



COMUNE DI PADOVA
SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 2008/0952 DEL 29/12/2008

L'anno 2008, il giorno ventinove del mese di dicembre, alle ore 13.10 presso la sede di Palazzo Moroni si è riunita la Giunta Comunale all'uopo convocata.

Presiede: Il Sindaco - Flavio Zanonato -

Partecipa: Il Segretario Generale - Giuseppe Contino -

Alla trattazione del presente argomento, sono presenti (p) ed assenti (a) i Signori:

1	ZANONATO FLAVIO	Sindaco	P	
2	SINIGAGLIA CLAUDIO	Vice Sindaco	P	
3	MARIANI LUIGI	Assessore		A
4	PIERUZ RUGGERO	Assessore	P	
5	ROSSI IVO	Assessore	P	
6	BORTOLI MAURO	Assessore	P	
7	BOLDRIN LUISA	Assessore	P	
8	PIRON CLAUDIO	Assessore	P	
9	BICCIATO FRANCESCO	Assessore	P	
10	CARRAI MARCO	Assessore	P	
11	SIRONE GAETANO	Assessore	P	
12	BALBINOT MONICA	Assessore	P	
13	RUFFINI DANIELA	Assessore		A

OGGETTO: PARCHEGGIO INTERRATO IN PRATO DELLA VALLE - PIAZZA RABIN DA REALIZZARE IN PROJECT FINANCING. CONFERMA DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE.

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta scritta dell'Assessore Luisa Boldrin, ai sensi dell'art. 48, comma 7, dello Statuto Comunale;

PREMESSO che:

- per quanto riguarda gli interventi da finanziare con capitale privato, nel programma triennale dei LL.PP. 2003/2005 (approvato con delibera di C.C. n. 23 del 7.03.2003) è stato previsto tra l'altro un parcheggio in Prato della Valle – Piazza Rabin;
- nei termini previsti dall'art. 37 bis della L. 109/94 sono pervenute due proposte per la realizzazione di detta opera;
- con delibera di G.C. n. 96 del 11.02.2004, l'Amministrazione comunale ha individuato quale proposta di maggiore interesse quella presentata dal raggruppamento Parcheggi Italia S.p.A., Cavagnis Costruzioni S.r.l. e F.lli Gallo S.r.l. che prevede con la realizzazione del parcheggio interrato, nelle immediate vicinanze del Prato della Valle, anche il recupero con riqualificazione funzionale del complesso monumentale dell'Avancorpo dell'ex Foro Boario;
- con la medesima delibera è stato altresì rinviato ad un successivo provvedimento la dichiarazione di pubblico interesse (art. 37 ter della L. 109/94) della proposta di cui sopra, previa integrazione e adeguamento (ai sensi dell'art. 37 quater) della proposta medesima

a tutte le condizioni che l'Amministrazione ha ritenuto indispensabili ai fini del pubblico interesse;

- con delibera di G.C. n. 307 dell'8.4.2004, l'Amministrazione Comunale, vista la proposta di cui sopra e gli elaborati da cui è composta, ha dichiarato la medesima di pubblico interesse;
- il bando di licitazione privata finalizzato alla procedura di affidamento in concessione mediante project financing dell'intervento in oggetto è stato pubblicato l'1.6.2004 e sono pervenute tre richieste di essere invitati alla gara;

ATTESO che la nuova Amministrazione insediatasi nel corso del 2004 ha sospeso la procedura in questione per verificarne la compatibilità con il più ampio piano di risistemazione della zona del Prato della Valle e limitrofa;

DATO ATTO che nel frattempo le linee di indirizzo generale previste per l'area in questione si sono evidenziate nello "Studio – Progetto Sistema Prato della Valle – Ex Foro Boario – Monti – Appiani" redatto dal prof. arch. Sergio Crotti;

VISTA la nota n. 0073152 del 15.3.2007 con cui il RUP ing. Umberto Rovini, all'epoca Capo Settore Infrastrutture e Impianti Sportivi, comunica al raggruppamento di cui sopra che, a seguito della verifica della compatibilità dell'intervento, la proposta a suo tempo presentata dal raggruppamento "mantiene il requisito di pubblico interesse", chiedendo pertanto al raggruppamento "la disponibilità a proseguire nell'iter sospeso previa una revisione di dettaglio della proposta per renderla del tutto coerente con le linee di indirizzo generale previste per l'area e il suo necessario aggiornamento";

VISTA la proposta aggiornata del raggruppamento di imprese sopra citato e vista la nota di trasmissione della stessa n. 0329859 del 2.12.2008 nella quale il Capo Settore Infrastrutture e Impianti Sportivi, attuale RUP, in relazione alla documentazione "riallestita" dal raggruppamento specifica che:

- il progetto non necessita di espropri e altri atti ablativi insistendo su aree di proprietà comunale;
- il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico interrato della capacità di 600 posti auto; la realizzazione di un parcheggio in superficie per 40 autocorriere; il recupero delle volumetrie fuori terra dell'Avancorpo dell'ex Foro Boario, da destinare ad esercizi pubblici o commerciali con l'opzione per l'Amm.ne Comunale di assumerne una parte in locazione;
- il costo preventivato dell'intervento ammonta a circa € 15.572.000,00;
- il tempo di esecuzione dei lavori è previsto in 800 giorni a decorrere dal verbale di inizio lavori;
- la durata della concessione è di 45 anni con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo del parcheggio interrato e delle altre opere oggetto dell'intervento;
- il progetto è coerente e compatibile agli strumenti urbanistici vigenti, come da nota del Settore Pianificazione Urbanistica prot. n. 328331 dell'1.12.2008;
- con nota del 24.4.2008 il prof. arch. Sergio Crotti ha espresso parere di compatibilità del progetto preliminare trasmessogli dall'Ati con il progetto dell'ambito urbano di Prato della Valle;

CONSIDERATO inoltre che, nella medesima nota n. 0329859 del 2.12.2008, il Capo Settore Infrastrutture e Impianti Sportivi attesta che il progetto trasmesso risulta modificato in modo non sostanziale dal promotore in accordo con l'Amministrazione Comunale e conseguentemente adeguato alle linee di indirizzo individuate dal Comune medesimo per l'intero comparto del Prato della Valle secondo il progetto urbanistico generale a firma del prof. Arch. Sergio Crotti;

VISTE le note nn. 329859/08 e 352472 del 29.12.2008 del Settore Infrastrutture e Impianti Sportivi dove si precisa che "in ordine al piano economico finanziario predisposto dal promotore deve essere rilevato che lo stesso non si discosti, salvo gli aggiornamenti migliorativi per il Comune di Padova, da quello approvato in sede di dichiarazione di pubblico interesse con la delibera GC 307 dell'8.4.2004.

Alla luce di quanto sopra gli elementi di valutazione delle offerte (di cui all'art. 21 L. 109/94) che saranno presentate in sede di gara sono stati previsti in modo da consentire ai concorrenti di migliorare ulteriormente le condizioni previste a favore del Comune di Padova”.

ATTESO che nella succitata nota n. 328331 dell'1.12.2008, il Settore Pianificazione Urbanistica, nell'evidenziare che l'intervento è coerente e compatibile con lo studio-progetto Crotti, richiama quanto espresso all'art. 42, punto 7, delle norme per il centro storico del PRG, segnalando che è in corso di redazione il Piano Particolareggiato della medesima zona al fine della formalizzazione delle specifiche previsioni riguardanti la zona interessata dall'intervento in oggetto;

VISTO l'art. 42, punto 7, delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente nel quale è previsto che, in assenza del piano particolareggiato relativo all'area Prato della Valle, siano consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e il restauro dell'edificio prospettante il Prato della Valle per utilizzazioni di interesse pubblico o di carattere commerciale, con possibilità di ristrutturazione ed ampliamento nel limite strettamente necessario alla riqualificazione urbana dell'immobile;

CONSIDERATO pertanto che, mentre per la parte dell'intervento che riguarda la ristrutturazione e restauro dell'Avancorpo dell'ex Foro Boario non vi sono problematiche di conformità urbanistica, per quanto riguarda invece la parte che riguarda la realizzazione del parcheggio sotterraneo sarà necessario, una volta esperita la gara e approvato il progetto del soggetto affidatario, procedere, qualora non sia nel frattempo intervenuta l'approvazione del Piano Particolareggiato di cui all'art. 42, punto 7, delle richiamate Norme Tecniche di Attuazione al PRG, alla sottoposizione di una specifica variante urbanistica al Consiglio Comunale per la sua approvazione ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001 come richiamato dall'art. 128, comma 8, del D.Lgs.163/06;

PRESO ATTO che la proposta di cui si tratta è composta dagli elaborati di seguito riportati:

- studio di inquadramento territoriale e ambientale
- studio di fattibilità
- bozza di convenzione
- progetto preliminare composto dai seguenti documenti ed elaborati grafici:
 - relazione illustrativa
 - cronoprogramma delle fasi attuative
 - relazione tecnica
 - studio di prefattibilità ambientale
 - capitolato speciale prestazionale
 - prime indicazioni per la stesura del piano di sicurezza
 - sondaggi idrogeologici
 - relazione storico archeologica
 - relazione di fattibilità tecnica
 - calcolo sommario della spesa – quadro economico dell'intervento
- elaborati grafici
- piano economico finanziario - asseverazioni
- specifiche delle caratteristiche del servizio e della gestione
- valore tecnico ed estetico dell'opera
- tempo di esecuzione dei lavori
- durata della concessione
- livello e aggiornamento delle tariffe
- garanzie offerte dal proponente
- spese sostenute per la progettazione
- elementi di cui all'art. 21 L. 109/94 e s.m.i.

ATTESO che le spese sostenute per la progettazione, quantificate in € 250.000 nell'elaborato suddetto e successivamente dettagliate in modo specifico in un apposito documento da parte del promotore, sono soggette, ai sensi dell'art. 37-bis della legge 109/94, all'accettazione da parte dell'amministrazione aggiudicatrice e non possono superare il limite del 2,5% del valore dell'investimento:

CONSIDERATO che tale limite non risulta superato e che l'incremento rispetto all'importo quantificato in occasione della precedente approvazione con la delibera GC n. 96/2004 (€ 230.000) risulta assai contenuto anche in relazione all'oggettivo lavoro di riprogettazione resosi necessario per l'adattamento del progetto alle mutate esigenze e ritenuto pertanto di accettare il nuovo importo così come formulato;

DATO atto che nell'attuale fase non è necessario acquisire pareri sul progetto essendo lo stesso ancora a livello preliminare. Tutti i pareri ed autorizzazioni necessari verranno infatti acquisiti sul progetto prescelto dalle procedure di gara previste dalla legge, prima della sua approvazione;

ATTESO che, rispetto alla bozza di convenzione di cui alla delibera n. 307/2004 citata, i principali elementi di novità, in sintesi, sono i seguenti:

- le porzioni di avancorpo a disposizione del Comune sono variate. Ciò trova ragione nel fatto che l'originario progetto prevedeva la chiusura di due degli attuali passaggi pedonali per renderne gli spazi utilizzabili ai fini commerciali. Nell'attuale previsione invece tali passaggi, in ossequio al piano Crotti, rimangono aperti per cui le aree così sottratte alla destinazione commerciale vengono mantenute nella disponibilità del Comune,
- è previsto che 31 posti, prima interamente destinati alla rotazione pubblica, possano essere ceduti a terzi dal concessionario e che in futuro possano essere 150 i posti destinati allo stesso scopo. A questo proposito, è previsto che i posti auto costituenti standard urbanistici dei due nuovi edifici previsti nel piano Crotti siano compresi in tale quantitativo;
- sono introdotte alcune modifiche alle modalità di parcheggio nelle zone limitrofe;

RITENUTO di confermare la precedente dichiarazione di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 37 ter della legge 109/94, la proposta di cui in oggetto, presentata dal raggruppamento di imprese costituito da Parcheggio Italia S.p.A., Cavagnis Costruzioni S.r.l. e F.lli Gallo S.r.l.;

RITENUTO opportuno, visto il tempo trascorso, riattivare l'iter procedimentale a partire dalla pubblicazione di un nuovo bando per ottenere manifestazioni di volontà partecipativa attuali e garantire quindi il rispetto dei principi della concorrenza e della trasparenza;

PRESO atto del parere tecnico favorevole espresso dal Capo Settore Infrastrutture e Impianti Sportivi, con nota prot. 0329859 in data 2.12.2008 agli atti d'ufficio;

PRESO atto dei pareri riportati in calce (***) espressi sulla proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 97 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267;

D E L I B E R A

1. di confermare di pubblico interesse la proposta rivista e aggiornata presentata dal Promotore costituito da Parcheggio Italia S.p.A., Cavagnis Costruzioni S.r.l. e F.lli Gallo S.r.l. che si sono impegnate a costituirsi in ATI in caso di affidamento della concessione, relativa ad un parcheggio sotterraneo a due piani in P.zza Rabin ad un parcheggio in superficie per autocorriere e al recupero dell'Avancorpo dell'ex Foro Boario e composta dagli elaborati in premessa indicati compreso quello relativo agli "Elementi dell'art. 21 L. 109/94";
2. di precisare che il progetto occupa solo aree di proprietà comunale e tale impostazione dovrà essere rispettata anche in fase di progettazione definitiva ed esecutiva;
3. di precisare che i contenuti della bozza di convenzione e degli elaborati modificati in relazione alle richieste dell'Amministrazione, in caso di eventuali discordanze, prevalgono su tutti gli altri elementi riportati negli elaborati della proposta del Promotore;
4. di prendere atto che le modifiche, come dichiarato dal Capo Settore Infrastrutture e Impianti Sportivi nella nota di cui in premessa, non sono sostanziali e di dare atto che la normativa applicabile al procedimento in questione resta quindi quella vigente al momento del precedente bando, di cui questo è una naturale prosecuzione;
5. di riattivare l'iter procedimentale mediante la pubblicazione di un nuovo bando per i motivi di cui in premessa;

6. di dare atto che nell'attuale fase non è necessario acquisire pareri sul progetto essendo lo stesso ancora a livello preliminare. Pareri e autorizzazioni verranno acquisiti sul progetto prescelto dalle procedure di gara previste dalla legge, prima della sua approvazione;
7. di dare altresì atto della situazione nei riguardi urbanistici come descritta in premessa;
8. il presente provvedimento non presenta aspetti contabili;
9. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267.

d e l i b e r a

altresì, attesa l'urgenza, l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267.

(**) PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) parere tecnico favorevole in ordine agli aspetti formali della delibera

29/12/2008

Il Capo Settore Amministrativo LL.PP. e
Appalti
Paolo Castellani

- 2) Visto: la delibera non presenta aspetti contabili.

29/12/2008

Il Capo Settore Risorse Finanziarie
Marzio Pilotto

- 3) Su richiesta si esprime, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, il parere che nella proposta in oggetto non si evidenziano vizi di legittimità.

29/12/2008

Il Segretario Generale
Giuseppe Contino

Posta in votazione la sujestesa proposta di deliberazione, viene approvata con voti unanimi legalmente espressi ed altresì, con voti unanimi, viene dichiarata immediatamente eseguibile.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
Flavio Zanonato

IL SEGRETARIO GENERALE
Giuseppe Contino

La presente deliberazione viene:
- inviata ai capigruppo consiliari;

La presente deliberazione, viene pubblicata, mediante affissione all'Albo Pretorio il giorno 31/12/2008 rimanendovi per 15 gg. consecutivi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 124 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, e cioè a tutto il 14/01/2009.

IL SEGRETARIO GENERALE
Giuseppe Contino