di proprietà pubblica da cedere in permuta con la connessa valutazione economica dei diritti urbanistici correlati alla dimensione dell'intervento edilizio funzionale al raggiungimento dell'equilibrio economico;*
  - b. *alla definizione dei presupposti amministrativi necessari per la successiva deliberazione di variante urbanistica, strumentale e vincolata alla realizzazione del summenzionato intervento;*
  - c. *alla predisposizione di ogni ulteriore atto propedeutico alla successiva pubblicazione di un bando di lavori pubblici, che abbia come corrispettivo quanto previsto dall'art. Art. 53 comma 6 e segg. del D.Lgs.*

- che nel mese di Ottobre 2010 è avvenuta una forma di consultazione pubblica dalla quale è emersa la opportunità di rideterminare gli obiettivi di pubblica utilità, stralciando di fatto la realizzazione dell'anfiteatro e di prevedere, in luogo di tale impegno economico, la manutenzione straordinaria aggiuntiva di nuove vie urbane del centro storico;
- che il Sindaco, con nota acquisita al prot. n. 46527 del 05/11/2010, impartiva nuove direttive a parziale modificazione della deliberazione di G.C. n. 435 del 02.12.2009;
- che il Responsabile del Settore III con nota prot. n. 46930 del 09/11/2010 chiedeva gli adeguamenti del caso ai tecnici incaricati come richiesta nella missiva del Sindaco sopra richiamata;
- che gli studi integrativi dei consulenti sono stati consegnati in data 07/12/2010;
- che, sulla base delle predette rideterminazioni degli obiettivi, il R.U.P. ha approntato con l'apporto dei propri consulenti, una nuova ipotesi di lavoro la quale, confluita in un nuovo studio di fattibilità, si basa sui seguenti punti - rideterminazione degli obiettivi nella seguente direzione:
  1. *ampliare gli interventi di riqualificazione di opere pubbliche (marciapiedi, illuminazione, arredi urbani);*
  2. *eliminare la previsione dell'area anfiteatrale all'aperto;*
  3. *confermare le aree da adibirsi a parcheggio.*
    - presa d'atto delle seguenti evidenze:
  4. *il computo economico degli investimenti pubblici è rimasto sostanzialmente inalterato;*
  5. *è confermata la necessità di un prezzo (cessione suoli pubblici e diritti urbanistici) che, per quanto sopra, resta invariato anch'esso;*
  6. *vengono meno i requisiti gestionali pregnanti, che scaturivano dalla necessità di dover implementare un modello manutentivo e gestionale dell'anfiteatro.*

Visto lo studio di fattibilità per permuta a firma dell'Ing. Carmine Greco coadiuvato dai consulenti incaricati dott. Commercialista Nicola Delli Santi e Ing. Massimo Pepe che prevede un investimento complessivo, parte pubblica (parcheggio, piazzetta e strade) ed unità residenziali su area di proprietà comunale, di € 5.460.960,83 di cui € 1.716.368,83 per la parte pubblica;

Visto il D.Lgs. 163/2006 e ss.mm.ii.;

Visto il D.P.R. n. 554/99 e ss.mm.ii.;

Vista la determinazione n. 1 del 14.01.2009 dell'Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture;

Vista la relazione istruttoria dell'Ing. Carmine Greco, Responsabile del Settore III, prot. n. 51399 del 07/12/2010;

Ritenuto che lo studio di fattibilità per permuta è rispondente all'atto di indirizzo di cui alla deliberazione di G.C. n. 435 del 02.12.2009 come integrato dalla nota sindacale prot. n. 46527 del 05/11/2010 ed è conforme alla normativa specifica di settore sopra richiamata;

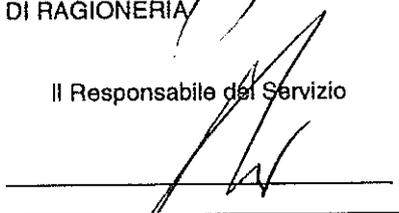
---

n.163/2006 e s.m.i. *ed individuato nei summenzionati suoli sui quali prevedere il descritto intervento immobiliare di tipo residenziale libero.*

Con separata votazione e sempre all'unanimità, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/00 recante TUEL.

:

PER LA REGOLARITA' TECNICA	UFFICIO: <u>UTC</u>
Si esprime parere FAVOREVOLE	Il Responsabile del Servizio
Capaccio (SA) <u>09-12-2010</u>	

PER LA REGOLARITA' CONTABILE:	UFFICIO DI RAGIONERIA
Si esprime parere <u>FAVOREVOLE</u>	Il Responsabile del Servizio
Capaccio (SA) <u>09-12-2010</u>	

PER IL PROFILO DI LEGITTIMITA'	
Si esprime parere _____	Il Segretario Generale
Capaccio (SA) _____	_____

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

Il Segretario Generale

F. L.

Il Sindaco

F. L.

Della suesata deliberazione venne iniziata la pubblicazione il giorno _____ e per quindici giorni consecutivi.
Data _____
Il Segretario Generale <u>F. L.</u>

Il sottoscritto Segretario attesta:- che la presente deliberazione è stata pubblicata : dal _____ al _____ che nessuna richiesta di controllo è pervenuta. Data _____
Il Segretario Generale

Trasmessa ai Capigruppo Consiliari con nota del _____
Il Segretario Generale <u>F. L.</u>

La presente deliberazione è divenuta esecutiva: <input checked="" type="checkbox"/> Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile. <input type="checkbox"/> Dopo trascorsi i dieci giorni dalla pubblicazione e senza richiesta di controllo.
Data _____
Il Segretario Generale <u>F. L.</u>