



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 226 DEL 20/12/2022

OGGETTO: PROPOSTA SPONTANEA DI ATTIVAZIONE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, NELLA FORMA DEL PROJECT FINANCING, PRESENTATA AL COMUNE EX ART. 183, CC. 15 E 16, NONCHE' EX ART. 191 DEL D.L.VO 50/2016, AVENTE AD OGGETTO "LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX STAZIONE DI BORGHETTO IN UNA BIKE STATION - LINEE DI INDIRIZZO

L'anno duemilaventidue addì venti del mese di dicembre alle ore 09:55 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale:

GARDONI ALESSANDRO	SINDACO	Presente
DAL FORNO MARCO	VICE SINDACO - ASSESSORE	Presente
BIGAGNOLI BRUNA	ASSESSORE	Presente
REMELLI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
PAON VERONICA	ASSESSORE	Assente
BENINI FRANCA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE SCARPARI EMILIO.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. GARDONI ALESSANDRO che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“PROPOSTA SPONTANEA DI ATTIVAZIONE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, NELLA FORMA DEL PROJECT FINANCING, PRESENTATA AL COMUNE EX ART. 183, CC. 15 E 16, NONCHE' EX ART. 191 DEL D.L.VO 50/2016, AVENTE AD OGGETTO "LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX STAZIONE DI BORGHETTO IN UNA BIKE STATION - LINEE DI INDIRIZZO”**;

Considerato che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione di tale provvedimento;

Ritenuto di far propria la motivazione della proposta di deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti Responsabili;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“PROPOSTA SPONTANEA DI ATTIVAZIONE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, NELLA FORMA DEL PROJECT FINANCING, PRESENTATA AL COMUNE EX ART. 183, CC. 15 E 16, NONCHE' EX ART. 191 DEL D.L.VO 50/2016, AVENTE AD OGGETTO "LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX STAZIONE DI BORGHETTO IN UNA BIKE STATION - LINEE DI INDIRIZZO”**, di seguito riportata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, facendola propria a tutti gli effetti di legge.

Inoltre, la Giunta comunale, in ragione della motivazione indicata all'ultimo punto della proposta approvata, con separata votazione unanime e palese, resa per alzata di mano,

DELIBERA

- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000.

OGGETTO: PROPOSTA SPONTANEA DI ATTIVAZIONE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, NELLA FORMA DEL PROJECT FINANCING, PRESENTATA AL COMUNE EX ART. 183, CC. 15 E 16, NONCHE' EX ART. 191 DEL D.L.VO 50/2016, AVENTE AD OGGETTO "LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX STAZIONE DI BORGHETTO IN UNA BIKE STATION - LINEE DI INDIRIZZO

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamate:

- la deliberazione di indirizzo della Giunta Comunale n. 145 del 08/10/2015, "Iniziative per lo sviluppo sostenibile del territorio, per la promozione e la valorizzazione del patrimonio comunale. Indirizzi attuativi", con la quale il Responsabile del Settore Edilizia privata e Lavori Pubblici veniva incaricato di provvedere all'attuazione delle iniziative per la promozione e valorizzazione dell'ex stazione ferroviaria di Borghetto;
- la Determinazione n. 245 del 26/04/2016 con la quale il Responsabile del Settore Lavori Pubblici-Servizi-Manutenzioni istituiva l'Ufficio di progetto per la promozione e la valorizzazione dell'ex stazione ferroviaria di Borghetto;

Ricordato che nel corso del mese di giugno 2017 il suddetto Ufficio produceva gli elaborati di un progetto di fattibilità per la sistemazione e la rivalizzazione dell'area (parcheggi, percorsi, fabbricati e destinazioni d'uso) con la proposta, ritenuta la più opportuna, di procedere alla realizzazione dell'opera mediante ricorso al partenariato pubblico privato, con eventuale cessione di immobili (edifici esistenti) ai sensi art 191 Dlgs 50/2017;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 09.04.2022, "PROPOSTA SPONTANEA DI ATTIVAZIONE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, NELLA FORMA DEL PROJECT FINANCING, PRESENTATA AL COMUNE EX ART. 183, CC. 15 E 16, NONCHE' EX ART. 191 DEL D.L.VO 50/2016, AVENTE AD OGGETTO "LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX STAZIONE DI BORGHETTO IN UNA BIKE STATION". VALUTAZIONI IN MERITO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE.", laddove:

- si valutava la proposta di partenariato pubblico privato presentata da EUROBIKE PROJECT S.r.l. come di pubblico interesse, e ciò ai termini di quanto stabilito dall'art.183, cc. 15 e 16 del D. L.vo 50/2016;
- si stabiliva, conformemente a quanto previsto dall'art. 183, cc. 15 e 16 del D. L.vo 50/2016, la proposta presentata da EUROBIKE PROJECT S.r.l., concernente la progettazione e l'esecuzione delle attività finalizzate alla riqualificazione dell'ex Stazione di Borghetto in una Bike Station, con diritto di gestire le opere dedotte in affidamento per la durata di anni venti, e con cessione di immobili in cambio di opere, ed escludendo la proposta di parcheggio di cui alla tav. n. 20), di pubblico interesse, e che fosse, la proposta medesima, messa a base di gara per l'affidamento del partenariato pubblico privato, nell'ambito del quale EUROBIKE PROJECT S.r.l. avrebbe assunto il ruolo di promotore;
- si dava atto che la dichiarazione di pubblico interesse della proposta e l'attuazione dell'iniziativa in questione, presupponeva ad ogni modo l'approvazione, da parte dei competenti organi comunali, delle variazioni urbanistiche occorrenti alla effettiva realizzazione del progetto, con la conseguenza che l'efficacia della deliberazione citata veniva condizionata all'assunzione dei citati provvedimenti amministrativi da parte del Comune di Valeggio sul Mincio;
- nel punto 4 del dispositivo si stabiliva "[...] *che nella stesura della relativa documentazione costituente la lex specialis della gara che verrà indetta dal Comune di Valeggio sul Mincio, da strutturare sotto forma di partenariato pubblico privato di cui all'art. 183, cc. 15 e 16, nonché all'art. 191 del D. L.vo 50/2016, l'Amministrazione Comunale provvederà a porre a base di gara, oltre allo Schema di Convenzione oggetto di proposta, l'intera documentazione tecnica e gestionale oggetto della medesima proposta, il tutto con l'avvertimento che tali documenti – predisposti alla luce di quanto ipotizzato dal promotore - verranno integrati alla luce delle indicazioni fornite dai consulenti del Comune e dovranno recepire gli indirizzi tecnici ed economici che saranno eventualmente forniti dalla Giunta Comunale, volti ad assicurare termini e modalità di gestione della commessa posta in affidamento coerenti con le esigenze dell'Amministrazione, fermo restando, pertanto, che la documentazione convenzionale presentata dal proponente a corredo degli atti funzionali alla valutazione di pubblico interesse della proposta non può in alcun modo vincolare il Comune di Valeggio sul Mincio (così Cons. St., sez. V, 7 maggio 2013, n. 2464), con l'ulteriore conseguenza che l'Amministrazione, anche (ma non solo) in ragione delle modifiche normative medio tempore eventualmente sopravvenute, avrà la facoltà di apportare ai documenti prodotti tutti gli emendamenti ritenuti necessari, ivi incluse specifiche previsioni in materia di penali contrattuali e determinazione dei ricavi attesi dalla gestione del parcheggio*";
- nel punto 5 del dispositivo si affermava "[...] *che ad ogni modo, e ferma restando la validità di quanto in precedenza deliberato, che il Comune di Valeggio sul Mincio, qualora dovesse essere ravvisata la sussistenza di sopravvenute ragioni di pubblico interesse ostative all'attuazione di quanto prospettato, si*

riserva sin d'ora la facoltà di non procedere all'indizione e all'espletamento della procedura di cui trattasi, a non provvedere alla sottoscrizione della convenzione relativa alla concessione da assentire facendo ricorso allo strumento del partenariato pubblico privato, nonché a non provvedere all'attuazione dell'intervento proposto, senza che ciò possa legittimare richieste di risarcimento, a qualsivoglia titolo, ad opera del proponente”;

- nel punto 6 del dispositivo si dava atto che “[...] l’iniziativa oggetto della procedura di cui trattasi soddisfa le condizioni atte a configurare l’iniziativa come off balance, essendo effettivamente allocati in capo al privato il rischio di costruzione, il rischio di gestione e il rischio di disponibilità”;

Atteso che a seguito delle elezioni amministrative del 27 Maggio 2019 si insediava la nuova Amministrazione che non era pienamente a conoscenza dei contenuti della proposta progettuale presentata EUROBIKE PROJECT S.r.l per cui riteneva opportuno sospendere temporaneamente l'avvio delle procedure di gara al fine di approfondire i contenuti della proposta progettuale presentata dal promotore;

Dato atto che l'Amministrazione Comunale effettuava quindi una nuova valutazione ritenendo maggiormente rispondente all'interesse pubblico non procedere con la cessione di beni in cambio di opere, come previsto nella proposta di EUROBIKE PROJECT S.r.l, e di valutare invece eventuali nuove proposte che consentissero all'Amministrazione di non privarsi del proprio patrimonio immobiliare in una zona a forte richiamo turistico, come quella di Borghetto, che vede pertanto una progressione nel tempo dei valori degli edifici;

Ricordato che con Deliberazione di Giunta comunale n. 61 del 14/04/2022 avente ad oggetto “DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N.36 DEL 09-04-2019 AVENTE AD OGGETTO LA “PROPOSTA SPONTANEA DI ATTIVAZIONE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, NELLA FORMA DEL PROJECT FINANCING, PRESENTATA AL COMUNE EX ART. 183, CC. 15 E 16, NONCHE' EX ART. 191 DEL D.LVO 50/2016, PER “LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX STAZIONE DI BORGHETTO IN UNA BIKE STATION”. VALUTAZIONI IN MERITO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE” - LINEE DI INDIRIZZO” l'attuale Amministrazione dava indirizzo al Responsabile del Settore lavori pubblici Servizi e manutenzioni di procedere con l'istruttoria, per rivedere la decisione presa con delibera consiliare n. 36/2019 tenuto conto comunque della volontà della stessa Amministrazione di non cedere la proprietà del proprio patrimonio comunale nella località “Borghetto” e di predisporre l'iter amministrativo per la revoca della deliberazione consiliare n. 36/2019;

Visto che in data 11/08/2022 con prot n. 18067 ai sensi dell'art. 7 della legge n. 241/1990, il Responsabile del settore comunicava al proponente l'avvio del procedimento di revoca della deliberazione consiliare n. 36 del 9/4/2019 avente ad oggetto la “PROPOSTA SPONTANEA DI ATTIVAZIONE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, NELLA FORMA DEL PROJECT FINANCING, PRESENTATA AL COMUNE EX ART. 183, CC. 15 E 16, NONCHE' EX ART. 191 DEL D.LVO 50/2016, AVENTE AD OGGETTO “LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX STAZIONE DI BORGHETTO IN UNA BIKE STATION”. VALUTAZIONI IN MERITO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE”;

Vista la delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 31/10/2022, dichiarata immediatamente esecutiva, con la quale è stata revocata la deliberazione consiliare n. 36 del 9/4/2019 avente ad oggetto la “PROPOSTA SPONTANEA DI ATTIVAZIONE DI PARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO, NELLA FORMA DEL PROJECT FINANCING, PRESENTATA AL COMUNE EX ART. 183, CC. 15 E 16, NONCHE' EX ART. 191 DEL D.LVO 50/2016, AVENTE AD OGGETTO “LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX STAZIONE DI BORGHETTO IN UNA BIKE STATION”. VALUTAZIONI IN MERITO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICO INTERESSE”;

Considerato che con la predetta deliberazione veniva incaricata l'area lavori pubblici e manutenzioni ad istruire una nuova procedura ad evidenza pubblica per l'acquisizione di proposte di project-financing che interessi l'area di Borghetto e gli immobili di proprietà comunale;

Valutato pertanto necessario individuare una nuova proposta che preveda la progettazione di un nuovo intervento, e investimenti necessari per la migliore riqualificazione dell'area della “ex stazione di Borghetto”, che non preveda alcuna cessione di beni immobili comunali in cambio della realizzazione di opere;

Visto:

- l'art. 183 del D.lgs 50/2016, che disciplina la finanza di progetto (c.d. project financing) quale strumento per la realizzazione di lavori pubblici o di pubblica utilità e secondo il quale “Per la realizzazione di lavori pubblici o di lavori di pubblica utilità, ivi inclusi quelli relativi alle strutture dedicate alla nautica da diporto, inseriti negli strumenti di programmazione formalmente approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente, ivi inclusi i Piani dei porti, finanziabili in tutto o in parte con capitali privati, le amministrazioni aggiudicatrici possono, in alternativa all'affidamento mediante concessione ai

sensi della parte III, affidare una concessione ponendo a base di gara il progetto di fattibilità, mediante pubblicazione di un bando finalizzato alla presentazione di offerte che contemplino l'utilizzo di risorse totalmente o parzialmente a carico dei soggetti proponenti. In ogni caso per le infrastrutture afferenti le opere in linea, è necessario che le relative proposte siano ricomprese negli strumenti di programmazione approvati dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti”;

- in particolare, l'art. 183 comma 15 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i., 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, incluse le strutture dedicate alla nautica da diporto, non presenti negli strumenti di programmazione approvati dall'amministrazione aggiudicatrice sulla base della normativa vigente”;

Ritenuto in virtù delle ragioni sopra evidenziate e della complessità dell'operazione dal punto di vista tecnico e economico-finanziario, che l'istituto previsto dall'art. 183, comma 15-19 del D.Lgs. n. 50/2016 è cioè il cd. project financing a iniziativa privata, che prevede che gli operatori economici possano presentare alle amministrazioni proposte relative alla realizzazione di lavori o servizi non presenti negli strumenti di programmazione già approvati dalle stesse amministrazioni, sia lo strumento più idoneo per la realizzazione degli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione comunale per i seguenti motivi:

- 1) vantaggio di ottenere un progetto di fattibilità “innovativo e di qualità” da parte di operatori privati, corredato da un piano economico finanziario di gestione, senza impegnare risorse pubbliche in merito ai diversi livelli di progettazione;
- 2) possibilità da parte dell'Amministrazione di proporre modifiche al predetto progetto, per renderlo pienamente aderente ai propri obiettivi;
- 3) garantire la partecipazione ad una più ampia platea di soggetti garantendo il rispetto del principio della “par condicio” e della trasparenza;

Stabilito, al fine di stimolare l'iniziativa privata, di pubblicare un avviso, a cura del competente Responsabile del Settore LL.PP., rivolto agli operatori privati, invitandoli alla presentazione di un progetto di fattibilità e di tutta la documentazione indicata dall'art. 183, comma 15 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i.;

Considerato che, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del Codice dei contratti pubblici, risulta opportuno prevedere le linee di indirizzo in base alle quali l'Amministrazione valuterà l'inserimento del progetto negli strumenti di programmazione dell'Ente;

Valutato pertanto di individuare le seguenti linee di indirizzo per la valutazione dei progetti:

- a. qualità complessiva del progetto di riqualificazione dell'area “ex stazione di Borghetto”, che dovrà comprendere servizi specifici dedicati ai cicloturisti, come ad esempio una bike station ma che potrà riguardare anche migliorie di aree, spazi e manufatti pubblici in zone limitrofe all'area di interesse, oltre ad altri servizi turistici di carattere ricettivo, sportivo, enogastronomico e culturale, sistemazione del parcheggio auto comunale, nonché la previsione di utilizzo di spazi, all'interno degli immobili da riqualificare, per l'erogazione di servizi di interesse pubblico da parte del Comune;
- b. qualità, pregio tecnico e caratteristiche estetiche e funzionali degli interventi capaci di integrarsi e armonizzarsi con il paesaggio circostante, tenuto conto che trattasi di area con vincolo paesaggistico;
- c. capacità di realizzare attività e servizi integrati con il territorio e con il coinvolgimento delle realtà del territorio comunale;
- d. valore e affidabilità del piano economico-finanziario, che non dovrà prevedere la cessione in proprietà di beni immobili del Comune di Valeggio sul Mincio, con riferimento al migliore equilibrio tra volume degli investimenti, durata della concessione e previsione delle entrate derivanti dallo svolgimento dei servizi;
- e. contenuto della bozza di convenzione, con particolare riferimento alle condizioni giuridiche ed economiche della concessione.

Ritenuto opportuno:

- di procedere all'adozione delle linee di indirizzo per l'avvio di una procedura di partenariato pubblico privato previsti dagli artt. 183 e seguenti del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i.;
- altresì, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, di dichiarare l'immediata eseguibilità del presente provvedimento in considerazione della necessità di procedere nel più breve tempo possibile alla pubblicazione del citato avviso;

Visti:

- il D.Lgs. n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.;
- il DPR n. 509/1997;
- il D.Lgs. 267/2000;

Tutto ciò premesso

DELIBERA

1. Di pubblicare un avviso esplorativo ai sensi dall'art. 183, comma 15 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i. al fine di stimolare la presentazione di proposte di riqualificazione dell'area della "ex stazione di Borghetto".
2. Di approvare a tal fine le seguenti linee di indirizzo per la valutazione delle proposte presentate ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.lgs n. 50/2016:
 - a. qualità complessiva del progetto di riqualificazione dell'area "ex stazione di Borghetto", che dovrà comprendere servizi specifici dedicati ai cicloturisti, come ad esempio una bike station ma che potrà riguardare anche migliorie di aree, spazi e manufatti pubblici in zone limitrofe all'area di interesse, oltre ad altri servizi turistici di carattere ricettivo, sportivo, enogastronomico e culturale, sistemazione del parcheggio auto comunale, nonché la previsione di utilizzo di spazi, all'interno degli immobili da riqualificare, per l'erogazione di servizi di interesse pubblico da parte del Comune;
 - b. qualità, pregio tecnico e caratteristiche estetiche e funzionali degli interventi capaci di integrarsi e armonizzarsi con il paesaggio circostante, tenuto conto che trattasi di area con vincolo paesaggistico;
 - c. capacità di realizzare attività e servizi integrati con il territorio e con il coinvolgimento delle realtà del territorio comunale;
 - d. valore e affidabilità del piano economico-finanziario, che non dovrà prevedere la cessione in proprietà di beni immobili del Comune di Valeggio sul Mincio, con riferimento al migliore equilibrio tra volume degli investimenti, durata della concessione e previsione delle entrate derivanti dallo svolgimento dei servizi;
 - e. contenuto della bozza di convenzione, con particolare riferimento alle condizioni giuridiche ed economiche della concessione.
3. Di dare mandato al Responsabile del Settore LL.PP. di provvedere alla predisposizione e pubblicazione di un avviso ai sensi dell'art. 183 comma 15 del D.Lgs. n. 50/2016 secondo le linee di indirizzo espresse in narrativa e nel dispositivo, e ai conseguenti provvedimenti amministrativi, al fine di avviare una procedura di partenariato pubblico-privato per l'affidamento in concessione con modalità della finanza di progetto della riqualificazione dell'area della "ex stazione di Borghetto" a Valeggio sul Mincio.
4. Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.vo 18.08.2000 n. 267, tenuto conto della necessità di provvedere con urgenza all'avvio della procedura.



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL SINDACO
GARDONI ALESSANDRO

IL SEGRETARIO GENERALE
SCARPARI EMILIO