



**ORIGINALE**

8

**COMUNE DI NAPOLI**

**DIPARTIMENTO AUTONOMO pianificazione urbanistica  
VICE SINDACO**

DIPARTIMENTO AUTONOMO  
RAGIONERIA GENERALE  
Servizio Dipartimentale

Proposta di delibera prot. n. 3 del 3/6/04  
Categoria ..... Classe ..... Fascicolo .....  
Annotazioni .....

Prot. n. 11421 del 6/6/04

**REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DI GIUNTA COMUNALE - DELIB. N. 1791**

OGGETTO: dichiarazione di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 37 ter I comma della L 109/94 e successive modifiche ed integrazioni della proposta presentata dalla Soc. Agora 6 Scari per il completamento del comparto sub orientale del Centro direzionale di Napoli. Proposta al consiglio per l'adozione del piano urbanistico esecutivo inclusivo del progetto unitario di cui all'art. 135 delle norme di attuazione della Variante al P.r.g. VARIAZIONE di bilancio pluriennale 2004-2006, anno di entrata 2005.

Il giorno 7/6/04 nella residenza Comunale convocata nei modi di legge si è riunita la Giunta Comunale

Si dà atto che sono presenti i seguenti n. 11 Amministratori in carica:

**SINDACO:**

Rosa IERVOLINO RUSSO  P

**ASSESSORI:**

ROCCO PAPA	<u>P</u>	FERDINANDO DI MEZZA	<u>P</u>
PARIDE CAPUTI	<u>P</u>	RACHELE FURFARO	<u>P</u>
PASQUALE LOSA	<u>P</u>	AMEDEO LIPORE	<u>ASSENTE</u>
ENRICO CARDILLO	<u>ASSENTE</u>	LUCIA ANTONIO ESPOSITO	<u>ASSENTE</u>
ALFREDO PONTICELLI	<u>P</u>	ROBERTO DE MASI	<u>P</u>
RAFFAELE PORTA	<u>P</u>	CASIMIRO MONTI	<u>ASSENTE</u>
GIULIA PARENTE	<u>ASSENTE</u>	FERDINANDO BALAMO	<u>P</u>
RAFFAELE IECCE	<u>P</u>	NICOLA ODDATI	<u>ASSENTE</u>

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

Partecipa il Segretario del Comune

*A. Iervolino Russo*  
*A. Iervolino Russo*

**IL PRESIDENTE**

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

**IL SEGRETARIO GENERALE**

9 L

## La giunta su relazione e proposta del Vice Sindaco

- Premesso che il consiglio comunale con delibera n. 434 del 24.11.1999 e n. 84 del 25.05.2000, ha individuato gli interventi pubblici o di pubblica utilità da realizzarsi secondo le procedure della finanza di progetto di cui agli artt.37 bis e susseguenti, della L. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni;
- che nell'ambito degli interventi suddetti vi è il completamento del comprensorio sub orientale del centro direzionale;
  - che a seguito delle predette delibere la Soc. Agorà 6 S.c.a.r.l ha presentato, in data 31.7.2000, una proposta per la realizzazione del comparto orientale del centro direzionale;
  - che al fine di valutare la suddetta proposta è stato costituito un gruppo di lavoro composto da personale interno all'amministrazione, con l'assistenza di consulenti esterni, unità tecnica finanza di progetto nazionale e regionale, come di seguito specificato;
  - che nel corso della valutazione della proposta l'amministrazione ha instaurato un contraddittorio con il proponente, secondo la procedura prevista dall'art. 37 ter della L. 109/94 e dalla Determina dell'Autorità di vigilanza sui LL.PP. n. 20 del 4.10.2001;
  - che nel corso di tale contraddittorio diversi aspetti che erano stati ritenuti non coincidenti con il pubblico interesse sono stati modificati dal proponente, a vantaggio dell'amministrazione;
  - che, in particolare, in data 21 giugno 2000 il servizio pianificazione urbanistica ha inoltrato richiesta di supporto all'Unità Tecnica Finanza di Progetto U.T.F.P., appositamente costituita presso il ministero del tesoro per coadiuvare le amministrazioni locali nell'analisi delle proposte di interventi da realizzarsi con le modalità del project financing, alla cui disponibilità è seguito l'invio, da parte della amministrazione, della relativa documentazione;
  - che l'U.T.F.P. in data 13 novembre 2000 ha fornito una valutazione preliminare sulla proposta di intervento nel comprensorio orientale del centro direzionale della Agorà 6 S.c.a.r.l. in cui, tra l'altro, ha evidenziato: a) che l'ipotesi dell'amministrazione di cedere come contributo pubblico, a fronte di realizzazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, aree di proprietà comunale non trovava fondamento nelle norme vigenti, b) la necessità di provvedere comunque ad una formale verifica dei requisiti previsti dalla legge per la qualifica del promotore;
  - che in relazione alla possibilità di cedere aree di proprietà dell'amministrazione come contributo pubblico per garantire l'equilibrio del piano economico finanziario della proposta,

Ar. / R.

10

10 X

peraltro prevista nella citata delibera di consiglio comunale n. 434 del 24 novembre 1999, l'amministrazione ha ritenuto opportuno richiedere un parere all'Autorità di vigilanza sui lavori pubblici,

- che, a seguito dell'istruttoria svolta, come integrata dal parere reso dall'Unità Tecnica Finanza di Progetto il servizio pianificazione urbanistica, con nota prot. n. 1190 del 27 aprile 2001, ha richiesto, ai fini dell'eventuale dichiarazione di pubblico interesse da parte della amministrazione comunale, alla società Agora 6 S.c.a.r.l., l'integrazione o la parziale modifica degli elaborati presentati;

- che con nota del 1 agosto del 2001, ricevuta dall'ufficio urbanistica in data 2 agosto 2001 con prot. n. 2046, la società Agora 6 S.c.a.r.l. ha prodotto la documentazione integrativa all'originaria proposta,

- che in data 30 aprile 2002, con nota n. 2775 del 21 novembre 2000, in risposta alla richiesta di parere formulata dall'Amministrazione, l'Autorità di vigilanza sui lavori pubblici ha comunicato che l'impedimento giuridico all'attuazione della proposta, come segnalato dall'unità tecnica finanza di progetto, sarebbe stato risolto con l'entrata in vigore del "collegato alle infrastrutture" all'epoca ancora in discussione in parlamento;

- che il collegato alla finanziaria per le infrastrutture di cui alla legge n. 166, del 3 agosto 2002, modificando la legge 109/94, disciplina la cessione delle aree in cambio della realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico con le modalità del project financing;

- che con nota prot. Vice Sindaco n. 291 del 22.11.2002 l'amministrazione comunale ha chiesto al presidente della regione Campania di avvalersi della collaborazione dell'Unità di Finanza di Progetto Regionale, istituita con delibera di giunta regionale n. 1460/2001 con compiti di assistenza agli enti locali, per la conclusione dell'iter istruttorio delle proposte di finanza di progetto presentate all'amministrazione comunale;

- che, con nota n. 3545 del 31 ottobre 2002, questa amministrazione ha richiesto alla competente agenzia del territorio di accertare la congruità del valore attribuito dal proponente alle aree da cedere quale contributo pubblico alla realizzazione dell'intervento proposto dalla società Agora 6 S.c.a.r.l.

- che, con nota n. 516 del 27 febbraio 2003, il servizio pianificazione urbanistica ha convocato una conferenza di servizi per raccogliere i pareri dei servizi comunali, per le materie di specifica competenza, relativamente a

- a. eventuali osservazioni circa i progetti preliminari presentati,
- b. rispondenza del capitolato prestazionale delle opere previste agli standard praticati per le opere comunali.

AC

- 4 11
- c. congruità dei prezzi e tariffe riportate nel piano economico finanziario;
  - d. validità della proposta circa la modalità di gestione delle opere realizzate, anche in riferimento alle esperienze in atto per analoghe opere di proprietà comunale;
- che la suddetta conferenza di servizi si è svolta nei giorni 12 e 13 marzo 2003, come da verbale allegato alla relazione di valutazione.

Considerato che l'agenzia del territorio, nel rilasciare il parere prot. n. 988 del 16/04/03, accertava una difformità tra il valore attribuito alle aree in oggetto dal proponente e quello attribuito dalla stessa agenzia;

- che a seguito di tale difformità il proponente ha ripresentato, tra l'altro, il proprio piano economico e finanziario, conformandosi alla suddetta valutazione;
- che al tempo stesso il proponente ha presentato un aggiornamento della proposta con prezzi revisionati alla luce delle nuove tariffe regionali per le opere pubbliche approvate con delibera di giunta regionale n. 3737 del 2 agosto 2002;
- che il dipartimento urbanistica ha quindi richiesto ai servizi già coinvolti di esprimersi sui costi delle opere così come aggiornati con la predetta tariffa;
- che i suddetti servizi dell'amministrazione si sono espressi come riportato nella relazione allegata;
- che in date 7 maggio 2004 e 21 maggio 2004 la società Agorà 6 S.c.a.r.l. ha ulteriormente riformulato la proposta provvedendo ad aggiornare, a vantaggio dell'amministrazione, gli elaborati che erano stati ritenuti non coincidenti con il pubblico interesse, ai sensi dell'art. 37 ter della legge 109/1994 e della determina dell'autorità di vigilanza sui LL PP. n. 20 del 4 ottobre 2001;
- che gli elaborati della proposta che formano oggetto della presente istruttoria, sono tutti allegati al presente provvedimento.

*De*  
Considerato che, così come è prescritto dall'art. 37 ter della L. 109 del 1994, la proposta, come sopra specificata, è stata sottoposta a valutazione in ordine alla fattibilità sotto il profilo costruttivo, urbanistico ed ambientale, nonché della qualità progettuale, della funzionalità, della fruibilità dell'opera, dell'accessibilità al pubblico, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, dei tempi di ultimazione dei lavori della

*RE*

F. 12

concessione, delle tariffe da applicare, della metodologia di aggiornamento delle stesse, del valore economico e finanziario del piano e del contenuto della bozza di convenzione;

- che, in primo luogo, nella valutazione comparativa delle ulteriori proposte pervenute all'Amministrazione per la realizzazione di opere in altre zone della città, secondo le procedure del project financing di cui alla medesima delibera di consiglio comunale n. 434 del 24.11.1999, si è accertato che l'eventuale successiva realizzazione delle suddette opere non interferisce con l'attuazione del progetto in questione.

Ritenuto che al fine della prosecuzione della procedura di cui all'art. 37 bis e susseguenti della L.109/94 è necessario che si addivenga al riconoscimento del pubblico interesse della proposta presentata;

- che il suddetto pubblico interesse in primo luogo va individuato nell'inserimento del presente intervento nell'atto di programmazione di cui alla delibera di Consiglio comunale n. 434 del 24.11.1999;

- che tale pubblico interesse va individuato, inoltre, negli strumenti di pianificazione dell'amministrazione, a cominciare dalla variante al Prg la quale qualifica gli interventi di completamento del centro direzionale come strategici per la riqualificazione urbanistica e produttiva dell'intera area orientale;

- che il più volte richiamato interesse pubblico è correlato all'esigenza di riqualificare dal punto di vista urbanistico quel settore di città fortemente degradato;

- che la volontà di completare il comparto orientale del centro direzionale è contenuta in una delibera di giunta comunale, la delibera n.54/1998, con la quale fu approvato il documento recante proposta per la realizzazione del comprensorio orientale del centro direzionale di Napoli, successivamente recepita nella Variante.

- che sotto questo aspetto occorre rimarcare che la soluzione urbanistica contenuta nella proposta in esame da luogo a positive modificazioni della configurazione prevista per il centro direzionale, nel suo insieme;

- che tali modificazioni consistono, in particolare, nella riduzione delle densità edilizie che caratterizzano il sub comprensorio orientale a vantaggio dello spazio per servizi pubblici, in particolare spazi verdi e impianti sportivi aperti al pubblico e fruibili dal quartiere di Poggioreale e da tutta la città;

- che tale pubblico interesse va individuato nella completa attuazione del centro direzionale attraverso un sistema integrato di insediamenti residenziali e servizi,

SECRETARY  
PK

che la riqualificazione urbanistica in tale modo perseguita da luogo a un consistente

aumento dei valori immobiliari per le aree edificabili residue di proprietà comunale nel centro

direzionale;

- che l'interesse pubblico risiede, infine, nel contributo che l'intervento può offrire al

rafforzamento del tessuto produttivo di quell'area e di conseguenza nell'aumento dei livelli

occupazionali, come illustrato nella relazione di valutazione allegata alla presente quale parte

integrante e sostanziale,

- che la proposta presentata, come più specificamente e dettagliatamente rappresentato

nella suddetta relazione, può ritenersi con le prescrizioni ivi formulate, conforme alle scelte

urbanistiche previste per quest'area dalla variante al Prg in corso di approvazione che

riguardano, come è noto, un territorio più vasto di quello interessato dal presente intervento.

Considerato che, in ogni caso, la proposta presentata dalla Soc. Agora 6 S.c.a.r.l.,

successivamente alla dichiarazione di pubblico interesse, sarà posta a base di gara, con le

modifiche apportate dall'amministrazione, e pertanto potendo essere la stessa oggetto di

eventuali ulteriori offerte e di eventuale procedura negoziata fra il promotore ed i soggetti

presentatori delle due migliori offerte o dell'unica migliore offerta, potrà essere oggetto di

miglioramenti, così da rafforzare il pubblico interesse

Atteso che sulla base dei motivi esposti nella allegata relazione ed anche in considerazione dei

pareri acquisiti non appaiono elementi ostativi alla dichiarazione di pubblico interesse della

proposta presentata e che la proposta si ritiene fattibile con le prescrizioni indicate nella

relazione allegata al capitolo 4.

- che in relazione alle prescrizioni sopra riportate si richiede apposita dichiarazione da

parte del proponente con la quale espressamente accetta di ottemperarvi.

Ritenuto che l'intervento suddetto, pur configurando una variazione alle norme urbanistiche

vigenti, relative alla variante approvata con decreto della Giunta provinciale n. 4 del 12 luglio

1985, e tuttavia da considerarsi una anticipazione delle scelte effettuate dall'Amministrazione

con la Variante al Prg per la zona orientale, il centro storico e la zona nord-occidentale di cui

alle delibere di consiglio comunale n. 35 del 22 febbraio 2001 e 106 del 26 maggio 2004 che

acquisterà efficacia dalla pubblicazione sul BURC del Decreto del Presidente della Giunta

regionale della Campania.

13

R

13

- che, in particolare, le norme di attuazione della Variante al Prg di cui alle delibere di

consiglio comunale n. 35 del 22 febbraio 2001 e 106 del 26 maggio 2004 inquadrano l'intervento oggetto della presente proposta nell'ambito 10: centro direzionale art. 135

contrassegnato come area 2 :

- che il suddetto art. 135 al comma 6 stabilisce che gli interventi ricadenti nell'area 2 sono

subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo,

- che tale strumento urbanistico esecutivo, come meglio precisato all'art. 135 comma 5, può

riguardare anche quote parti dell'ambito a condizione che siano rispettati i parametri

urbanistici dell'ambito stesso e che si operi nel rispetto dei confini per i quali sia prevista

progettazione unitaria,

- che il progetto unitario di cui all'art. 135, comma 5, non è uno strumento convenzionale

ed ha lo scopo, in caso di parzializzazioni, di dimostrare che lo stralcio oggetto dell'intervento

non compromette il conseguimento unitario degli obiettivi che la variante indica per l'area 2;

- che tali suddette condizioni risultano rispettate nella proposta in esame.

Ritenuto pertanto necessario proporre al consiglio l'adozione del piano urbanistico esecutivo

inclusivo del progetto unitario di cui agli art. 135, comma 5 e 6, ai sensi della legge della

regione Campania n. 14 del 1982 e della legge 1150 del 1942.

Ritenuto ancora che a tali fini si procederà ad acquisire i pareri previsti dalla suddetta norma

regionale.

Valutato che laddove intervenga la pubblicazione del decreto di approvazione della variante al

Prg, l'approvazione del suddetto piano urbanistico esecutivo, avverrà ai sensi del Titolo III

capo I, comma 1, della legge della regione Campania n. 14/1982 e che invece, nel caso di non

intervenuta pubblicazione del citato decreto di approvazione della variante al Prg,

l'approvazione del suddetto piano esecutivo avverrà in variante al PRG.

- che tale variante potrà essere approvata, così come previsto dall'art. 37 quater della legge

109/1994, successivamente alla dichiarazione di pubblico interesse

Considerato inoltre che, nella proposta in questione, è prevista una entrata per il comune di

Napoli a titolo di conguaglio del maggior prezzo versato dall'Amministrazione al

concessionario per il trasferimento dei diritti di proprietà a fronte della prestazione offerta dal

10

25

X 14

concessionario stesso, al fine di garantire l'equilibrio economico finanziario della proposta ai sensi dell'art. 37 bis e ss della legge 109 del 1994 e successive modifiche ed integrazioni;

- che tale entrata è prevista con riferimento all'esercizio finanziario 2005,

- che a fronte dell'entrata citata sono previste spese necessarie al completamento della procedura di finanza di progetto in questione,

- che pertanto si rende necessario proporre al consiglio una variazione di bilancio.

Sentito il parere dell'Unità tecnica finanza di progetto regionale, prot. dip. urb. n. 1612 del 3 giugno 2004, in relazione alle modifiche della bozza di convenzione di cui alla proposta per il completamento del comparto sub orientale del centro direzionale.

Visti gli artt. 37 bis e susseguenti della L. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge n. 1150 del 1942;

Vista la legge della regione Campania n. 14 del 1982;

Visto il D.Lgs n. 267 del 2000;

Visto l'art. 14, comma 8 ult. per., della legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni.

Visti tutti gli atti e gli elaborati elencati.

Vista, in particolare la relazione di valutazione allegata alla presente proposta quale parte

integrante e sostanziale

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

Il dirigente del servizio supporto giuridico - economico

AVV Rosaria Contino  
*Rosaria Contino*

Il coordinatore  
arch. Roberto Gianni

8  
15



Per tutti i motivi esposti in narrativa:

- 1) Dichiarare di pubblico interesse la proposta della Soc Agorà 6 S.c.a.r.l. relativa al completamento del comprensorio sub orientale del centro direzionale di Napoli.
- 2) Ritenere emendata la proposta come specificato al capitolo 4 della relazione di valutazione allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale.
- 3) Proporre al consiglio :

a) adottare il piano urbanistico esecutivo, inclusivo del progetto unitario, di cui all'art. 135, della Variante al Prg - di cui alle delibere di consiglio comunale n. 35 del 22 febbraio 2001 e n. 106 del 26 maggio 2004 - ai sensi della legge della regione Campania n. 14 del 1982 .

b) specificare che laddove inter venga la pubblicazione del decreto di approvazione della variante al Prg, l'approvazione del suddetto piano urbanistico esecutivo, della legge della regione Campania n. 14/1982 e che invece, nel caso di non pubblicazione del citato decreto di approvazione della variante al Prg, l'approvazione del suddetto piano urbanistico esecutivo avverrà in variante al PRG ;

c) modificare il Bilancio pluriennale di previsione 2004 - 2006 relativamente alla parte riferita all'anno 2005, come di seguito indicato.

ENTRATE

Incrementare la risorsa cod. 1550 denominata - "Trasferimenti da altri soggetti" Cod. Bilancio 4 05 1550 dell'importo di Euro 282 201,00 - codice programma 600 (Capitolo denominato "Trasferimenti di capitali derivanti dalla procedura di finanza di progetto per il completamento del centro direzionale - cod. servizio DPUR1167 - Dipartimento pianificazione urbanistica)

SPESA

Incrementare lo stanziamento dell'intervento 2.09 01.06 di Euro 282 201,00 ai fini dell'attuazione della modalità di finanza di progetto per il completamento del centro direzionale (capitolo denominato, completamento del centro

CON VOTI UNANIMI

DELIBERA

16

9

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

17  
10  
direzionale - studi, consulenze e promozione in attuazione della finanziaria di progetto - cod. servizio DPLR1167 - Dipartimento pianificazione urbanistica)

Programma 600 - Promozione e sviluppo della nuova disciplina urbanistica generale;

d) modificare, nei casi di cui sopra, la relazione previsionale e programmatica 2004/2006;

e) riservarsi, con successivo provvedimento, di attivare le procedure di cui all'art. 14, VIII comma, ultimo periodo, della L.109/94 per rendere conforme la proposta al Prg vigente.

Il dirigente del servizio supporto giuridico - economico

Avv. Rosaria Contino  
*Rosaria Contino*

Il coordinatore  
*Roberto Gianni*  
arch. Roberto Gianni

Il Vice Sindaco  
Prof. Ing. Rocco Papa  
*BM*

103

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

74

SEGUE: Deliberazione n. 1791 del 7/6/04

77

18

LA GIUNTA

Considerato che ricorrono i motivi di urgenza previsti dall'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000;

Con voti UNANIMI

DELIBERA

di dare esecuzione immediata alla presente deliberazione, limitatamente alla parte rientrante nella propria competenza, dando mandato ai competenti uffici di attuarne le determinazioni.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO  
R.R.S.

IL SEGRETARIO GENERALE  


12  
19

COMUNE DI NAPOLI



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PROT. N. 3 DEL 3/6/04 AVENTE AD OGGETTO dichiarazione di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 37 ter I comma della L. 109/94 e successive modifiche ed integrazioni della proposta presentata dalla Soc. Agora 6 Scari per il completamento del comparto sub orientale del Centro direzionale di Napoli. Proposta al consiglio per l'adozione del piano urbanistico esecutivo inclusivo del progetto unitario di cui all'art. 135 delle norme di attuazione della Variante al P. r. g.

Il Dirigente Responsabile unico di procedimento 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

Add: 3/6/04

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
M. CONTINIS  
M. CONTINIS

Pervenuta in Ragioneria Generale il 27/6/2004 Prot. IN 421  
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.

Ville de Caserta

IL RAGIONIERE GENERALE

27/6/2004  
M. CONTINIS

ATTESTATO DI COPERTURA FINANZIARIA ED IMPEGNO CONTABILE

La somma di Lire Cap viene prelevata dal Titolo Sez. che presenta la seguente disponibilità

Dotazione	1
Impegno precedente	1
Impegno presente	1
Disponibile	1

Al 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.

IL RAGIONIERE GENERALE

07/06/04 PROVA FOS-5 VARIAZIONE BUDGET. AMM. 2005 PRESTAZIONI  
CUP: 4058/01/005016

14

*[Faint handwritten notes and markings]*

13

RES

*[Faint handwritten text]*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
26/04  
Nullo

Il Segretario Generale del Comune esprime le seguenti osservazioni in ordine alla suddetta proposta:

13

*[Handwritten signature]*

