



Città di Caserta

SETTORE PROGRAMMAZIONE URBANISTICA(Uff.Segreteria del Dirigente)

DETERMINAZIONE REGISTRO UNICO n. 9 del 07/01/2020

Oggetto: **BANDO PUBBLICO PER LA VALORIZZAZIONE DI ALCUNI IMMOBILI COMUNALI. IMMOBILE EX MENSA NELL'AREA S. GOBAIN - AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE.**

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- il Comune di Caserta ha inteso procedere alla valorizzazione, a vantaggio della comunità, di alcuni immobili Comunali facenti parte del patrimonio immobiliare comunale disponibile;
- l'Ente ha confermato gli immobili da valorizzare con delibera di Giunta Comunale n.159 del 15.10.2019 avente ad oggetto "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del patrimonio immobiliare disponibile non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali - triennio 2019/2021;
- è stato pubblicato apposito avviso pubblico per manifestazione di interesse predisposto da quest'ufficio contenente l'elenco degli immobili comunali interessati;
- l'avviso pubblico è stato diffuso attraverso il sito istituzionale del Comune www.comune.caserta.it;
- a seguito di detta procedura sono pervenute:
 - a) n. 3 manifestazioni di interesse per l'immobile comunale ex mensa S. Gobain;
 - b) n. 2 manifestazioni di interesse per l'immobile comunale di via Einaudi;
 - c) n. 6 manifestazioni di interesse per l'immobile comunale di via Grassi;
- gli istanti ammessi sono stati tutti invitati a presentare la propria offerta;
- entro i termini previsti dall'invito sono pervenute le seguenti offerte:
 - a) n. 1 offerta per il bene di via Pasolini da parte di ASD LEGACY/SSD AQUILE ROSA NERO;
 - b) n. 1 offerte per l'immobile ex mensa S. Gobain da parte dell'Associazione Temponanea d'Imprese NIRO' INVEST srl / VOLALTO 2.0 CASERTA S.S.D. a r.l.;
- con verbale istruttorio a firma del Dirigente/rup p.t. protempore, in data 25.09.2018 è stata formulata proposta di aggiudicazione della procedura *de qua* a favore di:
 - a) ASD LEGACY/SSD AQUILE ROSA NERO per l'immobile di via L. Einaudi;
 - b) ATI NIRO' INVEST srl / VOLALTO 2.0 CASERTA S.S.D. a r.l. per l'immobile ex mensa S. Gobain
- Con Determina Dirigenziale n. 1458 del 28/09/2018 si è provveduto all'aggiudicazione provvisoria delle valorizzazioni di che trattasi nella maniera di seguito indicate:
 - a) ASD LEGACY/SSD AQUILE ROSA NERO per l'immobile di via L. Einaudi;
 - b) ATI NIRO' INVEST srl / VOLALTO 2.0 CASERTA S.S.D. a r.l. per l'immobile ex mensa S. Gobain;

- con nota acquisita al prot. gen. dell'Ente al n. 13300 in data 06/11/2018, l'ATI NIRO' INVEST srl / VOLALTO 2.0 ha inoltrato richiesta di accedere all'immobile, al fine di predisporre gli elaborati di progettazione esecutiva dell'intervento proposto;
 - in data 14/01/2019 l'ATI NIRO' INVEST srl / VOLALTO 2.0 ha presentato a questo Comune gli elaborate di progettazione esecutiva, acquisiti in pari data al prot. gen. dell'Ente al n. 4536;
 - con nota prot. n. 31680 in data 15/03/2019 a firma del RUP della procedura *de qua* è stata chiesta all'ATI provvisoriamente aggiudicataria di fornire documentazione integrativa a quella già presentata, e segnatamente:
- relazione di compatibilità urbanistica delle opere proposte con gli strumenti di pianificazione territoriale attualmente vigenti;
- Piano Economico e Finanziario dell'intervento proposto, da cui possa evincersi la durata dell'eventuale rapporto contrattuale di concessione, calcolato sulla scorta delle risorse economiche necessarie a fronteggiare l'investimento proposto e del canone virtuale di locazione dell'immobile;
- con nota acquisita al prot. gen. dell'Ente al n. 44618 in data 10/04/2019, l'ATI NIRO' INVEST srl / VOLALTO 2.0 ha fatto pervenire la documentazione integrativa richiesta;
 - a seguito di riunioni tenutesi presso gli uffici comunali con rappresentanti dell'ATI aggiudicataria, il progettista delle opere, arch. Vito De Caprio, in nome e per conto dell'ATI NIRO' INVEST srl / VOLALTO 2.0, ha presentato nuovi elaborati progettuali (Relazione, Planimetrie di Progetto, Relazione di Compatibilità urbanistica), che sostituiscono integralmente gli analoghi elaborate presentati in data 10/04/2019.

CONSIDERATO che:

- la proposta progettuale presentata dall'ATI aggiudicataria prevede, in sostanza, un allargamento del nucleo del fabbricato su tre lati, nordsud-est, ad esclusione del lato ovest, fronte strada, rispettivamente di 6, 7 e 6 metri, con una veletta aggiuntiva per consentire un riparo dagli agenti atmosferici; la struttura di nuova progettazione, anche se poggiate su una base di cemento armato, è stata pensata in legno lamellare con tetto spiovente e copertura in tegole;
- il costo complessivo dell'intervento ammonta ad € 1.969.637,62, così distinti:

OPERE SU STRUTTURA ESISTENTE

pulizia e sgombero	€ 7.633,30
ponteggi	€ 25.617,90
scavi	€ 184,63
trasporto a rifiuto	€ 374,81
ripristino solai esistenti	€ 30.000,00
adeguamento sismico	€ 217.800,00
allacci a servizi	€ 25.000,00
pere pavimentazione esterne	€ 970,06
sistemazione a verde	€ 3.660,00

recinzione e sispemazione viali	€ 13.424,15
infissi interni	€ 13.740,29
infissi esterni	€ 25.961,67
pavimenti	€ 39.770,73
tubazione rimozione	€ 732,75
opere in ferro	€ 27.586,50
opere in marmo	€ 9.819,39
murature interne	€ 15.620,95
impianto idrico e meccanico	€ 132.427,14
impianti elettrici e speciali	€ 84.097,80
illuminazione esterna ed automazione	€ 11.375,99
impianto irrigazione	€ 25.690,00
intonaci	€ 83.898,58
opere in cartongesso	€ 26.689,12
pluviali	€ 742,56
tinteggiature	€ 44.823,01
impermeabilizzazione	€ 74.528,81
pavimentazione - rivestimenti	€ 122.307,20
	€ 1.064.477,34

OPERE DI AMPLIAMENTO

opere in c.a.a e strutture	€ 105.000,00
opere strutturali in legno	€ 131.600,00
opere in muratura	€ 15.000,00
infissi interni	€ 3.750,00
infissi esterni completi	€ 12.800,00
pavimenti	€ 87.000,00
impianto elettrico e speciali	€ 64.200,00

impianto idrico sanitario e meccanico	€	83.460,00
cartongesso	€	25.000,00
opere in marmo	€	12.000,00
opere in ferro	€	9.000,00
intonaci	€	35.000,00
pitturazioni	€	28.000,00
		€ 611.810,00

SOMME A DISPOSIZIONE

imprevisti	€	83.814,37
spese tecniche complessive	€	167.628,73
oneri sicurezza	€	41.907,18
		€ 293.350,28

TOTALE INTERVENTO **€ 1.969.637,62**

- dal Piano Economico e Finanziario presentato si deduce una durata della concessione di anni 30, ritenuta congruente con gli investimenti proposti e le successive spese di gestione.

TENUTO CONTO che l'intervento proposto appare compatibile con le disposizioni urbanistiche vigenti, atteso che esso prevede una volumetria di progetto inferiore a quella prevista nel P.P.E. vigente e che le destinazioni d'uso dei locali (n. 10 locali adibiti a destinazione comunale / destinazione pubblica / di interesse pubblico + n. 1 locale adibito a studio fisioterapico) risultano anch'esse compatibili con la destinazione di zona omogenea (F6 – Attrezzature pubbliche) in cui ricade l'area ove sorge il fabbricato in questione.

VERIFICATA la capacità a contrarre con la P.A. dell'ATI ATI NIRO' INVEST srl / VOLALTO 2.0, avendo acquisito:

- certificato del casellario giudiziale a carico di Turco Micaela prot. n. 8390 del 18/03/2019;
- certificato del casellario giudiziale a carico di Turco Carmine prot. n. 8389 del 18/03/2019;
- certificato del casellario giudiziale a carico di Turco Nicola prot. n. 8387 del 18/03/2019;
- certificato dell'anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato a carico della società NIRO' INVEST srl prot. n. 132 del 18/03/2019;
- certificato dell'anagrafe delle sanzioni amministrative dipendenti da reato a carico della VOLALTO 2.0 prot. n. 133 del 18/03/2019;
- certificato sull'eventuale applicazione di misure di prevenzione a carico di Turco Micaela del 03/04/2019;
- certificato sull'eventuale applicazione di misure di prevenzione a carico di Turco Carmine del 03/04/2019;
- certificato sull'eventuale applicazione di misure di prevenzione a carico di Turco Nicola del 03/04/2019;

Documento firmato digitalmente

- certificato di regolarità fiscale a carico della VOLALTO 2.0 in data 10/04/2019;
- D.U.R.C. della VOLALTO 2.0 prot INAIL 15042823 in data 06/06/2019;
- Autocertificazione della NIRO' Invest srl di regolarità contributive del 19/07/2019.

ATTESO che l'argomento attiene esclusivamente la gestione e, pertanto, ricade tra le competenze definite dall'art. 107 del D. Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267.

VERIFICATA l'insussistenza di conflitti di interesse da parte del sottoscritto Dirigente nell'adozione della presente.

ATTESA la regolarità e la correttezza amministrativa dell'intervento e del procedimento per l'individuazione del contraente.

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

RITENUTO pertanto doversi procedere nel rispetto di quanto sopra.

VISTI:

- il D.Lgs. 19 aprile 2016, n. 50;
- il d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
- il vigente disciplinare per l'acquisizione in economia di lavori, servizi e forniture approvato con Delibera di C.C. n. 82 del 19/11/2012;
- lo statuto comunale.
- archiviazione della determina n. 1163 del 16.07.2019 e sostituita dal presente provvedimento in quanto necessitava l'approvazione del "Piano delle Alienazioni"

DETERMINA

- 1.** Dare atto che la narrativa è parte integrante del presente provvedimento e qui si intende integralmente riportata e trascritta, costituendo elemento determinante e specificativo del presente procedimento.
- 2.** Di aggiudicare definitivamente la procedura negoziata per la valorizzazione migliorativa dell'immobile comunale denominato "immobile ex mensa area S. Gobain" a favore dell'ATI NIRO' INVEST srl / VOLALTO 2.0.
- 3.** Dare atto che la concessione dell'immobile all'ATI suddetta è finalizzata utilizzo dello stesso, previa realizzazione dei lavori, per l'uso esclusivo riportato negli elaborate progettuali presentati, vale a dire destinazione comunale / destinazione pubblica / di interesse pubblico + a studio fisioterapico.
- 4.** Dare atto che durata della concessione di che trattasi è definita in n. 30 anni decorrenti dal certificato di collaudo delle opera proposte e che nessuna attività potrà essere intrapresa all'interno dell'immobile fintantoché non risulterà emesso il suddetto certificate di collaudo.
- 5.** Dare atto che l'inizio dei lavori è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione sismica e, in ogni caso, al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Ente, presentazione dell'intera documentazione tecnica ed amministrativa necessaria.

6. Dare atto che, con la sottoscrizione della presente Determinazione, si esprime contestualmente parere favorevole di regolarità tecnica , attestandosi la regolarità e la correttezza amministrativa posta in essere.

7. Si dichiara l'insussistenza di conflitti di interesse da parte del sottoscritto dirigente nell'adozione della presente determinazione.

Il Dirigente
Ing. Giovanni Natale

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' memorizzato digitalmente ed e' rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione.

L'accesso agli atti viene garantito tramite gli uffici comunali ed i singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90, come modificata dalla L. 15/2005, nonché al regolamento per l'accesso agli atti del Comune di Caserta.