



COMUNE DI CREMA SEGRETERIA GENERALE

PROPOSTA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 2016/00134 DEL 08/03/2016
N. PROG.: 385

L'anno 2016, il giorno otto del mese di marzo, alle ore 17.00 presso la sede del Palazzo Comunale - si è riunita la Giunta Comunale all'uopo convocata.

Presiede: Il Sindaco - Stefania Bonaldi -

Partecipa: Il Segretario Generale - Maria Caterina De Girolamo -

Alla trattazione del presente argomento, sono presenti (p) ed assenti (a) i Signori:

1	BONALDI STEFANIA	Sindaco	P
2	BERETTA ANGELA	Vice Sindaco	A
3	BERGAMASCHI FABIO	Assessore	P
4	SALTINI MORENA	Assessore	P
5	VAILATI PAOLA	Assessore	A
6	PILONI MATTEO	Assessore	P
7	GALMOZZI ATTILIO	Assessore	A

OGGETTO: AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DI UN'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI IN ATTUZIONE DELLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI (LOTTO A AREA DI VIA MILANO)

La Giunta Comunale ha stabilito di sottoporre l'argomento in oggetto all'esame del Consiglio Comunale.

IL SINDACO
Stefania Bonaldi

IL SEGRETARIO GENERALE
Maria Caterina De Girolamo

PREMESSO:

- che le linee del programma - elettorale prima ed amministrativo poi - abbiano guardato al tema dei diritti con grande attenzione, orientando di conseguenza il percorso della attività amministrativa;
- che, in base ai citati documenti di programmazione e di individuazione del percorso politico amministrativo di questa Giunta, i diritti rappresentano la logica conseguenza di una visione solidale della convivenza civile.
- che, con il medesimo rispetto per i diritti di ciascuno, l'Amministrazione ha provveduto ad individuare, nell'ambito di una variante puntuale al PGT, ulteriori aree per l'esercizio del diritto dei culti, anche diversi da quello cattolico, ma, comunque, caratterizzati da requisiti di rappresentatività e orientamento al dialogo con il territorio, con la comunità e con le istituzioni;

PRESO ATTO CHE:

- a) con Delibera di Giunta Comunale n. 76 del 24/03/2014, per come successivamente integrata con atti di Giunta n. 39/15, è stato dato Avvio al procedimento per la redazione di una Variante Parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT);
- b) con deliberazione consiliare n.93 del 18.12.2015 il Comune di Crema procedeva alla approvazione definitiva della variante parziale n. 1 al Piano di Governo del Territorio (PGT) comprensiva del Piano delle Attrezzature Religiose della città di Crema, in fase di pubblicazione. Il citato strumento urbanistico individua nel Piano dei Servizi e nello specifico nel Piano delle Attrezzature Religiose aree di progetto ritenute idonee per la realizzazione di servizi religiosi;
- c) il Comune è pieno proprietario delle aree di Via Milano, come meglio indicate nell'allegata cartografia e individuate come appresso:
Area di complessivi mq. 1.470,00 circa, individuata nel Lotto "A" dell'allegata planimetria, salvo più precisa determinazione in base al frazionamento catastale da eseguirsi, è sita in Crema lungo la via Milano ed è attualmente inserita nel catasto terreni al Foglio 20 - mappale 780 parte - e classificata nella variante al PGT approvata e che sarà pubblicata sul BURL – serie avvisi e concorsi – n.10 del 09.03.2016, giusta comunicazione ricevuta via pec dalla Regione Lombardia in data 03.03.2016, come : - **AREA PER SERVIZI E NELLO SPECIFICO AD "ATREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI".**
- d) l'Amministrazione comunale intende dare avvio al percorso di attuazione delle previsioni previste dal piano dei servizi, integrando la dotazione di attrezzature religiose del territorio, in un quadro di pluralità e dignità di espressioni e, nel contempo, di affermazione del senso civico e di appartenenza ad un territorio e ad una collettività;

RICHIAMATO l'articolo 22 – comma 5 - delle Norme Tecniche del Piano dei servizi, come da variante al PGT approvata ed in fase di pubblicazione, che disciplina le modalità per la realizzazione delle nuove attrezzature destinate a servizi religiosi;

DATO ATTO pertanto, di come la disciplina di pianificazione per la realizzazione di attrezzature religiose preveda la possibilità di concedere, in diritto di superficie, aree di proprietà comunale, vincolandone l'utilizzo alle finalità di destinazione;

DATO ATTO di come l'Amministrazione, in considerazione delle valutazioni espresse in ordine alla opportunità di integrare la dotazione di strutture di culto, intenda avviare una procedura di avviso pubblico, in modo da acquisire, in maniera qualificata ed obiettiva, le proposte di intervento che, per caratteri tecnico-gestionali appaiano le più idonee alla realizzazione di un intervento rispondente agli scopi di affermazione e diffusione condivisa dei valori religiosi di comunità;

CONSIDERATO come il percorso pubblicistico scelto da questa Amministrazione consenta, di fatto, a tutte le confessioni religiose che esprimano valori di collettività e rappresentatività, di candidarsi per la acquisizione, per un periodo determinato (trent'anni, anche se suscettibili di proroga e/o rinnovo) di un'area pubblica da destinare alla realizzazione del luogo di culto;

RIBADITO come un soggetto di culto eroghi un servizio alla collettività, comunque intesa, operando nel campo di attività di rilevanza collettiva senza scopo di lucro alcuno e come il servizio stesso rientri comunque nell'ambito dei servizi primari alla persone;

DATO ATTO di come le attrezzature religiose costituiscano a pieno titolo opere di urbanizzazione secondaria, e di come esplichino una funzione sociale, così come sancito anche dalla legge regionale in vigore (legge regionale 12/05), per la parte in cui, all'articolo 73,

prevede la destinazione, a sostegno degli interventi edificatori e di manutenzione degli edifici di culto, di una quota dei proventi di urbanizzazione secondaria;

DATO ATTO di come l'Amministrazione, in coerenza di quanto già avvenuto per la cessione di altre aree di proprietà comunale concesse al medesimo titolo, intenda applicare un canone annuo definito convenzionalmente, e stabilito in euro 1.715,00, calcolati come appresso:

- valore del diritto di superficie €. 35,00/mq;
- superficie oggetto di concessione in diritto di superficie mq. 1.470,00 circa;
- valore canone annuo : (mq. 1.470,00x 35,00€/mq) : 30anni= €. 1.715,00;

RITENUTO, pertanto, di avviare un bando pubblico per la selezione della migliore proposta di intervento di realizzazione e gestione di un edificio destinato a finalità religiose, dando atto come la scelta, avverrà, in analogia, e per quanto applicabili, dei principi espressi dall'articolo 83 del codice degli appalti, in materia di offerta economicamente più vantaggiosa;

DATO ATTO come il sistema di valutazione delle offerte sia preordinato a valorizzare i fattori di promozione delle comunità di riferimento, il recepimento espresso dei valori dell'ordinamento costituzionale, la promozione di principi di pari opportunità, promozione culturale, collaborazione territoriale, cooperazione tra le comunità ed all'interno delle stesse;

CONSIDERATO come, in coerenza di quanto retro, sia stato riservato alla valutazione del punteggio gestionale e di qualità delle attività proposte un punteggio pari a 60 punti, più della metà della somma totale dei punti a disposizione (cento);

DATO ATTO come ad effettiva costituzione del diritto di superficie finalizzato alla realizzazione e gestione di una struttura religiosa si procederà, previa adozione di un apposito atto convenzionale, con il quale l'Amministrazione, valutata la proposta assegnataria provvisoria della concessione, disciplinerà, con efficacia vincolante, le modalità e le condizioni dell'intervento edificatorio e dei programmi espressi nel progetto gestionale;

DATO PERTANTO ATTO come ad effettiva indizione della selezione pubblica l'amministrazione provvederà a mezzo degli atti di gara resi, in base ai criteri generali qui licenziati, dal dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio, e di come il bando dovrà, tra gli altri, tener conto dei seguenti aspetti:

- 1) che ad effettiva costituzione del diritto di superficie, e, quindi alla giuridica disponibilità dell'area, finalizzata alla realizzazione di attrezzature religiose, si perverrà solo a seguito della approvazione, da parte dell'Amministrazione comunale, di convenzione resa ai sensi dell'art. 22 delle norme del Piano dei Servizi, posta a regola e dettaglio dell'intervento edificatorio e del piano gestionale, così come formulato in sede di selezione pubblica;
- 2) che la proposta tecnico/gestionale presentata in sede di avviso pubblico è immediatamente e integralmente vincolante per il proponente, e resta, invece, condizionata, per l'Amministrazione, alla valutazione complessiva del progetto proposto ed alla approvazione della convenzione urbanistico/gestionale di che si è detto;
- 3) che l'offerta presentata in sede di avviso pubblico sarà ritenta valida ed immodificabile per un periodo di 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione;
- 4) che l'aggiudicatario non potrà vantare alcun diritto perfetto e comunque risarcibile o indennizzabile, nel caso in cui, in base alle valutazioni dell'Amministrazione, derivi l'onere di rivedere il proprio progetto, ai fini e del pieno rispetto del contenuto della convenzione di concessione, fatta salva la facoltà di rinuncia, da parte dell'operatore, all'intervento proposto;
- 5) che nel caso di rinuncia da parte del proponente dichiarato aggiudicatario provvisorio, l'amministrazione non deve intendersi vincolata alla concessione delle aree al secondo concorrente, riservandosi l'Amministrazione stessa una valutazione di merito e di opportunità sul complesso delle offerte pervenute;
- 6) che, ad ulteriore precisazione dei concetti retro espressi, deve essere formalmente indicato come la indizione del presente avviso pubblico non costituirà per l'Amministrazione Comunale alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né, per questi ultimi, diritto a qualsiasi forma di controprestazione o rimborso delle spese sostenute;
- 7) che, in presenza di una sola offerta valida, l'Amministrazione si riserva di valutarne la congruenza rispetto alle finalità del bando, e di procedere, in base ad espressa e motivata scelta, alla aggiudicazione provvisoria;
- 8) che la convenzione da sottoscrivere con il Comune, previa espressa approvazione da parte del Consiglio Comunale, dovrà prevedere l'intero complesso di condizioni e

clausole poste a regola del rapporto obbligatorio, ivi comprese le clausole di decadenza dalla concessione del diritto stesso;

DATO, IN SINTESI, ATTO, di come lo schema allegato alla presente deliberazione costituisca la struttura portante degli atti da porre a base della procedura di selezione pubblica intesa alla assegnazione dell'area di proprietà comunale per la realizzazione di una struttura destinata a servizi religiosi, così come previsto nella disciplina urbanistica richiamata;

RITENUTO, pertanto, di promuovere la attuazione delle previsioni di Piano di Governo del Territorio del PGT in corso di pubblicazione destinate alla realizzazione di attrezzature religiose mediante la assegnazione, in diritto di superficie trentennale- fatta salva la possibilità di proroghe e/o rinnovo- a associazioni o Enti di culto che abbiano i requisiti base previsti negli articoli 3) e 4) dell'allegato schema di bando;

VISTO l'allegato schema di bando così predisposto, ed integrato con alcune indicazioni emerse nella commissione consiliare Ambiente e Territorio tenutasi in data 07.03 u.s. che si sono ritenute suscettibili di accoglimento, parte integrante e sostanziale della presente delibera ed espressamente richiamando le considerazioni svolte nella premessa;

PRESO ATTO dei pareri resi ed espressi ai sensi dell'articolo 49 TUEL;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse e le considerazioni tutte svolte nella parte motiva fanno parte del presente dispositivo;
2. di promuovere la realizzazione delle previsioni di Piano di Governo del Territorio del vigente PGT destinate ad *AREA PER SERVIZI E NELLO SPECIFICO AD "ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI"*, in conformità a quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3 delle norme tecniche del Piano dei Servizi, per la parte in cui prevede che : "*La realizzazione da parte di soggetti privati su aree di proprietà pubblica di attrezzature e servizi, è subordinata a deliberazione di Consiglio Comunale sulla base di convenzione che ne disciplini le modalità attuative e gestionali. La scelta del soggetto attuatore avverrà con procedure di evidenza pubblica. L'Amministrazione Comunale provvederà ad emanare appositi bandi con indicazione dei requisiti di partecipazione e delle tipologie di servizi da realizzare*";
3. di promuovere una procedura ad evidenza pubblica di cui ai contenuti indicati nello schema di bando allegato per la individuazione della proposta progettuale e gestionale maggiormente conforme alle finalità di rappresentazione delle diversità di culto presenti sul territorio, secondo principi di integrazione e dialogo con il complesso della comunità della città di Crema;
4. di avviare, in conformità di quanto retro, una procedura di avviso pubblico intesa alla individuazione della migliore proposta di insediamento, da valutarsi in conformità analogica, e nei limiti di quanto applicabili, dei principi di cui all'articolo 83 del codice degli appalti, vale a dire mediante una considerazione complessa del progetto tecnico e gestionale proposto;
5. dare atto di come l'Amministrazione assegnerà al concessionario le aree di proprietà pubblica, individuate come in premessa e meglio nella allegata planimetria, mediante una convenzione di costituzione di diritto di superficie avente durata trentennale e completa di tutte le condizioni e clausole poste a disciplina del rapporto convenzionale medesimo;
6. di determinare, in euro 1.715,00, da rivalutarsi in base agli indici ISTAT, e soggetti ad offerta migliorativa in sede di selezione pubblica, l'ammontare del canone corrispettivo richiesto per la concessione del diritto di superficie sulle aree individuate;
7. di stabilire la durata del diritto di superficie pari ad un tempo di 30 (trenta) anni, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di procedere a proroga rinnovo e/o a rinnovo per pari periodo, allo scadere dei quali il bene entrerà nella piena proprietà del comune medesimo, in conformità a quanto previsto dall'articolo 953 codice civile;

8. di dare atto come ad effettiva costituzione del diritto di superficie, del relativo canone ed alla connessa giuridica disponibilità dell'area si procederà solo previa approvazione, da parte del Consiglio comunale, della convenzione urbanistico/gestionale di concessione;
9. di dare atto come la convenzione che l'Amministrazione intende stipulare con il soggetto (associazione o Ente di culto) di cui all'articolo 3) e collegati dell'allegato bando, e che sarà individuato a mezzo di avviso pubblico, consentirà la realizzazione delle previsioni del Piano dei servizi e l'ampliamento dell'offerta di strutture religiose secondo criteri di ampia partecipazione e di diffusione dei valori del culto;
10. di dare atto come lo schema bando di evidenza pubblica predisposto nel rispetto dei criteri retroindicati e degli indici di valorizzazione dell'offerta ed allegato, sarà successivamente redatto nella forma definitiva con atto gestionale;
11. di dare atto come ad effettiva assegnazione dell'area e relativa costituzione del diritto di superficie si procederà previa integrazione del piano delle alienazioni da formalizzare in sede di approvazione del bilancio di previsione 2016;
12. di dare mandato al Sindaco, alla Giunta comunale, ai dirigenti delle aree interessate, secondo i rispettivi livelli di competenza, di provvedere agli ulteriori atti necessari all'esecuzione dell'odierna deliberazione, compresa l'adozione d'ogni correzione, revisione od integrazione degli atti in questa sede adottati al fine di assicurarne l'efficacia, validità e rispondenza alla normativa applicabile nel caso di specie;
13. di dare atto come ad effettiva indizione delle procedure di avviso pubblico e di sollecitazione delle proposte di insediamento, questa Amministrazione procederà solo a seguito della avvenuta pubblicazione, sul BURL, degli atti di variante puntuale, di cui alla delibera consiliare n.93/15;
14. di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile, al fine di poter avviare con la necessaria sollecitudine, la procedura complessa di che si tratta.

(***) PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1) Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione

08/03/2016

Il Dirigente
Maurizio Redondi

2) La presente proposta riguarda un adempimento di carattere amministrativo e contiene riflessi finanziari a carico del Bilancio Comunale (parte entrata) che dovranno concretizzarsi con successivi atti amministrativi. Per quanto riguarda la Parte Patrimoniale, le relative registrazioni sullo Stato Patrimoniale verranno eseguite in sede di Rendiconto di esercizio 2016. Parere favorevole.

08/03/2016

Il Ragioniere Capo
Mario Ficarelli

Posta in votazione la suestesa proposta di deliberazione, viene approvata con voti unanimi legalmente espressi, quale argomento da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale.

