

N. 46648 del Repertorio

N. 19920 Raccolta

COMUNE DI CATANIA

CONVENZIONE PER LA PROMOZIONE PRIVATA DI CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE DEGLI EDIFICI COMMERCIALI, DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI, DELLE RETI PER IL TELECONTROLLO E PER LA DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI INFORMATICI E OPERE VARIE DEL CENTRO COMMERCIALE ALL'INGROSSO ADEGUATO AI RILIEVI DELL'AMMINISTRAZIONE ED INTEGRATO CON LE PRESCRIZIONI

Registrato e Datante  
il 05 DIC. 2002  
al N.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemiladue il giorno Quindici del mese di Novembre.

In Catania, presso l'Avvocatura Comunale.

Avanti a me Avv. VINCENZO CIANCICO, Notaio residente in Catania, con studio alla Piazza Trento N. 6, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di detta Città, senza assistenza di testimoni perchè gli infrascritti comparenti di accordo tra loro e col mio consenso vi hanno rinunciato

SONO PRESENTI

- Sig. Ing. Giuseppa Testa nato a Catania il 30 Gennaio 1951,

del Comune di Catania, Dirigente

(o Responsabile del procedimento) (di seguito anche Amministrazione e Concedente), il quale interviene in questo atto e dichiara di agire in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Catania che rappresenta, P.IVA 00137020871, giusta delibera n° 1839 del 17/11/2001.

2

- Sig. Dott. Ing. Carmelo Venuto, nato a Camporotondo Etneo (CT), il 9 Settembre 1928, quale legale rappresentante della Società "VENUTO E FRONTERRE" S.p.A.", con sede in Catania, Via M. R. Imbriani, 228, nella qualità di mandataria capogruppo dell'Associazione Temporanea di Imprese tra la stessa e le Società "Impresa Scuto Michele S.p.a.", con sede in S. Giovanni La Punta (CT) e "Generale Industria delle Costruzioni GE.I.CO. S.r.l.", con sede in Giarre (CT), giusta atto del 7 Dicembre 1998 ai rogiti del Notaio Muscarà Achille di Catania, registrato l'11.12.1998 al N. 7634 (di seguito anche: Proponente, Concessionaria, ATI).

Della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo.

I quali, in virtù del presente atto da conservarsi tra i miei originali,

PREMETTONO

- che i lavori relativi alle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria del CENTRO COMMERCIALE ALL'INGROSSO sono in avanzata fase di ultimazione mentre, per la piena funzionalità del CENTRO devono essere realizzati gli edifici commerciali, senza i quali non potrebbero essere utilizzate le opere fino ad ora eseguite;

- che, nelle more della realizzazione degli edifici di cui sopra, le opere già ultimate devono essere custodite e mantenute dal Comune di Catania;

- che devono essere completati gli impianti tecnologici, il

telecontrollo, le opere di miglioria e i lavori vari, nonché,

deve essere reso funzionale il Centro Servizi già realizzato;

- che il necessario collegamento viario dall'asse dei servizi al CENTRO COMMERCIALE in conformità al PRG e al relativo

PIP, ed il collegamento ferroviario con la Stazione Bicocca

sono escluse dalla presente iniziativa in quanto verranno

realizzate dall'Amministrazione Pubblica, secondo la program-

mazione esistente;

- che oltre alla realizzazione delle opere strutturali ed edilizie è necessario assicurare una gestione razionale, cen-

tralizzata, economicamente efficiente dell'intera struttura

si da fornire agli operatori commerciali ottimali condizioni

di gestione delle aziende;

- che l'ATI VENUTO E FRONTERRE' S.p.A. ha presentato un progetto integrato per la costruzione delle restanti opere

necessarie a rendere funzionale ed operativo il CENTRO COM-

MERCIALE ALL'INGROSSO e per la sua gestione;

- che per il rilancio dell'economia della Sicilia orientale ed, in particolare, della città di Catania si rende indispen-

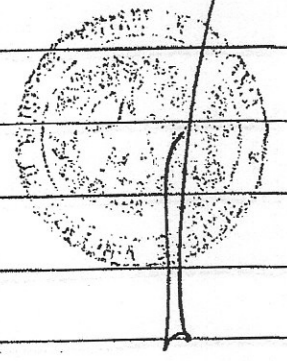
sabile poter disporre in tempi brevi di un CENTRO COMMERCIALE

completo e funzionante in ogni sua parte;

- che è indispensabile utilizzare nuove tecniche finanziarie (projet-financing) secondo quanto previsto dalla normativa

vigente in quanto l'Amministrazione non ha la disponibilità

delle necessarie risorse;



4

che la proponente ATI si dichiara disponibile a realizzare gli edifici commerciali, a completare gli impianti tecnologici, il telecontrollo e tutte le opere accessorie per dare il CENTRO COMMERCIALE completo e funzionante in ogni sua parte, nonché a gestire il CENTRO nella sua globalità senza oneri per il COMUNE con fondi propri e/o con finanziamenti del sistema bancario e CEE;

che con l'atto deliberativo della G.M. n. 1839 del 7/11/2001, esecutivo, l'Amministrazione Comunale ha affidato a trattativa privata all'A.T.I. Venuto e Fronterre + 2 la concessione della costruzione e gestione del Centro Commerciale all'Ingrosso di Contrada Passo del Fico.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

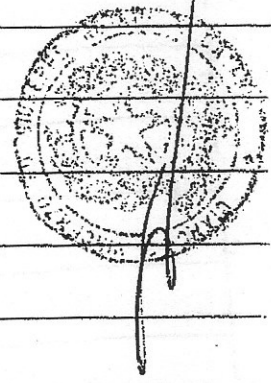
#### Art. 1

#### Oggetto del contratto

La Proponente si obbliga:

- 1) a realizzare gli edifici commerciali da cedere agli operatori economici, conformemente alle più moderne ed adeguate specifiche del settore e a consegnarli agli operatori pronti all'uso, sicché gli operatori non devono provvedere a nulla altro che non sia di loro esclusiva pertinenza. Le costruzioni saranno realizzate secondo il progetto <sup>2)</sup> esecutivo standard <sup>3)</sup> e relativo capitolato dei lavori che si allega;
- 2) a realizzare tutti gli impianti tecnologici, di telecontrollo e di gestione centralizzata;

3) a gestire l'intero Centro Commerciale con le modalità ed i tempi previsti nel relativo Regolamento di Gestione che la proponente dichiara di ben conoscere e condividere in ogni punto senza riserve.



La concessione, affidata con il presente atto, consiste in prestazioni interdisciplinari di progettazione, costruzione e gestione globale al fine di consentire al COMUNE la rapida realizzazione dell'intervento senza oneri per l'Amministrazione.

L'efficacia della stessa è sospesa per il periodo di 240 giorni dalla stipula della presente, giusto quanto contenuto nell'art. 15 del presente atto.

Art. 2

Durata della concessione

La concessione ha la durata di anni 15 (quindici) a far data dalla stipula del presente atto ed è rinnovabile per esplicita volontà delle parti.

E' posto a carico della Concessionaria l'onere di preavvisare, almeno un anno prima della scadenza, il Comune onde consentire all'Ente di promuovere apposita procedura negoziale aperta per la gestione del Centro, ovvero attivarsi per la gestione diretta.

Art. 3

Impegni del Comune

Il COMUNE di CATANIA, ferma la demanialità dell'area di in-

6

tervento, cede all'ATI proponente esclusivamente l'uso della medesima trasferendo alla concessionaria esclusivamente i diritti necessari a porre in essere gli atti di cui alla convenzione.

Nella cessione in uso è incluso sia l'edificio già realizzato e destinato a centro servizi che quello realizzando esteso 10.000 mq., oltre ai soppalchi, che l'ATI si impegna a cedere all'Amministrazione.

Per entrambi tali edifici, il Comune conferisce all'ATI il potere di utilizzare gli immobili secondo le finalità della convenzione nonché la facoltà di stipulare con terzi contratti di carattere obbligatorio di durata non superiore a quella della concessione.

Le aree sulle quali sorgeranno gli edifici commerciali saranno cedute in diritto di superficie dall'Amministrazione direttamente agli utilizzatori, previa avvenuta riscossione del corrispettivo presso la Ragioneria comunale, delegando alla stipula dei relativi rogiti l'ATI concessionaria.

Gli edifici commerciali potranno essere ceduti a qualsiasi operatore del settore che ne faccia richiesta e che dia le necessarie garanzie finanziarie.

Apposita commissione formata da un rappresentante della Confcommercio di Catania, da un rappresentante della Confesercenti di Catania e dall'Avvocato capo del Comune di Catania ed ancora da due componenti designati dall'Amministrazione Comu-

7  
nale dovrà esprimere apposito nulla osta in ordine alla compatibilità dell'assegnatario con i fini del Centro Commerciale all'Ingrosso.

Art. 4

Edifici Commerciali

La concessionaria si obbliga a realizzare gli edifici commerciali con le caratteristiche schematicamente indicate all'allegato capitolato ed al costo onnicomprensivo al mq. di Euro 335,70 (£. 650.000) oltre IVA come per legge ed oltre Euro 94,25 (£. 182.500) oltre IVA al mq. per le opere di rifinitura dei soppalchi (il costo a metro quadro di cui si è detto verrà aumentato, per le cessioni successive all'1.1.<sup>(9)</sup>2002 dell'indice di svalutazione ISTAT).

Agli acquirenti che abbiano stipulato preliminari di vendita <sup>(4)</sup> fino al raggiungimento del 60% della superficie destinata alla vendita, ove raggiunto, sarà effettuato:

un rimborso di Euro 7,44 (£. 14.400) a mq. del prezzo degli edifici commerciali escluso il prezzo dei soppalchi al raggiungimento della stipula di preliminari di vendita pari al 75% della superficie di vendita;

un ulteriore rimborso di Euro 7,44 (£. 14.400) come sopra al raggiungimento del 95%;

<sup>(5)</sup> uno sconto ulteriore di Euro 2,48 (£. 4.800) come sopra al mq. al raggiungimento del 100%.

Agli acquirenti che abbiano stipulato preliminari di vendita

8

per il superamento del 60% ed il raggiungimento del 75% della superficie destinata alla vendita, ove raggiunto, sarà praticato:

- un minor prezzo di Euro 7,44 (£. 14.400) a mq. del prezzo degli edifici commerciali escluso il prezzo dei soppalchi;
- un rimborso di Euro 7,44 (£. 14.400) come sopra al raggiungimento della stipula di preliminari di vendita pari al 95% della superficie di vendita.

Agli acquirenti che abbiano stipulato preliminari di vendita per il superamento del 75% della superficie destinata alla vendita, ove raggiunto, sarà praticato:

- un minor prezzo di Euro 12,81 (£. 24.800) a mq. del prezzo degli edifici commerciali escluso il prezzo dei soppalchi.

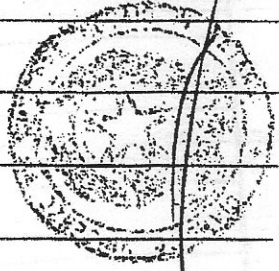
I rimborsi di cui ai superiori punti saranno effettuati sull'ultima rata di prezzo dell'immobile commerciale.

Il Comune di Catania autorizza l'accensione di ipoteca di primo grado sugli edifici commerciali destinati alla vendita al fine di consentire la contrazione di mutui da parte degli acquirenti; consente, inoltre, l'accensione di ipoteca di primo grado sull'edificio commerciale esteso 10.000 mq. che dovrà essere ceduto all'Amministrazione comunale.

Quest'ultimo edificio, da cedere in locazione secondo il contratto tipo sulla base di un canone annuo di Euro 33,57 (£. 65.500) mq. (adeguabile secondo gli indici ISTAT con le modalità di legge ed a decorrere dall'anno successivo alla stipu-



la) ad operatori economici prescelti con le modalità di cui sopra, dovrà essere trasferito all'Amministrazione alla fine del periodo di concessione franco e libero da ipoteche.



Il prezzo di costruzione dell'edificio commerciale e delle opere di pertinenza dovrà essere corrisposto dagli utilizzatori al concessionario con le modalità, tempi e garanzie di cui all'allegato contratto.

Sugli utilizzatori grava, inoltre, il costo dell'acquisto del diritto di superficie sull'area.

L'atto di cessione del diritto di superficie verrà stipulato dalla Concessionaria, in nome e per conto dell'Amministrazione.

Allo scadere della concessione il Comune di Catania subentra in tutti i rapporti reali e obbligatori costituiti dalla concessionaria ed in corso di validità esclusi i rapporti locativi relativi al Centro Direzionale che dovranno cessare in coincidenza con la scadenza della concessione salvo termini di legge.

*Seccolante*

Art. 5

Obblighi della Concessionaria

La CONCESSIONARIA dovrà:

a) redigere tutti gli atti tecnico-amministrativi per ottenere i permessi ed i nulla osta necessari alla realizzazione delle opere oggetto della concessione;

b) redigere tutte le progettazioni per la cantierabilità

10

delle opere, secondo quanto previsto ai successivi art. 6, 8, 12;

c) predisporre i disciplinari tecnici ed amministrativi concernenti l'esecuzione dei lavori;

d) realizzare a propria cura e spese, come previsto nel presente contratto, negli allegati e nel progetto, le opere in concessione;

e) provvedere alla progettazione esecutiva, alla direzione dei lavori e quant'altro con professionisti di propria fiducia tenendo conto di quanto previsto ai successivi art. 9 e 13;

f) redigere gli studi e le progettazioni riguardanti eventuali varianti ed opere aggiuntive;

g) fornire assistenza e consulenza giuridico - amministrativa per le questioni afferenti alla concessione;

h) fornire assistenza ai collaudi delle singole opere ed al collaudo finale;

i) redigere, in nome e per conto dell'Amministrazione, gli atti di cessione del diritto di superficie a favore degli utilizzatori;

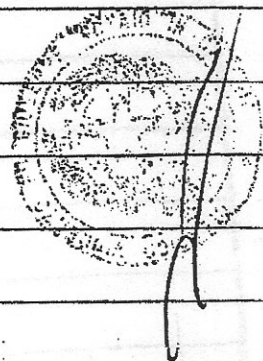
j) curare la gestione globale del Centro secondo il Regolamento di Gestione.

La concessionaria assumerà a proprio carico ogni onere, anche non descritto analiticamente nella presente convenzione, ma comunque necessario alla completa ed efficiente fun-

11

zionalità del CENTRO COMMERCIALE all'INGROSSO.

A tale fine la Concessionaria si impegna a prestare idonea garanzia, mediante fideiussione assicurativa, del 10% del costo di tutte le opere (pubbliche e private) decurtato del 60% e con decorrenza dal 24° mese successivo a quello di inizio dei lavori.



Art. 6

Fasi attuative

Nell'ambito dell'incarico assegnatole la CONCESSIONARIA redigerà entro 90 giorni dalla firma della presente convenzione:

- a) il programma dei lavori per la realizzazione dell'intervento;
- b) le progettazioni esecutive per la cantierabilità delle opere presentando al COMUNE i relativi elaborati.

La CONCESSIONARIA si impegna ad iniziare le opere diverse dagli edifici commerciali contestualmente a questi ultimi ed a completarle entro 36 mesi dall'inizio dei lavori.

L'Amministrazione comunale assume esclusivamente l'obbligo di approvare la progettazione esecutiva nel più breve tempo possibile esclusa ogni forma di silenzio assenso.

La concessionaria si impegna ad iniziare i lavori di costruzione allorchè saranno stipulati preliminari relativi al 60% degli edifici destinati alla vendita.

Per gli edifici commerciali da realizzarsi su aree cedute in diritto di superficie, successivamente alla prima fase di

12

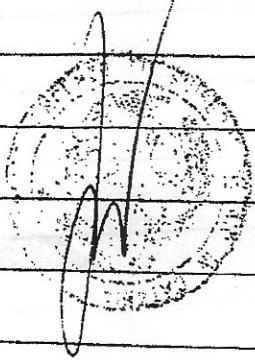
realizzazione dell'intervento, il termine di trentasei mesi  
decorre dalla stipula dei contratti di cui ai commi 1 e 2  
dell'art. 4 salvo termini diversi convenzionalmente pattuiti.

Art. 7

Remuneratività dell'intervento

Fermo restando che nessun onere dovrà gravare in capo all'Am-  
ministrazione, l'intervento dovrà sempre e comunque essere  
dimensionato, anche per il caso di realizzazione di nuove o-  
pere ai sensi del successivo art. 13, in modo da assicurare  
il giusto utile alla concessionaria e l'equilibrio tra i co-  
sti di realizzazione e gli utili di gestione.

*Esclusa*  
*veg*



Art. 8

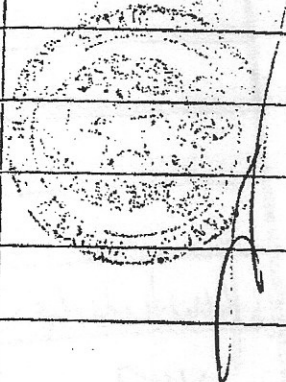
Progettazione, direzione lavori e  
responsabile del procedimento

I professionisti per la Progettazione esecutiva di tutte le  
opere, per la Direzione Lavori, per il coordinamento per la  
progettazione e per l'esecuzione dei lavori ai sensi del D.  
Lg.vo n° 494/96, sono nominati e retribuiti dalla CONCESSION-  
ARIA, previa comunicazione al Comune di Catania che potrà e-  
sprimere il proprio gradimento ovvero motivatamente comunica-  
re il proprio dissenso.

La nomina del Responsabile del procedimento resta a carico  
del Comune di Catania mentre il relativo onorario resta a ca-  
rico della CONCESSIONARIA.

Le funzioni del progettista, del direttore dei lavori e del

Responsabile del procedimento sono quelli previste dal D.P.R. 21/12/99 n° 554 e successive modifiche ed integrazioni.



Art. 9

Collaudo

Ai collaudi (statici e tecnico amministrativo) dei lavori e delle forniture provvederà una terna di collaudatori nominata dal Comune.

La CONCESSIONARIA fornirà ogni tipo di assistenza per il collaudo delle varie opere.

Il collaudo finale avverrà soltanto dopo che sia stato certificato dalla Direzione Lavori il completamento dei lavori previsti in progetto.

Le relative spese, compresi gli onorari, graveranno sulla CONCESSIONARIA.

Art. 10

Finanziamento

Sull'Amministrazione non graverà alcun onere per quanto previsto nella presente convenzione.

Art. 11

Gestione globale

La CONCESSIONARIA è tenuta alla gestione globale del Centro.

In particolare, a fini meramente esemplificativi, provvederà:

- a) alla cessione in diritto di superficie delle unità commerciali agli aventi diritto già individuati dal Comune,
- b) alla locazione dei locali facenti parte del Centro Dire-

21/6  
zionale a società, istituti di credito e/o cooperative per  
durata non superiore alla durata della concessione.

c) alla locazione degli spazi dell'edificio commerciale rea-  
lizzato a propria cura e spese,

d) alla manutenzione ordinaria e straordinaria:

- di tutto il CENTRO;

- del Centro Direzionale;

- di tutti gli impianti tecnologici e relativo telecontrollo;

- delle opere viarie interne al CENTRO;

- di quant'altro necessario per la gestione globale del CEN-  
TRO;

e) ad assicurare il Centro Direzionale contro l'incendio, lo  
scoppio, etc.;

f) a garantire la custodia di tutto il CENTRO.

Il costo di gestione globale, per servizi non a richiesta in-  
dividuale, comprensivo del costo degli impianti tecnologici,  
telecontrollo, etc., ripartito per metro quadro di edifici  
commerciali e per anno ammonta complessivamente a Euro 5,47  
(€ 10.600) (vedasi elaborato 1.5.).

La verifica del costo globale di gestione sarà affidata dal  
Comune a professionista o funzionario competente.

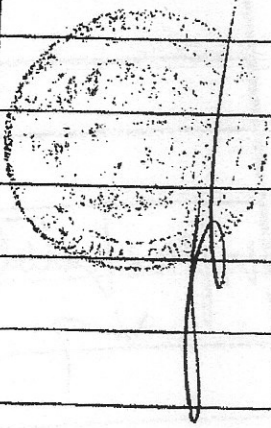
Gli eventuali atti di straordinaria amministrazione dovranno  
essere posti in essere d'intesa con il Comune.

Art. 12

Edifici commerciali residui

15

Iniziati i lavori di cui alla prima fase e decorso un anno da tale inizio, qualora residuino edifici commerciali non assegnati dall'Amministrazione, la Concessionaria resta facultata di assegnarli ad operatori commerciali che abbiano come requisito minimo l'iscrizione, almeno quinquennale, alla C.C.I.A.A.



Art. 13

Opere supplementari e varianti

Eventuali opere aggiuntive, sempre che non varino sostanzialmente il progetto, dovranno essere eseguite dalla Concessionaria a semplice richiesta dell'Amministrazione alle stesse condizioni economiche di quelle progettate ed offerte. A tal fine la concessionaria presenta un piano dei costi di realizzazione distinti per categorie e specie secondo le indicazioni del prezzario regionale. In ogni caso dovrà essere assicurata la remuneratività globale dell'intervento ed un giusto utile per la concessionaria.

Art. 14

Garanzie

Oltre quanto previsto dall'ultimo comma dell'Art. 5, la concessionaria dovrà prestare idonea garanzia del 10% all'Amministrazione, mediante fideiussione assicurativa, per le opere comuni e per quelle che dovranno essere cedute al Comune di Catania, come previste dalla progettazione esecutiva. Per le opere che dovranno essere cedute ai privati, a garan-

16

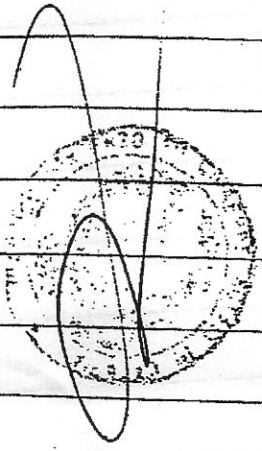
zia dell'esatto adempimento, verrà accantonata un'aliquota del 5% su ogni rata di pagamento da svincolarsi alla consegna.

Art. 15

Efficacia della convenzione

*in fine fatto*  
V-7

Gli effetti, gli obblighi ed i diritti tutti derivanti dalla presente convenzione di costruzione e gestione sono sospesi per un termine di 240 giorni dalla stipula.



Ove, entro il suddetto termine, dovessero stipularsi preliminari di vendita per almeno il 60% della superficie degli edifici commerciali destinati alla vendita essa produrrà tutti i suoi effetti in pieno diritto.

Raggiunta la percentuale di prevendita del 60% la Concessionaria si assume l'obbligo di completare l'intervento entro il termine di scadenza della concessione.

Art. 16

Risoluzione automatica

Qualora entro due anni dalla firma della concessione, la CONCESSIONARIA non fosse in grado di ottenere le autorizzazioni necessarie per l'attuazione dei lavori, la concessione s'intende automaticamente risolta, senza alcun onere per il Comune.

Art. 17

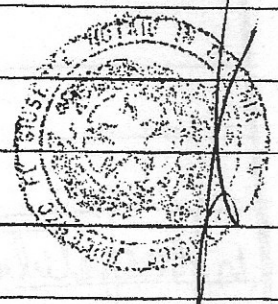
Clausola compromissoria

Tutte le controversie che abbiano a sorgere sull'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto



17

saranno deferite al giudizio di un Collegio di tre arbitri rituali, nominati uno ciascuno dalle parti e il terzo con funzioni di Presidente, nominato dai due primi arbitri d'accordo fra di loro. In difetto di tale accordo, il terzo arbitro verrà designato dal Presidente del Tribunale di Catania. Il Collegio arbitrale giudicherà secondo diritto.



Art. 18

Uffici e personale

La CONCESSIONARIA istituirà un proprio Ufficio locale per i rapporti con l'utenza e, si obbliga ad assumere, per l'esecuzione dei lavori, manodopera locale nella misura percentuale che sarà indicata dall'Amministrazione Comunale.

Art. 19

Spese

Tutte le spese inerenti il presente atto, nonché le imposte e le tasse dipendenti, IVA inclusa, sono a carico della CONCESSIONARIA.

Il presente atto, riguardando esclusivamente atti soggetti ad IVA, è registrato a tassa fissa.

Art. 20

Domicilio

Agli effetti del presente atto le parti eleggono domicilio rispettivamente:

il COMUNE presso la sede Municipale di Catania.

la CONCESSIONARIA presso la propria sede legale in Catania,

18

Via M.R. Imbriani N. 228.

Art. 21

Al presente si allegano i seguenti documenti:

Allegato A - Delibera del Comune di Catania;

Allegato B - Atto costitutivo ATI;

Allegato C - Capitolato;

Allegato D - Promessa di Vendita;

Allegato E - Contratto di Affitto;

Allegato F - Regolamento di Gestione.

I componenti mi dispensano dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne preso conoscenza.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto, scritto a mia cura e da persona di mia fiducia in cinque fogli di carta dei quali occupa pagine diciassette e righe quattordici oltre la chiusa, da me letto ai componenti, che lo approvano e lo dichiarano conforme alla volontà da loro espressami.

(1) Postilla alle facce uno delle: "Preliminare del procedimento"

(2) Postilla alle facce quattro delle: "esclusivo standard" addiz: "allegato alla succitata delibera"

(3) Postilla alle facce quattro addiz: "Schema di"

(4) Postilla alle facce sette delle: "Fino al raggiungimento del" addiz: "compresi nel primo"

(5) Postilla alle facce sette delle: "Scatto" addiz: "rimborso"

(6) Postilla alle facce otto delle: "Unico prezzo"

in fine lettura  
V. S.



adde: "Limborso"

(7) Possibile alla facciata otto dele: "Limo r  
prozio" adde: "Limborso"



(8) Possibile alla facciata otto dele. "33 57"  
adde: "33, 93"

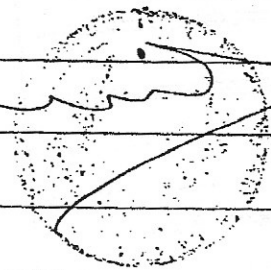
Otto possibile, con principi generale  
Cercarete da una sorta e lette ai  
competenti de l'approvato -

(9) Possibile alla facciata otto dele: "Limo r  
adde: "Limo 3" -

Ma nota possibile con una parola cercante  
in totale dieci, da una sorta e lette  
ai competenti de l'approvato -

In fine  
Pompeo Sante

*[Handwritten signature]*





# COMUNE DI CATANIA

C.C.P.C.

Categoria \_\_\_\_\_

Classe \_\_\_\_\_

Fascicolo \_\_\_\_\_ **1839**

Deliberazione N. \_\_\_\_\_

## VERBALE DI DELIBERAZIONE



OGGETTO: Concessione a trattativa privata, all'ATI Venuto & Fronterre + 2 della costruzione e gestione del Centro Commerciale all'ingrosso di C.da Passo del Fico.

### DIMOSTRAZIONE DELLA DISPONIBILITÀ DEI FONDI

Bilancio 19..... Competenze .....

Cap. .... Art. .... Spese per .....

ALLEGATO A

al n. 76648 Rep. ....

al n. 19920 Ricev. ....

del 15-11-2002



Somma stanziata	L	_____
Aggiunta per storni	L	_____
Dedotta per storni	L	_____
Impegni assunti	L	_____
Fondo disponibile	L	_____

L'anno duemilauno, il giorno 17 del mese di novembre, alle ore 10,00 nell'apposita sala del Palazzo di Città si è riunita la Giunta Comunale di Catania.

Presiede la seduta il Sindaco  
On. Prof. Umberto Scapagnini

Sono presenti i Sigg.ri Assessori:

- 1) Dott. Agen Pietro
- 2) Dott. Costanzo Erminio
- 3) On. Dott. Lombardo Raffaele
- 4) On. Prof. Fatuzzo Fabio
- 5) Dott. Ciampi Giovanni
- 6) P.I. Castiglione Santo
- 7) Avv. Fiumefreddo Antonino
- 8) Sig. Di Caro Paolo

Partecipa alla seduta il  
Segretario Generale del Comune  
Dott. Armando Giacalone.

Visto ed iscritto a \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_

de \_\_\_\_\_ Cap. \_\_\_\_\_ Art. \_\_\_\_\_ nel \_\_\_\_\_

partitario uscita di competenza l'impegno di L. \_\_\_\_\_

Addi, \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_\_

IL RAGIONIERE GENERALE

Inviata alla C.P.C. il \_\_\_\_\_

### CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il Segretario Generale del Comune di Catania certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno \_\_\_\_\_ dal 18.11.2001 al 2.12.2001

Certifica, inoltre, che non risulta prodotta all'Ufficio Comunale alcuna opposizione contro la stessa deliberazione.

Catania, il 21 DIC. 2001

IL SEGRETARIO GENERALE

FIO PACE

21

OGGETTO:

Concessione a trattativa privata, all'ATI Venuto & Fronterre + 2 della costruzione e gestione del Centro Commerciale all'ingrosso di C.da Passo del Fico.

## LA GIUNTA

PREMESSO che:

- sono in fase di completamento le opere di urbanizzazione del "Centro Commerciale all'ingrosso" in contrada Passo del Fico finanziate dall'Assessorato Regionale alla Cooperazione Commercio Artigianato e Pesca con decreto n° 1769/X/91 del 03.08.1991 e successivo n° 43/I/XIV del 21/01/2000;

che tale realizzazione ha come obiettivo quello di consentire agli operatori del commercio all'ingrosso la possibilità di utilizzare spazi e strutture moderne e funzionali mediante l'acquisto o la concessione in superficie di aree su cui costruire i capannoni commerciali;

che la realizzazione degli edifici commerciali potrebbe avvenire o a cura degli operatori con tutti gli oneri conseguenziali rimanendo all'Amministrazione il compito di gestire la fase della vendita, la gestione della fase esecutiva e la successiva manutenzione, o ricorrendo a terzi a cui affidare l'intera operazione.

VISTO che l'art. 42 ter della L.R. 21/1985, sino al 23.12.2000 e, successivamente, l'art. 9 della L. R. 32/2000 prevedono la possibilità da parte di soggetti privati di realizzare l'opera pubblica facendo fronte al costo della stessa ed assicurandosi per un tempo stabilito la gestione fino allo scomputo del costo dell'intera operazione.

VISTO pertanto che è stata presentata una proposta di concessione per la costruzione e gestione del Centro Commerciale all'ingrosso di C.da Passo del Fico, dall'ATI Venuto & Fronterre+2 con nota del 13.12.1998, acclarata al protocollo generale al n° 49076 del 24.12.1998.

VISTO il progetto di massima, lo schema di convenzione e gli ulteriori elaborati a detta proposta allegati.

VISTO il parere reso in data 24.05.1999 protoc. 2380/98 dall'Avvocatura Comunale, con il quale si muovono osservazioni e si formulano proposte al fine di rendere effettiva ogni garanzia per l'Amministrazione e per gli operatori, nel pieno rispetto dell'attuale normativa sul LL.PP. e in coerenza con quanto disposto dalla circolare n° 1/1997 del 21.02.1997.

22  
VISTA la deliberazione della 134<sup>a</sup> seduta di Giunta Municipale in data 26.10.99 con la quale sono state condivise le condizioni e proposte fissate dall'Avvocatura Comunale e si sono individuate le modalità per la prosecuzione del procedimento e in particolare la "nuova pubblicazione del bando con il quale si fanno proprie le osservazioni dell'Avvocatura Comunale".

VISTE le note prot. 13834 del 10.12.1999 e del 27.12.1999 con le quali si invitava l'ATI proponente a comunicare la propria disponibilità alla ripubblicazione della proposta relativa alla costruzione e gestione del Centro Commerciale all'Ingrosso adeguata ai rilievi dell'Amministrazione.

ACCERTATO l'esatto adempimento da parte dell'ATI proponente a tutti gli incumbenti previsti dall'art. 42 ter della L.R. 21/1985 ed a quelli imposti dall'Amministrazione e in particolare:

- deposito della originaria proposta di costruzione e gestione -avvenuta in data 24.12.1998-;
- pubblicazione del deposito della originaria proposta di costruzione e gestione del C.C.I.-effettuato sulla G.U.R.S. in data 24.12.1998-;
- deposito della proposta di costruzione e gestione adeguata ai rilievi dell'Amministrazione e di cui alla deliberazione di Giunta - avvenuto in data 11.01.2000 prot.gen. n. 1205-;
- ripubblicazione del deposito della proposta di costruzione e gestione adeguata ai rilievi dell'Amministrazione -effettuata sulla G.U.R.S. in data 14.01.2000-.

CONSTATATO che, nei termini fissati dalla legge, non sono state presentate osservazioni sull'offerta e sul progetto e che nessun altro soggetto si è offerto di eseguire il progetto a condizioni migliori né sono stati presentati progetti alternativi.

VISTO che il procedimento seguito sino al 23.12.2000, sotto l'egida dell'art. 42/ter della L. R. 29 aprile 1985, n. 21, e successive modifiche ed integrazioni è conforme a tale normativa;

CONSIDERATO che l'art. 9 della L. R. 23.12.2000 n° 32, abrogando l'art. 42/ter citato ha introdotto nell'ordinamento regionale la normativa nazionale di cui agli artt. 37bis, 37ter, 37quater, 37quinqies, 37sexies, 37septies, 37octies, 37nonies della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modifiche ed integrazioni, nonché gli articoli 84, 85, 86, 87, 98 e 99 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554; che altresì con successiva L.R. n. 6/2001 - art. 100 comma 1 - è disposto che i procedimenti avviati con offerte di finanza di progetto presentate anteriormente alla data di entrata in vigore della precitata L.R. 32/00 vengano conclusi secondo quanto previsto

dall'art. 42 ter medesimo; che nel presente caso sussiste la predetta condizione.

RITENUTO che gli originari proponenti hanno accettato tutte le condizioni e prescrizioni imposte dall'Amm.ne.

RITENUTO che in forza di quanto precede può procedersi alla concessione della costruzione e gestione dell'opera de quo a trattativa privata all'ATI proponente determinando le seguenti ulteriori prescrizioni:

- 1) Le aree di sedime degli edifici commerciali non dovranno essere trasferite in proprietà agli utilizzatori ai quali dovrà essere trasferito esclusivamente l'edificio commerciale ed il pertinente diritto di superficie sull'area di sedime per non oltre 9 anni;
- 2) Il Centro Direzionale, opportunamente rifinito, per le specifiche destinazioni, potrà essere concesso in locazione a terzi per non oltre la durata della concessione salvo specifici termini di legge;
- 3) Il comitato di cui all'art. 3, comma 4, della convenzione dovrà essere integrato da due componenti designati dall'Amministrazione Comunale;
- 4) L'impresa dovrà attenersi in materia di subappalti al protocollo di legalità convenuto con la Prefettura di Catania.

CONSIDERATO che l'opera da realizzare, oltre a rendere funzionale una previsione urbanistica da tempo programmata, determina delle importantissime economie esterne partitamente:

- la riattivazione del mercato del lavoro in un settore - quello edilizio - particolarmente colpito dalla crisi in cui versa l'economia etnea;
- la rivitalizzazione dell'indotto collegato alle attività edilizie;
- il decongestionamento, a medio termine, di ampi settori del centro storico attualmente destinati impropriamente ad attività collegate al commercio all'ingrosso;
- il rilancio dello stesso commercio all'ingrosso che ha sempre costituito un significativo volano dell'economia catanese.

VISTO il parere della Conferenza dei Servizi di cui al verbale del 20.06.2001 ed il parere favorevole della Commissione edilizia del 24.07.2001.

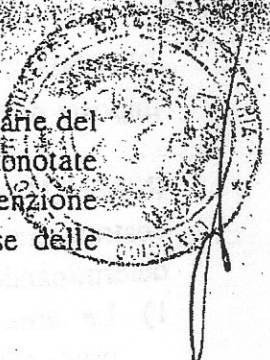
VISTI i pareri di regolarità tecnica e contabile tutti espressi favorevolmente ai sensi della L.R. 30/2000.

A VOTI UNANIMI

**D E L I B E R A**

- Di affidare all'ATI Venuto & Fronterre +2, a trattativa privata, la concessione della costruzione e gestione degli edifici commerciali, degli impianti tecnologici, delle reti

24



per il telecontrollo e per la distribuzione dei servizi informatici e delle opere varie del  
Centro Commerciale all'Ingrosso di C.da Passo del Fico con le sottotolate  
prescrizioni e con le modalità e con le condizioni di cui allo schema di convenzione  
allegato alla presente delibera sotto la lettera "A", già integrata sulla base delle  
prescrizioni di cui sotto:

- 1) *Le aree di sedime degli edifici commerciali non dovranno essere trasferite in proprietà agli utilizzatori ai quali dovrà essere trasferito esclusivamente l'edificio commerciale ed il pertinente diritto di superficie sull'area di sedime per non oltre 90 anni;*
- 2) *Il Centro Direzionale, opportunamente rifinito, per le specifiche destinazioni, potrà essere concesso in locazione a terzi per non oltre la durata della concessione salvi specifici termini di legge;*
- 3) *Il comitato di cui all'art. 3, comma 4, della convenzione dovrà essere integrato da due componenti designati dall'Amministrazione Comunale;*
- 4) *L'impresa dovrà attenersi in materia di subappalti al protocollo di legalità convenuto con la Prefettura di Catania.*

- Di approvare lo schema di convenzione in uno al progetto di massima e autorizzare il Sindaco alla sottoscrizione della convenzione integrata con le prescrizioni.

- Di stabilire che l'intervento è subordinato al rilascio della Concessione edilizia.

La presente deliberazione non comporta spesa per l'Amministrazione.



« Omissis »

Redatto, letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO - PRESIDENTE

F.TO SCAPAGNINI

Il Segretario Generale

F.TO GIACALONE

L'Assessor

# COMUNE DI CATANIA

Per copia conforme ad uso amministrativo

Catania, il 28 NOV. 2001



Il Segretario

## COMMISSIONE PROVINCIALE DI CONTROLLO CATANIA

Prot. N. \_\_\_\_\_

Seduta del \_\_\_\_\_

Visto: \_\_\_\_\_

Catania, il \_\_\_\_\_

IL Segretario f.to

p.c.c. IL DIRIGENTE f.to

Il President

Si attesta che la presente deliberazione  
pubblicata all'Albo Pretorio il 18 NOV. 2001

è divenuta esecutiva ai  
senza degli artt. 12 della L.R. 44/91 e  
4, 3° comma, della L.R. N. 23/97.



È copia conforme all'originale che  
si compone di sei fasciate.

IL SEGRETARIO GENERALE

*Call*