



COMUNE DI PALERMO

**AREA DEI LAVORI PUBBLICI
SETTORE MANUTENZIONE E CONDONO EDILIZIO
SERVIZIO MANUTENZIONE STRAORDINARIA E URGENTE
DI INFRASTRUTTURE STRADALI**

Proposta di Delibera della Giunta Comunale n.456 del **14 novembre 2023**

Oggetto: “Convenzione urbanistica relativa alla realizzazione di un centro commerciale e di una grande struttura di vendita ed opere di urbanizzazione connesse, in Palermo località Roccella, sottoscritta in data 20/03/2007 presso notaio dott. O. Morello, repertorio n 95488 raccolta n 25395, giusta Deliberazione Consiglio comunale n 327 del 28/11/2006 e del successivo atto integrativo stipulato in data 6 marzo 2012 (autorizzata con Deliberazione di C.C. N. 28/2012) in notaio Maria Craparotta di Palermo, Rep. n.13308/3458 e s.m.” CUP: D71B23000070005 - CIG: 992207969C Approvazione Progetti Esecutivi di cui all’Accordo del 31.05.2022 e successive integrazioni relativi a: 1) Asse D delle cosiddette Rampe Lato Mare come previsto all'art. 1.1 lettera a) dell'Accordo; 2) Asse C delle cosiddette Rampe Lato Mare come previsto all'art. 1.1 lettera a) dell'Accordo; 3) Altre opere di urbanizzazione previste all'all'art. 1.1 lettera b),

Responsabile del procedimento:
LEOLUCA LANZA

ADRIANO SALVATORE DI FRANCISCA - Dirigente Proponente - Regolarità Tecnica

FRANCESCO TRAPANI - Capo Area

SALVATORE ORLANDO - Assessore



COMUNE DI PALERMO

PREMESSO:

- che con la Deliberazione del Consiglio Comunale di Palermo n. 327 del 28/11/2006, è stato approvato il progetto, in variante urbanistica, del più complesso progetto riguardante un diverso assetto dell'intera area di intervento ed aree contigue, corrispondente, secondo le previsioni del PRG a quella della "Prescrizione Esecutiva Porta Sud", nonché quattro specifici insediamenti produttivi di cui uno è quello relativo alla costruzione del grande Centro Commerciale e gli altri tre interventi riguardano la costruzione di una grande Struttura di Vendita al dettaglio ed il recupero di due nuclei edilizi preesistenti Baglio Villa e Baglio S. Anna;
- che la società "Collegno 2000 srl" C.F. e P.I. 07345190016, in esito al citato procedimento di variante urbanistica, ha stipulato convenzione urbanistica con l'Amministrazione Comunale in data 20/03/2007 ai rogiti del Notaio Oreste Morello di Palermo, rep. n. 95488 racc. n. 25395 reg.ta presso l'Agenzia delle Entrate Palermo 1 il 4/04/2007 al n. 919/T trascritta in Palermo il 18/04/2007 ai nn. 28685/18958 (di seguito anche Convenzione);
- che detta Convenzione ha regolamentato le modalità di rilascio delle Concessioni Edilizie nonché la realizzazione, a cura del soggetto attuatore, delle previste Opere di Urbanizzazione (verde pubblico, parcheggi pubblici, viabilità) a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione degli interventi oggetto delle Concessioni Edilizie medesime;
- che in forza dell'atto a rogito del Notaio Renato Giacosa da Milano del 10/10/ 2007 rep. 52138 racc. 8614, successivamente registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano Ufficio di Milano 2 il 19/10/2007 ai nn. 24409/IT e trascritto in Palermo il 22/10/2007 ai nn. 69470/44023, il Comune di Palermo ha volturato le Concessioni Rilasciate, alla Società MULTI VESTE ITALY 4 s.r.l. e quest'ultima è subentrata in tutte le obbligazioni già assunte dalla "Collegno 2000 S.r.l." accettando tutti i patti, le clausole e gli obblighi previsti nella Convenzione e nelle Concessioni Edilizie;
- che a seguito di Delibera del Consiglio Comunale di Palermo n. 28 del 9/02/2012 è stato preso atto della necessità di procedere ad alcune modifiche ed integrazioni della predetta Convenzione stipulata il 20/03/2007;
- che con atto integrativo stipulato in data 6/03/2012 le Parti concordavano la modifica della convenzione relativamente alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri. In particolare: all'art. 2 punto 1, *a parziale rettifica ed integrazione dell'art. 3 della Convenzione del 20/03/2007 come identificata al punto 2 delle premesse, a fronte del mancato scomputo di parte delle opere di cui all'art. 3, comma 4, lettere a), b), c) ed e), e 3 comma 6 della Convenzione, per la porzione ricadente in area sottoposta ad esproprio da parte della Società RFI, la Multi Veste Italy 4 S.r.l. si impegna a realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, e senza null'altro avere a che pretendere in relazione a tale intervento, l'opera fognaria sulla via*

Laudicina, non originariamente prevista in Convenzione ma comunque necessaria al funzionamento della rete infrastrutturale di cui all'intervento;

- *che all'art. 2 punto 9, la Multi Veste Italy 4 S.r.l. si impegna a realizzare le opere oggetto della Convenzione stipulata in data 20 marzo 2007, come integrata e modificata per effetto del presente atto, così come evidenziate nella "Tavola D1" [Allegato 5], nel rispetto delle modalità previste dalla vigente normativa in merito ai Contratti Pubblici, con particolare riguardo all'individuazione e selezione dell'impresa affidataria. La realizzazione delle opere oggetto della Convenzione avverrà mediante due lotti funzionali, in modo tale che vengano esclusi dal secondo gli interventi che richiedono l'approvazione di variante urbanistica e l'attivazione di procedure di esproprio, e con il principio che l'importo complessivo del primo lotto (costituito dall'importo per la realizzazione delle OO.PP. e dal valore delle aree da cedere) sia in ogni caso superiore all'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione previsti in convenzione e dovuti per la realizzazione degli interventi edilizi realizzati. La realizzazione delle opere di urbanizzazione del secondo lotto, resta subordinata all'approvazione della variante urbanistica e/o l'imposizione di un nuovo vincolo preordinato all'esproprio. In caso di mancata approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale entro diciotto mesi dalla data di inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di cui al primo lotto, la Multi VESTE ITALY 4 s.r.l. potrà, in alternativa alla realizzazione diretta, corrisponderne l'importo monetizzato al netto del ribasso d'appalto;*
- *che sono state completate tutte le opere di urbanizzazione previste nel primo lotto come indicato nell'atto integrativo del 6/03/2012 e consegnate con Verbale di Consegna del 5/07/2018 (nota prot. 982062 del 16/07/2018) per un valore di € 8.388.812,37 (nota Area Infrastrutture prot. 657840 del 4/05/2017) (vedi allegato);*
- *che in considerazione delle effettive superfici commerciali realizzate, la MULTI VESTE ITALY 4 s.r.l. resta ancora debitrice di un saldo oneri di urbanizzazione pari ad € 1.022.815,63;*
- *che il valore delle opere del c.d. Secondo Lotto, non realizzate, è determinato in € 3.218.111,99, come da computo metrico estimativo stralcio 2 del progetto del 5/01/2012 approvato il 19/09/2012 e, al netto del ribasso d'asta (32,09 % fonte ANCE 2015), pari ad euro 2.185.423,93;*
- *che il debito residuo di Multi Veste Italy 4 srl in caso di monetizzazione Opere Secondo Lotto è di € 3.208.239,56 (€ 1.022.815,63 per oneri + € 2.185.423,93 per opere non realizzate);*
- *che l'importo finale delle opere, una volta realizzate, dovrà essere di valore non inferiore ad € 3.208.239,56, tale essendo il debito residuo totale relativo agli oneri di urbanizzazione (in parte scomputati dalle opere di cui al primo lotto) ammontante ad € 1.022.815,63 più l'importo delle opere di cui al secondo lotto soggetto a ribasso d'asta che viene determinato in € 2.185.423,93;*
- *Qualora, dovessero essere definiti importi di entità diversa tali da determinare un ammontare complessivo a scomputo degli oneri di urbanizzazione inferiore rispetto all'ammontare di € 3.208.239,56 ricalcolati in via definitiva, rimane l'obbligo alla MULTI VESTE ITALY 4 s.r.l. di versare il relativo conguaglio, e nel caso di pagamento rateizzato prestare le garanzie fideiussorie;*
- *che il sistema viario connesso all'insediamento produttivo resta tutt'oggi sottodimensionato, in particolare per le vie di accesso ed uscita sia dei mezzi pesanti che dell'utenza che si avvale dei servizi offerti dalle strutture commerciali e, pertanto, si rende necessario il completamento degli svincoli autostradali che, in ogni caso, costituiscono un'opera di primario interesse pubblico non solo per la razionalizzazione della viabilità nell'insediamento produttivo ma, altresì per il miglioramento generale della mobilità dell'intera area industriale di Brancaccio, e dalla cui realizzazione trarrebbe giovamento l'intera città metropolitana;*

- che alcune opere del “Secondo Lotto” non sono più considerate strettamente necessarie dall’Amministrazione Comunale al miglioramento dell’assetto urbanistico dell’Area oggetto degli interventi;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 280 del 14 ottobre 2021 e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 173 del 20 aprile 2022, sono stati approvati i nuovi interventi da porre in essere del c.d. Secondo Lotto (vedi Allegato 1);
- che all’Area Tecnica della Rigenerazione Urbana e delle OO.PP., come disposto dalle Deliberazioni di Giunta n. 127 /2018 e n. 185/2019, spetta nominare il RUP dei Lavori oggetto della sottoscrizione del suddetto Accordo;
- che con Determina Dirigenziale n. 10025 del 24.10.2022 del Capo Area Tecnica della Rigenerazione Urbana e delle OO.PP. Servizio Infrastrutture e Servizi a Rete ha nominato il funzionario comunale architetto Leoluca Lanza per le opere di cui alla Convenzione (vedi Allegato).

Vista l’integrazione della convenzione tra questa Amministrazione e la società Multi Veste Italy 4 s.r.l. così come da accordo del 31/05/2022 finalizzato all’integrazione e parziale modificazione della convenzione urbanistica stipulata il 20/03/2007 e successivo atto integrativo del 06/03/2012 relativa alla realizzazione di un centro commerciale e di una grande struttura di vendita ed opere di urbanizzazione connesse in Palermo (vedi Allegato);

Vista la nota della Multi Veste Italy 4 s.r.l. del 22/09/2022 con la quale si richiedeva, tra le altre cose, “*di procedere direttamente con l’aggiornamento del progetto nella fase esecutiva, rinviandone l’approvazione dello stesso a questa fase e ciò affinché al contempo codesta Amministrazione possa acquisire la conferma dei precedenti nulla osta sulle opere da parte di ANAS e FFSS*”;

Vista la nota del 17/10/2022 n. 1023681 del RUP protempore con la quale lo stesso, considerata l’urgenza di eseguire i lavori in questione, concordava con la MULTI VESTE ITALY 4 s.r.l. di procedere direttamente con l’esecuzione del Progetto Esecutivo;

Vista la nota del 10/01/2023 dello Studio Cangemi (vedi Allegato), con la quale, alla luce delle riunioni congiunte con i tecnici di questo comune, relazionava sull’esito delle stesse sintetizzando le opere da eseguire nel seguente modo:

- 1) *l’esecuzione delle opere residue di secondo lotto di cui alle lettere b), c) e d) dell’art. 1 punto 1.1. dell’accordo sottoscritto il 31/05/2022.*
- 2) *L’esecuzione prioritaria dello stralcio, del progetto delle Rampe lato mare, che prevede l’esecuzione dell’asse “D” (uscita dall’autostrada con provenienza CT).*
- 3) *lo stralcio relativo all’asse “C” resterebbe subordinato alla disponibilità economica residua o alle somme rimanenti dell’appalto originario che fu rescisso all’ATI DEMOTER NILO Costruzioni;*

Vista la nota del RUP protempore del 24/01/2023 (prot. Rup 3/2023) con la quale si concordava sulla rimodulazione del progetto in accordo alle indicazioni di cui al punto precedente;

Visti i tre progetti esecutivi relativi allo Svincolo Asse D, allo Svincolo Asse C ed alle Opere residue Lotto 2 consegnati dalla Multi Veste Italy 4 s.r.l. l’11/05/2023, comprendenti rispettivamente:

per lo SVINCOLO ASSE D

- 1 ALL. A Relazione generale
- 2 ALL. B Elaborato fotografico
- 3 ALL. C Relazione specialistica di calcolo delle pavimentazioni
- 4 ALL. D Relazione idrologica e idraulica
- 5 ALL. E Relazione e calcoli impianto elettrico ed illuminazione
- 6 ALL. F Relazione sulle interferenze e attraversamento ferroviario