



COMUNE DI FRIGNANO

(Provincia di Caserta)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 13 del 14-04-2023

OGGETTO: PROJECT FINANCING DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART.183, COMMA 15, DEL D.LGS. N.50/2016 E SS.MM.II., PRESENTATO DALLA SOCIETÀ " IPIEMME S.P.A." PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, REALIZZAZIONE E GESTIONE DEL COMPLETAMENTO DEL PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DEL COMUNE DI FRIGNANO - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE E PROPOSTA DI ATTO DI INDIRIZZO -

L'anno **duemilaventitre**, addì **quattordici** del mese di **aprile** alle ore **19:00**, nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la GIUNTA COMUNALE convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza il Vice Sindaco Giuseppe Seguino, sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sig.ri Assessori:

COGNOME E NOME	QUALIFICA	PRESENZA
SANTARPIA LUCIO	SINDACO	ASSENTE
SEGUINO GIUSEPPE	VICE SINDACO	PRESENTE
TESSITORE LUIGI	ASSESSORE	PRESENTE
DELLA VOLPE ELENA	ASSESSORE	PRESENTE
MAGLIULO KATIA	ASSESSORE	ASSENTE

Presenti: 3 Assenti: 2

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale VINCENZA RECCIA incaricato della redazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

PROPOSTA
N. 13-04-2023 DEL 14-04-2023

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO ED AMBIENTE

PREMESSO che:

- l'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i. espressamente prevede che: *“gli operatori economici possono presentare alle amministrazioni aggiudicatrici proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità.*
- *La proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato da uno dei soggetti di cui al comma 9, primo periodo, e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. L'amministrazione aggiudicatrice valuta, entro il termine perentorio di tre mesi, la fattibilità della proposta. A tal fine l'amministrazione aggiudicatrice può invitare il proponente ad apportare al progetto di fattibilità le modifiche necessarie per la sua approvazione.”;*
- con nota del **16.11.2022 prot. n. 13394**, la “IPIEMME S.p.A.” ha trasmesso la proposta relativa all'affidamento in concessione della *“Progettazione definitiva ed esecutiva, realizzazione e gestione del Completamento del Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di Frignano”*. Contestualmente ha dichiarato che il costo della proposta avanzata, relativo alle spese sostenute per la predisposizione della stessa ai sensi dell'art.183, comma 15, del D.Lgs. n.50/2016, ammonta ad un totale di € 178.886,44, oltre IVA al 22%;
- la proposta consiste nella realizzazione del Completamento del Piano degli Insediamenti Produttivi come individuato dal vigente Piano Urbanistico Comunale di Frignano, oltre che la realizzazione, sui lotti da assegnare, dei corrispondenti rustici industriali e la realizzazione, sulle aree da destinare ad urbanizzazioni secondarie, **di due incubatori di imprese** oltre le aree per parcheggio e verde attrezzato secondo la seguente tabella di sviluppo planimetrico:

Area di intervento del PUC	378.747
Superficie territoriale PIP	318.396
Viabilità esistente di PUC	10.248
Viabilità di progetto PUC	42.023
Standard (D.I. 1444/68, art.5, c.1, n.1)	31.840
Standard di progetto PIP	32.735
Superficie fondiaria	285.661

- Il progetto di fattibilità è costituito dai seguenti elaborati:
 - R01 RELAZIONE TECNICA;
 - 01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- 02 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Previsioni del P.U.C.
- 03 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Individuazione delle aree per P.I.P. come da P.U.C.
- 04 PIANO QUOTATO
- 05 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Aree estrapolate dall'intervento per precedente assegnazione
- 06 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - ASSETTO URBANISTICO E SUDDIVISIONE IN COMPARTI
- 07 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PLANOVOLUMETRICO
- 08 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO DELLA VIABILITA' - SEZIONI STRADALI
- 09 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO PUBBLICA ILLUMINAZIONE
- E01 EDIFICIO PRODUTTIVO TIPICO - PIANTE
- E02 EDIFICIO PRODUTTIVO TIPICO - PROSPETTI E SEZIONE
- E03 ATTIVITA' COLLETTIVE - INCUBATORE D'IMPRESSE - SCHEMA FUNZIONALE - Area lato est
- E04 ATTIVITA' COLLETTIVE - INCUBATORE D'IMPRESSE - SCHEMA FUNZIONALE - Area lato ovest

- R 02 Piano economico-finanziario asseverato;
 - R 04 Disciplinare per le assegnazioni delle aree;
 - R 03 Bozza di convenzione;
 - R 05 Relazione sulla specifica delle caratteristiche del servizio e della gestione;
 - R 06 Cronoprogramma;
 - R 07 Riepilogo delle spese necessarie per la predisposizione della proposta.
- In data 14.12.2022, con il prot. n.14920, si acquisiva la Polizza provvisoria fidejussoria n. KL018562 – Progetto Frignano – Ipiemme S.p.A.
 - In data 09.02.2023, con nota prot. n. 1764 e, successiva del 10.02.2023, prot. n.1818, a seguito della verifica amministrativa della documentazione allegata alla suddetta istanza del 16.11.2022, si provvedeva a richiedere alla Società Ipiemme S.p.A. di integrare la predetta documentazione, ovvero:
 - Acquisizione camerale della Società EAS – ovvero della Società di revisione ai sensi dell'articolo 1 della legge 23 novembre 1939, n. 1966, che ha asseverato il Piano Economico Finanziario;
 - Sistemazione e rettifica di alcuni refusi di stampa;
 - Spese sostenute e giustificativi incarichi professionali.
 - In data 13.02.2023 con prot. n.1890, si acquisiva in atti la seguente documentazione integrativa richiesta, ovvero:
 - Visura Camerale della Società “European Auditing Services – Società di Revisori Contabili S.R.L. – in sigla E.A.S. S.r.L.;
 - Relazione con correzione degli errori materiali di stampa;

- Parcella Professionale redatta ai sensi del D.M. 17 giugno 2016, D. Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31.10.2013;
- Fattura relativa alla prestazione di Asseverazione del Piano Economico Finanziario;
- Fattura per il corrispettivo dovuto per la fidejussione.

CONSIDERATO che la suesposta proposta, è volta ad offrire ai cittadini un servizio che assolve la sua funzione nei confronti delle esigenze della collettività;

CONSIDERATO che in data 11.05.2022 con prot. n. 5817 si acquisiva la richiesta di P.d.C. Convenzionato per la realizzazione di un immobile commerciale, sul lotto di terreno censito al catasto terreni del comune di Frignano al Foglio 4, p.lla 5106 e che, pertanto tale area dovrà essere stralciata dal computo del quadro economico finanziario di seguito riportato, essendo la stessa precedente alla presentazione della proposta di project financing, per la quale è già in itinere l'istruttoria per la valutazione del progetto;

VISTO il piano economico finanziario asseverato presentato, dal quale si evince che l'intervento complessivo presenta il seguente quadro economico riepilogativo:

QER TOTALE	
<i>per lavori</i>	
per urbanizz. primarie est. adeguamento	1.127.280,00 €
per opere di carattere privato	98.144.740,00 €
per urbanizzazioni primarie esterne	7.349.440,00 €
per urbanizzazioni secondarie	3.907.120,00 €
	110.528.580,00 €
<i>per somme a disposizione</i>	
per espropriazioni	13.519.260,00 €
per IVA sulle urbanizzazioni	1.238.384,00 €
per IVA sulle opere private	21.591.842,80 €
per progettazione	3.992.292,31 €
per D.L.	2.395.154,33 €
per Collaudi	795.805,78 €
per progettazione finanziaria	442.114,32 €
per asseverazioni	221.057,16 €
per polizze e garanzie	442.114,32 €
per IVA su progettazioni ed asseverazioni	1.726.213,26 €
per imprevisti	2.210.571,60 €
per oneri art.113 D.Lgs n.50/2016	2.210.571,60 €
	50.785.381,47 €
	161.313.961,47 €

RILEVATA la conformità amministrativa della proposta di project financing ai sensi dell'art.183, comma 15, del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i. ;

PRESO ATTO che ai sensi dell'art.167 del D.Lgs. n.50/2016 il valore della concessione, di cui all'articolo 35, è costituito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, ed è pertanto pari a € **190.806.595,13** come si rileva dal Piano Economico Finanziario asseverato;

DATO ATTO ancora che il finanziamento pubblico già ricevuto per le urbanizzazioni ed espropriazioni del PIP è pari ad € **2.677.921,00** e che per assegnazioni in proprietà già effettuate sono stati incassati € 599.265,00 con una differenza in recupero pari ad € 2.078.656,00;

RILEVATO che per necessità pubbliche l'Amministrazione potrebbe avere bisogno di un lotto di estensione pari a **mq. 5.087**, da destinare a struttura impiantistica a Servizio dell'Ente d'Ambito (EDA Caserta) per il quale impegnerà la somma di € **228.915,00**;

TENUTO CONTO CHE il valore dell'indennità di espropriazione, così come riportato alla pag.11 "Spese totali di realizzazione del programma" del Piano Economico Finanziario asseverato dalla Società EAS (European Auditing Services), di cui alla proposta di "**Affidamento in concessione della progettazione definitiva ed esecutiva, costruzione e gestione del completamento e**

ampliamento del – PIANO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI – sito in Frignano (CE)” è fissato al costo unitario di **45,00 €/mq**;

DATO ATTO che tenendo conto delle varie decurtazioni l'importo di cui al finanziamento pubblico già ricevuto per le urbanizzazioni ed espropriazioni del PIP da recuperare è pari a:

Finanziamento pubblico ricevuto	€ 2 677 921.00
Corrispettivo per assegnazione lotti	€ 599 265.00
Corrispettivo per lotto per Comune	€ 228 915.00
Importo a recupero	€ 1 849 741.00

ATTESO che:

- il ricorso alla proposta di PPP (Public Private Partnership), quale forma di cooperazione tra i poteri pubblici e i privati, con l'obiettivo di finanziare, costruire e gestire infrastrutture o fornire servizi di interesse pubblico, ha la capacità di attrarre maggiori risorse di investimento e competenze non disponibili al suo interno;
- *l'Amministrazione comunale per ben due volte ha dovuto attivare procedura ad evidenza pubblica per la vendita dei lotti in area PIP, di cui la prima andata completamente deserta e la seconda, con l'assegnazione di solo tre lotti a fronte dei dieci disponibili;*
- l'intervento proposto può essere ritenuto conveniente in rapporto alla verifica positiva del trasferimento in capo al partner privato proponente del rischio di costruzione e del rischio di disponibilità;

VISTI:

- il D.Lgs. n.165/2001 ed il D.Lgs.267/2000 e ss.mm. e ii.;
- l'art.183 del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii;

OSSERVATO che nell'area non sono inseriti elementi classificabili come urbanizzazioni secondarie e che siano utilizzabili oltre che dagli attuatori del PIP anche dall'intera collettività come ad esempio una struttura di carattere sportivo e che al contempo l'Amministrazione Comunale, anche in relazione all'indisponibilità finanziarie dell'Ente, ha necessità che il reimpiego delle somme già oggetto di finanziamento pubblico vengano recuperate ed impiegate per interventi di manutenzione straordinaria o nuova realizzazione di interventi di urbanizzazione (opere pubbliche) nell'interesse della collettività secondo il seguente schema temporale:

Intervento 2024	€ 600 000.00
-----------------	-----------------

Intervento 2025	€ 300 000.00
Intervento 2026	€ 300 000.00
Intervento 2027	€ 300 000.00
Intervento 2028	€ 349 741.00
Totale intervento	€ 1 849 741.00

RITENUTO che le dimensioni dell'opera ben si prestano a creare al contorno della stessa una attrezzatura sportiva a raso come ad esempio una pista polifunzionale, ciclabile e per lo jogging;

RITENUTO che nulla osta in merito alla sussistenza dei presupposti di legge per la dichiarazione della fattibilità di una proposta di partenariato ai sensi dell'art.183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i;

PROPONE alla Giunta affinché si deliberi

- che quanto esposto in premessa si intende qui integralmente ripetuto e trascritto;
- previa integrazione delle modifiche/integrazione indicate successivamente, di manifestare l'interesse all'attuazione della proposta, presentata dalla "IPIEMME S.p.A.", ai sensi del comma 15 dell'art. 183 del D.Lgs. n.50/2016 e ss.mm.ii, dell'intervento finalizzato **alla "Progettazione definitiva ed esecutiva, realizzazione e gestione del Completamento del Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di Frignano"**, che si compone dei seguenti elaborati, che seppur non allegati rappresentano parte integrante della presente:

- Progetto di fattibilità costituito dai seguenti elaborati:
 - R01 RELAZIONE TECNICA;
 - 01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 - 02 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Previsioni del P.U.C.
 - 03 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Individuazione delle aree per P.I.P. come da P.U.C.
 - 04 PIANO QUOTATO
 - 05 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO Aree estrapolate dall'intervento per precedente assegnazione
 - 06 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - ASSETTO URBANISTICO E SUDDIVISIONE IN COMPARTI
 - 07 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PLANOVOLUMETRICO
 - 08 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO DELLA VIABILITA' - SEZIONI STRADALI
 - 09 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PIANO PUBBLICA ILLUMINAZIONE
 - E01 EDIFICIO PRODUTTIVO TIPICO - PIANTE
 - E02 EDIFICIO PRODUTTIVO TIPICO - PROSPETTI E SEZIONE
 - E03 ATTIVITA' COLLETTIVE - INCUBATORE D'IMPRESE - SCHEMA FUNZIONALE - Area lato est

E04 ATTIVITA' COLLETTIVE - INCUBATORE D'IMPRESE - SCHEMA FUNZIONALE - Area lato ovest

- R 02 Piano economico-finanziario asseverato;
 - R 04 Disciplinare per le assegnazioni delle aree;
 - R 03 Bozza di convenzione;
 - R 05 Relazione sulla specifica delle caratteristiche del servizio e della gestione;
 - R 06 Cronoprogramma;
 - R 07 Riepilogo delle spese necessarie per la predisposizione della proposta.
- e sviluppa il seguente Quadro Economico Riepilogativo:

QER TOTALE	
<i>per lavori</i>	
per urbanizz. primarie est. adeguamento	1.127.280,00 €
per opere di carattere privato	98.144.740,00 €
per urbanizzazioni primarie esterne	7.349.440,00 €
per urbanizzazioni secondarie	3.907.120,00 €
	110.528.580,00 €
<i>per somme a disposizione</i>	
per espropriazioni	13.519.260,00 €
per IVA sulle urbanizzazioni	1.238.384,00 €
per IVA sulle opere private	21.591.842,80 €
per progettazione	3.992.292,31 €
per D.L.	2.395.154,33 €
per Collaudi	795.805,78 €
per progettazione finanziaria	442.114,32 €
per asseverazioni	221.057,16 €
per polizze e garanzie	442.114,32 €
per IVA su progettazioni ed asseverazioni	1.726.213,26 €
per imprevisti	2.210.571,60 €
per oneri art.113 D.Lgs n.50/2016	2.210.571,60 €
	50.785.381,47 €
	161.313.961,47 €

- di prendere atto, che la spesa sostenuta per la predisposizione della proposta, comprensiva anche dei diritti sulle opere dell'ingegno di cui all'art. 2578 del codice civile, è pari a € **178.886,44 oltre IVA al 22%**, al netto delle eventuali modifiche ed integrazioni;
- di ritenere necessario che il progetto di fattibilità sia integrato da una struttura per lo sport amatoriale accessibile oltre che agli attuatori dell'intervento alla intera collettività e costituito da una pista multifunzione per lo Jogging e per la pratica ciclistica che si sviluppi al contorno del comparto EST dell'intervento con una sezione minima di 3,00 ml.;
- di prevedere che il reimpiego delle somme già oggetto di finanziamento vengano utilizzate in opere pubbliche individuate dalla Amministrazione Comunale con il seguente schema temporale:

Intervento 2024	€ 600 000.00
-----------------	-----------------

Intervento 2025	€ 300 000.00
Intervento 2026	€ 300 000.00
Intervento 2027	€ 300 000.00
Intervento 2028	€ 349 741.00
Totale intervento	€ 1 849 741.00

- di stralciare dal predetto progetto di fattibilità, il lotto di terreno censito al catasto terreni del comune di Frignano al Foglio 4, p.lla 5106 di cui alla richiesta di P.d.C. convenzionato presentata in data 11.05.2022 con prot. n. 5817, per la realizzazione di un immobile commerciale e di aggiornare il quadro economico finanziario;
- di prevedere in convenzione una clausola espressa di manleva del comune di Frignano da tutti i contenziosi derivanti da qualsivoglia problematica inerente l'attuazione del progetto di finanzia ivi compresa la procedura espropriativa e la divergenza relativa alla rideterminazione del valore economico dell'indennità di esproprio da riconoscere agli aventi diritto;
- **di manifestare l'interesse alla successiva approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, per come sviluppato dagli elaborati sopra indicati e necessariamente integrato come al punto di deliberato precedente, ovvero con l'inserimento di una pista ciclopedonale di contorno e/o, qualsiasi altra modifica/integrazione finalizzata ad una migliore realizzazione dell'interesse pubblico;**
- di dare atto che dall'adozione della presente proposta non derivano impegni di natura finanziaria, in quanto, trattasi di un intervento a costo zero per le casse comunali;
- di manifestare l'interesse per il Comune di Frignano, all'attuazione della proposta di investimento in partenariato, come emendata/integrata denominata "Affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva, realizzazione e gestione del Completamento del Piano degli Insediamenti Produttivi del Comune di Frignano", ai sensi dell'art.183, comma 15, del D.Lgs. n.50/2016, presentata dalla società "IPIEMME S.p.A.";
- di dare atto che l'opera proposta non è inserita nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2022/2024;
- di dare atto che il promotore godrà del diritto di adeguamento, previsto dall'art.183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- di indicare quale RUP, ai sensi dell'art. 31 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., l'Architetto Nicola Massimo Responsabile dell'Area Tecnica;

- di riservarsi di apportare eventuali modifiche allo schema di convenzione da sottoporre agli organi competenti secondo il dettato normativo vigente in materia, affinché prevalga l'interesse pubblico;
- di demandare al Responsabile del Procedimento l'onere di richiedere al proponente le integrazioni alla proposta, condizione indispensabile per la successiva approvazione, consistente nell'inserimento nel progetto di una pista ciclopedonale al contorno del comparto EST dell'area interessata dall'intervento *e/o, qualsiasi altra modifica/integrazione finalizzata ad una migliore realizzazione dell'interesse pubblico* al fine di riceverne la eventuale accettazione espressa da parte della Società IPIEMME S.p.A.;
- di demandare al Responsabile dell'Area Tecnica l'onere di riproporre alla Giunta Comunale il progetto e la documentazione tutta, con le nuove modifiche ed integrazioni, dopo l'accettazione da parte del proponente "IPIEMME S.p.A.", per il successivo inoltro al Consiglio Comunale per il relativo inserimento nel Piano triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025;
- di esprimere, la regolarità e la concretezza dell'azione amministrativa, secondo quanto previsto dall'art.147 bis del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000, così come modificato dall'art. 3 del D.Lgs. n.174/2012.

LA GIUNTA COMUNALE

Udito il relatore;

VISTA proposta di deliberazione sopra estesa;

ACQUISITI i prescritti pareri di regolarità tecnica e contabile di cui agli artt. 49 e 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, in allegato alla presente;

CONSIDERATO che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche adottate quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione di un siffatto provvedimento;

RITENUTO, pertanto, far propria la motivazione della proposta di deliberazione;

RITENUTO, infine, detta proposta meritevole di approvazione;

VISTO il D.Lgs n. 267/2000, T. U. E. L.;

DELIBERA

1. di approvare la proposta avanzata che forma parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. che la stessa sia trasmessa ai capi gruppo consiliari ex art. 125 del T.U.E.L.

DELIBERA altresì

di dichiarare, con apposita separata votazione favorevole, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

Del che è verbale.

Letto, approvato e sottoscritto

Vice Sindaco
Seguino Giuseppe

IL SEGRETARIO COMUNALE
RECCIA VINCENZA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico d.p.r. 445 del 28 dicembre 2000 e del d.lgs n. 82 del 7 marzo 2005 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa