

Dipartimento pianificazione urbanistica

ASSESSORATO all'Urbanistica
Vicesindaco notaio Sabatino Santangelo



ORIGINALE

DATA

Proposta di delibera prot. n. 3 del 29/7/2010

Categoria.....Classe.....Fascicolo.....

17548 30 LUG. 2010

Annotazioni.....

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N. 2409

OGGETTO: Project financing relativo al completamento del comprensorio orientale del centro direzionale di Napoli, società concessionaria Agorà 6 spa.
Approvazione dello schema di atto aggiuntivo alla convenzione rep.77597 del 20.7.2007.

Il giorno....., nella residenza Comunale convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale. Si dà atto che sono presenti i seguenti n. 13 Amministratori in carica:

SINDACO:

Rosa IERVOLINO RUSSO

P

ASSESSORI:

SABATINO SANTANGELO

P

PASQUALE LOSA

ASSENTE

PASQUALE BELFIORE

P

MARCELLO D'APONTE

ASSENTE

PAOLO G. GIACOMELLI

P

DIEGO GUIDA

ASSENTE

GENNARO NASTI

P

AGOSTINO NUZZOLO

P

NICOLA ODDATI

ASSENTE

ALFREDO PONTICELLI

P

MARIO RAFFA

P

MICHELE SAGGESE

P

GIOIA M. RISPOLI

P

GIULIO RICCIO

P

LUIGI SCOTTI

P

GRAZIELLA PAGANO

P

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

Assume la Presidenza: Sindaco Rosa Iervolino Russo

Assiste il Segretario del Comune: Ch. Gaetano Virtuoso

IL PRESIDENTE

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

ORIGINALE

Handwritten signature

Premesso

che con delibera di giunta comunale n.1791 del 7.06.04, così come modificata con delibera di giunta comunale n.1115 del 1.04.05, con le prescrizioni in essa contenute, è stata dichiarata di pubblico interesse la proposta della soc. Agorà 6 s.c.a.r.l relativa al completamento del comparto sub orientale del Centro Direzionale di Napoli;

che la giunta comunale con delibera n.1617 del 18.04.05 ha adottato il piano urbanistico attuativo relativo al completamento del comparto sub orientale del Centro Direzionale di Napoli e, con delibera n.2297 del 14.06.05, controdeducendo alle osservazioni ad esso formulate, ha approvato il detto piano urbanistico attuativo, come configurato dalla soc. Agorà 6 s.c.a.r.l.;

che con determinazione dirigenziale n.74 del 10.11.2005 il dipartimento urbanistica, ai sensi dell'art. 37 quater della L. 109/94 e s.m.i., ha indetto una gara da svolgere con sistema della licitazione privata, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ponendo a base di gara il progetto presentato dal promotore, con le prescrizioni contenute nella delibera di giunta comunale n.1791 del 7.06.2004 e nelle delibere di giunta n.1115 del 1.04.05 e n.2297 del 14.06.2005;

che la commissione giudicatrice, nominata con determina dirigenziale n.43 del 16.05.06 del dipartimento urbanistica, non essendo pervenuta alcuna offerta, nella seduta di gara del 23.05.06, dichiarava aggiudicatario provvisorio il promotore consorzio Agorà 6, alle stesse condizioni di cui alla proposta presentata ed approvata con delibera di giunta comunale n.1791 del 7.06.04 e nelle delibere di giunta n.1115 del 1.04.05 e n.2297 del 14.06.2005;

che a seguito della verifica della documentazione prodotta dalla società aggiudicataria provvisoria e della documentazione acquisita d'ufficio, accertato il possesso, in capo al promotore, dei requisiti di cui agli artt. 75 e 98 del DPR n.554/99 nonché dei requisiti di cui all'art.3 del DPR n. 34/2000 e di tutti i requisiti richiesti dal bando e dal disciplinare di gara e acquisito il nulla osta del servizio gare di appalto a seguito delle verifiche imposte dal Protocollo di legalità stipulato tra il Comune e l'Ufficio Territoriale del Governo (UTG) di Napoli, si è provveduto all'aggiudicazione definitiva della concessione alla società consortile Agorà 6 con determina dirigenziale n.15 del 3.03.2007 del dipartimento urbanistica;

che in data 20/07/2007, è stata stipulata la convenzione rep. n. 77597 tra il comune di Napoli e la società concessionaria Agorà 6 s.c.a.r.l.;

che in data 11 ottobre 2007, con atto per notaio Stefano Santangelo, in ottemperanza all'articolo 28 della convenzione Rep.n.77957/2007, è stata costituita la società di progetto denominata Agorà 6 s.p.a., in forma di società per azioni, con capitale sociale pari a € 7,5 milioni;

che ai sensi dell'art.156 del D.lgs 163/2006 la predetta società è subentrata a titolo originario nella concessione;

che con delibera n.24 del 29.01.2009 è stato approvato il progetto definitivo relativo ai lavori di completamento del comprensorio orientale del centro direzionale;

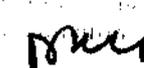
che detto progetto definitivo ha recepito le modificazioni e integrazioni già imposte con le delibere prima citate, quelle ulteriori concordate in sede di redazione del progetto stesso, nonché quelle derivanti dalla normativa sopravvenuta, in particolare dal D.lgs n.192/2005;

che la suddetta delibera di approvazione n.24/2009 ha avuto esclusiva valenza tecnica e non ha riguardato gli aspetti economico-finanziari di cui alla richiesta di revisione del piano economico finanziario del 2004;

che con delibera n.279 del 1 marzo 2010 la giunta comunale ha approvato- nei limiti di cui in motivazione- ai sensi dell'art.143 del D.lgs 163/2006 - la revisione del piano economico finanziario, presentata dal Concessionario in data 6 agosto 2009, concedendo ad Agorà 6 Spa le seguenti misure di riequilibrio economico-finanziario:

- l'incremento dei canoni di locazione mensili degli appartamenti destinati a giovani coppie e/o anziani e portatori di handicap, per un importo (riferimento anno 2004) pari a 6,54 €/mese al netto di IVA al 10%;

 GENERALE


ARCH. ROBERTO GIANINI 2

- l'incremento del prezzo di vendita degli appartamenti di edilizia convenzionata per un importo complessivo (anno 2004) pari a 125,3 €/mq al netto di IVA;
- la concessione del diritto allo sfruttamento economico di ulteriori posti auto rispetto al numero complessivo di 1.500 già previsto nella convenzione (per una richiesta di diritto di gestione di complessivi 1.668 posti auto);
- la facoltà di alienare a terzi, per conto del Comune, in diritto di superficie della durata di 99 anni, i posti auto coperti (in numero pari a 112), di cui è stata prevista la realizzazione ai piani interrati della struttura cinema multisala.

che le suddette misure di riequilibrio non comportano esborsi aggiuntivi a carico del Comune.

Che con la medesima deliberazione 279/2010 la giunta ha approvato il progetto esecutivo relativo alle seguenti opere: viabilità; sistema fognario; parco e attrezzature; centro sportivo; ripristino e completamento dell'impianto sportivo esistente e relativo parcheggio; cinema multisala; scuola; parcheggi; edilizia residenziale in locazione e ha previsto, al fine di recepire le modifiche derivanti dalla revisione del piano economico finanziario, l'integrazione della convenzione Rep.n.77957/2007 mediante atto aggiuntivo, aggiornando anche i contenuti della stessa.

Considerato

Che l'allegato atto aggiuntivo ha, pertanto, ad oggetto il recepimento, nell'ambito della convenzione Rep.n.77597/2007 delle modifiche ed integrazioni intervenute a seguito della redazione ed approvazione del progetto esecutivo e della revisione del piano economico finanziario di cui alla delibera di G.C. n.279 dell' 1.3.2010.

Che per quanto riguarda gli aspetti fiscali, in data 14 settembre 2009, prot. n 380 il Comune di Napoli, nella persona del Sindaco ha presentato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale Campania, una istanza di interpello in merito alla natura, ai fini dell'applicabilità dell'imposta sul valore aggiunto, del contributo di cui all'art.143 comma 4 del D.Lgs. n.163/2006 nell'ambito del cd. project financing.

Che l'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro al suddetto interpello con nota prot. n.914-43278/2009, con la quale ha concluso ritenendo *assoggettabile ad IVA l'operazione di cessione delle aree effettuata dal Comune, ai sensi del DPR n. 633/1972, con applicazione dell'aliquota ordinaria e che la base imponibile di riferimento è costituita, ..., dal valore normale dei beni e dei servizi che formano oggetto di ciascuna delle operazioni permutative.* Ritiene, pertanto, l'Agenzia che ai sensi dell'art. 11 del DPR 633/1972 ciascuna delle operazioni costituenti il contratto di permuta sia autonomamente valutata ai fini dell'assoggettamento ad imposta.

Che inoltre l'Agenzia ha ritenuto, dall'esame della convenzione rep 77597/2007 che il regime giuridico di cui si è avvalso l'ente territoriale nel disciplinare la fase di realizzazione della concessione è assimilabile a quello privatistico, con la conseguenza che l'attività ascrivibile al Comune di Napoli, nel descritto contesto, è qualificabile come attività commerciale.

Che in seguito al suddetto parere dell'Agenzia nella riunione del 20 luglio 2010 di cui alla nota prot. n.314 del 22 luglio 2010 del Vice Sindaco si è concordata la seguente procedura:

a) la società Agorà6 dovrà presentare fattura, in un'unica soluzione o in più volte in base a quanto previsto dall'art.20 della convenzione, per il prezzo di cui all'art. 143 comma IV del D. lgs 163/2006 s.i.m. e della convenzione rep 77597/2007 fino alla concorrenza dell'importo pari a € 57.001.000,00 oltre IVA. Tale fattura sarà assoggettata ad IVA con aliquota pari al 10%.

b) in base all'art. 20 della convenzione Rep. 77597/2007, il Comune di Napoli a sua volta, in luogo del versamento delle somme dovute per il pagamento del prezzo di cui al punto precedente, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 143 comma IV del D. lgs 163/2006, si impegna a trasferire ad Agorà 6, aree di valore predeterminato fino alla concorrenza di € 57.001.000,00 oltre IVA. Per tale cessione il Comune emetterà una fattura con aliquota Iva ordinaria pari al 20%, in linea con il parere dell'Agenzia delle Entrate.

c) A seguito della cessione delle aree a fronte del prezzo di cui all'art. 143 comma 4 del D. lgs 163/2006 ed alla conseguente emissione delle rispettive fatture il concessionario dovrà incassare, sempre con le modalità di cui al richiamato art.20 della convenzione, dal Comune



2010

Dipartimento Campania
 il Comune di Napoli

ARCH. ROBERTO GIANNI

un importo di IVA gravante sul prezzo pari a € 5.700.100,00 mentre dovrà versare al Comune un importo di IVA sulla cessione delle aree per € 11.400.200,00,

che il Concessionario si è impegnato nell'allegato atto aggiuntivo a versare al Comune, all'atto della cessione delle aree, la differenza a proprio debito ammontante ad € 5.700.100,00 restando inteso che la restante quota sarà compensata tra le parti.

Che il Concedente e il concessionario - nell'allegato atto aggiuntivo - hanno dato atto che, nel caso in cui le aree siano trasferite frazionatamente attraverso più transazioni, la base imponibile IVA per le operazioni di cui ai punti a) e b) che precedono, sarà per ogni specifica cessione pari al valore delle aree dichiarato nell'atto di cessione stesso.

Che il Comune ed Agorà 6 compenseranno le rispettive posizioni IVA a debito ed a credito e pertanto la società Agorà 6 provvederà a versare al Comune la differenza.

Che Il Comune lascia del tutto libero il concessionario di svolgere qualunque azione fiscale di rimborso a fronte del pagamento dell'IVA inoltrando una istanza alle autorità competenti tendente al riottenimento di quanto versato ed eventualmente non dovuto.

Ritenuto

che sono stati iscritti nel bilancio annuale dell'Ente (2009), appositi capitoli come segue:

nella parte entrata:

capitolo 405200 per € 5.700.100,00

cap. 401115 per € 57.000.1000

e nella parte spesa

cap.105200 per € 5.700.100,00;

cap. 201115 per € 57.000.1000

che pertanto si rende necessario iscrivere nel bilancio di previsione 2010, in sede di riequilibrio di bilancio, la differenza di IVA a credito del Comune ammontante ad €5.700.100,00.

Visto

Il testo unico degli EE.LL. D.lgs. n.267/2000;

Il D.Lgs. n.163/2006;

Il DPR n. 633/1972

Si allega, quale parte integrante del presente atto, lo schema di atto aggiuntivo alla convenzione rep. 77597/2007, composto complessivamente da n. 10... pagine, progressivamente firmate e numerate:

La parte narrativa, i fatti, gli atti citati, le dichiarazioni ivi comprese sono vere e fondate e quindi redatte dal Coordinatore sotto la propria responsabilità tecnica, per cui sotto tale profilo, lo stesso qui di seguito sottoscrive.

IL COORDINATORE

(arch. Roberto Gianni)

Per tutti i motivi esposti

DELIBERA

1-Approvare, al fine di recepire le modifiche derivanti dalla revisione del piano economico

GENERAL

Dipartimento di Economia
Dipartimento di Economia

(ARCH. ROBERTO GIANNI)

5
finanziario e del progetto esecutivo di cui alla delibera di giunta comunale n.279/2010 l'allegato schema di atto aggiuntivo alla convenzione rep. n. 77957/2007.

2- Autorizzare il Coordinatore del Dipartimento pianificazione urbanistica ad intervenire in rappresentanza del Comune per la stipula dell'atto aggiuntivo alla convenzione rep.77597/2007 di cui allo schema approvato e allegato al presente provvedimento.

3- Riservarsi di apportare, in sede di riequilibrio, le necessarie variazioni al bilancio di previsione per l'anno 2010 consistenti nella previsione della entrata di ulteriori € 5.700.100,00 a titolo di IVA sulle cessioni delle aree da parte del Comune a fronte del prezzo di cui alla convenzione rep.77597/2007 e previsto dall'art. 143 comma IV d.lgs 163/2006.

Il coordinatore
del dipartimento pianificazione urbanistica
(arch. Roberto Gianni) *Roberto Gianni*

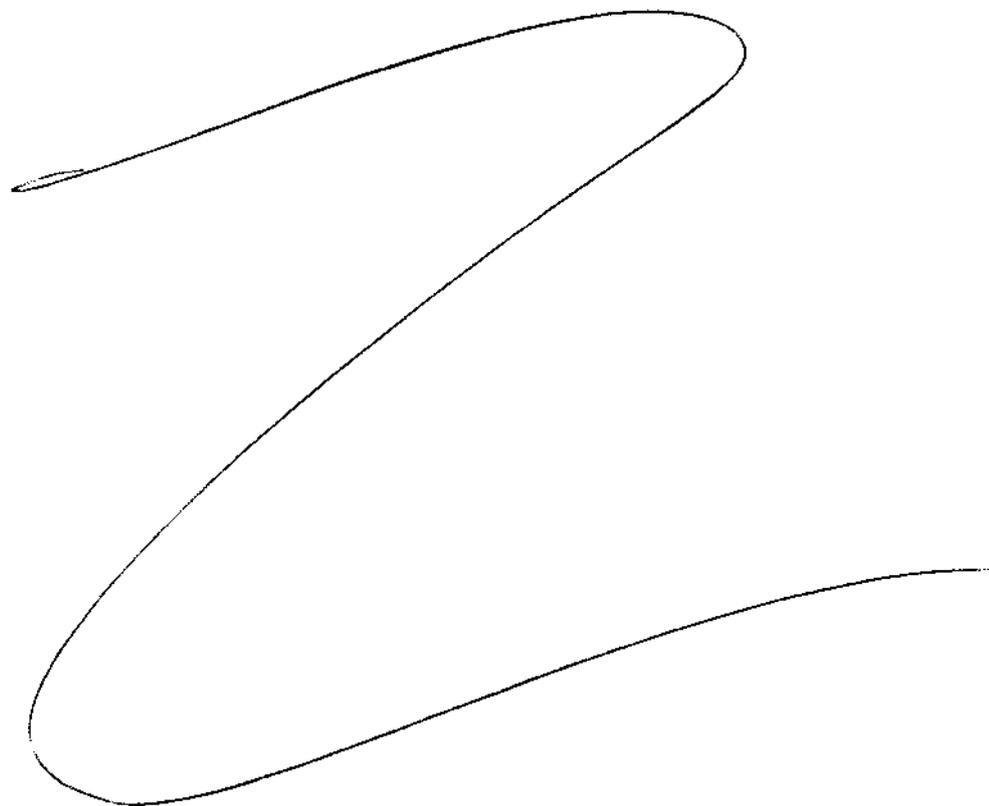
Il Vice Sindaco
(notaio Sabatino Santangelo) *Sabatino Santangelo*

Segue dichiarazione di esecuzione
immediata su intercalare allegato

IL SEGRETARIO

Roberto Gianni
GENERALE

6



LA GIUNTA ,

Considerato che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 in quanto occorre dare immediatamente corso alle incombenze di cui alla deliberazione innanzi adottata

Con voti UNANIMI

DELIBERA

di dare esecuzione immediata alla presente deliberazione dando mandato ai competenti uffici di attuarne le determinazioni. Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO
RRS

IL SEGRETARIO GENERALE




7

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 3 del 29/7/10 AVENTE AD OGGETTO:

Project financing relativo al completamento del comprensorio orientale del centro direzionale di Napoli, società concessionaria Agorà 6 spa.
Approvazione dello schema di atto aggiuntivo alla convenzione rep.77597 del 20.7.2007.

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

Napoli,

IL DIRIGENTE 
(arch.Roberto Gianni)


(ARCH. ROBERTO GIANNI)

8

Pervenuta in Ragioneria Generale il Prot. 17548
Il Dirigente del Servizio di Ragioneria, esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000, il seguente parere di regolarità contabile in ordine alla suddetta proposta:

v. parere allegato

Addi. 30.07.12

AV IL RAGIONIERE GENERALE
fn

ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE

La somma di €.....viene prelevata dal Titolo.....Sez.....
Rubrica.....Cap.....() del Bilancio 20....,
che presenta
la seguente disponibilità:

Dotazione	€.....	
Impegno precedente	€.....	
Impegno presente	€.....	€.....
Disponibile	€.....	

Ai sensi e per quanto disposto dall'art.151, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, si attesta la copertura finanziaria della spesa di cui alla suddetta proposta.

Addi.....

IL RAGIONIERE GENERALE

Dipartimento pianificazione
il coordinatore *mm*
(ARCH. ROBERTO GIANNI)



COMUNE DI NAPOLI

DIPARTIMENTO RAGIONERIA GENERALE
Servizio Controllo Spese per LL.PP.

9

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE reso ai sensi dell'art.49, comma 1, D. Lgs.267/2000
in ordine alla proposta di deliberazione del Dipartimento Pianificazione Urbanistica
Prot. n.03 del 29.07.2010
IT 547 del 30.07.2010

Con la proposta in esame si dispone, tra l'altro, l'approvazione dell'atto aggiuntivo, così come stabilito dalla Giunta Comunale in sede di approvazione della Deliberazione n. 279/2010, finalizzato al recepimento delle modifiche al piano economico finanziario dell'operazione di project financing.

Al riguardo nulla si osserva.

Per quanto attiene gli aspetti fiscali dell'operazione, il provvedimento in esame prende atto dei contenuti dell'interpello richiesto dal Comune all'Agenzia delle Entrate Dir. Reg.le della Campania e rilasciato in data 24 novembre 2009 con prot. n. 914-43278/2009.

Atteso che trattasi di attività commerciali il Servizio proponente dovrà richiedere l'istituzione dei registri IVA, al fine di adempiere a quanto prescritto dal D.P.R. 633/72, disciplinante l'Imposta sul Valore Aggiunto.

La differenza d'importo tra l'IVA a credito e l'IVA a debito, derivante dalla cessione dei suoli sarà versata dal Concessionario in sede di stipula del relativo atto di cessione, o dei singoli atti se la consegna avverrà in modo frammentato; e ciò al fine di consentire il versamento all'Erario del dovuto da parte del Comune.

In nessun caso è ipotizzabile la possibilità di prevedere un'eventuale compensazione.

Il Dirigente
Serv. Adempimenti Fiscali
Dott. Bruno D'Agostino

Il Dirigente
Serv. Controllo Spese per LL.PP.
Dott. Rosanna Volpicelli

Il Ragioniere Generale
Dott. Rosaria Rossi

Proposta di deliberazione n. 3 del 29/07/2010 del Dipartimento Pianificazione Urbanistica acquisita al Servizio Segreteria della Giunta Comunale in data 30 luglio 2010.

OSSERVAZIONI DEL SEGRETARIO GENERALE

10

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica svolta dal Servizio proponente;

Letto il parere di regolarità tecnica in ordine alla proposta in esame che recita: "FAVOREVOLE.";

letto il parere di regolarità contabile che recita: "Con la proposta in esame si dispone, tra l'altro, l'approvazione dell'atto aggiuntivo, così come stabilito dalla Giunta Comunale in sede di approvazione della Deliberazione n. 279/2010, finalizzato al recepimento delle modifiche al piano economico finanziario dell'operazione di project financing. Al riguardo nulla si osserva. [...] il provvedimento in esame prende atto dei contenuti dell'interpello richiesto dal Comune all'Agenzia delle Entrate [.....] Atteso che trattasi di attività commerciali il Servizio proponente dovrà richiedere l'istituzione dei registri IVA, al fine di adempiere a quanto prescritto dal D.P.R. 633/72, disciplinate l'Imposta sul Valore Aggiunto. La differenza d'importo tra l'I.V.A. a credito e l'IVA a debito, derivante dalla cessione dei suoli sarà versata dal Concessionario in sede di stipula del relativo atto di cessione [.....] In nessun caso è ipotizzabile la possibilità di prevedere un'eventuale compensazione";

Preso atto delle motivazioni e delle dichiarazioni espresse nella parte narrativa, redatta con attestazione di responsabilità dal dirigente proponente, da cui risulta, tra l'altro, che:

- con delibera n. 279 del 1 marzo 2010 la giunta comunale ha approvato la revisione del piano economico finanziario, presentata dal Concessionario in data 6 agosto 2009, concedendo ad Agorà 6 Spa alcune misure di riequilibrio che non comportano esborsi aggiuntivi a carico del Comune di Napoli;
- l'atto aggiuntivo, da approvare con la proposta in esame, ha ad oggetto il recepimento nell'ambito della Convenzione Rep. n. 77597/2007 delle modifiche ed integrazioni intervenute a seguito della redazione ed approvazione del progetto esecutivo e della revisione del piano economico finanziario di cui alla delibera di G.C. n. 279 dell'1.3.2010;

L'atto aggiuntivo alla Convenzione, risulta redatto dal Coordinatore del Dipartimento Pianificazione Urbanistica e dal Dirigente del Servizio supporto Giuridico-Economico in materia Urbanistica. In capo ai dirigenti che hanno redatto e firmato lo schema di atto, resta la responsabilità sulla conformità e coerenza dei contenuti rispetto agli atti precedentemente approvati; da ultimo la deliberazione di Giunta Comunale n. 279 del 1 marzo 2010, con la quale si approvavano, con misure di riequilibrio economico-finanziario, la revisione del piano economico finanziario presentato dal Concessionario e il progetto esecutivo dei lavori di completamento del comprensorio orientale del Centro direzionale. In proposito si richiamano, allegandole al presente atto, le osservazioni della Segreteria Generale espresse in occasione della approvazione di tale atto.

Si evidenzia che il parere di regolarità contabile ha sottolineato, in merito al pagamento dell'IVA, che il concessionario, in sede di stipula del relativo atto di cessione o dei singoli atti, se la consegna avverrà in modo frammentario, verserà la differenza d'importo tra l'IVA a credito e l'IVA a debito, derivante dalla cessione dei suoli. alcuna compensazione, invece, sarà possibile nei confronti dell'Erario nel versamento del dovuto a fini IVA. Infatti, come riportato nella parte narrativa della proposta di delibera, l'Agenzia delle Entrate nel riscontro all'interpello presentato dal Comune di Napoli ha, tra l'altro, asserito che è: "assoggettabile

D.G.

RRS



ad IVA l'operazione di cessione delle aree effettuata dal comune, ai sensi del DPR n. 633/1972, con applicazione dell'aliquota ordinaria e che la base imponibile di riferimento è costituita,....., dal valore normale dei beni e dei servizi che formano oggetto di ciascuna delle operazioni permutative";

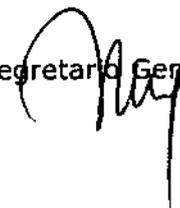
M

Si ricorda che:

- ai sensi dell'art. 143, comma 5 e 6 del D.lgs. 163/2006 "A titolo di prezzo, le amministrazioni aggiudicatrici possono cedere in proprietà o in diritto di godimento beni immobili nella propria disponibilità, o allo scopo espropriati, la cui utilizzazione sia strumentale o connessa all'opera da affidare in concessione, nonché beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico [.....]. La concessione ha di regola durata non superiore a trenta anni";
- ai sensi dell'art. 107, comma 2, del D.lgs. 267/2000: "Spettano ai dirigenti tutti i compiti, compresa l'adozione degli atti e provvedimenti amministrativi che impegnano l'amministrazione verso l'esterno [.....]" e ai sensi del comma 3 del medesimo articolo "sono attribuiti ai dirigenti tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo adottati dai medesimi organi [.....]";
- che la responsabilità in merito alla regolarità tecnica viene assunta dal dirigente che sottoscrive la proposta, con particolare riguardo alla completezza dell'istruttoria, alla conformità della proposta stessa alla specifica normativa di settore, nonché alla congruità e coerenza delle scelte rispetto agli indirizzi e obiettivi contenuti negli atti di programmazione dell'Ente.

Competono all'Organo deliberante, nell'autonomia delle proprie valutazioni, le determinazioni conclusive sulla proposta.

Il Segretario Generale



02-8-10

RRS

12

Proposta di delibera del Dipartimento Pianificazione e Urbanistica prot. 1 del 10 febbraio 2010

16

Osservazioni del Segretario Generale

Sulla scorta dell'istruttoria tecnica del Servizio proponente;

letto il parere di regolarità tecnica che recita: "Favorevole";

Visto il parere di regolarità contabile col quale l'Ufficio di Ragioneria, nell'indicare la necessità che nel bilancio di previsione 2010 e pluriennale 2010-2012 sia appostata nella parte spesa (il prezzo di cui al comma 4 dell'art. 143 del D.lgs. 163/2006) e nella parte entrata (il valore imponibile delle aree da cedere in proprietà al concessionario) la somma di € 57.001.000, evidenzia che l'onere relativo alle variazioni nei sottoservizi rimane in carico al concessionario e che nel piano economico finanziario che si propone di variare con la deliberazione esiste un errore materiale nella quantificazione dell'IVA pari ad € 5.700.100. L'onere a carico dell'Amministrazione, che consentirà l'equilibrio economico-finanziario dell'attività di project financing in esame è dato ai sensi del comma 5 dell'art. 143 del D.Lgs. 163/2006, dalla cessione al concessionario del diritto di proprietà di aree, già individuate, rientranti nel patrimonio disponibile.

Preso atto delle attestazioni riportate nella parte narrativa, redatta dal dirigente del servizio proponente, con sottoscrizione di responsabilità, da cui, tra l'altro, si evince che:

- con deliberazione n. 24 del 29 gennaio 2009 è stato approvato il progetto definitivo relativo ai lavori di completamento del comprensorio orientale del centro direzionale – ambito 10.02- della variante al piano regolatore generale, centro storico, zona orientale e zona nord-occidentale presentato dalla Società Agorà 6 Spa, nell'ambito della procedura di project financing;
- detto progetto definitivo ha recepito le modificazioni e integrazioni già imposte con deliberazioni precedenti, quelle ulteriori concordate in sede di redazione del progetto stesso, nonché quelle derivanti dalla normativa sopravvenuta, in particolare dal D.lgs. 192/2005;
- la deliberazione n. 24 del 29 gennaio 2009 ha avuto esclusiva valenza tecnica e non ha riguardato gli aspetti economici-finanziari di cui alla richiesta di revisione del piano economico finanziario avanzata da Agorà 6 Spa;
- il concessionario Agorà 6 Spa ha trasmesso al Dipartimento Pianificazione Urbanistica il nuovo progetto esecutivo integrato e modificato in relazione ai lavori di completamento del centro direzionale e la revisione ultima del piano economico finanziario "nella versione asseverata da UGF Merchant Spa in data 3 agosto 2009";
- il Dipartimento Pianificazione Urbanistica ha condotto un approfondito esame istruttorio su detto progetto esecutivo verificando la conformità degli elaborati alla normativa vigente e a quella di settore;
- ai sensi dell'art. 143 del D.lgs. 163/2006 "Le variazioni apportate dalla stazione appaltante a detti presupposti o condizioni di base, nonché le norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, quando determinano una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza delle concessioni. In mancanza della predetta revisione il concessionario può recedere dal contratto";
- che la revisione del piano economico finanziario esaminato nella sua interezza e anche relativamente ai singoli elementi che lo compongono, recepisce e rispecchia gli effetti economico-finanziari generati dalle modificazioni gestionali, fiscali e finanziarie e dai miglioramenti funzionali e prestazionali apportati alla struttura progettuale emersi in sede di progettazione definitiva ed esecutiva;

VISTO:
Il Sindaco
R R S

IL SEGRETARIO GENERALE

- 13
17
- le misure di riequilibrio proposte dal concessionario non comportano, comunque, esborsi aggiuntivi a carico del concedente;
 - *“la relazione istruttoria contiene tutti gli elementi utili all'approvazione del progetto esecutivo delle opere pubbliche e del piano economico finanziario”*;

Atteso che la proposta consiste nell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di completamento del comprensorio orientale del Centro Direzionale di Napoli e nella revisione dell'originario piano economico – finanziario in base al quale fu costituito il rapporto contrattuale col concessionario con convenzione rep. 77957/2007, per il riequilibrio (economico-finanziario) degli investimenti mediante l'introduzione di un compendio di misure, riportate nel dispositivo dell'atto, che, secondo la relazione istruttoria che accompagna la proposta, *“non comportano alcun esborso aggiuntivo a carico del conducente”* e *“sono tali da garantire la rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio economico finanziario dell'intervento anche in riferimento all'art. 143 del D.Lgs. 163/2006”*.

Al riguardo, si osserva:

- la progettazione esecutiva è regolata dall'art. 93 -comma 5 del d.lgs. 163/2006- *“Il progetto esecutivo [...] deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale da consentire che ogni elemento sia identificabile in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. [...] Il progetto esecutivo deve essere altresì corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti da redigersi nei termini, con le modalità, i contenuti, i tempi e la gradualità stabiliti dal regolamento di cui all'articolo 5.”*, con obbligo di effettuarne la verifica prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 112 del citato decreto, nonché dagli artt. 35 e seguenti del DPR 554/99, con particolare riferimento alla prescrizione prevista dall'art. 47 in ordine alla *“Validazione del progetto”*;
- l'art. 143, comma 8, richiamato nella proposta e qui in avanti riportato, ha disciplinato le ipotesi in cui eventuali sopravvenienze possano comportare un mutamento delle condizioni e dei presupposti originari posti a base dell'equilibrio economico-finanziario, prevedendo in tali casi che la stazione appaltante proceda alla revisione del piano quale momento di rinegoziazione volto a mantenere inalterato l'originario equilibrio sinallagmatico anche attraverso la proroga del termine della concessione, salvo che le parti, come chiarito dalla Giurisprudenza, abbiano già stabilito contrattualmente le modalità di rideterminazione dell'equilibrio economico-finanziario: *“[...] I presupposti e le condizioni di base che determinano l'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione, da richiamare nelle premesse del contratto, ne costituiscono parte integrante. Le variazioni apportate dalla stazione appaltante a detti presupposti o condizioni di base, nonché le norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuovi meccanismi tariffari o nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, quando determinano una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione, da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio, anche tramite la proroga del termine di scadenza delle concessioni. In mancanza della predetta revisione il concessionario può recedere dal contratto. Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino più favorevoli delle precedenti per il concessionario, la revisione del piano dovrà essere effettuata a favore del concedente”*.
- L'asseverazione del piano costituisce valutazione della fattibilità dell'investimento sotto il profilo finanziario, della remuneratività dello stesso e della capacità di generare flussi di cassa positivi. Essa, come chiarito dall'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici (Avcp) con l'atto di regolazione n. 14/2001, deve attestare la correttezza del piano economico finanziario e la congruità delle relative poste utilizzate per la sua elaborazione.
- L'art. 153, comma 9 del D.lgs. 163/06 nel testo vigente per effetto del D.lgs. 152/2008 – entrato in vigore il 17/10/2008 – prevede che il piano economico finanziario sia asseverato da una banca, rinviandone i contenuti di dettaglio al regolamento attuativo del Codice dei Contratti;

TESTO:
il Sindaco
RRK

CONCESSIONARIO
STEFANO

14 18

- Nelle more dell'adozione del Regolamento, la determinazione del 14/1/2009 n. 1 adottata dall'Avcp rimanda, sul punto, ai propri precedenti atti di regolazione n. 34 del 18/7/2000 e n. 14 del 5/7/2001;

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

Nel riportarsi alle considerazioni svolte nel parere di regolarità contabile, resta intesa la conformità della soluzione progettuale proposta alle disposizioni funzionali, prestazionali e tecniche contenute nella progettazione di livello inferiore, nonché alla normativa urbanistica-edilizia, paesaggistica, ambientale ed a quant'altro vigente in materia di vincoli a fronte dei quali necessita acquisire, per la realizzazione delle opere, provvedimenti autorizzativi, pareri o nulla osta dalle Autorità preposte alla loro tutela.

Competono all'Organo deliberante, nell'autonomia delle proprie valutazioni, le determinazioni conclusive sulla proposta.

Napoli,

Il Segretario Generale



21-3-10

VISTO:
Il Sindaco

RRS

ALLEGATI COSTITUENTI PARTE
INTEGRANTE DELLA
DELIBERAZIONE DI G. C.
N. 1409...DEL...02-8-2010

ATTO AGGIUNTIVO ALLA CONVENZIONE Rep. n. 77597 DEL 20.7.2007

Tra il Comune di Napoli "Concedente"

e "Agorà 6" SpA, con sede in Napoli al viale Gramsci n.22, costituita tra le seguenti imprese: Consorzio Cooperative Costruzioni, A.D.A.MAR. srl, Schiavo & C. SpA, ingg. Loy Donà Brancaccio L.D.B. SpA, ing. Sergio Fiore srl, SV.I.M. srl e Consorzio Nazionale Servizi soc. coop."Concessionario".

insieme indicati come "Parti"

Premesso

che, in data 20/07/2007, è stata stipulata la convenzione rep. n. 77597 tra il comune di Napoli e la società concessionaria Agorà 6 s.c.a.r.l. _relativa alla concessione di costruzione e gestione del completamento del comparto sub orientale del Centro Direzionale di Napoli (di seguito indicata come "**la concessione**")_di cui alle delibere di G.C. n.1791 del 7 giugno 2004, n.1115 del 1 aprile 2005, n.1617 del 18 aprile 2005 e n.2297 del 14 giugno 2005;

che in data 11 ottobre 2007, con atto per notaio Stefano Santangelo, in ottemperanza all'articolo 28 della convenzione Rep.n.77957/2007, è stata costituita la società di progetto denominata Agorà 6 s.p.a., in forma di società per azioni, con capitale sociale pari a € 7,5 milioni;

che ai sensi dell'art.156 del D.lgs 163/2006 la predetta società è subentrata a titolo originario nella concessione;

che con delibera n.24 del 29.01.2009 è stato approvato il progetto definitivo relativo ai lavori di completamento del comprensorio orientale del centro direzionale;

che il progetto definitivo ha recepito le modificazioni e integrazioni già imposte con le delibere prima citate, quelle ulteriori concordate in sede di redazione del progetto stesso, nonché quelle derivanti dalla normativa sopravvenuta, in particolare dal D.lgs n.192/2005;

che la suddetta delibera di approvazione n.24/2009 ha avuto esclusiva valenza tecnica e non ha riguardato gli aspetti economico-finanziari attinenti sia alla richiesta di revisione del piano economico finanziario alla proposta dichiarata di pubblico interesse con la citata delibera n.1791/2004) avanzata da Agorà 6 Spa con le note prot. n.1325/Dip del 23 luglio 2008, prot. n.2023/Dip del 16 dicembre 2008 e prot. n.2065/Dip del 23 dicembre 2008, sia alle questioni relative all'entità e modalità di versamento dell'IVA da parte dell'Amministrazione concedente sulle aree da cedere al concessionario a titolo di contributo;

che con delibera n.279 del 1 marzo 2010 la giunta comunale ha approvato- nei limiti di cui in motivazione- ai sensi dell'art.143 del D.lgs 163/2006 - la revisione del piano economico finanziario, presentata dal Concessionario in data 6 agosto 2009, concedendo ad Agorà 6 Spa le seguenti misure di riequilibrio economico-finanziario:

- incremento dei canoni di locazione mensili degli appartamenti destinati a giovani coppie e/o anziani e portatori di handicap, per un importo (riferimento anno 2004) pari a 6,54 €/mese al netto di IVA al 10%;
- incremento del prezzo di vendita degli appartamenti di edilizia convenzionata per un importo complessivo (anno 2004) pari a 125,3 €/mq al netto di IVA;

- concessione del diritto allo sfruttamento economico di ulteriori posti auto rispetto al numero complessivo di 1.500 già previsto nella convenzione (per una richiesta di diritto di gestione di complessivi 1.668 posti auto);
- facoltà di alienare a terzi, per conto del Comune, in diritto di superficie della durata di 99 anni, i posti auto coperti (in numero pari a 112), di cui è stata prevista la realizzazione ai piani interrati della struttura cinema multisala.

Che con la medesima deliberazione 279/2010 la giunta ha approvato il progetto esecutivo relativo alle seguenti opere: viabilità; sistema fognario; parco e attrezzature; centro sportivo; ripristino e completamento dell'impianto sportivo esistente e relativo parcheggio; cinema multisala; scuola; parcheggi; edilizia residenziale in locazione e ha previsto, al fine di recepire le modifiche derivanti dalla revisione del piano economico finanziario, l'integrazione della convenzione Rep.n.77957/2007 mediante atto aggiuntivo, aggiornando anche i contenuti della stessa;

che la disciplina della concessione si fonda sul rispetto dell'equilibrio economico finanziario e sulla base dei presupposti e delle condizioni previste nella convenzione rep. n. 77597/2007 e nel piano economico finanziario allegato (approvato con delibera G.C. 1791/2004);

che l'equilibrio economico finanziario è calcolato con riferimento ai seguenti parametri finanziari:

- Debt Service Cover Ratio (DSCR), valore medio pari a 1,34.
- Loan Life Cover Ratio (LLCR) pari a 1,56.
- Tasso di Rendimento Interno del progetto (TIR), pari a 10,44% ante imposte e 8,77% dopo le imposte,

nonché, fermo restando tutto quanto previsto nella convenzione rep. n. 77597/2007, sulla base dei presupposti e delle condizioni di seguito elencati:

- a) conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti che consente la immediata realizzabilità dello stesso;
- b) piena disponibilità da parte dell'amministrazione comunale delle aree oggetto della presente convenzione;
- c) caratteristiche e valore, come determinato dall'Amministrazione comunale sulla base della stima elaborata dall'Agenzia per il Territorio in data 17 Aprile 2003 prot. 988, delle aree da cedere da parte dell'Amministrazione stessa quale contributo al perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario dell'investimento;
- d) realizzabilità dell'intervento nei tempi ed alle condizioni previste nella presente convenzione;
- e) mantenimento delle destinazioni d'uso di tutte le aree interessate dall'operazione, sia per il valore attribuito alle stesse che ai fini della compatibilità urbanistica ed ambientale del progetto che è adeguato alla riclassificazione sismica della zona di Napoli di cui al Delibera di Giunta regionale n.5447 del 7/11/2002;
- f) previsione che il completamento del comparto, per la parte non oggetto della concessione, avvenga con modalità e tempi tali da non intralciare o rallentare le attività del Concessionario;
- g) tempi di sviluppo dell'intero progetto, come programmati dal Concessionario nel piano economico e finanziario e come positivamente verificati dall'Amministrazione;
- h) possibilità per il Concessionario di operare sulla base delle tariffe proposte e dei meccanismi revisionali delle stesse, così come previsti dal piano economico finanziario;

il dipartimento provinciale zona 1 del 10/11/2014
il coordinatore

mi
ARCH. ROBERTO GIANNI

- i) possibilità di gestire i parcheggi in base alle ipotesi contenute nel piano economico e finanziario;
- l) sul presupposto che il Concedente, nelle aree di propria pertinenza, pratici tariffe non inferiori a quelle vigenti al momento dell'applicazione;
- m) durata della concessione in trenta anni dalla stipula della convenzione Rep.n.77957/2007;
- n) incremento dei canoni di locazione mensili degli appartamenti destinati a giovani coppie e/o anziani e portatori di handicap, per un importo (riferimento anno 2004) pari a 6,54 €/mese al netto di IVA al 10%;
- o) incremento del prezzo di vendita degli appartamenti di edilizia convenzionata per un importo complessivo (anno 2004) pari a 125,3 €/mq al netto di IVA;
- p) concessione del diritto allo sfruttamento economico di ulteriori posti auto rispetto al numero complessivo di 1.500 già previsto nella convenzione Rep.n.77957/2007 (per una richiesta di diritto di gestione di complessivi 1.668 posti auto);
- q) facoltà di alienare a terzi, per conto del Comune, in diritto di superficie della durata di 99 anni, i posti auto coperti (in numero pari a 112), di cui è stata prevista la realizzazione ai piani interrati della struttura cinema multisala;
- r) ogni altro elemento - di fatto o di diritto - su cui si fondano le stime e le previsioni poste a base Del piano economico finanziario e sua revisione incluso il fabbisogno finanziario ivi indicato.

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Richiamo delle premesse e degli allegati.

I - Le premesse, gli atti ivi richiamati anche se non materialmente allegati i formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2 - Oggetto dell'atto aggiuntivo alla convenzione Rep.n.77957/2007

I - Il presente atto aggiuntivo (di seguito denominato "atto aggiuntivo") ha ad oggetto il recepimento, nell'ambito della convenzione Rep.n.77957/2007 (di seguito denominata "convenzione"), delle modifiche ed integrazioni intervenute a seguito della redazione ed approvazione del progetto esecutivo e della revisione del piano economico finanziario di cui alla delibera di G.C. n.279 dell' 1.3.2010.

Dipartimento Pianificazione Urbanistica
 ANU RESERVA CO...

Articolo 3 - Società di progetto

I - In data 11 ottobre 2007, con atto per notaio Stefano Santangelo, in ottemperanza all'articolo 28 della convenzione Rep.n.77957/2007, è stata costituita la società di progetto denominata Agorà 6 s.p.a., in forma di società per azioni, con capitale sociale pari a € 7,5 milioni.

Ai sensi dell'art.156 del D.lgs n.163/2006 la predetta società è subentrata a titolo originario nella concessione.

II - Le quote di partecipazione al capitale della società di progetto alla data della presente Convenzione sono detenute da:

1. CONSORZIO COOPERATIVE COSTRUZIONI per la somma di € 3.029.850,00 pari a numero 3.029.850 azioni;
2. A.D.A.MAR S.r.l. per la somma di € 1.200.000,00 pari a numero 1.200.000 azioni;
3. ING. LOY DONA' E BRANCACCIO L.D.B. S.P.A per la somma di € 1.200.000,00 pari a numero 1.200.000 azioni;

4. SCHIAVO & C. s.p.a. per la somma di € 1.162.000,00 pari a numero 1.162.500 azioni;
5. SV.IM. S.R.L. per la somma di € 862.500,00 pari a numero 862.500 azioni;
6. ING. SERGIO FIORE S.R.L. per la somma di € 37.500,00 pari a numero 37.500 azioni;
7. CONSORZIO NAZIONALE SERVIZI S.C.R.L. per la somma di € 7.6500,00 pari a numero 7.650 azioni;

CAPO II AMMONTARE DELL'INVESTIMENTO - RIEQUILIBRIO ECONOMICO E FINANZIARIO

Articolo 4 - Ammontare dell'investimento.

I - L'ammontare dell'investimento come rideterminato nel piano economico finanziario e fatto salvo tutto quanto previsto dalla convenzione in materia di riequilibrio economico e finanziario dell'investimento, è stabilito nell'importo fisso ed invariabile pari a € 99.779.882,00 al netto di Iva.

Articolo 5 - Misure di riequilibrio

I -In virtù della delibera di G.C. n.279/2010 sono state approvate le seguenti misure di riequilibrio come riportate nel piano economico e finanziario allegato :

- incremento dei canoni di locazione mensili degli appartamenti destinati a giovani coppie e/o anziani e portatori di handicap, per un importo (riferimento anno 2004) pari a 6,54 €/mese al netto di IVA al 10%;
- incremento del prezzo di vendita degli appartamenti di edilizia convenzionata per un importo complessivo (anno 2004) pari a 125,3 €/mq al netto di IVA;
- concessione del diritto allo sfruttamento economico di ulteriori posti auto rispetto al numero complessivo di 1.500 già previsto nella convenzione (per una richiesta di diritto di gestione di complessivi 1.668 posti auto);
- facoltà di alienare a terzi, per conto del Comune, in diritto di superficie della durata di 99 anni, i posti auto coperti (in numero pari a 112), di cui è stata prevista la realizzazione ai piani interrati della struttura cinema multisala.

II - Le suindicate misure comportano alcune variazioni in ordine alle tariffe e/o prezzi da applicarsi dal concessionario nella gestione e nello sfruttamento economico delle opere da realizzare, che dunque, fatto salvo gli aggiornamenti come previsti dall'art.22 della convenzione, restano così individuati :

PREZZI DI CESSIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DI EDILIZIA CONVENZIONATA	
72 unità abitative di mq 55~100	€ 1.675,30 per mq al netto di Iva al 10%
72 box auto interrati di circa mq 27 e cantinole	€ 15.500,00 cadauno
CANONI DI LOCAZIONE PER PORTATORI HANDICAP, GIOVANI COPPIE ED ANZIANI	
Canone medio mensile per alloggi destinati a diversamente abili	€ 445,54 al mese al netto di Iva al 10%
Canone medio mensile per alloggi destinati a giovani coppie ed anziani	€ 386,54 al mese al netto di Iva al 10%
UTILIZZO SOCIALE E CULTURALE DEL CINEMA MULTISALA	
Disponibilità per circoli culturali, cinematografici e compagnie teatrali amatoriali.	€ 70,00 a sessione

IMPIANTI SPORTIVI PER GIOVANI UNDER 14 ED ANZIANI OVER 65	
Campi da tennis un'ora under 14	€ 6,00
Campi da tennis un'ora over 65	€ 6,00
Campi da calcetto un'ora under 14	€ 30,00
Piscina corso di nuoto under 14 e over 65	€ 37,00 mensile - € 4,27 a lezione

III - Il Concedente, fermo tutto quanto previsto nella convenzione con il presente atto, concede al Concessionario la facoltà di alienare a terzi, in nome e per conto del Comune, in diritto superficiale della durata di 99 anni, i posti auto coperti (in numero pari a 112), di cui è stata prevista la realizzazione ai piani interrati della struttura cinema multisala. Il frazionamento catastale e la denuncia di accatastamento, nonché la trascrizione del diritto di superficie e del diritto superficiale alla Conservatoria dei RR.II., dovrà effettuarsi da parte del Concessionario, a sue spese ovvero a carico degli acquirenti.

IV - Tutti i ricavi rinvenienti dalla cessione dei posti auto in diritto di superficie saranno di competenza e dunque incassati dal Concessionario.

Il Concessionario si obbliga, per tutta la durata della presente concessione, a non far gravare alcun onere economico anche di natura impositiva fiscale sul comune di Napoli. La vendita in diritto di superficie- per conto del Comune- da parte del concessionario a dei terzi non potrà comportare oneri di qualsivoglia natura a carico del Comune di Napoli.

V - Il Concessionario, per la durata della concessione, provvederà alla manutenzione ordinaria e straordinaria della intera struttura ove saranno realizzati i posti auto, manlevando il Comune da qualsiasi onere o gravame. Al termine della concessione tutti i diritti, oneri ed obblighi saranno trasferiti in capo al Concedente. Ai sensi dell'art.953 del codice civile allo scadere del termine dei 99 anni la proprietà superficiale si estingue ed il comune di Napoli diventerà proprietario della costruzione.

VI Allo scadere dei 99 anni si estingueranno anche gli eventuali diritti reali imposti dal Concessionario.

CAPO III - Descrizione dei lavori come individuati dal progetto esecutivo - Consegna dei lavori

Articolo 6 -- Oggetto dei lavori

I. Il Concessionario si impegna a realizzare le seguenti opere, come da progetto esecutivo approvato con delibera di G.C.n. 279/2010:

- demolizioni;
- lavori di bonifica ordigni bellici;
- viabilità;
- lavori di spostamento dei sottoservizi esistenti;
- lavori di integrazione della rete fognante esistente e dei sottoservizi;
- parco urbano e relative strutture di servizio e di ristorazione;
- lavori di ripristino e completamento dell'esistente struttura sportiva e dei relativi parcheggi;
- plesso scolastico;
- impianto natatorio e servizi connessi;

Dipartimento pianificazione edilizia
il C.C. (datore)

(ARCH. ROBERTO GIANNI)

ROSA RIACCIA

RE
AU

- residenze in locazione per categorie protette;
- cinema multisala/centro culturale;
- parcheggi a raso.

Secondo la seguente tabella:

Attrezzature pubbliche	mq
Residenze in locazione	4.828
piazza pubblica	7.408
cinema multisala	3.305
impianto natatorio	7.426
impianto sportivo esistente	11.620
scuola	5.621
parco	60.633
	posti auto
parcheggi a raso	1.209
parcheggi coperti	459
parcheggi non gestiti*	190

* aree indicate con le sigle P12, P13, P14, P15 approvate con il progetto esecutivo - ma non rientranti nella gestione.

II - Le parti si danno reciprocamente atto che l'onere economico relativo agli spostamenti, ampliamenti e/o integrazioni dei sottoservizi, ai sensi degli artt. 7 e 23 della convenzione, così come determinato in sede di conferenza dei servizi per l'approvazione del progetto definitivo, rimane a carico del concessionario ai sensi della delibera di G.C. n. 278/2010.

III . Il Concessionario si impegna, altresì:

- a predisporre e depositare il tipo di frazionamento ai sensi dell'art.30 comma 5 DPR 380/2001 con spese a proprio carico;

IV - Il Concedente e il Concessionario si impegnano a collaborare al fine di:

- pervenire ad una soluzione progettuale che contempli il raccordo dell'area al confine con la statale 162 con il piano urbanistico attuativo, in corso di redazione, relativo all'ex isola edificatoria 8 che ricade nello stesso ambito 10.2. In tale sede sarà perfezionata l'ipotesi di formare agevoli collegamenti pedonali - svincolati dai traffici veicolari - tra gli spazi pubblici da costituirsi nell'ex isola edificatoria 8 e la piastra del nuovo insediamento, passando dall'area centrale della rotatoria che immette alla statale 162. La progettazione e l'esecuzione di tali opere compete al concessionario e i costi saranno a carico del concedente per la eventuale sola parte eccedente l'importo relativo alle opere ricadenti nelle aree di che trattasi e già comprese nel piano economico finanziario. A tal fine il concessionario elaborerà una proposta progettuale ed economica che sarà sottoposta all'approvazione del concedente.

- pervenire ad una soluzione progettuale che valuti la possibilità di sostituire il parcheggio a raso, lungo via Grimaldi, con un autosilo posto ad angolo con via Aulisio, liberando circa i due terzi del fronte settentrionale del parco. La progettazione e l'esecuzione di tali opere compete al concessionario e i costi saranno a carico del concedente per la sola parte eccedente l'importo relativo alle opere ricadenti nelle aree di che trattasi e già comprese nel piano economico finanziario. A tal fine il concessionario elaborerà una proposta progettuale ed economica che sarà sottoposta all'approvazione del concedente.

I suddetti progetti saranno presentati dal concessionario entro il 30.9.2010 ed approvati dal Concedente entro il 31.12.2010. Decorso inutilmente il suddetto

Dipartimento di pianificazione urbanistica
AVV. ROSARIA CANTU' 

termine del 31.12.2010 – che potrà essere prorogato una sola volta per 30 giorni- il concessionario potrà procedere in base al progetto esecutivo così come approvato con delibera di G.C. 279/2010.

• pervenire ad una soluzione progettuale dell'impianto autolavaggio che attualmente occupa un'area anch'essa oggetto del project financing, coerente con l'assetto stradale e con le aree contermini proponendo la delocalizzazione dell'impianto, così come disposto dal TAR Campania nell'ordinanza n.1207/2008, in un'area idonea ricadente nello stesso Centro Direzionale.

VI . Il Concessionario è autorizzato a compiere e a curare le trascrizioni nei registri immobiliari e le iscrizioni in catasto con spese a proprio carico.

VII . Il Concessionario è altresì autorizzato a richiedere il certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 con spese a proprio carico.

Articolo 7 Attività di gestione –

I - Il Concessionario, alla luce del progetto esecutivo approvato e delle relative misure di riequilibrio di cui all'art. 5 che precede, gestirà, con le modalità indicate nel piano di gestione (allegato al progetto esecutivo) per tutta la durata della concessione, in proprio o tramite terzi, le seguenti attività:

A. I parcheggi pubblici per n. 1.668 posti auto a raso e coperti.

B. Gli impianti sportivi: l'impianto natatorio e l'impianto sportivo esistente.

C. Gli immobili destinati alla locazione a favore di categorie protette. In tale attività di gestione è compresa la manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati residenziali per 148 alloggi e i rapporti con l'utenza. Il Concedente, per il tramite del competente servizio comunale (Assegnazione alloggi) si impegna a fornire al Concessionario, su richiesta di quest'ultimo – comunque non prima del certificato di collaudo provvisorio - la lista nominativa degli aventi diritto. Nel caso in cui la lista non sia sufficiente ad assicurare il riempimento degli alloggi stessi, il Concessionario potrà reperire in proprio i soggetti interessati.

D. Le attrezzature e i servizi posti all'interno del parco pubblico anche dando in locazione le strutture per la ristorazione realizzate nel parco.

E. Il cinema multisala.

F - La vendita in diritto di superficie della durata di 99 anni di 112 posti auto coperti collocati al di sotto del cinema multisala

Le parti, in relazione all'art. 21 della convenzione relativo al "*Valore delle aree oggetto della convenzione. L'edilizia convenzionata.*" e a correzione dell'errore materiale contenuto al comma 1 punto 4 si riporta il valore come indicato nella Relazione del dipartimento urbanistica (pag. 25) allegata alla delibera di G.C. n. 1791/2004:

111,80 mc per l'edilizia convenzionata per un totale circa di mc 22,260.

Articolo 8- Consegna delle aree ed inizio dei lavori.

I - Il concedente si obbliga a consegnare le aree di cui alle opere previste all'art.6 che precede e comunque a liberare tutte le aree, comprese quelle oggetto di cessione a favore del concessionario quale contributo, nei seguenti termini:

- l' area sita alla Via Vesuvio per la quale sono state avviate le procedure di cui all'art. 242 del D. lgs. 152/06 tramite convenzione con l'ARPAC ,sarà consegnata entro e non oltre il 30 ottobre 2010.

Dipartimento Urbanistica
Il capo

RM

(ARCH. ROBERTO CIANNI)

progetto di urbanistica urbanistica urbanistica
ANNO 2004/2005

- l'area di via Gianturco attualmente occupata dalla Idrosint per la quale sono state attivate le procedure di sgombero, sarà consegnata e comunque resa libera entro e non oltre il 30 settembre 2010.

- l'area attualmente occupata dall'Autolavaggio di cui all'art. 6 che precede non appena trovata l'area alternativa_e comunque entro il 31.12.2010

- le restanti aree che sono tutte immediatamente disponibili saranno consegnate, limitatamente a quelle interessate alle opere pubbliche, entro 45 giorni dalla sottoscrizione del presente atto.

I lavori verranno eseguiti secondo a quanto previsto nel crono programma ed avranno inizio entro 45 giorni dalla data di consegna di cui sopra.

Le aree oggetto dei lavori saranno consegnate libere da qualsiasi intralcio e/o impedimento.

In caso di ritardi da parte dell'amministrazione si applicherà quanto previsto dall'art.12, IV comma, della convenzione.

II - Le Parti, in considerazione del decorso del termine del 30/09/2007 posto all'art. 20 comma II della convenzione quale data ultima per la piena disponibilità della aree oggetto di cessione, convengono, a parziale deroga di quanto previsto al comma II, primo capoverso del detto articolo, che la cessione delle aree oggetto del contributo avverrà a richiesta del Concessionario anche in una unica soluzione.

III - Le Parti, inoltre, convengono espressamente che eventuali ritardi che comportino lo slittamento delle attività previste nel cronoprogramma sino ad un massimo di mesi 16 non saranno considerati ritardi imputabili al concessionario_e non potranno costituire titolo per l'applicazione di penali e/o sanzioni a suo carico ferma la possibilità di chiedere proroghe sui termini di ultimazione dei lavori e/o di durata della concessione.

CAPO IV DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 9 - Spese contrattuali.

I - Tutte le spese conseguenti la stipula del presente atto sono a carico del Concessionario.

II - In sede di registrazione del presente atto si richiede l'applicazione dell'articolo 40, comma 1, del DPR n. 131 del 26 aprile 1986, (imposta fissa di registro in quanto trattasi di contratto il cui corrispettivo è assoggettato ad IVA).

Il corrispettivo complessivo presunto nella presente concessione viene determinato, ai soli fini fiscali, in € 94.740.000,00.

CAPO V ASPETTI FISCALI

Articolo 10 - IVA

Per quanto riguarda gli aspetti fiscali, in data 14 settembre 2009, prot. n 380 il Comune di Napoli, nella persona del Sindaco ha presentato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale Campania, una istanza di interpello in merito alla natura, ai fini dell'applicabilità dell'imposta sul valore aggiunto, del contributo di cui all'art.143 comma 4 del D.Lgs. n.163/2006 nell'ambito del cd. project financing.

104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

L'Agenzia delle Entrate ha dato riscontro al suddetto interpello con nota prot. n.914-43278/2009, con la quale ha concluso ritenendo assoggettabile ad IVA l'operazione di cessione delle aree effettuata dal Comune, ai sensi del DPR n. 633/1972. con applicazione dell'aliquota ordinaria e che la base imponibile di riferimento è costituita, ..., dal valore normale dei beni e dei servizi che formano oggetto di ciascuna delle operazioni permutative. Ritiene, pertanto, l'Agenzia che ai sensi dell'art. 11 del DPR 633/1972 ciascuna delle operazioni costituenti il contratto di permuta sia autonomamente valutata ai fini dell'assoggettamento ad imposta.

Inoltre l'Agenzia ha ritenuto, dall'esame della convenzione rep 77597/2007 che il regime giuridico di cui si è avvalso l'ente territoriale nel disciplinare la fase di realizzazione della concessione è assimilabile a quello privatistico, con la conseguenza che l'attività ascrivibile al Comune di Napoli, nel descritto contesto, è qualificabile come attività commerciale.

In seguito al suddetto parere dell'Agenzia nella riunione del 20 luglio 2010 di cui alla nota prot. n.314 del 22 luglio 2010 del Vice Sindaco si è concordata la seguente procedura:

a) la società Agorà6 dovrà presentare fattura, in un'unica soluzione o in più volte in base a quanto previsto dall'art.20 della convenzione, per il prezzo di cui all'art. 143 comma IV del D. lgs 163/2006 s.i.m. e della convenzione rep 77597/2007 fino alla concorrenza dell'importo pari a € 57.001.000,00 oltre IVA. Tale fattura sarà assoggettata ad IVA con aliquota pari al 10%.

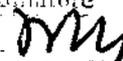
=
b) in base all'art. 20 della convenzione Rep. 77597/2007, il Comune di Napoli a sua volta, in luogo del versamento delle somme dovute per il pagamento del prezzo di cui al punto precedente, avvalendosi della facoltà prevista dall'art. 143 comma IV del D. lgs 163/2006, si impegna a trasferire ad Agorà 6, aree di valore predeterminato fino alla concorrenza di € 57.001.000,00 oltre IVA. Per tale cessione il Comune emetterà una fattura con aliquota Iva ordinaria pari al 20%, in linea con il parere dell'Agenzia delle Entrate.

c) pertanto, tenuto conto che a seguito della cessione delle aree a fronte del prezzo di cui all'art. 143 comma 4 del D. lgs 163/2006 ed alla conseguente emissione delle rispettive fatture il concessionario dovrà incassare, sempre con le modalità di cui al richiamato art.20 della convenzione, dal Comune un importo di IVA gravante sul prezzo pari a € 5.700.100,00 mentre dovrà versare al Comune un importo di IVA sulla cessione delle aree per € 11.400.200,00,

d) il Concessionario pertanto si impegna a versare al Comune all'atto della cessione delle aree la differenza a proprio debito ammontante ad € 5.700.100,00 restando inteso che la restante quota sarà compensata tra le parti.

Le Parti si danno atto che, nel caso in cui le aree siano trasferite frazionatamente attraverso più transazioni, la base imponibile IVA per le operazioni di cui ai punti a) e b) che precedono, sarà per ogni specifica cessione pari al valore delle aree dichiarato nell'atto di cessione stesso. Il Comune ed Agorà 6 compenseranno le rispettive posizioni IVA a debito ed a credito e pertanto la società Agorà 6 provvederà a versare al Comune, la differenza.

Dipartimento di Economia e Finanza
Ufficio di Contrattazione



ARCH. ROBERTO GIANNI

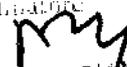
Il Comune lascia del tutto libero il concessionario di svolgere qualunque azione fiscale di rimborso a fronte del pagamento dell'IVA inoltrando una istanza alle autorità competenti tendente al riottenimento di quanto versato ed eventualmente non dovuto.

Articolo 11- Rinvio

I - Per tutto quanto qui non espressamente previsto, ivi compresa la risoluzione delle controversie, si rinvia integralmente alla convenzione rep. n. 77597/2007.

Il sottoscritto
M. RUSQUA
CONTRATTO

Dipartimento pianificazione urbanistica
il contraente


(ARCH. ROBERTO GIANNI)

15

Deliberazione di G.C. n. 1409 del 02-8-2010 composta da n. 15 pagine progressivamente numerate, nonché da allegati, costituenti parte integrante, di complessive pagine 10, separatamente numerate.

SI ATTESTA:

- Che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il 02-8-10 e vi rimarrà per quindici giorni (art. 124, comma 1, del D.Lgs. 267/2000).
- Che con nota in pari data è stata comunicata in elenco ai Capi Gruppo Consiliari (art.125 del D.Lgs.267/2000).

Il Funzionario Responsabile



DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Constatato che sono decorsi dieci giorni dalla pubblicazione e che si è provveduto alla prescritta comunicazione ai Capi Gruppo consiliari, si dà atto che la presente deliberazione è divenuta da oggi esecutiva, ai sensi dell'art.134, comma 3, del D.Lgs.267/2000

Addi

IL SEGRETARIO GENERALE

Il presente provvedimento viene assegnato a:

per le procedure attuative.

Addi.....

IL SEGRETARIO GENERALE

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

Attestazione di conformità

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

La presente copia, composta da n. 15 pagine, progressivamente numerate, è conforme all'originale della deliberazione di Giunta Comunale n. 1409 del 2-8-10

- divenuta esecutiva in data (1);
- Gli allegati, costituenti parte integrante, composti da n. 10 pagine separatamente numerate,
- sono rilasciati in copia conforme unitamente alla presente (1);
- sono visionabili in originale presso l'archivio in cui sono depositati (1), (2);

Il Funzionario responsabile



Attestazione di compiuta pubblicazione:

(1): Barrare le caselle delle ipotesi ricorrenti.
(2): La Segreteria della Giunta indicherà l'archivio presso cui gli atti sono depositati al momento della richiesta di visione.