

**Dossier**  
Appalti

## **Soluzioni contrattuali nella Pa tra vincoli di bilancio ed esigenze di crescita**

*Il caso delle aree e dei contenitori dismessi e sottoutilizzati delle ex caserme e dell'ex civico macello di Novara*

di Mario Mariani

Ottobre 2015

## SOMMARIO

### 1. Premessa

### 2. Il ruolo dell'iniziativa pubblica nelle diverse forme di partenariato

### 3. Il mercato dei PPP in Europa e in Italia

### 4. Il partenariato pubblico-privato: definizione

### 5. I vantaggi e i limiti del PPP

5.1 Efficienza produttiva e innovazione

5.2 Selezione dei progetti

5.3 Allocazione del rischio

5.4 Sistema di finanziamento

5.5 Governance

5.6 Il rapporto fra investimenti pubblici diretti e PPP

### 6. Quali forme di ppp esistono in italia?

### 7. Il ruolo degli Enti locali per incentivare il partenariato pubblico-privato

### 8. Le concessioni nella nuova direttiva 2014/23/UE

8.1 Il "rischio operativo"

8.2 La procedura di aggiudicazione

### 9. Le azioni di partenariato nell'ambito delle valorizzazioni

9.1 Un approccio diverso, sostenibile e differenziato

### 10. L'area dell'ex macello civico, le analisi, l'avviso di manifestazione d'interesse, la valorizzazione e la variante

10.1 La descrizione dell'area e dello stato di fatto

10.2 La pianificazione urbanistica ante valorizzazione

10.3 La manifestazione d'interesse

10.4 Gli studi preliminari sull'ipotesi di valorizzazione

10.5 La variante di valorizzazione

### 11. L'area delle ex caserme Passalacqua, Cavalli e Ghezzi, le analisi e l'ipotesi di valorizzazione attraverso l'accordo di programma

### 12. L'ipotesi di alienazione e di partenariato dell'area dell'ex macello civico

## BIBLIOGRAFIA

## APPENDICE

### PROFILO AUTORE

**Mario Mariani.** Responsabile dell'Unità Urbanistica, Progetti Speciali e Valorizzazione del Patrimonio del Servizio Governo del Territorio del Comune di Novara. Ha collaborato dal 1991 al 1995 con lo studio del prof. Emilio Battisti e da tale data lavora nella Pubblica Amministrazione, quale tecnico nelle discipline dell'Ambiente, dei Lavori Pubblici, dell'Edilizia e dell'Urbanistica, occupandosi della gestione di beni culturali, di strumenti urbanistici, della sicurezza, della progettazione del territorio e di opere pubbliche.

*Tesi finale del Master di II livello in "Executive in appalti e contratti pubblici" del Politecnico di Milano e con il patrocinio del Quotidiano del Sole 24 Ore Enti Locali & Pa*

# 1. Premessa

Partendo dall'assunto della Commissione Europea che nel suo rapporto n. 615 del 19 novembre 2009 dal titolo *“Mobilitare gli investimenti pubblici e privati per la ripresa e i cambiamenti strutturali a lungo termine attraverso lo sviluppo del partenariato pubblico – privato”* ha sottolineato l'esigenza e la necessità di PPP adeguatamente strutturati che mobilitino fondi del settore pubblico e del settore privato con il fine di accelerare gli investimenti strutturali agendo, in strategia, quale contrasto della recente crisi economica, la presente tesi ha quale finalità:

- l'analisi sommaria dell'attuale mercato del partenariato in Europa ed in Italia, la sua definizione, i vantaggi, i limiti e le forme esistenti;
- l'analisi delle potenzialità della nuova Direttiva Concessioni 2014/23/CE con riguardo soprattutto allo sviluppo di PPP;

per giungere ad ipotizzare l'utilizzo del PPP nell'alea delle procedure di valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico.

L'analisi del mercato e delle classiche operazioni di partenariato pubblico privato per la realizzazione di opere pubbliche o per l'acquisizione di pubblici servizi, letta alla luce della novella direttiva europea sulle Concessioni, porta nel caso specifico a ipotizzare soluzioni contrattuali in cui l'Amministrazione Pubblica, ormai sempre più in difficoltà economiche per pregresse situazioni di indebitamento e/o per ridimensionamento dei trasferimenti, mette in gioco il proprio patrimonio per trarne alternativamente un gettito, una tantum in caso di vendita o un canone in caso di concessione di diritti reali, ma soprattutto dall'altro procedere con la trasformazione di parti importanti del tessuto urbano traendone il duplice vantaggio derivante dalla dismissione di parti non più strategiche né funzionali, riducendone i costi di gestione, manutenzione e sorveglianza e restituendo i medesimi beni alla città, ricevendone dapprima i progetti, controllandoli, e scegliendo tra questi quelli in grado di restituire e/fornire servizi carenti o mancati alla città ed al suo territorio.

Il caso pratico trattato, o meglio i casi, sono riferiti ai grandi contenitori pubblici della città di Novara dismessi o sotto utilizzati, e nello specifico l'area delle ex Caserme Passalacqua, Cavalli e Gherzi ad oggi di proprietà all'Agenzia del Demanio e dell'ex Civico Macello di proprietà del Comune di Novara con consistenze notevoli; si pensi che la superficie territoriale posta in gioco è pari a mq. 134.966 per tutti e quattro i plessi, con superfici utili lorde complessive pari a mq. 67.452 ed un volume complessivo di mc. 349.799, dati dimensionali notevoli per una città di medi dimensioni di 105.000 abitanti.

Tali aree classificate dallo strumento urbanistico vigente quali aree per Servizi ed Attrezzature d'Interesse Comunale <ex Macello> o ad Attrezzature Militari, Forze dell'Ordine e della Sicurezza < Caserme> sono state dapprima studiate circa le potenzialità del mercato attraverso la pubblicazione di manifestazioni d'interesse, poi analizzate sotto l'aspetto della loro potenzialità, tenuto conto delle visioni e delle suggestioni fornite dal mercato e avviate, o da avviare, a specifica variante urbanistica di valorizzazione per essere alienate e/o cedute attraverso procedure di evidenza pubblica. Nell'Ambito di tali procedure di alienazione alcune ipotesi già indicate anche dal mercato erano e sono quelle del PPP.

Da qui l'idea di verificare il contributo di tali situazioni e realtà nell'ambito del Partenariato Pubblico Privato e delle Valorizzazioni e il loro apporto alla finanza pubblica degli Enti, che sottratte alle attuali e stringenti ottiche di bilancio e di contrazione della spesa, concorrano allo sviluppo di opere o infrastrutture, mettendo in gioco ipotesi e procedure del Codice dei Contratti anche per l'alienazione dei beni.

## 2. Il ruolo dell'iniziativa pubblica nelle diverse forme di partenariato

Negli ultimi anni il settore pubblico di molti Paesi sviluppati e anche in via di sviluppo ha introdotto forme di collaborazione con il settore privato per la costruzione e/o la gestione di opere di interesse pubblico. Diverse forme di *Public-Private Partnership* (PPP) e, in particolare, di *Project Financing* delle opere pubbliche stanno sostituendo il tradizionale approccio dell'intervento pubblico, soprattutto in quei settori capaci di produrre una remunerazione diretta per l'investimento privato, come i settori energetico, dei trasporti e delle telecomunicazioni, della sanità, dell'innovazione, dell'edilizia e di molte infrastrutture locali.

Le diverse forme di PPP vengono oramai percepite universalmente come un valido supporto alla creazione di infrastrutture pubbliche e in vari Paesi è stato predisposto il quadro giuridico e create istituzioni apposite per favorirne lo sviluppo.

La diffusione del PPP è stata strettamente legata a fenomeni generalizzati che hanno riguardato il complesso del mondo occidentale negli ultimi vent'anni, quali:

1. i diffusi processi di privatizzazione, cioè di riconduzione al settore privato di settori o imprese originariamente pubbliche (non solo nei paesi occidentali ma anche nelle economie in transizione con un passato di economia pianificate),
2. la globalizzazione, che rende sempre più necessario affrontare opere pubbliche di vaste dimensioni, di notevole contenuto tecnologico, soggette ad alto rischio e sempre più spesso di valore transnazionale così da richiedere l'intervento di imprese altamente specializzate e di più Paesi
3. una tendenza verso la riduzione o lo stretto controllo della crescita della spesa pubblica, spesso richiesta da vincoli di bilancio nazionali o internazionali, a fronte di una domanda non decrescente di infrastrutture (esigenze particolarmente sentite nel contesto europeo), e quindi la necessità di strumenti *off-balance sheet* (fuori bilancio nel senso contabile del termine).

Sebbene tali forme siano più sviluppate nei Paesi anglosassoni, dove tradizionalmente è meno rilevante il peso dell'intervento pubblico e più pragmatico il sistema giuridico, anche altri Paesi occidentali stanno espandendo queste forme di collaborazione e persino molti Paesi in via di sviluppo le trovano utili al fine di risolvere il *gap* infrastrutturale in modo più veloce ed efficiente di quanto potrebbe fare il settore pubblico da solo.

Per esempio, negli Stati Uniti si riscontrano esperienze di partenariato di diverse forme e dimensioni, con strumenti in continua evoluzione, alla base della maggior parte delle iniziative di trasformazione e sviluppo urbano <sup>1</sup>.

Il carattere che accomuna le diverse iniziative di partenariato pubblico-privato orientate alla pianificazione urbana è il ruolo svolto dall'iniziativa pubblica; le istituzioni orientano i propri investimenti, talvolta irrisori, a creare le condizioni per favorire l'investimento privato, così garantendo la realizzazione e la gestione dell'intervento e la condivisione di responsabilità e profitti con un effetto a valanga <sup>2</sup>.

L'adattamento al contesto, la selezione degli attori e l'equilibrio tra i loro ruoli sono alla base della flessibilità e versatilità di tali strumenti nello scenario USA, dove i campi d'applicazione spaziano dalla realizzazione di infrastrutture e/o nuovi quartieri (come accade in prevalenza in Europa) alla rigenerazione degli ambiti urbani consolidati che mostrano elevati livelli di degrado sociale, economico e fisico, ponendo particolare attenzione alla questione dell'incremento occupazionale.

<sup>1</sup> Reuschke D. (2001), *Public-Private Partnership in urban development in the United States*, [www.neurusinfo.org](http://www.neurusinfo.org)

<sup>2</sup> Peirce, N.R., Steinbach, C.F. (1990), *Enterprising communities: community-based development in America*, Council for Community-Based Development, Washington, DC

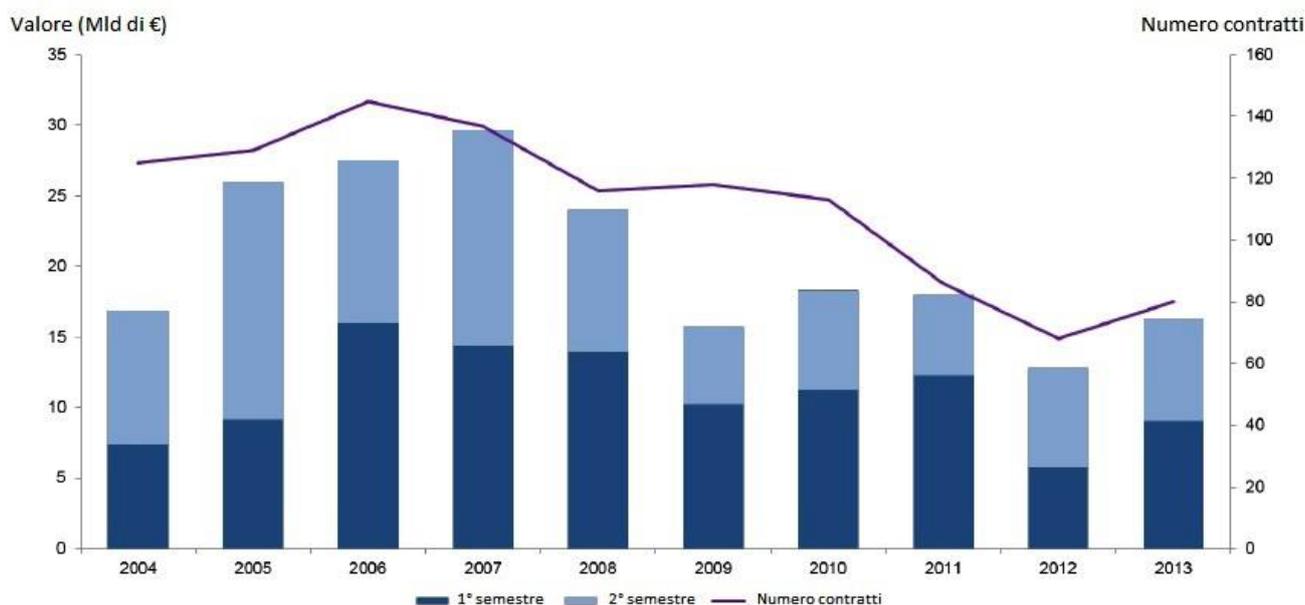
### 3. Il mercato dei PPP in Europa e in Italia

Prima di definire con precisione cosa s'intende per Partenariato Pubblico Privato (PPP) e quali obiettivi la Pubblica Amministrazione intenda perseguire tramite questa modalità d'investimento, è importante, per meglio comprendere l'entità del fenomeno e i principali settori d'applicazione, dare uno sguardo al mercato dei PPP nei singoli Paesi europei.

Nel grafico sottostante è, inizialmente, riportata la dinamica dei PPP di medie-grandi dimensioni (con un valore maggiore ai 10 milioni di €) in Europa nel periodo dal 2004 al 2013. I dati riportano i contratti che richiedono diverse fasi di realizzazione e un cospicuo trasferimento dei rischi dal settore pubblico al privato. Inoltre, le informazioni riguardano solo quelle transazioni che abbiano già raggiunto il *closing* finanziario.

Nella pagina successiva è stata graficizzata la dinamica degli investimenti in partenariato in Europa per un periodo intercorrente tra gli anni 2004 e il 2013.

Andamento Investimenti in PPP nel tempo

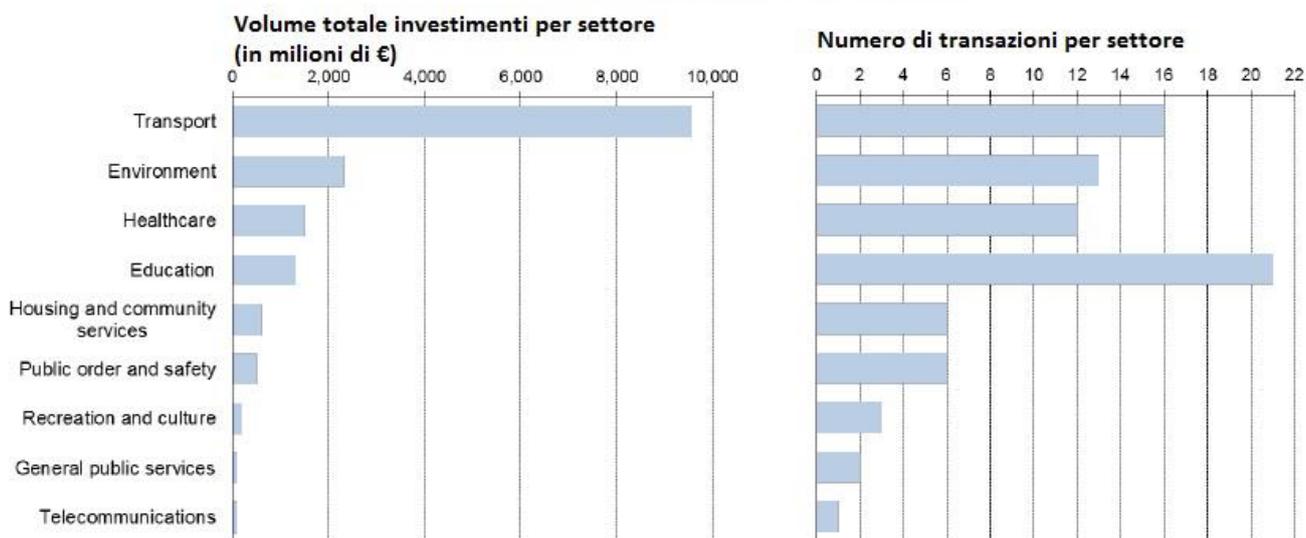


**Dinamica investimenti in PPP dal 2004 al 2013 in Europa. Fonte: EPEC – “Review of European PPP Market in 2013”**

L'evoluzione del mercato dei PPP ha seguito una dinamica variabile: successivamente all'anno di introduzione, il mercato europeo si è ampliato fino a raggiungere, nel 2006/2007, il suo apice, con un valore delle transazioni vicino ai 30 miliardi di euro e un numero annuale di circa 140 contratti siglati. Durante gli anni della crisi finanziaria, il mercato ha subito un brusco ridimensionamento, tornando però a espandersi nel corso del 2013.

Focalizzandosi sul 2013, la figura che segue descrive la suddivisione dei PPP per settori d'investimento.

### Investimenti in PPP per settore

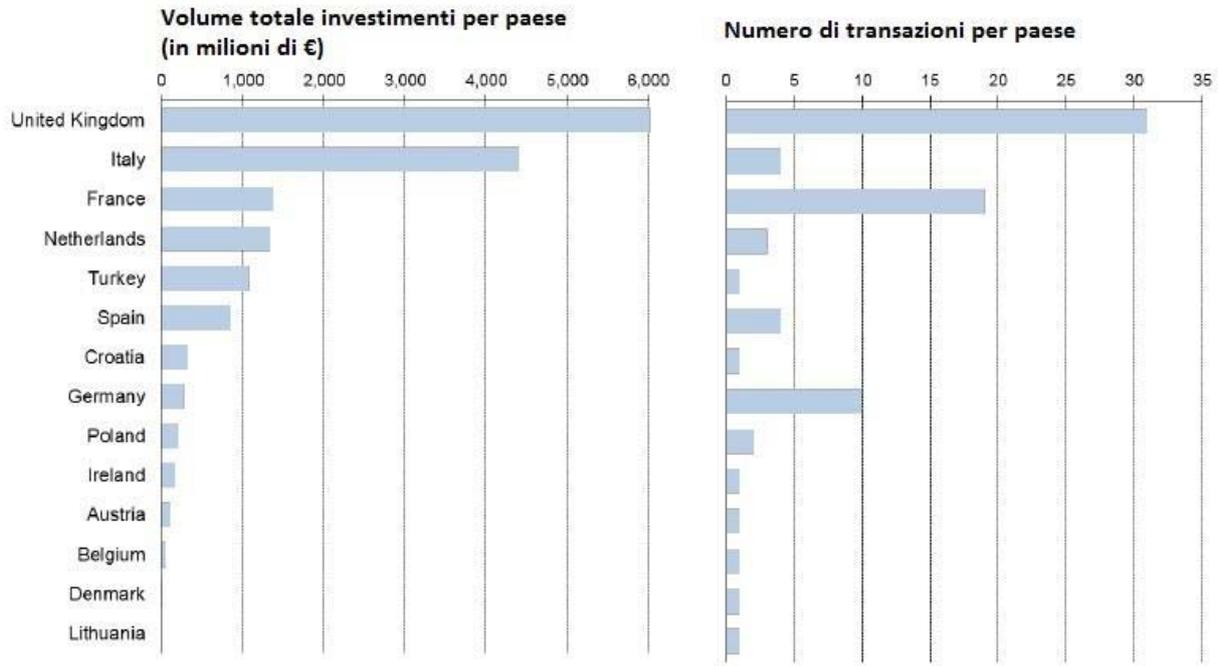


**Dinamica investimenti in PPP nel 2013 per settore. Fonte: EPEC - “Review of European PPP Market in 2013”**

I PPP sono stati principalmente impiegati nei seguenti settori: trasporto, ambiente, sanità, educazione. Utilizzando come criterio di misurazione il volume totale degli investimenti, il settore dei trasporti raggiunge l’ammontare di 8 miliardi di euro e rappresenta largamente il principale ambito d’applicazione dei PPP. Per quanto concerne il numero di transazioni, l’apice è raggiunto nel settore dell’educazione dove, nel 2013, sono stati siglati 21 contratti. Un’analisi più attenta del grafico consente di rilevare come i PPP siano stati utilizzati principalmente in settori dove esiste un collegamento esplicito tra l’opera (autostrada, scuola, ospedale, ecc) e il servizio pubblico (mobilità, educazione, sanità, ecc). Inoltre, il coinvolgimento dei privati non ha riguardato solo quelle opere che prevedono la possibilità di applicare tariffe all’utenza (pedaggio autostradale ecc), ma anche le cosiddette opere “fredde”, dove la fonte di guadagno privata deriva principalmente dal contributo pubblico (scuole, ospedali, ecc).

La figura successiva riporta, invece, il volume e il numero delle transazioni per ogni singolo Stato europeo, nel 2013.

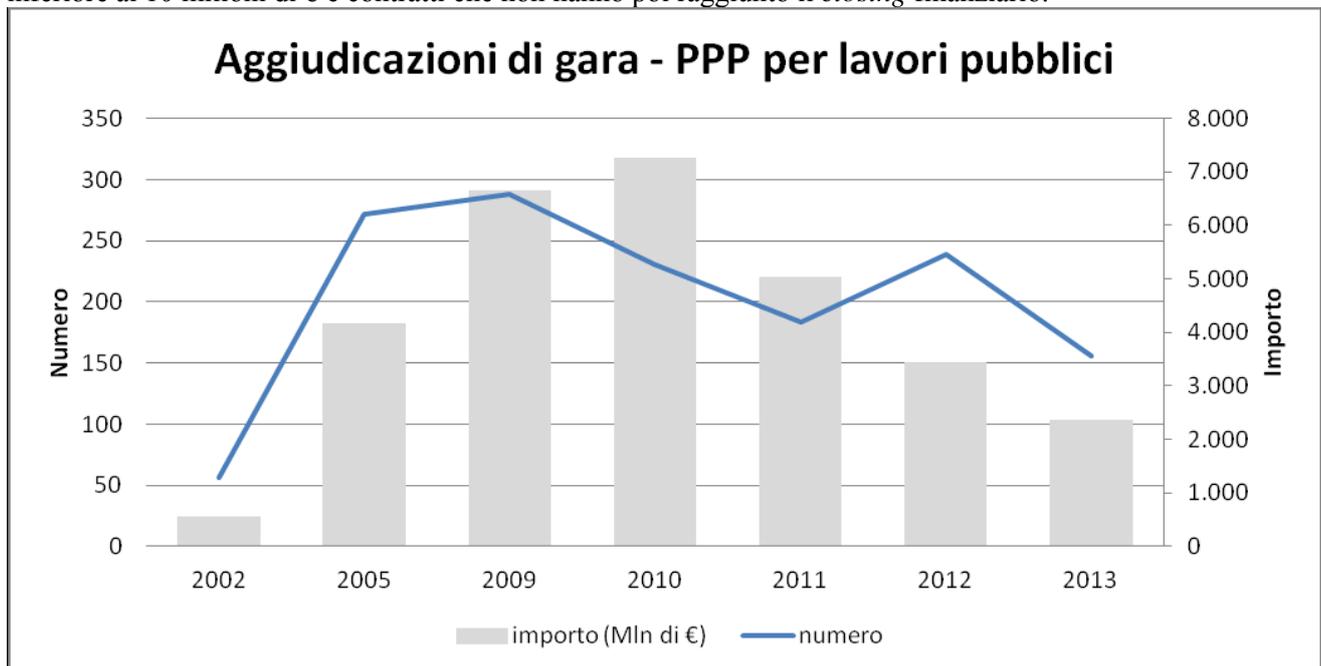
### Investimenti in PPP per singolo paese



**Dinamica investimenti in PPP nel 2013 per singolo Paese. Fonte: EPEC – “Review of European PPP Market in 2013”**

Nella prima colonna, dove è riportato il volume totale d’investimenti eseguiti in PPP dai singoli Paesi, l’Italia si colloca appena dietro il Regno Unito con un volume superiore ai 4 miliardi di euro. Se, invece, si sposta l’attenzione sul numero di transazioni, l’Italia è superata da Germania e Francia. In effetti, nel 2013, l’alto volume degli investimenti in Italia è essenzialmente influenzato dalla realizzazione di due grandi opere (autostrade), mentre, in termini di ammontare dei contratti siglati, il mercato italiano è ancora minoritario, se paragonato ai principali Stati europei.

Il grafico seguente fornisce i PPP aggiudicati in Italia dal 2002 al 2013 per la realizzazione di lavori pubblici. Rispetto ai grafici precedenti, in queste analisi sono considerati tutti i contratti tra cui: contratti con importo inferiore ai 10 milioni di € e contratti che non hanno poi raggiunto il *closing* finanziario.



**Bandi di gara aggiudicati in PPP per la realizzazione di opere pubbliche in Italia. Fonte: CRESME Europa Servizi e [www.infopieffe.it](http://www.infopieffe.it)**

Se si analizza poi l'evoluzione della percentuale di PPP sul totale delle opere pubbliche aggiudicate a gara, si evidenzia che il peso, per importo, di tale metodologia d'investimento sul totale delle opere pubbliche rimane rilevante nel tempo. Dal 2002, dove la percentuale era inferiore al 5%, nel 2010, il peso relativo arriva vicino al 30%, riducendosi, durante la recente crisi finanziaria, attorno al 15%, percentuale comunque significativa considerando l'impatto particolarmente gravoso della crisi sulla realizzazione delle grandi opere, di importo superiore ai 50 milioni di euro.

Pertanto, a parte la temporanea interruzione dovuta all'insorgere della crisi finanziaria, il mercato è rilevante ed ha importanti prospettive di ampliamento.

L'analisi empirica sul tema dei PPP non è molto sviluppata, principalmente per due ragioni:

1. in primo luogo, i dati sui PPP non sono numerosi e la dimensione dei progetti non consente, nella maggior parte dei casi, la costruzione di un campione statisticamente significativo;
2. in secondo luogo, le peculiarità dei PPP li rendono difficilmente confrontabili con gli investimenti realizzati tramite appalto tradizionale che, generalmente, sono di minori dimensioni e non coinvolgono diverse fasi del progetto.

Per queste ragioni le analisi empiriche sui PPP sono limitate e si focalizzano, innanzitutto, sull'individuare quali ragioni spingano i governi a preferire tale scelta organizzativa (Hammami et al., 2006; Albalate et al., 2012; Russo e Zampino, 2010; Krumm e Mause, 2012; Buso et al., 2014).

Lo studio di Hammami et al. (2006) esegue un confronto tra paesi e dimostra come i PPP siano più frequenti in aree caratterizzate da: ampi mercati, alta domanda e buone istituzioni. Inoltre, governi con un maggior livello di esperienza e con un alto livello di debito pubblico sembrano maggiormente incentivati a scegliere di investire tramite PPP. Seguendo un approccio differente, Albalate et al. (2012) crea un indice che, catturando il grado di partecipazione privata in ogni forma contrattuale, consente di testare cosa guidi la scelta governativa tra contratti con un diverso livello di coinvolgimento dei privati. Dalla loro analisi la partecipazione privata nei contratti pubblici dipende essenzialmente da variabili fiscali quali il livello di debito pubblico e l'ammontare del carico fiscale. Tali conclusioni sono ulteriormente confermate da due diversi test empirici che riguardano rispettivamente il Regno Unito (Krumm e Mause, 2012) e l'Italia (Russo e Zampino, 2010). Rispetto alle altre analisi, il lavoro di Buso et al. (2014) cerca di capire quale sia la ragione che spinge i governi più indebitati a preferire il PPP. Attraverso una tecnica empirica controfattuale, gli autori dimostrano come l'effetto del debito non sia spiegato solamente da ragioni politiche o contabili, ma derivi anche da motivazioni d'efficienza economica.

In Italia, gli indicatori di dotazione fisica di infrastrutture suggeriscono il permanere di un ampio divario rispetto agli altri principali Paesi dell'area dell'Euro e, all'interno del territorio nazionale, tra il Mezzogiorno e il resto del Paese<sup>3</sup>. Tra il 2009 e il 2013, la spesa per investimenti delle Amministrazioni pubbliche si è ridotta dal 2,5 all'1,7 per cento del PIL. In tutto il precedente ventennio, le risorse finanziarie destinate agli investimenti pubblici nel nostro paese erano però risultate in linea con quelle degli altri principali paesi europei (2,4 per cento del PIL, contro 2,5), superiori alla media di Germania (1,9 per cento) e Regno Unito (1,8 per cento). Sul ritardo infrastrutturale influiscono, perciò, in primo luogo inefficienze nell'utilizzo delle risorse. Su tempi, costi e qualità delle opere incidono l'incertezza del quadro di bilancio, le carenze nei processi di valutazione e selezione delle opere, la complessità e la disorganicità della normativa di riferimento, la frammentazione della committenza pubblica e la sovrapposizione delle competenze tra i diversi livelli di governo, i limiti della disciplina relativa all'affidamento dei lavori e al monitoraggio del loro avanzamento. Criticità si riscontrano anche nel successivo utilizzo e nella gestione delle opere. Da questi ostacoli, oltre che dai diffusi fenomeni di illegalità, sono derivati tempi e costi di realizzazione delle opere

<sup>3</sup> Gli indicatori che misurano le quantità di infrastrutture attribuiscono al nostro paese uno svantaggio di circa il 15% rispetto alla Germania e al Regno Unito all'inizio dello scorso decennio. Tra i grandi paesi europei, il nostro è al 1° posto per densità di veicoli sulla rete stradale. I 37 chilometri della rete metropolitana di Roma e gli 83 di quella di Milano si confrontano con i 402 di Londra, i 213 di Parigi, i 145 di Berlino. Per quanto riguarda la distribuzione delle infrastrutture all'interno del Paese, l'indice di dotazione fisica elaborato dall'Istituto Guglielmo Tagliacarne, riferito al 2009, è pari a poco più di 80 per il Sud, contro una media di oltre 110 per il Centro Nord. Gli indici sintetici di dotazione, monetari o fisici, non tengono conto del grado di utilizzo delle infrastrutture e della qualità del servizio prestato. A questo fine occorre considerare misure più analitiche. Nel caso dei trasporti, si può ad esempio fare riferimento a indicatori basati sui tempi di accesso alla rete primaria (indici di accessibilità) o a quelli basati sui tempi di collegamento tra diversi centri urbani (indici di interconnessione). Sia per l'indice di accessibilità (elaborato dall'Istituto superiore di formazione e ricerca per i trasporti – Isfort) sia per quello di interconnessione (con riferimento ai soli trasporti stradali) i valori bassi si concentrano nel Sud e nelle isole, ma sono diffusi anche nelle zone interne del Centro e del Nord-Est. Si evidenziano criticità legate a singoli nodi il cui completamento e ammodernamento potrebbe dar beneficio all'intera rete (i dati del presente paragrafo sono, in prevalenza, tratti da Banca d'Italia, *Le infrastrutture in Italia: dotazione, programmazione, realizzazione*, "Seminari e convegni", n. 7, aprile 2011)

elevati nel confronto internazionale e significativi scostamenti dai preventivi, una ridotta capacità di realizzazione per date risorse finanziarie, un insufficiente sfruttamento delle risorse tecniche e finanziarie del settore privato.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Secondo un'indagine del 2008 dell'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture (AVCP), in Italia i costi medi per chilometro dell'alta velocità ferroviaria sono stati circa tre volte superiori a quelli di Francia e Spagna; il divario in termini di tempi di realizzazione è analogo. Per le autostrade, i costi medi per chilometro sono più che doppi rispetto alla Spagna. Un'indagine svolta nel 2009 dalla Commissione Europea sui progetti relativi a infrastrutture di trasporto di dimensioni medie e grandi cofinanziati dal Fondo europeo di sviluppo regionale tra il 2000 e il 2006 ha rilevato che in Italia i ritardi nei lavori sono stati pari in media all'88% dei tempi previsti, contro una media del 26% per gli altri paesi; gli aggravamenti di costo hanno corrisposto in media al 37% del preventivo, contro una media del 21% per gli altri paesi.

## 4. Il partenariato pubblico-privato: definizione

L'istituto del Partenariato Pubblico-Privato può essere, ai fini del presente lavoro, definito come uno strumento di collaborazione tra pubblico e privato avente come scopo principale quello di individuare finanziamenti alternativi a quelli tradizionali (trasferimenti dal governo centrale e indebitamento), che coinvolgono i privati nel reperimento delle risorse e nella realizzazione dei progetti, con l'apporto di competenze specifiche e innovative.

Sia a livello istituzionale sia a livello accademico, il concetto di Partenariato Pubblico Privato (PPP) non è però sempre chiaro e, a seconda della definizione prescelta, tale categoria può essere o meno vasta e può racchiudere le più diverse e molteplici forme di collaborazione tra settore pubblico e settore privato.

Innanzitutto, il *“Libro verde relativo ai Partenariati Pubblico-Privati ed al diritto comunitario degli appalti pubblici e delle concessioni”*, presentato dalla Commissione Europea il 30 aprile 2004, distingue due categorie di partenariati in base agli strumenti giuridici attraverso i quali si realizzano tali operazioni:

- **partenariato contrattuale**, basato su legami contrattuali tra i soggetti partecipanti alle operazioni, in base ai quali uno o più compiti vengono affidati ad un privato. In questo contesto, uno dei modelli più conosciuti è il modello concessorio, caratterizzato dal legame diretto esistente tra il *partner* privato e l'utente finale: il soggetto privato fornisce un servizio alla collettività, in luogo, ma sotto il controllo, del soggetto pubblico;
- **partenariato istituzionalizzato**, che implica l'esistenza di una struttura societaria detenuta congiuntamente dal *partner* pubblico e dal *partner* privato, avente la missione di assicurare la fornitura di un'opera o di un servizio a favore della collettività. Negli Stati membri, le autorità pubbliche ricorrono a questa categoria, in particolare, per la gestione di servizi pubblici a livello locale (servizi di approvvigionamento idrico o per la raccolta dei rifiuti, per esempio). La cooperazione diretta tra pubblico e privato nel quadro di un organismo dotato di personalità giuridica propria permette al partner pubblico di conservare un livello di controllo relativamente elevato sullo svolgimento delle operazioni, che può essere modificato nel tempo in funzione delle circostanze, attraverso la propria presenza nella partecipazione azionaria e in seno agli organi decisionali dell'impresa comune. Essa permette, inoltre, al partner pubblico di sviluppare un'esperienza propria riguardo alla fornitura del servizio in questione, pur ricorrendo al sostegno di un partner privato. La creazione di un PPP istituzionalizzato può avvenire sia attraverso la creazione di una società detenuta congiuntamente dal settore pubblico e dal settore privato sia tramite il passaggio a controllo privato di una società già esistente (privatizzazione).

L'OCSE nel 2013 ha proposto la seguente definizione di PPP:

*“Il PPP rappresenta una modalità per fornire e finanziare servizi pubblici. Il PPP è definito come un accordo a lungo termine tra il governo e un partner privato in cui gli obiettivi del governo di erogazione dei servizi siano allineati con gli obiettivi del partner privato di realizzazione di un profitto. Nel PPP, il governo specifica la qualità e la quantità del servizio. Al partner privato possono essere assegnate le fasi di progettazione, costruzione, finanziamento, gestione. L'erogazione dei servizi avviene utilizzando un capitale nel quale i rischi del progetto siano condivisi tra il settore pubblico e privato. Un elemento chiave è l'accorpamento della fasi di costruzione e gestione del bene. Il partner privato può ricevere come corrispettivo: un flusso di pagamenti da parte del governo, delle tariffe d'utenza direttamente dagli utilizzatori finali o una combinazione delle due modalità”* (OCSE 2013).

La definizione dell'OCSE non identifica il PPP come un semplice rapporto tra settore pubblico e privato, ma individua determinate finalità e caratteristiche in grado di differenziarlo da procedure d'investimento alternative. L'OCSE, con questa descrizione, mette in risalto tre principali caratteristiche dei PPP:

- I. l'effetto *“bundling”* o *“accorpamento”*: nel PPP diverse fasi di un progetto a lungo termine vengono assegnate a un singolo soggetto o a un consorzio composto da più *partner*. Sotto questo profilo, la letteratura economica (Martimort e Pouyet – 2008; Iossa e Martimort – 2014) ha evidenziato che il PPP, soprattutto in contesti, come quelli pubblici, caratterizzati da contratti a lungo termine e con notevoli fonti d'incertezza, rappresenta una soluzione ottimale per la stazione appaltante solamente quando l'investimento in qualità operato dal costruttore mira a ridurre i costi di gestione (esternalità positiva). Tuttavia, i vantaggi descritti da tali modelli economici possono essere parzialmente o

totalmente neutralizzati in presenza di *shock* esogeni, data la mancanza di flessibilità nel lungo termine del consorzio.

- II. la condivisione dei rischi tra settore pubblico e privato;
- III. la presenza del finanziamento privato a fronte di un corrispettivo ex-post che può derivare da un trasferimento statale, da tariffe applicate agli utenti o da una combinazione delle due modalità. In particolare, riguardo al coinvolgimento della finanza privata, un aspetto controverso riguarda l'effetto sul livello di indebitamento dei bilanci pubblici, che potrebbe essere duplice: di natura finanziaria e contabile. Dal punto di vista finanziario, il coinvolgimento dei privati dovrebbe essere in grado di ridurre i trasferimenti da parte della pubblica amministrazione diminuendo, di conseguenza, il costo imposto alla collettività per il finanziamento degli investimenti. D'altra parte, dal punto di vista teorico, questo effetto, in generale, non è presente: considerando un vincolo di bilancio intertemporale, il risparmio di fondi pubblici durante la prima fase dell'investimento è esattamente compensato dai trasferimenti (o mancati guadagni) futuri. Dal punto di vista contabile, i PPP possono essere lasciati fuori dal bilancio pubblico ogni qual volta siano trasferiti al soggetto privato il rischio di costruzione e almeno uno tra i rischi di disponibilità ed il rischio di domanda (Eurostat 2010). Tale possibilità può favorire l'utilizzo dei PPP, specialmente in presenza di vincoli di bilancio nazionali o sovranazionali (Patto di stabilità). Questo vantaggio contabile, se da un lato potrebbe incoraggiare la realizzazione di progetti che non verrebbero altrimenti iniziati, d'altro canto rischia di incentivare l'adozione del PPP anche in situazioni dove non persiste la convenienza economica (*value for money*).

Nel contesto normativo italiano, occorre fare riferimento al Codice dei Contratti Pubblici (Dlgs 163/2006 e s.m.i.), il quale considera “*contratti di partenariato pubblico privato*” i contratti aventi per oggetto una o più prestazioni quali la progettazione, la costruzione, la gestione o la manutenzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, oppure la fornitura di un servizio, compreso in ogni caso il finanziamento totale o parziale a carico di privati, anche in forme diverse, di tali prestazioni, con allocazione dei rischi ai sensi delle prescrizioni e degli indirizzi comunitari vigenti. Entrambe le categorie di partenariato, contrattuale e istituzionale, individuate, come sopra ricordato, dalla Commissione UE sono, peraltro, richiamate tra gli esempi di PPP riportati dal Codice dei Contratti che, dopo aver fornito la definizione di cui sopra, prosegue con un elenco (meramente) esemplificativo dei contratti di PPP, includendovi: *i*) le concessioni di lavori o di servizi; *ii*) la locazione finanziaria; *iii*) il contratto di disponibilità; *iv*) il *project financing*; *v*) l'affidamento a società miste, nonché *vi*) l'affidamento a contraente generale, a condizione, però, che in tale ultima ipotesi il corrispettivo per la realizzazione dell'opera sia in tutto o in parte posticipato e collegato alla disponibilità dell'opera per il committente o per utenti terzi. La ragione dell'accorpamento in un'unica definizione di diversi istituti tra loro sicuramente differenti deve essere individuata principalmente nell'intenzione del legislatore di creare un legame giuridico che consenta l'applicazione a detti istituti di tutta quella articolata struttura di regole specificatamente introdotte a suo tempo nella legge sui lavori pubblici e per la Finanza di Progetto.

La prima voce del suddetto elenco è rappresentata dalle concessioni (di lavori e di servizi), la cui definizione e distinzione rispetto all'istituto dell'appalto è anch'essa un argomento di grande rilevanza.

Nella sostanza, anche secondo il più recente insegnamento del Consiglio di Stato, “*la differenza tra le due modalità di aggiudicazione dei contratti pubblici sta, dunque, in questo: nella concessione, l'impresa concessionaria eroga le proprie prestazioni al pubblico e, pertanto, assume il rischio della gestione dell'opera o del servizio, in quanto si remunera, almeno per una parte significativa, presso gli utenti mediante la riscossione di un prezzo; sotto il profilo economico, il settore in cui opera l'impresa è chiuso al mercato, totalmente o parzialmente, sulla base di disposizioni di carattere generale e l'ingresso dell'operatore deve avvenire tramite un provvedimento amministrativo (concessione, appunto). Nell'appalto, invece, le prestazioni vengono erogate non al pubblico, ma all'Amministrazione, la quale è tenuta a remunerare l'attività svolta dall'appaltatore per le prestazioni ad essa rese*” (Consiglio di Stato, sezione 5, sentenza 3 maggio 2012, n. 2531).

Nell'ambito sempre delle fattispecie esemplificative elencate dal Codice dei Contratti, in particolare, il *project financing* è un modello di partenariato pubblico-privato che, a differenza della concessione di lavori, ha come presupposto non un progetto preliminare, bensì uno studio di fattibilità dell'opera che dovrà essere realizzata con l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti. L'Amministrazione che riceve la proposta del privato, strutturata in termini di progetto preliminare e bozza di convenzione, con piano economico-finanziario asseverato, resta libera nel valutare se accettare o meno la

proposta; tuttavia sembra abbia comunque l'onere di valutare il pubblico interesse della proposta entro un termine di 3 mesi.

L'articolo 278 del Dpr 207/2010 offre alle stazioni appaltanti la possibilità di far ricorso allo strumento del *project financing* anche nel settore dei servizi. Il *project financing* di servizi pubblici si caratterizza, e si differenzia pertanto dal *project financing* di lavori pubblici, per la possibilità di contemplare anche l'esecuzione di lavori purchè strumentali, sotto il profilo della manutenzione, del restauro e dell'implementazione dei beni, in funzione della gestione di un servizio pubblico (in passato, Cons. Stato, sezione 5, sentenza 14 aprile 2008, n. 1600).

La base teorica del concetto del partenariato pubblico-privato può essere ricondotta alla teoria di "x-efficiency" sviluppata da H. Leibenstein (1996), in contrapposizione a quella tradizionale di efficienza allocativa, fondata sulla constatazione, corredata da importanti riscontri empirici, che le imprese operano all'interno del proprio vincolo tecnologico anziché sulla frontiera dello stesso. La teoria economica della produzione presuppone che le imprese svolgano la propria attività in modo tecnicamente efficiente, scegliendo combinazioni di *input* e *output* in linea con il vincolo rappresentato dalla tecnologia disponibile. In altri termini, si ipotizza che nel lungo periodo ogni impresa utilizzi la "best practice technology" e operi in corrispondenza del costo medio totale minimo. Sulla base di questa premessa, la teoria concentra l'attenzione sulle inefficienze allocative che possono derivare, in senso paretiano, da scelte distorte nella combinazione degli *input* e degli *output*. Leibenstein, criticando la tesi convenzionale secondo la quale si può stabilire una rigida e certa relazione fra le quantità impiegate dei fattori produttivi e quelle di *output* ottenibili, sostiene che la "x-efficiency" dipende da insufficienti motivazioni, interne ed esterne all'impresa, affinché individui e aziende siano incentivati a impegnarsi nell'erogazione delle prestazioni lavorative e nella ricerca delle soluzioni tecnologiche più efficienti. Tre sono le principali ragioni addotte per giustificare tali affermazioni: contratti di lavoro incompleti; assenza di un mercato per taluni *input*, in particolare per il *management*; conoscenza incompleta della funzione della produzione. Leibenstein conclude che la x-efficienza è particolarmente rilevante in mercati in cui la concorrenza è debole, come in regime di monopolio, e dove l'incentivo alla ricerca della minimizzazione dei costi è meno pressante. Ritiene, peraltro, che i guadagni di produttività conseguibili da un miglioramento della x-efficienza possano largamente sopravvivere a quelli ottenibili da un aumento dell'efficienza allocativa. In altri termini, si tratterebbe (tramite il PPP) di raggiungere l'obiettivo di costi inferiori per le imprese private, di maggiore qualità del servizio per gli utenti rispetto al solo intervento pubblico, di trasferimento di competenze tra settore privato e quello pubblico.

## 5. I vantaggi e i limiti del PPP

Una valutazione complessiva dell'uso di forme di PPP deve confrontare tali pratiche con l'alternativa dell'investimento pubblico diretto in relazione (almeno) ai seguenti aspetti:

- 1) efficienza produttiva e innovazione,
- 2) selezione dei progetti,
- 3) allocazione del rischio,
- 4) sistema di finanziamento
- 5) *governance* dei progetti.

Infine occorre considerare il rapporto fra investimenti pubblici e privati e la possibilità di effetti di piazzamento.

### 5.1 Efficienza produttiva e innovazione

È un luogo comune ritenere che l'investimento privato sia più efficiente (possa essere effettuato a costi inferiori) di quello pubblico.

Innanzitutto la massimizzazione dei profitti perseguita dal settore privato genera naturalmente una minimizzazione dei costi, laddove obiettivi diversi dei manager pubblici possono gonfiare i costi. I manager pubblici possono preferire un'espansione del budget per aumentare il loro controllo o deviare risorse verso obiettivi non connessi al progetto, sono più sensibili a forme di *lobbying* o di vera e propria corruzione, nonché alle esigenze dei politici da cui dipendono. Inoltre, all'interno del settore pubblico, il vincolo di bilancio è tipicamente più *soft* che nel settore privato, ed è dunque più probabile che i manager pubblici non tendano a minimizzare i costi.

In secondo luogo, la prospettiva temporale affrontata dal settore privato induce una particolare attenzione alla riduzione dei tempi di sviluppo dell'opera in modo da avvicinare il momento dello sfruttamento commerciale e quindi aumentare i profitti attesi, ridurre la durata dell'indebitamento necessario ed anche i rischi che possono emergere nella fase di sviluppo. Al contrario, manager pubblici e politici sono meno sensibili a questa esigenza e più sensibili invece alle scadenze contrattuali dei primi e elettorali dei secondi.

In terzo luogo, i privati sono tendenzialmente volti a innovare maggiormente per ridurre i costi. Al contrario, i manager pubblici hanno pochi incentivi a innovare, perché il loro reddito è scarsamente collegato alle *performances* (anche per problemi di non misurabilità o verificabilità delle stesse) e anche perché possono anche essere sostituiti senza beneficiare degli investimenti fatti. Quindi, laddove le innovazioni per la riduzione dei costi sono importanti, i PPP offrono un vantaggio rispetto al tradizionale investimento pubblico. Questo vantaggio si estende anche alle innovazioni per la qualità, quando è possibile contrattare la qualità della gestione ancor prima della costruzione dell'opera, o quando il privato può essere reso *residual claimant* di almeno parte dei ritorni sociali dell'innalzamento nella qualità.

La letteratura recente sulle innovazioni ha mostrato come i *leaders* tecnologici possano anche essere *leaders* nella ricerca di nuove tecnologie e quindi siano promotori di innovazioni e crescita. In tal senso lasciare al mercato certi investimenti e affidarsi ai *leaders* di settore può incentivare l'investimento in innovazione e la crescita. E' questo il caso dei settori high-tech, dove gran parte della ricerca e delle innovazioni deriva dal settore privato ed in particolare da leader globali come Intel e Microsoft. Affidarsi ai privati in tali settori può essere un ulteriore stimolo allo sviluppo tecnologico.

Infine, quando i privati assumono un'iniziativa di investimento pubblico sono tipicamente scelti dagli enti appaltanti sulla base di gare o aste che selezionano preliminarmente i candidati più efficienti e li vincolano anche a garantire certi risultati almeno in via parziale. In questo senso, le procedure di gara pubblica forniscono una garanzia di efficienza produttiva a parità di risultato. Inoltre privati che si specializzano in certe attività acquisiscono know-how ed economie di scala da riutilizzare per più progetti simili, un accumulo di capitale di competenze che sarebbe difficile perseguire e conservare all'interno del settore pubblico.

Per contro, occorre evidenziare anche alcuni limiti dell'intervento privato nel campo degli investimenti pubblici.

In primo luogo, il settore privato potrebbe manifestare la tendenza ad un'eccessiva riduzione dei costi, con effetti negativi sulla qualità del prodotto finale o sui benefici sociali dell'investimento. La letteratura teorica sull'incompletezza contrattuale nei rapporti di PPP sottolinea questo fattore: laddove è impossibile o difficile contrattare la qualità dell'opera in fase di gestione, diventa preferibile l'investimento diretto operato da manager o imprese pubbliche o tramite appalto a privati per la sola costruzione.

In secondo luogo, il settore privato acquisisce delle informazioni private circa le tecnologie a sua disposizione, i costi a esse connessi, i *trade-offs* fra costi e qualità e così via. Per questo motivo, in sede contrattuale, il settore pubblico deve lasciare delle rendite informative ai privati che possono anche essere piuttosto alte e che possono riflettersi anche in rapporti successivi tra imprese private e settore pubblico.

In terzo luogo, la presenza di esternalità può rendere il valore sociale dei progetti diverso da quello privato; di conseguenza, ciò che è efficiente dal punto di vista sociale può differire da quello che è efficiente dal punto di vista privato. Ad esempio, l'utilità sociale di una infrastruttura di comunicazione è assai maggiore dei profitti appropriabili dal suo gestore privato, per cui il tempo di costruzione efficiente dal punto di vista sociale potrebbe essere più breve di quello efficiente dal punto di vista privato. Inoltre, se il gestore potrà sfruttare commercialmente l'infrastruttura per un periodo limitato di tempo, mentre questa rimarrà in mano pubblica successivamente, il gestore investirà in manutenzione in modo subottimale dal punto di vista sociale.

In quarto luogo, le argomentazioni sopra citate a favore del *project financing* si applicano integralmente nel caso di cosiddette “opere calde”, ovvero il cui sfruttamento commerciale può interamente rimborsare i costi di sviluppo, ma non completamente nel caso di “opere fredde” o “opere tiepide”. In questi casi il settore pubblico deve comunque garantire ai privati una parte della remunerazione e fenomeni di *moral hazard* o *hold up* possono determinare distorsioni nelle scelte di produzione. In teoria, se il contributo pubblico fosse indipendente dai tempi di sviluppo dell'opera e dall'effettiva remuneratività della stessa, non ci dovrebbero essere interferenze, ma tali condizioni sono irrealistiche per problemi di incompletezza contrattuale e di rinegoziazione.

Infine, vi è un problema di incertezza connesso all'investimento dei privati che non sussiste nel caso degli investimenti pubblici. Si tratta dell'incertezza legata alla concorrenza (che può sempre emergere in seguito alla costruzione di un'opera; cfr. per esempio il caso dei traghetti per l'Eurotunnel) e dell'incertezza politica. Poiché il settore pubblico gode del diritto unilaterale di stabilire regole ed imposizioni fiscali anche in deroga a patti precedenti, vi è un problema di incompletezza contrattuale che va affrontato massimizzando le possibilità di *commitment* del sistema politico agli accordi presi con i privati. Il problema è tanto più rilevante quanto più locale è l'ente pubblico in questione, per il sovrapporsi di più livelli politici.

## 5.2 Selezione dei progetti

Mentre fino ad ora si è discusso di efficienza produttiva, a parità di progetto, è naturale chiedersi se i progetti attuabili e attuati con forme di PPP combacino con quelli che risulterebbero ottimali dal punto di vista sociale. Nella scelta dei progetti, possono infatti emergere forme di *adverse selection* che portano a non sviluppare alcuni progetti socialmente desiderabili o addirittura a sviluppare alcuni progetti non socialmente desiderabili. Pertanto, diventa rilevante il ruolo propositivo e decisionale del settore pubblico in merito alla scelta dei progetti. Ciò non significa che le scelte del settore pubblico siano sempre desiderabili da un punto di vista sociale. Sono di seguito esaminati i possibili *bias* nella scelta dei progetti di PPP.

È naturale ritenere che il mercato assorbirà innanzitutto i progetti a più alta remunerazione attesa, ma il problema non è di grande rilevanza se vi è un'alta correlazione fra quest'ultima e la desiderabilità sociale di un progetto. Tuttavia è evidente che non sempre i progetti che più si prestano allo sfruttamento commerciale sono anche quelli più desiderabili sotto il profilo sociale. Ad esempio, sono molto remunerativi i progetti che garantiscono un flusso di introiti precoce, mentre, quando il punto di *break-even* è lontano nel tempo, il settore privato potrebbe trovare il valore attuale degli introiti insufficiente o troppo rischioso per giustificare l'investimento. Dato che il fattore di sconto sociale è concettualmente diverso dal tasso di interesse di mercato, progetti a lungo termine ma socialmente desiderabili potrebbero essere impraticabili con la PPP. Inoltre, se il valore sociale di un progetto è maggiore del suo valore privato, il settore privato tenderà ad assorbire troppo pochi progetti.

Il settore privato potrebbe selezionare i progetti in base al loro grado di rischio. In tal caso, si possono verificare diverse alternative. In presenza di imprenditori capaci di autofinanziarsi ma avversi al rischio, o semplicemente incapaci di diversificare i forti rischi connessi ai grandi investimenti in infrastrutture, verrebbero penalizzati i progetti socialmente desiderabili, ma caratterizzati da un elevato grado di rischio. La natura stessa della PPP pone parziale rimedio a questo problema, con il coinvolgimento di un numero maggiore di investitori laddove il rischio è più alto. Tuttavia, la capacità di risolvere il problema è sostanzialmente rimandata all'esistenza di un mercato dei capitali efficienti e capace di assorbire il rischio. Se per esempio invece gli imprenditori fossero neutrali al rischio e si finanziassero in modo prevalente con l'indebitamento bancario, si potrebbe generare un processo di selezione avversa, per cui sarebbero prediletti progetti ad alto rischio, con rendimenti superiori alla media, ed eventuali perdite addossate ai creditori.

Il settore privato può prediligere progetti che garantiscono vantaggi in altre attività in qualche modo collegate all'opera stessa ma non appropriabili dal resto della società. Possono essere progetti in cui è difficile stabilire e far rispettare standard qualitativi minimi e, una volta avviati, concretizzarsi in opere di scarso costo e bassa qualità.

Da ultimo, occorre sottolineare una componente fondamentale nella scelta dei progetti per infrastrutture pubbliche, ossia la *complementarietà* fra più progetti. Dal punto di vista sociale, la desiderabilità di un'infrastruttura pubblica dipende dalle altre esistenti in modo assai rilevante, per cui la programmazione dell'investimento pubblico dovrebbe essere naturalmente ad ampio raggio. È chiaro che forme di PPP che assegnano diversi progetti ad imprese diverse (in quanto limitate nelle capacità di investimento o specializzate tecnologicamente) possono indurre scelte che non tengono adeguatamente conto della complementarietà fra progetti. Anche per questo motivo, un ruolo propositivo e di coordinamento da parte del settore pubblico è auspicabile nella scelta dei progetti da affidare a forme di PPP.

Occorre tuttavia notare che l'investimento pubblico diretto può essere soggetto ad altre distorsioni non meno gravi seppure di diversa natura. Se ne elencano alcune che mettono in evidenza il complesso *trade-off* fra investimento pubblico e privato in infrastrutture.

Gli investimenti pubblici possono rientrare nell'ambito di scelte politiche, soggette a vincoli di visibilità politica e di scadenze elettorali che ne condizionano l'adozione e la scelta a seconda del calendario politico. Ciò talvolta rende difficile attuare investimenti che forniscono visibilità solo nel lungo termine e supporta quelli che incontrano un riconoscimento più vasto nel breve termine.

I politici possono scegliere strategicamente gli investimenti pubblici per accontentare diversi segmenti di elettorato, tipicamente segmenti geografici, data la natura degli investimenti locali (lasciando ad altre politiche il raggiungimento di segmenti sociali o ideologici che sono diversamente distribuiti geograficamente). Ciò crea sovrainvestimento in regioni dove i politici sono in cerca di voti o dove l'attività di *lobbying* è più attiva a scapito di investimenti meritevoli altrove.

### 5.3 Allocazione del rischio

Gran parte della letteratura aziendalistica sul *project financing* enfatizza i vantaggi che derivano dalla PPP nella gestione e allocazione del rischio. In realtà, non vi sarebbe ragione economica di ritenere che il settore pubblico debba addossare al settore privato i rischi relativi a infrastrutture di interesse collettivo, tanto più che molti di questi rischi sono di carattere macroeconomico o addirittura politico e quindi trovano il naturale "assicuratore" nella parte pubblica. Tuttavia, da un punto di vista imprenditoriale, può rivelarsi efficiente allocare i diversi tipi di rischio, connessi a progetti specifici, fra istituzioni specializzate presenti nel settore privato, in base alle diverse capacità di gestire i rischi stessi.

Nella fase di costruzione, i rischi sono principalmente di natura tecnica, relativi ai costi effettivi di realizzazione, di modifica in corso d'opera nonché di approvvigionamento e fornitura, e ai tempi di completamento. Nella successiva fase di gestione, invece, emergono rischi di natura diversa, associati alle effettive possibilità di sfruttamento dell'opera, all'andamento dei tassi di interesse e di cambio - che diventano tanto più rilevanti quanto più ampio è l'orizzonte temporale - e ai mutamenti dello scenario politico, con effetti sulle relazioni con gli enti pubblici appaltanti.

L'allocazione di questi rischi richiede un'attenta e dettagliata negoziazione che coinvolge precisi contratti di responsabilità, compagnie assicuratrici, banche e strumenti finanziari complessi. Senza entrare nel dettaglio, occorre però dire che i problemi di incompletezza contrattuale sono assai rilevanti e non tutti i rischi possono essere assicurati. Ciononostante, è intuitivo che è preferibile e più facile suddividere i rischi fra una moltitudine di istituzioni specializzate che addossarli interamente a pochi soggetti.

### 5.4 Sistema di finanziamento

Il lato del finanziamento è sicuramente il punto debole della PPP rispetto all'investimento pubblico. Il costo effettivo del capitale è infatti sostanzialmente diverso nei due casi.

L'investimento pubblico diretto aggiuntivo è tipicamente finanziato con debito pubblico. In effetti, i principi di teoria della politica fiscale prevedono che l'investimento pubblico, come ogni spesa che ripartisce i suoi benefici nell'arco delle generazioni future (l'esempio accademico sono le spese di guerra), debba essere finanziato non tramite un aumento temporaneo delle imposte, bensì lasciando queste costanti nel tempo (*tax smoothing*) e creando debito pubblico.

Poiché i tassi d'interesse sul debito pubblico sono più bassi rispetto a quelli che il sistema bancario richiederebbe agli investitori privati, il costo del capitale risulta relativamente minore.

Inoltre, la PPP è connessa a forti problemi di finanziamento dato che prevede forti investimenti iniziali a fronte di flussi di cassa futuri e comunque incerti (nel project financing in particolare). L'assenza di garanzie reali associabili *ex ante* al progetto richiede un finanziamento con maggiori dosi di rischio e crea problemi ben noti in presenza di un mercato imperfetto dei capitali. Per questo motivo, nel mondo anglosassone, più abituato al credito associato a garanzie non reali bensì basate sulla redditività futura, il project financing per opere pubbliche (ma anche private) si è sviluppato precocemente e in modo più vasto. Laddove il settore bancario è meno competitivo e fonte di vincoli sul credito (in termini di razionamento del credito tradizionale) tre soluzioni appaiono possibili. Solo le prime due sono soluzioni di mercato:

- 1) La prima soluzione consiste nel finanziamento diretto sul mercato dei capitali: nel momento in cui le società di progetto sono in grado di raccogliere capitale tramite prestiti obbligazionari o emissione di azioni, un mercato trasparente sarebbe in grado di misurare adeguatamente la redditività attesa ed il rischio connessi all'operazione, garantendo il finanziamento dei soli progetti convenienti. L'Eurotunnel è un classico esempio il cui finanziamento totalmente privato ed in parte tramite emissione di azioni sul mercato è stato voluto dal Regno Unito come precondizione per la realizzazione dell'opera, costruita in tempi relativamente brevi. Per contro, quell'esperienza insegna che il finanziamento sul mercato azionario può essere un'ottima iniziativa, ma il settore pubblico dovrebbe almeno farsi garante della correttezza e del realismo delle informazioni sulla redditività dei progetti, che sono per loro natura assai soggetti ad incertezza. Nonostante simili forme di finanziamento non siano ad oggi previste in Italia, è auspicabile che il ricorso al mercato venga preso in considerazione laddove possibile.
- 2) La seconda soluzione è che parti del mondo bancario più direttamente legate al settore pubblico, in quanto sotto il controllo pubblico o con una specializzazione nell'investimento in infrastrutture pubbliche, siano in grado di approfondire la propria esperienza nel campo della PPP ed acquisire livelli di diversificazione tali da trovare conveniente il finanziamento di progetti meritevoli benché privi di garanzie reali. In Paesi, tra cui l'Italia, con una debole cultura del ricorso al mercato azionario, questa soluzione appare l'alternativa principale per risolvere i problemi sopra discussi. Tale via è infatti stata intrapresa in Italia, dove alcune banche hanno acquisito forte esperienza e professionalità nel campo del finanziamento di PPP.
- 3) La terza soluzione risiede nella possibilità che sia lo stesso settore pubblico a fornire garanzie anche reali per i creditori. Tale soluzione è però non priva di rischi. Il primo è che tali forme di garanzie renderebbero assai meno utile il ricorso alla PPP annacquandone i vantaggi. In secondo luogo, uno dei motivi più importanti per l'adozione di forme di PPP in pratica (sebbene discutibile o addirittura irrilevante sotto il profilo economico sostanziale) è la possibilità di non aggravare la finanza pubblica a livello sia centrale che locale con indebitamento diretto. Infatti, i limiti, soprattutto a livello europeo, alla possibilità di mettere investimenti fuori bilancio quando sono tuttavia garantiti dallo Stato fanno svanire questo vantaggio.

## 5.5 Governance

L'organizzazione di un progetto per la costruzione e la gestione di un'infrastruttura pubblica, i rapporti con le varie parti in causa ed in primo luogo i finanziatori, gli utenti e l'amministrazione politica, pongono complesse questioni di *governance*. Anche alla luce delle considerazioni precedenti, una corretta allocazione dei poteri decisionali dovrebbe soddisfare i seguenti requisiti: 1) priorità del settore pubblico nella scelta dei progetti da sviluppare nell'interesse dell'utenza; 2) priorità del settore pubblico nella selezione del management più efficiente che possa garantire gli interessi dell'utenza; 3) indipendenza del management nella fase di sviluppo; 4) indipendenza del ruolo di controllo finanziario da parte dei finanziatori.

In linea di principio, la PPP è in grado di soddisfare tutti questi requisiti mentre l'investimento pubblico diretto, legando inestricabilmente l'amministrazione politica al management e ai finanziatori, rende difficile soddisfare gli ultimi due requisiti. Tuttavia è importante che la PPP sia organizzata propriamente sotto ogni aspetto e ciò dipende in larga parte dalla normativa giuridica, dai costumi politici e dalla struttura finanziaria del paese in cui si effettua.

Il requisito 1) impone che il ruolo propositivo del settore pubblico non assecondi solo le preferenze del settore privato, così da evitare le distorsioni nella selezione dei progetti discusse in precedenza. Il requisito 2) impone che l'asta per l'affidamento dell'opera sia il più trasparente possibile, che consideri costi e tempi di sviluppo accuratamente stimati con responsabilità pendenti sui privati in caso di successivi insuccessi e che delinea contratti precisi per lo sfruttamento commerciale. La fase contrattuale è quindi fondamentale ed il suo corretto disegno dipende in gran parte dalla normativa giuridica che la determina. Il requisito 3) vorrebbe che le interferenze fra l'amministrazione ed in particolar modo la burocrazia pubblica ed il management vengano

limitate, e che mutamenti nella direzione politici non influenzino i rapporti pregressi. Ciò permetterebbe di abbattere i rischi politici e quindi di aumentare il valore degli investimenti privati in PPP e dunque la loro attrattiva *ex ante*. Infine, il requisito 4) richiede che non vi siano incroci perversi fra la classe imprenditoriale e quella bancaria tali da distorcere le scelte del management. I problemi di finanziamento sono i più complessi in opere di project financing e lo sviluppo di un mercato finanziario adeguato è fondamentale per uno sviluppo positivo della PPP.

### **5.6 Il rapporto fra investimenti pubblici diretti e PPP**

Un ultimo fattore che merita particolare attenzione nella valutazione della PPP e della sua graduale introduzione in un sistema di investimenti pubblici riguarda la sostituibilità fra investimenti pubblici diretti e quelli affidati ai privati. Questo punto è stato largamente sottovalutato nel valutare i benefici della PPP e gioca invece un ruolo fondamentale nel lungo termine.

Si consideri un sistema di investimenti pubblici esclusivamente diretti. In tale sistema è prevista una scelta politica di ripartizione della spesa fra spesa corrente e spesa per investimenti. Quest'ultima implicherà ulteriori flussi di spesa corrente nei periodi futuri, ad esempio per opere di manutenzione. Nel momento in cui un investimento viene affidato al settore privato, questo finanzia l'operazione e gestirà l'opera in futuro, il che fa venire meno non solo la spesa iniziale per investimenti ma anche i flussi di spesa futuri ad essa associati, liberando risorse. In parte queste risorse sono puramente contabili, un punto su cui torneremo nelle conclusioni; in parte, sono risorse reali, dovute alla maggior efficienza e quindi alla riduzione dei costi che l'affidamento ai privati comporta. La questione cruciale è come queste risorse verranno impiegate. Alcune problematiche emergono.

Innanzitutto la PPP può modificare la scelta fra spesa corrente e spesa per investimenti: il settore pubblico potrebbe semplicemente ridurre la seconda e destinare le relative risorse ad incrementare le spese correnti, oppure potrebbe destinare le risorse interamente a nuovi investimenti pubblici. Solo nel momento in cui il *crowding out* non è completo, la PPP crea un vero e proprio moltiplicatore dell'investimento pubblico che porta a sostanziali incrementi della dotazione infrastrutturale. Si tratta evidentemente di una questione empirica, benché difficile da verificare.

In secondo luogo, se gli investimenti in PPP fossero uniformemente distribuiti fra i diversi settori di intervento, si potrebbe pensare che le risorse residue vengano redistribuite in modo da non alterare l'allocazione delle risorse fra i diversi settori. In realtà poiché la PPP si concentra nei settori ad alta redditività privata (con possibilità di tariffazione, etc.), il settore pubblico potrebbe destinare le risorse liberate agli investimenti meno redditizi, ma comunque specialmente rilevanti.

E' chiaro che considerazioni politiche possono far deviare l'esito di questo processo da condizioni di ottimalità. In un caso estremo, i politici potrebbero usare la PPP come un espediente per liberare risorse da utilizzare per spesa corrente di proprio interesse (a fini elettorali o di rendita politica personale) mantenendo gli investimenti pubblici a livelli accettabili grazie all'iniziativa privata, senza adottare nuove forme di investimento in nuovi settori.

## 6. Quali forme di PPP esistono in Italia?

Come già detto in precedenza, l'ordinamento giuridico italiano disciplina sia le forme di PPP contrattuale sia le forme di PPP istituzionalizzato.

Le figure di PPP contrattuale sono disciplinate prevalentemente nel Dlgs 12 aprile 2006, n. 163 e ss. mm.ii. (Codice), nonché nel relativo Regolamento di attuazione adottato con Dpr 5 ottobre 2010, n. 207 (Regolamento).

Le principali forme di PPP contrattuale, regolate dal Dlgs 163/2006 e ss.mm.ii. sono:

- la concessione di lavori pubblici (articolo 143 del Dlgs 163/2006),
- la concessione di servizi (articoli 30 del Dlgs 163/2006 e 278 del Dpr 207/2010)
- la sponsorizzazione (articolo 26 del Dlgs 163/2006)
- la locazione finanziaria (articolo 160-*bis* Dlgs 163/2006)
- il contratto di disponibilità (articolo 160 *ter* Dlgs 163/2006)
- l'affidamento di lavori mediante finanza di progetto (articolo 153 Dlgs 163/2006).

Esistono poi talune fattispecie specifiche o settoriali, disciplinate nel Codice o in altri corpi normativi, idonee a permettere l'implementazione di ulteriori forme di PPP contrattuale:

- il promotore di opere di urbanizzazione [articolo 32 comma 1 lettera *g*) del Dlgs 163/2006]
- il promotore di insediamenti turistici (articolo 1 commi da 583 a 593 della legge 266/2005)
- la concessione per la valorizzazione a fini economici di beni immobili (articolo 3-*bis* ss. DI 351/2001 convertito con modificazioni dalla legge 410/2001 e smi).

Il PPP istituzionalizzato si realizza attraverso la costituzione di società di capitali a partecipazione pubblico-privata disciplinate dal Codice Civile e dalle vigenti normative pubbliche di settore, a seconda del tipo di attività statutariamente esercitata, quali, ad esempio, quelle aventi come oggetto sociale:

- ✓ la gestione di servizi pubblici locali di rilevanza economica e la realizzazione delle opere pubbliche necessarie al loro corretto svolgimento (in materia, tra l'altro, l'articolo 133 del Dlgs 267/2000 e ss.mm.ii., l'articolo 4 del DI 95/2012 convertito con modificazioni dalla legge 135/2012 e l'articolo 34, commi 20-25 del DI 179/2012 convertito con modificazioni dalla legge 221/2012);
- ✓ la gestione di servizi pubblici locali privi di rilevanza economica e la realizzazione delle opere pubbliche necessarie al loro corretto svolgimento (in materia, tra l'altro, l'articolo 116 del Dlgs 267/2000 e ss.mm.ii., l'articolo 4 del DI 95/2012 convertito con modificazioni dalla legge 135/2012);
- ✓ la progettazione e realizzazione di interventi di trasformazione urbana (*ex* articolo 120 del Dlgs 267/2000 e ss.mm.ii.).

Nelle tabelle che seguono sono riassunte brevemente le definizioni e le principali caratteristiche di ciascuna tipologia di PPP.

Tipologia di PPP	Definizione	Procedura di affidamento
<p><b>Concessione di lavori pubblici</b></p>	<p>Contratto a titolo oneroso, concluso in forma scritta, avente ad oggetto l'esecuzione ovvero la progettazione esecutiva e l'esecuzione ovvero la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e l'esecuzione di lavori pubblici o di pubblica utilità e di lavori ad essi strutturalmente e direttamente collegati, nonché la loro gestione funzionale ed economica, che presenti le stesse caratteristiche di un appalto pubblico di lavori, a eccezione del fatto che il corrispettivo dei lavori consiste unicamente nel diritto di gestire l'opera o in tale diritto accompagnato da un prezzo</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 7 schemi procedurali diretti all'affidamento di una concessione di lavori pubblici:</li> <li>➤ procedura, aperta o ristretta, per l'individuazione del concessionario di lavori pubblici (articoli 144 e ss. del Codice)</li> <li>➤ gara unica per l'individuazione del promotore e conseguente aggiudicazione del contratto di concessione (articolo 153 commi 1-14 del Codice)</li> <li>➤ doppia gara di cui la prima fase relativa all'individuazione del promotore e la seconda del miglior offerente cui aggiudicare la concessione, fatto salvo il diritto di prelazione a favore del promotore (articolo 153 comma 15 del Codice)</li> <li>➤ procedura su iniziativa del privato in caso di inerzia dell'amministrazione aggiudicatrice, ovvero qualora quest'ultima non abbia provveduto alla pubblicazione dei bandi entro 6 mesi dell'approvazione dell'elenco annuale di cui all'articolo 128 del Codice, in funzione dell'aggiudicazione di lavori finanziabili in tutto o in parte con capitali privati (articolo 153 commi 16-18 del Codice)</li> <li>➤ procedura da svolgersi con il dialogo competitivo (articolo 58 comma 15 del Codice)</li> <li>➤ procedura, articolata in due fasi, finalizzata all'affidamento in finanza di progetto di una concessione di lavori pubblici o di pubblica utilità non presenti nella programmazione triennale ovvero negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice, avviata sulla scorta di una proposta di intervento di un operatore economico assoggetta alla valutazione di pubblico interesse dell'amministrazione (articolo 153 comma 19 del Codice)</li> <li>➤ procedura speciale, parzialmente derogatoria di quelle ordinarie di cui all'articolo 153 del Codice, articolata in più fasi e finalizzata all'individuazione del promotore, all'approvazione del progetto preliminare e all'aggiudicazione del contratto di concessione relativo alle infrastrutture strategiche e di preminente interesse nazionale</li> </ul>

Tipologia di PPP	Definizione	Procedura di affidamento
<b>Concessione di servizi</b>	Contratto a titolo oneroso che presenta le stesse caratteristiche di un appalto pubblico di servizi, ad eccezione del fatto che il corrispettivo della fornitura di servizi consiste unicamente nel diritto di gestire i servizi o in tale diritto accompagnato da un prezzo	Gara informale a cui sono invitati almeno cinque concorrenti, se sussistono in tale numero soggetti qualificati in relazione all'oggetto della concessione, con predeterminazione dei criteri di selezione, nel rispetto dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento, proporzionalità
<b>Sponsorizzazione</b>	Contratto con cui l'amministrazione aggiudicatrice o altro ente aggiudicatore ( <i>sponsee</i> ) offre ad un terzo ( <i>sponsor</i> ), che non sia a sua volta amministrazione aggiudicatrice o altro ente aggiudicatore, la facoltà di pubblicizzare nome, logo, marchio o prodotti in appositi spazi, dietro un corrispettivo consistente in beni, servizi o altre utilità. Nella fattispecie disciplinata dall'articolo 26 del Codice, il contratto di sponsorizzazione ha per oggetto l'esecuzione, a cura e spese dello sponsor, di lavori, servizi e/o forniture pubblici	Per la scelta dello <i>sponsor</i> si applicano i principi del Trattato UE (economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento e trasparenza), nonché le disposizioni del Codice in materia di requisiti soggettivi dei progettisti e degli esecutori del contratto, nel caso di contratto di sponsorizzazione avente per oggetto la realizzazione di lavori pubblici di cui all'allegato I ovvero interventi di restauro e manutenzione di beni mobili e delle superfici decorate di beni architettonici sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ovvero i servizi di cui all'allegato II o le forniture disciplinate dal Codice
<b>Locazione finanziaria</b>	Contratto avente ad oggetto la prestazione di servizi finanziari e l'esecuzione di lavori, con cui la Pubblica Amministrazione ottiene la disponibilità di un bene, acquistato o fatto costruire per suo conto da una società, che, appunto, lo loca al conduttore a fronte del pagamento di un canone	<p>Procedura pubblica sulla base di un progetto di livello almeno preliminare</p> <p><b>VANTAGGI:</b> non vi è alcuna limitazione e/o vincolo al bilancio in conformità al Patto di Stabilità (anche se la magistratura contabile ha avuto modo di chiarire che il ricorso alla locazione finanziaria non può rappresentare un mezzo per eludere i limiti imposti dal patto di stabilità interno, al cui rispetto sono chiamati tutti gli enti pubblici – v. Corte Conti, sezione controllo, Lombardia, n. 1139/2009, n. 40/2012); la PA ha la certezza del costo, essendo l'opera realizzata "chiavi in mano" con attribuzione del rischio di costruzione alla società di leasing; la Pa inizierà a pagare il corrispettivo pattuito solo ad avvenuta realizzazione definitiva dell'opera</p> <p><b>SVANTAGGI:</b> maggiori costi complessivi dell'operazione, posto che il totale dei canoni e della somma da versare per l'eventuale riscatto sono decisamente superiore rispetto al valore del bene; presenza di incoerenza normative che rendono incerto il percorso da seguire; presenza di lacune normative in relazione alla fase di esecuzione dei lavori, al ruolo della direzione lavori, ai pagamenti in acconto e alle varianti in corso d'opera sul progetto di riferimento</p>
Tipologia di PPP	Definizione	Procedura di affidamento
<b>Contratto di</b>	Contratto mediante il quale	Alla base del bando di gara per l'affidamento, con il criterio dell'offerta

<b>disponibilità</b>	sono affidate, a rischio e a spese dell'affidatario, la costruzione e la messa a disposizione a favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un'opera di proprietà privata destinata all'esercizio di un pubblico servizio, a fronte di un corrispettivo (per "messa a disposizione" si intende l'obbligo assunto dall'affidatario, a proprio rischio, di assicurare all'amministrazione aggiudicante la costante fruibilità dell'opera, nel rispetto del contratto, garantendo allo scopo la perfetta manutenzione e la risoluzione di tutti gli eventuali vizi, anche sopravvenuti	economicamente più vantaggiosa, del contratto di disponibilità, l'amministrazione deve porre un capitolato prestazionale che dettaglia le caratteristiche tecnico-funzionali dell'opera; le offerte devono contenere un progetto preliminare rispondente alle caratteristiche del capitolato e devono essere corredate dalla garanzia di cui all'articolo 75 del Codice <b>VANTAGGI:</b> allocazione del rischio della costruzione e della gestione tecnica dell'opera in capo al privato per tutta la durata della messa a disposizione del bene; riduzione della
<b>Opere di urbanizzazione a scomputo</b>	I titolari del permesso di costruire, nel caso in cui abbiano assunto in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo totale o parziale del contributo previsto per legge ai fini del rilascio del permesso, devono, qualora l'amministrazione competente lo preveda, presentare al momento della richiesta il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione con l'indicazione del relativo termine di ultimazione, allegando ad esso lo schema dell'apposito contratto di appalto	L'amministrazione, sulla base del progetto preliminare e dello schema contrattuale presentato, procederà a bandire una gara per importi sopra soglia, attivando una procedura aperta o ristretta a cui potrà partecipare lo stesso privato richiedente il permesso di costruire.

<b>Tipologia di PPP</b>	<b>Definizione</b>	<b>Procedura di affidamento</b>
<b>Promotore di insediamenti turistici</b>	Uno dei soggetti indicati al comma 586 dell'articolo 1 della legge 23/12/2005 n. 266 (le finanziaria 2006) può presentare la proposta di realizzazione di insediamenti turistici di qualità alla Regione, la quale provvede a valutare la proposta sotto il profilo della fattibilità e della qualità costruttiva, urbanistica ed ambientale, nonché della qualità progettuale, della funzionalità, del costo di gestione e di manutenzione, dei tempi di ultimazione dei lavori per la realizzazione degli impianti e delle infrastrutture e opere pubbliche connesse	Nel caso di più proposte relative alla stessa concessione di beni demaniali la Regione, prima della stipula dell'accordo di programma, indice una gara da svolgere con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ponendo a base di gara la proposta presentata dal promotore
<b>Concessione di beni immobili per valorizzazione e utilizzazione ai fini economici</b>	La valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione prevede la possibilità di concedere o dare in locazione a privati a titolo oneroso beni immobili di proprietà dello Stato ai fini della loro riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio	Le concessioni e le locazioni sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa e, comunque, non superiore a 50 anni. Ne consegue che il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili può attuarsi anche mediante affidamento di concessione di lavori pubblici ai sensi dell'articolo 143 del Codice, in quanto compatibile.

## 7. Il ruolo degli Enti locali per incentivare il partenariato pubblico-privato

Come si è visto, i PPP, in qualità di forma di finanziamento basata sui flussi di cassa generati dal progetto, fondano la loro appetibilità su concetti quali redditività per i conferenti di capitale e bancabilità per i finanziatori. Tali aspetti, intrinseci alle “*opere calde*”, sono meno diretti nelle “*opere tiepide*”, con tariffe inferiori ai livelli di mercato o senza tariffa insufficienti a ripagare gli investimenti effettuati, e ancor meno nelle opere a tariffazione sulla PA (“*opere fredde*”), nelle quali la Pa è fruitore principale dell’infrastruttura. È chiaro quindi che, nonostante l’articolo 143 del Dlgs 163/2006 stabilisca, al comma 3, che “*la controprestazione a favore del concessionario consiste, di regola, unicamente nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i lavori realizzati*”, è di fondamentale importanza, per talune tipologie di opere, che le pubbliche amministrazioni siano chiamate a garantire (comma 4) “*il perseguimento dell’equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione in relazione alla qualità del servizio da prestare*”, ovvero nel caso in cui venga imposto di praticare nei confronti degli utenti prezzi inferiori a quelli corrispondenti alla remunerazione degli investimenti e alla somma del costo del servizio e dell’ordinario utile di impresa. Il medesimo comma 4 prevede che le amministrazioni pubbliche definiscano già in sede di gara il contributo pubblico che può avere la forma del prezzo (a fondo perduto erogato in base agli stati di avanzamento dei lavori o a collaudo avvenuto) o la possibilità della gestione anticipata di opere o di parti di opere già realizzate (contributo in conto gestione).

Ulteriori forme di contribuzione sono previste dai successivi commi 5 e 8, in particolare:

- la cessione in proprietà o in diritto di godimento di beni immobili nella loro disponibilità o allo scopo espropriati, la cui utilizzazione sia necessaria all’equilibrio economico-finanziario della concessione (comma 5);
- l’estensione della durata della concessione anche oltre la durata normativa (comma 6) dei 30 anni, “tenendo conto del rendimento della concessione, della percentuale del prezzo di cui ai commi 4 e 5 rispetto all’importo totale dei lavori e dei rischi connessi alle modifiche delle condizioni di mercato” (comma 8).

Queste opportunità, che costituiscono la leva patrimoniale, si cumulano potenzialmente a leve di tipo economico-finanziario, che si concretizzano, per le opere a tariffazione sull’utenza, in:

- un sostegno ai proventi, con tariffe ombra (*shadow toll*), per le opere a tariffazione sull’utenza che prevedono l’erogazione di servizi a tariffe inferiori ai livelli di mercato;
- un sostegno all’investimento nella forma di contributo in conto lavori.

Un’altra tipologia di forme di supporto a PPP è quella delle garanzie, che possono configurarsi quali:

- garanzie reali sui beni del progetto, in modo da consentire il subentro del finanziatore nel caso in cui il progetto non vada a buon fine,
- strumenti di controllo sull’andamento di tutti i flussi di cassa in entrata e in uscita del partner privato,
- fondi di riserva a garanzia dei flussi di cassa (conto di riserva per il servizio del debito, conto di riserva manutenzione).

Dal punto di vista finanziario, le garanzie pubbliche possono contribuire a: *a)* far leva su fonti di finanziamento private addizionali, al fine di attrarre finanziamenti per programma o progetti di PPP, in particolare per grandi progetti di investimento; *b)* ridurre i costi del finanziamento e, nel complesso, del progetto; *c)* affrontare l’instabilità dei mercati finanziari, per fronteggiare situazioni di riduzione/blocco del mercato creditizio; *d)* garantire la realizzazione dell’investimento senza anticipi di spesa pubblica; *e)* sfruttare nuove fonti di finanziamento privato, verso le quali un progetto PPP può rivolgersi per ottenere condizioni migliori rispetto al finanziamento tradizionale, fornendo, quale sorta di *rating*, la garanzia pubblica.

Oltre a tali impatti di natura prettamente finanziaria, non sono da sottovalutare altri benefici forniti dalle garanzie pubbliche di portata sistemica. Tra queste si ricordano l’incremento di fiducia nel mercato del PPP, la tutela della credibilità di un programma di PPP, nonché l’accelerazione nella realizzazione degli investimenti.

## 8. Le concessioni nella nuova direttiva 2014/23/UE

Sul piano comunitario, le concessioni, che costituiscono lo strumento principale per lo sviluppo di forme di partenariato pubblico privato, sono disciplinate dalla direttiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014, entrata in vigore a decorrere dal 17 aprile 2014, la quale dovrà essere recepita in Italia entro il 18 aprile 2016, con conseguente rivisitazione del Codice

Con la direttiva 2014/23/UE, specificatamente dedicata alle concessioni, il legislatore europeo ha riconosciuto la rilevanza assunta dal mercato degli affidamenti in concessione di lavori e servizi, prevedendo una disciplina normativa unitaria in ordine alle due tipologie di concessione, finora soggette a regimi giuridici alquanto differenti. L'obiettivo perseguito a livello comunitario è quello di definire con chiarezza il quadro giuridico di riferimento, onde permettere un più vasto ricorso allo strumento concessorio che, prevedendo l'impiego di capitale privato, assume, nell'attuale situazione di scarsità di risorse pubbliche in cui vengono a trovarsi molti Stati membri dell'Unione, un rilievo per la crescita economica e per l'innovazione.

La Pubblica Amministrazione ha tradizionalmente agito come soggetto appaltante di beni e servizi: nel 2004, anno di emanazione delle precedenti direttive in materia di contratti pubblici, non era ancora pertanto emersa, con tale forza, l'esigenza di dare un *corpus* giuridico a una modalità di *procurement* che allora appariva marginale. Con il passare degli anni, l'enfasi data al partenariato pubblico-privato e la grave crisi economica nell'Eurozona hanno generato un più frequente ricorso all'istituto giuridico in esame. Tuttavia l'inesistenza di una chiara definizione di concessione e di una adeguata regolamentazione di tale contratto pubblico ha inevitabilmente prodotto nel mercato incertezza giuridica.

Il mercato delle concessioni è infatti sempre stato ostacolato dalle significative differenze esistenti tra le diverse discipline nazionali, con particolare riferimento alle norme procedurali, ai requisiti di pubblicità e trasparenza, e ai criteri di selezione e di aggiudicazione che producono condizioni di disparità per gli operatori economici. Inoltre si è riscontrata più volte in passato una insufficiente tutela giuridica degli offerenti, poiché le vigenti norme concernenti i mezzi di ricorso nel settore degli appalti pubblici non si applicano alle concessioni di servizi.

La recente direttiva europea 2014/23/UE supera le suddette carenze definitorie e regolatorie.

*In primis*, il legislatore europeo ha definito, in termini generali, la "concessione", definizione non presente né nella Direttiva 2004/18/CE né nel Codice dei Contratti Pubblici. Ha poi definito in modo puntuale, senza più dunque inintelligibili rimandi alla definizione di "appalto"<sup>5</sup>, la concessione di lavori e la concessione di servizi.

Nelle specifico, per "concessioni" si intendono concessioni di lavori o di servizi, come definiti, rispettivamente, alle lettere (a) e (b) dell'articolo 2, par. 1, dove si descrivono, per la prima volta, le caratteristiche proprie delle concessioni. In particolare, la "concessione di lavori" è definita come un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto mediante il quale una o più amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori affidano a uno o più operatori economici l'esecuzione di lavori, ove il corrispettivo consiste unicamente nel diritto di gestire i lavori oggetto del contratto o in tale diritto accompagnato da un prezzo. Invece, per "concessione di servizi" si intende un contratto a titolo oneroso stipulato per iscritto, mediante il quale uno o più amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori affidano a uno o più operatori economici l'erogazione e la gestione di servizi, diversi dall'esecuzione dei lavori di cui alla predetta lettera (a), ove il corrispettivo consiste unicamente nel diritto di gestire i servizi oggetto del contratto o in tale diritto accompagnato da un prezzo.

La prima necessità del legislatore europeo è stata quella di superare le incertezze interpretative del concetto di concessione rispetto al concetto di appalto, che avevano generato incertezza giuridica tra i soggetti operanti nel mercato dei contratti pubblici e notevole contenzioso presso la Corte di Giustizia Europea<sup>6</sup>. La mancanza di una puntuale definizione di concessione e di una chiara linea di demarcazione tra il contratto di

<sup>5</sup> Nella Direttiva 2004/18/CE settori ordinari, le concessioni di lavori e le concessioni di servizi sono definite con dei rimandi alla definizione del contratto di appalto, segnatamente, come contratti che presentano le stesse caratteristiche di un appalto pubblico di lavori (di un appalto pubblico di servizi) ad eccezione del fatto che il corrispettivo dei lavori (dei servizi) consiste unicamente nel diritto di gestire l'opera (i servizi) o in tale diritto accompagnato da un prezzo.

<sup>6</sup> Cfr. Considerando (18)

appalto ed il contratto di concessione ha prodotto anche in Italia numerosi ricorsi giurisdizionali. Anche l’Autorità, a seguito di diversi esposti sulle procedure di gara, è stata chiamata a pronunciarsi in ordine alla preliminare questione della corretta configurazione giuridica del rapporto negoziale, al di là del *nomen iuris* dato dalla stazione appaltante. La questione è stata di particolare rilievo riguardo alle gare bandite per esternalizzare l’erogazione dei servizi piuttosto che la realizzazione di lavori, atteso che il Codice prevede per la concessione di servizi una scarsa disciplina normativa (le concessioni di servizi, ex articolo 30, commi 1 e 3<sup>7</sup>, sono soggette al “solo” rispetto dei principi desumibili dal Trattato e ai principi generali relativi ai contratti pubblici: trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento e proporzionalità), mentre la concessione di lavori è soggetta alle prescrizioni del Dlgs 163/2006 (Capo II, Titolo III, Parte II). È di tutta evidenza, quindi, che le controversie sulla corretta configurazione giuridica dell’affidamento di servizi hanno posto il giudice amministrativo o l’Autorità innanzi a una delicata questione: stabilire, infatti, che la gara contestata avesse per oggetto l’affidamento di un contratto di “appalto di servizi” o di un contratto di “concessione di servizi” significava stabilire se lo stesso affidamento dovesse essere soggetto “*in toto*” alle prescrizioni del Codice o semplicemente conformarsi ai principi in materia di contrattualistica pubblica.

L’emanazione della Direttiva concessioni ha dato soluzione alla suddetta questione. Per la prima volta, infatti, anche l’affidamento in concessione di servizi da parte di amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori è oggetto di una corposa e articolata disciplina normativa, in linea con quella vigente per gli affidamenti negli appalti dei settori ordinari. Ne consegue che anche le concessioni di servizi devono essere affidate mediante procedure di gara puntualmente regolamentate, con un più chiaro e sistematico quadro normativo a beneficio di un minor contenzioso, di una maggiore concorrenzialità, di una maggiore qualità dei servizi fruiti dalla collettività e di minori costi per la Pa.

### 8.1 Il “rischio operativo”

Secondo la decisione Eurostat 11 febbraio 2004 “*Treatment of public-private partnership*”, nel momento in cui si dà luogo a una partnership pubblico-privata, i rischi da considerare afferiscono alle seguenti tre categorie:

- i rischi di corruzione, connessi alla fase progettuale e di realizzazione dell’infrastruttura;
- i rischi di disponibilità che attengono alla fase operativa e sono connessi a una scadente o insufficiente gestione dell’opera pubblica, a seguito della quale la quantità e/o la qualità de servizio reso risultano inferiori ai livelli previsti nell’accordo contrattuale;
- i rischi di domanda, connessi alla variabilità della domanda per un particolare servizio indipendentemente dalla *performance* del *partner*: essi risultano da fattori quali cambiamenti nelle preferenze dei consumatori, obsolescenza tecnologica, cicli produttivi o tendenze di mercato.

---

<sup>7</sup> La scarsa disciplina delle concessioni di servizi è contenuta nell’art. 30, il quale prevede: (i) lo svolgimento di una gara informale a cui sono invitati almeno cinque concorrenti, se sussistono in tale numero soggetti qualificati in relazione all’oggetto della concessione, e con predeterminazione dei criteri selettivi; (ii) l’applicazione delle disposizioni della parte IV, inerenti il contenzioso; (iii) l’applicazione delle disposizioni, in quanto compatibili, dell’art. 143 comma 7 concernenti il piano economico finanziario di copertura degli investimenti e della connessa gestione. Trova applicazione, infine, l’art. 29 inerente ai metodi di calcolo del valore stimato dei contratti pubblici.

### I rischi da presidiare in un'operazione di PPP

Rischio	Definizione	Esempi	Casistiche che presuppongono un rischio a carico della Pa
<b>Rischio di costruzione</b>	Rischio connesso alla fase progettuale e di realizzazione dell'infrastruttura	Ritardo nei tempi di consegna; non rispetto degli standard di progetto; aumento dei costi; inconvenienti di tipo tecnico nell'opera; mancato completamento dell'opera	La Pa copre sistematicamente i costi aggiuntivi per qualsiasi ragione oppure quando è costretta a effettuare i pagamenti in caso di inadempienza della controparte privata
<b>Rischio di disponibilità</b>	Rischio attinente alla fase operativa. E' connesso a una gestione scadente o insufficiente dell'opera pubblica, a seguito della quale la quantità e la qualità del servizio risultano inferiori ai livelli previsti nell'accordo contrattuale	<i>Performance</i> quali/quantitativa di erogazione del servizio inferiore alle aspettative; indisponibilità parziale o totale di determinati servizi; servizi che non soddisfano i criteri qualitativi specificati nel contratto di PPP	Gli accordi contrattuali non prevedono penalità automatiche e significative per i livelli inadeguati di <i>performance</i> della controparte oppure nel caso in cui tali penalità non vengano applicate sistematicamente
<b>Rischio di domanda</b>	Rischio connesso alla variabilità della domanda per un particolare servizio indipendentemente dalla <i>performance</i> del partner	Domanda del servizio inferiore alle aspettative; emergere di nuove tendenze di mercato; mutamenti nelle preferenze degli utenti finali; obsolescenza tecnologica	La Pa è tenuta a effettuare un livello costante di pagamenti indipendentemente dal reale livello della domanda, garantendo quindi o un livello minimo di reddito o un livello minimo di domanda

**Fonte:** *Il partenariato pubblico privato e la contabilizzazione: il rischio quale elemento cardine* – Luca Bisio, Daniele Valerio – “Diritto e pratica amministrativa” – Gruppo 24Ore – Speciale 11/12 novembre/dicembre 2014

La Direttiva sulle concessioni, oltre a colmare la lacuna della mancanza di una disciplina unitaria per le due tipologie di concessione, ha fornito una più chiara risposta ad un controverso punto di domanda: la distinzione tra appalto e concessione.

In proposito, la Direttiva precisa che le concessioni sono contratti a titolo oneroso mediante i quali una o più amministrazioni aggiudicatrici o uno o più enti aggiudicatori affidano l'esecuzione di lavori o la prestazione e gestione di servizi a uno o più operatori economici. Tali contratti hanno per oggetto l'acquisizione di lavori o servizi attraverso una concessione il cui corrispettivo consiste nel diritto di gestire i lavori o i servizi o in tale diritto accompagnato da un prezzo. Come già previsto nella Direttiva appalti settori ordinari e nel Codice, e come indicato dalla Autorità, appare evidente che la principale caratteristica ed elemento di differenziazione rispetto all'appalto di una concessione è il diritto di gestire i lavori o i servizi.

In realtà, a seguito dell'emanazione della Direttiva concessioni è stato evidenziato un ulteriore elemento di differenziazione della concessione rispetto all'appalto. Cristallizzando l'ormai consolidato orientamento della Corte di Giustizia e della giurisprudenza comunitaria in una norma di diritto, il legislatore europeo ha dato enfasi al concetto di “rischio operativo”, elevandolo ad elemento idoneo a chiarire lo stesso concetto di concessione e, dunque, capace di delineare più chiaramente i tratti distintivi di tale istituto giuridico rispetto all'appalto.

La Corte Europea e la giurisprudenza comunitaria (*cf.*, *ex multis*, la sentenza 13 ottobre 2005, causa C-485/03 – Parking Brixen GmbH) hanno generalmente riconosciuto il *discrimen* anche nel “fattore rischio” connesso all'incertezza del ritorno economico dell'attività di gestione, che nella concessione grava sul soggetto concessionario a fronte della richiesta di un prezzo all'utenza (*cf.* Comunicazione Interpretativa della Commissione Europea sulle concessioni nel diritto comunitario, in GUCE del 29 aprile 2000,

richiamata dalla Circolare della Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento per le politiche comunitarie, dell'1 marzo 2002, n. 3944, rubricata "*Procedure di affidamento delle concessioni di servizi e di lavori*").

Riguardo agli affidamenti di servizi, con riferimento all'assunzione dell'alea da parte dell'affidatario, è stato espressamente chiarito che "[...] per poter ritenere sussistente una concessione di servizi è necessario che l'amministrazione aggiudicatrice trasferisca il rischio di gestione che essa corre a carico completo o almeno significativo al concessionario [...]" (CGE sent. Del 10 settembre 2009, n. C-206/2008). Sull'argomento, anche la Corte di Cassazione ha osservato che "*la linea di demarcazione è netta [...] l'appalto pubblico di servizi, a differenza della concessione, riguarda di regola servizi resi alla pubblica amministrazione e non al pubblico degli utenti, non comporta il trasferimento del diritto di gestione quale controprestazione, ed infine non determina, in ragione delle modalità di remunerazione, l'assunzione del rischio di gestione da parte dell'affidatario*" (cfr. Corte di Cassazione, sezioni unite, ordinanza, n. 12252/2009).

Con riferimento al "rischio operativo", si deve evidenziare che la direttiva introduce alcune novità.

Il primo elemento di novità è rappresentato dall'esplicita previsione che l'affidamento di lavori o servizi in concessione implica il trasferimento al concessionario del "rischio operativo" legato alla gestione dei lavori o dei servizi (cfr. articolo 5, comma 1 della Direttiva concessioni). Tale rischio ha natura economica e comporta la possibilità di non riuscire a recuperare gli investimenti effettuati e i costi sostenuti per realizzare i lavori nella gestione dei lavori o dei servizi in condizioni operative normali, anche se una parte del rischio resta a carico dell'amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore. La rilevanza del concetto di "rischio operativo" si rinviene nei considerando, dove è esplicitamente chiarito che tale rischio deve essere trasferito *sempre* al concessionario. In altri termini, è stato introdotto l'*obbligo* di trasferire al concessionario il "rischio operativo".

Del resto, l'applicazione di norme specifiche per la disciplina dell'aggiudicazione delle concessioni non sarebbe giustificata se l'amministrazione aggiudicatrice o ente aggiudicatore sollevasse l'operatore economico da ogni perdita potenziale, garantendogli un introito minimo, pari o superiore agli investimenti effettuati e ai costi che l'operatore economico deve sostenere in relazione all'esecuzione del contratto<sup>8</sup>. Parimenti, nel caso la specifica regolamentazione settoriale eliminasse il rischio prevedendo una garanzia a favore del concessionario per il recupero degli investimenti e dei costi sostenuti per l'esecuzione del contratto<sup>9</sup>. Diversamente, il fatto che il rischio sia limitato sin dall'inizio non dovrebbe escludere che il contratto si configuri come concessione. Può essere questo il caso, per esempio, di settori con tariffe regolamentate o dove il rischio operativo sia limitato mediante accordi di natura contrattuale che prevedono una compensazione parziale, inclusa una compensazione in caso di cessazione anticipata della concessione per motivi imputabili all'amministrazione aggiudicatrice o all'ente aggiudicatore ovvero per cause di forza maggiore<sup>10</sup>. Così come alcuni accordi remunerati esclusivamente dall'amministrazione aggiudicatrice o ente aggiudicatore dovrebbero comunque essere qualificati come concessioni, se il recupero degli investimenti effettuati e dei costi sostenuti dall'operatore per l'esecuzione dell'opera o per l'erogazione del servizio dipende dall'effettiva domanda del servizio o del bene<sup>11</sup>.

In generale, le prescrizioni comunitarie prevedono che in un contratto di PPP il privato debba sostenere sostanzialmente, e non formalmente, il rischio di costruzione e almeno uno dei due rischi di domanda e di disponibilità, mentre la Pa deve assumere pienamente il rischio osidetto "amministrativo", costituito da eventi riconducibili alla sua diretta responsabilità. Il rischio domanda dipende dalla variabilità della richiesta del servizio erogato dal concessionario agli utenti che pagano una tariffa. Il rischio disponibilità, invece, è individuabile, secondo il Libro Verde relativo ai partenariati pubblico-privati del 30 aprile 2004 (Libro Verde sul PPP) "*in operazioni di altro tipo, (dove) il partner privato è destinato a realizzare e gestire un'infrastruttura per la pubblica amministrazione (ad esempio, una scuola, un ospedale, un centro penitenziario, un'infrastruttura di trasporto)*". "*In questo modello la retribuzione del partner privato non avviene in forma di compensi versati dagli utenti del lavoro o del servizio, ma di pagamenti regolari ricevuti dal partner pubblico*". Il rischio di disponibilità è il rischio legato alla *performance* dei servizi che il partner privato deve rendere alla Pa e si sostanzia nella potenziale decurtazione dei pagamenti pubblici per effetto dell'applicazione di penali, qualora gli standard dei servizi non siano soddisfatti. L'applicazione delle penali

<sup>8</sup> Cfr. Considerando (18)

<sup>9</sup> Cfr. Considerando (19)

<sup>10</sup> Cfr. Considerando (19)

<sup>11</sup> Cfr. Considerando (18)

per il mancato raggiungimento degli standard predeterminati in termini di volume e di qualità dovrebbe avvenire, per essere considerata effettiva, in conseguenza di un monitoraggio oggettivo in tempo reale.

In realtà, che i rischi siano centrali nella qualificazione delle concessioni non è una novità per il Codice: infatti, la previsione dell'articolo 143 comma 9 indica la necessità nelle concessioni destinate alla utilizzazione diretta della Pa – c.d. fredde in cui il *main payer* sia la Pa con il pagamento di un canone periodico all'affidatario – di mantenere a carico del concessionario “*l'alea economico-finanziaria della gestione dell'opera*”. Il Codice, invece, non è stato così esplicito nella necessità di individuare i rischi nelle concessioni ordinarie, dove i proventi della gestione sono corrisposti dagli utenti fruitori del servizio, plausibilmente perché ciò è stato ritenuto un fatto comunemente acquisito. Inoltre, sempre con riferimento ai rischi, il terzo correttivo, il Dlgs n. 152/2008, ha inserito nel Codice all'articolo 3, comma 15-ter la definizione dei contratti di partenariato pubblico-privato, specificando che per tali contratti deve esserci una “*allocazione dei rischi ai sensi delle prescrizioni comunitarie vigenti*”. Questa previsione del Codice sulla allocazione dei rischi nei contratti di PPP ha natura prescrittiva (e non meramente programmatica) con conseguenze erariali in ordine alla responsabilità della Pa che non si conformi al paradigma comunitario nella redazione contrattuale delle concessioni, causando inevitabili aumenti dei costi complessivi dell'operazione a carico delle finanze pubbliche. I principi comunitari vigenti impongono una traslazione dei rischi tra le parti secondo la regola aurea di efficienza allocativa al soggetto che sappia gestirli al meglio, sia per abbattere il costo complessivo dell'operazione e sia per corrispondere un'adeguata remunerazione ai capitali privati commisurata ai rischi effettivamente traslati.

In una operazione di PPP non è parimenti accettabile per la collettività dover sopportare la lievitazione dei costi per una errata distribuzione dei rischi o per remunerare il concessionario senza rischi; in questo ultimo caso si determina un ingiustificato arricchimento del concessionario a detrimento dell'erario pubblico. Una sentenza Tar Sardegna, n. 213 del 10 marzo 2011, ha sancito la nullità del negozio per inosservanza dei precetti comunitari nella distribuzione dei rischi. Il contratto di concessione posto in essere senza una adeguata distribuzione dei rischi in violazione dei principi comunitari, è ciò vale anche per tutti i contratti di PPP, è nullo per illiceità della causa ai sensi dell'articolo 1344 del Codice civile recante “*contratto in frode alla legge*” per conseguire un risultato precluso dall'ordinamento. La sentenza citata commina la nullità della concessione perché è “*in netto contrasto con lo schema normativo tipico di una remunerazione degli investimenti dei privati concessionari posta interamente a carico dell'amministrazione aggiudicatrice, senza che si verifichi quella traslazione in capo ai privati del rischio economico e gestionale (elemento essenziale dello schema contrattuale del project financing) collegato allo svolgimento dei servizi erogati attraverso le opere pubbliche realizzate, in modo tale che il rientro e l'adeguata remunerazione dei capitali investiti siano assicurati dalla redditività dell'iniziativa economica intrapresa*”.

Inoltre, su un diverso piano di accertamento, anche la Corte dei Conti – sezione regionale di controllo per il Veneto – deliberazione n. 352/2001 del 2 settembre 2011, ormai in sentenze seriali, rammenta come l'operazione di locazione finanziaria (contratto di PPP) possa rappresentare una forma di indebitamento vietata agli enti che hanno violato il patto di stabilità; con la conseguenza indicata nell'articolo 20 commi 10 e 12 della legge 111/2011 che così recita: “*I contratti di servizio e gli altri atti posti in essere dalle regioni e dagli Enti Locali che si configurano elusivi delle regole del patto di stabilità interno sono nulli*”. Infine, sul piano della responsabilità amministrativa personale: “*Qualora le sezioni giurisdizionali della Corte dei Conti accertino che il rispetto del patto di stabilità interno è stato artificialmente conseguito mediante una non corretta imputazione delle entrate o delle uscite ai pertinenti capitoli di bilancio o altre forme elusive, le stesse irrogano agli amministratori che hanno posto in essere atti elusivi delle regole del patto di stabilità interno la condanna ad una sanzione pecuniaria fino ad un massimo di 10 volte l'indennità di carica percepita al momento della commissione dell'elusione e, al responsabile del servizio economico-finanziario, una sanzione pecuniaria fino a tre mensilità*”.

La comprensione di questo passaggio esiziale da parte di tutti gli attori delle operazioni che utilizzano schemi contrattuali concessori (Pa, operatori economici e soggetti finanziatori) è determinante perché si possa transitare verso una nuova generazione di contratti rispettosi delle prescrizioni comunitarie vigenti in uno spirito di leale collaborazione tra tutti gli *stakeholder*. La nullità dei contratti di concessione sbilanciati nella distribuzione dei rischi o nella loro remunerazione eccessiva è l'incentivo che condiziona il mercato a operare senza sfruttare maliziosamente le asimmetrie informative e di competenze di cui è afflitta la Pa. Infine, un'errata configurazione del rischio operativo favorisce la vulnerabilità della procedura di affidamento da parte degli operatori economici, i quali potrebbero facilmente sostenere che la concessione sia in realtà un contratto di appalto, con la richiesta di annullamento della gara e la sua ripetizione con le regole dell'appalto tradizionale.

Un altro elemento di novità introdotto dalla direttiva riguarda la puntuale definizione della grandezza economica rappresentata dal rischio operativo ovvero il dimensionamento dei rischi. Come accennato, le prescrizioni comunitarie vigenti prevedono che in un contratto di concessione il privato debba sostenere il rischio di costruzione e almeno uno dei due rischi di domanda e di disponibilità. Fino ad ora l'obbligatorietà di questa prescrizione è stata "debole" a causa del solo rinvio del Codice al concetto di allocazione corretta dei rischi secondo le prescrizioni comunitarie vigenti, soprattutto a causa della mancanza dell'*ubi consistam* del rischio non ancora definito in termini quantitativi.

Con la nuova direttiva il vuoto sulla previsione sostanziale di rischio a livello comunitario è stata colmata ed è una definizione compiuta perché non consente ai concessionari e agli istituti finanziatori e alla Pa di introdurre in modo strisciante forme di attenuazione o eliminazione del proprio rischio, restituendolo alla Pa. Ai sensi dell'articolo 5, comma 1 della direttiva, il rischio operativo, che deve essere trattenuto dal concessionario, ha natura economica e implica la possibilità "che non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione". L'intenzione del legislatore comunitario di quantificare la possibile entità del rischio è testimoniata dal fatto che il rischio operativo, nelle versioni precedenti del testo della direttiva, era definito "sostanziale"; poi l'aggettivo sostanziale è stato espunto, proprio perché consentiva interpretazioni non univoche ed è stata introdotta la clausola di dimensionamento quantitativo commisurata agli investimenti effettuati e ai costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi.

La dimensione del rischio operativo, da traslare in capo al concessionario mediante clausole contrattuali, deve essere commisurata almeno al valore degli investimenti effettuati e ai costi gestionali; questa clausola generale di misurazione del rischio operativo si adatta ad ogni tipo di schema contrattuale e trova i limiti dimensionali all'interno di ciascun progetto.

La direttiva precisa, dunque, il valore potenziale della perdita economica associata al rischio operativo da traslare al privato, mancando il quale il contratto potrebbe essere dichiarato nullo per illiceità della causa; fino a oggi l'indeterminatezza di questo valore ha consentito una estrema variabilità dei contenuti del rischio da traslare e ha tollerato le pratiche elusive delle prescrizioni comunitarie. La traduzione in termini operativi della dimensione del rischio operativo avrà un impatto conformativo particolarmente intenso per le concessioni esposte al rischio dal lato dell'offerta. Questa sono tipiche delle operazioni "fredde", appunto senza rischio domanda a carico del concessionario, come gli ospedali, le carceri e gli uffici pubblici, in cui le potenziali decurtazioni al canone pubblico versato dalla Pa, per effetto di specifiche clausole contrattuali, dovrà essere tale da poter intaccare il recupero degli investimenti effettuati e i costi gestionali. Invece, nelle concessioni ordinarie questo effetto consuntivo in linea teorica è sempre ipotizzabile per la potenziale variabilità bidirezionale della domanda.

Per non lasciare nel vago il processo di misurazione del rischio il Considerando n. 20 della direttiva entra nel dettaglio per cui "*ai fini della valutazione del rischio operativo, dovrebbe essere preso in considerazione in maniera coerente ed uniforme il valore attuale netto degli investimenti, dei costi e dei ricavi del concessionario*". Occorre uscire dall'ambiguità del considerando optando per una interpretazione non contraddittoria con quanto espresso nell'articolo 5 della direttiva: la misurazione dei valori massimi potenziali di esposizione al rischio operativo va condotta mediante l'attualizzazione dei valori di investimento e separatamente dei costi gestionali come emergono dal PEF in cui sono indicati anche i ricavi gestionali. Non si deve accedere all'interpretazione che svilisce il valore potenziale del rischio assimilandolo al valore della concessione, calcolato mediante la differenza tra i ricavi attualizzati e costi di investimento e quelli gestionali attualizzati: il saldo sarebbe ben poca cosa e non consentirebbe di svolgere efficacemente la funzione di deterrenza e di traslazione del rischio, ma, soprattutto, oscurerebbe il principio sancito dalla direttiva "che non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione".

Il terzo elemento innovativo è l'espressa indicazione di quando può esattamente considerarsi che il concessionario assuma tale rischio. Secondo la direttiva, il concessionario assume il rischio operativo nel caso in cui, *in condizioni operative normali*, non sia garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei lavori o dei servizi oggetto della concessione. Con l'inciso "in condizioni operative normali" la direttiva stabilisce una salvezza per il concessionario privato all'assunzione del rischio operativo. Sembrerebbe che sia escluso dal rischio operativo a carico del concessionario quello generato dal rischio finanziario sistemico a fronte del quale, per entità e forza d'urto, nulla può l'operatore privato. Ci sono delle prassi nazionali e internazionali che, in presenza di fluttuazioni eccezionali dei tassi finanziari, esonerano il privato dall'assunzione del rischio corrispondente, imputandolo alla forza maggiore, sovrachante e non prevedibile, piuttosto che ad una incapacità del concessionario di gestire scenari

finanziari difficili. La crisi presente e soprattutto l'azione di "pressione" degli istituti di credito ha inserito l'inciso per evitare che le depressioni critiche dei cicli economici debbano essere sopportate dal sistema bancario, traslando così sul pubblico il rischio corrispondente.

L'entità della possibile perdita, in mancanza fino ad ora di un parametro quantitativo di riferimento, sovente è stata fortemente limitata dal contraente privato, con maggiore competenza e specializzazione e dunque una forza negoziale superiore alla Pa, che per tale motivo non ha subito sostanzialmente conseguenze economiche sfavorevoli. Questi sono degli esempi elusivi dell'obbligo di trattenere il rischio operativo a carico del privato concessionario e ricorrenti nella prassi contrattuale: (i) quando nei contratti di PPP i canoni da corrispondere dalla Pa al privato non possono essere decurtati al di sotto dei cosiddetti minimi garantiti, valore che in genere coincide con la rata di restituzione del debito contratto con gli istituti di credito; (ii) quando ci siano delle clausole contrattuali che pongono un limite irragionevole alle penali a carico del concessionario, consentendo ad esempio di decurtare solo l'utile; (iii) quando vengono richieste alla Pa in modo diretto delle fidejussioni *omnibus* a garanzia del debito contratto dal concessionario; (iv) quando vengono pattuiti dei pagamenti della Pa al concessionario a fronte dei quali l'affidatario della concessione non rende alcun servizio o rende dei servizi non esposti ad alcun tipo di rischio. Per l'attenuazione del rischio operativo compatibile con il principio dell'articolo 5 della direttiva si devono percorrere altre vie, come, ad esempio, l'introduzione di un vincolo di coerenza tra la localizzazione del rischio e il valore potenzialmente aggredibile; in altre parole, qualora si avveri un rischio gestionale questo dovrebbe poter intaccare solo il valore commisurato all'attualizzazione dei costi gestionali e non quello riferibile all'attualizzazione dei costi di investimento e viceversa.

L'articolo 5, comma 1 puntualizza, ancora, che la potenziale perdita del concessionario non deve essere trascurabile e non deve essere puramente nominale, con ciò riferendosi ai meccanismi di riconoscimento della perdita che potrebbero essere macchinosi e, per questo, frustranti l'effettiva esposizione al rischio del privato. Il riferimento stigmatizza le prassi contrattuali di inserire a carico della Pa delle onerose pratiche di monitoraggio delle attività del privato e delle minuziose prescrizioni di contestazione per l'applicazione delle penali. In questo modo gli elevati costi di rilevamento e, soprattutto, l'impossibilità di sottoporre alle procedure concordate le rilevanti quantità di contestazioni che emergono quotidianamente nell'esecuzione di un contratto di PPP svuoterebbero di fatto la deterrenza economica del rischio.

L'esclusione della nominalità del rischio introduce specularmente il principio di effettività di traslazione del rischio operativo sia in fase di costruzione come in fase di gestione. Il principio di effettività in fase gestionale è già contenuto nell'articolo 153 comma 13 del Codice, laddove precisa che "Dalla data di inizio dell'esercizio del servizio, da parte del concessionario è dovuta una cauzione a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla gestione dell'opera, da prestarsi nella misura del 10 per cento del costo annuo operativo di esercizio e con le modalità di cui all'articolo 113; la mancata presentazione di tale cauzione costituisce grave inadempimento contrattuale". Questa disposizione tende a rafforzare il principio di effettività (in questo caso di applicabilità immediata della penale) specialmente nelle concessioni ordinarie dove l'escussione della garanzia deve essere a semplice richiesta e senza la preventiva escussione del debitore garantito; mentre nelle concessioni fredde, con maggiore efficacia, si riduce direttamente il canone che la Pa deve corrispondere al concessionario. Su questo tema è emblematica la Determinazione n. 10 del 25 gennaio 2012 dell'AVCP (Autorità) in veste ispettiva sull'aggiudicazione della concessione per la realizzazione dei quattro Ospedali toscani. L'Autorità, dopo aver rilevato che per ciascuna penale è prevista solo una generica descrizione del disservizio, conclude che in assenza di parametri certi l'applicazione delle penali non può essere considerata efficace e di conseguenza il rischio di disponibilità non si può considerare trasferito. L'Autorità impone alle quattro Aziende Sanitarie di intervenire efficacemente in qualità di concedente sulla disciplina delle penali concordando gli indicatori e gli standard di riferimento delle varie prestazioni, nonché la griglia di accettabilità dei servizi.

La nuova direttiva impone non solo il trasferimento del rischio operativo ma anche la capacità di escutere il peso economico in caso di avveramento con immediatezza sia in fase di costruzione che di gestione.

Il principio di effettività può essere garantito esclusivamente da un sistema di monitoraggio 24 ore su 24 in mano al concedente in fase di costruzione come in fase di gestione; è necessario perciò approntare un sistema *software* in cui il flusso di informazioni transiti dalla realtà dei fatti alla cognizione della stazione concedente. Il soggetto pubblico deve poter seguire le operazioni di realizzazione dell'opera pubblica da una propria cabina di regia man mano che viene a compimento ed essere allertato quando qualsiasi rischio a carico del concessionario si avveri, sia che preveda l'applicazione automatica delle penali con rilevamento oggettivo (es. ritardi) che quando si avverino dei rischi (es. costi supplementari) a cui il concessionario deve

semplicemente fare fronte. Al termine dell'esecuzione del lavoro nella disponibilità del concedente rimane un progetto informatizzato che corrisponde esattamente a quanto venuto ad esistenza, sezionabile a qualsiasi livello e ispezionabile in un tempo successivo. Il monitoraggio *in streaming* in fase gestionale consente di verificare il raggiungimento delle performance predeterminate o i livelli minimi di qualità dei servizi con l'applicazione delle penali in automatico; l'amministrazione concedente ha il controllo effettivo sulla concessione per l'arco temporale contrattualmente determinato, senza dover dipendere dai *report* periodici del concessionario, così eliminando le asimmetrie informative, che potrebbero innescare dinamiche di *moral hazard* post contrattuale.

## 8.2 La procedura di aggiudicazione

La procedura di aggiudicazione dell'appalto di concessione nella nuova direttiva 2014/23/UE è molto chiara e dettagliata. L'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore, infatti, sono liberi di organizzare la procedura per la scelta del concessionario fatto salvo il rispetto della direttiva. La concessione della procedura di aggiudicazione della concessione deve rispettare i principi enunciati nell'articolo 3 della direttiva. In particolare, l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore non fornisce in maniera discriminatoria informazioni che possano avvantaggiare determinati candidati o offerenti rispetto ad altri. Inoltre, gli Stati membri adottano misure adeguate per garantire che gli operatori economici, nell'esecuzione di contratti di concessione, rispettino gli obblighi applicabili in materia di diritto ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dal diritto dell'Unione.

Le amministrazioni aggiudicatrici e gli enti aggiudicatori che intendono aggiudicare una concessione rendono nota tale intenzione per mezzo di un bando di concessione. Tuttavia, l'articolo 31 della Direttiva deroga a tale previsione, prevedendo un'ipotesi in cui le amministrazioni aggiudicatrici o gli enti aggiudicatori possono non pubblicare il bando di concessione. Ciò avviene quando i lavori o i servizi possono essere forniti soltanto da un determinato operatore economico, quando l'oggetto della concessione è la creazione o l'acquisizione di un'opera d'arte o di una rappresentazione artistica unica, quando vi è assenza di concorrenza per motivi tecnici, quando vi è l'esistenza di un diritto esclusivo, e infine per la tutela dei diritti di proprietà intellettuale e di diritti esclusivi.

Per quanto concerne la procedura, essa è soggetta a determinate garanzie dettate dalla nuova direttiva; infatti nell'articolo 37 si specifica che le concessioni sono aggiudicate purché l'offerta risponda ai requisiti minimi eventualmente prescritti dall'amministrazione aggiudicatrice o dall'ente aggiudicatore, l'offerente ottemperi alle condizioni di partecipazione di cui all'articolo 38 paragrafo 1<sup>38</sup> e l'offerente non sia escluso dalla partecipazione alla procedura di aggiudicazione ai sensi dell'articolo 38. È ammessa la possibilità di limitare il numero di candidati o di offerenti a un livello adeguato, purché ciò avvenga in modo trasparente e sulla base di criteri oggettivi. Il numero di candidati o di offerenti invitati a partecipare deve comunque essere sufficiente a garantire un'effettiva concorrenza.

## 9. Le azioni di parternariato nell'ambito delle valorizzazioni

Una parte consistente della ricchezza nazionale è costituita dal proprio patrimonio immobiliare. All'interno di questo vasto portafoglio di beni strumentali, composto in parte da opere architettoniche di altissimo valore e altre di minor pregio quali scuole, caserme, uffici, e altro ancora, si sono strutturati i servizi della collettività.

Una larga fetta di detto patrimonio da un certo lasso di tempo a questa parte si connota per due caratteristiche peculiari:

- 1) non assume, sotto l'aspetto architettonico un valore meritorio di tutela; e al contempo
- 2) eccede rispetto al bisogno reale di servizi, tramutandosi di fatto in un costo per la collettività, soprattutto se viene misurato nell'ottica di una moderna *space planning* degli immobili ad uso direzionale e/o terziario divenendo potenzialmente patrimonio disponibile ad una sua rifunzionalizzazione, nell'ambito però di una chiara visione di trasformazione della città.

In un momento di forte crisi, strutturale e congiunturale del nostro paese, e in un ipotesi di rilancio e di sviluppo sia nazionale che locale le Pa guardano a questo patrimonio quale potenziale risorsa attivabile attraverso azioni complesse, articolate, che ne consentano la valorizzazione, la dismissione e il riuso.

La situazione attuale, rispetto alle precedenti esperienze degli anni e delle crisi economiche passate quando alle crisi delle svalutazioni monetarie si faceva fronte con le grandi privatizzazioni, fa intravedere come i tempi siano maturi per una politica consapevole, da attivare con metodologie nuove e tempio celeri, per la valorizzazione e la dismissione degli immobili pubblici.

Sotto il profilo normativo, la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, avviata con la cosiddetta riforma Bassanini (legge 127/2007 e s.m.i.) e rilanciata nel 2010 con l'avvio della cosiddetta fase del federalismo demaniale di cui al Decreto Legislativo n. 85, che attribuisce, nel quadro delle legge 42/2009 di delega al Governo in materia di federalismo fiscale, agli Enti locali un patrimonio immobiliare aggiuntivo, è stata ulteriormente confermata dal Dl 24 gennaio 2012, tale decreto, convertito prevede, ad esempio, la possibilità di finanziare la realizzazione delle infrastrutture da parte degli Enti Pubblici locali attraverso l'emissione di nuovi tipi di bond garantiti dai beni immobiliari.

Agli occhi del mercato privato di notevole rilevanza, per le politiche di rilancio e di valorizzazione dei patrimoni pubblici, è stato il cosiddetto articolo 27 della legge 22 dicembre 2011, n. 214 di conversione del Dl 6 dicembre 2011 n. 201 cd. "*Salva Italia*". Con l'introduzione di tale normativa si sono introdotte una serie dettagliata di norme e principi operativi dedicati espressamente alla valorizzazione, alla trasformazione, alla gestione dei processi di alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, delle Province, delle Città Metropolitane, delle Regioni, dello Stato e di altri Enti, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, assegnando agli Enti e all'Agenzia del Demanio un ruolo di responsabilità importante anche nell'attivazione di Partenariati Pubblico Privato. Infatti secondo la norma, gli Enti e/o l'Agenzia individuano attraverso procedure ad evidenza pubblica, gli eventuali soggetti privati partecipanti, con un operazione chiara e trasparente che porta l'industria delle trasformazioni immobiliari a guardare con fiducia alla nuova fase di dismissione del patrimonio pubblico.

Grande attenzione ha posto la novella normativa alla regolamentazione dei meccanismi operativi che di fatto consentono, agli Enti Locali, di attivarsi e di collaborare con Enti sovra ordinati e collaborare tra loro secondo i principi di cooperazione istituzionale e di co-pianificazione, con la finalità di contenere i tempi e le incertezze delle procedure amministrative indispensabili per procedere con le valorizzazioni. In particolare, la norma si riferisce alle procedure amministrative finalizzate alla variazione delle destinazioni urbanistiche degli immobili, che, se da un lato devono garantire tempi certi ed essere il più possibile efficaci, dall'altro devono rispettare i tempi e le singole competenze che l'apparato normativo riconosce agli Enti in materia di Governo del Territorio. Quindi se correttamente utilizzato il processo di valorizzazione consentirà di ottenere il duplice beneficio di ridare impulso al settore immobiliare anche con esternalità positive legate all'attivazione dell'economia locale o di area vasta, a seconda del tipo di opera, coinvolgendo il mercato privato e di svolgere al contempo un'azione *sociale* liberando risorse economiche in termini di corrispettivi immediati per le Pa e contribuendo ai processi di riqualificazione urbana per incrementare le dotazioni di Servizi alle collettività.

Sicuramente l'avvio e la messa a regime di tale meccanismo non sarà rapidissima anche in ragione della quantità di asset posseduti dalla Pubblica amministrazione che ne impongono una graduale dismissione, pena

l'ipotesi d'inflazione del mercato e il crollo dei prezzi; questa dilazione in un arco temporale medio, tuttavia, potrebbe essere visto non come limite ma come dimensione temporale per gli attori privati per compiere la riorganizzazione del settore immobiliare specializzato nella trasformazione e riqualificazione complessa di ambiti urbani e di portafogli immobiliari pubblici.

Una chiave di lettura tra azioni di PPP e valorizzazioni porta a considerare il connubio di tali procedure quale spinta al rilancio economico, al risparmio del territorio, alla rigenerazione del tessuto urbano e, di conseguenza, al miglioramento della qualità della vita dei cittadini; questa strategia può essere al contempo un volano per l'economia del settore edile e l'opportunità per una possibile stagione di "rinascimento urbano".

### **9.1 Un approccio diverso, sostenibile e differenziato**

La sempre più progressiva riduzione dei trasferimenti ai Comuni e la mancanza di linee guida sullo sviluppo del federalismo sotto il profilo della creazione della ricchezza conducono a riflessioni sui nuovi possibili percorsi per aumentare il valore patrimoniale dei beni, sia pubblici che privati, che consentano nel futuro lo sviluppo delle comunità; da questo punto di vista partire dal patrimonio sembra essere la leva più diretta per avviare percorsi virtuosi. Tuttavia quando si percorrono, o si ripercorrono i processi di valorizzazione ci si accorge della loro complessità intrinseca per numerosi aspetti:

- 1) l'entità del patrimonio ed il suo stato conservativo,
- 2) la difficoltà di intercettare con strumenti di natura autoritativa la domanda attraverso destinazioni urbanistiche non condivise attraverso forme concertative con gli operatori, e in ultimo il mercato;
- 3) il pensare a tali patrimoni solo in chiave tradizionale, o se si vuole speculativa.

Una visione diversa è quella di pensare a un approccio nuovo, pragmatico, del ruolo dei Comuni in una prospettiva di sviluppo durevole che guarda ai territori, alla loro rigenerazione e ristrutturazione come funzioni produttive sostenibili nel lungo periodo.

Non è che la funzione della valorizzazione speculativa non sia in grado di mettere in campo schemi di partenariato efficaci; essi come ricordato al capitolo 6 sono schemi consolidati in letteratura (finanza di progetto, concessione di costruzione e gestione, società miste pubblico - private ecc.) e da molti anni consolidati anche nella prassi operativa. L'esperienza e le casistiche analizzate mostrano alcuni limiti di tali strumenti e delle relative procedure; esse diventano praticabili senza generare contenziosi solo a certe, e in determinate condizioni, che di regola, oltre che dipendere molto dalle forme con i quali vengono strutturati, premiano già di per sé contesti attrattivi, capaci cioè di sviluppare logiche competitive e quindi, almeno in prima battuta, meno bisognosi di interventi.

Ciò di cui si sente di più la mancanza, almeno per quanto concerne le politiche territoriali degli Enti Locali, sono invece soluzioni, o meglio indirizzi che aiutino a dipanare la complessità e l'appetibilità degli interventi con investimenti del settore privato intraprendendo percorsi più promettenti, che permettano di immaginare soluzioni diverse e forse innovative, soprattutto in quei contesti che non hanno a portata di mano soluzioni sbrigative ed economicamente gratificanti.

A oggi non ci sono soluzioni standard per questi tipi di valorizzazione, diciamo preconfezionate e codificate dalla normativa, anche se ANCI ha avviato il progetto "Patrimonio Comune" che offre ai Comuni un supporto sia in merito alla eventuale richiesta di assegnazione dei beni da parte dello Stato, sia per lo sviluppo di specifici progetti di valorizzazione, che per l'elaborazione e la sperimentazione di strategie e strumenti innovativi.

Nei casi pratici trattati in seguito, ed in particolare il caso specifico dell'Ex Macello Comunale di Novara da circa una ventina d'anni dismesso o sotto utilizzato e quindi in stato di abbandono e di degrado, il Comune proprietario dopo alcuni tentativi fatti nel passato di immaginare soluzioni e funzioni attraverso progettazioni "classiche" cioè con incarichi conferiti e scenari ipotizzati dalla Pa ha ritenuto opportuno procedere, senza declinare il suo ruolo di conduzione dei processi e di decisore finale sui medesimi, nella ricerca di manifestazioni d'interesse sull'area da parte di soggetti privati, ricercandoli attraverso la pubblicazione di un proprio bando ad evidenza pubblica, disposti a formulare ipotesi di recupero, rifunzionalizzazione, riqualificazione, valorizzazione, cessione, e trasformazione urbanistica degli immobili nell'ambito di destinazioni plurime tra le quali quelle aggregative, socio culturali, economiche, residenziali; funzioni, o meglio destinazioni, a cui far seguire interventi in grado di concorrere ad un più ampio scenario di rigenerazione urbana di cui il compendio costituisce, unitamente ad altri contenitori il primo e forse il più facile tassello. La Valorizzazione in questo come in quasi tutti i casi analoghi non è il fine ma è il mezzo con il quale la Pa tende ad attrarre gli investimenti privati ed al contempo tenta di ottenere servizi che non sarebbero altrimenti offribili alla cittadinanza visti i numerosi vincoli della fiscalità locale. Una

valorizzazione duplice quindi; impostata sia sulla dimensione economica di trasformazione e conversione del patrimonio, che alienato aumenta di valore, che sulla ricerca dei migliori progetti affinché il ritorno della trasformazione sia in quota parte in servizi e in qualità urbana.

Il fare cassa, insomma, diviene uno degli elementi e non necessariamente il più importante nell'operazione di valorizzazione; infatti le attese da un lato potevano essere ipotizzate anche verso la rinuncia totale del bene a fronte di servizi abitativi per aliquote di domanda sociale legata al social housing o legati alle residenze studentesche, indirizzando il partner privato verso forme di finanziamento pubbliche a valere sui programmi regionali. Un po' di ingegneria finanziaria che contemperasse strategie di valorizzazione con o senza alienazione del compendio.

Per quanto riguarda l'altro caso trattato, ovvero la riqualificazione e la valorizzazione dell'area delle ex Caserme Passalacqua, Gherzi e Cavalli, dalla lettura dei contenitori, dalla loro ubicazione, dalla forma funzione appaiono chiare le caratteristiche che le contraddistinguono, e che aimè, ne condizionano o ne rendono difficile la valorizzazione, tra i maggiori fattori possiamo ricordare:

- l'importanza storico architettonica dei manufatti e la loro ubicazione al margine della città compatta e di antica formazione, con conseguenti parziali vincoli MIBAC sui fabbricati, tutele per altro estese, in caso di non verifica dell'interesse culturale espletata, a tutti gli edifici con più di 70 anni, e dunque nel caso in esame a tutti gli edifici;
- la presumibile non rispondenza delle strutture portanti alla novella disciplina delle normative antisismiche, condizione necessaria per un loro riuso quali funzioni sia private che pubbliche, e in genere la scarsa efficienza degli stessi all'isolamento termico e acustico;
- la tipologia insediativa e distributiva del layout interno, che in generale presenta ampi corselli distributivi e locali ampi e di altezze generose e per contro con rapporti areoilluminati non equivalenti, che in generale ne prevedono un loro radicale ripensamento;
- gli spessori delle murature perimetrali, dei setti e delle partiture interne che, di fatto, riducono di molto la superficie utile netta, comportando a seconda dei tipi d'intervento più o meno radicali, alti costi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia, a volte anche per la presenza di materiali tossici e nocivi che impongono la preliminare bonifica dei siti <quali le coperture in eternit>.

Caratteristiche queste poc'anzi ricordate che, sia all'Amministrazione Pubblica proprietaria che al *developer* privato che dovrebbe procedere al recupero produce diseconomie e conflitti; tra questi i più comuni posso essere:

- le stime patrimoniali che tendono a sopravvalutare il valore immobiliare, anche in considerazione dell'analisi di parametri non molto mirati quali appunto la Superficie Utile Lorda esistente in recupero, poco attendibile nel caso di plessi come questi;
- nelle fasi di valorizzazione, ma ancor di più nelle fasi di recupero architettonico, strutturale e funzionale le tutele della Soprintendenza, assolutamente necessarie per la conservazione dei beni e per garantirne la testimonianza storico culturale, rendono però molto meno economiche le operazioni di recupero;
- in passato i metodi classici delle varianti ordinarie, predisposte come se si trattasse dei normali operazioni di trasformazione urbanistica, hanno condotto a decisioni che sono andate nella direzione di non creare le condizioni per attrarre investitori e sviluppatori qualificati; in sostanza si è sempre utilizzato un metodo autoritativo e non concertativo.

La letteratura sviluppatasi sulle prime esperienze ha quindi focalizzato queste ed altre analoghe problematiche per meglio affrontare le procedure future affermando che è importantissimo: riconsiderare le condizioni estimative di tali compendi, al fine di fissare euristici prezzi di vendita e rendendo più vantaggiose tali operazioni; non banalizzare il processo di decisione della valorizzazione urbanistica, facendola procedere da studi di fattibilità ed analisi che governino sia le procedure che la nuove funzioni, ben valutando le sacrosante tutele e conservazioni dei beni con le necessita di riuso, ciò non solo in termini di funzioni ma anche di standard qualitativi, di efficienza energetica, di prestazione sismica, e in generale di rispondenza alle esigenze del mercato; ma soprattutto creare orizzonti temporali certi in cui assumere tutte le decisioni del caso e attori possibilmente unici che gestiscano la governance dell'intero processo; porre la dovuta attenzione alla fattibilità economico - finanziaria del progetto e la sua bancabilità in termini di accesso al credito da parte del sistema bancario.

A tal fine si è dapprima proceduto a condividere un metodo di lavoro ed un obiettivo comune di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici sia Comunali che dell'Agenzia del Demanio stipulando un Protocollo d'Intesa tra le Amministrazioni in occasione dell'Esposizione EIRE 2013 a Milano Fiera di Rho Pero in concomitanza con le iniziative di *real estate* convenendo, tra l'altro, di adire alla formazione di un

portafoglio che portasse nella direzione di sindacare l'utilizzo dell'articolo 33-*bis* del D.L. 98/2011, introdotto dall'articolo 27 del Decreto Salva Italia, puntando, qualora il patrimonio immobiliare valorizzato fosse strutturato e appetibile, a un coinvolgimento dei privati a monte in qualità di azionisti di un veicolo societario che fornissero l'apporto del capitale necessario per dare il via all'operazione, oppure a valle per diciamo così intervenire secondo metodi più classici quali promotori e realizzatori dell'intervento di valorizzazione.

Tale decisione, comprensiva anche dell'ipotesi del 33 bis e quindi della ricerca di un fondo d'investimento quale partner dell'operazione, di fatto vuole cambiare il paradigma dell'approccio alla valorizzazione assegnando un ruolo strategico alla progettualità; l'approccio condiviso era quello di verificare la disponibilità e l'appetibilità in termini dimensionali, localizzativi, funzionali dei beni da far rientrare nel portafoglio immobiliare per pensare prima, progettare poi e ripensare pezzi di città che da elementi di manifesta criticità ed episodi di non luogo urbano potessero diventare porzioni di valore inserite nel tessuto urbano e nel contesto circostante per migliorare in fondo la vita dei cittadini.

L'accordo stabilito con il Protocollo d'intesa ha generato in larga parte: l'analisi dei compendi; la definizione del portafoglio immobiliare; la pubblicazione di una manifestazione d'interesse esplorativa per due grandi siti l'uno comunale, le *ex* Dogane Ferroviarie denominate in gergo "DOC", e l'altro riguardante l'area di un dismesso deposito dell'Aeronautica Militare di proprietà del Demanio; la classificazione ai fini urbanistici dei patrimoni; la valutazione dell'opportunità di confermare le destinazioni urbanistiche vigenti in taluni casi e la necessità di procedere con la redazione delle varianti di valorizzazione in tal altri, la schedatura e l'attribuzione di valori patrimoniali ai beni del portafoglio.

La fase si è interrotta con un cambio di strumento, più classico qual'è l'Accordo di Programma *ex* articolo 34 legge 267/2000 e s.m.i., e la contestuale riduzione degli obiettivi alle sole Caserme, ma nell'ipotesi dello scrivente ed il lavoro svolto poteva sicuramente dare attuazione all'articolo 33-*bis* secondo due modelli di intervento.

Il primo poteva prevedere la costituzione di una società con anche parte di capitale pubblico che, partecipata dagli Enti proprietari dei Beni, e con l'Agenzia del Demanio in veste di *advisor*, procedesse con l'indizione di gare con procedura ad evidenza pubblica per la valorizzazione dei beni, fossero esse concessioni di costruzione e gestione per o forme di dialogo competitivo con gli investitori per la trasformazione e la cessione degli immobili.

Nel caso in cui si fosse voluto invece procedere sin da subito a una radicale apertura ai capitali privati, il percorso ipotizzato era la previsione di gare a doppio oggetto che operativamente individuasse il partner privato che in sostanza svolgeva anche i lavori di valorizzazione delle area e degli immobili in questione.

In entrambe i casi l'efficienza e l'efficacia delle procedure si basa su un confronto serio sull'idea progettuale sviluppata, sulla capacità di trasformarla in progetto industriale di valorizzazione, sulla capacità di attrarre risorse finanziarie e sulla capacità di coinvolgere, sia a livello amministrativo che di procedimento, tutti i soggetti deputati all'espressione di pareri, assensi e/o autorizzazioni alla valorizzazione/dismissione.

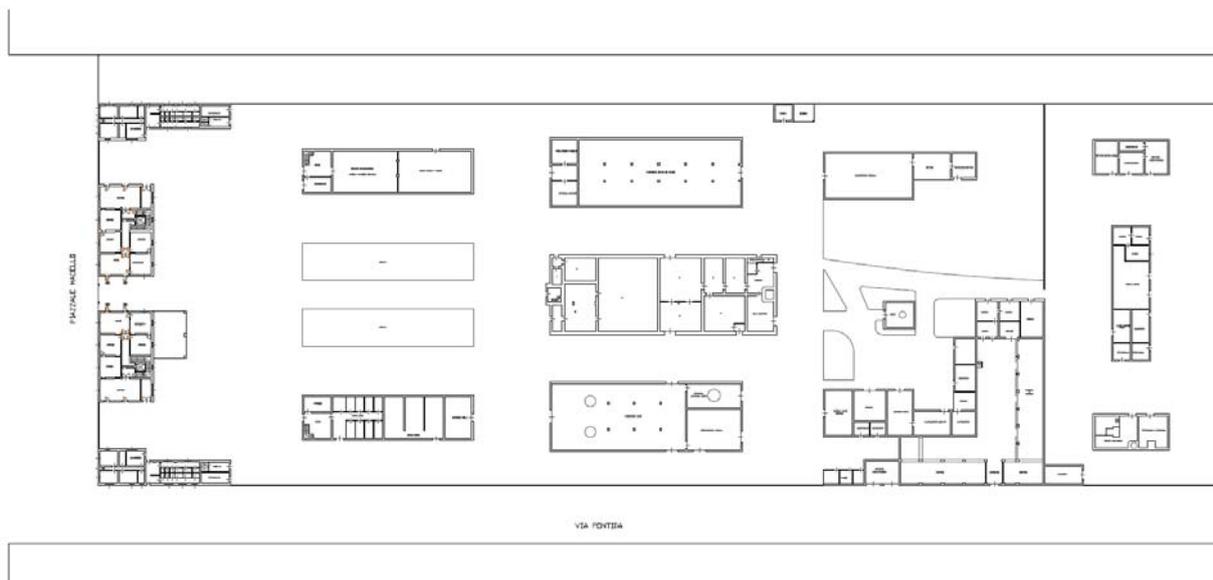
# 10. L'area dell'ex macello civico, le analisi, l'avviso di manifestazione d'interesse, la valorizzazione e la variante

## 10.1 La descrizione dell'area e dello stato di fatto

Il Civico Macello è stato costruito intorno al 1906-12, in seconda linea rispetto all'infilata delle aree militari, e localizzato a sud della Caserma Cavalli e ne riprende la dimensione del lato lungo; esso si compone di una certa serie di edifici a padiglione all'interno di un'area rettangolare con ingresso da Largo Pasteur. Attraverso l'ingresso coperto, gli edifici si distribuiscono simmetricamente lungo l'asse longitudinale e a loro volta si affacciano su due aree libere che assumono quasi l'identità di corti aperte, la prima contraddistinta per un'area verde strutturata nella parte centrale e la seconda sempre con una porzione verde ma più volta a spazi di manovra e movimentazione di quello che era l'arrivo e la partenza dei capi di bestiame.

Gli edifici che costituivano il plesso originario erano i seguenti:

- Uffici;
- Direzione;
- Due Stalle;
- Celle Frigorifere;
- Macellazione Bovini;
- Macellazione capi piccoli;
- Ambiente per la lavorazione della Tripipa;



Planimetri del piano terra

La maggior parte degli edifici sono al massimo 2 piani fuori terra, la struttura portante é in mattoni e cemento armato, con coperture a falde inclinate, le finiture esterne in parte intonacate, in parte in mattoni paramano a vista. Le finiture interne sono in intonaco tinggiato, ma in pessime condizioni, mentre i pavimenti sono in cemento o in ceramica; i serramenti dove sono presenti, sono in legno, metallo alluminio o plastica. L'impiantistica é obsoleta ed i stato di abbandono. il manto di copertura é in eternit, oggetto di monitoraggio ma in pessime condizioni tanto da prevederne un'immediata rimozione e smaltimento.

Terminata anni or sono l'attività di macellazione la struttura fu usata dal Comune per deposito materiale e mezzi; a causa delle attività lavorative precedenti l'audit ambientale sarà necessaria per valutare potenziali fonti d'inquinamento generate dalle attività precedenti.



Segue un breve dossier fotografico sul complesso immobiliare:



La manica interna lato via Pontida angolo piazza Pasteur del corpo d'ingresso



La testa del Corpo di fabbrica a doppia altezza lato via Pontida



Fabbricato mono piano – padiglione laterale



La parte di fronte all'ingresso con la torre dell'orologio – corpo centrale



Scorcio dei due fabbricati del corpo centrale



Padiglione laterale via Pontida del corpo centrale



Il giardino centrale visto dal fornice d'ingresso



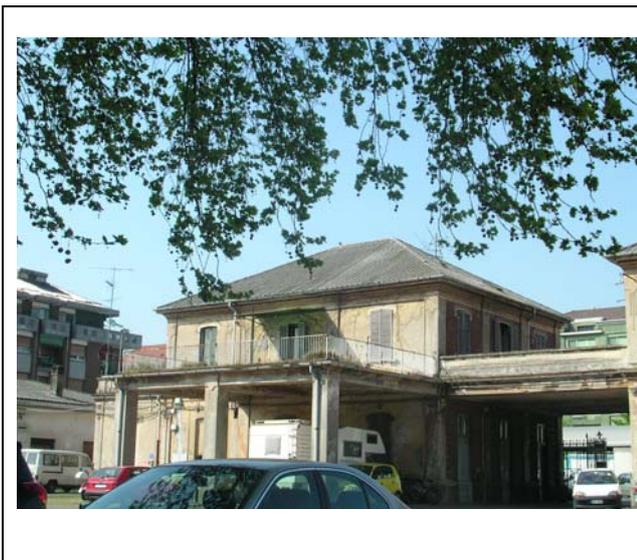
Padiglioni centrali. La pensilina di collegamento tra gli edifici



Basso fabbricato



L'ingresso da piazza Pasteur – lato interno



Il porticato interno della palazzina d'ingresso



La testa del Corpo di fabbrica a doppia altezza lato via Legnano



La pensilina di collegamento e la scritta



Palazzina lato sinistro d'ingresso da piazza Pasteur



Palazzina lato destro d'ingresso da piazza Pasteur



Scorcio delle palazzine d'ingresso



Le lastre scomposte e dirute su di un padiglione limitrofo la via Pontida



Particolare di una lastra con l'evidente processo di desfogliazione



Diversa tipologia di lastra sempre con evidenti stati di degrado



Particolare di una porzione di falda mancante



Copertura di un corpo basso di collegamento



Particolare

## 10.2 La pianificazione urbanistica ante valorizzazione

In concomitanza nel 1909 il primo piano regolatore di Novara, a firma dell'ing. Baraggioli, definiva lo sviluppo delle aree limitrofe secondo un modello radiale, dando un senso di continuità alle nuove aree nelle quali si stavano localizzando nuove attività residenziali, produttive e di servizio. A seguire nel 1937, 1963 e 1980 furono rispettivamente approvati i PRG confermando l'area alle destinazioni pubbliche comunali, finché non fu approvata la variante al PRG 1980, con riferimento della previsione della formazione di un piano particolareggiato e la previsione del recupero edilizio e urbanistico dell'area.



Planimetria anno 1897

Planimetria anno 1922

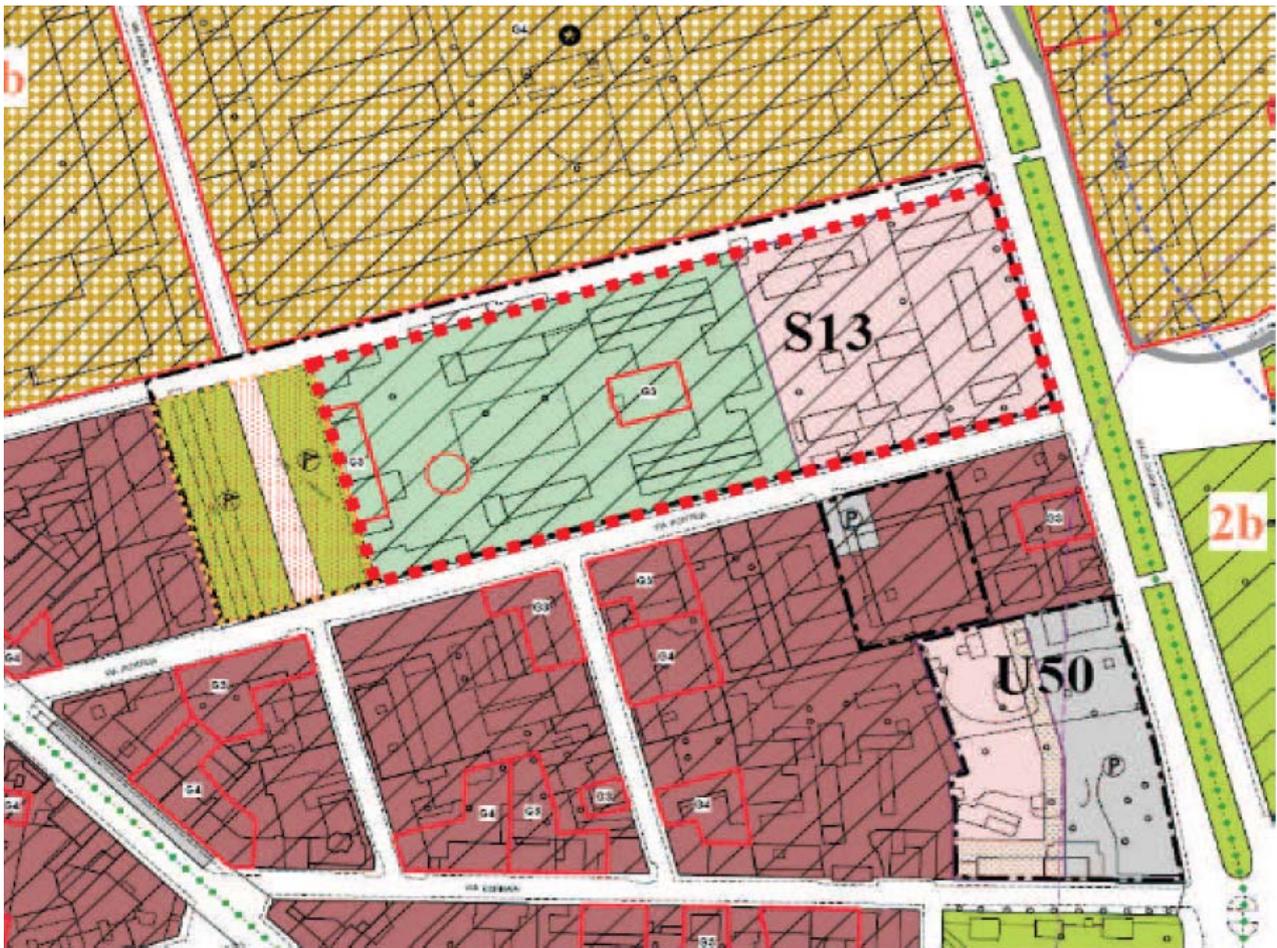
Il PRG vigente approvato con Dgr 16 giugno 2008, n. 51 – 8996 e s.m.i. destina l'intera superficie dell'ex Macello, la via Legnano oggi chiusa sul lato di viale Curtatone e piazza Pasteur sono ricomprese all'interno delle aree soggette a SUE così come previsto dall'articolo 6.1 delle NA.

- La via Legnano rimane destinata a viabilità pubblica con suo allaccio al viale Curtatone;
- La piazza Pasteur è soggetta a progetto di Luogo attraverso la norma dall'articolo 26.2 delle NA; indicativamente ai lati del proseguimento della via Marsala sono indicati due fasce a verde pubblico e attrezzature d'interesse comunale di progetto;
- L'area del macello, in quanto ex PRUSST, è indicata quale ambito speciale e normata da apposita scheda d'area S13, essa è in parte destinata ad attrezzature d'interesse comune in progetto ed in parte in area di concentrazione dell'edificato. I due edifici di valore storico documentale, ancorché non tutelati ai sensi del Codice dei Beni Culturali, sono classificati in G3 e quindi soggetti a restauro e risanamento conservativo.

Nell'allegato tecnico alle Norme di Attuazione è inserito il contenuto integrale delle disposizioni della scheda d'ambito speciale S13.

La scheda del piano infatti attribuisce all'area quali usi prescritti il ricettivo ed il soggiorno temporaneo, e quelli direttamente connessi quali bar, ristoranti, sale congressi, attrezzature sportive e ricreative, ivi comprese le attività di custodia oraria per l'infanzia; oltre a queste funzioni sono previste attrezzature d'interesse comune di tipo amministrativo, sociale, culturale, assistenziale, sanitario, pubblici mercati, servizi religiosi e parrocchiali ed ogni attività ad essi complementari, gli uffici postali, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e per i giovani. Tra gli usi ammessi la residenza, ma solo collettiva, ed il commercio al minuto non alimentare ma limitatamente agli esercizi di vicinato.

Forti limitazioni alla trasformazione dell'area derivavano dall'introduzione di alcune prescrizioni ex officio regionali all'atto dell'approvazione del Piano ovvero la prescritta formazione di uno strumento particolareggiato d'iniziativa pubblica esteso all'intera area, ma attuabile per comparti, il mantenimento delle recinzioni e degli attuali accessi carrai, il mantenimento del rapporto di copertura altezza non superiore ai tre piani fuori terra, prescrizioni che di fatto inibivano la precedente previsione di una SUL di mq. 24.000 in recupero ed ampliamento.



Stralcio di PRG ante ottobre 2013

<p><b>Destinazione Urbanistica –</b>  <i>P.R.G. vigente approv. Delib. Giunta                  Reg. n° 51 –8996 del 16/06/2008</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ambiti soggetti a scheda di prescrizione specifica S13 Tessuto urbano di progetto</i></li> <li>• <i>Ambiti soggetti a scheda di prescrizione specifica S13 Attrezzature di interesse comunale di progetto</i></li> <li>• <i>Tipo di intervento degli edifici G3 – Ristrutturazione edilizia leggera</i></li> <li>• <i>Viabilità esistente</i></li> </ul>
--	--



Stralcio della foto aerea

### 10.3 La manifestazione d'interesse

Per caratteristiche intrinseche e per localizzazione all'interno del tessuto cittadino, ed ai margini del nucleo storico, l'area si è da subito qualificata quale avente le caratteristiche morfologiche e tipologiche per una valorizzazione/riqualificazione urbana. Come sempre in questi casi la sua dismissione dalle precedenti funzioni e la destinazione d'uso urbanistica a Servizi pubblici ne impedivano sia formalmente che sostanzialmente lo sviluppo. Pertanto, con determinazione del 6 dicembre 2012 la Pa ha ritenuto opportuno, antecedentemente la predisposizione della documentazione di variante di valorizzazione del compendio, procedere ad un'indagine di carattere tecnico al fine di accertare la sussistenza di soggetti privati atti a proporre soluzioni progettuali e analisi di sostenibilità economico finanziaria.

Per tale scopo è stato promosso un avviso pubblico esplorativo di manifestazione d'interesse mettendo a disposizione una corposa documentazione di natura urbanistica che può essere definita un mix funzionale tra un documento preliminare la progettazione urbanistica e uno studio di fattibilità.

La scelta di prevedere il coinvolgimento di operatori privati va interpretata nell'ottica secondo la quale, per poter contribuire in modo concreto allo sviluppo economico e occupazionale e alla valorizzazione strutturale della città o di sue porzioni attraverso operazioni di sostegno e di rivitalizzazione, si rende necessario, dato l'attuale contesto di risorse economiche scarse, combinare e contemperare investimenti pubblici e privati con una logica di sistema organico.

Ai partecipanti furono date alcune indicazioni di carattere generale e alcuni limiti entro cui predisporre le proposte che si possono riassumere brevemente:

- valorizzazione di una porzione di città che risulta fortemente degradata e in stato di abbandono;
- promuovere e sostenere la trasformazione mediante la realizzazione di spazi socialmente vitali e fruibili;
- far sì che l'intervento sul comparto dell'ex Macello determini un effetto moltiplicatore delle risorse per la ripresa economica del territorio;
- valorizzare il particolare pregio culturale del sito riferito sia alle funzioni svolte durante il periodo di utilizzo, sia alle sue peculiarità architettoniche, tipologiche e insediative, che lo configurano come un unicum nel contesto urbano di riferimento;

L'avviso ha altresì fornito ulteriori indicazioni relativamente all'area e al suo contesto al fine di poter avviare, anche attraverso una variante urbanistica, ad un intervento che contemperi:

- le necessità di conservare le architetture di interesse documentario;

- l'esigenza pressante di procedere alla bonifica delle esistenti coperture in cemento armato;
- la formulazione di proposte di localizzazione di funzioni plurime e destinazioni in parte pubbliche e in parte private, con i relativi servizi e standard;
- la progettazione organica delle destinazioni previste, che si integri con il tessuto economico dell'area e con l'area mercatale esistente;

Al fine di fornire ai soggetti interessati alla partecipazione si sono fornite anche le varie ipotesi di trasformazione dei compendi limitrofi delle Caserme. Al termine della data stabilita, sono state acquisite quattro proposte progettuali, che analizzate da un'apposita commissione tecnica economica sono state di seguito sintetizzate.





**MANIFESTAZIONI DI INTERESSE VOLTE AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE, ALLA VALORIZZAZIONE, ALLA CESSIONE E ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DELL'EX MACELLO COMUNALE**

**SCHEDA DI VALUTAZIONE**

**PROPOSTA 1**

**DELMAR HOLDING SpA** Via Giuseppe Mazzini 20 – 20122 MILANO  
 acquisita al protocollo al n. 10708 R.I. 09/1589 del 15/2/2013 – h. 09:40

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE CONTENUTA CON LE INDICAZIONE DELL'ART. 3 DELL'AVVISO**

	coerenza	non coerenza
Modello C - richiesta	✓	
Identificazione del Proponente <max. 2 cartelle>	✓	
Contenuti preliminari della proposta <max. 5 cartelle>	✓	
El. n. 1 Planimetria Generale	✓	
El. n. 2 Schema distributivo, tipologico e funzionale	✓	
El. n. 3 Rendering rappresentativi <n. 2 indicativo>	✓	
Sostenibilità economico finanziaria	✓	

**VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE, ACQUISIZIONE E VALORIZZAZIONE – ART. 4 DELL'AVVISO**

**1 Principi generali - Qualità delle proposte, equilibrio tra morfologia urbana e funzioni.**

Delmar Housing S.p.A. è una società di partecipazioni ed ha un capitale interamente versato di € 17.300.000,00 ed un patrimonio netto di € 30.903.000,00. L'attività nello sviluppo immobiliare spazia dal turistico all'industriale. Nel caso di bando per assegnazione dell'area potrebbe partecipare in qualità di promotore di un intervento in *Project Financing* in ATI; nel qual caso l'ATI offrirà al Comune la riqualificazione degli spazi in cambio di una **concessione 25ennale** secondo il modello della Concessione di costruzione e Gestione.

La concessione dell'area dall'Amministrazione al proponente è prevista a **titolo gratuito**; la valorizzazione dell'area e i costi d'intervento sono il corrispettivo per la cessione.

L'intervento proposto è molto soft ed è volto alla realizzazione di uno spazio tematico ludico/culturale; l'identità del luogo indirizza i proponenti a formulare una proposta conservativa che si spinge al diradamento dell'esistente, che si configura quale nuovo ambiente urbano, che prefigura uno scenario sospeso tra eco sostenibilità e bassa densità; tali caratteristiche sono elementi fondativi del processo di ricostruzione dell'identità urbana di Novara.

In sostanza, si propone la demolizione delle strutture a ridosso di viale Curtatone per realizzare un parcheggio, la demolizione dei fabbricati in angolo su piazza Pasteur e la conservazione delle altre

1

strutture dell'ex macello con interventi di restauro minimale per conservarne la memoria. Le destinazioni d'uso previste sono quelle ludico culturali con destinazioni sia socio/culturali d'intrattenimento che commerciali <mostre, eventi, concerti, caffè, ristoranti, librerie, concept store, punti di degustazione delle eccellenze enogastronomiche - laboratori d'idee e nuovi modelli aggregativi.

**2 Obiettivi generali perseguiti:**

- recupero
- riqualificazione
- valorizzazione
- trasformazione urbanistica

il **recupero** riguarda tutte le strutture di pregio, ben oltre quelle previste dal PRG in tutela, con interventi edili volti alla conservazione dei manufatti

la **riqualificazione** deriva dalla eliminazione delle superfetazioni, dalla pedonalizzazione di gran parte della superficie libera, dalla creazione di aree piantumate;

la **valorizzazione** è dettata, oltre che dagli elementi di riqualificazione sopra descritti, dalle destinazioni d'uso socio culturali, nonché dalla autosufficienza energetica derivante dalla realizzazione di un impianto fotovoltaico da 500 KwP sulle coperture e da un impianto a biomassa di latrì 500KwP.

la **trasformazione urbanistica** è dettata principalmente dalla sottrazione di volumi e superfici coperte in favore di spazi aperti e percorsi e dalle nuove destinazioni previste in progetto,

**3 Chiarezza e di della proposta e di illustrazione degli obiettivi**

La proposta è chiara ed intellegibile. Chiara anche l'identificazione dell'operatore e i contenuti della proposta progettuale, così come le destinazioni d'uso previste.

Le planimetrie, gli schemi tipologici, distributivi e funzionali, così come i rendering, sono essenziali e consentono la lettura dell'intervento proposto.

Le funzioni e le destinazioni d'uso previste sono già indicate con la forma delle NA del PRG, il che le rende da subito raffrontabili con la normativa vigente.

**4 Sostenibilità economico finanziaria**

Viene fornito l'asset allocation, l'analisi dei costi, dei ricavi, gli oneri finanziari e le imposte con i relativi flussi di cassa.

Dall'analisi dei suddetti dati, come si evince dalla scheda in allegato alla presente valutazione, si esclude la sostenibilità finanziaria dell'intervento proposto; tale esclusione è sostenuta dall'utilizzo di diverse metodologie di calcolo. <cf. pag. 5, 6, 7 e 8>

**5 Variante al PRG**

Si rende necessaria la variante urbanistica per inserire nella SUL esistente le seguenti funzioni ad oggi non ammesse dal PRG:

- C1.1 Commercio al minuto alimentare;
- C1.5 Artigianato di servizio;
- C2 Direzionale;
- C3.11 Attrezzature di interesse generale;
- D1.1 Attività produttive compatibili con la vicinanza del tessuto urbano;
- D1.3 Attività di studio, di ricerca, sperimentazione, innovazione, sviluppo di tecnologie avanzate.

Si presume che i 150 posti auto previsti nella parte a est verso viale Curtatone fungano anche da standard urbanistici per le funzioni insediata ed insediabili

2

**ANALISI SWOT**

Punti di Forza (Strengths)	Punti di Debolezza (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Progetto semplice e relativamente poco costoso;</li> <li>• Realizzabile in tempi brevi &lt;24 mesi&gt;;</li> <li>• Conserva l'identità dei luoghi;</li> <li>• Prefigura un sistema di aggregazione socio - culturale - estremamente importante per la città;</li> <li>• Attività commerciali, artigianali e di servizio che si collocano nella coda lunga del terziario;</li> <li>• Pedonalizzazione dell'intera area che sottende gli edifici recuperati, formazione di parcheggio e alberature;</li> <li>• Realizzazione di un impianto fotovoltaico e di una centrale a biomasse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Insostenibilità economico finanziaria dell'intervento;</li> <li>• Flussi di cassa in entrata previsti di modesta entità rispetto alle spese sostenute per la sistemazione dell'intera area;</li> <li>• Ipotesi di Convenzione di costruzione e gestione è uno strumento inadatto in quanto non si tratta di un'opera cosiddetta "calda" in project;</li> </ul>
Opportunità (Opportunities)	Rischi (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nodo culturale nel sistema cittadino e del web;</li> <li>• Polo socializzante dei giovani</li> <li>• Autosufficienza energetica dell'intero intervento con l'utilizzo di energie verdi;</li> <li>• Non solo nodo di aggregazione per il consumo, ma anche di incontro ritrovo, di sviluppo di iniziative, di eventi e di idee;</li> <li>• L'equivalente di un office park in città inserito in un ex macello riqualificato come quelli di Certaldo, Rimini, Piacenza o l'ex matadero di Madrid.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ipotesi di revisione dei termini economici della Convenzione di costruzione e gestione con necessità di intervento da parte della PA nel caso la sostenibilità finanziaria non fosse garantita</li> </ul>

Dall'analisi SWOT è possibile definire due tipi di scenari, l'uno virtuoso e per contro l'altro critico.

Scenario Virtuoso	Scenario Critico
<p>La riqualificazione complessiva dell'area avviene secondo il progetto prefigurato, gli spazi vengono occupati e gestiti, di conseguenza la città ritrova e recupera uno luogo abbandonato con attività e spazi tematici e ludico culturali. La gestione della Convenzione prosegue per i 25 anni senza problemi e il Comune di Novara alla fine si vede ancora proprietario di un importante parte</p>	<p>La riqualificazione dell'area viene avviata per le parti più remunerative dell'intervento proposto, non completandosi o completandosi a rilento; i flussi di cassa in entrata non sostengono la remuneratività del project.</p> <p>Il Promotore/Concessionario non riesce più a gestire l'operazione e richiede la revisione della Convenzione di costruzione e gestione.</p> <p>La PA deve intervenire o supplendo l'operatore</p>

3

del patrimonio immobiliare e delle funzioni ivi insediata: Tale tassello è una componente importante sia del patrimonio edilizio che di quello culturale.

o rescindendo la concessione; in ogni caso si trova a dover gestire una situazione difficile, con possibili ed assai probabili contenziosi e decisioni in capo a lodi arbitrali e/o di competenza del foro giudiziario.

**CONCLUSIONI**

**Il progetto è molto interessante sotto l'aspetto della riqualificazione dell'area sia in relazione alle funzioni previste sia in relazione al recupero della struttura, risulta minimale e consente ai bordi lasciati liberi di interconnettersi e compenetrarsi con le aree contermini.**

**Il progetto è debole sotto l'aspetto della sostenibilità finanziaria.**

**Con riferimento al regime proprietario dell'area la proposta prevede che il Comune la conceda all'ATI a titolo gratuito e per un periodo di 25 anni.**

4

**ALLEGATO – Analisi della sostenibilità economico-finanziaria della proposta**

I termini economico-finanziari della proposta possono essere così riassunti:

**COSTI**

Investimento (compresi costi per acquisizione area, oneri di urbanizzazione, costi di progettazione, costi della sicurezza, imprevisti)	€ 10.602.950	
<b>totale costi di investimento</b>	<b>€ 10.602.950</b>	1°-2° anno
costi annuali di gestione	€ 183.000	
imposte e tasse annuali	€ 3.170	
<b>totale costi annuali di gestione</b>	<b>€ 186.170</b>	3°-25° anno
servizio del debito (importo totale)	€ 4.619.671	1°-25° anno

**NOTE**

- (1) la concessione dell'area è prevista a titolo gratuito
- (2) non è precisata la fonte di provenienza del capitale investito; in assenza di esplicite indicazioni e data l'entità della somma indicata come "restituzione capitale ed interessi" (e 15.222.621), si è assunta l'ipotesi che trattasi interamente di capitale preso a prestito
- (3) per alcune voci (ad esempio, costi per bonifica di copertura contenente amianto, realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso, imprevisti, ecc) si rilevano incongruenze tra gli importi riportati nel prospetto "Analisi dei costi" e quelli riportati nel prospetto "Cash flow"

**RICAVI**

ricavi annuali da locazione di spazi commerciali (€ 120/mq)	€ 432.000	3°-25° anno
ricavi annuali da impianto fotovoltaico	€ 90.000	3°-25° anno
ricavi annuali da impianto a biomassa	€ 280.000	3°-25° anno
<b>totale ricavi annuali</b>	<b>€ 802.000</b>	

L'analisi dei dati forniti porta ad **escludere** la sostenibilità economico-finanziaria dell'ipotesi formulata.

Poiché i proponenti hanno presentato il prospetto dei flussi di cassa generati dall'investimento, al fine di valutare la redditività dell'operazione è possibile utilizzare la metodologia fondata sull'analisi del **VAN** (valore attuale netto - somma del valore attuale della serie attesa dei flussi di cassa generati dall'investimento), adottando il criterio di valutazione secondo il quale l'investimento è conveniente e quindi sostenibile sotto il profilo economico-finanziario se il suo VAN è positivo.

Nel caso di specie, il VAN dell'investimento risulta **negativo** sia nell'ipotesi di un tasso di interesse del 6% sia nell'ipotesi di un tasso del 9% (vedasi tabelle).

In modo più semplicistico, l'analisi effettuata dai proponenti dimostra invece che i flussi di cassa diventano positivi a partire dal periodo T2 (3° anno).

Anche la metodologia del **PBP** (payback period), basata sulla valutazione dell'intervallo di tempo necessario affinché i guadagni cumulati superino i costi cumulati, a prescindere dalla loro attualizzazione, dà risultati non favorevoli, atteso che nei 25 anni di durata del rapporto concessionario i ricavi cumulati risultano sempre inferiori ai costi cumulati (vedasi tabella)

Infine ad analoghe conclusioni si perviene anche conducendo un'analisi di tipo economico, come risulta dal prospetto di seguito riportato:

5

acquisizione dell'area	€ 0,00
costo di costruzione	€ 8.942.950,00
oneri di urbanizzazione	€ 350.000,00
altri costi connessi all'investimento (spese professionali)	€ 1.230.000,00
imprevisti	€ 80.000,00
<b>costo totale per la realizzazione dell'investimento</b>	<b>€ 10.602.950,00</b>
costi di gestione (all'anno)	€ 168.000,00
imprevisti (all'anno)	€ 15.000,00
imposte e tasse (all'anno)	€ 3.170,00
<b>totale costi operativi (all'anno)</b>	<b>€ 186.170,00</b>
oneri finanziari (all'anno)	€ 181.146,84
ricavi operativi	€ 802.000,00
costi operativi	€ 186.170,00
<b>marginale operativo lordo di gestione</b>	<b>€ 615.830,00</b>
ammortamenti	€ 460.997,83
<b>risultato operativo</b>	<b>€ 154.832,17</b>
interessi sul capitale	€ 181.146,84
<b>risultato ante imposte</b>	<b>-€ 26.314,67</b>
imposte	€ 3.170,00
<b>risultato dopo imposte</b>	<b>-€ 29.484,67</b>

**NOTE:**

- (1) date le informazioni in possesso, gli oneri finanziari sono assunti costanti nel tempo
- (2) per semplicità il valore degli ammortamenti è ricavato suddividendo il costo totale per la realizzazione dell'investimento per il numero di anni di gestione successivi all'esecuzione dei lavori (23 anni)

6

5

**Tabella 1 – METODOLOGIA DEL CALCOLO DEL VAN**

**SCENARIO CON TASSO DI INTERESSE DEL 6%**

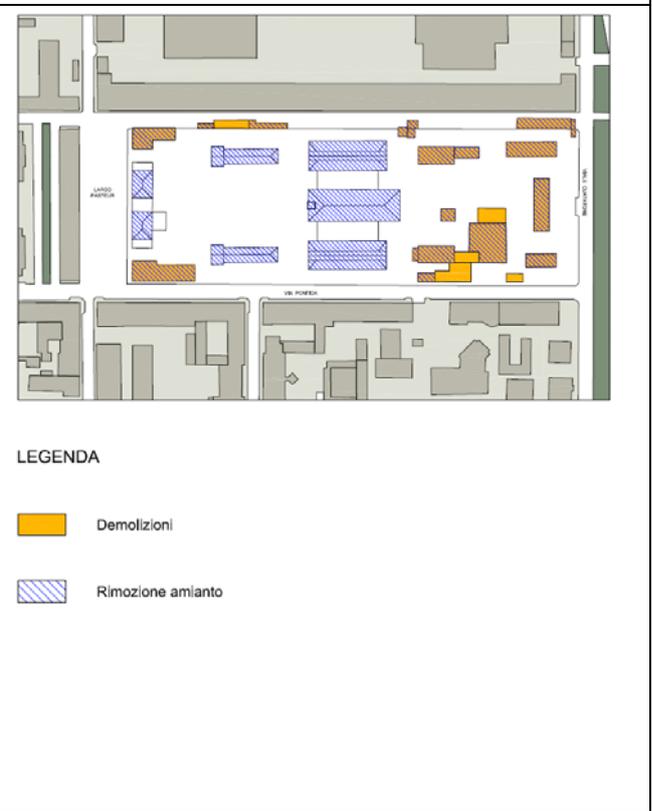
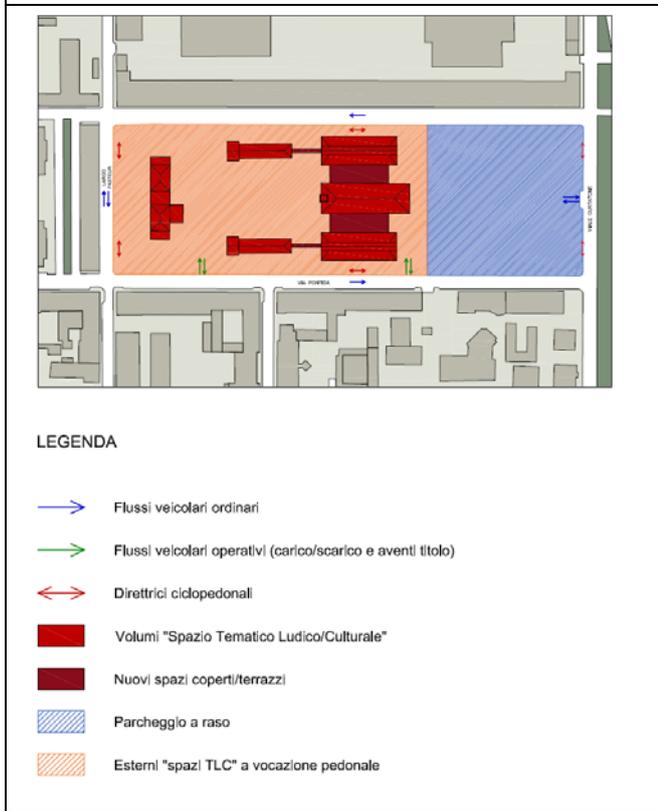
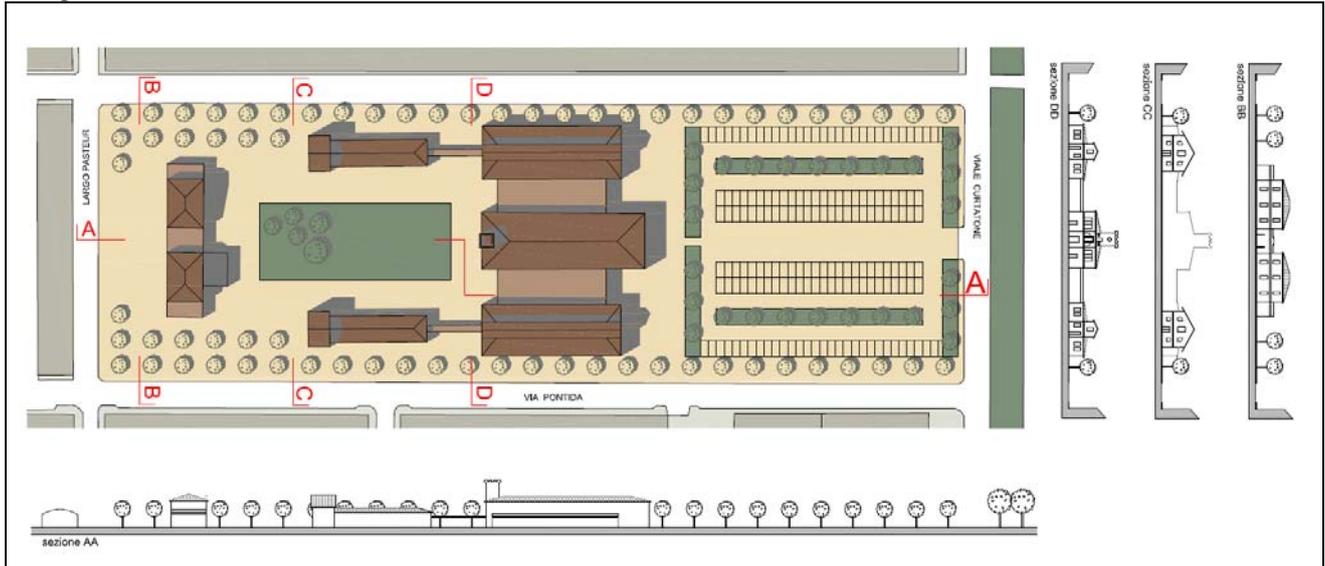
periodo	flussi di cassa	fattore di attualizzazione	flussi di cassa attualizzati
T0	5.790.879,00	1,0000000000	-€ 5.790.879,0000000000
T1	6.120.879,00	1,0600000000	-€ 5.774.414,1509434000
T2	€ 6.926,00	1,1236000000	€ 6.164,1153435386
T3	€ 6.926,00	1,1910160000	€ 5.815,2031542817
T4	€ 6.926,00	1,2624769600	€ 5.486,0407115865
T5	€ 6.926,00	1,3382255776	€ 5.175,5101052703
T6	€ 6.926,00	1,4185191123	€ 4.882,5567030852
T7	€ 6.926,00	1,5036302590	€ 4.606,1855689483
T8	€ 6.926,00	1,5938480745	€ 4.345,4580839135
T9	€ 6.926,00	1,6894789590	€ 4.099,4887584090
T10	€ 6.926,00	1,7908476965	€ 3.867,4422249141
T11	€ 6.926,00	1,8982985583	€ 3.648,5304008624
T12	€ 6.926,00	2,0121964718	€ 3.442,0098121343
T13	€ 6.926,00	2,1329282601	€ 3.247,1790680512
T14	€ 6.926,00	2,2609039358	€ 3.063,3764792936
T15	€ 6.926,00	2,3965581931	€ 2.889,9778106544
T16	€ 6.926,00	2,5403516847	€ 2.726,3941609947
T17	€ 6.926,00	2,6927727858	€ 2.572,0699632025
T18	€ 6.926,00	2,8543391529	€ 2.426,4810973609
T19	€ 6.926,00	3,0255995021	€ 2.289,1331071778
T20	€ 6.926,00	3,2071354722	€ 2.159,5595384130
T21	€ 6.926,00	3,3995636005	€ 2.037,3203192576
T22	€ 6.926,00	3,6035374166	€ 1.922,0003011864
T23	€ 6.926,00	3,8197496616	€ 1.813,2078313079
T24	€ 6.926,00	4,0489346413	€ 1.710,5734257622
<b>VAN</b>			<b>-€ 11.484.903,3369702000</b>

**SCENARIO CON TASSO DI INTERESSE DEL 9%**

periodo	flussi di cassa	fattore di attualizzazione	flussi di cassa attualizzati
T0	5.790.879,00	1,0000000000	-€ 5.790.879,0000000000
T1	6.120.879,00	1,0900000000	-€ 5.615.485,3211009200
T2	€ 6.926,00	1,1881000000	€ 5.829,4756333642
T3	€ 6.926,00	1,2950290000	€ 5.348,1427829029
T4	€ 6.926,00	1,4115816100	€ 4.906,5530118376
T5	€ 6.926,00	1,5386239549	€ 4.501,4247815023
T6	€ 6.926,00	1,6771001108	€ 4.129,7475059655
T7	€ 6.926,00	1,8280391208	€ 3.788,7591797848
T8	€ 6.926,00	1,9925626417	€ 3.475,9258530136
T9	€ 6.926,00	2,1718932794	€ 3.188,9228009299
T10	€ 6.926,00	2,3673636746	€ 2.925,6172485595
T11	€ 6.926,00	2,5804264053	€ 2.684,0525216143
T12	€ 6.926,00	2,8126647818	€ 2.462,4335060681
T13	€ 6.926,00	3,0658046121	€ 2.259,1133083194
T14	€ 6.926,00	3,3417270272	€ 2.072,5810168068
T15	€ 6.926,00	3,6424824597	€ 1.901,4504741347
T16	€ 6.926,00	3,9703058811	€ 1.744,4499762703
T17	€ 6.926,00	4,3276334104	€ 1.600,4128222664
T18	€ 6.926,00	4,7171204173	€ 1.468,2686442811
T19	€ 6.926,00	5,1416612548	€ 1.347,0354534689
T20	€ 6.926,00	5,6044107678	€ 1.235,8123426320
T21	€ 6.926,00	6,1088077369	€ 1.133,7727914055
T22	€ 6.926,00	6,6586004332	€ 1.040,1585242252
T23	€ 6.926,00	7,2578744722	€ 954,2738754360
T24	€ 6.926,00	7,9110831747	€ 875,4806196660
<b>VAN</b>			<b>-€ 11.345.490,4564265000</b>

7

Proposta 1



<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">    </div> <p><b>MANIFESTAZIONI DI INTERESSE VOLTE AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE, ALLA VALORIZZAZIONE, ALLA CESSIONE E ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DELL'EX MACELLO COMUNALE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SCHEDA DI VALUTAZIONE</b></p> <p><b>PROPOSTA 2</b></p> <p><b>EUROIMMOBILIARE LEGNANO SRL</b> Via XX Settembre 34 - 20025 LEGNANO (MI) acquisita al protocollo al n. 10711 R.I. 09/1591 del 15/2/2013 h. 09:45</p> <p><b>VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE CONTENUTA CON LE INDICAZIONI DELL'ART. 3 DELL'AVVISO</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="width: 10%; text-align: center;">coerenza</th> <th style="width: 10%; text-align: center;">non coerenza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Modello C - richiesta</td> <td style="text-align: center;">✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Identificazione del Proponente &lt;max. 2 cartelle&gt;</td> <td style="text-align: center;">✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Contenuti preliminari della proposta &lt;max. 5 cartelle&gt;</td> <td style="text-align: center;">✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>El. n. 1 Planimetria Generale</td> <td style="text-align: center;">✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>El. n. 2 Schema distributivo, tipologico e funzionale</td> <td style="text-align: center;">✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>El. n. 3 Rendering rappresentativi &lt;n. 2 indicativo&gt;</td> <td style="text-align: center;">✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sostenibilità economico finanziaria</td> <td style="text-align: center;">✓</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE, ACQUISIZIONE E VALORIZZAZIONE - ART. 4 DELL'AVVISO</b></p> <p><b>1 Principi generali - Qualità delle proposte, equilibrio tra morfologia urbana e funzioni.</b></p> <p>Euroimmobiliare Legnano nasce nel 1999 su iniziativa del Comune di Legnano ed ha altri partner per la prestazione di servizi relativi all'attuazione di programmi complessi per piccole e medie aziende. L'attività si concentra dal 1999 al 2012 nel recupero e riqualificazione dell'area ex Franco Tosi Ansaldo di 25.000 mq per l'inserimento di laboratori, uffici, attività produttive incubatore d'impresa. Euroimmobiliare oggi ha anche l'obiettivo di realizzare interventi di riqualificazione urbana. La proposta progettuale è dai proponenti definita Concept Atelier n. 5 ed ha lo scopo di riqualificare l'area dell'ex macello trasformandola in un insediamento polifunzionale con riferimento alle fasce giovanili con piazze, aree verdi, percorsi pedonali, mercato coperto, supermercato, spazi commerciali vari, bar, ristoranti, civic center, insediamenti produttivi, artigianali, start up aziendali, social housing, residenze universitarie, residenze assistite, residenze non convenzionate. E' previsto il recupero dei due fabbricati tutelati dal PRG con categoria G3 e le teste dei due edifici laterali intermedi in quanto documentari del passato luogo industriale. La proposta prevede la realizzazione di quattro nuovi edifici polifunzionali e il trasferimento all'interno di uno di questi del mercato rionale in un'apposita area coperta integrata dai portici; la rivisitazione della piazza Pasteur a giardino, il ridisegno della viabilità con la formazione di una</p>		coerenza	non coerenza	Modello C - richiesta	✓		Identificazione del Proponente <max. 2 cartelle>	✓		Contenuti preliminari della proposta <max. 5 cartelle>	✓		El. n. 1 Planimetria Generale	✓		El. n. 2 Schema distributivo, tipologico e funzionale	✓		El. n. 3 Rendering rappresentativi <n. 2 indicativo>	✓		Sostenibilità economico finanziaria	✓		<p>rotatoria su viale Curtatone. Si tratta di un vero e proprio parco con mix funzionale in cui trovano posto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi pubblici e uffici comunali;</li> <li>- mercato comunale;</li> <li>- commerciale, artigianale, start - up;</li> <li>- supermercato;</li> <li>- uffici privati;</li> <li>- residenziale;</li> <li>- residenziale convenzionato.</li> </ul> <p>L'intervento è pensato per un arco temporale di 23 anni con cessione a titolo gratuito dell'area; il beneficio dell'AC deriverebbe da l'urbanizzazione di Piazza Pasteur, la realizzazione della viabilità perimetrale compresa la rotatoria, la locazione al Comune a canoni agevolati per 20 anni e la cessione in proprietà di parte degli immobili non venduti a fine periodo per una percentuale stimata nel 20 % degli immobili. E' previsto un intero piano interrato destinato a parcheggi pubblici, box privati e magazzini.</p> <p><b>2 Obiettivi generali perseguiti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero: il <b>recupero</b> si prevede il recupero dei due fabbricati tutelati dal PRG con categoria G3 e le teste dei due edifici laterali intermedi;</li> <li>- riqualificazione: la <b>riqualificazione</b> è principalmente affidata al recupero della strutture tutelate e al trasferimento delle funzioni mercatali nell'area, nonché all'inserimento di funzioni pubbliche e sociali negli edifici destinati al Comune: Fotovoltaico in copertura e copertura a verde degli edifici con mitigazione solare e circolazione atmosferica;</li> <li>- valorizzazione: la <b>valorizzazione</b> deriva dalla trasformazione dell'intera area con l'inserimento di destinazioni d'uso pubbliche, commerciali, direzionali e residenziali in 23.897 mq. dell'ambito con un indice di edificabilità leggermente inferiore a 1 mc/mq.</li> <li>- trasformazione urbanistica: la <b>trasformazione urbanistica</b> è dettata principalmente dalla quasi completa sostituzione edilizia con l'inserimento di 4 edifici di notevoli dimensioni ed altezza e dal ridisegno dell'intera area</li> </ul> <p><b>3 Chiarezza della proposta e di illustrazione degli obiettivi</b></p> <p>La proposta è chiara ed intellegibile. E' identificato l'operatore e i contenuti della proposta progettuale, così come le destinazioni d'uso previste. Le planimetrie, gli schemi tipologici sono molto articolati e consentono un'ottima lettura dell'intervento proposto. Sulle planimetrie sono riportati gli interventi di fluidificazione e moderazione del traffico generato dal carico urbanistico delle nuove destinazioni i sistemi della viabilità veicolare, pedonale e del verde.</p> <p><b>4 Sostenibilità economico finanziaria</b></p> <p>Viene fornito l'asset al location e l'analisi di costi, dei ricavi. Vengono proposti due scenari su base ventennale con e senza finanziamenti a fondo perduto. L'intervento come da apposito allegato alla presente scheda non risulta sostenibile.</p> <p><b>5 Variante al PRG</b></p> <p>Si rende necessaria la variante urbanistica per inserire alcune funzioni ad oggi non ammesse dal PRG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il Mix R per la residenza normale e convenzionata;</li> </ul>
	coerenza	non coerenza																							
Modello C - richiesta	✓																								
Identificazione del Proponente <max. 2 cartelle>	✓																								
Contenuti preliminari della proposta <max. 5 cartelle>	✓																								
El. n. 1 Planimetria Generale	✓																								
El. n. 2 Schema distributivo, tipologico e funzionale	✓																								
El. n. 3 Rendering rappresentativi <n. 2 indicativo>	✓																								
Sostenibilità economico finanziaria	✓																								
<p>- completare l'iter di adozione e approvazione della variante urbanistica che comporta l'estensione dell'Addensamento A3 - Addensamenti commerciali urbani forti con estensione della fasciatura ad un intorno di m. 300;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- C1.1 Commercio al minuto alimentare;</li> <li>- C1.2 Commercio al minuto non alimentare;</li> <li>- C2 Direzionale;</li> <li>- C3.11 Attrezzature di interesse generale;</li> <li>- D1.1 Attività produttive compatibili con la vicinanza del tessuto urbano;</li> <li>- D1.3 Attività di studio, di ricerca, sperimentazione, innovazione, sviluppo di tecnologie avanzate.</li> </ul> <p>Quasi tutti posti auto previsti nella parte interrata fungono da standard urbanistici per le funzioni insediata ed insediabili, così come il mercato all'interno del perimetro dell'intervento assolve ad urbanizzazione secondaria.</p> <p><b>ANALISI SWOT</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;">Punti di Forza (Strengths)</th> <th style="width: 50%;">Punti di Debolezza (Weaknesses)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formazione di nuova viabilità, aree di sosta e parcheggi;</li> <li>• Previsti 4.880 mq. di servizi pubblici e uffici pubblici comunali che potenzialmente incrementerebbero quelli della Passalacqua - anche se gli stessi saranno a canone agevolato;</li> <li>• L'utilizzo delle strutture rivitalizza anche le aree contenimeri e ipoteticamente è un volano per la valorizzazione della zona delle caserme;</li> <li>• I servizi pubblici e gli ambienti artigianali e quelli destinati allo start - up pongono l'area al centro di un potenziale interesse per le piccole attività che usufruiranno di condizioni agevolate;</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il mercato rionale rilocalizzato e ammodernato all'interno dell'area, anche se rivolto ad una fascia d'utenti diversa, confligge con la prevista struttura di vendita ipotizzata in cortina lungo via Pontida;</li> <li>• L'esternalità negative generate dai flussi di traffico indotte dai 2450 mq. di commerciale artigianale rischiano di mettere in crisi la viabilità secondaria, le intersezioni e il tessuto residenziale circostante;</li> <li>• L'affitto per 20 anni degli uffici pubblici e a tutti gli effetti una locazione passiva che consta della somma di €9.740.000,00 equivalente alla spesa per la sistemazione delle caserme e/o dell'ex Macello per gli uffici pubblici;</li> </ul> </td> </tr> <tr> <th>Opportunità (Opportunities)</th> <th>Rischi (Threats)</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offerte direzionale, artigianali e commerciali implementate per la zona;</li> <li>• rivitalizzazione dell'intero quartiere per una fascia di servizi più ampia e efficiente;</li> <li>• Formazione di alloggi a canone ridotto e calmierato per far fronte all'emergenza abitativa;</li> <li>• Standard, in particolare parcheggi, a servizio dell'intera zona ivi comprese le</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficile, se non impossibile coesistenza del mercato rionale con la media struttura di vendita;</li> <li>• aumento dei costi per la realizzazione delle opere, ivi comprese quelle pubbliche</li> <li>• la somma delle funzioni commerciali e ludiche nell'area le rende conflittuali con il tessuto urbano circostante;</li> <li>• il traffico indotto nelle ore di massimo</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Punti di Forza (Strengths)	Punti di Debolezza (Weaknesses)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formazione di nuova viabilità, aree di sosta e parcheggi;</li> <li>• Previsti 4.880 mq. di servizi pubblici e uffici pubblici comunali che potenzialmente incrementerebbero quelli della Passalacqua - anche se gli stessi saranno a canone agevolato;</li> <li>• L'utilizzo delle strutture rivitalizza anche le aree contenimeri e ipoteticamente è un volano per la valorizzazione della zona delle caserme;</li> <li>• I servizi pubblici e gli ambienti artigianali e quelli destinati allo start - up pongono l'area al centro di un potenziale interesse per le piccole attività che usufruiranno di condizioni agevolate;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il mercato rionale rilocalizzato e ammodernato all'interno dell'area, anche se rivolto ad una fascia d'utenti diversa, confligge con la prevista struttura di vendita ipotizzata in cortina lungo via Pontida;</li> <li>• L'esternalità negative generate dai flussi di traffico indotte dai 2450 mq. di commerciale artigianale rischiano di mettere in crisi la viabilità secondaria, le intersezioni e il tessuto residenziale circostante;</li> <li>• L'affitto per 20 anni degli uffici pubblici e a tutti gli effetti una locazione passiva che consta della somma di €9.740.000,00 equivalente alla spesa per la sistemazione delle caserme e/o dell'ex Macello per gli uffici pubblici;</li> </ul>	Opportunità (Opportunities)	Rischi (Threats)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offerte direzionale, artigianali e commerciali implementate per la zona;</li> <li>• rivitalizzazione dell'intero quartiere per una fascia di servizi più ampia e efficiente;</li> <li>• Formazione di alloggi a canone ridotto e calmierato per far fronte all'emergenza abitativa;</li> <li>• Standard, in particolare parcheggi, a servizio dell'intera zona ivi comprese le</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficile, se non impossibile coesistenza del mercato rionale con la media struttura di vendita;</li> <li>• aumento dei costi per la realizzazione delle opere, ivi comprese quelle pubbliche</li> <li>• la somma delle funzioni commerciali e ludiche nell'area le rende conflittuali con il tessuto urbano circostante;</li> <li>• il traffico indotto nelle ore di massimo</li> </ul>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">limitrofe caserme</td> <td style="width: 50%;">utilizzo delle strutture è molto gravoso e potrebbe mettere in crisi la circolazione veicolare nell'area</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Scenario Virtuoso</td> <td style="text-align: center;">Scenario Critico</td> </tr> <tr> <td> <p>La trasformazione e urbanizzazione dell'area si attiva quasi completamente. L'Amministrazione comunale decide di rinunciare alla quota dei suoi circa 5.000 mq. di SUL a fronte di altre destinazioni d'uso private sull'area e in cambio determina un valore di cessione degli immobili da determinarsi. Questo consentirebbe il risparmio di circa 9.740.000 € di locazione passiva per 20 anni e l'introito del valore dell'area. Anche l'acquisizione del 20% stimato dell'invenduto pari a circa € 6.000.000,00 andrebbe tramutata in valore economico pena la previsione dello scenario critico.</p> </td> <td> <p>IL Comune cede gratuitamente l'area e si accolla l'onere dell'affitto 20ennale calmierato delle strutture - non compatibile con le attuali situazioni patrimoniali e finanziarie dell'Ente. L'invenduto retrocesso al Comune in una pluralità di destinazioni d'uso aumenta il patrimonio immobiliare da manutentare, per giunta in condominio, e da immettere sul mercato con procedure di evidenza pubblica e con il rischio che l'invenduto per il privato risulti invenduto anche per la PA.</p> </td> </tr> </table> <p><b>CONCLUSIONI</b></p> <p>Il progetto è appetibile ai fini commerciali e artigianali e sembra molto compatto sotto il profilo dell'utilizzazione urbanistica ed edilizia del suolo con indice pari a 1,00 mc/mq.; prova ne è la densità edilizia con l'impronta dei fabbricati e l'altezza degli stessi sino ad un limite di 16,50 m. con 5 piani fuori terra.</p> <p>Il progetto è supportato sotto l'aspetto economico da un vero e proprio prospetto di sostenibilità finanziaria dall'analisi svolta non risulta sostenibile in quanto il VAN -valore attuale netto da un risultato negativo.</p> <p>Con riferimento al regime proprietario dell'area la proposta prevede che il Comune la ceda in proprietà alla società a titolo gratuito.</p>	limitrofe caserme	utilizzo delle strutture è molto gravoso e potrebbe mettere in crisi la circolazione veicolare nell'area	Scenario Virtuoso	Scenario Critico	<p>La trasformazione e urbanizzazione dell'area si attiva quasi completamente. L'Amministrazione comunale decide di rinunciare alla quota dei suoi circa 5.000 mq. di SUL a fronte di altre destinazioni d'uso private sull'area e in cambio determina un valore di cessione degli immobili da determinarsi. Questo consentirebbe il risparmio di circa 9.740.000 € di locazione passiva per 20 anni e l'introito del valore dell'area. Anche l'acquisizione del 20% stimato dell'invenduto pari a circa € 6.000.000,00 andrebbe tramutata in valore economico pena la previsione dello scenario critico.</p>	<p>IL Comune cede gratuitamente l'area e si accolla l'onere dell'affitto 20ennale calmierato delle strutture - non compatibile con le attuali situazioni patrimoniali e finanziarie dell'Ente. L'invenduto retrocesso al Comune in una pluralità di destinazioni d'uso aumenta il patrimonio immobiliare da manutentare, per giunta in condominio, e da immettere sul mercato con procedure di evidenza pubblica e con il rischio che l'invenduto per il privato risulti invenduto anche per la PA.</p>										
Punti di Forza (Strengths)	Punti di Debolezza (Weaknesses)																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formazione di nuova viabilità, aree di sosta e parcheggi;</li> <li>• Previsti 4.880 mq. di servizi pubblici e uffici pubblici comunali che potenzialmente incrementerebbero quelli della Passalacqua - anche se gli stessi saranno a canone agevolato;</li> <li>• L'utilizzo delle strutture rivitalizza anche le aree contenimeri e ipoteticamente è un volano per la valorizzazione della zona delle caserme;</li> <li>• I servizi pubblici e gli ambienti artigianali e quelli destinati allo start - up pongono l'area al centro di un potenziale interesse per le piccole attività che usufruiranno di condizioni agevolate;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il mercato rionale rilocalizzato e ammodernato all'interno dell'area, anche se rivolto ad una fascia d'utenti diversa, confligge con la prevista struttura di vendita ipotizzata in cortina lungo via Pontida;</li> <li>• L'esternalità negative generate dai flussi di traffico indotte dai 2450 mq. di commerciale artigianale rischiano di mettere in crisi la viabilità secondaria, le intersezioni e il tessuto residenziale circostante;</li> <li>• L'affitto per 20 anni degli uffici pubblici e a tutti gli effetti una locazione passiva che consta della somma di €9.740.000,00 equivalente alla spesa per la sistemazione delle caserme e/o dell'ex Macello per gli uffici pubblici;</li> </ul>																								
Opportunità (Opportunities)	Rischi (Threats)																								
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Offerte direzionale, artigianali e commerciali implementate per la zona;</li> <li>• rivitalizzazione dell'intero quartiere per una fascia di servizi più ampia e efficiente;</li> <li>• Formazione di alloggi a canone ridotto e calmierato per far fronte all'emergenza abitativa;</li> <li>• Standard, in particolare parcheggi, a servizio dell'intera zona ivi comprese le</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficile, se non impossibile coesistenza del mercato rionale con la media struttura di vendita;</li> <li>• aumento dei costi per la realizzazione delle opere, ivi comprese quelle pubbliche</li> <li>• la somma delle funzioni commerciali e ludiche nell'area le rende conflittuali con il tessuto urbano circostante;</li> <li>• il traffico indotto nelle ore di massimo</li> </ul>																								
limitrofe caserme	utilizzo delle strutture è molto gravoso e potrebbe mettere in crisi la circolazione veicolare nell'area																								
Scenario Virtuoso	Scenario Critico																								
<p>La trasformazione e urbanizzazione dell'area si attiva quasi completamente. L'Amministrazione comunale decide di rinunciare alla quota dei suoi circa 5.000 mq. di SUL a fronte di altre destinazioni d'uso private sull'area e in cambio determina un valore di cessione degli immobili da determinarsi. Questo consentirebbe il risparmio di circa 9.740.000 € di locazione passiva per 20 anni e l'introito del valore dell'area. Anche l'acquisizione del 20% stimato dell'invenduto pari a circa € 6.000.000,00 andrebbe tramutata in valore economico pena la previsione dello scenario critico.</p>	<p>IL Comune cede gratuitamente l'area e si accolla l'onere dell'affitto 20ennale calmierato delle strutture - non compatibile con le attuali situazioni patrimoniali e finanziarie dell'Ente. L'invenduto retrocesso al Comune in una pluralità di destinazioni d'uso aumenta il patrimonio immobiliare da manutentare, per giunta in condominio, e da immettere sul mercato con procedure di evidenza pubblica e con il rischio che l'invenduto per il privato risulti invenduto anche per la PA.</p>																								

**ALLEGATO - Analisi della sostenibilità economico-finanziaria della proposta**

La proposta prevede due differenti scenari:

- scenario con ottenimento di finanziamenti a fondo perduto (FFP)
- scenario senza ottenimento di finanziamenti a fondo perduto (FFP)

I termini economico-finanziari della proposta possono essere così riassunti:

**SCENARIO CON FFP**

**COSTI**

investimento	€ 44.073.081,82
oneri tecnici e spese generali (10% costo di costruzione)	€ 4.356.708,18
<b>totale costi di investimento</b>	<b>€ 48.429.790,00</b>
finanziamenti a fondo perduto (FFP)	€ 6.901.268,00
<b>totale capitale investito</b>	<b>€ 41.528.522,00</b>
servizio del debito (tasso di interesse 4,5% - importo totale calcolato per il totale del periodo di esposizione)	€ 14.739.452,64

**NOTE**

- nella proposta non vengono considerati i costi del Global Service dei 20 anni di gestione
- il periodo di esposizione del finanziamento varia da 6 a 11 anni a seconda della tipologia di opera
- la cessione in proprietà dell'area e degli immobili da parte del Comune è intesa come gratuita e compensata da agevolazioni concesse al Comune in sede di affitto/acquisto in proprietà degli immobili realizzati (locazione ventennale degli spazi a destinazione pubblica a condizioni agevolate e cessione in proprietà di parte degli immobili non venduti a fine periodo)
- gli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento sono intesi come compensati dall'esecuzione di opere di sistemazione (rifacimento di piazza Pasteur e della viabilità perimetrale, costruzione di nuova rotonda su Viale Curtatone, messa a disposizione del pubblico del parco e dei portici comprensoriali)

**RICAVI**

ricavi vendita	€ 36.555.421,67
ricavi affitto	€ 22.477.795,00
<b>ricavi totali</b>	<b>€ 59.033.216,67</b>
<b>ricavi totali a seguito della applicazione di agevolazioni</b>	<b>€ 49.366.416,67</b>

**NOTE**

- nella proposta non vengono considerati i ricavi del Global Service dei 20 anni di gestione
- a fronte dei finanziamenti a fondo perduto (FFP), è prevista l'offerta di condizioni di vendita e/o affitto agevolate a favore degli utenti delle strutture

**SCENARIO SENZA FFP**

**COSTI**

investimento	€ 44.073.081,82
oneri tecnici e spese generali (10% costo di costruzione)	€ 4.356.708,18
<b>totale costi di investimento</b>	<b>€ 48.429.790,00</b>
servizio del debito (tasso di interesse 4,5% - importo totale calcolato per il totale del periodo di esposizione)	€ 17.394.517,80

**NOTE**

- nella proposta non vengono considerati i costi del Global Service dei 20 anni di gestione
- il periodo di esposizione del finanziamento varia da 6 a 11 anni a seconda della tipologia di opera
- la cessione in proprietà dell'area e degli immobili da parte del Comune è intesa come gratuita e compensata da agevolazioni concesse al Comune in sede di affitto/acquisto in proprietà degli immobili realizzati (locazione ventennale degli spazi a destinazione pubblica a condizioni agevolate e cessione in proprietà di parte degli immobili non venduti a fine periodo)
- gli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento sono intesi come compensati dall'esecuzione di opere di sistemazione (rifacimento di piazza Pasteur e della viabilità perimetrale, costruzione di nuova rotonda su Viale Curtatone, messa a disposizione del pubblico del parco e dei portici comprensoriali)

**RICAVI**

ricavi vendita	€ 36.555.421,67
ricavi affitto	€ 22.477.795,00
<b>ricavi totali</b>	<b>€ 59.033.216,67</b>
<b>ricavi totali a seguito della applicazione di agevolazioni</b>	<b>€ 56.847.216,67</b>

**NOTE**

- nella proposta non vengono considerati i ricavi del Global Service dei 20 anni di gestione

L'analisi dei dati forniti porta ad **escludere** la sostenibilità economico-finanziaria dell'ipotesi formulata.

Sulla base dei dati forniti dai proponenti, è possibile individuare i flussi di cassa generati dall'investimento; alla luce di questi ultimi, al fine di valutare la redditività dell'operazione è possibile utilizzare la metodologia fondata sull'analisi del **VAN** (valore attuale netto - somma del valore attuale della serie attesa dei flussi di cassa generati dall'investimento), adottando il criterio di valutazione secondo il quale l'investimento è conveniente e quindi sostenibile sotto il profilo economico-finanziario se il suo VAN è positivo. Nel caso di specie, sia nel caso dello scenario con FFP sia nel caso dello scenario senza FFP, il VAN dell'investimento risulta **negativo** sia nell'ipotesi di un tasso di interesse del 6% sia nell'ipotesi di un tasso del 9% (vedasi tabella).

In modo più semplicistico, l'analisi effettuata dai proponenti dimostra invece che l'operazione ha un margine costi/ricavi positivo

Anche la metodologia del **PBP** (payback period), basata sulla valutazione dell'intervallo di tempo necessario affinché i guadagni cumulati superino i costi cumulati, a prescindere dalla loro attualizzazione, dà risultati non favorevoli, atteso che nel periodo considerato i ricavi cumulati risultano sempre inferiori ai costi cumulati (vedasi tabella)

5

6

**Tabella 2 - METODOLOGIA DEL CALCOLO DEL VAN (valore attuale netto) - scenario con FFP**

**SCENARIO CON TASSO DI INTERESSE DEL 6%**

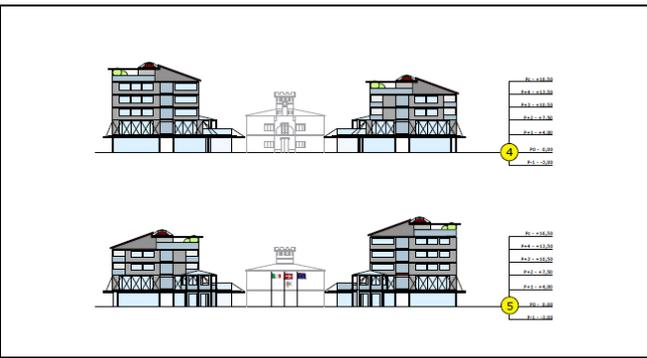
periodo	flussi di cassa	fattore di attualizzazione	flussi di cassa attualizzati
1	-€ 24.214.894,99	1	-€ 24.214.894,99
2	-€ 31.817.640,33	1,06	-€ 30.016.641,82
3	€ 25.432.112,08	1,1236	€ 22.634.489,21
4	-€ 6.743.189,59	1,191016	-€ 5.661.712,01
5	-€ 6.743.189,59	1,26247696	-€ 5.341.237,74
6	-€ 6.743.189,59	1,338225578	-€ 5.038.903,53
7	-€ 6.743.189,59	1,418519112	-€ 4.753.682,58
8	-€ 1.270.744,77	1,503630259	-€ 845.117,85
9	-€ 1.270.744,77	1,593848075	-€ 797.280,99
10	-€ 1.270.744,77	1,689478959	-€ 752.151,88
11	-€ 1.270.744,77	1,790847697	-€ 709.577,24
12	-€ 1.270.744,77	1,898298558	-€ 669.412,49
13	€ 859.555,75	2,012196472	€ 427.172,87
14	€ 859.555,75	2,13292826	€ 402.993,28
15	€ 859.555,75	2,260903956	€ 380.182,34
16	€ 859.555,75	2,396558193	€ 358.662,58
17	€ 859.555,75	2,540351685	€ 338.360,93
18	€ 859.555,75	2,692772786	€ 319.208,42
19	€ 859.555,75	2,854339153	€ 301.140,02
20	€ 859.555,75	3,025599502	€ 284.094,36
21	€ 859.555,75	3,207135472	€ 268.013,55
22	€ 859.555,75	3,399563601	€ 252.842,97
<b>VAN</b>			<b>-€ 52.833.452,60</b>

**SCENARIO CON TASSO DI INTERESSE DEL 9%**

periodo	flussi di cassa	fattore di attualizzazione	flussi di cassa attualizzati
1	-€ 24.214.894,99	1	-€ 24.214.894,99
2	-€ 31.817.640,33	1,09	-€ 29.190.495,72
3	€ 25.432.112,08	1,1881	€ 21.405.699,92
4	-€ 6.743.189,59	1,295029	-€ 5.206.979,60
5	-€ 6.743.189,59	1,41158161	-€ 4.777.045,51
6	-€ 6.743.189,59	1,538623955	-€ 4.382.610,56
7	-€ 6.743.189,59	1,677100111	-€ 4.020.743,63
8	-€ 1.270.744,77	1,828039121	-€ 695.140,91
9	-€ 1.270.744,77	1,992562642	-€ 637.743,95
10	-€ 1.270.744,77	2,171893279	-€ 585.086,19
11	-€ 1.270.744,77	2,367363675	-€ 536.776,32
12	-€ 1.270.744,77	2,580426405	-€ 492.455,34
13	€ 859.555,75	2,812664782	€ 305.601,92
14	€ 859.555,75	3,065804612	€ 280.368,73
15	€ 859.555,75	3,341727027	€ 257.219,02
16	€ 859.555,75	3,64248246	€ 235.980,75
17	€ 859.555,75	3,970305881	€ 216.496,10
18	€ 859.555,75	4,32763341	€ 198.620,28
19	€ 859.555,75	4,717120417	€ 182.220,44
20	€ 859.555,75	5,141661255	€ 167.174,71
21	€ 859.555,75	5,604410768	€ 153.371,30
22	€ 859.555,75	6,108807737	€ 140.707,61
<b>VAN</b>			<b>-€ 51.196.511,94</b>

7

Proposta 2



<div style="text-align: center;">    </div> <p><b>MANIFESTAZIONI DI INTERESSE VOLTE AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE, ALLA VALORIZZAZIONE, ALLA CESSIONE E ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DELL'EX MACELLO COMUNALE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>SCHEMA DI VALUTAZIONE</b></p> <p><b>PROPOSTA 3</b></p> <p><b>GDO CONSULTING SRL</b> Via Cavour 78 - 23.900 LECCO (LC) acquisita al protocollo al n. 10721 R.I. 09/1594 del 15/2/2013 - h. 10:10</p> <p><b>VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE CONTENUTA CON LE INDICAZIONE DELL'ART. 3 DELL'AVVISO</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ELEMENTI PREVISTI DALL'AVVISO</th> <th></th> <th>coerenza</th> <th>non coerenza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Modello C - richiesta</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Identificazione del Proponente</td> <td>&lt;max. 2 cartelle&gt;</td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Contenuti preliminari della proposta</td> <td>&lt;max. 5 cartelle&gt;</td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>El. n. 1 Planimetria Generale</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>El. n. 2 Schema distributivo, tipologico e funzionale</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>El. n. 3 Rendering rappresentativi</td> <td>&lt;n. 2 indicativo&gt;</td> <td>✓</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Sostenibilità economico finanziaria</td> <td></td> <td>✓</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE, ACQUISIZIONE E VALORIZZAZIONE - ART. 4 DELL'AVVISO</b></p> <p><b>1 Principi generali - Qualità delle proposte, equilibrio tra morfologia urbana e funzioni.</b></p> <p>GDO Consulting S.r.l. è una società di consulenza attiva nel settore e nello sviluppo delle consulenze immobiliari. Per manifestare l'interesse nei confronti dell'area dell'ex Macello ha ipotizzato la formazione di un'ATI con le soc. Franco Barberis S.p.A. impresa di Costruzioni con fatturato che si aggira intorno ai 20.000.000,00 di € e con esperienza nel settore pubblico e privato, e PLT Project Construction Management S.r.l. società esperta nello sviluppo immobiliare.</p> <p>La proposta progettuale si articola prevedendo in parte il mantenimento del muro perimetrale, salvo la parte più prossima a viale Curtatone, interessata dalla previsione di una nuova struttura commerciale. La pedonalizzazione di un'intera parte dell'area &lt;praticamente sino al fabbricato commerciale&gt; con l'apertura di numerosi accessi pedonali; il recupero di tutti gli edifici di pregio storico documentario con la demolizione delle superfetazioni e la ricostruzione di due nuove palazzine ad angolo, la realizzazione di un parcheggio pubblico di oltre 500 posti auto, la ristrutturazione di piazza Pasteur. Le funzioni previste per gli edifici recuperati sono ricreative e di studio &lt;una biblioteca, un'emeroteca, una videoteca, spazi per lo studio e per lo svago, bar ristorazione, strutture commerciali per la vendita al dettaglio il tutto in rete wireless&gt;.</p> <p>La natura della proposta prevede la ristrutturazione delle strutture dell'ex Macello per un importo massimo di € 3.500.000,00 su cui realizzare un "centro Giovani" che resteranno di proprietà</p>	ELEMENTI PREVISTI DALL'AVVISO		coerenza	non coerenza	Modello C - richiesta		✓		Identificazione del Proponente	<max. 2 cartelle>	✓		Contenuti preliminari della proposta	<max. 5 cartelle>	✓		El. n. 1 Planimetria Generale		✓		El. n. 2 Schema distributivo, tipologico e funzionale		✓		El. n. 3 Rendering rappresentativi	<n. 2 indicativo>	✓		Sostenibilità economico finanziaria		✓		<p>comunale; per contro il Comune cede il sedime dell'area su cui verrà realizzata la struttura commerciale ed il relativo parcheggio di uso pubblico e privato. Qualora necessitassero ulteriori risorse economiche è prevista la ulteriore cessione di alcune strutture commerciali quali bar e ristoranti presenti nella parte recuperata e destinata alla PA.</p> <p><b>2 Obiettivi generali perseguiti:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recupero</li> <li>- riqualificazione</li> <li>- valorizzazione</li> <li>- trasformazione urbanistica</li> </ul> <p><b>3 Chiarezza della proposta e di illustrazione degli obiettivi</b></p> <p>La proposta è chiara ed intellegibile. Chiara anche l'identificazione dell'operatore e i contenuti delle proposte progettuali, così come le destinazioni d'uso previste. Le planimetrie, gli schemi tipologici, distributivi e funzionali, così come i rendering, sono essenziali e consentono la lettura dell'intervento proposto. Le funzioni e le destinazioni d'uso previste sono ritenute necessarie per il recupero dell'area e la sua restituzione alla città.</p> <p><b>4 Sostenibilità economico finanziaria</b></p> <p>La proposta <u>manca totalmente</u> dell'analisi di sostenibilità economico-finanziaria</p> <p><b>5 Variante al PRG</b></p> <p>Si rende necessaria la variante urbanistica per inserire le seguenti funzioni ad oggi non ammesse dal PRG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- completare l'iter di adozione e approvazione della variante urbanistica che comporta l'estensione dell'Addensamento A3 - Addensamenti commerciali urbani forti con estensione della fascia ad un intorno di m. 300; i proponenti propongono la individuazione di una L1 - localizzazione urbana non addensata in ossequio alla DGR 20.11.2012 n. 191 - 43016</li> <li>- C1.1 Commercio al minuto alimentare</li> <li>- C1.2 Commercio al minuto non alimentare;</li> <li>- C1.4 pubblici esercizi, bar ristoranti e locali di ristoro;</li> </ul> <p>Quasi tutti posti auto previsti nella parte interrata fungono da standard urbanistici per le funzioni insediate ed insediabili con il dimensionamento ed il rispetto della disciplina commerciale</p>
ELEMENTI PREVISTI DALL'AVVISO		coerenza	non coerenza																														
Modello C - richiesta		✓																															
Identificazione del Proponente	<max. 2 cartelle>	✓																															
Contenuti preliminari della proposta	<max. 5 cartelle>	✓																															
El. n. 1 Planimetria Generale		✓																															
El. n. 2 Schema distributivo, tipologico e funzionale		✓																															
El. n. 3 Rendering rappresentativi	<n. 2 indicativo>	✓																															
Sostenibilità economico finanziaria		✓																															
<p><b>ANALISI SWOT</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Punti di Forza (Strengths)</th> <th>Punti di Debolezza (Weaknesses)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Riqualificazione architettonica delle strutture dell'ex Macello Civico;</li> <li>L'utilizzo delle strutture con destinazioni d'uso del centro giovani rivitalizza anche le aree contermini e ipoteticamente è un volano per la valorizzazione della zona divenendo un polo attrattivo;</li> <li>La parte sino al largo Pasteur è un vero e proprio luogo urbano;</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il mercato rionale confermato nella posizione attuale, anche se rivolto ad una fascia d'utenti diversa, confligge con la prevista struttura di vendita;</li> <li>L'esternalità negative generate dai flussi di traffico indotte dai 2500 mq. di commerciale rischiano di mettere in crisi la viabilità secondaria, di via Pontida soprattutto per quanto attiene la vicinanza dei medesimi con la prevista rotatoria di viale Curtatone;</li> </ul> </td> </tr> <tr> <th>Opportunità (Opportunities)</th> <th>Rischi (Threats)</th> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nodo culturale nel sistema cittadino e del web;</li> <li>Polo socializzante dei giovani;</li> <li>Non solo nodo di aggregazione per il consumo, ma anche di incontro ritrovo, studio e svago;</li> <li>L'equivalente di un centro culturale in città inserito in un ex macello riqualificato con a ridosso una struttura commerciale.</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Difficile, se non impossibile coesistenza del mercato rionale con la media struttura di vendita;</li> <li>aumento dei costi per la realizzazione delle opere, soprattutto quelle pubbliche che indurranno ad una revisione degli accordi;</li> <li>il traffico indotto nelle ore di massimo utilizzo delle strutture è moto gravoso e potrebbe mettere in crisi la circolazione veicolare nell'area;</li> <li>Ipotesi di revisione dei termini economici della Convenzione per insostenibilità dei costi.</li> </ul> </td> </tr> <tr> <th>Scenario Virtuoso</th> <th>Scenario Critico</th> </tr> <tr> <td>La riqualificazione complessiva dell'area avviene secondo il progetto prefigurato, gli spazi vengono occupati e gestiti, di conseguenza la città ritrova e recupera uno luogo abbandonato con attività culturali e legate ai giovani. Il Comune assegna in gestione gli spazi e ne trae un reddito soprattutto da quelli commerciali di propria competenza rendendo in tal modo il sistema in equilibrio sotto l'aspetto gestionale e economico finanziario.</td> <td>La riqualificazione dell'area viene avviata per le parti più remunerative dell'intervento proposto, ovvero la media struttura di vendita del centro commerciale non completandosi o completandosi a rilento per insufficienza di finanziamenti sulla parte pubblica ovvero oltre i 3.500.000,00 € previsti per la riqualificazione. Il soggetto attuatore chiede ulteriori conferimenti delle parti commerciali a disposizione del comune, che ovviamente sottraggono risorse per la gestione della parte pubblica che si trova a non auto sostenersi pesando ulteriormente sul bilancio comunale per la sua gestione ordinaria e straordinaria.</td> </tr> </tbody> </table>	Punti di Forza (Strengths)	Punti di Debolezza (Weaknesses)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Riqualificazione architettonica delle strutture dell'ex Macello Civico;</li> <li>L'utilizzo delle strutture con destinazioni d'uso del centro giovani rivitalizza anche le aree contermini e ipoteticamente è un volano per la valorizzazione della zona divenendo un polo attrattivo;</li> <li>La parte sino al largo Pasteur è un vero e proprio luogo urbano;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il mercato rionale confermato nella posizione attuale, anche se rivolto ad una fascia d'utenti diversa, confligge con la prevista struttura di vendita;</li> <li>L'esternalità negative generate dai flussi di traffico indotte dai 2500 mq. di commerciale rischiano di mettere in crisi la viabilità secondaria, di via Pontida soprattutto per quanto attiene la vicinanza dei medesimi con la prevista rotatoria di viale Curtatone;</li> </ul>	Opportunità (Opportunities)	Rischi (Threats)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nodo culturale nel sistema cittadino e del web;</li> <li>Polo socializzante dei giovani;</li> <li>Non solo nodo di aggregazione per il consumo, ma anche di incontro ritrovo, studio e svago;</li> <li>L'equivalente di un centro culturale in città inserito in un ex macello riqualificato con a ridosso una struttura commerciale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Difficile, se non impossibile coesistenza del mercato rionale con la media struttura di vendita;</li> <li>aumento dei costi per la realizzazione delle opere, soprattutto quelle pubbliche che indurranno ad una revisione degli accordi;</li> <li>il traffico indotto nelle ore di massimo utilizzo delle strutture è moto gravoso e potrebbe mettere in crisi la circolazione veicolare nell'area;</li> <li>Ipotesi di revisione dei termini economici della Convenzione per insostenibilità dei costi.</li> </ul>	Scenario Virtuoso	Scenario Critico	La riqualificazione complessiva dell'area avviene secondo il progetto prefigurato, gli spazi vengono occupati e gestiti, di conseguenza la città ritrova e recupera uno luogo abbandonato con attività culturali e legate ai giovani. Il Comune assegna in gestione gli spazi e ne trae un reddito soprattutto da quelli commerciali di propria competenza rendendo in tal modo il sistema in equilibrio sotto l'aspetto gestionale e economico finanziario.	La riqualificazione dell'area viene avviata per le parti più remunerative dell'intervento proposto, ovvero la media struttura di vendita del centro commerciale non completandosi o completandosi a rilento per insufficienza di finanziamenti sulla parte pubblica ovvero oltre i 3.500.000,00 € previsti per la riqualificazione. Il soggetto attuatore chiede ulteriori conferimenti delle parti commerciali a disposizione del comune, che ovviamente sottraggono risorse per la gestione della parte pubblica che si trova a non auto sostenersi pesando ulteriormente sul bilancio comunale per la sua gestione ordinaria e straordinaria.	<p><b>CONCLUSIONI</b></p> <p><u>Il progetto è molto interessante sotto l'aspetto della riqualificazione dell'area sia in relazione alle funzioni previste sia in relazione al recupero della struttura, risulta altresì appetibile ai fini commerciali per l'inserimento della media struttura di vendita.</u></p> <p><u>Il progetto non indica un piano di sostenibilità finanziaria e prefigura l'ipotesi di non essere realizzato per la parte pubblica così come proposto in quanto i 2.700.000 € parrebbero insufficienti alla sistemazione degli immobili ed alla costruzione di 2 nuovi fabbricati in angolo.</u></p> <p><u>Con riferimento al regime proprietario dell'area la proposta prevede che il Comune la ceda in parte la proprietà alla società a titolo gratuito.</u></p>																				
Punti di Forza (Strengths)	Punti di Debolezza (Weaknesses)																																
<ul style="list-style-type: none"> <li>Riqualificazione architettonica delle strutture dell'ex Macello Civico;</li> <li>L'utilizzo delle strutture con destinazioni d'uso del centro giovani rivitalizza anche le aree contermini e ipoteticamente è un volano per la valorizzazione della zona divenendo un polo attrattivo;</li> <li>La parte sino al largo Pasteur è un vero e proprio luogo urbano;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il mercato rionale confermato nella posizione attuale, anche se rivolto ad una fascia d'utenti diversa, confligge con la prevista struttura di vendita;</li> <li>L'esternalità negative generate dai flussi di traffico indotte dai 2500 mq. di commerciale rischiano di mettere in crisi la viabilità secondaria, di via Pontida soprattutto per quanto attiene la vicinanza dei medesimi con la prevista rotatoria di viale Curtatone;</li> </ul>																																
Opportunità (Opportunities)	Rischi (Threats)																																
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nodo culturale nel sistema cittadino e del web;</li> <li>Polo socializzante dei giovani;</li> <li>Non solo nodo di aggregazione per il consumo, ma anche di incontro ritrovo, studio e svago;</li> <li>L'equivalente di un centro culturale in città inserito in un ex macello riqualificato con a ridosso una struttura commerciale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Difficile, se non impossibile coesistenza del mercato rionale con la media struttura di vendita;</li> <li>aumento dei costi per la realizzazione delle opere, soprattutto quelle pubbliche che indurranno ad una revisione degli accordi;</li> <li>il traffico indotto nelle ore di massimo utilizzo delle strutture è moto gravoso e potrebbe mettere in crisi la circolazione veicolare nell'area;</li> <li>Ipotesi di revisione dei termini economici della Convenzione per insostenibilità dei costi.</li> </ul>																																
Scenario Virtuoso	Scenario Critico																																
La riqualificazione complessiva dell'area avviene secondo il progetto prefigurato, gli spazi vengono occupati e gestiti, di conseguenza la città ritrova e recupera uno luogo abbandonato con attività culturali e legate ai giovani. Il Comune assegna in gestione gli spazi e ne trae un reddito soprattutto da quelli commerciali di propria competenza rendendo in tal modo il sistema in equilibrio sotto l'aspetto gestionale e economico finanziario.	La riqualificazione dell'area viene avviata per le parti più remunerative dell'intervento proposto, ovvero la media struttura di vendita del centro commerciale non completandosi o completandosi a rilento per insufficienza di finanziamenti sulla parte pubblica ovvero oltre i 3.500.000,00 € previsti per la riqualificazione. Il soggetto attuatore chiede ulteriori conferimenti delle parti commerciali a disposizione del comune, che ovviamente sottraggono risorse per la gestione della parte pubblica che si trova a non auto sostenersi pesando ulteriormente sul bilancio comunale per la sua gestione ordinaria e straordinaria.																																

SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA

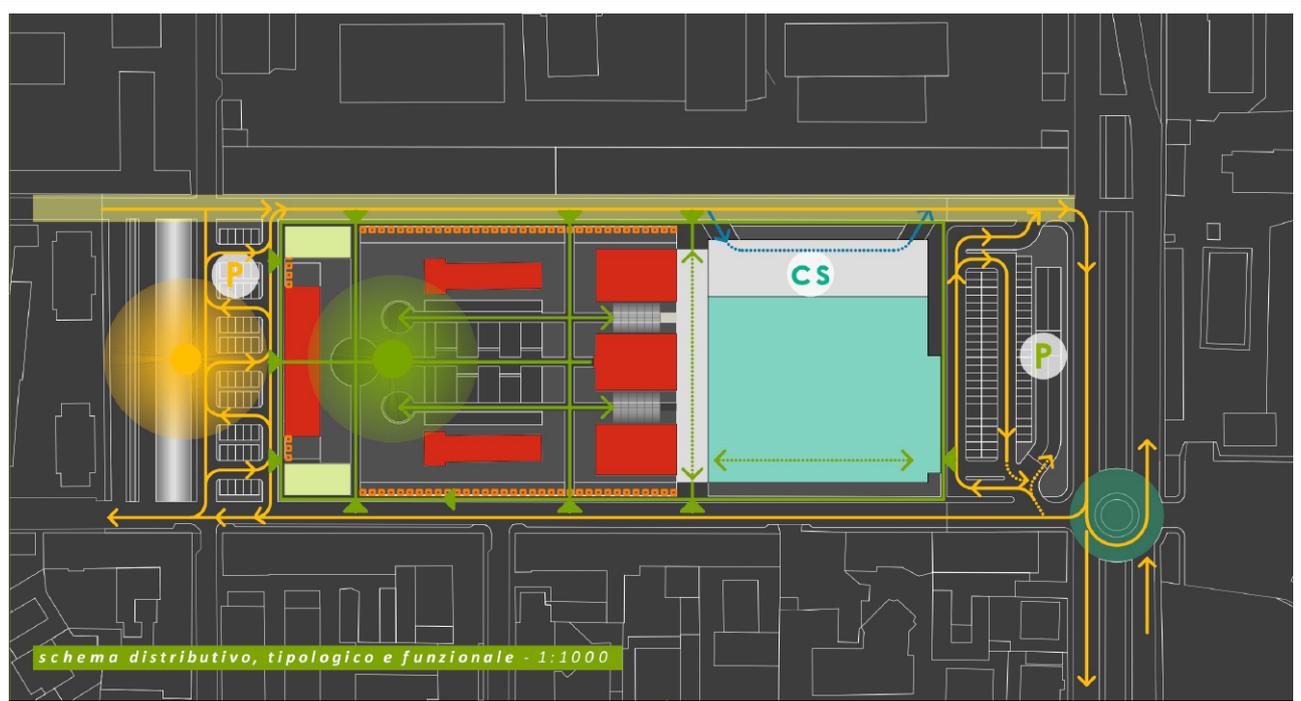
La proposta **non è corredata** da una vera e propria analisi di sostenibilità economico-finanziaria

La proposta si basa su di una **operazione permutativa**, per un totale stimato in complessivi € 3.500.000, così articolata:

COMUNE	SOGGETTO PROPONENTE	VALORE
<p>provvede alla modifica degli strumenti di pianificazione generale e di programmazione commerciale comunale in modo da assicurare la fattibilità della proposta</p> <p>cede la piena proprietà della porzione di area di circa 10.000 mq. posta sul lato sud est, fino all'edificio caratterizzato dalla c.d. "torre dell'orologio", su cui è prevista la realizzazione di una media struttura di vendita con offerta alimentare e/o extra-alimentare</p>	<p><b>1)</b> realizza opere di recupero e rifunzionalizzazione degli edifici di cui è previsto il mantenimento (compresa la bonifica delle coperture contenenti amianto), destinati ad ospitare attività di servizio pubblico e privato (nuovo "centro giovani" articolato su più edifici, strutture di somministrazione, bar e ristoranti e strutture commerciali coordinate con la prevista media struttura di vendita)</p>	<p>€ 2.750.000,00</p>
<p>scomputa totalmente gli oneri di urbanizzazione relativi alla realizzazione della media struttura di vendita</p>	<p><b>2)</b> realizza una serie di opere viabilistiche (nuovo tratto di pubblica viabilità in prosecuzione di Via Legnano, nuova rotatoria di innesto tra Via Pontida e Viale Curtatone) e di riqualificazione e sistemazione esterna sia nell'area dell'ex macello sia in p.zza Pasteur</p>	<p>€ 750.000,00</p>
		<p><b>€ 3.500.000,00</b></p>

Il soggetto proponente si dichiara inoltre disponibile ad assumere a proprio carico ulteriori oneri connessi alla riqualificazione del comparto non meglio specificati, a fronte della cessione in proprietà a suo favore di alcune delle strutture di servizio privato (bar, ristorazione, attività commerciali) previste dalla proposta ovvero a fronte dell'affidamento in suo favore della gestione delle stesse per un determinato periodo di tempo

Proposta 3







**MANIFESTAZIONI DI INTERESSE VOLTE AL RECUPERO, ALLA RIQUALIFICAZIONE, ALLA VALORIZZAZIONE, ALLA CESSIONE E ALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DELL'EX MACELLO COMUNALE**

**SCHEDA DI VALUTAZIONE**

**PROPOSTA 4**

**PROMOCENTRO ITALIA SRL** Via Merano 48 – CORNAREDO (MI)  
 acquisita al protocollo al n. 10726 R.I. 09/1595 del 15/2/2013 – h. 10:10

**VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE CONTENUTA CON LE INDICAZIONE DELL'ART. 3 DELL'AVVISO**

		coerenza	non coerenza
Modello C – richiesta		✓	
Identificazione del Proponente	<max. 2 cartelle>	✓	
Contenuti preliminari della proposta	<max. 5 cartelle>	✓	
El. n. 1 Planimetria Generale		✓	
El. n. 2 Schema distributivo, tipologico e funzionale		✓	
El. n. 3 Rendering rappresentativi	<n. 2 indicativo>	✓	
Sostenibilità economico finanziaria		✓	

**VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI TRASFORMAZIONE, ACQUISIZIONE E VALORIZZAZIONE – ART. 4 DELL'AVVISO**

**1 Principi generali - Qualità delle proposte, equilibrio tra morfologia urbana e funzioni.**

Promocentro Italia S.r.l. è una società di promozione immobiliare/commerciale di centri e parchi commerciali, specializzata in tutta la filiera, dall'individuazione dell'area all'apertura della struttura. La società favorisce e organizza la costituzione di società immobiliari di scopo volte allo sviluppo di singole iniziative immobiliari; in oltre 20 anni ha realizzato sul tutto il territorio nazionale ed anche all'estero oltre 20 progetti di strutture e ne gestisce 40 di varie dimensioni, scale e bacini d'utenza. Alcuni interventi hanno interessato il recupero ed il riuso di aree industriali dismesse.

La proposta progettuale è dai proponenti definita il volano per l'attivazione di un progetto di più ampia scala; la riqualificazione del comparto avviene attraverso la rilocazione all'interno dell'area del mercato rionale di piazza Pasteur in una struttura ad hoc individuata nel recupero dei fabbricati in ingresso al Macello maggiormente riconoscibile e dotata di standard urbanistici. Il fabbricato contenente l'ex orologio è anch'esso recuperato ed annesso ad una struttura divenendo l'ingresso di un multisala. Il tema della sostenibilità dell'intervento è affrontato a livello progettuale dalla integrazione di un mix funzionale che sia in grado di offrire nuovi servizi alla collettività. Nello specifico il proponente individua, oltre al mercato rionale ed alla multisala cinematografica, anche un centro commerciale di 7.000 mq. di

1

SLP e due palazzine di housing sociale; tali funzioni impongono la necessità di individuare corpose superfici a parcheggio e standard, al verde ed alla riorganizzazione della viabilità, così come l'interconnessione di percorsi pedonali che rendano comunicanti tra loro le funzioni e le colleghino al tessuto circostante. Residenza Convenzionata, funzioni commerciali e intrattenimento fanno dell'area un polo attrattivo.

Per meglio avviare la riqualificazione si propone sin da subito di individuare **due ambiti d'intervento**: il primo prospiciente su piazza Pasteur di natura pubblica <Mercato e Social Housing> e l'altro privato di natura commerciale <GSV alimentare/non alimentare e multisala>; gli standard sono garantiti da un intero piano interrato a parcheggi. Il valore dell'operazione è quello della permuta; il Comune cede la superficie per le aree commerciali e trattiene l'ambito 1. Valore dell'area al lordo delle bonifiche € 3.900.000,00 secondo stime legate al solo Ambito n. 2.

**2 Obiettivi generali perseguiti:**

- recupero: il recupero riguarda solo ed esclusivamente le strutture di pregio, previste dal PRG in tutela, con interventi edili volti alla conservazione dei manufatti lungo la piazza e la ricomprensione di quello centrale in un edificio di progetto;
- riqualificazione: la **riqualificazione** è principalmente affidata al recupero della strutture tutelate e dal trasferimento delle funzioni mercatali nell'area, nonché dall'inserimento di funzioni pubbliche e sociali negli edifici destinati al social housing: Fotovoltaico in copertura e geotermico e copertura a verde dell'edificio commerciale di media struttura di vendita;
- valorizzazione: la **valorizzazione** deriva dalla trasformazione dell'intera area con l'inserimento di destinazioni d'uso commerciali nei 10.000 mq. dell'ambito n. 2 - la SUL passa a 18.000 mq. con un indice di edificabilità pari a 0,75 mc/mq.
- trasformazione urbanistica: la **trasformazione urbanistica** è dettata principalmente dalla quasi completa sostituzione edilizia con l'inserimento di grandi contenitori e superfici pluripiano <compreso l'interrato> e l'organizzazione della viabilità perimetrale,

**3 Chiarezza della proposta e di illustrazione degli obiettivi**

La proposta è chiara ed intellegibile. E' l'identificato l'operatore e i contenuti della proposta progettuale, così come le destinazioni d'uso previste. Le planimetrie, gli schemi tipologici, e consentono la lettura dell'intervento proposto. Sulle planimetrie non sono riportati gli interventi di fluidificazione e moderazione del traffico generato dal carico urbanistico delle destinazioni commerciali come le due rotatorie previste sul viale Curtatone.

**4 Sostenibilità economico finanziaria**

La proposta **non è corredata** da una vera e propria analisi di sostenibilità economico-finanziaria; viene unicamente fornita una quantificazione economica delle opere e delle realizzazioni previste nella proposta. Per le valutazioni di dettaglio si rinvia all'allegato

**5 Variante al PRG**

Si rende necessaria la variante urbanistica per inserire alcune

2

funzioni ad oggi non ammesse dal PRG:

- il Mix R per la Multisala e il Social Housing;
- completare l'iter di adozione e approvazione della variante urbanistica che comporta l'estensione dell'Addensamento A3 - Addensamenti commerciali urbani forti con estensione della fasciatura ad un intorno di m. 300;
- C1.1 Commercio al minuto alimentare
- C1.2 Commercio al minuto non alimentare;
- C2 Direzionale;
- C3.11 Attrezzature di interesse generale;

Quasi tutti posti auto previsti nella parte interrata fungono da standard urbanistici per le funzioni insediare ed insediabili, così come il mercato all'interno del perimetro dell'intervento assolve ad urbanizzazione secondaria.

**ANALISI SWOT**

Punti di Forza (Strengths)	Punti di Debolezza (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Il multisala, se compatibile con la disciplina regionale sulle sale cinematografiche, è un elemento di forte attrazione per la città;</li> <li>Il mix funzionale previsto è sicuramente appetibile per le destinazioni d'uso commerciali che unitamente al multisala supportano l'investimento, ma solo nell'ipotesi di canoni di locazione alti e non rapportati all'attuale periodo di crisi;</li> <li>L'utilizzo delle strutture rivalutizza anche le aree contornanti e ipoteticamente è un volano per la valorizzazione della zona delle caserme;</li> <li>Il social housing inteso anche quale residenza temporanea e alloggi a canone calmierato per gli studenti delle vicine facoltà è un servizio che colma una lacuna nell'offerta abitativa della città;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Il mercato rionale rilocato e ammodernato all'interno degli edifici dell'ingresso, anche se rivolto ad una fascia d'utenti diversa, confligge con la prevista media struttura di vendita ipotizzata a ridosso di viale Curtatone;</li> <li>L'eternità negative generate dai flussi di traffico indotte del Multisala e dell'edificio commerciale rischiano di mettere in crisi la viabilità secondaria, le intersezioni e il tessuto residenziale circostante;</li> <li>il verde previsto non ha continuità territoriale e non assolve a verde di quartiere;</li> <li>il social housing non è previsto in autofinanziamento ma deve essere sostenuto da un finanziamento pubblico agevolato;</li> <li>assenza di un vero e proprio piano finanziario</li> </ul>
Opportunità (Opportunities)	Rischi (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>Offerte commerciali implementate per la zona;</li> <li>maggiore offerta cinematografica;</li> <li>rivitalizzazione dell'intero quartiere per una fascia di servizi più ampia e efficiente;</li> <li>Formazione di alloggi a canone ridotto e calmierato per far fronte all'emergenza abitativa;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>incompatibilità del mercato rionale con la media struttura di vendita</li> <li>aumento dei costi per la realizzazione delle opere, ivi comprese quelle pubbliche</li> <li>la somma delle funzioni commerciali e ludiche nell'area le rende conflittuali con il tessuto urbano circostante;</li> <li>il traffico indotto nelle ore di massimo</li> </ul>

3

- Standard, in particolare parcheggi, a servizio dell'intera zona ivi comprese le limitrofe caserme <è infatti ormai accertato che il dimensionamento degli standard secondo la disciplina commerciale regionale è superiore all'effettivo fabbisogno delle strutture>

utilizzo delle strutture è molto gravoso e potrebbe mettere in crisi la circolazione veicolare nell'area

Scenario Virtuoso	Scenario Critico
L'attività commerciale prevista quale media struttura di vendita esercisce solo ed esclusivamente categorie merceologiche extralimitari specifiche; tale scenario renderebbe compatibile la nuova struttura del mercato rionale rifunzionalizzato e riattivato. Il social housing di qualità amplia l'offerta di alloggi a canone calmierato e si rivolge a fasce di studenti o lavoratori il cui reddito non consentirebbe la possibilità di un alloggio.	La riqualificazione dell'area secondo il criterio tipologico insediativo previsto genera pochissima qualità architettonica, soprattutto se il centro commerciale sconta modalità costruttive classiche e standardizzate, così come la multisala. Prova ne è la concentrazione delle superfici che pone il multisala a pochi metri dal supermercato; i tagli dimensionali delle strutture poco si rapportano al tessuto esistente. Le attività commerciali dell'Ambito 2 si attuano, mentre si attuano solo parzialmente quelle dell'Ambito 1 con una netta sperequazione e perdita del mercato rionale per insostenibilità dei costi e della concorrenza.

**CONCLUSIONI**

Il progetto è appetibile ai fini commerciali e ricettivi e sembra molto sbilanciato in tal senso; prova ne è la densità edilizia con l'impronta dei fabbricati dell'Ambito n. 2 divisi da pochi metri. Interessante la proposta di social housing in prossimità dell'università alla Caserma Perrone che potrebbe aumentare l'offerta abitativa

Il progetto non è supportato sotto l'aspetto economico da un vero e proprio prospetto di sostenibilità finanziaria

Con riferimento al regime proprietario dell'area la proposta prevede che il Comune la ceda in parte la proprietà alla società <il valore assegnato al lordo delle bonifiche è pari a € 3.900.000,00.

4

**ALLEGATO – Analisi della sostenibilità economico-finanziaria della proposta**

La proposta **non è corredata** da una vera e propria analisi di sostenibilità economico-finanziaria; viene unicamente fornita una quantificazione economica delle opere e delle realizzazioni previste nella proposta.

I termini economici relativi ai 2 ambiti previsti sono i seguenti:

**AMBITO 1 – mercato, terziario e social housing**

	<b>STIMA DEI COSTI</b>	<b>STIMA DEI RICAVI</b>
due blocchi a destinazione terziario e residenziale ( <i>housing sociale</i> )	€ 4.800.000,00	ricavi non stimati ma, data la finalità sociale (studenti, nuclei familiari in attesa di sistemazione definitiva, accompagnatori di degenti in strutture sanitarie, ecc), riconosciuti a priori non sufficienti a garantire la sostenibilità delle opere e quindi tali da richiedere l'intervento pubblico (in conto capitale o in conto gestione)
area per il mercato e soprastanti locali ad uso terziario	€ 600.000,00	eventuali ricavi non stimati
parcheggi (parcheggio nel seminterrato di circa 100/120 posti auto e parcheggio a raso per 112 posti auto), viabilità e sistemazioni esterne (corrispondenti al 20% delle opere di sistemazione totali)	€ 1.200.000,00	
	<b>€ 6.600.000</b>	

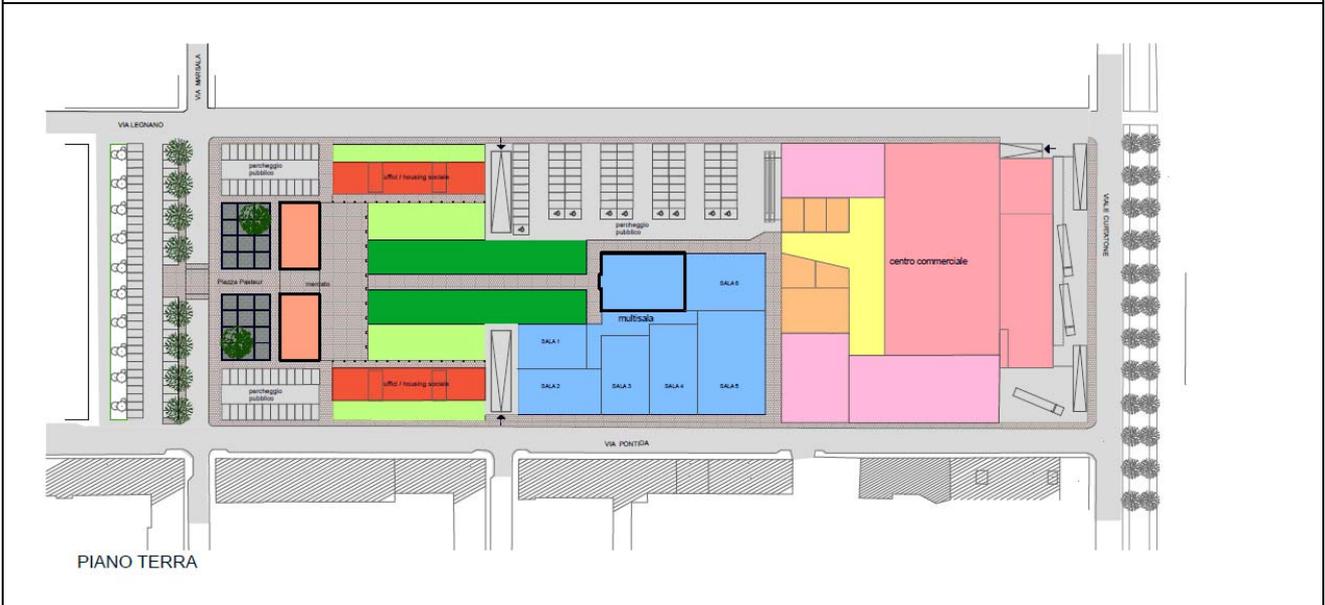
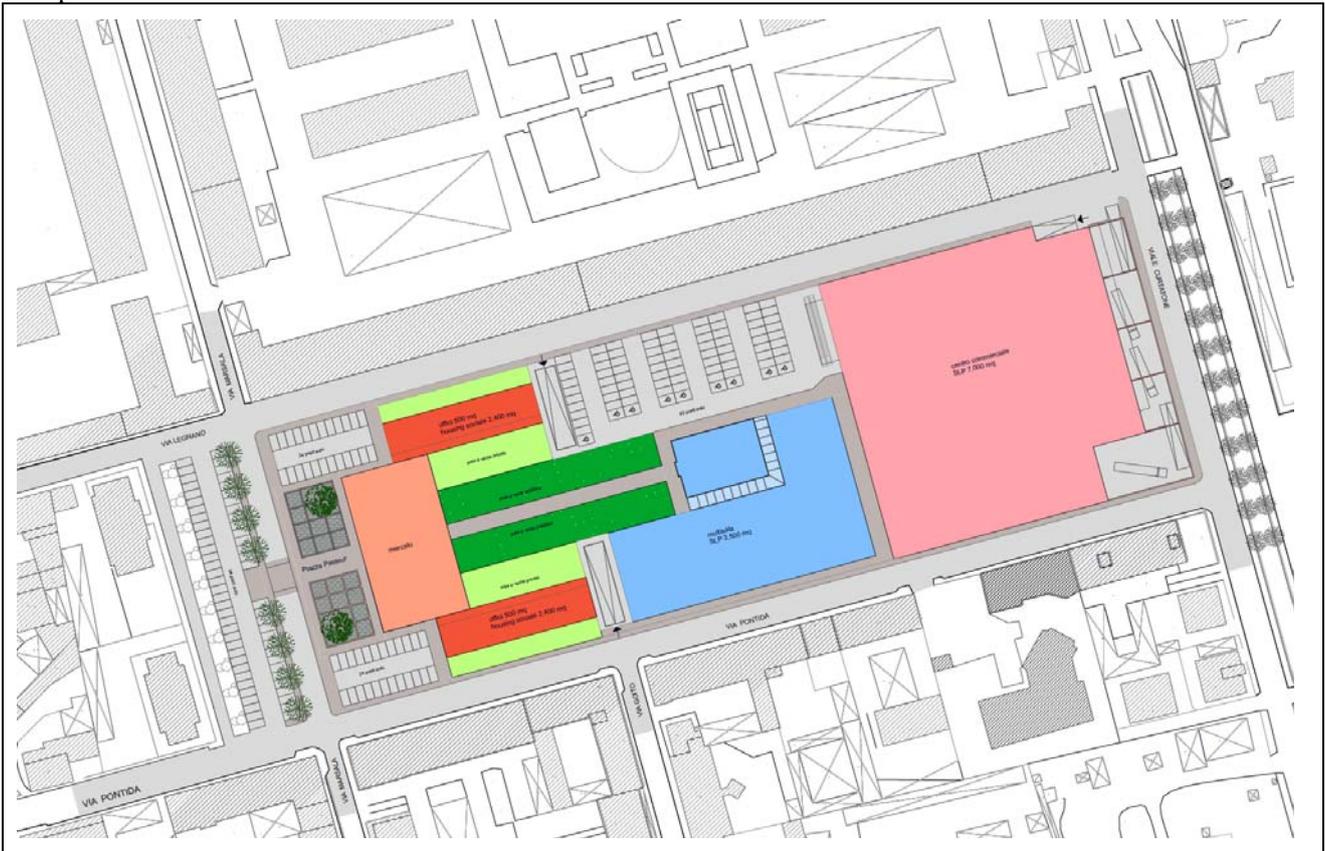
**NOTE**

(1) il soggetto proponente prevede che i parcheggi, la viabilità e le opere di sistemazione esterna, per un totale stimato di € 1.200.000, siano scomputati dal costo dell'area dell'ambito 2

**AMBITO 2 – commerciale e multisala**

	<b>STIMA DEI COSTI</b>	<b>STIMA DEI RICAVI</b>
area	€ 1.500.000/€ 2.000.000	
edificio commerciale e cinema multisala	€ 13.600.000,00 (di cui € 500.000 per demolizioni e opere di bonifica, € 9.800.000 quale costo di costruzione, € 1.300.000 per spese tecniche, spese generali e societarie, € 1.500.000 per utile del promotore e € 500.000 per oneri finanziari)	reddito lordo annuo € 1.700.000,00
parcheggi, viabilità, sistemazioni esterne	€ 5.800.000 (di cui € 1.500.000 a	
	scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti)	
	<b>€ 20.900.000/€ 21.400.000 (di cui € 2.700.000 previsti a scampo)</b>	

Proposta 4



## 10.4 Gli studi preliminari sull'ipotesi di valorizzazione

Conclusa l'analisi delle quattro manifestazioni d'interesse, come da *abstract* delle schede sopra riportate, si è proceduto a verificare quali elementi forniti potessero essere ricompresi all'interno del processo di valorizzazione utilizzando un mix funzionale delle manifestazioni n. 1 e 3; il primo progetto proponeva un sistema di aggregazione socio culturale importante per la città, che si proponeva di recuperare l'identità del luogo grazie al recupero degli edifici storici dell'area. Tale progetto prevede altresì l'inserimento di attività commerciali, artigianali e di servizio, la pedonalizzazione dell'area con l'inserimento di parcheggi e filari di alberi. Purtroppo il progetto alla verifica economica non è risultato sostenibile a causa dei flussi di cassa in entrata troppo modesti per sostenere la riqualificazione e la sistemazione dell'area.

Per tale motivo si è ritenuto di doverlo integrare con la seconda proposta progettuale che, pur richiamando la propria attenzione per l'inserimento della destinazione d'uso del centro giovani quale polo attrattivo di zona ha compensato la propria proposta progettuale con la previsione dell'inserimento di una media struttura di vendita che pur rientrando, nell'enunciato della proposta, in una fascia di utenti potenzialmente diversa da quella mercatale esistente e storica potenzialmente rischia di entrarne in conflitto.

Il mix funzionale delle previsioni progettuali sopra riportate, e manifestate sono state valutate le più idonee in quanto danno la possibilità di creare funzioni ed opportunità per l'area dell'ex Macello tanto da provare a concretizzarle in un'unica proposta da far confluire in una variante urbanistica, infatti: la prima proposta si concretizza con la previsione di un nodo nel sistema culturale cittadino, non soltanto di aggregazione per il consumo, ma anche di incontro, di ritrovo, di sviluppo d'iniziativa di eventi e di idee; dunque un polo socializzante dei giovani di rilevante importanza per la vicinanza con il polo universitario del Piemonte Orientale e del centro storico della città. Nella seconda proposta sono state considerate le riqualificazioni delle strutture dell'ex Macello e la riqualificazione della piazza Pasteur come un vero e proprio luogo urbano. Sulla scorta dei punti di forza delle due proposte il Comune ha proceduto, moto proprio, a redigere un'ipotesi progettuale di trasformazione urbanistica dell'area creando sostanzialmente due ambiti, il primo in cui concentrare le funzioni di Mix funzionale residenziale localizzato nella parte occidentale dell'area nel quale si prevede la quasi totale demolizione dei vecchi edifici, con la sola conservazione di quelli di pregio, ma che sotto l'aspetto tipologico insediativo mantengono la giacitura dei preesistenti. In particolare i fabbricati d'ingresso del Macello diviene un fornice d'ingresso della corte aperta residenziale con un collegamento che partendo dalla Piazza passando per aree verdi private e pubbliche l'indirizza verso gli spazi ludici, aggregativi e commerciali. Gli edifici paralleli alle viabilità sono da esse arretrate quel tanto da creare gli spazi semipubblici alberati; essi sono pensati per uniformarsi in altezza al tessuto edilizio circostante alternando i due piani ai tre piani delle stecche perpendicolari permettendo così di ottenere livelli sfalsati che costruiscono coni ottici e linee di penetrazione verso gli spazi interni.

La previsione dei servizi e degli standard urbanistici sono previsti in parte in superficie ed in parte in interrato con appositi collegamenti dedicati alla viabilità. L'area di piazza Pasteur sarà in parte dedicata a verde in parte a parcheggio e in parte resterà ad area mercatale.

Il secondo ambito pensato è dedicato al terziario commerciale, esso si sviluppa nella zona orientale dell'area in continuità con la parte residenziale; il terziario in particolare potrà svilupparsi nelle maniche degli edifici in cui è situata la torre dell'orologio. Considerato il suo valore storico architettonico il complesso verrà ristrutturato mantenendone le caratteristiche originarie, oggetto come tutti gli altri immobili dalla bonifica dall'eternit in copertura; quest'ultima nelle parti di collegamento tra le stecche degli edifici saranno sostituite con delle coperture vetrate che permetteranno tra l'altro di migliorare i requisiti illuminanti dei fabbricati e degli spazi coperti pedonali. Una serie di alberature circonda gli edifici con interruzione solo in prossimità delle viabilità locali di penetrazione che miglioreranno la circolazione in prossimità degli ingressi degli standard e del centro commerciale che è previsto in prossimità del terziario.

A completamento delle funzioni in questa parte vi saranno edifici in grado di ospitare un mix funzionale di destinazioni d'uso quali:

- servizi a rete e di facility management;
- servizi commerciali, enogastronomici e turistici e legati all'ospitalità;
- servizi assicurativi e bancari;
- servizi avanzati come la fornitura di attrezzature, macchinari e beni, informatica, ricerca e sviluppo, consulenza legale, fiscale e tecnica, analisi e collaudi, formazione e marketing;

Infine, lo spazio della media struttura di vendita commerciale si svilupperà nell'ambito ad essa deputata, contrapposto all'area mercatale di facile accesso viario perché limitrofa la via Pontida, la via Legnano e il viale Curtatone oltreché la nuova strada di progetto.

L'edificio di pianta rettangolare, quasi quadrata, presenterà l'ingresso sul viale Curtatone; osservandone il profilo si potrà notare la facciata sfalsata, quasi a ricordare la torre interna, che nasconde al viale la previsione di un parcheggio interno in copertura del centro commerciale stesso, al quale sarà possibile accedere grazie ad una rampa elicoidale posta al centro del retro del fabbricato raggiungibile tramite due nuovi accessi posti rispettivamente in via Pontida e via Legnano. Questi passaggi saranno integrati in un sopraelevato saranno presenti delle alberature che parterre verde. Anche sulla piastra del parcheggio sopraelevato saranno presenti delle alberature che consentono di dare continuità al verde, presente sull'intera area, lungo il suo perimetro, quasi a voler circondare gli edifici e a anticipare la grande area antistante del parco del Convento di San Nazzaro.

Una scheda contenente i dati quantitativi che nel complesso verifichi per intero i parametri urbanistici e le corrispettive aree a servizi è stata redatta unitamente alla proposta progettuale così da ipotizzare dati quantitativi, carichi antropici, superfici e volumi.



Dati quantitativi di progetto:

<b>A</b> Superficie Territoriale (ST)	mq	24.240,00
<b>B</b> Indice Territoriale	mc/mq	1,50
<b>C</b> Rapporto Superficie Utile Lorda (SUL) / Volume (V)	mq/mc	1/3
<b>D</b> Capacità insediativa residenziale teorica	mc/ab	90
<b>E</b> Standard residenza	mq/ab	25
<b>F</b> Standard commercio	% SUL	100%
<b>G</b> Quota standard commercio da realizzare in superficie	%	25%
<b>H</b> Volume complessivo costruibile (A x B)	mc	36.360,00
<b>I</b> SUL commerciale prevista	mq	4.000,00
<b>J</b> Volume commerciale corrispondente (I / C)	mc	12.000,00
<b>K</b> Volume residenziale (H - I)	mc	24.360,00
<b>L</b> Standard commerciali (I x F)	mq	4.000,00
<b>M</b> Quota standard commercio da realizzare in superficie (I x G)	mq	1.000,00
<b>N</b> Abitanti insediabili (K / D)	n°	271

<b>O</b> Standard residenziale (N x E)	mq	6.775,00
<b>p</b> Prolungamento Via Legnano	mq	2.200,00
<b>Q</b> Strada di penetrazione	mq	400,00
<b>R</b> Totale Standard da realizzare in superficie (M + O)	mq	7.775,00
<b>S</b> Totale viabilità (P + Q)	mq	2.600,00
<b>T</b> Superficie Fondiaria (SF) [A - (R + S)]	mq	13.865,00
<b>U</b> Superficie coperta commercio (coincide con la SUL)	mq	4.000,00
<b>V</b> Superficie coperta edifici da conservare	mq	1.550,00
<b>W</b> Volume edifici da conservare (V * 6)	mc	9.300,00
<b>X</b> Superficie coperta nuovi volumi residenziali [(K - W) / 3 / 3]	mq	1.673,33
<b>Y</b> Superficie coperta complessiva (U + V + X)	mq	7.223,33

Altro dato scaturito dall'analisi delle Manifestazioni d'Interesse, e in particolare dall'analisi della sostenibilità economica finanziaria delle proposte, è quello che ogni intervento di valorizzazione deve essere supportato da un Piano Economico Finanziario sostenibile, che permetta all'operatore/sviluppatore di trarre l'utile d'impresa dall'intervento di trasformazione; tanto più se questo è improntato alla riqualificazione di luoghi produttivi dismessi o sottoutilizzati dove gli interventi di progettazione, anche urbanistica, devono ricomprendere la Verifica di Compatibilità Ambientale <Vas> e ipotizzare Audit ambientali, caratterizzazioni e ipotesi di progetti di bonifica e/o messa in sicurezza.

Il Servizio Governo del Territorio ha condotto uno studio con il quale si è approcciato, a solo scopo conoscitivo, il tema della valutazione degli investimenti e dell'analisi di fattibilità dell'ipotesi di valorizzazione. Sotto l'aspetto estimativo, si è approcciato il tema con il metodo dell'*Highest and Best Use Analysis* <analisi del massimo e migliore utilizzo> che tende a puntare al massimo e migliore rendimento dal punto di vista finanziario di una risorsa immobiliare da valorizzare e trasformare, massimizzando la redditività dell'area tenuto in debito conto i fattori intrinseci ed estrinseci, oltre che quelli localizzativi e socio economici.

L'analisi svolta ha avuto lo scopo di verificare, raccolti i dati macro dell'ipotesi di valorizzazione formulata secondo le destinazioni d'uso previste e per i dati quali quantitativi previsti in tabella precedente, la fattibilità economica finanziaria dell'ipotesi sviluppata utilizzando questi come base secondo lo schema dei flussi di cassa netti attualizzati, in particolar modo attraverso l'Analisi Costi – Ricavi volta alla sostenibilità dell'intervento e, per la stima di specie della verifica dell'incidenza del valore dell'area e dei soprastanti fabbricati. Si è altresì giunti a definire, per l'ipotesi fatta, il Valore Attuale Netto "VAN" pari alla differenza tra i flussi attualizzati di ricavi e costi, che altro non è che l'eccedenza in termini monetari. Se il VAN è positivo l'investimento produrrà un guadagno netto.

Di seguito e a solo scopo conoscitivo le tabelle sviluppate dalle quali si evince che nell'ipotesi fatta e con un costo dell'area ipotizzato quale 15-17% dei costi, ivi comprese le eventuali bonifiche e smaltimento delle coperture in eternit vi è sostenibilità economica all'intervento:

COSTI DI COSTRUZIONE			IL PIANO DI VENDITE		
	Parametro	Costo parametrico (€)		Parametro	Costo (€)
Costi di demolizione	€/mq	13,00	Residenza	€/mq	2200
Bonifiche	€/mq	30,00	Terziario recupero	€/mq	2000
Ulteriori bonifiche	€/mq	8,25	Terziario nuova costruzione	€/mq	2000
Residenza	€/mq	825,00	Parcheggi interrati pertinenziali	€/posto auto	12000
Terziario recupero	€/mq	645,00			
Terziario nuova costruzione	€/mq	880,00			
Parcheggi interrati	€/mq	450,00			
Parcheggi pubblici (solette)	€/mq	300,00			
Infrastrutture	€/mq	750,00			
Opere di urbanizzazione	€/mq	200,00			
<b>Spese tecniche, di gestione della società di intervento e di commercializzazione</b>			<b>Interessi attivi e passivi, tasso di sconto:</b>		
Spese tecniche: 10% dei costi di costruzione			Interessi passivi: 5,50% annuo		
Spese gestione: 1,5% dei costi di costruzione			Interessi attivi: 1,00% annuo		
Spese commercializzazione: 2% del prezzo di vendita			Tasso di interesse 6% e 9% annuo		

DATI DI INPUT UTILIZZATI

	SLP (mq)	Numero	Costo di costruzione		Prezzo di vendita	
			€/mq	€	€/mq	€/cad
Parcheggi pubblici (solette)	362,50	29	300,00	108.750,00		
<b>Totale opere aggiuntive</b>				<b>108.750,00</b>		
Residenziale	4.662,48		825,00	3.846.546,00	2.200,00	10.257.456,00
Terziario	2.388,88		645,00	1.540.827,60	2.000,00	4.777.760,00
Commerciale	4.445,30		880,00	3.911.864,00	3.500,00	15.558.550,00
Parcheggi interrati pertinenziali	2.808,95	160	450,00	1.264.027,50	12.000,00	1.920.000,00
Infrastrutture	2.600,00		750,00	1.950.000,00		
Opere di urbanizzazione	7.775,00		200,00	1.555.000,00		
<b>Totale</b>				<b>14.285.765,10</b>		<b>32.513.766,00</b>
Spese gestione soc. interv.						
Spese tecniche						
Spese commercializzazione						
Saggio interesse passivo					Trimestrale	
Saggio interesse attivo					Annuo 9%	
Tasso di interesse					5,50%	1,37%
Soglia di accettabilità					1,00%	0,25%
					6,00%	2,25%
					11,00%	3,50%
					Annuo 6%	
					Trimestrale	
					1,37%	
					0,25%	
					1,50%	
					2,75%	
					Annuo 9%	
					5,50%	
					1,00%	
					9,00%	
					14,00%	

IPOSTESI DEL PIANO VENDITE

Parte 1

	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°
				Inizio lavori			
Rateizzazione Vendite					5%	5%	5%
<b>Incassi</b>					<b>11.944,40</b>	<b>35.833,20</b>	<b>59.722,00</b>
Rateizzazione Vendite					5%	5%	5%
<b>Incassi</b>					<b>25.643,64</b>	<b>76.930,92</b>	<b>128.218,20</b>
Rateizzazione Vendite					5%	5%	5%
<b>Incassi</b>					<b>38.896,38</b>	<b>116.689,13</b>	<b>194.481,88</b>
Rateizzazione Vendite					5%	5%	5%
<b>Incassi</b>					<b>4.800,00</b>	<b>14.400,00</b>	<b>24.000,00</b>
<b>TOTALE INCASSI</b>					<b>81.284,42</b>	<b>243.853,25</b>	<b>406.422,08</b>

Parte 2

		Trimestri																
		8°	9°	10°	11°	12°	13°	14°	15°	16°	17°							
								Fine lavori										
5%			10%	10%	10%	15%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	100%
10%			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
<b>131.388,40</b>			<b>262.776,80</b>	<b>358.332,00</b>	<b>453.887,20</b>	<b>704.719,60</b>	<b>848.052,40</b>	<b>585.275,60</b>	<b>418.054,00</b>	<b>441.942,80</b>	<b>465.831,60</b>	<b>4.777.760,00</b>						
5%			10%	10%	10%	15%	10%	5%	5%	5%	5%	100%						
10%			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	100%
<b>282.080,04</b>			<b>564.160,08</b>	<b>769.309,20</b>	<b>974.458,32</b>	<b>1.512.974,76</b>	<b>1.820.698,44</b>	<b>1.256.538,36</b>	<b>897.527,40</b>	<b>948.814,68</b>	<b>1.000.101,96</b>	<b>10.257.456,00</b>						
5%			10%	10%	10%	15%	10%	5%	5%	5%	5%	100%						
10%			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	100%
<b>427.860,13</b>			<b>855.720,25</b>	<b>1.166.891,25</b>	<b>1.478.062,25</b>	<b>2.294.886,13</b>	<b>2.761.642,63</b>	<b>1.905.922,38</b>	<b>1.361.373,13</b>	<b>1.439.165,88</b>	<b>1.516.958,63</b>	<b>15.558.550,00</b>						
5%			10%	10%	10%	15%	10%	5%	5%	5%	5%	100%						
10%			10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	100%
<b>52.800,00</b>			<b>105.600,00</b>	<b>144.000,00</b>	<b>182.400,00</b>	<b>283.200,00</b>	<b>340.800,00</b>	<b>235.200,00</b>	<b>168.000,00</b>	<b>177.600,00</b>	<b>187.200,00</b>	<b>1.920.000,00</b>						
<b>894.128,57</b>			<b>1.788.257,13</b>	<b>2.438.532,45</b>	<b>3.088.807,77</b>	<b>4.795.780,49</b>	<b>5.771.193,47</b>	<b>3.982.936,34</b>	<b>2.844.954,53</b>	<b>3.007.523,36</b>	<b>3.170.092,19</b>	<b>32.513.766,00</b>						

ANALISI/1

Area Ex Macello, Novara	
Superficie territoriale lotto	24.240 mq
Superficie realizzabile	11.496,66 mq SUL
Destinazioni d'uso	
Terziario	2.388,88 mq
Residenziale	4.662,48 mq
Commerciale	4.445,30 mq
Parcheggi interrati pertinenziali	2.809,95 mq

Valore parametrico del terreno		150 €/mq SUL		Costi-ricavi istantanei	
COSTI	Unità	Quantità	Costo €/mq	€	%
Costo area	mq	24.240,00	150,00	3.636.000,00	17,78%
Spese tecniche		10%		1.417.701,51	6,93%
Demolizioni	mq	3.216,10	13,00	41.809,30	0,20%
Bonifiche eternit	mq	3.943,41	30,00	118.302,30	0,58%
Ulteriori bonifiche	mq	24.240,00	8,25	199.980,00	0,98%
<b>TOTALE</b>				<b>5.413.793,11</b>	<b>26,47%</b>
COSTI DI COSTRUZIONE	Unità	Quantità	Costo €/mq	€	%
Opere aggiuntive	mq	362,50	300,00	108.750,00	0,53%
Terziario	mq	2.388,88	645,00	1.540.827,60	7,53%
Residenziale	mq	4.662,48	825,00	3.846.546,00	18,81%
Commerciale	mq	4.445,30	880,00	3.911.864,00	19,13%
Parcheggi interrati pertinenziali	mq	2.808,95	450,00	1.264.027,50	6,18%
Infrastrutture	mq	2.600,00	750,00	1.950.000,00	9,53%
Opere di urbanizzazione	mq	7.775,00	200,00	1.555.000,00	7,60%
<b>TOTALE COSTI COSTRUZIONE</b>				<b>14.177.015,10</b>	<b>69,31%</b>
<b>TOTALE COSTI REALIZZAZIONE</b>				<b>19.590.808,21</b>	<b>95,78%</b>
Spese gestione società interv.	1,5% su costi di costruzione			212.655,23	1,04%
Spese commercializzazione	2,0% su vendite			650.275,32	3,18%
<b>TOTALE COSTI</b>				<b>20.453.738,76</b>	<b>100,00%</b>
Ricavi (vendite)	Unità	Quantità	Prezzo €	€	%
Terziario	mq	2.388,88	2.000,00	4.777.760,00	14,69%
Residenziale	mq	4.662,48	2.200,00	10.257.456,00	31,55%
Commerciale	mq	4.445,30	3.500,00	15.558.550,00	47,85%
Parcheggi interrati pertinenziali	n°	160	12.000,00	1.920.000,00	5,91%
<b>TOTALE RICAVI</b>				<b>32.513.766,00</b>	<b>100,00%</b>
<b>FLUSSO ECONOMICO</b>				12.060.027,24	
ONERI FINANZIARI					
Esposizione	Annuo	Trimestrale			
Interessi passivi	5,50%	1,37%		- 913.362,47	
Interessi attivi	1,00%	0,25%		38.841,74	
FLUSSO FINANZIARIO					
	Annuo	Trimestrale	Annuo	Trimestrale	
Saggio di attualizzazione	6,00%	1,50%	9,00%	2,25%	
<b>VAN FINANZIARIO</b>	<b>€ 7.994.102,78</b>		<b>€ 6.681.011,86</b>		
<b>TIR</b>	<b>9,32%</b>				

ANALISI/2

Trimestri									
1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	
-	-	-	<b>Inizio lavori</b>	606.000,00	606.000,00	606.000,00	-	-	-
-	-	-	1.818.000,00	128.881,96	128.881,96	128.881,96	128.881,96	128.881,96	128.881,96
-	-	-	-	41.809,30	-	-	-	-	-
-	-	-	118.302,30	-	-	-	-	-	-
-	-	-	199.980,00	-	-	-	-	-	-
-	-	-	<b>2.265.164,26</b>	<b>776.691,26</b>	<b>734.881,96</b>	<b>734.881,96</b>	<b>128.881,96</b>	<b>128.881,96</b>	<b>128.881,96</b>
-	-	-	9.886,36	9.886,36	9.886,36	9.886,36	9.886,36	9.886,36	9.886,36
-	-	-	140.075,24	140.075,24	140.075,24	140.075,24	140.075,24	140.075,24	140.075,24
-	-	-	349.686,00	349.686,00	349.686,00	349.686,00	349.686,00	349.686,00	349.686,00
-	-	-	355.624,00	355.624,00	355.624,00	355.624,00	355.624,00	355.624,00	355.624,00
-	-	-	114.911,59	114.911,59	114.911,59	114.911,59	114.911,59	114.911,59	114.911,59
-	-	-	177.272,73	177.272,73	177.272,73	177.272,73	177.272,73	177.272,73	177.272,73
-	-	-	141.363,64	141.363,64	141.363,64	141.363,64	141.363,64	141.363,64	141.363,64
-	-	-	<b>1.288.819,55</b>	<b>1.288.819,55</b>	<b>1.288.819,55</b>	<b>1.288.819,55</b>	<b>1.288.819,55</b>	<b>1.288.819,55</b>	<b>1.288.819,55</b>
12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13
-	-	-	-	1.625,69	4.877,07	8.128,44	17.882,57	35.765,14	35.765,14
<b>12.509,13</b>	<b>12.509,13</b>	<b>12.509,13</b>	<b>3.566.492,94</b>	<b>2.079.645,63</b>	<b>2.041.087,71</b>	<b>2.044.339,08</b>	<b>1.448.093,21</b>	<b>1.465.975,78</b>	<b>1.465.975,78</b>
-	-	-	-	11.944,40	35.833,20	59.722,00	131.388,40	262.776,80	262.776,80
-	-	-	-	25.643,64	76.930,92	128.218,20	282.080,04	564.160,08	564.160,08
-	-	-	-	38.896,38	116.689,13	194.481,88	427.860,13	855.720,25	855.720,25
-	-	-	-	4.800,00	14.400,00	24.000,00	52.800,00	105.600,00	105.600,00
-	-	-	-	<b>81.284,42</b>	<b>243.853,25</b>	<b>406.422,08</b>	<b>894.128,57</b>	<b>1.788.257,13</b>	<b>1.788.257,13</b>
12.509,13	12.509,13	12.509,13	3.566.492,94	1.998.361,21	1.797.234,46	1.637.917,00	553.964,64	322.281,35	322.281,35
12.509,13	25.189,64	38.043,87	3.605.058,01	5.652.808,51	7.527.486,44	9.268.530,01	9.949.473,52	9.763.499,96	9.763.499,96
-	171,38	345,10	521,20	49.389,29	77.443,48	103.126,56	126.978,86	136.307,79	136.307,79
12.509,13	12.680,51	12.854,23	3.567.014,14	2.047.750,50	1.874.677,93	1.741.043,57	680.943,50	185.973,56	185.973,56

ANALISI/3

10°	11°	12°	13°	14°	15°	16°	17°
				<b>Fine lavori</b>			
-	-	-	-	-	-	-	-
128.881,96	128.881,96	128.881,96	128.881,96	128.881,96	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
<b>128.881,96</b>	<b>128.881,96</b>	<b>128.881,96</b>	<b>128.881,96</b>	<b>128.881,96</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
9.886,36	9.886,36	9.886,36	9.886,36	9.886,36	-	-	-
140.075,24	140.075,24	140.075,24	140.075,24	140.075,24	-	-	-
349.686,00	349.686,00	349.686,00	349.686,00	349.686,00	-	-	-
355.624,00	355.624,00	355.624,00	355.624,00	355.624,00	-	-	-
114.911,59	114.911,59	114.911,59	114.911,59	114.911,59	-	-	-
177.272,73	177.272,73	177.272,73	177.272,73	177.272,73	-	-	-
141.363,64	141.363,64	141.363,64	141.363,64	141.363,64	-	-	-
<b>1.288.819,55</b>	<b>1.288.819,55</b>	<b>1.288.819,55</b>	<b>1.288.819,55</b>	<b>1.288.819,55</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13	12.509,13
48.770,65	61.776,16	95.915,61	115.423,87	79.658,73	56.899,09	60.150,47	63.401,84
<b>1.478.981,29</b>	<b>1.491.986,80</b>	<b>1.526.126,25</b>	<b>1.545.634,51</b>	<b>1.509.869,37</b>	<b>69.408,22</b>	<b>72.659,60</b>	<b>75.910,97</b>
358.332,00	453.887,20	704.719,60	848.052,40	585.275,60	418.054,00	441.942,80	465.831,60
769.309,20	974.458,32	1.512.974,76	1.820.698,44	1.256.538,36	897.527,40	948.814,68	1.000.101,96
1.166.891,25	1.478.062,25	2.294.886,13	2.761.642,63	1.905.922,38	1.361.373,13	1.439.165,88	1.516.958,63
144.000,00	182.400,00	283.200,00	340.800,00	235.200,00	168.000,00	177.600,00	187.200,00
<b>2.438.532,45</b>	<b>3.088.807,77</b>	<b>4.795.780,49</b>	<b>5.771.193,47</b>	<b>3.982.936,34</b>	<b>2.844.954,53</b>	<b>3.007.523,36</b>	<b>3.170.092,19</b>
959.551,16	1.596.820,97	3.269.654,24	4.225.558,96	2.473.066,97	2.775.546,31	2.934.863,76	3.094.181,22
-	-	-	-	-	-	-	-
8.937.708,75	7.463.334,38	4.295.927,82	129.223,07	2.342.073,54	5.123.475,03	8.071.147,48	11.185.506,57
133.759,95	122.446,61	102.247,68	58.854,21	1.770,36	-	-	-
-	-	-	-	-	5.855,18	12.808,69	20.177,87
825.791,21	1.474.374,36	3.167.406,56	4.166.704,75	2.471.296,62	2.781.401,49	2.947.672,45	3.114.359,08

SCENARIO CON TASSO DI INTERESSE DEL 9%

Periodo	Flussi di cassa	Fattore di attualizzazione	Flussi di cassa attualizzati
1°	- 12.509,13	1,0000000000000000	- 12.509,13
2°	- 12.680,51	1,0225000000000000	- 12.401,48
3°	- 12.854,23	1,0455062500000000	- 12.294,74
4°	- 3.567.014,14	1,0690301406250000	- 3.336.682,48
5°	- 2.047.750,50	1,0930833187890600	- 1.873.370,92
6°	- 1.874.677,93	1,1176776933461810	- 1.677.297,44
7°	- 1.741.043,57	1,1428254415647000	- 1.523.455,38
8°	- 680.943,50	1,1685390139999100	- 582.730,65
9°	185.973,56	1,1948311418149100	155.648,40
10°	825.791,21	1,2217148425057400	675.927,95
11°	1.474.374,36	1,2492034264621200	1.180.251,61
12°	3.167.406,56	1,2773105035575200	2.479.746,74
13°	4.166.704,75	1,3060499898875600	3.190.310,31
14°	2.471.296,62	1,3354361146600300	1.850.553,98
15°	2.781.401,49	1,3654834272398800	2.036.935,37
16°	2.947.672,45	1,3962068043527800	2.111.200,46
17°	3.114.359,08	1,4276214574507200	2.181.502,01
<b>VAN</b>			<b>6.831.334,63</b>

SCENARIO CON TASSO DI INTERESSE DEL 6%

Periodo	Flussi di cassa	Fattore di attualizzazione	Flussi di cassa attualizzati
1°	- 12.509,13	1,0000000000000000	- 12.509,13
2°	- 12.680,51	1,0150000000000000	- 12.493,11
3°	- 12.854,23	1,3022500000000000	- 9.870,79
4°	- 3.567.014,14	1,0456783750000000	- 3.411.196,24
5°	- 2.047.750,50	1,0613635506250000	- 1.929.358,23
6°	- 1.874.677,93	1,0772840038843700	- 1.740.189,15
7°	- 1.741.043,57	1,0934432639426400	- 1.592.257,80
8°	- 680.943,50	1,1098449129017800	- 613.548,34
9°	185.973,56	1,1264925865953000	165.090,80
10°	825.791,21	1,1433899753942300	722.230,58
11°	1.474.374,36	1,1605408250251500	1.270.420,07
12°	3.167.406,56	1,1779489374005200	2.688.916,69
13°	4.166.704,75	1,1956181714615300	3.484.979,44
14°	2.471.296,62	1,2135524440334500	2.036.415,18
15°	2.781.401,49	1,2317557306939600	2.258.078,79
16°	2.947.672,45	1,2502320666543600	2.357.700,25
17°	3.114.359,08	1,2689855476541800	2.454.211,62
<b>VAN</b>			<b>8.116.620,65</b>

### 10.5 La variante di valorizzazione

Lo strumento urbanistico del Comune è stato variato con apposita variante di valorizzazione urbanistica prevista dall'articolo 58 del DL 25 giugno 2008 n. 112 "disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica, e la perequazione tributaria" convertito con la L. 06.08.2008 n. 133 inserendo il medesimo bene nel PdAV "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" così approvato e modificato campisce il complesso immobiliare in oggetto come di seguito descritto:

**Sotto il profilo urbanistico.** L'area è interamente ricompresa all'interno degli Ambiti a prescrizione specifica disciplinati dal Capo II – articolo 20 "Criteri e prescrizioni specifiche delle schede d'ambito", in particolare la S13; trattandosi di aree "S" vigono, a livello generale, le prescrizioni dell'articolo 20.7 delle NA, ovvero comparti a destinazione particolare non disciplinate dai criteri dei commi precedenti <dell'articolo 20 inteso> fatti salvi il comma "2c" ed il comma 4 lettera "a", ma sono soggette oltre che alle disposizioni generali delle norme, a quelle stabilite nella scheda specifica. Ricapitolando e sintetizzando le disposizioni a cui l'area è soggetta sono:

➤ **a livello generale di PRG:**

- essendo l'area a densità specifica si applicano gli standard di cui all'articolo 21 della LR 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., oltre ad ulteriori standard previsti dalle specifiche discipline quali ad esempio quella commerciale;
- usi ammessi e prescritti, che eventualmente costituiscono il minimo inderogabile per la realizzazione, dovranno interamente essere previsti nello strumento di attuazione;
- per le parti previste in DU commerciale, per il calcolo del volume si considera convenzionalmente 1 mq. di SUL = 3 mc.;
- ove previsto l'uso ricettivo B1, al fine del miglioramento dello standard prestazionale del sistema ricettivo, per il calcolo dell'edificabilità ammessa non si tiene conto delle parti destinate a attività congressuali, allo sport e al tempo libero, purché non eccedano il 40% dell'edificabilità ammessa;

➤ **a livello particolare di scheda d'Ambito S13:**

- **Sono ammessi i seguenti usi:** Mix R, costituito da: A, B, C1.1 e C1.2 (nei limiti stabiliti dalla pianificazione Commerciale "Addensamento Commerciale Urbano Forte A3 con un massimo di superficie di vendita pari a mq. 2.500"[\*]), C1.4, C1.5, C1.6 (in particolare le carrozzerie dovranno rispettare disposti di cui all'articolo 16.1 lettera e) ed ogni altra norma di carattere igienico/ambientale), C2, C3.1, C3.2, C3.3, C3.4, C3.5, C3.7, C3.8, C3.9, C3.10, C3.11, C3.14, C3.15, C3.16 (nel rispetto della pianificazione comunale nel settore), C3.17, punto b, (nel rispetto di quanto previsto all'art.29.6 delle presenti norme), C3.17, (limitatamente ai punti c–e di solo servizio al quartiere).

[\*] i mq. 2.500 previsti dalla scheda S13, così come modificata e integrata per effetto delle CdS di approvazione della Variante, risultano indicativi e non prescrittivi sotto il profilo dimensionale; giova infatti ricordare, anche a mente dell'articolo 16 della DCR 563 – 13414 del 20.10.1999 e s.m.i. e delle direttive europee <cd. Bolkestein 2006/123/CE>, che le superfici commerciali, urbanisticamente, non sono soggette ad alcuna limitazione quantitativa se non quella disciplinata dalla sua Classificazione Urbanistica, che nel caso di specie è l'Addensamento A3. Tale è infatti il primo periodo delle destinazioni d'uso (articolo 13) – usi ammessi della Scheda S13 che recita "*nei limiti stabiliti dalla pianificazione commerciale ...*" che prevale, anche per gerarchia delle fonti, rispetto al limite imposto dal successivo periodo, che per l'appunto diviene indicativo.

- **Sono ammessi i seguenti tipi d'intervento:** per gli edifici di cui è prescritta la conservazione, in quanto classificati nel Gruppo G3 di cui all'articolo 12.2 delle Norme, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con le seguenti limitazioni:
  - a) integrazioni e sostituzioni di elementi strutturali e rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali, fermo restando il loro posizionamento e la pendenza delle coperture principali,
  - b) formazione di nuove aperture o chiusura di preesistenti purché finalizzate alla valorizzazione dell'assetto tipologico dei prospetti su spazio pubblico su corte ove questa costituisca elemento strutturale della tipologia (ad esempio con formazione di aperture per negozi al piano terreno in asse e proporzione con le aperture ai piani superiori, mantenendo in evidenza il sistema strutturale preesistente),

- c) inserimento di volumi tecnici e distributivi (corpi scale, corridoi comuni) purchè non alteranti l'assetto delle facciate prospicienti spazi pubblici,
- d) non sono comunque ammesse trasformazioni che alterino complessivamente la sagoma dell'edificio o l'assetto compositivo della facciata prospiciente gli spazi pubblici né l'impovertimento dell'apparato decorativo di pregio esterno esistente,
- e) è altresì prescritta l'eliminazione delle superfetazioni.

Per gli altri edifici sono consentiti tutti i tipi di intervento di cui all'articolo 3 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380 e s.m.i..

- **Modalità di attuazione.** SUE d'iniziativa privata esteso all'intero Ambito
- **Indici e standard:**
  - o  $It = 1,5 \text{ mc/mq.}$  con la precisazione dell'articolo 20.4 lett. a2  $<1 \text{ mq.} = 3 \text{ mc.}>$  per la DU commerciale;
  - o Standard di cui all'articolo 21 e DCR commercio e pubblici esercizi;
- **Prescrizioni particolari:** nel progetto complessivo devono essere valorizzati il contesto e gli edifici preesistenti di cui è prescritta la conservazione.

La dotazione dei parcheggi pubblici di standard, riferiti all'intera capacità edificatoria dell'ambito, va realizzata entro l'ambito stesso, anche in interrato per quanto attiene quelli correlati all'uso commerciale.

Le aree di concentrazione dell'edificato e le aree destinate a verde pubblico sono individuate, a titolo indicativo, sull'estratto planimetrico allegato alla presente scheda "di cui alla Tav.P.4.28 - Ambito S13 e Tavola Stralcio Aerofotogrammetrico - Allineamento fili fissi". In particolare, l'eventuale struttura commerciale prevista dovrà essere collocata nell'apposita area di concentrazione prospiciente il Viale Curtatone.

Il SUE dovrà comprendere, a carico degli interventi di urbanizzazione, la sistemazione e la riqualificazione della Piazza Pasteur, ancorché esterna alla perimetrazione del medesimo, mantenendo l'attuale sede del mercato, e il proseguimento della Via Legnano sino all'intersezione con il Viale Curtatone.

Gli spazi adibiti a verde pubblico non dovranno essere frazionati, ma costituire un continuum di collegamento fra la Piazza Pasteur e l'area antistante la Cascina-Convento di San Nazzaro.

Tutti gli edifici e gli impianti tecnologici dovranno integrarsi con i caratteri architettonici del contesto.

- **Prescrizioni tipologiche:** Isolata, in linea o a corte aperta per gli edifici destinati a residenza, terziario e esercizi di vicinato e/o artigianato di servizio, con max 3 piani fuori terra

Le strutture commerciali previste potranno avere una tipologia compatibile con la funzione e dovranno essere separate dalla restante parte dell'isolato mediante una fascia di mitigazione a verde dotata di idonea alberatura.

- **Prescrizioni Morfologiche:**

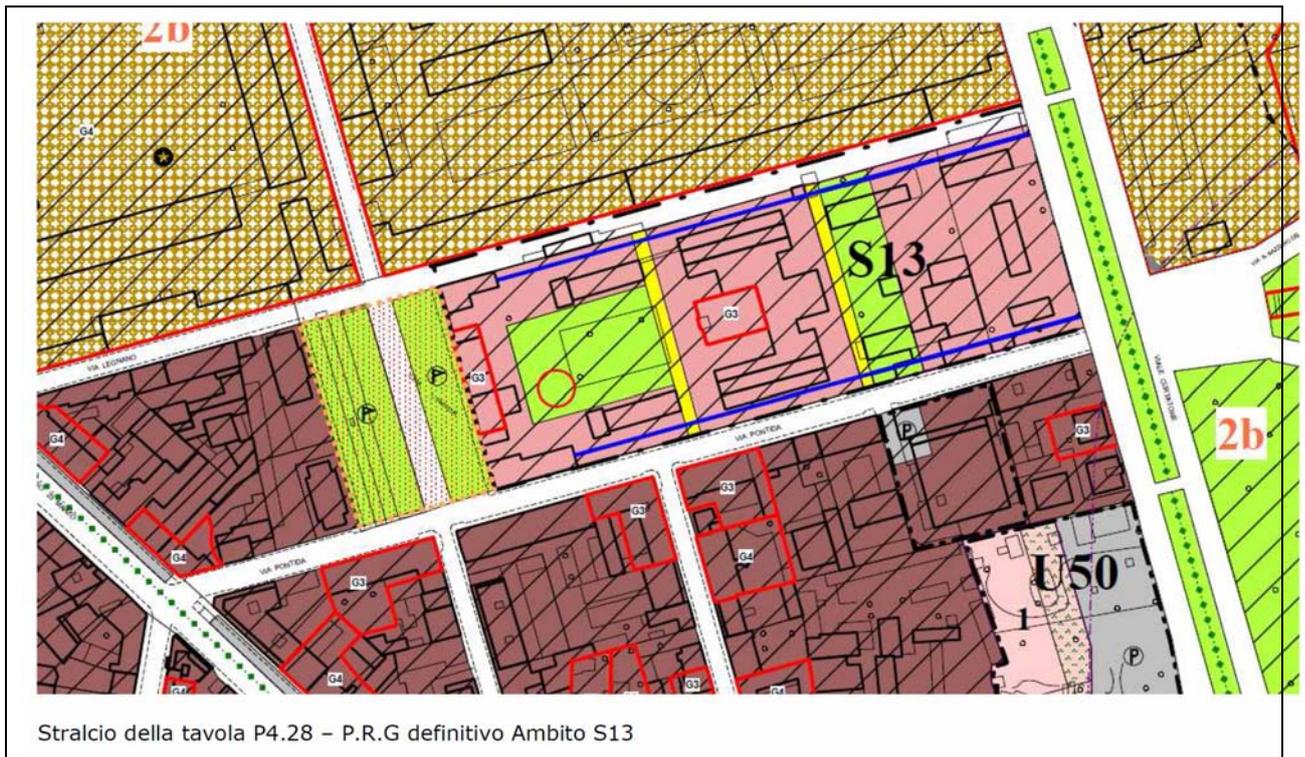
Il progetto dovrà privilegiare gli allineamenti lungo la viabilità pubblica, garantendone al contempo la permeabilità tramite accessi e collegamenti viari e pedonali.

Tali allineamenti dovranno essere arretrati in modo tale da garantire uno spazio pubblico dotato di alberature d'alto fusto, secondo quanto indicato sull'estratto planimetrico allegato alla presente scheda. In sede di SUE gli allineamenti prescritti potranno subire modifiche limitatamente ai due tratti terminali dell'area, in prossimità con l'intersezione con la Piazza Pasteur. In sede di SUE potrà altresì essere consentito l'allineamento lungo il Viale Curtatone.

La composizione dello *skyline* lungo le strade pubbliche dovrà tendere all'uniformità, limitando, ove possibile, la discontinuità nelle altezze.

- **Ulteriori Prescrizioni Urbanistiche:**

Il SUE dovrà mantenere inalterati oltre ai fabbricati individuati come G3 anche quelli che si attestano e definiscono la quinta verso P.za Pasteur ed il risvolto sulle due strade esistenti. Dovrà inoltre essere mantenuto l'impianto planimetrico del fabbricato contiguo all'edificio G3 interno alla corte, proponendo soluzioni progettuali che garantiscano la conservazione della lettura dell'impianto urbano su cui insistono i fabbricati dell'ex Macello. Per la porzione destinata all'insediamento commerciale dovranno essere proposte soluzioni tipologiche coerenti con il contesto urbano in cui sono inserite, contendo le altezze, mitigandone l'impatto con la proposizione anche di quinte arboree verso viale Curtatone, al fine di creare una barriera filtro che consenta una percezione dell'immobile, del viale e del Parco antistante ben armonizzata."



Stralcio della tavola P4.28 – P.R.G definitivo Ambito S13

### Sotto il profilo vincolistico e ambientale

L'immobile è sottoposto ai sotto elencati vincoli:

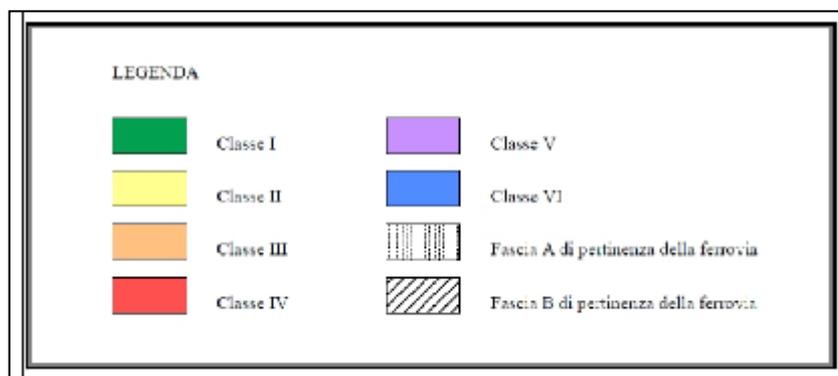
- è ricompreso nella classe geologica dell'idoneità all'edificazione nella classe 2b normata dal titolo V delle NA ed in particolare l'articolo 35 9/10/11/12 e 13 delle NA. "Porzioni di territorio dove le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il ripristino di modesti accorgimenti tecnici esplicitati attraverso le Norme Tecniche di Attuazione" come appunto nel caso dell'articolo 35 sopracitato.

### Ulteriori prescrizioni di natura ambientale

- Risorse idriche e scarichi di acque reflue  
Il SUE, ed i conseguenti progetti, compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale e compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, così come previsto dall'articolo 146 c. 3 del Dlgs 152/06 e s.m.i., dovrà prevedere reti duali al fine di rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili. I rilasci dei Permessi a Costruire sono subordinati alla previsione, nel progetto, dell'installazione di contatori per ogni singola unità abitativa, nonché di collegamento alle reti duali, ove già disponibili.
- Risparmio energetico  
I Permessi a Costruire dovranno contenere adeguate indicazioni e disposizioni inerenti gli aspetti impiantistici e le soluzioni costruttive capaci di favorire le prestazioni dei nuovi edifici con particolare riferimento a quanto disposto dalla LR 13 del 28.05.2007 «Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia e sue disposizioni aggiuntive».
- Elettromagnetismo  
Nel caso d'installazione di attrezzature per le telecomunicazioni di cui alla categoria C3.17, gli impianti dovranno rispettare il Regolamento Comunale per l'installazione degli impianti di telecomunicazione, oltre che il rispetto della normativa vigente «parere ARPA e rispetto dei limiti di Legge»;
- Rumore  
In sede di redazione dei progetti andrà valutato un corretto inserimento delle funzioni e delle destinazioni che renda compatibili le medesime con il clima acustico delle rispettive aree, prevedendo anche una regolamentazione del traffico. Dovrà essere studiato e proposto un adeguato modello di clima acustico sulla base del quale i progetti dovranno studiare i migliori sistemi di contenimento acustico.

- Demolizioni/Rifiuti Speciali e Eventuale Bonifica del sito  
Durante la demolizione dovrà essere verificata la presenza di materiali non più ammessi e/o pericolosi ed in caso positivo si dovrà procedere nei modi previsti dalla normativa di settore. Gli inerti da demolizione potranno essere riutilizzati in sito o in siti terzi e solo in maniera residua avviati a smaltimento.  
Nel caso in cui emergano contaminazioni le bonifiche dovranno essere effettuate prima di qualsiasi intervento con certificazione di relativa bonifica.  
In ogni caso gli interventi dovranno rispettare le misure di mitigazione/compensazione contenute nel documento denominato "Integrazioni al documento tecnico preliminare" gennaio 2014 redatto dal Comune in esito alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Il Piano di zonizzazione acustica vigente del Comune di Novara, approvato con DCC n. 5 del 20.01.2004 classifica il complesso immobiliare in classe IV – aree di intensa attività umana con valori limite di emissione leq. in dB(A) pari a 60 – diurno e 50 – notturno.



## 6 – Dichiarazione d’Interesse Culturale – Usi Civici – Servitù

Gli immobili oggetto della presente stima non sono stati dichiarati d’interesse archeologico da parte del competente Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali; gli stessi non rivestono interesse culturale neanche sotto il profilo architettonico in quanto sempre lo stesso Ministero, e più precisamente la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte li ha dichiarati non d’interesse ai sensi degli

articolo 10 e 12 del Dlgs 42/2004 e s.m.i. con nota n. 13.779/2005 class 01.S2/09 - CRS in data 3 novembre 2005. Questa dichiarazione di non interesse ha di fatto facilitato la procedura di valorizzazione e di variante urbanistica, in quanto come ricordato al capitolo 9 per gli immobili vincolati la procedura di valorizzazione e di alienazione é oggettivamente più complessa.

La variante è stata approvata definitivamente con Deliberazione Consiliare n. 39 del 15 maggio 2014 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, divenendo così esecutiva e operativa.

# 11. L'area delle ex caserme Passalacqua, Cavalli e Ghezzi, le analisi e l'ipotesi di valorizzazione attraverso l'accordo di programma

Perché la valorizzazione da parte di un Ente Locale di beni demaniali di proprietà dello Stato quali le ex Caserme? questa la prima domanda a cui si può tranquillamente rispondere con il fatto che la prospettiva che si apre dopo l'approvazione di un corpo normativo abbastanza ampio è sicuramente interessante; infatti dalla valorizzazione si possono trarre vantaggi economici attraverso la percentuale prevista dalla L. 410 che prevede un'aliquota variabile dal 5 al 15% del valore patrimoniale del bene valorizzato in capo al Comune, che nell'ultimissima interpretazione viene corrisposta all'Ente non più ad acquisizione dell'area da parte dello sviluppatore, ma a variante urbanistica approvata; si possono trarre vantaggi patrimoniali attraverso l'utilizzo dell'articolo 33 bis con conferimento a fondi d'investimento immobiliari, si possono strutturare accordi di programma ex articolo 34 del Dlgs 267/2000 e s.m.i. con il fine di trarne un utile sia con permuta, che ancora una volta con corrispettivi economici, si possono richiedere e valorizzare attraverso gli istituti del federalismo demaniale ex articolo 85 e/o federalismo culturale ex articolo 5 c. 5 e destinare a funzioni culturali. Il principio insito in tutti questi strumenti, chi più chi meno, è quello di dotare gli Enti locali, a fronte di minori trasferimenti da parte dello stato centrale di un proprio patrimonio disponibile da mettere a reddito secondo principi di miglior utilizzo in rapporto alle esigenze del territorio.

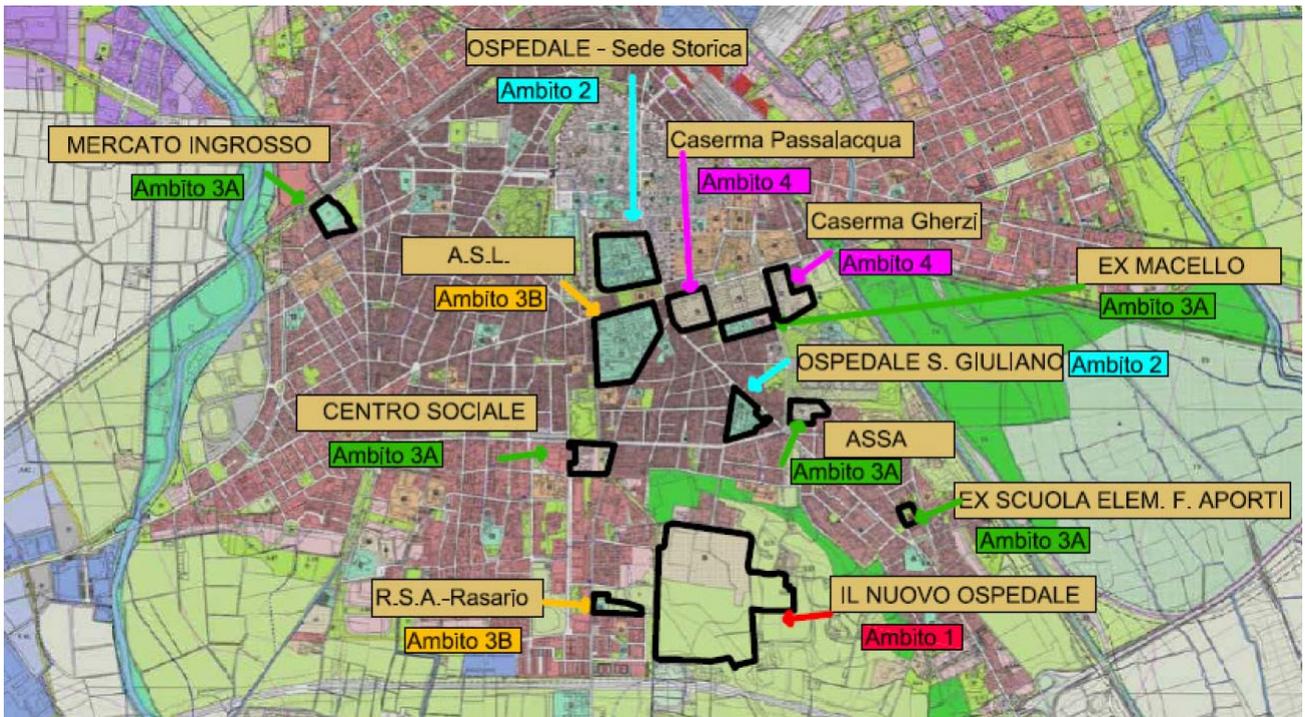
In tale ottica si è mosso il Comune di Novara, rimuovendo un precedente protocollo d'intesa siglato nel lontano 2008 con il quale si prevedeva, cosa che poi è effettivamente successa, l'inserimento dei plessi all'interno di un piano/programma denominato Città della Salute e della Scienza di Novara in cui due dei tre plessi, ovvero la Caserma Passalacqua e la Caserma Gherzi, entravano in tale pianificazione quali contenitori da valorizzare attraverso varianti ordinarie o semplificate ma senza una precisa destinazione, e concordando con l'Agenzia del Demanio un percorso volto alla definizione di un portafoglio immobiliare che potesse utilizzare anche quegli strumenti di finanza pubblica prevista dall'articolo 33 bis del DL 92/2011;

Così come si evince dal testo della deliberazione di Giunta Comunale n. 101 del 9 maggio 2013 in allegato E il Comune approvò un nuovo schema di protocollo d'intesa con l'Agenzia che operativamente si organizzò in un tavolo di lavoro che doveva promuovere:

- iniziative e azioni di sistema volte a favorire processi partenariati istituzionali e/o pubblico privato;
- azioni di concertazione istituzionale, anche con l'Amministrazione della Difesa, al fine di favorire nei processi di valorizzazione anche di immobili diversi da quelli di proprietà dell'Amministrazione e dell'Agenzia,
- percorsi valorizzativi del patrimonio immobiliare pubblico più idoneo e conveniente a verificare le condizioni del ricorso dei veicoli di finanza immobiliare;

Da subito e nelle more dell'attuazione dell'accordo, e al fine di far cessare l'inutilizzo di alcune parti delle strutture, il tavolo e le parti valutarono soluzioni gestionali anche di carattere temporaneo, nel rispetto del complessivo processo di valorizzazione; così facendo una palazzina Comando della Caserma Passalacqua fu data in concessione all'Amministrazione con il fine di riattarla e realizzare un ricovero temporaneo per i senzatetto della città che nel periodo invernale non avevano una loro struttura deputata, essendo il precedente dormitorio <guarda caso realizzato in uno degli immobili dell'ex Macello> non ritenuto più idoneo per le condizioni igieniche e ambientali. Analogo percorso è avvenuto per il piazzale centrale, la cosiddetta Piazza d'Armi, nella quale è in corso la progettazione di un parcheggio pubblico.

Nelle tavole seguenti le forme statiche di valorizzazione del primo accordo e le valutazioni dinamiche del secondo.



Gli interventi del Master Plan della Città della Salute - Disegno strategico complessivo

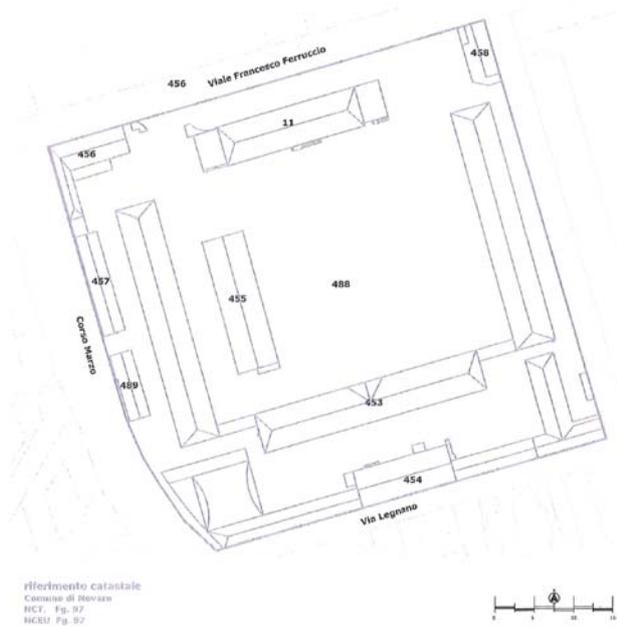
Una prima schedatura per conoscenza degli immobili di proprietà è servita per la costruzione di un portafoglio immobiliare comune in cui una parte degli immobili era oggetto di valorizzazione; successivamente ulteriori approcci conoscitivi volti a una due diligence del portafoglio immobiliare sono stati esperiti giungendo, in particolare per i compendi delle Caserme da avviare a variante, a studiare forme di valorizzazione che potessero razionalizzare ed efficientare la pubblica Amministrazione di Novara, divisa su sei sedi separate e distinte, quasi tutte in palazzi storici, con la creazione della cittadella amministrativa. La sfida era ed è di passare da oltre 12.000 mq. di SUL delle attuali sedi in circa 8.000 mq. in due palazzine della Caserma Passalacqua, utilizzando le superfici standard per gli Uffici Amministrativi e creando un front office unico per i servizi ai cittadini. L'acquisizione al patrimonio del Comune di tali palazzine sarebbe avvenuto attraverso o la cessione anticipata di standard urbanistico legato alla valorizzazione delle restanti porzioni.

Alcune soluzioni progettuali sono state ipotizzate, come per il Macello ma con un livello di approfondimento inferiore, per verificare da prima la fattibilità tecnica sotto l'aspetto quantitativo e successivamente l'appetibilità e la compatibilità delle funzioni private con le funzioni pubbliche, nonché l'analisi delle prime quali forme più remunerative per lo sviluppatore privato.

CASERMA PASSALACQUA, Viale F. Ferrucci - Viale Marzo - Via Legnano, Novara

RIELIEVO QUOTATO

SUPERFICI LORDE COMPLESSIVE



riferimento catastale  
 Comune di Novara  
 RIC1, Fog. 97  
 RIC2, Fog. 97

RIELIEVO QUOTATO					SUPERFICI LORDE COMPLESSIVE				
EDIFICIO A sup. lorda( mq )					totale				
	piano terra	piano primo	piano secondo	piano sottotetto non abitabile	564				
EDIFICIO A1					365				
	piano terra	piano primo	piano secondo	piano sottotetto non abitabile	365				
EDIFICIO A2					235				
	piano terra	piano primo	piano secondo	piano sottotetto non abitabile	235				
TOTALI COMPARTO A					1.164				
EDIFICIO B sup. lorda( mq )					3.092				
	piano terra	piano primo	piano secondo	piano sottotetto non abitabile	3.092				
TOTALI EDIFICIO B					3.092				
EDIFICIO C sup. lorda( mq )					274				
	piano terra	piano primo	piano secondo	piano sottotetto non abitabile	274				
EDIFICIO D					934				
	piano terra	piano primo	piano secondo	piano sottotetto non abitabile	934				
TOTALI COMPARTO C-D					1.208				
EDIFICIO E sup. lorda( mq )					2.041				
	piano terra	piano primo	piano secondo	piano sottotetto non abitabile	2.041				
TOTALI EDIFICIO E					2.041				
EDIFICIO F sup. lorda( mq )					4.455				
	piano terra	piano primo	piano secondo	piano sottotetto non abitabile	4.455				
EDIFICIO F1					4.080				
	piano terra	piano primo	piano secondo	piano sottotetto non abitabile	4.080				
EDIFICIO F2					4.080				
	piano terra	piano primo	piano secondo	piano sottotetto non abitabile	4.080				
TOTALI COMPARTO F					13.015				
TOTALE SUPERFICI LORDE COMPLESSIVE					23.519				

La preventiva verifica da parte di fondi pubblici quali quelli ministeriali "Invimit" con le condizioni e gli scenari previsti dall'Amministrazione Comunale, ancora da tradurre in un masterplan ma già ben concretizzati, hanno di fatto condotto all'abbandono consensuale del protocollo e dell'utilizzo dei veicoli di finanza immobiliare. Il lavoro svolto non è tuttavia stato perso in quanto gli scenari sviluppati e gli approfondimenti dei quadri esigenziali hanno sondato l'ipotesi non dell'abbandono del progetto di riqualificazione e di recupero dei compendi ma di un cambio di strumento che, ancorché più classico, consentiva di meglio gestire la trasformazione. Si è così giunti a costruire un modello che abbia come intento sempre la valorizzazione dei compendi, abbinato alla spending review delle Amministrazioni, coinvolgendo anche la Difesa, che utilizzando il Partenariato Pubblico e quale strumento l'Accordo di Programma ex articolo 34 Dlgs 267/2000 e s.m.i. consenta all'Amministrazione l'acquisizione degli immobili al proprio patrimonio, con la formula mista della permuta, del federalismo culturale e al Demanio l'avvio della valorizzazione con contestuale variante urbanistica ad hoc all'interno delle procedure dell'AdP. Di tale percorso è stato redatto e condiviso un iter, di seguito schematizzato, e un action plan per la consultazione preliminare di tutti i soggetti coinvolti. Con deliberazione di Giunta Comunale n. 300 del 5 novembre 2014 si è formalmente promosso l'Accordo di Programma.

**ITER ACCORDO DI PROGRAMMA  
'CASERME PASSALACQUA, GHERZI e CAVALLI' NOVARA**

**Iniziativa di ricorso e promozione dell'accordo di programma**

Sindaco del Comune di Novara, prospetta il ricorso all'accordo di programma (articolo 4, Deliberazione G.R. Piemonte, 24 novembre 1997, n. 27-23223) e, una volta accertato di essere lui il titolare della competenza primaria/prevalente, ne promuove l'accordo (articolo 34, comma 1 del Dlgs 267/2000 + articolo 4.3-4.4. Dgr).

La richiesta deve definire il contenuto dell'accordo (articolo 4.1 + 3.1 DGR).

Egli convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate. (articolo 34, comma 3 Dlgs 267/2000 + art. 5 D.G.R.).



**Sindaco nomina il responsabile del procedimento**

(Articolo 4.5 – 4.6 + articolo 6 D.G.R.)

- in parallel -

**Istanza articolo 5, comma 5 Dlgs 85/2010**

**Predisposizione schede Strumenti Urbanistici Esecutivi**



**Convocazione 1° Conferenza**

Rappresentanti di tutte le amministrazioni interessate (articolo 5 D.G.R.): Comune di Novara, Agenzia del Demanio, MIBACT, Regione Piemonte, Provincia di Novara, Arpa, ASL.



**Pubblicazione avviso di avvio del procedimento**

Il responsabile del procedimento cura la pubblicazione sul B.U. della Regione dell'avviso di avvio del procedimento, subito dopo la conclusione della prima seduta della conferenza (articolo 5.7 e 5.8 Dgr).



**Tavolo tecnico Variante di Valutazione Ambientale Strategica**

Output: Definizione elaborati di variante

**Istituzione Tavolo tecnico articolo 5, comma 5 Dlgs 85/2010**

Output: Definizione del programma di valorizzazione

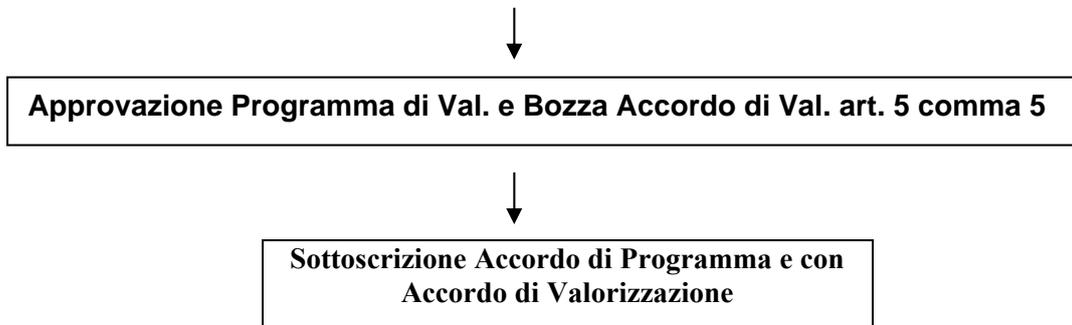


**Convocazione 2° conferenza**

Output: approvazione variante e acquisizione programma di valorizzazione



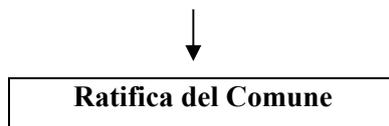
Atta a definire le controdeduzioni in caso di osservazioni



Sottoscrizione da parte del Comune di Novara, Agenzia del Demanio, Regione Piemonte, MIBACT (articolo 7.5 e 7.6 D.G.R.). Per quanto riguarda l’Agenzia, la firma deve essere apposta dal Responsabile Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato, entro il limite di euro 2.500.000 (articolo 20, p. 3.7 regolamento di amministrazione e contabilità + macro processo DI.09.03 Valorizzazioni), oppure dal Direttore Regionale su apposita delega del Direttore dell’Agenzia (articolo 19 p. 1 regolamento).

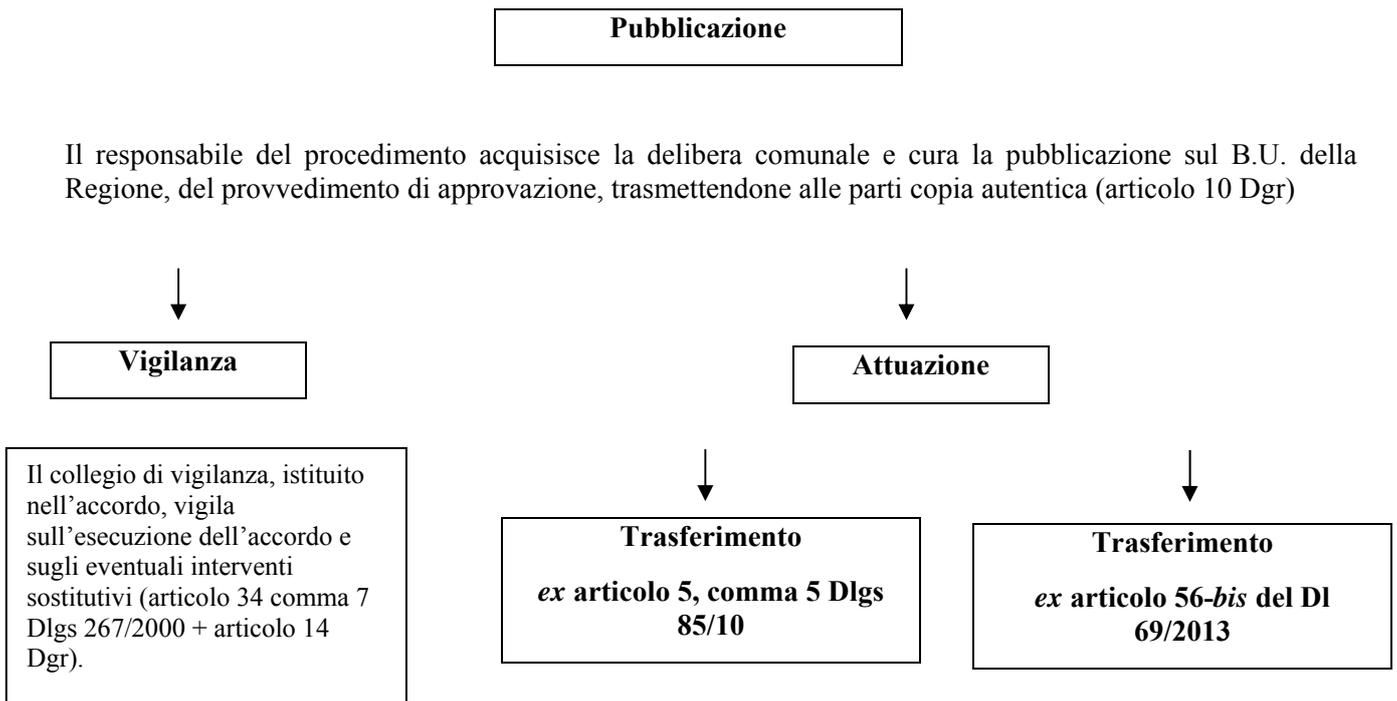


Approvazione fatta con atto del Sindaco (articolo 34, comma 4 del Dlgs 267/2000 + articolo 8.1 Dgr). Se l’accordo determina variazioni a strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica, è comunque approvato dal Presidente della Giunta Regionale (articolo 8.2 Dgr)



Ove l’accordo comporti variazione degli strumenti urbanistici, entro 30 gg. dall’approvazione, il Consiglio Comunale ratifica l’adesione del Sindaco all’Accordo, a pena di decadenza (articolo 9 c.4 L.R. Piemonte n. 43/1994 + articolo 34, comma 5 Dlgs 267/2000).

Il Consiglio Comunale approva lo schema dell’Atto di trasferimento.

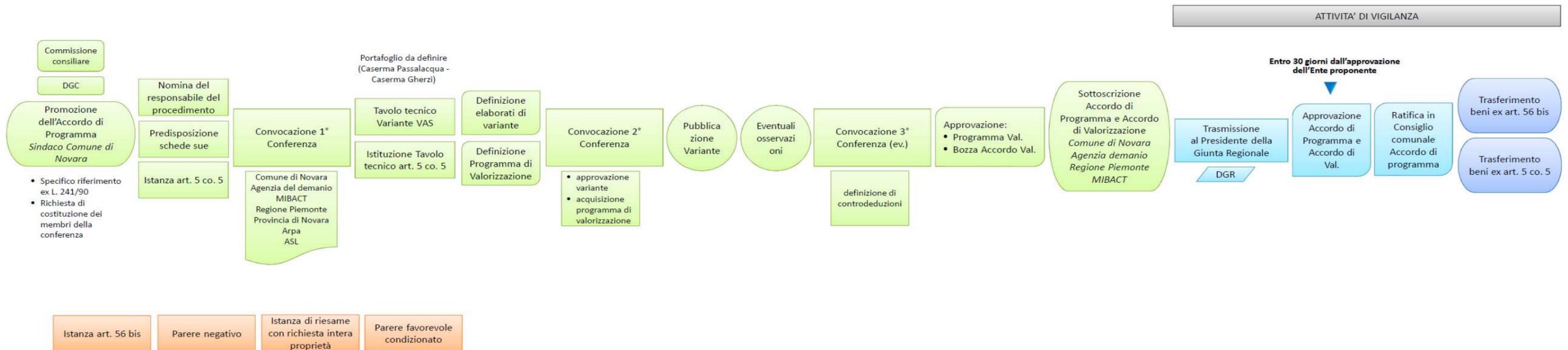


Nello schema di cui sopra sono ben evidenziati i passaggi e i soggetti coinvolti nel percorso, che in prima istanza sono riconducibili alla Regione Piemonte, alla Provincia di Novara, al Comune di Novara <Promotore dell'Accordo e Responsabile Unico del Procedimento>, del Ministero per i Beni Ambientali e Culturali - Soprintendenza per i Beni Architettonici, ARPA e ASL, alla suddivisione dei compiti e delle competenze con in parallelo l'apertura di due tavoli separati di lavoro ma che interagiscono a livello di Conferenze dei Servizi e a cui è assegnato il compito della predisposizione, discussione e verifica degli elaborati e dei loro contenuti, relativi alle Varianti e VAS <tavolo 1>, alla definizione del programma di valorizzazione ex articolo 5 comma 5 del Dlgs 85/2010. Il tutto con tempistiche ridotte considerando la mole di documenti e le procedure di variante.

Ad oggi la indizione dei tavoli preliminari la conferenza è in fase di preparazione; il ritardo sul timing pensato a novembre deriva dal fatto di dover inserire anche il compendio della terza struttura che è di fatto la Caserma Cavalli a oggi ancora in uso alla difesa anche se operativamente non ospita più alcun reparto e che è in fase di dismissione e passaggio all'Agenzia del Demanio.

Questo significa aggiungere al lavoro iniziale fatto dai tavoli del precedente protocollo l'analisi della Cavalli e rivedere alla luce della valorizzazione di ulteriori mq. 50.000,00 circa funzioni e standard.

Concept Plan – attività funzionali alla predisposizione e stipula dell'Accordo di Programma e contestuale attività di vigilanza





3. le modalità di trasformazione dell'area secondo un mix funzionale di destinazioni in parte pubbliche <standard e servizi> e in parte private che si rapportino correttamente con il tessuto urbano e con le funzioni esistenti; qualora tali trasformazioni siano previste all'interno di un crono programma che ne prevede l'attuazione per parti, dette parti dovranno essere unitarie e funzionali e dotate dei relativi standard urbanistici;
4. come il progetto si rapporti con le attività socio economiche dell'area con particolare riguardo alla struttura mercatale esistente e con le restanti attività commerciali e con quelle residenziali;
5. quale equilibrio si è prescelto tra morfologia urbana e le funzioni di cui si prevede l'insediamento, con l'obiettivo di creare spazi interconnessi, vitali, fruibili serviti da standard e servizi corrispondenti alle destinazioni d'uso previste, anche attraverso.

Preferibilmente, sia per strategia che gerarchia nella scelta delle funzioni da insediare, le eventuali funzioni pubbliche e/o standard dovrebbero essere orientate ai servizi per la collettività e per il quartiere con riguardo ad alcune fasce sociali, quali ad esempio i giovani e le loro esigenze.

Seguendo tali indicazioni é stato predisposto l'avviso pubblico, il disciplinare di gara, gli allegati di ausilio alla redazione dell'offerta <relazioni e elaborati grafici>; omettendo la corposa documentazione redatta e le verifiche effettuate di seguito le modalità sondate per raggiungere il risultato, che sono state inserite all'interno del documento cardine che é il disciplinare di gara. Tre sono le richieste cardine dell'Amministrazione: 1) l'offerta economica, 2) l'offerta tecnico - qualitativa, e 3) il piano economico finanziario dell'intervento. Per l'offerta tecnica si é optato per la richiesta di un progetto i contenuti minimi della pianificazione particolareggiata e del progetto preliminare contenente: la relazione urbanistica illustrativa generale, la relazione tecnica, lo studio di carattere ambientale, le planimetrie generali, gli elaborati grafici, il calcolo sommario della spesa dell'investimento e il curriculum del soggetto proponente nel campo delle attività proposte. Per il caso di specie si é pensato ad un mix ponderale tra offerta tecnica ed economica paria 60 punti l'offerta economica e 40 punti l'offerta tecnico qualitativa.

Per l'offerta economica Il punteggio da attribuire lo si é pensato applicando la formula che consente di rapportare proporzionalmente le offerte secondo un criterio decrescente, dalla migliore offerta, che ottiene il punteggio massimo prevista alla minore offerta, che otterrà un punteggio secondo la seguente formula:

$$X = P_i \times 60 / P_m$$

dove:

$P_i$  = prezzo dell'offerta  $i$ -esima presa in considerazione

$P_m$  = prezzo migliore offerto

Per l'offerta tecnica di seguito gli elementi di valutazione:

Descrizione	punteggio massimo	sub-punteggio massimo
<b>A) qualità tecnica della proposta</b>	<b>18</b>	
<b>A.1)</b> qualità della soluzione progettuale sotto il profilo urbanistico -ambientale in relazione alle prescrizioni del piano regolatore nonché alle: soluzioni compositive, soluzioni tipologico – insediative, al verde pubblico e all'arredo urbano, alla qualità architettonica. Inserimento e rapporto con il contesto circostante		8
<b>A.2)</b> qualità della soluzione progettuale in termini di distribuzione volumetriche, caratteristiche estetiche e funzionali		5
<b>A3)</b> miglioramento delle relazioni urbane che prevedono la realizzazione di nuovi spazi e punti di collegamento con la città e realizzazione di spazi collettivi di pubblica utilità di proprietà privata ma aperti all'uso pubblico, senza oneri manutentivi da parte del Comune (piazze, strutture sociali e/o ricreative, ecc), destinati ad attività di aggregazione sociale, a servizio del quartiere e/o al tempo libero per i giovani		5
<b>B) qualità ambientale della proposta</b>	<b>14</b>	
<b>B1)</b> riduzione (espressa in termini di giorni) dei tempi di rimozione dell'eternit presente nell'area rispetto ai tempi massimi previsti dall'Amministrazione (6 mesi – 180 giorni - dalla data di stipulazione dell'atto di compravendita)		8
<b>B2)</b> previsione di interventi che prevedono l'introduzione di eco-innovazioni per il contenimento degli impatti ambientali e per la riduzione del consumo delle risorse non rinnovabili		6
<b>C) valutazione complessiva dell'iniziativa imprenditoriale e del piano industriale proposto</b>	<b>8</b>	

<b>C1)</b> cronoprogramma proposto per l'esecuzione dell'intervento (riduzione espressa in termini di mesi rispetto al termine massimo pari a 7 anni - 84 mesi)		3
<b>C2)</b> piano occupazionale, capacità di creare posti di lavoro espressi in U.L.A. (unità lavorative annue) entro massimo 5 anni dalla stipula dell'atto di compravendita, disponibilità del proponente ad impiegare personale locale, se in possesso delle necessarie competenze		5

Il valore complessivo delle offerte tecnico qualitative verrà determinato sulla base delle formule sotto indicate.

Per quanto attiene agli elementi e sub-elementi di cui alle lettere **A)**, **B2)** e **C2)** oggetto di valutazione discrezionale, si applicherà la seguente formula

nella quale:

$$C(a) = \sum_n [W_i \times V(a)_i]$$

- ✓ **C(a)** rappresenta l'indice di valutazione della Proposta Tecnico Qualitativa;
- ✓ **n** rappresenta il numero totale degli elementi di valutazione;
- ✓ **W<sub>i</sub>** rappresenta il peso dell'i-esimo elemento di valutazione;
- ✓ **V(a)<sub>i</sub>** rappresenta il coefficiente della prestazione della Proposta Tecnico Qualitativa (a) rispetto all'i-esimo elemento di valutazione;
- ✓  $\sum$  rappresenta la sommatoria.

I coefficienti **V(a)<sub>i</sub>** sono determinati secondo il metodo di cui all'Allegato I, lettera a) punto 4, al D.P.R. 207/2010, attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli Commissari, secondo il criterio di seguito indicato:

- coefficiente = 0,00 → caratteristiche non adeguate;
- coefficiente = 0,20 → caratteristiche poco adeguate;
- coefficiente = 0,40 → caratteristiche sufficienti;
- coefficiente = 0,60 → caratteristiche buone;
- coefficiente = 0,80 → caratteristiche ottimali;
- coefficiente = 1,00 → caratteristiche eccellenti.

Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni singola proposta Tecnico Qualitativa da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad 1 la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Per quanto attiene agli elementi e sub-elementi di cui alle lettere **B1)** e **C1)**, il punteggio sarà attribuito proporzionalmente secondo la seguente formula:

$$P_i = (O_{migli}/O_i) \times P_{max}$$

nella quale:

- ✓ **P<sub>i</sub>** è il punteggio del singolo offerente;
- ✓ **O<sub>migli</sub>** è l'offerta migliore;
- ✓ **O<sub>i</sub>** è l'offerta del partecipante a cui viene attribuito il punteggio;
- ✓ **P<sub>max</sub>** è il punteggio massimo

All'aggiudicatario verranno richiesti precisi impegni, da inserire nelle condizioni di compravendita, con il fine di vedere realizzato l'intervento di riqualificazione e trasformazione dell'area ceduta; esse sono:

- la predisposizione del previsto Strumento Urbanistico Esecutivo e le successive fasi progettuali, nel rispetto delle norme vigenti, in conformità all'offerta tecnico-qualitativa presentata in sede di gara, assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo. Sono fatte salve lievi variazioni progettuali che si dovessero rendere necessarie in virtù dell'andamento del mercato, purché le stesse non siano tali da alterare in modo sostanziale l'impostazione e la qualità progettuale proposta in sede di gara e risultante dall'offerta tecnico-qualitativa presentata;
- la predisposizione del progetto degli interventi previsti, con un grado di precisione corrispondente a quello del progetto definitivo (così come definito dal Dpr n. 207/2010 Regolamento di esecuzione e attuazione del Codice dei Contratti Pubblici), entro il termine massimo di 24 (ventiquattro) mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di compravendita ovvero entro il minor termine previsto nel cronoprogramma presentato, fermo restando che in tale arco temporale è da intendersi compreso il tempo di redazione e approvazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) previsto dalla scheda d'area S13 del vigente PRG.

- la realizzazione l'intero intervento di trasformazione previsto entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla data di approvazione definitiva dello Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) da parte del Comune ovvero entro il minor termine previsto nel crono programma presentato. Sono fatte salve eventuale proroghe concesse dall'Amministrazione motivate da cause di forza maggiore o comunque non imputabili alla volontà dell'aggiudicatario;
- l'assunzione di ogni rischio derivante dal conseguimento e dall'approvazione di ogni stadio progettuale previsto dalla normativa vigente da parte delle competenti Autorità, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi di trasformazione del complesso immobiliare di cui all'offerta tecnico-qualitativa presentata in sede di gara, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte del Comune di Novara e di altri enti pubblici, restando in ogni caso inibita al contraente la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni;
- a eseguire l'intervento di trasformazione e valorizzazione dell'area nel rispetto delle previsioni e dei parametri stabiliti dal PRG;
- a eseguire le fasi di progettazione e gli interventi di trasformazione entro prestabiliti termini temporali, risultanti dall'offerta tecnico-qualitativa (in particolare, cronoprogramma) presentata in sede di gara, ed a fornire al Comune la documentazione attestante l'avvenuta regolare ultimazione degli stessi;
- a trasferire gli obblighi ed impegni a proprio carico concernenti l'attuazione degli interventi di trasformazione del complesso immobiliare di che trattasi, assunti in sede di gara, nella convenzione da stipularsi con il Comune di Novara atta a regolare l'attuazione del previsto Strumento Urbanistico Esecutivo;
- ad autorizzare l'accesso al complesso immobiliare da parte di rappresentanti ed incaricati dal Comune di Novara al fine di verificare il regolare adempimento degli obblighi assunti concernenti la bonifica delle esistenti coperture in cemento amianto, entro i termini temporali risultanti dall'offerta tecnico-qualitativa presentata in sede di gara, nonché, in caso di mancato adempimento entro i termini prestabiliti, a consentirne l'esecuzione in via sostitutiva da parte del Comune, fatti salvi i conseguenti profili risarcitori;
- a inserire negli eventuali atti di locazione e/o trasferimento della proprietà dell'area il vincolo all'utilizzo della medesima e dei fabbricati che vi insisteranno secondo la destinazione prevista nella proposta tecnico-progettuale presentata in sede di gara, nonché inserire nei medesimi atti l'assunzione degli obblighi e dei divieti stabiliti dall'Amministrazione alienante e di quelli assunti dall'aggiudicatario medesimo;
- a trasferire la proprietà del complesso immobiliare, nel triennio successivo alla data di stipulazione dell'atto di compravendita, solo previo nulla osta del Comune, il cui rilascio rimane subordinato alla verifica del possesso da parte del soggetto acquirente/subentrante dei medesimi requisiti previsti per la partecipazione alla gara.;

L'offerente, già con la partecipazione alla procedura di gara, si impegnerà altresì a presentare, al momento della stipulazione del contratto di compravendita, quanto segue: le polizze fideiussorie a garanzia dello smaltimento dell'eternit e della redazione della progettazione in termini e tempi stabiliti dall'offerta.

È un dato acquisito che l'attuale crisi del settore immobiliare sia di natura strutturale e che presumibilmente avrà una durata più lunga dei normali cicli; la stessa ha una influenza negativa per il mercato privato ma coinvolge anche il settore pubblico che di solito ne è il motore trainante attraverso la realizzazione di opere pubbliche e dell'housing sociale. Il patrimonio immobiliare pubblico, molto differenziato e che ha una classificazione risalente al codice civile, va gestito e reso efficiente, pur tenendo conto delle limitazioni legislative, e messo a reddito sul mercato, dovendo però rispettare l'obbligo di soddisfare comunque esigenze di natura sociale in generale. La riflessione fatta è sia in termini economici e finanziari che in termini di rendimento e abbraccia la contrapposizione tra i costi di gestione e quelli sociali di degrado delle nostre città e delle aree deboli in cui sono presenti; in tal senso lo sviluppo naturale di tali patrimoni è la loro valorizzazione per essere destinati a diverse esigenze.

La situazione contingente e i modelli europei ne impongono un migliore utilizzo e giocoforza una loro razionalizzazione; ergo una loro alienazione o cessione di diritti reali. Ciò comporta un organico processo di valorizzazione che mette in gioco le componenti fondamentali della programmazione e della pianificazione della città, allocare nuove funzioni in tessuti urbani degradati o periferici delle città come sempre avviene nel caso dei grandi contenitori dismessi e soprattutto chiama in soccorso il capitale privato dello sviluppatore o del fondo per rendere fattibile l'intervento, occorrendo di fatto elevati livelli d'investimento per dare vita al ciclo virtuoso della riqualificazione urbana.

Una possibilità per dare vita a questo ciclo è il coinvolgimento del mercato sin dalle prime scelte decisionali sulla destinazione delle aree e sui processi di valorizzazione, impostando le varianti urbanistiche secondo modelli gestionali che tengano in debito conto le aspettative del mercato e temperando le finalità pubbliche e le ricadute delle scelte sulla città. In tal senso varianti urbanistiche mirate e celeri, si pensi ai circa 5 mesi del Macello Civico, e l'utilizzo di modelli e schemi derivanti dal Codice dei contratti e dal suo regolamento per la selezione del contraente/acquirente che diviene di fatto il partner nell'operazione di riqualificazione sono sicuramente mezzi in grado di proporre, a fronte di un esito positivo della valorizzazione, ipotesi di sviluppo della città, del proprio territorio sia in termini economici che in termini sociali.

## BIBLIOGRAFIA

**M. Ricchi** - *Il trasferimento del rischio operativo nelle concessioni 2.0 per effetto della nuova Direttiva 2014/23/UE: dimensionamento, limitazioni e monitoraggio per evitare la nullità delle operazioni di finanza di progetto e di PPP* – Atti Forum Infrastrutture 2014 – Workshop: “*Il Partenariato Pubblico Privato 2.0: come redigere i nodi e contratti alla luce della nuova direttiva comunitaria in materia di concessioni*” – 27/11/2014 Roma

**M.G. Greco** – *Chiarimenti sull’istituto giuridico di concessione nella Direttiva 2014/23/UE. Il rischio operativo nel rapporto concessorio*

**L. Bisio, D. Valerio** – *Il Partenariato pubblico privato e la contabilizzazione: il rischio quale elemento cardine*”, in “Diritto e Pratica Amministrativa” – speciale 11/12 novembre/dicembre 2014

M. Nicolai, D. Valerio – *Gli incentivi al partenariati pubblico privato: il ruolo degli enti locali*”, in “Diritto e Pratica Amministrativa” – speciale 11/12 novembre/dicembre 2014

Unità Tecnica Finanzia Di Progetto – UTFP: 100 domande e risposte – Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica -

## **APPENDICE**

### **ALCUNI ATTI AMMINISTRATIVI ADOTTATI PER I CASI DI CUI AI PUNTI N. 9 E 10**

- A. Determina a contrarre per l'approvazione dell'avviso della Manifestazione d'interesse area ex Macello Civico;**
- B. Approvazione PdAV 2013 - 2015 con contestuale adozione variante urbanistica ex Civico Macello;**
- C. Delibera di Approvazione definitiva della Variante Urbanistica ex Macello Civico;**
- D. La Determina a contrarre per l'alienazione dell'ex Macello Civico;**
- E. Delibera di approvazione dello schema di Protocollo d'Intesa con l'Agenzia del Demanio per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico delle Caserme;**
- F. Delibera di promozione dell'Accordo di Programma per la valorizzazione delle Caserme.**

**A. Determina a contrarre per l'approvazione dell'avviso della Manifestazione d'interesse area ex Macello Civico;**

Comune di Novara

**Determina Progettazione e Pianificazione Urbanistica/0000038  
del 17/12/2012**Area / Servizio  
Urbanistica ed Edilizia  
Privata (09.UdO)

Proposta Istruttoria

Unità Urbanistica ed Edilizia  
Privata (09.UdO)

Proponente Mariani

Servizio Governo del  
Territorio

Nuovo Affare <input type="checkbox"/>
Affare Precedente <input type="checkbox"/>
Prot. N. _____ Anno _____
Cat. _____ Classe _____ Art. _____
Prot. N. _____ del _____
Cat. _____ Classe _____ Art. _____

**Oggetto:** Recupero, riqualificazione, valorizzazione, cessione e trasformazione urbanistica dell'area dell'ex Macello Comunale.  
Nomina del RUP e contestuale approvazione dello schema di avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse.

Allegati: SI x NO  n° 5**IL DIRIGENTE**

**Richiamata** la deliberazione della Giunta Comunale n. 332 in data 6/12/2012, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale sono stati approvati gli indirizzi operativi per il competente Servizio Governo del Territorio concernenti il recupero, la riqualificazione, la valorizzazione, la cessione e la trasformazione urbanistica dell'area dell'ex macello comunale, prevedendo l'adozione di strumenti che privilegino il coinvolgimento di operatori privati e che stimolino e favoriscano la partecipazione e la consultazione del maggior numero possibile di operatori economici;

**Ricordato che:**

- con il soprarichiamato atto e' stata prevista l'effettuazione di un'indagine esplorativa di carattere tecnico volta ad accertare la sussistenza dell'interesse da parte di soggetti privati al recupero, alla riqualificazione, alla trasformazione urbanistica e all'acquisizione dell'area, oltre che ad acquisirne le ipotesi e soluzioni progettuali, anche corredate da analisi di sostenibilità economico-finanziaria, al fine di procedere alle necessarie valutazioni circa la modifica della destinazione urbanistica dell'area o di porzioni della stessa e la cessione/concessione della medesima;
- con la medesima deliberazione, ed esattamente al punto 2 del deliberato si sono demandati al Dirigente del Governo del Territorio l'adozione degli atti gestionali inerenti e conseguenti, tra i quali la nomina del Responsabile Unico del Procedimento.

**Visto** lo schema di avviso pubblico e la relativa documentazione tecnica a corredo predisposti dal Servizio, volti a far conoscere gli intendimenti e le necessità dell'Amministrazione e a stimolare e sollecitare la presentazione di manifestazioni di interesse da parte di soggetti privati, documentazione all'uopo predisposta dal Servizio Governo del Territorio, che si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale, e ritenuto la stessa meritevole di approvazione, in quanto rispondente alle esigenze del servizio e agli intendimenti dell'Amministrazione; tale documentazione nello specifico risulta essere la seguente:

- lo schema di avviso pubblico esplorativo;
- la Relazione contenente gli Elementi a supporto della redazione degli elaborati inerenti la manifestazione d'interesse con allegati:
  - l'Elaborato 1 - Stralcio della planimetria catastale Fg. 96/97 - scala 1:1000;
  - l'Elaborato 2 - Stralcio foto aerea - scala 1:1000;
  - l'Elaborato 3 - Planimetria Aerofotogrammetrica - scala 1:500;
  - l'Elaborato 4 - Contenuti del PRG vigente e scheda d'area S13 - scala 1:2000;
  - l'Elaborato 5 - Planimetria Piano Terra Esistente - Scala 1:500;
  - l'Elaborato 6 - Prospetti Ex Macello - scala 1:200
- la Documentazione Fotografica 1 - I padiglioni dell'ex Macello Civico;
- la Documentazione Fotografica 2 - Le coperture dei padiglioni <lo stato di conservazione dell'amianto;

**Rilevato che:**

- l'avviso pubblico esplorativo ha, per l'Amministrazione Comunale, l'intendimento di avviare un processo che giunga al recupero e alla trasformazione del comparto secondo modelli organizzativi che contemperino: la necessità di conservare le architetture di interesse documentario dell'ex macello; l'esigenza pressante di procedere alla bonifica delle esistenti coperture in cemento amianto, per la tutela della sicurezza e della sanità della popolazione; la formulazione di proposte di localizzazione di funzioni plurime e destinazioni in parte pubbliche e in parte private, con i relativi servizi e standard, l'inserimento organico delle proposte di valorizzazione all'interno del tessuto economico dell'area con particolare riferimento alla struttura mercatale e delle attività commerciali esistenti;
- i soggetti ammessi sono di norma quelli singoli, associati, raggruppati, società, consorzi, società cooperative, consorzi di cooperative di produzione e lavoro, ecc.;
- per poter presentare la propria manifestazione d'interesse dovranno essere inviati, in busta chiusa, i documenti di cui al punto 3 - modalità di partecipazione 1° comma, lettere a., b., c., e d. entro e non oltre le ore 12 di giovedì 31 gennaio 2013;
- le modalità di valutazione delle proposte di trasformazione, acquisizione e valorizzazione sarà effettuata dal Responsabile del Procedimento, coadiuvato da una Commissione appositamente costituita secondo i criteri previsti dal 1° comma del punto 4 dello schema di avviso;
- l'avviso è finalizzato alla ricezione delle manifestazioni d'interesse e non instaura alcun procedimento preselettivo, non è vincolante per la PA, non indice alcuna procedura di affidamento ne prevede graduatorie o punteggi o classificazioni di merito;
- le proposte di manifestazione sono acquisite dalla PA senza compensi e potranno essere utilizzate in tutto o in parte quali indagini per la predisposizione della futura eventuale variante di PRG volta alla valorizzazione dell'area;
- al termine della procedura di valorizzazione e modifica di destinazione urbanistica l'Amministrazione si riserva altresì di procedere alla cessione dell'intera area o di porzioni di essa e dei suoi fabbricati secondo procedure di evidenza pubblica;
- l'avviso pubblico esplorativo sarà promosso attraverso un'ampia pubblicità affinché il maggior numero di soggetti possa parteciparvi; per esso sarà istituita un'apposita sezione sul sito web istituzionale del Comune di Novara, per estratto all'Albo Pretorio del Comune di Novara, e verrà divulgato sui quotidiani e alle associazioni e secondo eventuali ed ulteriori modalità ritenute congrue;

**Ritenuto** pertanto di adottare i provvedimenti conseguenti, ovvero la nomina del Responsabile Unico del Procedimento, che s'individua nella figura del Funzionario Tecnico del Servizio UOC Pianificazione, Programmazione - Programmi Integrati - Progetti Speciali arch. Mario Mariani e procedere all'approvazione

degli atti costituenti l'Avviso al fine di addvenire alla sua pubblicazione secondo le forme più idonee poc' anzi enunciate;

**Precisato** che la presente determinazione diventa immediatamente efficace ed esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile;

**Acquisito** il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del presente provvedimento, come risulta dall'apposita annotazione a margine della presente;

**Visto** altresì l'art. 107 comma 3° del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000 T.U.E.L. in merito alla competenza dirigenziale nella determinazione di approvazione dell'Avviso,

**D E T E R M I N A**

Per quanto in preambolo enunciato e qui interamente richiamato:

- 1) di individuare quale Responsabile Unico del Procedimento il Funzionario Tecnico del Servizio UOC Pianificazione, Programmazione – Programmi Integrati – Progetti Speciali arch. Mario Mariani
- 2) di approvare, per le motivazioni di cui alla premessa, lo schema di avviso pubblico e la relativa documentazione tecnica a corredo, volti a stimolare e sollecitare la presentazione da parte di soggetti privati di manifestazioni di interesse al recupero, alla riqualificazione, alla trasformazione urbanistica e all'acquisizione dell'area dell'ex macello comunale, che si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale; tale documentazione nello specifico risulta essere la seguente:
  - lo schema di avviso pubblico esplorativo;
  - la Relazione contenente gli Elementi a supporto della redazione degli elaborati inerenti la manifestazione d'interesse con allegati:
    - l'Elaborato 1 - Stralcio della planimetria catastale Fg. 96/97 - scala 1:1000;
    - l'Elaborato 2 - Stralcio foto aerea - scala 1:1000;
    - l'Elaborato 3 - Planimetria Aerofotogrammetrica - scala 1:500;
    - l'Elaborato 4 - Contenuti del PRG vigente e scheda d'area S13 - scala 1:2000;
    - l'Elaborato 5 - Planimetria Piano Terra Esistente - Scala 1:500;
    - l'Elaborato 6 - Prospetti Ex Macello - scala 1:200
  - la Documentazione Fotografica 1 – I padiglioni dell'ex Macello Civico;
  - la Documentazione Fotografica 2 - Le coperture dei padiglioni <lo stato di conservazione dell'amianto>;
- 3) di stabilire che il suddetto avviso venga pubblicato in un'apposita sezione sul sito web istituzionale del Comune di Novara, per estratto all'Albo Pretorio del Comune di Novara, e verrà divulgato sui quotidiani e alle associazioni e secondo eventuali ed ulteriori modalità ritenute congrue
- 4) avverso il presente provvedimento può essere presentato ricorso ordinario, entro 60 giorni dalla pubblicazione del presente atto, al TAR Piemonte nei modi previsti dal D. Lgs. vo 2 luglio 2010 n. 104 e s.m.i., e straordinario al Presidente della Repubblica nei modi previsti dal DPR 24 novembre 1971 n. 1199.

  
**IL DIRIGENTE**  
 Arch. Maurizio FODDAI

E' parte integrante della determinazione dirigenziale  
 n. **Progettazione e Pianificazione Urbanistica/0000038 del 17/12/2012**

**SERVIZIO PROPONENTE:**  
 Urbanistica ed Edilizia Privata (09.UdO)

**PARERE TECNICO** (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e smi)

Si esprime parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara, 17/12/2012



**IL DIRIGENTE SERVIZIO**  
 Arch. Maurizio Foddai

**SERVIZIO BILANCIO**

Sulla proposta della determinazione in oggetto:

In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere *favorevole*

Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Novara, *refohm*

**IL DIRIGENTE**

Determinazione non soggetta a visto di regolarità contabile

Data 28/12/2014 Il Dirigente [firma]

---

**Riservato al Servizio Finanziario**  
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

Preso conoscenza del provvedimento sopra riportato appone, ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, il

**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE**  
 attestante la copertura finanziaria di

Attività - Azione			
<b>39-1</b>			
<b>39-1-1</b>			
Tipologia - Anno - CdR - Intervento/Risorsa - Capitolo - Articolo	€	del Bilancio	Impegno / Accertamento N.
Non soggetta a visto contabile	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		

e rende esecutiva la determinazione.

Data \_\_\_\_\_ **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

**B. Approvazione PdAV 2013 - 2015 con contestuale adozione variante urbanistica ex Civico Macello;**



**COMUNE DI NOVARA**

Estratto dal Verbale delle Deliberazioni del Consiglio Comunale

Deliberazione N° 59

**OGGETTO**

**APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 16BIS DELLA L.R. N. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.**

L'anno duemilatredici, mese di OTTOBRE, il giorno VENTITRE, alle ore 9,25, nella sala consiliare del Palazzo Municipale si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ORDINARIA seduta PUBBLICA.

L'avviso di convocazione con l'elenco degli oggetti da trattare, è stato consegnato in tempo utile a tutti i Consiglieri Comunali, è stato affisso all'Albo Pretorio ed è stato spedito al Signor Prefetto di Novara.

Presiede il Presidente, Sig. Massimo BOSIO.

Assiste il Segretario Generale, Dott.ssa Maria Angela Danzi.

All'inizio della discussione della presente delibera risulta **presente** il Sindaco, Dr. Andrea BALLARÉ, ed inoltre dei seguenti trentadue Consiglieri in carica assegnati al Comune:

- |                       |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1) ANDRETTA Daniele   | 12)GATTI Cesare       | 23)PISANO Carlo       |
| 2) ARALDA Donatella   | 13)LANZO Riccardo     | 24)PRONZELLO Roberto  |
| 3) ARNOLDI Isabella   | 14)LIA Michele        | 25)REALI Alfredo      |
| 4) BOSIO Massimo      | 15)MONTEGGIA Riccardo | 26)ROSSETTI Livio     |
| 5) BRIVITELLO Roberto | 16)MOSCATELLI Silvana | 27)SANTORO Filiberto  |
| 6) CANELLI Alessandro | 17)MURANTE Gerardo    | 28)SONCIN Mirella     |
| 7) COGGIOLA Paolo     | 18)NEGRI Alessandro   | 29)SPANO Roberto      |
| 8) DIANA Biagio       | 19)PAGANI Marco       | 30)STOPPANI Donatella |
| 9) D'INTINO Roberto   | 20)PEDRAZZOLI Antonio | 31)ZACCHERO Luca      |
| 10)FRANZINELLI Mauro  | 21)PERUGINI Federico  | 32)ZAMPOGNA Tino      |
| 11)GAGLIARDI Pietro   | 22)PIROVANO Rossano   |                       |

Risultano assenti i signori Consiglieri:  
LANZO, PERUGINI, PRONZELLO.

Consiglieri presenti N.30

Consiglieri assenti N. 3

Sono presenti gli Assessori, Sigg.:  
AGNESINA, BOZZOLA, DULIO, FERRARI, FONZO, PALADINI, PATTI, RIGOTTI, TURCHELLI.

Il Presidente riconosce la validità della seduta.

**N. 59 = OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 16BIS DELLA L.R. N. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.**

Il Presidente, richiamati gli interventi di cui alla seduta di Consiglio Comunale del 1 ottobre u.s., relativi alla proposta di deliberazione presentata dall'Assessore Dulio ed iscritta al punto n. 1 dell'o.d.g. del Consiglio Comunale odierno, apre il dibattito.

Intervengono i Consiglieri Murante, Zacchero, Pedrazzoli, Stoppani, Moscatelli, Andretta, Franzinelli, Pirovano ed il Sindaco.

I relativi interventi sono riportati nei verbali della seduta di Consiglio Comunale del 1 ottobre u.s. e di quella odierna.

**Durante la discussione entrano in aula i Consiglieri Perugini e Lanzo; i Consiglieri presenti sono 32.**

**Prima della votazione escono i Consiglieri Perugini e Canelli; i Consiglieri presenti sono 30.**

Successivamente,

*Su proposta della Giunta Comunale,*

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Premesso:**

- che il decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008, all'art. 58 e s.m.i., rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali", comma 1, prevede che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione;
- che la Legge Regionale n° 56/77, così come modificata e integrata dalla Legge Regionale 25/3/2013 n° 3, all'art. 16bis (Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari) testualmente recita:

*« 1. Nei procedimenti di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione*

tributaria) convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, se il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari comporta variante al PRG, lo stesso è trasmesso all'ente competente alla gestione urbanistica che adotta la relativa variante, la quale non può in alcun caso:

- a) ridurre la dotazione complessiva di aree per servizi al di sotto della soglia minima prevista dalla presente legge e dalle normative di settore interessate;
- b) interessare aree cedute al comune in forza di convenzioni di piani esecutivi, nel periodo di efficacia delle convenzioni stesse.

2. L'ente competente alla gestione urbanistica trasmette la deliberazione di adozione della variante di cui al comma 1 e la relativa completa documentazione alla Regione, alla Provincia interessata e alla città metropolitana, nonché, ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri, alle amministrazioni preposte alla tutela storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale; provvede, quindi, a convocare la conferenza di servizi ai sensi degli articoli da 14 a 14 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame della variante urbanistica.

3. La variante urbanistica è pubblicata sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni; la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime sulla variante urbanistica; successivamente, l'ente competente alla gestione urbanistica si esprime, con deliberazione consiliare, sulla variante.

4. Il procedimento di cui al comma 3 si conclude entro il termine perentorio di novanta giorni dalla deliberazione di cui al comma 2, decorso il quale il consiglio dell'ente competente alla gestione urbanistica delibera, comunque, in ordine alla variante urbanistica.

5. Le modificazioni al PRG di cui al presente articolo sono soggette alla fase di verifica di assoggettabilità alla VAS, se non escluse ai sensi del comma 6.

6. Sono escluse dal processo di VAS le varianti di cui al presente articolo che determinano l'uso a livello locale di aree di limitate dimensioni, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VLA; sono, altresì, escluse dal processo di VAS quando ricorrono tutte le seguenti condizioni:

- a) la variante non riduce la tutela relativa ai beni paesaggistici prevista dallo strumento urbanistico o le misure di protezione ambientale derivanti da disposizioni normative;
- b) la variante non incide sulla tutela esercitata ai sensi dell'articolo 24;
- c) la variante non comporta variazioni al sistema delle tutele ambientali previste dallo strumento urbanistico vigente.

7. Per le varianti di cui al presente articolo, la VAS, ove prevista, è svolta dall'ente competente alla gestione urbanistica purché dotato della struttura di cui all'articolo 3 bis, comma 7, in modo integrato con la procedura di approvazione, secondo le specifiche disposizioni disciplinate con apposito provvedimento della Giunta regionale. Nei casi di esclusione di cui al comma 6, la deliberazione di adozione della variante contiene la puntuale elencazione delle condizioni per cui la variante è esclusa dal processo di valutazione. »

- che il competente Settore dell'Amministrazione (Patrimonio) ha attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'ente, sulla base della documentazione presente negli archivi e negli uffici, predisponendo un elenco di immobili (terreni e fabbricati) suscettibili di valorizzazione e/o di dismissione, o di destinazione a strumenti sussidiari per la gestione di immobili pubblici, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, che è stato approvato con deliberazione di G. C. n. 154 del 12.7.2013, immediatamente esecutiva;
- che l'elenco di immobili, da pubblicare all'Albo Pretorio del Comune di Novara, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- che la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'art. 3-bis del dl n. 351/2001, prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili inclusi nell'elenco approvato con il presente provvedimento;
- che è possibile conferire i beni immobili, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione, in base alle disposizioni contenute nell'art. 4 e seguenti del dl 351/2001;

#### Rilevato:

- che la procedura di ricognizione ed eventuale riclassificazione degli immobili sopra descritta consente una notevole semplificazione, con conseguente accelerazione dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali, nell'evidente obiettivo di soddisfare esigenze di miglioramento dei conti pubblici, di riduzione o, comunque, contenimento dell'indebitamento, per la ricerca di nuove fonti di proventi destinabili e finanziamento degli investimenti;
- che l'art. 42, comma 2, lett. l) TUEL 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari;
- che in particolare l'inserimento nel Piano delle Alienazioni dei seguenti immobili:
  - A) complesso degli edifici dell'ex Macello Comunale, siti nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 97, particella n° 24 Ente Urbano, per una superficie catastale di mq. 24.240,
  - B) immobile sito in Via Giulietti (ex Acquedotto Comunale)
  - C) porzione di immobile di via Pietro Generali, ex sede del Comando di Polizia Municipale
 comporta modificazione dello strumento urbanistico generale vigente, ai sensi dell'articolo 16 bis della L.R. n° 56/77;
- che di conseguenza occorre attivare la procedura prevista dal citato articolo di legge;
- che tale variante urbanistica è soggetta al processo di valutazione ambientale di cui alla D.G.R. n° 12-8931 avente per oggetto «D.Lgs. 152/2006 e s. m. e i. "Norme in materia Ambientale". Primi indirizzi operativi per l'applicazione delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di piani e programmi»;

**Ritenuto** quindi di adottare i provvedimenti conseguenti in ordine all'attuazione del suddetto art. 58 della legge n° 133/2008 e s.m.i. e di approvare l'allegato Piano triennale delle Alienazioni Immobiliari 2013/2015, che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, finalizzato alla

- valorizzazione, ovvero
- dismissione, ovvero
- destinazione a strumenti sussidiari per la gestione di immobili pubblici, di cui all'art. 33 e 33-bis del D.L. 6.7.2011, n. 98 convertito con L. 15.7.2011, n. 201, convertito con L. 22.12.2011, n. 214 che ha introdotto l'art. 3-ter al D.L. 25.9.2011, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla L. 23.11.2011, n. 410;

**Visti** inoltre gli elaborati progettuali delle variazioni urbanistiche allegate alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;

**Vista** la L.R. n° 56/77 e s.m.i., art. 16 bis;

**Visti** i pareri allegati dei Dirigenti dei Servizi Governo del Territorio, Patrimonio Immobiliare, Bilancio, espressi ciascuno per quanto di rispettiva competenza alla proposta di deliberazione in esame;

**Sentito** il parere della/e competente/i Commissione/i Consiliare/i Permanente/i;

Con 19 voti favorevoli, 2 contrari (i Consiglieri Zacchero e Pedrazzoli) resi per alzata di mano dai 21 Consiglieri votanti su 30 Consiglieri presenti, avendo dichiarato di non partecipare al voto i Consiglieri Coggiola, Monteggia, Moscatelli, Murante, Andretta, Gagliardi, Arnoldi, Lanzo, Franzinelli, come da proclamazione fatta dal Presidente,

#### DELIBERA

- 1) di approvare ai sensi del comma 2 dell'art. 58 della Legge 133/2008, modificato dall'art. 33 bis comma 7, legge n. 111 del 2011, come introdotto dall'art. 27, comma 1, legge n. 214 del 2011, il **Piano triennale delle Alienazioni Immobiliari 2013/2015** di cui all'allegato 1), quale parte integrante e sostanziale del presente atto, costituito dall'elenco dei beni indicati nel documento di sintesi, corredato dalle relative schede descrittive;
- 2) di dare atto che gli immobili inseriti nel Piano di Alienazioni sono classificati automaticamente come beni del patrimonio disponibile e pertanto alienabili, ai sensi e per gli effetti del predetto art. 58 della Legge 6/8/2008, n.° 133;
- 3) di precisare che l'elenco degli immobili di cui al Piano, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del Codice Civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto;
- 4) di dare atto che, contro l'iscrizione dei predetti immobili nell'elenco, è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento;
- 5) di dare atto inoltre che il Piano delle Alienazioni Immobiliari, approvato con il presente provvedimento, costituisce allegato al Bilancio di Previsione per il triennio 2013-2015 e ai correlati documenti di programmazione;
- 6) di subordinare l'alienazione dei beni inseriti nel Piano alla verifica della sussistenza

dell'interesse di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. 22/1/2004, n. 42 – Codice per i beni culturali e del paesaggio, ove necessaria, e, in caso di sussistenza di tale interesse, all'ottenimento della necessaria autorizzazione alla vendita da parte del competente Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 del medesimo Decreto Legislativo.

- 7) di dare atto altresì che l'inserimento nel Piano delle Alienazioni dei seguenti immobili:
  - A) complesso degli edifici dell'ex Macello Comunale, siti nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 97, particella n° 24 Ente Urbano, per una superficie catastale di mq. 24.240,
  - B) immobile sito in Via Giulietti (ex Acquedotto Comunale);
  - C) porzione di immobile di Via Pietro Generali, ex sede del Comando di Polizia Municipale
 comporta modificazione dello strumento urbanistico generale vigente, ai sensi dell'articolo 16 bis della L.R. n° 56/77;
- 8) di adottare conseguentemente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 bis della Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche e integrazioni, la variante allo strumento urbanistico generale, il cui oggetto è descritto negli elaborati tecnici allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
- 9) di dare mandato al Dirigente del servizio Governo del Territorio, in quanto competente, di attuare tutti gli adempimenti e le procedure previste dal summenzionato articolo di legge;
- 10) di prevedere che qualora le aste pubbliche indette per le alienazioni dovessero andare deserte, il Comune, ai sensi del vigente "Regolamento di alienazione degli immobili disponibili del patrimonio del Comune di Novara", potrà procedere con nuove procedure riducendo altresì il prezzo posto a base di gara secondo quanto previsto dal R.D. del 17.6.1909, n. 454;
- 11) di prevedere che nell'ambito del Tavolo di Coordinamento di cui all'art. 3 dell' "Accordo da sottoscrivere con l'Agenzia del Demanio per lo sviluppo dei patrimoni immobiliari pubblici presenti sul territorio del Comune di Novara" - approvato con la deliberazione di G.C. n. 101 del 9.5.2013 - saranno verificate eventuali inclusioni nel Piano alienazioni di ulteriori beni di proprietà comunale ed in particolare quelli attualmente occupati da uffici comunali che potrebbero trovare collocazione presso l'immobile denominato Caserma Passalacqua, quali:
  - Palazzo Lualdi di via Tormielli n. 5
  - Casa Andreoni di C.so Cavallotti n. 23
  - Palazzo Vochieri di C.so Cavallotti n. 6
  - Palazzo Negroni di C.so Cavallotti n. 4
  - Ex Dock di V.le Manzoni n. 20
- 12) di prevedere che in seguito ad apposito accordo con la Provincia di Novara potrà essere incluso nell'elenco l'immobile denominato Centro Sociale di V.le Giulio Cesare;
- 13) di prevedere che potrà essere incluso nell'elenco degli immobili di cui alla presente provvedimento il complesso patrimoniale di Albissola Marina, previo confronto con il Comune stesso;

- 14) di dare incarico al Dirigente di dare ampia diffusione del presente Piano, al fine di acquisire eventuali manifestazioni di interesse in relazione ai beni previsti nelle tre annualità, riservandosi altresì in relazione a quanto pervenuto di apportare modifiche al presente piano anche al fine di anticipare le vendite rispetto alla programmazione temporale in esso prevista.

Con successiva votazione, con 19 voti favorevoli, 2 astenuti (i Consiglieri Pedrazzoli e Zacchero resi per alzata di mano dai 21 Consiglieri votanti su 30 Consiglieri presenti, avendo dichiarato di non partecipare al voto i Consiglieri Coggiola, Monteggia, Moscatelli, Murante, Andretta, Gagliardi, Arnoldi, Lanzo, Franzinelli, come da proclamazione fatta dal Presidente, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente esecutiva.

**Rientrano in aula i Consiglieri Canelli e Perugini ed escono i Consiglieri Lanzo, Murante, Monteggia, Zacchero, Gagliardi, D'Intino ed il Sindaco. I Consiglieri presenti sono 25.**

E' parte integrante della proposta di deliberazione di C.C. n. **59** del **23.10.2013**

OGGETTO:  
**APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI E CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 16BIS DELLA L.R. N. 56/77 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.**

SERVIZIO PROPONENTE:  
**GOVERNO DEL TERRITORIO**

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara, 12.7.2013

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
**GOVERNO DEL TERRITORIO**  
 F.to Arch. Maurizio Foddaì

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
 PATRIMONIO  
 F.to Dott.ssa Laura Loi

**SERVIZIO BILANCIO**

Sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere **FAVOREVOLE**
- Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'En te.

Novara, 12.7.2013

IL DIRIGENTE  
 F.to Dott. Filippo Daglia

IL PRESIDENTE  
F.to Massimo BOSIO

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Maria Angela DANZI'

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 124, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, copia della presente deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune oggi: **28.10.2013** per rimanervi quindici giorni consecutivi sino al **11.11.2013**.

Novara, **28.10.2013**

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Maria Angela DANZI'

mt /

La presente deliberazione viene comunicata ai Capi Gruppo Consiliari con l'elenco n. **29** in data odierna.  
Novara, **28.10.2013**

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Maria Angela DANZI'

La presente deliberazione, posta in pubblicazione all'Albo Pretorio per il periodo suindicato è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, il \_\_\_\_\_.

Novara, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Dietro relazione del Messo Comunale si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ senza opposizioni o reclami.

Novara, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE

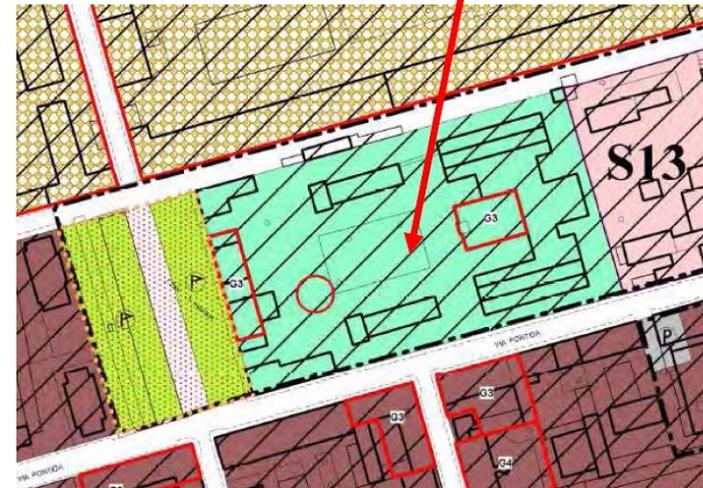
PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2013 - 2015

Anno esercizio	n. scheda	Descrizione	Valore come da art. 5 Regolam. Alienazioni	Stato di attuazione	Valori di perizia e/o Stima di massima	Note
2013	1	Podere "Buraxella" Albisola Superiore - compendio immobiliare	118.986,00		228.000,00	<1>
"	2	"Casa della Porta" - 1° piano + 3 autorimesse	1.881.065,00	gara deserta	1.099.116,00	<2*>
"	3	Palazzina ad Uffici e Tettoia al Mercato Coperto	1.224.619,00		920.000,00	<3>
"	4	Ex essiccatoio e terreno adiacente - via Cinque Porte - Pernate	4.792,00	gara deserta	92.250,00	<4*>
"	5	Terreno edificabile in via Fara	non presente		66.966,00	<5>
"	6	Palazzo Dominioni - corso Cavour 3 - Magazzino	365.015,00		51.300,00	<6>
"	7	Palazzo Dominioni - corso Cavour 3 - Negozio e Magazzino	non presente		387.000,00	<7>
"	8	Palazzo Dominioni - corso Cavour 3 - Negozio e Magazzino	non presente	gara deserta	364.500,00	<8>
"	9	Terreno edificabile via Spreafico - via Alberti	58.185,00		434.460,00	<9*>
"	10	Alloggio ad Olengo - via delle Scuole (primo piano)	non presente		37.000,00	<10>
"	11	"Ex Macello Civico" Piazza Pasteur	non presente		3.636.000,00	<11>
"	12	"Ex Acquedotto" - via Giulietti	836.274,00		620.000,00	<12>
"	13	Terreno in via Vanvitelli (solo diritto di superficie)	non presente		214.000,00	<13>
"	14	Trasformazione di diritti di superficie in proprietà e rimozione vincoli			300.000,00	<14>
"	15	Porzione di immobile in via Pietro Generali (ex sede uffici Polizia Locale)	1.284.409,00		1.110.000,00	<15>
		<b>Totale anno 2013</b>			<b>9.560.592,00</b>	
2014	16	Casa Rognoni - via Canobio 14 (parte residenziale)	1.931.163,00		1.673.000,00	<16>
"	17	Palazzina ex medico condotto - via Collodi 26 - Pernate	79.275,00		295.000,00	<17>
"	18	Stadio Silvio Piola - viale Kennedy	4.452.300,00		4.636.000,00	<18>
"	19	Stadio di via Alcarotti (tribune e campo)	1.151.250,00		1.907.815,00	<19>
"	20	Villa di Ameno fraz. Vacciago - ex opera pia Donnino	942.699,00		471.000,00	<20>
"	21	Trasformazione di diritti di superficie in proprietà e rimozione vincoli			300.000,00	<21>
		<b>Totale anno 2014</b>			<b>9.282.815,00</b>	
2015	22	Pala dal Lago - viale Kennedy (porzione ad uso piscina)	2.400.400,00		1.358.280,00	<22>
		<b>Totale anno 2015</b>			<b>1.358.280,00</b>	

**SCHEDA TECNICA  
SINTESI**

<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>11</b>	<b>EX MACELLO CIVICO</b>
<b>Localizzazione</b>		Piazza Pasteur
<b>Identificazione catastale</b>		Comune di Novara C.T. fg.97 mapp. 24 C.E.U. fg.97 mapp. 278 mapp. 279 sub. 2 mapp. 280 mapp. 281 sub. 1 mapp. 282-283-284-285 mapp. 287 sub. 2 mapp. 290
<b>Superficie alienabile</b>		* Superficie totale lorda mq. 5665,00 tettoie mq. 263,00 interrato mq. 66,00 n. 2 piani fuori terra + interrato
<b>Provenienza</b>		Immobile costruito dall'Amministrazione Comunale
<b>Classificazione inventariale</b>		* Scheda inventario n° ID 19 anno 1995 e n° ID 93 anno 2012 sez. "Fabbricati" * Bene demaniale
<b>Destinazione Urbanistica - P.R.G. vigente approv. Delib. Giunta Reg. n° 51 -8996 del 16/06/2008</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ambiti soggetti a scheda di prescrizione specifica S13 Tessuto urbano di progetto</li> <li>• Ambiti soggetti a scheda di prescrizione specifica S13 Attrezzature di interesse comunale di progetto</li> <li>• Tipo di intervento degli edifici G3 - Ristrutturazione edilizia leggera</li> <li>• Viabilità esistente</li> </ul>
<b>Valore</b>		Euro 3.636.000,00
<b>Piano alienazioni</b>		esercizio 2013

**EX MACELLO CIVICO  
Piazza Pasteur**

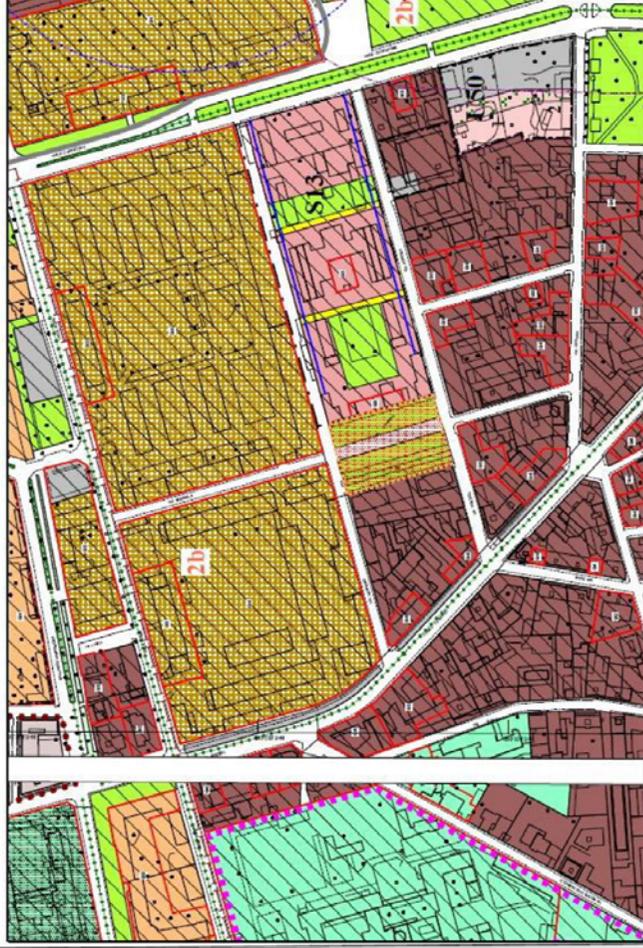


Sotto il profilo urbanistico, secondo il progetto definitivo della variante generale al P.R.G. vigente del Comune di Novara, approvata con deliberazione di Giunta Regionale n° 51-8996 in data 16/06/2008 e s.m.i. la destinazione di P.R.G. è la seguente:

- Ambiti soggetti a scheda di prescrizione specifica S13 Tessuto urbano di progetto
- Ambiti soggetti a scheda di prescrizione specifica S13 Attrezzature di interesse comunale di progetto
- Tipo di intervento degli edifici G3 - Ristrutturazione edilizia leggera
- Viabilità esistente

Le aree di cui ai punti a)b)c)d) sono soggette a SUE (Strumento Urbanistico Esecutivo), mentre le aree di cui a)b)c) sono ricadenti nelle "Aree di antico impianto"

Stralcio Tavola P4.28 - Ambito S13 - Progetto



**Comune di Sesto San Giovanni**

**VARIANTE AL P.A.G. ESISTENTE FINALIZZATA AL RENDIMENTO, ALLA GESTIONE ED ALLA MANUTENZIONE DEL PAESAGGIO URBANO, ALLA REALIZZAZIONE DI UN'AREA VERDE PUBBLICA, ALLA MODIFICAZIONE DEL P.A.S. E AL RICOVERO DELLA MOBILITÀ, APPROVATA CON DELIBERA N. 18 DEL 20/06/2018, IN DATA 18/06/2018, E SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA CON DELIBERA N. 25 DEL 12/07/2018, IN DATA 12/07/2018.**

**Area di intervento della Variante: Circolo di piazza d'Armerigo.**

- Particolare di intervento della Variante: Circolo di piazza d'Armerigo.
- Particolare di intervento della Variante: Circolo di piazza d'Armerigo.

**Amministrazione: Ufficio Urbanistica**

**Autore: Ing. Marco Basso**

**Scale: 1:1000**

**Stralcio Tavola P4.28 - Ambito S13 - Progetto**

**Amministrazione: Ufficio Urbanistica**

**Autore: Ing. Marco Basso**

**Scale: 1:1000**

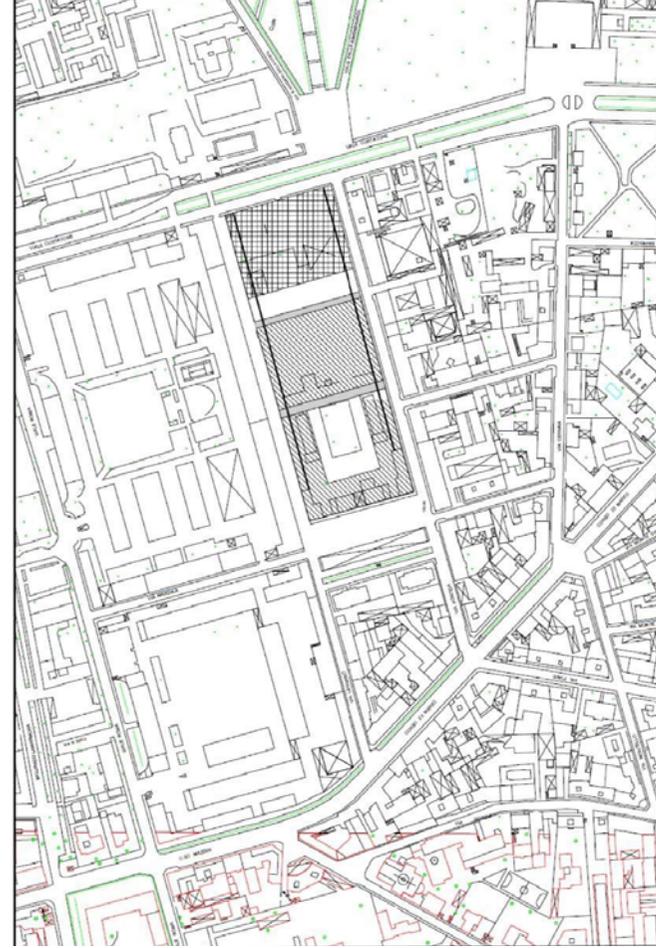
**Stralcio Tavola P4.28 - Ambito S13 - Progetto**

**Amministrazione: Ufficio Urbanistica**

**Autore: Ing. Marco Basso**

**Scale: 1:1000**

Stralcio Aerofotogrammetrico - Ambito S13 - Allineamenti e fili fissi



**Comune di Sesto San Giovanni**

**VARIANTE AL P.A.G. ESISTENTE FINALIZZATA AL RENDIMENTO, ALLA GESTIONE ED ALLA MANUTENZIONE DEL PAESAGGIO URBANO, ALLA REALIZZAZIONE DI UN'AREA VERDE PUBBLICA, ALLA MODIFICAZIONE DEL P.A.S. E AL RICOVERO DELLA MOBILITÀ, APPROVATA CON DELIBERA N. 18 DEL 20/06/2018, IN DATA 18/06/2018, E SUCCESSIVAMENTE MODIFICATA CON DELIBERA N. 25 DEL 12/07/2018, IN DATA 12/07/2018.**

**Area di intervento della Variante: Circolo di piazza d'Armerigo.**

- Particolare di intervento della Variante: Circolo di piazza d'Armerigo.
- Particolare di intervento della Variante: Circolo di piazza d'Armerigo.

**Amministrazione: Ufficio Urbanistica**

**Autore: Ing. Marco Basso**

**Scale: 1:1000**

**Stralcio Aerofotogrammetrico - Ambito S13 - Allineamenti e fili fissi**

**Amministrazione: Ufficio Urbanistica**

**Autore: Ing. Marco Basso**

**Scale: 1:1000**

**Stralcio Aerofotogrammetrico - Ambito S13 - Allineamenti e fili fissi**

**Amministrazione: Ufficio Urbanistica**

**Autore: Ing. Marco Basso**

**Scale: 1:1000**

**C. Delibera di Approvazione definitiva della Variante Urbanistica ex Macello Civico;****COMUNE DI NOVARA****Estratto dal Verbale delle Deliberazioni del Consiglio Comunale**

Deliberazione N° 39

**OGGETTO**

**ART. 58 D.L. 112/008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 6.8.2008 N. 133 E SS.MM. E II. – ART. 16 BIS L.R. 5.12.1977 N. 56 E SS.MM.II. – VARIANTI AL PRG VIGENTE FINALIZZATE AL RIORDINO, ALLA GESTIONE E ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CONTESTUALI AL PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2013/2015. APPROVAZIONE.**

L'anno duemilaquattordici, mese di MAGGIO, il giorno QUINDICI, alle ore 9,25, nella sala consiliare del Palazzo Municipale si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ORDINARIA seduta PUBBLICA.

L'avviso di convocazione con l'elenco degli oggetti da trattare, è stato consegnato in tempo utile a tutti i Consiglieri Comunali, è stato affisso all'Albo Pretorio ed è stato spedito al Signor Prefetto di Novara.

Presiede il Presidente, Sig. Massimo BOSIO.

Assiste il Segretario Generale, Dott.ssa Maria Angela Danzi.

All'inizio della discussione della presente delibera risulta **presente** il Sindaco, Dr. Andrea BALLARÉ, ed inoltre dei seguenti trentadue Consiglieri in carica assegnati al Comune:

1) ANDRETTA Daniele	12)GATTI Cesare	23)PISANO Carlo
2) ARALDA Donatella	13)LANZO Riccardo	24)PRONZELLO Roberto
3) ARNOLDI Isabella	14)LIA Michele	25)REALI Alfredo
4) BOSIO Massimo	15)MONTEGGIA Riccardo	26)ROSSETTI Livio
5) BRIVITELLO Roberto	16)MOSCATELLI Silvana	27)SANTORO Filiberto
6) CANELLI Alessandro	17)MURANTE Gerardo	28)SONCIN Mirella
7) COGGIOLA Paolo	18)NEGRI Alessandro	29)SPANO Roberto
8) DIANA Biagio	19)PAGANI Marco	30)STOPPANI Donatella
9) D'INTINO Roberto	20)PEDRAZZOLI Antonio	31)ZACCHERO Luca
10)FRANZINELLI Mauro	21)PERUGINI Federico	32)ZAMPOGNA Tino
11)GAGLIARDI Pietro	22)PIROVANO Rossano	

Risultano assenti i signori Consiglieri:  
ANDRETTA, ARNOLDI, COGGIOLA, FRANZINELLI, GAGLIARDI, LANZO, MURANTE, PEDRAZZOLI, PERUGINI, PISANO, SANTORO.

Consiglieri presenti N.22

Consiglieri assenti N. 11

Sono presenti gli Assessori, Sigg.:  
AGNESINA, BOZZOLA, DULIO, FERRARI, PALADINI, PATTI, RIGOTTI, TURCHELLI.

Il Presidente riconosce la validità della seduta.

**N. 39 = OGGETTO: ART. 58 D.L. 112/008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 6.8.2008 N. 133 E SS.MM. E II. – ART. 16 BIS L.R. 5.12.1977 N. 56 E SS.MM.II. – VARIANTI AL PRG VIGENTE FINALIZZATE AL RIORDINO, ALLA GESTIONE E ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CONTESTUALI AL PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2013/2015. APPROVAZIONE.**

Il Presidente pone in discussione la proposta di deliberazione iscritta al punto n. 5 dell'o.d.g. del Consiglio Comunale ed invita l'Assessore Bozzola ad illustrare il contenuto.

Dopo la relazione dell'Assessore Bozzola intervengono per discussione e/o dichiarazione di voto i Consiglieri Reali, Spano, Moscatelli, Aralda, Rossetti, Zacchero, Brivitelto, Diana, Pirovano ed ancora l'Assessore Bozzola per precisazioni.

I relativi interventi sono riportati nel verbale della seduta odierna.

*Durante la discussione entra in aula il Consigliere Pedrazzoli, rientrano i Consiglieri Franzinelli e Coggiola ed escono il Consigliere Monteggia ed il Sindaco. I Consiglieri presenti sono 23.*

Successivamente,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Su proposta della Giunta Comunale*

Richiamata la propria deliberazione n. 59 del 23/10/2013, esecutiva ai sensi di legge, con la quale veniva approvato, quale allegato al Bilancio di Previsione 2013-2015 e ai correlati documenti di programmazione, il Piano Triennale delle Alienazioni Immobiliari 2013/2015, ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 58 della Legge n. 133/2008, modificato dall'art. 33 bis comma 7 della Legge n. 111/2011, come introdotto dall'art. 27 comma 1 della Legge n. 214/2011;

Ricordato che con il soprarichiamato provvedimento veniva altresì adottata, ai sensi dell'art. 16 bis della L. R. 5/12/1977, n. 56 e ss. mm. ed ii., una variante al Piano Regolatore Generale relativa ai seguenti tre immobili, inseriti nel citato Piano Triennale delle Alienazioni Immobiliari:

- complesso degli edifici dell'ex macello comunale, siti nell'area censita al Catasto Terreni al foglio 97 particella n. 24 Ente Urbano, per una superficie catastale di mq. 24.240,
- immobile sito in Via Giulietti (ex sede dell'acquedotto comunale),
- porzione di immobile di Via Pietro Generali, ex sede del Comando di Polizia Municipale;

Richiamato altresì il proprio provvedimento n. 61 del 28/11/2013, esecutivo ai sensi di legge, di modifica parziale della precedente deliberazione n. 59/2013, nel senso che, a differenza di quanto previsto inizialmente, la variante urbanistica in questione, per effetto della modifica apportata al richiamato art. 16 bis della L. R. del Piemonte n. 56/77 dalla L.R. n. 17 del 12/8/2013, deve intendersi soggetta alla fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica VAS, con conseguente integrazione dei progetti di variante adottati contestualmente all'approvazione del Piano Triennale delle Alienazioni Immobiliari 2013/2015 con la Relazione preliminare di verifica di assoggettabilità alla VAS, in sostituzione della precedente Relazione di esclusione allegata alla richiamata deliberazione n. 59/2013;

Ricordato che con la Determinazione Dirigenziale del Servizio Governo del Territorio in data 28/11/2013 n. 36 si è dato avvio al procedimento della fase di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica e si sono stabiliti i termini afferenti i procedimenti congiunti di verifica di assoggettabilità e di pianificazione urbanistica;

Dato atto di quanto segue:

- che, in conformità a quanto previsto dal più volte menzionato art. 16 bis, con la nota prot. n. 79.904 RI 09/12043 del 29.11.2013 i progetti di variante, approvati con i due provvedimenti consiliari, citati sono stati trasmessi agli Enti interessati (Regione Piemonte, Provincia di Novara, Agenzia Regionale Protezione Ambientale ARPA Dipartimento di Novara, Azienda Sanitaria Locale di Novara), nonché, per l'acquisizione del relativo parere, al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici;
- che con la medesima nota di cui sopra, ai sensi degli articoli da 14 a 14 *quinquies* della Legge 7/8/1990, n. 241 e ss. mm. ed ii., è stata convocata per il giorno 16/12/2013 la prima seduta della Conferenza dei Servizi integrata finalizzata, nell'ottica della copianificazione, all'esame delle varianti urbanistiche di che trattasi comprensiva della fase di verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica;
- che nel corso della prima seduta della Conferenza dei Servizi, tra l'altro, la Provincia di Novara e la Regione Piemonte hanno richiesto al Comune chiarimenti ed integrazioni in esito alla procedura di verifica di Assoggettabilità e in merito alla procedura di variante urbanistica; di dette richieste di chiarimenti e integrazioni si è dato atto con apposito verbale della CdS del 16.12.2013.
- che la documentazione afferente le predette varianti, nel suo complesso è così composta:
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 23.10.2013 e relativo Allegato 1 PdAV 2013 – 2015 contenente:
  - Parte Urbanistica – costituente la variante urbanistica al PRG vigente ai sensi dell'art. c. 2 dell'art. 16 bis della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i.
  - a. Ex Macello Comunale di Piazza Pasteur:
    - ✓ Relazione;
    - ✓ Stralcio delle NA – Scheda d'Area S13;
    - ✓ Stralcio tav. P4.28 vigente;
    - ✓ Stralcio tav. P4.28 variante;

b. Immobile di via Giulietti "Ex Acquedotto"  
 ✓ Relazione, contenente lo stralcio della tav. P4CS1b luglio 2011 vigente e in variante;

c. Porzione d'immobile di via Pietro Generali  
 ✓ Relazione ;  
 ✓ Stralcio delle NA.

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 con allegato Parte di verifica di VAS

a. Documento Tecnico Preliminare.

- Ulteriore documentazione fornita con nota del 23.01.2014 a seguito delle richieste della 1° CdS:
  - Stralcio Tav. P4.0 - Legenda <formato A2>;
  - Stralcio Tav. P4.28 – PRG vigente Ambito S13 <formato A2>;
  - Stralcio Tav. P4.28 – PRG progetto Ambito S13 <formato A2>;
  - Stralcio Aerofotogrammetrico – Ambito S13 Allineamenti e fili fissi <formato A2>;
  - Stralcio Classificazione Acustica Ex Macello e Piazza Pasteur <formato A2>;
  - Stralcio Tav. P4.CS1b – PRG esistente ex Acquedotto via Giulietti <formato A2>;
  - Stralcio Tav. P4.CS1b – PRG progetto ex Acquedotto via Giulietti <formato A2>;
  - Stralcio Classificazione Acustica Ex Acquedotto via Giulietti <formato A2>;
  - Stralcio Tav. P4.36 – PRG esistente/progetto via Pietro Generali <formato A2>;
  - Stralcio Classificazione Acustica via Pietro Generali <formato A2>;
  - Certificazione n. 1 del 9.1.2014 prot. n. 1143 RI 09/189 inerente la conformità degli atti approvati con provvedimenti consiliari;
  - Scheda tecnica inerente la verifica ed il dimensionamento delle aree a servizi per gli immobili oggetto di variante;
  - Certificazione n. 2 del 9.1.2014 prot. n. 1163 RI 09/196 inerente la sussistenza/insussistenza dei vincoli di cui agli art. 10 e 12 del D. Lgs.vo 42/04 e s.m.i.;
  - Certificazione n. 3 del 9.1.2014 prot. n. 1130 RI 09/187 inerente la non interferenza delle aree con la normativa inerente il RIR di cui al D. Lgs. 334/99 e s.m.i.;
  - Integrazioni al documento tecnico preliminare relativo la verifica di assoggettabilità alla VAS.
- che, come prescritto dal 3° comma del menzionato art. 16 bis i progetti di variante, così come aggiornati, integrati e trasmessi con nota del Comune prot. n. 4616RI09/670 del 23.01.2014 in esito alla prima seduta della Conferenza dei Servizi, sono stati pubblicati sul sito istituzionale del Comune, nella sotto-sezione "Pianificazione e Governo del Territorio" della sezione "Amministrazione Trasparente", oltre che per estratto all'albo pretorio informatico, per quindici giorni consecutivi, decorrenti dal 24/1/2014 al 7/2/2014, affinché chiunque potesse prenderne visione e, nei successivi quindici giorni, dall'8/2/2014 al 22/2/2014, presentare, nel pubblico interesse, eventuali osservazioni e proposte, da sottoporre alla valutazione della Conferenza;

- che entro il termine fissato del 22/2/2014 non sono pervenute opposizioni, osservazioni e proposte riguardo ai progetti di variante di che trattasi;
- che in data 19/3/2014 si è tenuta la seconda e conclusiva seduta della Conferenza dei Servizi, integrata per la valutazione della verifica preliminare di Assoggettabilità alla VAS e dei contenuti della Variante Urbanistica nell'ambito della quale, tra l'altro, è stata data lettura dei seguenti pareri:

- parere del MIBAC Ministero Beni Architettonici e Culturali prot. n. 15751 PL 34.10.09/219 del 6/12/2013, acquisito al protocollo del Comune di Novara al n. 78874 R.I. 0912850, con il quale la competente Soprintendenza comunica di non sollevare obiezioni in merito all'eventuale assoggettamento alla procedura di VAS,
- parere congiunto condizionatamente favorevole del Servizio Urbanistica e del Servizio Ambiente della Provincia di Novara prot. n. 23159 del 13/2/2014, acquisito al protocollo del Comune di Novara al n. 10509 R.I. 09/1448,
- parere condizionatamente favorevole dell'Agenzia Regionale Protezione Ambientale ARPA – Dipartimento di Novara – prot. n. 18849 del 19/3/2014;
- parere della Regione Piemonte della Direzione Programmatica e Strategica Politiche Territoriali per l'Edilizia prot. n. 7128/DB0800 - 11.60.10 redatto dal Delegato Regionale alla Conferenza di Copianificazione e Valutazione Ambientale comprensivo anche del contributo dell'OTR < Organo Tecnico Regionale di VAS>

che la Conferenza medesima si è espressa favorevolmente, ivi compresa l'ASL, sulle varianti urbanistiche di che trattasi, con le modifiche, integrazioni e precisazioni richieste, sancendo che non sussistono motivi ostativi o di dissenso alla conclusione del procedimento, concordando sulla necessità d'introdurre, in sede di approvazione della variante, ulteriori modifiche normative di carattere urbanistico e ambientale da recepire negli atti e demandando al Comune l'adozione del relativo provvedimento di esclusione della procedura VAS. Di detta conferenza è stato redatto apposito verbale.

Ritenuto pertanto:

- di prendere atto dell'esito favorevole della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 16/12/2013 e 19/3/2014 al fine della valutazione dei progetti di variante relativi ai tre beni menzionati inseriti nel Piano Triennale delle Alienazioni Immobiliari 2013/2015;
- di dare atto che le varianti in oggetto non sono da assoggettare alla Valutazione Ambientale Strategica VAS, così come si evince dal percorso di verifica preliminare condotto congiuntamente alla procedura di variante urbanistica, e così come esplicitato nel documento denominato "Provvedimento di Esclusione dalla VAS" rilasciato dall'Autorità Competente facente parte del Servizio Governo del Territorio – Unità Tecnica Urbanistica/Edilizia Ambientale del 24 marzo 2014 prot. n. 19.717 RI 09/2850 che in allegato "A" è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- di approvare, pertanto le varianti medesime, con le modifiche, integrazioni e precisazioni richieste dalla Conferenza dei Servizi integrata conclusiva del 19 marzo 2014 e relativo verbale, varianti che si compongono dei seguenti elaborati, che in allegato "B" si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale

della presente deliberazione:

- Ex Macello Comunale di Piazza Pasteur:
  - ✓ Relazione;
  - ✓ Stralcio delle NA – Scheda d'Area S13;
  - ✓ Tav. P4.28 vigente – scala 1:2000 dicembre 2013 <stato di fatto di PRG>;
  - ✓ Tav. P4.28 variante – scala 1:2000 agg. Marzo 2014;
- Immobile di via Giulietti "Ex Acquedotto"
  - ✓ Relazione;
  - ✓ Stralcio art. 15 NTA;
  - ✓ Tav. P4.CS.1b vigente - scala 1:1000 dicembre 2013;
  - ✓ Tav. P4.CS.1b variante - scala 1:1000 agg. Marzo 2014;
  - ✓ Tav. P4.27 vigente – scala 1:2000 dicembre 2013 <contenente parte del perimetro del CS>;
  - ✓ Tav. P4.27 variante – scala 1:2000 agg. Marzo 2014 <contenente parte del perimetro del CS>;
- Porzione d'immobile di via Pietro Generali
  - ✓ Relazione;
  - ✓ Stralcio delle NA.

di dare atto altresì che le varianti di che trattasi:

- non presentano situazioni di incompatibilità con il quadro del dissesto e la relativa classificazione della pericolosità geologica rispetto al PRGC vigente;
- sono conformi alle norme di classificazione acustica vigenti sul territorio comunale, così come da Piano di Zonizzazione acustica vigente.

Richiamata la L. R. 5/12/1977, n. 56 e ss. mm. ed ii ed in particolare l'art. 16 bis rubricato "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari";

Visti i pareri allegati, del Dirigente del Servizio Governo del Territorio e del Dirigente del Servizio Bilancio, espressi ciascuno per quanto di rispettiva competenza in merito alla proposta di deliberazione in esame ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con 17 voti favorevoli e 6 astenuti (i Consiglieri Coggiola, Moscatelli, Canelli, Franzinelli, Pedrazzoli, Zacchero) resi per alzata di mano dai 23 Consiglieri presenti e votanti come da proclamazione fatta dal Presidente,

#### DELIBERA

- 1) di prendere atto, per le motivazioni di cui alla premessa, dell'esito favorevole della Conferenza dei Servizi tenutasi, ai sensi dell'art. 16 bis della L. R. 5/12/1977, n. 56 e ss. m. ed ii., in data 16/12/2013 e 19/3/2014 per la valutazione dei progetti di variante al Piano Regolatore Generale della città di Novara interessanti i seguenti beni, inseriti nel Piano Triennale delle Alienazioni Immobiliari 2013/2015, approvato con la DCC n. 59 del 23/10/2013;

- complesso degli edifici dell'ex Macello Comunale, siti nell'area censita al Catasto Terreni al foglio 97 particella n. 24 Ente Urbano, per una superficie catastale di mq. 24.240,
  - immobile sito in Via Giulietti (ex sede dell'acquedotto comunale) censito al Catasto Terreni al FG 168 mapp.le 141 per una superficie catastale di mq. 700,
  - porzione di immobile di Via Pietro Generali, ex sede del Comando di Polizia Municipale;
- 2) di dare atto che le varianti in oggetto sono escluse, con prescrizioni dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica VAS, così come si evince dal percorso di verifica preliminare condotto congiuntamente alla procedura di variante urbanistica, e così come esplicitato nel documento denominato "Provvedimento di Esclusione dalla VAS" rilasciato dall'Autorità Competente facente parte del Servizio Governo del Territorio – Unità Tecnica Urbanistica/Edilizia Ambientale del 24 marzo 2014 prot. n. 19.717 RI 09/2850 che in allegato "A" è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 3) di approvare, pertanto le varianti medesime, con le modifiche, integrazioni e precisazioni richieste dalla Conferenza dei Servizi integrata conclusiva del 19 marzo 2014 e relativo verbale, varianti che si compongono dei seguenti elaborati, che in allegato "B" si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
- a. Ex Macello Comunale di Piazza Pasteur:
    - ✓ Relazione;
    - ✓ Stralcio delle NA – Scheda d'Area S13;
    - ✓ Tav. P4.28 vigente – scala 1:2000 dicembre 2013;
    - ✓ Tav. P4.28 variante – scala 1:2000 agg. Marzo 2014;
  - b. Immobile di via Giulietti "Ex Acquedotto"
    - ✓ Relazione;
    - ✓ Stralcio art. 15 NTA;
    - ✓ Tav. P4.CS.1b vigente - scala 1:1000 dicembre 2013;
    - ✓ Tav. P4.CS.1b variante - scala 1:1000 agg. Marzo 2014;
    - ✓ Tav. P4.27 vigente – scala 1:2000 dicembre 2013 <contenente parte del perimetro del CS>;
    - ✓ Tav. P4.27 variante – scala 1:2000 agg. Marzo 2014 <contenente parte del perimetro del CS>;
  - c. Porzione d'immobile di via Pietro Generali
    - ✓ Relazione;
    - ✓ Stralcio delle NA.
- 4) di dare atto che le varianti di che trattasi non presentano situazioni di incompatibilità con il dissesto e la relativa classificazione della pericolosità geologica rispetto al PRGC vigente e sono conformi alle norme di classificazione acustica vigenti sul territorio comunale, così come da Piano di Zonizzazione acustica vigente;
- 5) di disporre la pubblicazione per estratto della presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

E' parte integrante della proposta di deliberazione di C.C. n. **39** del **15.5.2014**

OGGETTO:

**ART. 58 D.L. 112/008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI DALLA L. 6.8.2008 N. 133 E SS.MM. E II. – ART. 16 BIS L.R. 5.12.1977 N. 56 E SS.MM.II. – VARIANTI AL PRG VIGENTE FINALIZZATE AL RIORDINO, ALLA GESTIONE E ALLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE CONTESTUALI AL PIANO TRIENNALE DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI 2013/2015. APPROVAZIONE.**

SERVIZIO PROPONENTE:  
**GOVERNO DEL TERRITORIO**

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara, 24.3.2014

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
GOVERNO DEL TERRITORIO**  
F.to Arch. Maurizio Foddaì

SERVIZIO BILANCIO

Sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere **FAVOREVOLE**
- Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Novara, 24.3.2014

**IL DIRIGENTE**  
F.to Dott. Filippo Daglia

**IL PRESIDENTE**  
F.to Massimo BOSIO

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa Maria Angela DANZI'

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Ai sensi dell'art. 124, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, copia della presente deliberazione è stata posta in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune oggi: **21.5.2014** per rimanervi quindici giorni consecutivi sino al **4.6.2014**.

Novara, **21.5.2014**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa Maria Angela DANZI'

mt /

La presente deliberazione viene comunicata ai Capi Gruppo Consiliari con l'elenco n.11 in data odierna.  
Novara, **21.5.2014**

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Dott.ssa Maria Angela DANZI'

---

La presente deliberazione, posta in pubblicazione all'Albo Pretorio per il periodo suindicato è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, il \_\_\_\_\_.

Novara, \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Dietro relazione del Messo Comunale si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ senza opposizioni o reclami.

Novara, \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

---

OMESSI ALLEGATI  
DEPOSITATI CON L'ORIGINALE

**D. La Determina a contrarre per l'alienazione dell'ex Macello Civico;**

Comune di Novara

**Determina Governo del territorio - Urbanistica/0000014  
del 25/02/2015**Area / Servizio  
Urbanistica ed Edilizia  
Privata (09.UdO)Proposta Istruttoria  
Unità Urbanistica ed Edilizia  
Privata (09.UdO)  
Proponente mariani

Nuovo Affare <input type="checkbox"/>
Affare Precedente <input type="checkbox"/>
Prot. N. _____ Anno _____
Cat. _____ Classe _____ Art. _____
Prot. N. _____ del _____
Cat. _____ Classe _____ Art. _____

**Oggetto:** Piano delle Alienazioni Immobiliari per il triennio 2014-2016. Alienazione dell'intero Complesso Immobiliare Ex Sede del Macello Comunale, di proprietà del Comune di Novara sito in Novara, Piazza Pasteur. Indizione del 1° esperimento di asta pubblica. Approvazione dello schema di avviso pubblico e relativi allegati e dello schema di disciplinare di gara.

Allegati: SI  NO  n° 2**IL DIRIGENTE**

Premesso che con la deliberazione n. 34, adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del 29/4/2014, esecutiva ai sensi di legge, veniva approvato, quale allegato al Bilancio di Previsione per il triennio 2014-2016, il Piano delle Alienazioni Immobiliari riferito al medesimo triennio, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 58 della L. n. 133/2008, come modificato dall'art. 33 bis comma 7 della L. n. 111/2011, come introdotto dall'art. 27 comma 1 della L. n. 214/2001;

Dato atto che tra i beni compresi nel suddetto Piano di cui è prevista l'alienazione nella prima annualità 2014 figurano anche, alla scheda n. 11, Ex Macello Civico sito in Novara - Piazza Pasteur, censito al NCT al foglio 97 mappale 24 per una superficie complessiva di mq. 24.240,00 per un importo di € 3.636.000,00;

## Ricordato che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 332 in data 6/12/2012 sono stati approvati gli indirizzi operativi per il competente Servizio Governo del Territorio concernenti il recupero, la riqualificazione, la valorizzazione, la cessione e la trasformazione urbanistica dell'area, prevedendo l'adozione di strumenti che privilegino il coinvolgimento di operatori privati e che stimolino e favoriscano la partecipazione e la consultazione del maggior numero possibile di operatori economici;
- in attuazione del Piano delle Alienazioni riferito al precedente triennio 2013-2015, approvato con la DCC n. 59 del 23/10/2013, nel quale già risultava inserito il citato bene, il medesimo è stato oggetto di un avviso pubblico esplorativo per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse al recupero, la riqualificazione, la valorizzazione, l'acquisizione e la trasformazione urbanistica dell'area.

Ricordato che, a norma di legge, l'inserimento di un bene nel Piano delle Alienazioni comporta:

- la classificazione dello stesso come bene patrimoniale disponibile,
- l'effetto dichiarativo della proprietà, qualora non siano presenti precedenti trascrizioni,
- gli effetti di cui all'art. 2644 C.C.,
- gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

Ritenuto pertanto di indire un esperimento di asta pubblica, al fine di dare attuazione a quanto previsto dal più volte citato Piano delle Alienazioni 2014-2016, per un importo di € 3.636.000,00, da tenersi con le modalità dell'art. 73 lett. C) e dell'art. 76 comma 2 del RD 23/5/1924, n. 827 e del combinato disposto degli artt. 6,13 e 17 del già richiamato Regolamento comunale;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 133 del 14/5/2014, esecutiva ai sensi di legge, con la quale sono state approvate modifiche ed integrazioni dell'assetto organizzativo del Comune, a suo tempo approvato con la DGC n. 58 del 21/3/2013 e, in particolare, delle competenze del Servizio Governo del Territorio, al quale sono state attribuite anche quelle concernenti le alienazioni e le azioni di valorizzazione del patrimonio comunale;

## Visti:

- il provvedimento della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Novara prot. n. 7462/13 R.G. mod. 21 in data 20/2/2015 con il quale è stato revocato il precedente sequestro preventivo a cui era stato sottoposto il complesso immobiliare di che trattasi e ne è stata ordinata la restituzione in favore del Comune,
- il verbale di restituzione del bene al Comune di Novara del Comando Provinciale di Novara del Corpo Forestale dello Stato in data 23/2/2015;

Visto inoltre il decreto sindacale prot. n. 0071206-R.I. 05/5661 del 6/11/2014 di assegnazione dell'incarico di Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Commercio;

Visti infine i seguenti atti, all'uopo predisposti dal Servizio Governo del Territorio Commercio:

- schema di avviso d'asta pubblica e relativi allegati (modelli A, B, C e C),
- schema di disciplinare di gara,

e riconosciuto che gli stessi sono meritevoli di approvazione, in quanto rispondenti alle esigenze del servizio e agli intendimenti dell'Amministrazione;

Dato atto che ai sensi dell'art. 6-bis della L. n. 241/90 e ss. mm. ed ii. non risultano sussistere conflitti di interesse per il responsabile competente ad adottare il presente provvedimento;

Visto il vigente Regolamento Comunale di Alienazione degli Immobili disponibili;

Precisato che la presente determinazione diventa immediatamente efficace ed esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile;

Acquisito il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria del presente provvedimento, come risulta dall'apposita annotazione a margine della presente;

Visto l'art. 107 comma 3° del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000 T.U.E.L.,

**DETERMINA**

- 1) di indire, per le motivazioni di cui alla premessa, in attuazione delle previsioni del Piano delle Alienazioni Immobiliari riferito al triennio 2014-2016, approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 29/4/2014, il 1° esperimento di asta pubblica per l'alienazione del Complesso Immobiliare Ex Sede del Macello Comunale, di proprietà del Comune di Novara sito in Novara, Piazza Pasteur, iscritto al N.C.T. al fg. 97 mappale 24 per una superficie complessiva di mq. 24.240,00, per un importo di € 3.636.000,00;
- 2) di approvare lo schema di avviso d'asta pubblica e relativi allegati e lo schema di disciplinare di gara concernenti il suddetto bene, all'uopo predisposti dal Servizio Governo del Territorio Commercio;
- 3) di dare atto che il predetto schema di avviso pubblico, che si compone di n. 13 punti, i relativi allegati (modello A – domanda e autocertificazione, modello B – offerta, modello C – manleva e modello D – patto d'integrità) e il predetto schema di disciplinare di gara, che si compone di n. 12 articoli, si allegano al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- 4) di stabilire che il predetto avviso verrà pubblicato integralmente all'Albo Pretorio e sul sito Internet istituzionale dell'Ente, nonché, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte e che dell'asta pubblica verrà altresì data comunicazione mediante l'affissione di manifestati murari sul territorio comunali, su giornali e quotidiani a diffusione nazionale e locale e con ogni ulteriore mezzo utile alla maggiore diffusione della notizia, dando atto che, a norma di quanto previsto dall'art. 8, comma 5° del vigente regolamento comunale per le alienazioni, la relativa spesa sarà posta a carico dell'acquirente;
- 5) di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso ordinario entro 60 giorni dalla pubblicazione al Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte ai sensi del D. Lgs. 2/7/2010 n. 104 e ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ai sensi del DPR n. 1199/1971;
- 6) di dare atto che il Responsabile del Procedimento relativo all'asta pubblica di che trattasi è il Dirigente del Servizio Governo del Territorio e Commercio arch. Maurizio Foddaì.

IL DIRIGENTE  
SERVIZIO del GOVERNO del TERRITORIO E  
COMMERCIO  
Arch. Maurizio FODDAI



E' parte integrante della determinazione dirigenziale  
n. **Governo del territorio - Urbanistica/0000014 del 25/02/2015**

SERVIZIO PROPONENTE:  
Urbanistica ed Edilizia Privata (09.UdO)

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000 e smi)

Si esprime parere **FAVOREVOLE**....., in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara, **26 FEB. 2015**



IL DIRIGENTE SERVIZIO

SERVIZIO BILANCIO

Sulla proposta della determinazione in oggetto:

In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere **favorevole**.....

Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Novara, **esborleas**

IL DIRIGENTE

Determinazione non soggetta a visto di regolarità contabile

Data 20/06/2015 Il Dirigente 

**Riservato al Servizio Finanziario**  
**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

Preso conoscenza del provvedimento sopra riportato appone, ai sensi dell'art. 151, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000, il

**VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE**  
 attestante la copertura finanziaria di

Attività - Azione			
Nessuna Attività			
Nessuna Azione			
Tipologia - Anno - CdR - Intervento/Risorsa - Capitolo - Articolo	€	del Bilancio	Impegno / Accertamento N.
Non soggetta a visto contabile	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		
	0,00		

e rende esecutiva la determinazione.

Data \_\_\_\_\_ **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO**

**E. Delibera di approvazione dello schema di Protocollo d'Intesa con l'Agenzia del Demanio per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico delle Caserme;**

COMUNE DI NOVARA

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE  
DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE**

Deliberazione N. 101

**OGGETTO:**

**DISMISSIONE, VALORIZZAZIONE E RIUTILIZZO DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DELL'EX DEMANIO MILITARE SITI IN NOVARA – APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO DA SOTTOSCRIVERE CON L'AGENZIA DEL DEMANIO PER LO SVILUPPO DEI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI DEL COMUNE DI NOVARA.**

L'anno duemilatredecim, il mese di MAGGIO, il giorno NOVE, alle ore 9,30, nella sala delle adunanze del Palazzo Civico, si è riunita la Giunta Comunale.

All'inizio della discussione della presente delibera, risultano presenti:

Il Vice Sindaco FONZO Dott. Nicola	<b>Presidente</b>
L'Assessore AGNESINA Avv. Giovanni	
L'Assessore BOZZOLA Arch. Marco	
L'Assessore DULIO Dott. Giorgio	
L'Assessore FERRARI Prof. Augusto	
L'Assessore PALADINI Sig.ra Sara	
L'Assessore PATTI Prof.ssa Margherita	
L'Assessore RIGOTTI Arch. Giulio	
L'Assessore TURCHELLI Prof.ssa Paola	

Risulta assente:

il Sindaco BALLARE' dott. Andrea.

Partecipa il Segretario Generale Supplente, Dott. Filippo Daglia.  
Non è presente il Direttore Generale, Dr. Paolo Sironi.

**N. 101 = OGGETTO: DISMISSIONE, VALORIZZAZIONE E RIUTILIZZO DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DELL'EX DEMANIO MILITARE SITI IN NOVARA – APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO DA SOTTOSCRIVERE CON L'AGENZIA DEL DEMANIO PER LO SVILUPPO DEI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI DEL COMUNE DI NOVARA.**

*Su proposta dell'Assessore al Governo del Territorio Arch. Marco Bozzola e dell'Assessore al Bilancio e valorizzazioni immobiliari Dott. Giorgio Dulio*

## LA GIUNTA COMUNALE

Richiamata la propria deliberazione del 6 dicembre 2012, con la quale, nell'ambito delle azioni poste in essere dall'Amministrazione per l'attuazione di politiche per il recupero dei luoghi dismessi e per la promozione del processo di rigenerazione urbana di grandi compendi abbandonati o sottoutilizzati (tra cui, il sistema delle caserme militari), nel quadro delle attività in corso da alcuni mesi volte alla valorizzazione e al riutilizzo di alcuni immobili pubblici dell'ex demanio militare siti in Novara, sono stati formulati gli indirizzi operativi per il prosieguo delle attività medesime;

Ricordato che tali indirizzi operativi, scaturiti anche a seguito di un incontro con i rappresentanti del Ministero della Difesa e dell'Agenzia del Demanio – sede di Roma e sede di Torino, prevedevano, tra le altre cose, la sottoscrizione di un apposito accordo attuativo di precedenti Protocolli sottoscritti con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e con la stessa Agenzia del Demanio proprio per l'avvio di tali procedure di valorizzazione di cui al DL n. 351/2001 convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001, in considerazione degli strumenti attuativi resi disponibili dalle innovazioni legislative sopravvenute, oltre che delle mutate condizioni economico-finanziarie di contesto, soprattutto nel settore immobiliare;

Dato atto che, alla luce anche di tali indirizzi operativi ed a seguito di ulteriori incontri svoltisi con i soggetti interessati, è stato concordato lo schema del nuovo Accordo da sottoscrivere, atteso che, da un lato, il precedente Protocollo siglato il 5 febbraio 2008, avente ad oggetto la valorizzazione di alcuni beni immobili di proprietà statale, e finora solo parzialmente attuato non risulta oggi più idoneo a soddisfare le nuove e diverse esigenze delle Parti e, dall'altro lato, le Parti stesse intendono comunque proseguire la collaborazione istituzionale instauratasi, anche prevedendo di avvalersi delle nuove procedure e dei nuovi strumenti resi disponibili dalle più recenti previsioni normative;

Considerato che tale nuovo Accordo è volto principalmente a regolare la collaborazione tra le parti per:

- la reciproca condivisione delle informazioni relative ai programmi e alle iniziative avviate sul territorio del Comune di Novara, al fine di realizzare sinergie operative nell'ambito degli strumenti che la legislazione vigente prevede per la valorizzazione, ottimizzazione e razionalizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, in aderenza agli obiettivi strategici perseguiti dalle Parti.
- la promozione, a cura dell'Agenzia del Demanio, anche ai sensi dell'art. 33 bis del DL n. 98/2011, di iniziative ed azioni di sistema volte a favorire processi di partenariato istituzionale,
- la promozione altresì di azioni di concertazione istituzionale, anche con l'Amministrazione della Difesa, al fine di favorire il coinvolgimento nei processi di valorizzazione anche di immobili diversi da quelli di proprietà del Comune e dell'Agenzia del Demanio,
- la promozione infine di azioni volte all'individuazione del percorso valorizzativo del patrimonio immobiliare pubblico considerato più idoneo e conveniente, analizzando e verificando la fattibilità delle condizioni per il ricorso ad uno dei veicoli di finanzia immobiliare previsti dagli artt. 33 e 33 bis del DL 98/2011 e/o alle procedure di cui all'art. 3 ter del DL 351/2001 e ss. mm. ed ii.;

Ricordato che nelle more dell'attuazione dell'Accordo di che trattasi, le Parti proseguiranno nella valutazione di soluzioni gestionali anche di carattere temporaneo dei propri patrimoni immobiliari, nel rispetto del complessivo processo di valorizzazione;

Riconosciuta pertanto l'opportunità di approvare lo schema di Accordo da sottoscrivere con l'Agenzia del Demanio, in quanto lo stesso, oltre a consentire il prosieguo della collaborazione istituzionale con tale soggetto, nonché delle attività in corso di valorizzazione del patrimonio pubblico, pare inoltre rispondente alle esigenze dell'Amministrazione;

Visti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espresso, rispettivamente, dal Dirigente del Servizio Governo del Territorio, dal Dirigente del Servizio Patrimonio Immobiliare e dal Dirigente del Servizio Bilancio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs n.° 267/2000 e ss. mm. ed ii.;

Con voti unanimi, resi in forma palese:

#### D E L I B E R A

- 1) di approvare, per le motivazioni di cui alla premessa e che si intendono qui tutte richiamate, lo schema dell'Accordo da sottoscrivere con l'Agenzia del Demanio in tema di valorizzazione del patrimonio pubblico, volto principalmente a regolare la collaborazione tra le parti per:

- la reciproca condivisione delle informazioni relative ai programmi e alle iniziative avviate sul territorio del Comune di Novara, al fine di realizzare sinergie operative nell'ambito degli strumenti che la legislazione vigente prevede per la valorizzazione, ottimizzazione e razionalizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, in aderenza agli obiettivi strategici perseguiti dalle Parti.
  - la promozione, a cura dell'Agenzia del Demanio, anche ai sensi dell'art. 33 bis del DL n. 98/2011, di iniziative ed azioni di sistema volte a favorire processi di partenariato istituzionale,
  - la promozione altresì di azioni di concertazione istituzionale, anche con l'Amministrazione della Difesa, al fine di favorire il coinvolgimento nei processi di valorizzazione anche di immobili diversi da quelli di proprietà del Comune e dell'Agenzia del Demanio,
  - la promozione infine di azioni volte all'individuazione del percorso valorizzativo del patrimonio immobiliare pubblico considerato più idoneo e conveniente, analizzando e verificando la fattibilità delle condizioni per il ricorso ad uno dei veicoli di finanzia immobiliare previsti dagli artt. 33 e 33 bis del DL 98/2011 e/o alle procedure di cui all'art. 3 ter del DL 351/2001 e ss. mm. ed ii.;
- 2) di dare atto che, nelle more dell'attuazione delle previsioni dell'Accordo di che trattasi, le Parti proseguiranno nella valutazione di soluzioni gestionali concernenti i propri patrimoni immobiliari, anche a carattere temporaneo, nel rispetto del complessivo processo di valorizzazione;
  - 3) di dare infine atto che lo schema di che trattasi si compone di n. 13 articoli e si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale

Con successiva e separata votazione, la Giunta, all'unanimità, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.° 267 e ss. mm. ed ii.

Letto, approvato e sottoscritto.

E' parte integrante della proposta di deliberazione di G.C. n. **101 del 9.5.2013**

**OGGETTO:**

**DISMISSIONE, VALORIZZAZIONE E RIUTILIZZO DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DELL'EX DEMANIO MILITARE SITI IN NOVARA – APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ACCORDO DA SOTTOSCRIVERE CON L'AGENZIA DEL DEMANIO PER LO SVILUPPO DEI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI DEL COMUNE DI NOVARA.**

**SERVIZIO PROPONENTE:**

GOVERNO DEL TERRITORIO - SERVIZIO PATRIMONIO IMMOBILIARE

**PARERE TECNICO** (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara, 8.5.2013

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
GOVERNO DEL TERRITORIO -  
SERVIZIO PATRIMONIO  
IMMOBILIARE  
F.to Arch. Maurizio Foddai

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
PATRIMONIO  
Dott.ssa Laura Loi

**SERVIZIO BILANCIO**

Sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere **FAVOREVOLE**
- Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'En te.

Novara, 9.5.2013

IL DIRIGENTE  
F.to Dott. Filippo Daglia

IL PRESIDENTE  
F.to Dott. Nicola FONZO

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPL.  
F.to Dott. Filippo DAGLIA

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Ai sensi dell'art. 124, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, è stata disposta la pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio di questo Comune oggi **13.5.2013** per rimanervi quindici giorni consecutivi sino al **27.5.2013**;

L'elenco n. **35** viene trasmesso ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Novara, **13.5.2013**

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dott.ssa Maria Angela DANZI'

mt/

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per il periodo suindicato ed è diventata esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, il \_\_\_\_\_.

Novara, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva.

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Dietro relazione del Messo Comunale si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ senza opposizioni o reclami.

Novara, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to

**F. Delibera di promozione dell'Accordo di Programma per la valorizzazione delle Caserme**

COMUNE DI NOVARA

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE  
DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE**

Deliberazione N. 300

**OGGETTO:****DISMISSIONE, VALORIZZAZIONE E RIUTILIZZO DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DELL'EX DEMANIO MILITARE "CASERMA PASSALACQUA" E "CASERMA GHERZI" SITI IN NOVARA – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO PER LA PROMOZIONE E LA CONCLUSIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA.**

L'anno duemilaquattordici, il mese di NOVEMBRE, il giorno CINQUE, alle ore 10,00, nella sala delle adunanze del Palazzo Civico, si è riunita la Giunta Comunale.

All'inizio della discussione della presente delibera, risultano presenti:

Il Sindaco BALLARE' Dott. Andrea  
Il Vice Sindaco FONZO Dott. Nicola  
L'Assessore BOZZOLA Arch. Marco  
L'Assessore DULIO Dott. Giorgio  
L'Assessore IMPALONI Dott.ssa Elia  
L'Assessore PALADINI Sig.ra Sara  
L'Assessore PATTI Prof.ssa Margherita  
L'Assessore PIROVANO Sig. Rossano  
L'Assessore TURCHELLI Prof.ssa Paola

Presidente

Risulta assente l'Assessore:

RIGOTTI.

Partecipa il Segretario Generale, Dott.ssa Maria Angela Danzi.  
E' presente il Direttore Generale, Dr. Paolo Sironi.

**N. 300 = OGGETTO: DISMISSIONE, VALORIZZAZIONE E RIUTILIZZO DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DELL'EX DEMANIO MILITARE "CASERMA PASSALACQUA" E "CASERMA GHERZI" SITI IN NOVARA – AUTORIZZAZIONE AL SINDACO PER LA PROMOZIONE E LA CONCLUSIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA.**

*Su proposta dell'Assessore competente al Governo del Territorio arch. Marco Bozzola  
e dell'Assessore al Bilancio e Valorizzazioni Immobiliari, dott. Giorgio Dulio,*

**LA GIUNTA COMUNALE****Ricordato che:**

- che una delle linee strategiche dell'Amministrazione, definite per il triennio 2014-2016 con la Relazione Previsionale e Programmatica approvata come allegato al Bilancio di Previsione 2014, riguarda, nell'ambito delle più ampie azioni di governo del territorio, le politiche per il recupero dei luoghi dismessi e per la promozione del processo di rigenerazione urbana di grandi compendi abbandonati o sottoutilizzati, affrontando alcuni dei maggiori nodi problematici della città mediante interventi sul patrimonio immobiliare abbandonato che costituisce un enorme potenziale per l'assetto qualitativo della città futura, promuovendo il concetto di riuso e di rivitalizzazione urbana, oltre alla conservazione delle strutture storiche di pregio, in modo da affermare con forza l'identità pubblica delle funzioni da insediare (R.P.P. - Programma 5 – *La città che guarda al futuro: crescita, sviluppo, lavoro* – Progetto 2 – *Il recupero dei luoghi dismessi*);
- in coerenza con le linee strategiche, e al fine di dar loro attuazione, il PEG – Piano Esecutivo di Gestione, per l'esercizio 2014, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 167 del 11.06.2014 e s.m.i., ha definito, all'azione strategica 5.2.1 "Azioni di attuazione del Protocollo d'Intesa con l'Agenzia del Demanio per la valorizzazione dei patrimoni pubblici", l'obiettivo <pur non traducendolo in azioni per l'anno> di definire un piano strategico di valorizzazione immobiliare delle caserme che, coinvolgendo tutti gli attori coinvolti <Agenzia del Demanio, Regione Piemonte, MIBAC, Provincia di Novara> addivenisse ad un accordo concernente anche la modificazione della destinazione urbanistica degli immobili in questione;

**Richiamati, nello specifico delle linee strategiche e degli obiettivi, i seguenti atti:**

- la deliberazione di Giunta Comunale in data 6 dicembre 2012 n. 333, immediatamente eseguibile, avente ad oggetto "Valorizzazione e riutilizzo degli immobili pubblici dell'ex demanio militare siti in Novara – Linee di indirizzo" con la quale si posero le basi, fornendo specifici indirizzi operativi, delle attività da porre in essere per la trasformazione degli immobili in questione; tra detti indirizzi si definì il quadro esigenziale delle necessità dell'Amministrazione Comunale per quanto atteneva, ed attiene, l'utilizzo e l'acquisizione in capo al Comune di Novara della porzione del compendio della Caserma Passalacqua, ivi compresi gli usi temporanei nelle more di definizione degli accordi e delle cessioni;

- la deliberazione di Giunta Comunale in data 9 maggio 2013 n. 101, immediatamente eseguibile, avente ad oggetto "Dismissione, valorizzazione e riutilizzo degli immobili pubblici dell'ex demanio militare siti in Novara – Approvazione dello schema di accordo da sottoscrivere con l'Agenzia del Demanio per lo sviluppo dei patrimoni pubblici del Comune di Novara" con la quale si è approvato lo schema di accordo da sottoscrivere con l'Agenzia del Demanio volto a regolare la collaborazione tra gli Enti per la condivisione di informazioni, programmi e iniziative per ottimizzare e razionalizzare i rispettivi patrimoni pubblici in aderenza agli obiettivi strategici tra le parti, con il fine di promuovere un percorso valorizzativo considerato più idoneo e conveniente;
- il precedente accordo sottoscritto tra il Sindaco e il Direttore dell'Agenzia del Territorio in data 4 giugno 2013, siglato in occasione dell'Eire di Milano con il quale si sono avviati tavoli tecnici volti alla definizione del patrimonio immobiliare e ipotizzato scenari urbanistici di valorizzazione di alcuni beni di proprietà di entrambi gli Enti;

**Atteso che:**

- Con il citato Accordo siglato in data 4 giugno 2013 entrambe le amministrazioni sottoscrittrici hanno, attraverso i propri rappresentanti nel tavolo tecnico ufficialmente istituito, provveduto ad elaborare ed approvare/discutere:
  - ✓ un percorso che ha consentito la definizione di un potenziale portafoglio immobiliare funzionale alle future iniziative di valorizzazione;
  - ✓ l'approfondimento del tema della valorizzazione della Caserma Passalacqua, per il manifestato interesse del Comune ad acquisire n. 2 palazzine, i bassi fabbricati e l'area della Piazza d'Armi con l'intento di insediarvi la cittadella amministrativa del Comune ed altre funzioni ad essa assimilabili razionalizzando ed accorpando le attuali sedi, ed ipotizzando scenari che prevedessero azioni di permuta, cessioni di aree a standard e porzioni in valorizzazione;
  - ✓ l'avvio dell'attività di valorizzazione del compendio della Caserma Gherzi, con la sola esclusione delle due palazzine già destinate ad uso residenziale <alloggi militari> e delle rispettive aree di pertinenza. IL tavolo ipotizzò le destinazioni urbanistiche, ivi comprese quelle a Servizi Pubblici sovracomunali da insediarsi nella porzione d'immobile vincolato, e la configurazione dell'area definendone parametri e le funzioni, per l'inserimento della porzione di compendio nel PdAV comunale;
  - ✓ l'avvio per il compendio del V° deposito militare, sito in Sant'Agabio, delle attività istruttorie finalizzate ad una consultazione pubblica per il recepimento di suggestioni del mercato relative alle nuove funzioni da allocare ed eventuali interessi all'acquisizione dell'area valorizzata in proprietà; in tali studi si decise di coinvolgere nella medesima consultazione l'edificio dell'ex Dock comunale attuale sede degli uffici comunali;
  - ✓ per l'elenco degli immobili di proprietà comunale definito un'ipotesi di segmentazione degli stessi in base allo stato di occupazione e all'eventuale necessità di avviare percorsi di variante urbanistica per prevedere l'allocazione di nuove funzioni e destinazioni.
- in data 28 novembre 2013, previo accordo in sede di tavolo tecnico, si è richiesto, utilizzando l'istituto del federalismo demaniale, ai sensi dell'art. 56 bis della L.

21.06.2013 n. 69 il diritto di superficie sull'area della piazza d'Armi della Caserma Passalacqua, avendo già programmato con atti di pianificazione comunale <PGTU e PP sosta e parcheggi> di attrezzarla ad aree di sosta e parcheggio a servizio del centro città; tale richiesta, dopo ampia istruttoria, parrebbe non procedibile con il predetto istituto;

- da parte di entrambe gli Enti permangono le volontà di procedere alla valorizzazione ed alla trasformazione dei compendi militari con il fine di restituirli alla città, la naturale evoluzione dell'Accordo siglato, per le caserme Passalacqua e Gherzi, è la sottoscrizione di un Accordo di Programma per la loro valorizzazione in quanto lo stesso assicura il coordinamento delle azioni, determina i tempi e le modalità degli adempimenti da assumere da parte di una pluralità di soggetti coinvolti.

**Verificato che:**

- per l'Avvio dell'Accordo di Programma Comune di Novara e Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta hanno definito, congiuntamente, un *Action Plan* disciplinante le attività di pre accordo da redigersi sotto la direzione e cura del Responsabile del Procedimento il quale curerà tutte le fasi sino alla formulazione della proposta di Accordo, ivi comprese le convocazioni, le pubblicazioni, la redazione delle varianti urbanistiche dell'accordo e la proposta di valorizzazione. Tale schema di *Action Plan*, indicativo e non prescrittivo, è in allegato 1 alla presente deliberazione;
- stante la complessità delle azioni da intraprendere e gli attori coinvolti, che si possono così riassumere: Regione Piemonte, Provincia di Novara, Comune di Novara, MIBAC - Soprintendenza, Agenzia del Demanio, Arpa e ASL, e il fatto che l'Accordo di Programma è da sottoscrivere unitamente ad un accordo di valorizzazione l'*Action Plan* ed il relativo schema delle azioni sono stati preventivamente sottoposti alla Regione Piemonte e al Ministero per una loro, ancorché informale, condivisione;
- Agenzia del Demanio Direzione Regionale ha sottoposto e condiviso con le Direzioni Centrali interessate dall'operazione l'*Action Plan* trasmettendo, successivamente alla condivisione, la propria nota prot. n. 2014/14.706/DR-TO del 22.10.2014 di conferma del medesimo e di assenso ad avviare l'iter tramite il primo step dell'iniziativa, ovvero la promozione del medesimo da parte del Comune di Novara;

**Ritenuto pertanto che:**

- l'Accordo di Programma, da sottoscrivere ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. vo 267/2000 e s.m.i., sia lo strumento più performante per il raggiungimento dell'obiettivo e garantisca l'azione coordinata e integrata per il Comune, la Provincia, la Regione le Amministrazioni statali e gli altri Enti coinvolti e che consente altresì, attraverso il coinvolgimento della Regione l'approvazione della variazione dello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 17bis della L.R. 05.12.1977 n. 56 e s.m.i., arrivando nel caso di azioni di parternariato pubblico privato a sostituire il titolo abilitativo all'esecuzione delle opere;
- sussistano i presupposti per ricorrere all'Accordo di Programma in quanto le azioni, gli interventi ed i programmi risultano:
  - avere un evidente interesse pubblico sia per il Comune che per l'Agenzia del Demanio,
  - coinvolgere una pluralità di Enti e competenze, producendo una pluralità di atti amministrativi ed azioni diverse che ne rendono opportuno il coordinamento, la

contestualizzazione e l'integrazione,

- consentire l'assunzione di reciproci obblighi giuridicamente vincolanti anche in relazione ai tempi e a tutto quanto occorra per la definizione del programma di dismissione, valorizzazione e riutilizzo;
- non si esauriscono con la modifica di un mero atto di pianificazione urbanistica, generale e esecutiva, ma tale azione è complementare ad un più vasto programma;
- i contenuti minimi dell'Accordo saranno quelli previsti dall'art. 3 della DGR 24.1.1997 n. 27 – 23.223 e s.m.i.; esso conterrà una chiara definizione degli obiettivi, l'individuazione dei partecipanti, l'eventuale quadro finanziario complessivo, l'indicazione dei reciproci obblighi, le tempistiche, le proprietà interessate, i soggetti attuatori nonché le procedure e le fasi di variante urbanistica;
- l'iniziativa dell'avvio della promozione dell'Accordo debba essere condotta e assunta dal Comune di Novara in virtù del fatto che, pur non essendovi una specifica disposizione legislativa, vi è una competenza primaria dell'Amministrazione in quanto in esso sono previste le acquisizioni delle aree e delle palazzine al patrimonio comunale volte alla razionalizzazione delle sedi comunali, vi saranno notevoli ricadute derivanti dalla restituzione delle caserme alla città, nella strategia primaria dell'Amministrazione al recupero dei luoghi dismessi, vi possano derivare interessi sociali ed economici dal programma d'intervento non ultimo l'applicazione dell'art. 3 c. 15 della L. 410/2011 e s.m.i. in merito all'assegnazione agli Enti territoriali interessati dal procedimento di una quota compresa tra il 5% ed il 15% del ricavato attribuibile alla rivendita degli immobili valorizzati;
- il Comune di Novara proporrà la costituzione dell'Accordo secondo le modalità, condivise con Agenzia del Demanio, e contenute nell'*Action Plan* allegato e, stante la complessità dell'Accordo, potrà proporre l'istituzione di uno o più gruppi di lavoro/tavoli composti da funzionari e istruttori competenti per le materie da trattare, coinvolgendo previa designazione da gli Enti, le Amministrazioni e i soggetti pubblici partecipanti all'Accordo, che nel più breve tempo possibile istruiscano tutti gli elementi necessari perché la Conferenza dei Servizi possa assumere le sue determinazioni; Nell'eventualità della loro istituzione tali gruppi/tavoli di lavoro saranno coordinati dal Responsabile del Procedimento;

**Richiamati altresì:**

- l'art. 34 del D. Lgs.vo 18.08.2000 n. 267 e s.m.i., che detta la disciplina nazionale relativa agli Accordi di Programma;
- la Legge 23 novembre 2001 N. 410 e s.m.i., "*disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare*";
- La Legge n. 98/2013 ed in particolare l'art. 56 bis;
- Il D. Lgs.vo 28 maggio 2010 n. 85 "*Attribuzione ai Comuni, Province e città metropolitane di un proprio patrimonio, in attuazione dell'art. 19 della L. 05.05.2009 n. 42*" ed in particolare l'art. 5;
- la Legge Regionale n. 43/94 "*Norme in materia di programmazione degli investimenti regionali*" ed in particolare l'art. 9 con cui si disciplinano gli Accordi di Programma

- La Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 "Tutela ed Uso del Suolo" e s.m.i. per le parti relative le varianti urbanistiche in AdP e le relative verifiche preliminari alla Valutazione Ambientale Strategica;
- La DGR 24.11.1997 n. 27 – 23.223 "Direttive in merito al procedimento amministrativo sugli AdP;

Visti gli allegati pareri espressi dal Dirigente del Servizio Governo del Territorio e dal Dirigente del Servizio Bilancio, ciascuno per quanto di rispettiva competenza in merito alla proposta di deliberazione in esame, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi resi nelle forme di Legge,

**DELIBERA**

- 1) di confermare, per quanto in preambolo enunciato e qui interamente richiamato, la propria valutazione circa l'utilità dell'iniziativa intrapresa di sviluppare un piano strategico di valorizzazione immobiliare delle caserme che si è concretizzata con la stipula del precedente Accordo con l'Agenzia del Demanio del 04.06.2013 ed in particolare con gli scenari urbanistici ipotizzati dal tavolo tecnico di valorizzazione dei plessi delle Caserme Passalacqua e Gherzi, in particolare con l'ipotesi di acquisire parte della Caserma Passalacqua per finalità proprie del Comune di Novara;
- 2) in continuità con quanto espresso al punto 1) del presente deliberato di promuovere l'avvio di un apposito Accordo di Programma con i soggetti istituzionali interessati, individuati in prima istanza nella Regione Piemonte, nella Provincia di Novara, nel MIBAC - Soprintendenza, nell'Agenzia del Demanio, nell'Arpa e nell'ASL, al fine di attuare il programma di interventi previsti nell'indicativo *Action Plan* allegato alla presente deliberazione e relativo schema esplicativo con l'intento di approvare e attuare il programma di valorizzazione immobiliare dei compendi, ivi compresa la relativa variante urbanistica;
- 3) di Autorizzare il Sindaco, sempre per le motivazioni in preambolo enunciate, a formulare apposita istanza di avvio della promozione dell'Accordo di Programma presso la Regione Piemonte e tutti gli altri Enti interessati, richiedendo ai soggetti invitati l'indicazione dei propri rappresentanti e, qualora istituiti, dei partecipanti ai gruppi di lavoro/ tavoli riguardanti:
  - la variante urbanistica e relativo procedimento di VAS;
  - le valorizzazioni di cui all'art. 5 c. 5 dei compendi e le procedure di trasferimento;
- 4) di demandare alla Direzione Operativa la Nomina del Responsabile del Procedimento dell'Accordo;

Con successiva votazione, la Giunta Comunale a voti unanimi dichiara la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, comma 4° del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii..

Letto, approvato e sottoscritto.

E' parte integrante della proposta di deliberazione di G.C. n. **300** del **5.11.2014**

**OGGETTO:**  
**DISMISSIONE, VALORIZZAZIONE E RIUTILIZZO DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DELL'EX DEMANIO MILITARE "CASERMA PASSALACQUA" E "CASERMA GHERZI" SITI IN NOVARA - AUTORIZZAZIONE AL SINDACO PER LA PROMOZIONE E LA CONCLUSIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA.**

SERVIZIO PROPONENTE:  
 GOVERNO DEL TERRITORIO

PARERE TECNICO (art. 49, c. 1 del D.Lgs. 267/2000)

Si esprime parere **FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento.

Novara, 3.11.2014

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
 GOVERNO DEL TERRITORIO  
 F.to Arch. Maurizio Foddaì

**SERVIZIO BILANCIO**

Sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, esprime il seguente parere
- Attesta che il parere non è stato espresso in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'En te.

Novara,

IL DIRIGENTE  
 F.to Dott. Filippo Daglia

IL PRESIDENTE  
 F.to Dott. Andrea BALLARE'

IL SEGRETARIO GENERALE  
 F.to Dott.ssa Maria Angela DANZI'

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Ai sensi dell'art. 124, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, è stata disposta la pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio di questo Comune oggi **10.11.2014** per rimanervi quindici giorni consecutivi sino al **24.11.2014**;

L'elenco n. **70** viene trasmesso ai Capi Gruppo Consiliari ai sensi dell'art. 125, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Novara,  
**10.11.2014**

IL SEGRETARIO GENERALE  
 F.to Dott.ssa Maria Angela DANZI'

\mt/

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio per il periodo suindicato ed è diventata esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, il \_\_\_\_\_.

Novara, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
 F.to

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente esecutiva.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Dietro relazione del Messo Comunale si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ senza opposizioni o reclami.

Novara, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
 F.to