



COMUNE DI CAPUA

PROVINCIA DI CASERTA

Medaglia d'Oro al Valor Civile

COPIA di deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

Numero	Data	Oggetto
71	04.12.2007	Recupero edilizio e restauro del monumentale complesso già Collegio dei Gesuiti con rifunzionalizzazione in chiave turistico-ricettiva, con Ostello e Foresteria universitaria.

L'anno duemilasette il giorno **quattro** del mese di **dicembre** alle ore **19,30**, nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e nei termini di legge, in seduta pubblica, straordinaria.

Alla discussione dell'argomento in oggetto, **presente il Sindaco dott. CARMINE ANTROPOLI**, risultano presenti ed assenti i seguenti consiglieri comunali:

cognome	nome	presenti	assenti	cognome	nome	presenti	Assenti
ACUNZO	GIUSEPPE		X	FUSCO	ANNA MARIA	X	
ANASTASIO	ILARIA	X		GALLUCCIO	PASQUALE	X	
BRANCO	LUCA		X	MINOJA	ANTONIO	X	
BROGNA	FERNANDO		X	MIRRA	VINCENZO	X	
CEMBALO	FRANCESCO	X		MORLANDO	ANTONIO	X	
CHILLEMI	GIUSEPPE	X		RAGOZZINO	CARMELA	X	
DI CICCIO	GIOVANNI		X	SALZILLO	PAOLO	X	
DI MONACO	LUIGI	X		VALLETTA	ANTONIO	X	
FERRARA	CAMILLO	X		VINCIGUERRA	ANDREA	X	
FERRARO	GAETANO		X	VINCIGUERRA	GIANFRANCO	X	

CONSIGLIERI : **assegnati n. 20** **in carica n. 20** **presenti n. 15** **assenti n.5**

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede la seduta la Sig.ra **ANASTASIO ILARIA** nella sua qualità di Vice Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa alla seduta il Segretario dott. **MASSIMO SCUNCIO**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto, regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

Proposta di delibera di Consiglio Comunale

Recupero edilizio e restauro del monumentale complesso già Collegio dei Gesuiti con rifunzionalizzazione in chiave turistico-ricettiva, con Ostello e Foresteria universitaria.

L'immobile di proprietà comunale già Caserma e precedentemente sede del Collegio dei Gesuiti, nel centro storico di Capua, è stato fatto oggetto di un sostanzioso intervento di recupero finanziato dalla Regione con fondi della legge 457/78-programma quadriennale 92/95 (I e II stralcio).

Il relativo progetto, il cui quadro economico ammontava ad € 3.253.678,46 di complessivo recupero in chiave di restauro del monumentale edificio, fu approvato con deliberazione di Giunta Municipale n° 105 del 23.06.2000, fu contestualmente approvato dalla Soprintendenza beni culturali ed ambientali di Caserta ed inserito nel programma triennale delle opere pubbliche;

Anche a causa della decisione della Soprintendenza di recuperare delle decorazioni parietali presenti in alcune parti del complesso edilizio, il predetto progetto non è stato portato a completamento e non si è pervenuti alla rifunzionalizzazione dell'immobile, pur avendo esaurito la iniziale dotazione finanziaria. L'intervento appaltato si è concluso con l'emissione di un certificato di collaudo statico, che in ogni caso riguarda sola due ali del complesso immobiliare. Successivamente, per una parte dell'immobile autonomamente fruibile, è stato confezionato, dal personale tecnico interno, un progetto stralcio del predetto, di pari livello esecutivo, di completamento del recupero edilizio finalizzato ad attività sociali.

Tale progetto, giusti atti deliberativi di G.M. 122/2005 e 185/2006, è finanziato per un importo di € 390.000,00 con fondi regionali, nell'ambito degli aiuti per il restauro degli edifici di proprietà pubblica, di cui alla deliberazione di Giunta Regione Campania n° 1883 del 15.10.2004. La parte di immobile de quo è stata affidata in concessione novennale, per le predette finalità sociali, alla Parrocchia dei Santi Filippo e Giacomo, giusta deliberazione di G.M. 149 del 24.11.2005.

La presenza della Facoltà di Economia e Commercio della S.U.N. la cui sede è ospitata nel complesso edilizio confinante con il nostro, ha fatto ipotizzare per la restante parte del complesso immobiliare, in linea con il Programma di valorizzazione del Centro storico, approvato dal Consiglio Comunale, con atto deliberativo n° 31 del 29.09.2003, ai sensi del punto 8 dell'art. 2 del Regolamento di Attuazione della Legge regionale n° 26/02, una rifunzionalizzazione in chiave di Foresteria universitaria. Il tutto da realizzarsi attraverso il ricorso ai capitali privati ai sensi dell'art. 143 d.lgs. 163/2006, conformemente alla L.R. 27/2/2007 n° 3, art. 32.

Coerentemente alle previsioni del Programma Triennale delle Opere Pubbliche adottato con deliberazione consiliare del 26 aprile 2007, i Tecnici Comunali hanno prodotto uno Studio di Sintesi sulla cui base, con atto deliberativo di G.M n° 9 del 12.01.2007 l'Amministrazione ha deciso di attivare le procedure di cui dell'art. 11 comma 2 del D.P.R. 554/99 per l'affidamento in concessione della progettazione, costruzione e gestione funzionale ed economica di un Centro polifunzionale-Foresteria Universitaria.

Pertanto, sempre Tecnici Comunali, hanno redatto un progetto, questa volta di livello preliminare, ma sempre stralcio del citato progetto generale, di recupero edilizio in chiave di restauro del monumentale complesso già Collegio dei Gesuiti, al tempo approvato con deliberazione di Giunta Municipale n° 105 del 23.06.2000 e contestualmente approvato dalla Soprintendenza beni culturali ed ambientali di Caserta, sulla cui base attivare le procedure di cui dell'art. 11 comma 2 del D.P.R. 554/99 per l'affidamento in concessione della progettazione, costruzione e gestione funzionale ed economica di un Centro polifunzionale-Foresteria Universitaria.

Passati alla elaborazione degli elaborati necessari al prosieguo della procedura, quali “Studi di fattibilità economico – finanziaria”, “Regolamenti di gestione”, “Schemi di convenzione”, anche grazie all’Assistenza tecnica resa disponibile dall’Amministrazione comunale, è stato verificato che la sola rifunzionalizzazione in chiave di foresteria universitaria, seppur accompagnata dalla funzione di Ostello, non consentiva il rientro dei capitali privati da investire nel tempo massimo di 30 anni indicato dal comma 6 dell’art. 143 del D.Lgs. 163/2006.

Allo scopo di pervenire, comunque, attraverso capitali privati, alla rifunzionalizzazione del Complesso edilizio del quo, sono state considerate anche possibilità genericamente ricettive ed attività di servizio, grazie ai cui più intensivi indici di redditività, lo “Studio di fattibilità economico – finanziaria” è risultato soddisfatto.

Pertanto un corrispondente progetto di rifunzionalizzazione stralcio, con le modifiche introdotte in termini di generica ricettività di tipo alberghiero, è stato approvato con deliberazione di G.M. n°371 del 25.10.07, con riserva di adeguare il Programma Triennale delle Opere Pubbliche;

Il predetto progetto, sempre ai fini della procedura di cui dell’art. 11 comma 2 del D.P.R. 554/99 è completato dai seguenti elaborati:

Studio di fattibilità economico – finanziaria;

Regolamento per la modalità di gestione funzionale ed economica della Foresteria Universitaria;

Schema di convenzione.

Tutti gli elaborati mettono in luce i seguenti elementi sostanziali del programma di realizzazione :

- il Programma, in previsione di domanda di servizi ricettivi, di richiesta di alloggi e servizi universitari, può essere realizzato, così come verificato dallo studio economico – finanziario elaborato, attraverso una concessione di progettazione, costruzione e gestione affidata ad un soggetto privato;
- sono stati definiti i possibili livelli massimi di tariffa da praticare agli studenti a cura del Concessionario;
- è stata dimensionata la quantità minima di capitali da investire, da parte del soggetto privato concessionario del Programma, al fine di garantirne la sicura realizzazione;
- l’equilibrio economico - finanziario della iniziativa, tenuto conto della giusta remunerazione del capitale di rischio investito dagli operatori privati Concessionari del Programma, viene ottenuto con la possibilità data dall’Amministrazione Comunale al Concessionario di gestire l’intero complesso, a fini ricettivi, per un massimo di anni trenta, affinché lo stesso possa garantire a soggetti che ne abbiano i requisiti la disponibilità dei posti letto e dei servizi legati alla attività di supporto così come previsti dal Programma d’intervento;
- non si intravede la possibilità di richiedere al concessionario, oltre alla esecuzione, a proprio carico, di tutte le opere, pubbliche e private necessarie, pagamenti in favore del Comune di canoni annuali ovvero di somme “*una tantum*”;

Pertanto al fine di conseguire le più ampie disponibilità finanziarie per la realizzazione del Programma d’intervento, con il minimo ricorso alle finanze Comunali, fatti salvi i costi della progettazione e dell’assistenza tecnica fin qui sostenuti o comunque individuati, è possibile fare ricorso al coinvolgimento di risorse private nella esecuzione delle opere pubbliche, attraverso le procedure di cui alla d. lgs. 163/2006, richiamate in vigore dalla L.R. 27/2/2007 n° 3, art. 32. Nel caso in cui l’Ente dovesse attivare qualsiasi forma di recupero di risorse pubbliche ed in caso di ottenimento delle stesse, a seguito di un abbattimento del livello di investimento attraverso la

riduzione dei costi di costruzione e/o di gestione, il concessionario sarà tenuto ad adeguare le tariffe applicate e/o la durata della concessione in misura adeguata alle agevolazioni ricevute.

Tutto ciò premesso il sottoscritto arch. Giuseppe Nardiello responsabile tecnico con funzioni dirigenziali del Comune di Capua, già individuato come RUP con la citata deliberazione di G.M. 371/2007,

VISTI

- I. l'art. 32 della L.R. 27/2/2007 n° 3, e le richiamate disposizioni contenute nella parte II, titolo III, capo II del D.Lgs. 163/06 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- II. la Legge n° 338 del 2000 e sue successive modifiche ed integrazioni;
- III. la delibera di G.M. n° 371 del 25.10.07 di approvazione del progetto di livello preliminare di **Recupero edilizio e restauro del monumentale complesso già Collegio dei Gesuiti con rifunzionalizzazione in chiave turistico-ricettiva, con Ostello e Foresteria universitaria**, con espressa previsione di integrare il predetto intervento nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche adottato con deliberazione consiliare n° 26 del 26 aprile 2007

CONSIDERATO CHE

- (a) Sono ritenuti prioritari, per lo sviluppo socio economico interventi che favoriscano l'insediamento di strutture ricettive, finalizzate a rendere accessibile l'Università a tutte le categorie sociali;
- (b) Che il bando di gara dovrà prevedere che gli operatori interessati alla concessione di progettazione, costruzione e gestione del **Recupero edilizio e restauro del monumentale complesso già Collegio dei Gesuiti con rifunzionalizzazione in chiave turistico-ricettiva, con Ostello e Foresteria universitaria**, sono tenuti a fornire ampie garanzie al Comune, sia per la ultimazione delle opere, che per la relativa qualità e per il rispetto di tempi e costi;
- (c) Gli strumenti finanziari sovrastanti alla operazione e necessari ad integrare i capitali propri del concessionario (capitali bancari), richiedono la costituzione di garanzie reali;

RESO

parere di regolarità tecnica, propone al Consiglio Comunale l'adozione della seguente:

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** i seguenti documenti ed elaborati:
 1. Schema di convenzione che regola i rapporti tra il Comune ed il Concessionario di costruzione e gestione del Recupero edilizio e restauro del monumentale complesso già Collegio dei Gesuiti con rifunzionalizzazione in chiave turistico-ricettiva, con Ostello e Foresteria universitaria (**allegato A**);
 2. Regolamento di gestione (**allegato B**);
 - 3.
 4. Studio di fattibilità economico – finanziaria (**allegato C**);
2. **DI APPROVARE** che la gestione dell'opera nell'immobile di proprietà comunale già Collegio dei Gesuiti abbia luogo ai livelli di tariffa e nelle proporzioni di cui al Piano di

fattibilità economico – finanziario e comunque non superiori a quelli riportati dallo stesso, che si proporranno in miglioramento in fase di gara, asseverati dagli Istituti bancari e successivamente approvati dal Comune. Approvare altresì i meccanismi revisionali di detti prezzi così come riportati nel Piano di fattibilità economico - finanziario;

3. DI DEMANDARE al responsabile del procedimento o altro organo di competenza l'attivazione delle procedure previste dalla d. lgs. n. 163/2006 e quindi la predisposizione di tutti gli atti conseguenti:

1. la raccolta e la selezione delle offerte per la realizzazione dell'opera e la sua successiva gestione per un periodo massimo di anni trenta;
2. gli avvisi pubblici che dovranno essere pubblicati come per legge e dovranno fare espressamente riferimento al disposto del presente atto;
3. le modalità di selezione del Concessionario per la progettazione, costruzione e gestione dell'opera, preferibilmente utilizzando la procedura della licitazione privata e conseguentemente l'elaborazione del relativo bando di gara;

4. **DI ATTIVARE** il responsabile del procedimento al reperimento di qualsiasi forma di recupero di risorse pubbliche ed in caso di ottenimento delle stesse, al fine di ottenere un abbattimento del livello di investimento attraverso la riduzione dei costi di costruzione e/o di gestione con una conseguente riduzione delle tariffe applicate e/o della durata della concessione in misura adeguata alle agevolazioni ottenute;

5. **DI DICHIARARE** il progetto di pubblica utilità, urgente ed indifferibile;

6. **DI DARE ATTO** che nel caso che provvedimenti o documenti approvati con il presente deliberato siano in contrasto o modifichino atti precedentemente approvati questi ultimi si intendono emendati.

7. **DI DICHIARARE** il seguente provvedimento di immediata eseguibilità;

Si rinvia al documento estratto dalla pagina 1 alla pagina 5 della trascrizione integrale del verbale della seduta che, allegato al presente atto, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione su estesa;

Visto il verbale del 30.11.2007 con il quale la Commissione Ambiente, Pianificazione territoriale e Lavori Pubblici, ha licenziato l'argomento all'o.d.g. con parere favorevole, chiedendo di integrare l'art.9, comma 4, della convenzione come di seguito: "..... il Direttore dei Lavori tra gli Architetti e **gli ingegneri** iscritti all'albo professionale....." (All.1);

Udita la relazione dell'assessore Ing. Giovanni Mazzarella il quale, facendo propria la richiesta della Commissione, chiedeva al Consiglio di votare l'atto con l'emendamento proposto;

Ascoltati gli interventi susseguiti e di cui alla allegata trascrizione integrale;

Dato atto che nel corso del dibattito entravano in aula i consiglieri Branco e Ferraro. **Componenti presenti 18.**

Considerato, dietro opportuna attestazione del funzionario proponente, che la proposta medesima risulta corredata dal solo parere di regolarità tecnica, omettendo la richiesta di parere di regolarità contabile in quanto l'atto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

Visto l'art. 32 della L.R. 27/2/2007 n° 3, e le richiamate disposizioni contenute nella parte II, titolo III, capo II del D.Lgs. 163/06 e s.m.i.;

Vista la Legge n° 338 del 2000 e s.m.i.;

Vista la delibera di G.M. n° 371 del 25.10.07 di approvazione del progetto di livello preliminare di "Recupero edilizio e restauro del monumentale complesso già Collegio dei Gesuiti con rifunzionalizzazione in chiave turistico-ricettiva, con Ostello e Foresteria universitaria", con espressa previsione di integrare il predetto intervento nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche adottato con deliberazione consiliare n° 26 del 26 aprile 2007;

Con votazione, resa per appello nominale, che ha riportato il seguente esito:

Componenti presenti: 18

Componenti votanti: 18

Componenti Astenuti: //

voti favorevoli 13 (Antropoli, Anastasio, Branco, Cembalo, Chillemi, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra, Morlando, Ragozzino, Salzillo, Vinciguerra Gianfranco)

voti contrari 5 (Di Monaco, Ferrara, Ferraro, Valletta, Vinciguerra Andrea).

DELIBERA

1. Approvare, come in effetti approva, la su estesa proposta di deliberazione, a firma del Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale e Ambiente, sia quanto a premessa e narrativa, che quanto a ciascuno dei n.6 punti di dispositivo proposto.

2. Dare atto che il comma 4 dell'art.9 della convenzione, di cui all'allegato A), a seguito dell'emendamento approvato, risulta come di seguito riformulato: *“I lavori si svolgeranno sotto la responsabilità della Concessionaria che nominerà, nel rispetto delle norme vigenti in materia per l'individuazione, il Direttore dei Lavori tra gli Architetti ed Ingegneri iscritti all'Albo Professionale ed in possesso dei requisiti previsti dalle leggi vigenti sotto la sorveglianza del Responsabile del Procedimento e del Collaudatore, nominati dal Concedente.”*
3. Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, a seguito di separata votazione che ha riportato il seguente esito:
Componenti presenti: 18
Componenti votanti: 18
Componenti Astenuti: /////
voti favorevoli 13 (*Antropoli, Anastasio, Branco, Cembalo, Chillemi, Fusco, Galluccio, Minoja, Mirra, Morlando, Ragozzino, Salzillo, Vinciguerra Gianfranco*)
voti contrari 5 (*Di Monaco, Ferrara, Ferraro, Valletta, Vinciguerra Andrea*).



COMUNE DI CAPUA

PROVINCIA DI CASERTA

Spazio riservato all'Ufficio proponente – Settore Pianificazione Territoriale e Ambiente Relatore Arch. Giuseppe Nardiello	Spazio riservato all'Ufficio Ragioneria Prot.n. _____ del _____
--	---

Spazio riservato all'Ufficio di Presidenza del Consiglio Comunale
Proposta n. **51** del **23.11.2007**
La presente proposta è stata approvata nella seduta del _____ con il numero __

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

Recupero edilizio e restauro del monumentale complesso già Collegio dei Gesuiti con rifunzionalizzazione in chiave turistico – ricettiva, con Ostello e Foresteria Universitaria.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto è reso parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – T. U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali.

X Atto non soggetto al parere di regolarità contabile del Responsabile di Ragioneria, in quanto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata. *o* Atto soggetto al parere di regolarità contabile del Responsabile di Ragioneria.

Capua, li 23.11.2007

Il Responsabile del Settore
f.to Arch. Giuseppe Nardiello

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

Sulla proposta del presente atto e del parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore interessato è reso parere favorevole ai soli fini della regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 – T. U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali

Capua, li _____

Il Responsabile di Ragioneria
Dott.ssa Teresa Pellegrino

Il presente verbale viene così sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to *Anastasio Ilaria*

IL SEGRETARIO

f.to *dott. Massimo Scuncio*

ATTESTATO DI INIZIO PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio di questo Comune per quindici giorni consecutivi a partire dalla data del **10 dicembre 2007**, come prescritto dall'art. 124 del T.U.E.L. n. 267/2000.

Palazzo Municipale, li **10 dicembre 2007**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to *dott. Giuseppe Turriziani*

È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Palazzo Municipale, li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

dott. Giuseppe Turriziani

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, ai sensi del art. 134, comma 3, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, essendo trascorsi dieci giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione.

Palazzo Municipale, li **24 dicembre 2007**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to *dott. Giuseppe Turriziani*