



CITTÀ DI MOLFETTA
PROVINCIA DI BARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Straordinaria
N. 17

del 24.03.2006

O G G E T T O:

Costruzione Nuovo Palazzo di Giustizia. Variante al PRGC. Proceduta d'Appalto. Determinazioni. RINVIO

L'anno duemilasei il giorno **ventiquattro** del mese di **marzo** con inizio alle **ore 11,00** e prosiegua, nella Casa Comunale e nella solita Sala delle adunanze del Consiglio, in seguito ad avviso notificato ai Consiglieri in data 17.03.2006 si é riunito il Consiglio Comunale di Molfetta, sotto la Presidenza del **Consigliere Petruzzella Pantaleo - Presidente** e con l'assistenza del **Sig. Dott. Vincenzo De Michele - Vice Segretario Generale**.

Procedutosi all'appello nominale, risultano presenti o assenti i Sigg.ri Consiglieri come appresso:

MINERVINI TOMMASO - SINDACO - Presente

<i>Consiglieri</i>	P	A	<i>Consiglieri</i>	P	A
SALLUSTIO Cosmo A.	si		LUCANIE Leonardo	si	
CENTRONE Pietro	si		SASSO Maria	si	
PETRUZZELLA Pantaleo	si		MINUTO Anna Carmela	si	
SPADAVECCHIA Giacomo	si		DE ROBERTIS Mauro	si	
RAFANELLI Domenico	si		SPADAVECCHIA Vincenzo	si	
DE BARI Giuseppe D.co	si		SIRAGUSA Leonardo	si	
AMATO Mario	si		CIMILLO Benito	si	
SECONDINO Onofrio		si	DE GENNARO Giovannangelo	si	
SCARDIGNO Girolamo A.	si		LA GRASTA Giulio	si	
BRATTOLI Anna Maria	si		DI GIOVANNI Riccardo		si
GIANCOLA Pasquale	si		MINERVINI Corrado	si	
DI MOLFETTA Michele	si		FIORENTINI Nunzio C.		si
DE PALMA Damiano	si		CATALDO Luigi	si	
PAPPAGALLO Cosmo D.	si		ANGIONE Nicola	si	
PIERGIOVANNI Nicola	si		BALESTRA Giuseppe	si	

Presenti n . 28 Assenti n. 03

Il Presidente, visto che il numero degli intervenuti é legale per poter validamente deliberare in **seconda** convocazione, dichiara aperta la seduta.

Sono, altresì, presenti in aula l'Assessore ai LL.PP. Avv. Iurilli e il Dirigente del Settore LL.PP. Ing. Vincenzo Balducci.

PRESIDENTE:

Passiamo al secondo punto all'ordine del giorno: "Costruzione nuovo Palazzo di Giustizia. Variante Piano Regolatore Generale. Procedura d'appalto. Determinazioni".

Prego Assessore per la relazione.

ASS. IURILLI:

È indubbia la premessa per la quale questa città ha bisogno di un Palazzo di Giustizia. Non lo dico da professionista, da avvocato che da oltre quindici anni vede sfumare costantemente questa problematica del Palazzo di Giustizia, ma è doveroso per l'Amministrazione tentare una strada in base alla quale consentire che Molfetta si doti di un Palazzo di Giustizia.

La strada che questa Amministrazione ha individuato con questa proposta parte da un presupposto fondamentale, ossia che le somme necessarie per la progettazione del Palazzo di Giustizia e la realizzazione dello stesso quantificate dal famoso progetto redatto dallo studio Valle ed ammontante a 5.600.000 Euro, non sono reperibili attingendo alle casse comunali.

Con questa consapevolezza l'Amministrazione Comunale ha valutato l'opportunità di attivare una procedura di indagine di mercato al fine di verificare che vi sia la possibilità o meno di ricorrere a risorse private, quindi capitali privati tali da far fronte a questa che ritengo davvero una emergenza per il Comune di Molfetta, una emergenza che porterebbe necessariamente ad eliminare completamente la sede del Tribunale di Molfetta che non può decollare a causa proprio di queste carenze organiche a favore di altri Comuni vicini come Ruvo.

Quindi, l'Amministrazione si è attivata con questa procedura di indagine che si è conclusa con una valutazione della Commissione tecnica. Si è trovata di fronte a due proposte provenienti da

privati: una da parte dell'impresa Cones di Bisceglie e l'altra da parte dell'impresa Commendatore Azzollini.

Come potete vedere dalla carpetta, la valutazione della Commissione tecnica ha portato a ritenere più vantaggiosa per l'Amministrazione la proposta avanzata dall'impresa Commendatore Azzollini.

I termini tecnici della proposta li rimando al tecnico Ingegnere Balducci che ha seguito più da vicino la vicenda.

Quello che oggi si chiede al Consiglio Comunale è di approvare e di iniziare il procedimento che consenta una variante del Piano Regolatore Generale, ossia di destinare il 40% di quell'area individuata per la realizzazione degli uffici giudiziari, cambiando l'attuale destinazione urbanistica facendola diventare zona B di completamente, sottozona B4, quindi incaricando il dirigente del Settore Territorio di attivare il relativo iter tecnico-amministrativo necessario.

Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Assessore Iurilli.

Prego Ingegnere Balducci.

ING. BALDUCCI:

L'Amministrazione Comunale nel momento in cui ha deciso di portare avanti il discorso della costruzione del nuovo Palazzo di Giustizia ha inoltrato istanza al Ministero di Grazia e Giustizia per verificare la possibilità o meno che il Ministero potesse stanziare i fondi necessari per la costruzione del Palazzo di Giustizia, così come era stato progettato dallo studio Valle di Roma.

Il Ministero di Grazia e Giustizia a più riprese ha ribadito la impossibilità di erogare i finanziamenti necessari per poter costruire un nuovo Palazzo di Giustizia.

A questo punto ha disposto che gli uffici avviassero una procedura di indagine di mercato per verificare, o meno, la possibilità che vi fossero capitali privati o privati interessati alla costruzione di questo nuovo palazzo di giustizia.

Da queste indagini di mercato è emerso un fatto imprescindibile, perché questa procedura possa avere un seguito, e cioè da entrambe le proposte, senza entrare nel merito specifico delle proposte formulate dai due concorrenti o dalle due imprese che hanno manifestato questa volontà, entrambe comunque, perché la proposta, e quindi il palazzo di giustizia, possa essere realizzato con fondi privati, chiedono che l'Amministrazione comunale provveda ad apportare una variante al Piano Regolatore Comunale, rendendo edificabile il 40% dell'area, tipizzata nel PRGC come area destinata ad accogliere uffici giudiziari, per cui l'interesse privato si concretizza nel momento in cui vi è la possibilità per gli istanti di realizzare una volumetria, delle palazzine per una volumetria di 5 metri cubi per metro quadro e quindi per un volume complessivo di circa 15 mila metri cubi.

Quindi si concretizza questo interesse da parte dei privati, nel momento in cui l'Amministrazione, quindi il Consiglio Comunale, adotta una variante al Piano Regolatore, andando a ritipizzare il 40% rendendola edificabile, con un indice di 5 metri cubi per metro quadro.

Questo è il nocciolo delle proposte ed è il presupposto essenziale perché questa procedura di interventi di capitale privato possa andare avanti, quindi il Consiglio Comunale deve esprimere il parere riguardo a questa richiesta che i privati hanno formulato.

PRESIDENTE:

Grazie Ingegnere.

Prego Consigliere Sallustio.

CONS. SALLUSTIO:

Da quello che dice l'ingegnere, in realtà qualcosa si capisce, ma non tutto.

Quello che ci propone l'Amministrazione è una sorta di variante al Piano Regolatore, cioè di avviare la procedura di variante al Piano Regolatore, avendo però chiaro semplicemente quale è la tipizzazione che si va a dare all'area, cioè una zona B, esiste un conteggio che l'Amministrazione ha fatto del costo dell'opera e anche del valore che esprime la volumetria abitativa sul commercio

e quello che è poi l'utile per il privato, perché l'utile per il Comune è chiaro, è il bene pubblico che viene realizzato.

La consistenza della volumetria e degli utili per il privato non mi sono molto chiari e questo non ci consente di capire se il Comune fa un affare o semplicemente rende possibile un affare di altri.

Ci faccia capire questo.

PRESIDENTE:

Siamo quindi nella fase dei chiarimenti, per cui prego i Consiglieri che hanno delle cose da chiedere di farlo subito.

Adesso la parola all'ingegnere per la risposta.

ING. BALDUCCI:

Entrando nel merito delle proposte formulate, gli istanti ritengono che dalla realizzazione di questi volumi vi è un ritorno economico per gli stessi nell'ordine di 3 milioni di euro, che andrebbero a riversare sulla costruzione del nuovo Palazzo di Giustizia che è stato stimato dai progettisti dello studio Valle di Roma, incaricati di redigere il progetto, in 5 milioni 680 mila euro, per cui alla Amministrazione comunale il Palazzo di Giustizia non verrebbe più a costare 5 milioni 680 mila euro, bensì 2 milioni 300 mila euro, perché la differenza viene rifiuta dalla impresa che beneficia di questa variazione di destinazione d'uso del 40% di quell'area, consentendo alla stessa di realizzare...

(Intervento fuori microfono non udibile)

ING. BALDUCCI:

Questi sono i dati.

CONS. SALLUSIO:

Conosco io quelli che il Comune ha calcolato.

ING. BALDUCCI:

Questi sono dati acquisiti dai partecipanti, da questa indagine di mercato.

CONS. SALLUSTIO:

E sono dati attendibili?

ING. BALDUCCI:

Il Comune non è entrato nel merito di questi dati, in quanto l'obiettivo è quello di acquisire dal Consiglio Comunale pareri in merito a questo.

CONS. SALLUSTIO:

È chiaro che ci possiamo esprimere sulla nostra conveniente, se l'Amministrazione ed i suoi tecnici si esprimono nel merito della proposta dell'impresa che ha fatto il progetto, cioè se mi dite che i calcoli che abbiamo fatto confermano la proposta della impresa e per il Comune c'è un effettivo esborso, me lo dice l'Amministrazione pubblica e su questo io mi esprimo, ma se non me lo dite, su che cosa mi esprimo?

ING. BALDUCCI:

Tenete conto che questo è il primo passo perché una volta condivisa la procedura, perché si possa verificare l'effettivo intervento privato occorre porre come base d'asta la proposta più conveniente per l'Amministrazione, la quale poi sarà soggetta ad ulteriore competizione da parte degli interessati in una gara pubblica.

CONS. SALLUSTIO:

Se è un project financing, si costituisce un diritto di fatto da parte del proponente, stiamo attenti!

ING. BALDUCCI:

Un diritto di prelazione e non un diritto sulla proposta formulata.

CONS. SALLUSTIO:

È un diritto di precedente, se è un project financing il proponente è una figura giuridica riconosciuta.

ING. BALDUCCI:

Ha solo un diritto di prelazione, ha la possibilità di eseguire l'opera a quelle condizioni migliori, fornite in sede di gara, ma non in base alla proposta che lui ha formulato nel passato.

CONS. SALLUSTIO:

Fino ad ora ho capito che c'è solo una indagine di mercato.

ING. BALDUCCI:

Indagine di mercato per capire solo se vi sono dei privati interessati a questo tipo di intervento.

CONS. SALLUSTIO:

E non è stata avviata una procedura di project financing, non c'è ancora questa procedura, è una procedura che deve essere ancora attivata dalla Amministrazione comunale.

ING. BALDUCCI:

Perché possa essere attivata la procedura è essenziale che vi sia la volontà di ritipizzare il 40% dell'area.

CONS. SALLUSTIO:

Oh, benissimo, allora oggi la volontà di ritipizzare l'area renderebbe impossibile l'attivazione del project financing, che è una possibilità che viene data in sede di approvazione del programma delle opere pubbliche, il quale programma delle opere pubbliche deve avere un progetto preliminare a monte o una procedura di project financing già decisa, ma la procedura di project financing decisa può esserci se c'è la previsione urbanistica, cioè la disponibilità urbanistica del suolo che oggi non c'è, quindi oggi noi faremo una variante che ritipizza l'area, senza sapere se poi il project financing si farà o no.

È davvero contorto quello che ci state proponendo, è una anticipazione di cambio di destinazione d'uso di un suolo al buio, senza capire se poi la proposta del privato è una proposta realmente attendibile, nei suoi aspetti economici e finanziari che a noi interessano, non è che io posso stare, con tutto il rispetto per l'impresa, a quella che è la loro stima dei valori dei suoli o delle volumetrie che si esprimono, stiamo attenti, perché una volta fatta la variante urbanistica non si torna indietro, quella diventa una zona B) e basta.

PRESIDENTE:

Prego Consigliere De Bari.

CONS. DE BARI:

Per contribuire alla chiarezza del provvedimento, non mi pare che sia una tipizzazione slegata dall'intervento, cioè noi non andiamo a modificare i tratti urbanistici di una determinata zona, a

prescindere dall'esercizio della gara di project financing, che rimane comunque una gara a farsi, il problema è un altro, noi vogliamo questo sistema di confronto o no?

Infatti questo è un atto di indirizzo in cui noi decidiamo che il sistema migliore, più efficiente o, quanto meno riteniamo opportuno che sia fatto non mediante la classica concessione in seguito al progetto, ma fatto con il sistema del project financing.

Questo sistema, a sua volta, può prevedere il pagamento del servizio in monete, o può prevedere la moneta in cessione di cubatura, trattandosi di opere.

Questo è il senso che oggi il Consiglio Comunale dà alla cosa, oggi bisogna esprimere gli orientamenti generali di questa scelta, cioè noi diamo i contenuti di quello che deve essere l'attività dell'ufficio tecnico, ora il diritto che eventualmente, nel momento in cui si propone la soluzione del project financing, innanzitutto non è un diritto a nulla, se non a quello di prendere alle condizioni della gara quello che è stato preso, non è un diritto al progetto, se il progetto viene inserito..

(Intervento fuori microfono non udibile)

CONS. DE BARI:

No, no, sono due cose diverse, la proposta di variante la si deve andare a fare successivamente alla determinazione della volontà di procedere in quel senso, perché oggi si potrebbe non pagare con le cubature ma con altro sistema e allora non si dà il project financing.

(Intervento fuori microfono non udibile)

(Esce il Cons.re Spadavecchia V. - Consiglieri presenti n. 27)

CONS. DE BARI:

Il project financing è l'unico caso in cui ciò è possibile, perché non si devono avere i progetti preliminari, il project financing una cosa che chiede è proprio il progetto, perciò stiamo oggi dando l'indirizzo, questo deve diventare un intervento, una

attività di impulso rispetto all'ufficio che deve inserire questo nel piano delle opere pubblica, mi pare di tutta evidenza, il problema è di chiedersi se l'ufficio lavora inutilmente o lavora con un obiettivo?

Noi oggi diamo un obiettivo a questo ufficio e con questo noi diciamo che è possibile ipotizzare un tentativo di project financing con queste caratteristiche.

Voglio dire che laddove fossimo già avanti nel project financing, comunque il soggetto proponente non ha nessun diritto, se non quello di fare ciò che altri hanno determinato durante la gara, quindi non ha il diritto a fare nulla, ovviamente nel momento in cui questo atto diventerà previsione di piano, partirà la gara, quindi a questo punto siamo chiamati solo a specificare l'attività dell'ufficio che deve tener conto di poter istruire le pratiche in questo senso.

Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie Consigliere.

Prego Consigliere Centrone.

CONS. CENTRONE:

Presidente siccome mancano le valutazioni richieste all'ufficio della Amministrazione, ritengo che l'aula non sia in grado di assumere determinazioni, per cui chiedo il rinvio del punto e la messa in votazione della richiesta di rinvio.

Grazie.

PRESIDENTE:

Pongo in votazione la richiesta del Consigliere Centrone di rinvio del punto.

Consiglieri favorevoli: n. 15 (Sallustio, Centrone, Di Molfetta, De Palma, Piergiovanni, Lucanie, Sasso, De Robertis, Siragusa, Cimillo, De Gennaro, Minervini C., Cataldo, Angione e Balestra).

Consiglieri contrari: n. 10 (Petruzzella, Spadavecchia C., Rafanelli, De Bari, Amato M., Scardigno, Brattoli, Giancola, Pappagallo e La Grasta)

Consiglieri astenuti: n. 2 (Sindaco, Minuto)

APPROVATO A MAGGIORANZA

PRESIDENTE:

È accolta la richiesta del Consigliere Centrone di rinvio del punto.

Stante l'esito della surriportata votazione il Presidente dà atto che

IL CONSIGLIO COMUNALE

HA APPROVATO

la mozione di rinvio del punto in oggetto con le motivazioni innanzi riportate che qui si intendono integralmente richiamate.

IN PUBBLICAZIONE DAL 6 AL 21.04.2006

