



Comune di Lecco

# Comune di Lecco

Piazza Diaz, 1 – 23900 Lecco (LC) - Tel. 0341/ 481111- Fax. 286874 - C.F.00623530136

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Numero 93 del 20.12.2012

**OGGETTO: PROPOSTA DI PROJECT FINANCING PRESENTATA AI SENSI DELL'ALLORA VIGENTE ART.37-BIS DELLA LEGGE N.109/1994 PER L'INTERVENTO "REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PLURIPIANO NELL'AREA EX SERPENTINO". PRONUNCIA SULLA NON FATTIBILITÀ DELLA VARIANTE URBANISTICA.**

Il Consiglio Comunale si è riunito il giorno venti del mese di dicembre nella Sala Consiliare della Residenza Municipale, in seduta di prima convocazione, per trattare l'argomento in oggetto.

Risultano presenti i signori Consiglieri:

	PRESENTI	ASSENTI		PRESENTI	ASSENTI
Virginio Brivio – Sindaco		X	Giorgio Gualzetti	X	
Alfredo Marelli – Pres. Consiglio	X		Alberto Invernizzi	X	
Stefano Citterio	X		Alessandro Magni	X	
Salvatore Rizzolino	X		Ezio Venturini	X	
Prashanth Cattaneo	X		Roberto Castelli		X
Stefano Angelibusi	X		Stefano Chirico	X	
Andrea Frigerio	X		Mauro Piazza		X
Michaela Licini	X		Ivan Mauri	X	
Luigi Marchio	X		Filippo Boscagli		X
Raffaella Cerrato	X		Antonio Pasquini		X
Marco Caccialanza	X		Angela Fortino	X	
Viviana Parisi	X		Dario Romeo	X	
Giorgio Buizza	X		Giacomo Zamperini		X
Alberto Colombo	X		Cinzia Bettega	X	
Jacopo Ghislanzoni	X		Lamberto Bodega	X	
Ernesto Palermo		X	Stefano Parolari	X	
Casto Giuseppe Pattarini	X		Giorgio Siani		X
Antonio Pattarini	X		Giulio De Capitani	X	
Irene Riva	X		Giovanni Colombo	X	
Giuseppino Tiana	X		Pierino Locatelli	X	
Ciro Nigriello	X		<b>T O T A L E</b>	<b>33</b>	<b>08</b>

Presiede l'adunanza il Presidente del Consiglio Comunale, Alfredo Marelli, assistito dal Segretario Generale, Paolo Codarri.

Il Presidente del Consiglio Comunale sceglie, quali Scrutatori, i Consiglieri Comunali:

A. Pattarini – Frigerio – Locatelli



Svolge la relazione illustrativa l'Ass. Francesca Rota.

Al termine dell'illustrazione della presente deliberazione da parte dell'Assessore Rota, il Presidente del Consiglio Comunale comunica che i consiglieri Invernizzi, Citterio e Gualzetti hanno presentato, ai sensi del vigente regolamento consiliare, un ordine del giorno relativo alla presente proposta di deliberazione, il cui testo è contenuto nell'allegato B.

Tale ordine del giorno viene distribuito ai consiglieri in forma cartacea e, contestualmente, il Presidente Marelli dà la parola ad uno dei proponenti, consigliere Citterio, ai fini dell'illustrazione.

Seguono, quindi, diversi interventi riportati alle risultanze di cui alla trascrizione della seduta consiliare.

Nel corso di tali interventi i consiglieri Angelibusi e Citterio comunicano di presentare un emendamento (il cui testo è contenuto nell'allegato C). Tale emendamento, corredato dal parere di regolarità tecnica, viene distribuito ai consiglieri in forma cartacea.

Nel corso degli interventi di cui sopra entrano in aula il Sig. Sindaco ed il consigliere Zamperini; escono i consiglieri Invernizzi e Chirico. Rientrano in aula i consiglieri Boscagli, Pasquini e Piazza, il quale lascia l'aula prima delle operazioni di voto sull'ordine del giorno, insieme ai consiglieri Venturini, Licini e G. Colombo. Presenti n. 32 consiglieri, assenti n. 9: Castelli, Chirico, G. Colombo, Invernizzi, Licini, Palermo, Piazza, Siani e Venturini.

⇒ Il Presidente del Consiglio Comunale pone, quindi, in votazione l'ordine del giorno presentato dai consiglieri Invernizzi, Citterio e Gualzetti (il cui testo è contenuto nell'allegato B), ottenendo il seguente risultato: n. 21 voti favorevoli e n. 11 voti contrari (Bettega, Bodega, Boscagli, De Capitani, Fortino, Locatelli, Mauri, Parolari, Pasquini, Romeo e Zamperini). L'ordine del giorno viene approvato.

Seguono, quindi, diversi interventi relativi all'emendamento presentato dai consiglieri Angelibusi e Citterio, riportati alle risultanze di cui alla trascrizione della seduta consiliare.

Nel corso di tali interventi rientrano in aula i consiglieri Licini, G.Colombo e Piazza. Presenti n. 35 consiglieri, assenti n. 6: Castelli, Chirico, Invernizzi, Palermo, Siani e Venturini.

⇒ Il Presidente del Consiglio Comunale pone, quindi, in votazione l'emendamento presentato dai consiglieri Angelibusi e Citterio (il cui testo è contenuto nell'allegato C), ottenendo il seguente risultato: n. 13 voti favorevoli, n. 15 voti contrari (Bettega, Bodega, Boscagli, G.Colombo, De Capitani, Fortino, Ghislanzoni, Locatelli, Magni, Mauri, Parolari, Pasquini, Piazza, Romeo e Zamperini) e n. 7 astenuti (Buizza, Caccialanza, Licini, Marelli, Nigriello, C.Pattarini e Tiana). L'emendamento viene respinto.

Terminate le sopraccitate votazioni, il Presidente invita i consiglieri a procedere alla votazione finale della proposta di deliberazione.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 in data 26.06.2012 con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2012, unitamente al programma triennale dei lavori pubblici 2012-2014;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 120 del 05.07.2012 con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2012;



Richiamato il Decreto del Sindaco n. 214 del 29.12.2010 con il quale sono stati attribuiti all'Arch. Antonello Longoni gli incarichi di Direttore del Settore Lavori Pubblici e Patrimonio e di Responsabile Unico del Procedimento;

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale con *Avviso ID Documento n. 479278 del 21.03.2005* ha sollecitato, ai sensi dell'allora vigente art. 37-bis della Legge n. 109/1994, soggetti privati per la presentazione, quali promotori, di proposte per la finanza di progetto (project financing) relative alla realizzazione dell'intervento oggetto dell'avviso di che trattasi tramite contratti di concessione, con risorse totalmente a carico dei promotori stessi;
- con *Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 20/04/2006* è stata ritenuta di pubblico interesse la proposta ricevuta, ai sensi dell'allora vigente art. 37-bis della Legge n. 109/1994, dal Promotore Colombo Costruzioni S.p.a. di Lecco per l'intervento in oggetto, ed è stato, peraltro, demandato al Settore Ambiente, Pianificazione, Sviluppo Territoriale di questa Amministrazione Comunale l'avvio dell'istruttoria avente ad oggetto la prodromica variante al Piano Regolatore Generale, subordinando gli ulteriori adempimenti procedurali previsti dalla normativa del Project Financing, solo al positivo perfezionamento della sopraccitata istruttoria;
- con *Deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 08/06/2007* è stata dichiarata la non realizzabilità della variante al P.R.G. per l'inapplicabilità sia della disciplina dell'art. 2 L.R. n. 23/1997, sia di quella prevista dall'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001, sia dell'art. 98, comma 2, del D. Lgs. n. 163/2006 (ex art.38-bis della Legge n.109/1994), e la conseguente non fattibilità della proposta di Project Financing in oggetto;
- il sopraccitato provvedimento amministrativo è stato annullato con sentenza n. 6158/07 della Sezione 2 ^ del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, a seguito dell'accoglimento di due dei motivi del ricorso ex avverso dedotti (motivi di cui infra);

Dato atto che con corrispondenza agli atti del Settore Lavori Pubblici, l'impresa Colombo Costruzioni s.p.a ha richiesto il riavvio del procedimento finalizzato alla valutazione della fattibilità del Project Financing relativo all'intervento in oggetto;

Dato che sono intervenute successive note del Promotore in data 31/10/2008 e 14/09/2009;

Rilevato che lo scrivente settore ha provveduto all'avvio del procedimento amministrativo e, con successiva intercorsa corrispondenza, sono state concordate tre successive sedute di audizione del promotore- 23.06.2008 - 29.07.2008 – 13.10.2008–, delle quali si sono redatti i relativi verbali;

Dato atto che il Settore Lavori Pubblici, sentito il promotore e valutato quanto da lui controdedotto, ha ritenuto di riportare gli approfondimenti condotti in merito e le proprie valutazioni, in una relazione scritta nella quale si conclude che la variante allo strumento urbanistico, nel caso di specie, è finalizzata all'edificazione di esercizi commerciali che non possono essere considerati opere pubbliche o di interesse pubblico in base alla vigente legislazione urbanistica, nemmeno per garantire l'equilibrio economico-finanziario e pertanto tutte le ipotesi di variante urbanistica proposte dal promotore e quelle ulteriormente esaminate non sono applicabili o attinenti alla proposta di Project financing in oggetto;

Dato atto altresì che la proposta di deliberazione di Consiglio Comunale N. 3455006 del 20/11/2008 avente ad oggetto : "*PROPOSTA DI PROJECT FINANCING PRESENTATA AI SENSI DELL'ART.37-bis DELLA LEGGE N.109/1994 PER L'INTERVENTO "REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PLURIPIANO NELL'AREA EX SERPENTINO"*. Pronuncia sulla non fattibilità della variante urbanistica.", non è stata seguita dalla formale adozione della medesima, da parte del competente organo consiliare;



Richiamata la comunicazione del 28/11/2012, Protocollo n. 54474 (allegato A) avente ad oggetto “*Preavviso ex art.10-bis Legge n.241/1990 di motivi ostativi all’accoglimento della proposta pervenuta il 30/06/2005 per la “Realizzazione di parcheggio pluripiano in località Ex Serpentino”*” e il relativo parere tecnico (di cui si allega copia sub a), quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento) con cui si comunica al promotore che il rilevato contrasto con la disciplina urbanistica vigente costituisce ex lege motivo ostativo alla realizzabilità della proposta di Project Financing ricevuta per la “Realizzazione di parcheggio pluripiano nell’area ex Serpentino”; inoltre, con tale comunicazione veniva assegnato il termine di 10 giorni dal ricevimento per la produzione di eventuali memorie o documenti da parte del promotore;

Vista la comunicazione inviata dal Promotore in data 05/12/2012, e osservato, riguardo al contenuto di tale nota, quanto segue:

- la sentenza n. 6158/07 della Sezione 2 ^ del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia ha accolto il ricorso “*per l’assorbente censura dedotta con il 2^ e 3^ motivo di ricorso*”; trattasi, pertanto, di una ravvisata violazione delle garanzie di partecipazione procedimentale, nonché di carenze istruttorie e motivazionali del provvedimento impugnato. In altri termini, non si ritiene che l’adito giudice si sia pronunciato nel merito in ordine alla realizzabilità della variante urbanistica, realizzabilità che sarebbe stata presupposto indispensabile per l’attuabilità del Project Financing proposto. Appaiono, peraltro, apodittiche e prive di concreta motivazione le osservazioni del promotore circa un “*aprioristico arroccamento*” del Comune di Lecco;
- si contesta in ogni caso l’asserzione del promotore in ordine al fatto che il preavviso ex art. 10 bis della Legge n.241/1990 fosse volto a contrastare un ricorso per ottemperanza; è di tutta evidenza come quest’ultimo sia stato, invece, successivo al preavviso di cui alla nota del 28/11/2012 suddetta;
- quanto alla pretesa mancata presa in considerazione di atti successivi dell’Amministrazione Comunale intervenuti sino alla data del preavviso, si evidenzia che a tutt’oggi è vigente il Piano regolatore generale, approvato con Del. G.R. N. 49486 del 7 Aprile 2000 (modificato e integrato con successive Del.G.R. n. 1420 del 29 settembre 2000, Del. di C.C. n. 24 del 26.03.2001, Del. di C.C. n. 26 del 26.03.2001, Del. di C.C. n.40 del 03.05.2001, D.G.R.L. n.7/10324 del 16.09.2002, D.P.R.L. n. 910 del 29.01.2003 e Del.di C.C. n.102 del 01.12.2004 Variante N.1);

Tutto ciò premesso

- richiamati i motivi già riportati nel preavviso di diniego del 28/11/2012, Protocollo n. 54474 e relativo allegato (motivi che s’intendono qui integralmente confermati), ritenuta l’infondatezza delle ulteriori asserzioni formulate dal promotore in data 05/12/12, stante quanto dianzi esposto nel presente atto;
- ritenuta attuata la procedura dialettica richiesta dalla sentenza n. 6158/07 della Sezione 2 ^ del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto l’art. 42 del decreto legislativo 267/2000;

Visto il parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000

Con n. 25 voti favorevoli e n. 9 voti contrari (Bodega, Boscagli, Fortino, Locatelli, Mauri, Pasquini, Piazza, Romeo e Zamperini). Non partecipa al voto il consigliere Licini





## **DELIBERA**

- 1) Di prendere atto di quanto illustrato in premessa;
- 2) Di recepire quanto emerso durante le istruttorie condotte dagli uffici comunali e risultante nelle considerazioni conclusive riportate nel parere tecnico allegato;
- 3) Pertanto di dichiarare la non realizzabilità della prodromica variante urbanistica in tutte le ipotesi di variante urbanistica previste dall'ordinamento giuridico in quanto non applicabili alla proposta in oggetto e conseguentemente di dichiarare la non attuabilità della proposta di Project financing di che trattasi;

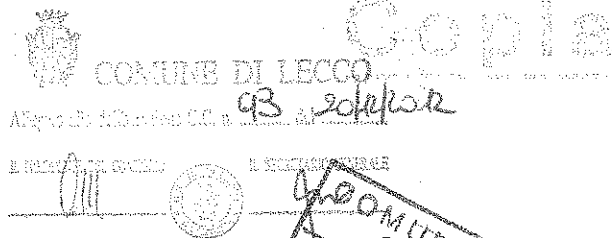
Stante l'urgenza, con separata votazione, con n. 25 voti favorevoli e n. 9 voti contrari (Bodega, Boscagli, Fortino, Locatelli, Mauri, Pasquini, Piazza, Romeo e Zamperini). Non partecipa al voto il consigliere Licini

## **DELIBERA**

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.

Al termine delle operazioni di voto rientra in aula il consigliere Venturini. Presenti n. 36 consiglieri, assenti n. 5: Castelli, Chirico, Invernizzi, Palermo e Siani.





LECCO	28 NOV. 2012	<b>Spett.le Impresa COLOMBO COSTRUZIONI S.p.A. Via Nino Bixio, 4 23900 Lecco</b>  <b>Anticipata via fax al n. 0341 286512 RACCOMANDATA A7R</b>
<b>Protocollo n. 54474</b>	<b>AL/cp</b>	
Settore Lavori Pubblici Servizio Amministrativo Telefono 0341-481.429 Fax: 0341-481.337 e.mail: <a href="mailto:concetta.panarello@comune.lecco.it">concetta.panarello@comune.lecco.it</a>		
Riferimento:		

**Oggetto: PREAVVISO EX ART.10-BIS L. N.241/1990 DI MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA PERVENUTA IL 30/06/2005 PER LA "REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PLURIPIANO IN LOCALITÀ EX SERPENTINO"**

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale ha incluso nel programma triennale dei lavori pubblici 2005/2007, approvato con Deliberazione C.C. n.16 del 28.2.2005, l'intervento di "Realizzazione di parcheggio pluripiano in località ex serpentino", finanziabile con capitale privato ai sensi dell'art.14, comma 2, e 37-bis della Legge n.109/1994;
- l'Amministrazione Comunale con avviso n.479278 del 21.3.2005 ha sollecitato, ai sensi del citato art. 37-bis, soggetti privati per la presentazione, quali promotori, di proposte per la finanza di progetto relative alla realizzazione del suddetto intervento tramite contratti di concessione, con risorse totalmente a carico dei promotori stessi;
- alla scadenza del termine per la presentazione delle proposte, fissato alle ore 12:00 del giorno 30.6.2005, è pervenuta una proposta da parte della Colombo Costruzioni S.p.a.;
- conformemente alle disposizioni dell'art. 37-ter della Legge n. 109/1994, il Settore Programmazione, Gestione e Controllo Lavori Pubblici - Viabilità ha proceduto a valutare la fattibilità della proposta di Project Financing ricevuta, avvalendosi del supporto di ITALSOCOTEC Spa, organismo di controllo accreditato ai sensi della norma europea UNI CEI EN 45004; la valutazione della conformità urbanistica e della compatibilità paesaggistico-ambientale è stata effettuata dal Settore Ambiente, Pianificazione, Sviluppo Territoriale dell'Amministrazione Comunale;
- dalle risultanze della valutazione tecnico-finanziaria espresse in una Relazione conclusiva, trasmessa al Sindaco con nota n.1124510 del 10.2.2006, la proposta in oggetto è stata considerata congruente con i requisiti richiesti dall'art. 37-ter della Legge 109/1994, richiedendo però l'ulteriore valutazione dei seguenti aspetti:

Piazza Diaz, 1 - 23900 LECCO - C.F. e P.IVA 00623530136  
Centralino 0341.481111 - Telefax 0341.481214 - Sito internet [www.comune.lecco.it](http://www.comune.lecco.it)



Comune di Lecco

- l'area destinata alla realizzazione dell'intervento è soggetta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04 (ex 1089/39 e 431/85) e della Legge n.109/2005, pertanto il progetto avrebbe dovuto essere esaminato e conseguentemente autorizzato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, prima di procedere all'indizione di gara;
- la proposta prevedeva, per il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario, la realizzazione di superfici commerciali -per complessivi mq 531- non contemplate nelle Linee Guida e non conformi alle previsioni del PRG così da rendere necessaria l'adozione di uno specifico provvedimento di Variante al PRG medesimo. Il contrasto con il PRG riguarda almeno: a) la destinazione d'uso del suolo prescritta dal PRG ("P-A") per l'area in questione, destinazione che consente soltanto "parcheggi a raso" e, probabilmente, anche "multipiano interrati o fuori terra" pubblici o d'uso pubblico, con conseguente esclusione di ogni altra destinazione quale quella commerciale od a parcheggio privato pertinenziale; b) la realizzazione di un aumento non consentito del "Volume effettivo" (VE);
- con Deliberazione di Giunta Comunale n.56 del 20.4.2006 è stata ritenuta di pubblico interesse la proposta ricevuta dal Promotore Colombo Costruzioni S.p.a. di Lecco per l'intervento in oggetto ed è stato, peraltro, demandato :
  - al Settore Ambiente, Pianificazione, Sviluppo Territoriale l'avvio dell'istruttoria necessaria ad adottare lo specifico provvedimento di Variante al Piano Regolatore Generale "*per consentire la costruzione di superfici commerciali*";
  - al Settore Programmazione, Gestione e Controllo Opere Lavori Pubblici-Viabilità di istruire la procedura prevista dal Codice dei beni culturali e del paesaggio e dalle successive disposizioni normative, per la verifica della compatibilità paesaggistica ed archeologica della soluzione progettuale proposta per l'intervento in oggetto;
- con il medesimo provvedimento è stato precisato che gli ulteriori adempimenti procedurali previsti dalla normativa del Project Financing, per l'aggiudicazione della relativa concessione avrebbero potuto essere espletati solo a seguito del positivo perfezionamento delle sopraccitate istruttorie a cura dei competenti settori;
- il Settore Programmazione, Gestione e Controllo Opere Lavori Pubblici-Viabilità ha provveduto ad avviare il procedimento amministrativo diretto a verificare che la soluzione progettuale proposta dal promotore rispettasse i vincoli culturale ed archeologico, che si è concluso con le seguenti risultanze:
  - ❖ la *Direzione Generale per i beni archeologici* ha evidenziato la necessità di effettuare una serie di saggi nell'area interessata dall'intervento, per garantire una corretta e completa valutazione sulla fattibilità del progetto presentato, fornendo a tal fine un elenco di ditte specializzate in scavi archeologici che andrebbero ad operare sotto la direzione scientifica della stessa Soprintendenza archeologica;

---

Piazza Diaz, 1 – 23900 LECCO – C.F. e P.IVA 00623530136  
Centralino 0341.481111 – Telefax 0341.481214 – Sito internet [www.comune.lecco.it](http://www.comune.lecco.it)



Comune di Lecco

- ❖ il *Dipartimento per i beni culturali e paesaggistici* ha confermato che l'area interessata è sottoposta a tutela in quanto caratterizzata da interesse artistico e storico per la presenza della limitrofa Basilica di S. Nicolò (Decreto Ministeriale 14.12.1990) e ha ritenuto il progetto "assentibile", in quanto non in contrasto con le previsioni del soprarichiamato Decreto Ministeriale, individuando alcune prescrizioni tecniche di tipo architettonico da recepire nelle successive fasi progettuali;
- in data 27.02.2007 con nota Prot n.1963545 è stato formulato il parere dal Settore Pianificazione e Sviluppo Territoriale in merito alla variante urbanistica a procedura semplificata art.2 L.R. n.23/1997;
- in data 29.5.2007 è pervenuto il parere legale richiesto all'Avv. Viviani che ha ritenuto una variante al PRG non fattibile per l'inapplicabilità sia della disciplina dell'art. 2 L.R. n. 23/1997, sia di quella prevista dall'art.19 del D.P.R. n. 327/2001, in quanto accanto all'opera pubblica di competenza comunale (parcheggio pubblico) la proposta prevede la costruzione di nuovi esercizi commerciali non qualificabili come opere pubbliche o di pubblica utilità né come servizi ed infrastrutture di interesse pubblico; le stesse considerazioni valgono infine per l'applicazione della disciplina prevista dall'art. 98, comma 2 del D.Lgs. n. 163/2006. Lo stesso parere aveva concluso che la conferma della valutazione della sussistenza del pubblico interesse trova obiettivo ostacolo nel contrasto della proposta con la disciplina urbanistica vigente, rimanendo peraltro da valutare la circostanza che la proposta prevede un numero di parcheggi pubblici minore rispetto a quello indicato nelle Linee Guida;
- Rilevato, pertanto, che il mancato avveramento di almeno una delle due condizioni sospensive previste dal provvedimento della Giunta Comunale (per gli ulteriori adempimenti procedurali previsti dalla normativa del Project Financing) ha prodotto il difetto del presupposto dell'assenza di elementi ostativi e quindi l'impossibilità che l'affidamento della concessione di lavori pubblici prendesse avvio, è stata assunta la deliberazione G.C. n. 57 dell'8.6.2007 con cui è stata dichiarata *"la non fattibilità della variante al P.R.G. per l'inapplicabilità sia della disciplina dell'art. 2 L.R. n. 23/1997, sia di quella prevista dall'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001, sia di quella dell'art. 98, comma 2, del D. Lgs. n. 163/2006 (ex art.38-bis della Legge n.109/1994) in quanto accanto all'opera pubblica di competenza comunale (parcheggio pubblico) la proposta prevede la costruzione di esercizi commerciali non qualificabili né come opere pubbliche o di pubblica utilità, né come servizi ed infrastrutture di interesse pubblico"*. Conseguentemente, la Giunta Comunale ha dichiarato *"l'inattuabilità della proposta di Project Financing ricevuta per la "Realizzazione di parcheggio pluripiano nell'area ex Serpentino" ai sensi dell'art. 37-ter della Legge n. 109/1994 e dichiarata di pubblico interesse con Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 20/04/2006"*;

---

Piazza Diaz, 1 – 23900 LECCO – C.F. e P.IVA 00623530136  
Centralino 0341.481111 – Telefax 0341.481214 – Sito internet [www.comune.lecco.it](http://www.comune.lecco.it)



Comune di Lecco

- A seguito del ricorso della Colombo Costruzioni srl è stata pronunciata la sentenza del TAR Lombardia n.6158 del 22.10.2007 che ha annullato la menzionata deliberazione G.C. n.57 dell'8.6.2007 per violazione dei diritti partecipativi della Società, affermando che in sede giudiziaria *“la ricorrente abbia illustrato a sufficienza le ragioni che, ove dedotte nel corso di un procedimento al quale fosse stata invitata a partecipare mediante la dovuta comunicazione di avvio, avrebbero potuto indurre il Comune ad una diversa determinazione, non potendosi ritenere manifestamente prive di fondamento le censure dedotte con i residui motivi. Non può escludersi infatti, quanto meno, che, ove l'apporto collaborativo dell'interessata avesse avuto modo di esplicitarsi in fase procedimentale, il Comune avrebbe potuto, per un verso, orientarsi diversamente sul punto della qualificabilità come pubblica di un'opera in cui siano presenti anche strutture commerciali, e comunque indursi, per altro verso, ad esplorare la praticabilità di procedimenti alternativi volti a perseguire lo stesso scopo, senza necessariamente fuoriuscire dall'ambito operativo della legge regionale n. 23 del 1997, tenuto conto del fatto che l'art. 2.2 prevede non solo varianti dirette a localizzare opere pubbliche di competenza comunale (lett. a), ma anche varianti finalizzate all'individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (lett. g)”*;

Tutto ciò premesso:

Visto l'atto prot. n.10204 del 1°.4.2008 con cui è stato riavviato il procedimento di cui si tratta, in ottemperanza a quanto disposto dalla precitata sentenza del TAR;

Visti i verbali delle audizioni con l'operatore tenutesi in data 23.6.2008, 29.7.2008 e 13.10.2008, audizioni nel corso delle quali l'operatore medesimo ha proposto diverse soluzioni per l'introduzione della necessaria variante al PRG; il Comune, durante le audizioni, ha motivatamente illustrato le ragioni di impraticabilità delle soluzioni prospettate dal promotore, come risulta dagli allegati verbali;

Visto altresì il parere tecnico del Settore Programmazione Gestione e Controllo Lavori Pubblici riepilogativo di quanto risultato nel corso delle audizioni del 2008 in ordine alla non ammissibilità delle soluzioni proposte per introdurre la necessaria variante del PRG (tale parere viene qui allegato quale parte integrante e sostanziale della presente);

Considerato *ad abundantiam* (ferma l'eshaustività della circostanza in ordine alla non fattibilità della variante al PRG) che la proposta prevede un numero di parcheggi pubblici minore rispetto a quello prospettato nelle Linee Guida, elemento che - attentamente ponderato - riduce peraltro l'interesse pubblico perseguito al servizio del sistema della viabilità nel centro urbano.



Comune di Lecco

Visto l'art.10-bis L. n.241/1990

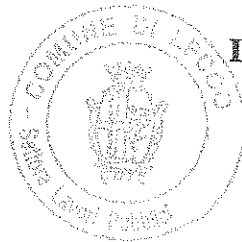
Visto il vigente Statuto ed i vigenti Regolamenti Comunali;

### COMUNICA

al promotore, alla luce di quanto dianzi esposto, che il rilevato contrasto con la disciplina urbanistica vigente costituisce *ex lege* motivo ostativo all'accoglimento della proposta di Project Financing ricevuta per la "Realizzazione di parcheggio pluripiano nell'area ex Serpentino.

Il promotore ha un termine di 10 giorni dal ricevimento del presente atto per produrre eventuali memorie o documenti.

**IL DIRETTORE DI SERVIZIO**  
**(Dott. Paolo Ripamonti)**



**IL DIRETTORE DI SETTORE**  
**(arch. Antonello Longoni)**

Allegato: parere tecnico

# COMUNE DI LECCO

SETTORE: PROGRAMMAZIONE, GESTIONE E CONTROLLO LAVORI PUBBLICI –  
CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE BENI - VIABILITA'  
SERVIZIO: PROGRAMMAZIONE GESTIONE E CONTROLLO LAVORI PUBBLICI

**PROPOSTA DI PROJECT FINANCING PRESENTATA AI SENSI DELL'ART.37-bis DELLA LEGGE  
N.109/1994 PER L'INTERVENTO "REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PLURIPIANO NELL'AREA  
EX SERPENTINO".**

## PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 si esprime il seguente parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al sopra riportato documento istruttorio.

Premesso che :

- l'Amministrazione Comunale con *Avviso ID Documento n. 479278 del 21.03.2005* ha sollecitato, ai sensi dell'art. 37-bis della Legge n. 109/1994, soggetti privati per la presentazione, quali promotori, di proposte per la finanza di progetto ( project financing ) relative alla realizzazione del suddetto intervento tramite contratti di concessione, di cui all'art. 19, comma 2, della Legge n. 109/1994, con risorse totalmente a carico dei promotori stessi;
- con *Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 20/04/2006* è stata ritenuta di pubblico interesse la proposta ricevuta, ai sensi dell'art. 37-bis della Legge n. 109/1994, dal Promotore Colombo Costruzioni S.p.a. di Lecco per l'intervento in oggetto ed è stato demandato al Settore Ambiente, Pianificazione, Sviluppo Territoriale di questa Amministrazione Comunale l'avvio dell'istruttoria necessaria ad adottare lo specifico provvedimento di Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi della L.R. n.23/1997, subordinando gli ulteriori adempimenti procedurali previsti dalla normativa del Project Financing, solo al seguito del positivo perfezionamento delle sopraccitata istruttoria;
- con *Deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 08/06/2007* è stata dichiarata la non fattibilità della variante al P.R.G. per l'inapplicabilità sia della disciplina dell'art. 2 L.R. n. 23/1997, sia di quella prevista dall'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001, sia dell'art. 98, comma 2, del D. Lgs. n. 163/2006 (ex art.38-bis della Legge n.109/1994) e pertanto l'inattuabilità della proposta di Project Financing in oggetto;
- il sopraccitato provvedimento amministrativo è stato annullato con sentenza n. 6158/07 della Sezione 2 ^ del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, di cui allega copia, per vizio procedurale ovvero per la mancata comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art.7 della Legge n.241/1990 al fine di consentire l'apporto dialettico del proponente e sottoporre gli esiti al consiglio comunale per la conseguente pronuncia circa la fattibilità della variante urbanistica;
- con corrispondenza agli atti dello scrivente Settore l'impresa Colombo Costruzioni s.p.a ha richiesto il riavvio del procedimento finalizzato alla valutazione della fattibilità del Project financing relativo all'intervento in oggetto;
- Lo scrivente settore ha provveduto all'avvio del procedimento amministrativo e con successiva intercorsa corrispondenza sono state concordate tre successive sedute di audizione del promotore- 23.06.2008 - 29.07.2008 – 13.10.2008, delle quali si sono redatti tre verbali che si allegano al presente, quale parte integrante e sostanziale;



- Il promotore nel corso di tali sedute ha esposto, in merito alla concreta realizzabilità dell'intervento in oggetto e all'esigenza di addivenire all'edificazione di volumi commerciali ("negozi di vicinato") per garantire l'equilibrio economico finanziario della proposta, alcune possibili alternative per rendere compatibile la proposta medesima con lo strumento urbanistico, che, come indicato nell'allegato al verbale della seduta del 13/10/2008, si indicano qui di seguito:
  - 1) Variante secondo LR 23/97 art.2 comma 2 lettera a) o b) e Legge n.865/1971, art. 35
  - 2) Piano di recupero ad iniziativa pubblica Legge 457/78
  - 3) Piano integrato di intervento di cui alla L.R. 11/03/2005 n.12 artt. 87 e ss.
  - 4) Sportello unico per le attività produttive, D.P.R. n. 440/2000;
  - 5) Procedure di programmazione negoziata di cui all'art. 25 della L.R. n.12/2005;
  - 6) Procedure di cui al combinato disposto dall'art.155 del D.Lgs. n. 163/2006 e dagli artt.10 e 19 DPR 327/2001
  
- Con nota n. 3110343 del 15/07/2008, il Settore Pianificazione e sviluppo territoriale, ha fatto pervenire allo scrivente Settore il proprio parere in merito alla possibili procedure urbanistiche proposte dal promotore.

Premesso tutto ciò, l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla verifica della possibilità di procedere alla variante urbanistica da cui il proponente fa dipendere la realizzabilità dell'intervento, esaminando le alternative proposte:

**1) Variante secondo LR 23/97 art.2 comma 2 lettera a) o b) e Legge n.865/1971, art. 35.**

Nell'esame della valutazione della conformità dell'applicazione del procedimento di variante urbanistica a procedura semplificata prevista dalla legge Regionale 23.06.1997 n. 23, si ritiene opportuno riflettere sulla condizione necessaria per il suo utilizzo richiamata dalla norma ovvero la realizzazione di "*....opere pubbliche di competenza comunale...servizi e infrastrutture di interesse pubblico...*": infatti, in questo caso, anche se l'intervento prevede la realizzazione di un'opera pubblica di competenza comunale (parcheggio) associa a tale opera ai fini del mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario la costruzione di esercizi commerciali.

L'assimilabilità di questi ultimi alle infrastrutture pubbliche o d'interesse pubblico non sembra prospettabile, in virtù della circostanza che gli esercizi suddetti sono immobili ove si esercita attività lucrativa e dunque come tali non destinati ad uso pubblico, né immediatamente collegati con funzioni di pubblico servizio (cfr. sentenza TAR Brescia n. 163 del 17.03.2005).

Confermando quanto riportato nel sopraindicato parere pervenuto da parte del Settore Pianificazione e sviluppo territoriale, allo scrivente Settore non sembra pertanto sufficiente ritenere che la correlazione degli esercizi commerciali all'opera pubblica- parcheggio possa far assimilare tali immobili ad un'opera pubblica né qualificarli come servizi ed infrastrutture di interesse pubblico.

Si ritiene di dover sottolineare inoltre che tali immobili proprio per la loro caratteristica lucrativa e privata sono funzionalmente del tutto autonomi rispetto al parcheggio pubblico e in essi non è rinvenibile che un esclusivo interesse privato, sia che appartengano a patrimoni privati, sia che siano destinati, come nel caso di specie, al patrimonio disponibile comunale e/o si costituiscano, come da proposta presentata, diritti di superficie.

Pertanto la necessità per il promotore di realizzare congiuntamente al parcheggio anche gli esercizi commerciali per il mantenimento dell'equilibrio finanziario non consente di considerare le due tipologie di opere funzionali e preordinate alla costruzione di un'unica opera pubblica e la conseguente applicabilità del procedimento di variante urbanistica a procedura semplificata prevista dalla legge Regionale 23.06.1997 n.23.

Concludendo, le richiamate disposizioni dell'art. 35 comma 4 della Legge n. 865/1971 che integrano quelle della Legge n.167/1962, in materia di edilizia residenziale pubblica, non hanno alcuna attinenza con l'oggetto della proposta di project financing che non riguarda la costruzione di case economiche popolari.

**2) Piano di recupero ad iniziativa pubblica Legge 457/78**

Confermando il sopraccitato parere urbanistico, anche il ricorso al Piano di recupero ad iniziativa pubblica previsto dalla Legge n.457 del 1978 non appare percorribile in quanto la fattispecie in esame non ha ad

oggetto il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della stessa Legge ( Norme per l'edilizia residenziale).

**3) Piano integrato di intervento di cui alla L.R. 11/03/2005 n.12 artt. 87 e ss.**

Anche il ricorso alla procedura relativa al piano integrato di intervento (artt.87 e ss. della Legge Regionale n.12/2005) non appare praticabile: difatti questa si configura quale strumento di natura strettamente urbanistica basato sull'instaurazione di una negoziazione tra volontà pubblica e privata finalizzato ad una riqualificazione urbana od un insediamento produttivo e comunque per il perseguimento di interessi diversi da quelli strettamente pubblici, alla base della finanza di progetto.

**4) Sportello unico per le attività produttive, D.P.R. n. 440/2000.**

Per le ragioni anzidette non risulta applicabile nemmeno la disciplina di variante rientrante nelle competenze dello Sportello unico per le attività produttive (DPR n.440/2000): questa è finalizzata alla realizzazione, all'ampliamento e alla riconversione di impianti produttivi senza particolare riferimento al soddisfacimento di interessi pubblici.

**5) Procedure di programmazione negoziata di cui all'art. 25 della L.R. n.12/2005.**

Le altre ipotesi di variante ammesse nella fase transitoria ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.12/2005 (atti di programmazione negoziata) non possono essere utilizzate nel quadro di un procedimento di finanza di progetto, in quanto le stesse darebbero vita ad un diverso modello di variante, funzionale non tanto a realizzare un'opera pubblica quanto a consentire un particolare uso dei beni immobili al fine, rispettivamente di riqualificare un certo contesto urbano -programma integrato di intervento e piano di recupero- o di consentire un certo insediamento produttivo- sportello unico attività produttive-;

**6) Procedure di cui al combinato disposto dall'art.155 del D.Lgs. n. 163/2006 e dagli artt.10 e 19 DPR 327/2001** che prevedono la possibilità di approvare con procedura semplificata una variante al piano regolatore nel caso in cui l'opera non conforme alla previsione urbanistiche sia un'opera pubblica o di pubblica utilità. Per questa soluzione si ritiene possano valere le considerazioni sopraesposte per l'applicazione del procedimento di variante urbanistica a procedura semplificata prevista dalla legge Regionale 23.06.1997 n. 23. La presenza di esercizi commerciali pertinenti quali elementi necessari per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della proposta relativa alla realizzazione di un parcheggio pubblico non consente di qualificare gli stessi come opera pubblica o di pubblica utilità.

Infine è stata inoltre considerata anche un'altra possibile soluzione, peraltro indicata dal promotore con nota del 21/12/2006: l'art. 38 bis della Legge n.109/1994 (sostituito dall'art. 98 comma 2 del D.Lgs. n. 163/2006) che prevede che l'approvazione dei progetti definitivi da parte del Consiglio comunale costituisce variante urbanistica a tutti gli effetti quando si tratta di infrastrutture di trasporto, viabilità e parcheggi.

Tale soluzione non è percorribile per due ordini di motivi: il primo è ricondotto alle considerazioni già sviluppate sull'impossibilità di considerare gli esercizi commerciali quali infrastrutture di trasporto, viabilità e parcheggi, di ordine pubblico; il secondo è di carattere formale, in quanto la proposta è assimilabile al livello progettuale preliminare e non definitivo, il quale per essere elaborato, necessita della dichiarazione di fattibilità dell'intervento. Peraltro oltre a violare quanto prescritto dall'art.25 della Legge n.12/2005, la Corte Costituzionale con sentenza n.401 del 2007 ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il comma 2 sopracitato.

Nell'ultima seduta di audizione del 13/10/2008, di cui si allega verbale, lo scrivente Settore ha espresso, per le ragioni sopraesposte e per gli approfondimenti condotti in merito, in una relazione scritta, le proprie valutazioni, affermando che la variante allo strumento urbanistico, nel caso di specie, è finalizzata all'edificazione di esercizi commerciali che non possono essere considerati opere pubbliche o di interesse pubblico in base alla vigente legislazione urbanistica. Questa considerazione non è venuta meno neppure tenendo conto della circostanza che, secondo il punto di vista del promotore, tali esercizi commerciali nella finanza di progetto sono essenziali a garantire l'equilibrio economico-finanziario.

Si conclude che specifici profili della disciplina del project financing (la garanzia dell'equilibrio economico-finanziario della proposta) non possono avere come conseguenza quella di violare le norme e i limiti stabiliti dall'ordinamento giuridico relativamente ad una diversa materia (cioè quella edilizia-urbanistica).

Il promotore si è riservato di presentare una memoria di controdeduzioni, pervenuta nei termini prescritti in data 31/10/2008, che si allega alla presente.

Nella stessa il promotore, pur non condividendo quanto espresso dallo scrivente settore nella relazione esposta, non aggiunge ulteriori e specifici elementi, rinviando genericamente ai contenuti della sentenza del TAR Lombardia e delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia. Si evidenzia che la sentenza del TAR Lombardia non ha espresso valutazioni nel merito, limitandosi a prescrivere il rinnovo dell'istruttoria con la partecipazione del promotore. Per quanto attiene le vigenti disposizioni normative in materia di varianti allo strumento urbanistico si rimanda alle precedenti argomentazioni manifestate nel merito.

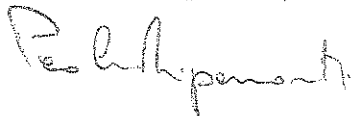
Per le ragioni sopraesposte, sentito il promotore e valutato quanto da lui controdedotto, si ritiene che tutte le ipotesi di variante urbanistica previste dall'ordinamento giuridico non siano applicabili alla proposta di Project financig in oggetto. In ottemperanza a quanto deciso dal TAR con la sentenza sopra citata, il presente parere verrà allegato ad un documento istruttorio da sottoporre al consiglio comunale per la conseguente pronuncia circa la fattibilità della variante urbanistica.

Allegati:

- sentenza n. 6158/07 della Sezione 2 ^ del T.A.R. per la Lombardia
- verbale seduta audizione promotore del 23/06/2008;
- verbale seduta audizione promotore del 29/07/2008;
- verbale seduta audizione promotore del 13/10/2008;
- memoria di controdeduzioni di Colombo S.p.a. del 31/10/2008.

IL RESPONSABILE DI UNITÀ

(Dott. Paolo Ripamonti)



IL DIRETTORE DEL SETTORE  
PROGRAMMAZIONE GESTIONE E  
CONTROLLO LAVORI PUBBLICI  
CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE  
BENI - VIABILITÀ  
(Arch. Antonello Longoni)

# Invia rapporto risultato

MFP

d-Copia 2500MF

Versione firmware 2H0\_2F00.039.001 2011.05.22

Nr.lav : 065401

Tempo totale : 0°02'42"

Pagina : 009

## Completato

alimentatore :doc20121128165418



Comune di Lecco

LECCO	28 NOV. 2012	
<b>Protocollo n.</b> 54474 AL/cp Settore Lavori Pubblici Servizio Amministrativo Telefono 0341-481.429 Fax: 0341-481.337 e.mail: concetta.panarello@comune.lecco.it		Spett.le Impresa COLOMBO COSTRUZIONI S.p.A. Via Nino Bixio, 4 23900 Lecco
Riferimento:		Anticipata via fax al n. 0341 286512 RACCOMANDATA A7R

**Oggetto: PREAVVISO EX ART.10-BIS L. N.241/1990 DI MOTIVI OSTATIVI ALL'ACCOGLIMENTO DELLA PROPOSTA PERVENUTA IL 30/06/2005 PER LA "REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PLURIPIANO IN LOCALITÀ EX SERPENTINO"**

Premesso che:

- l'Amministrazione Comunale ha incluso nel programma triennale dei lavori

N.	Data e ora	Destinazione	Ora	Tipo	Risultato	Risoluzione / ECM
001	28/11/2012 16:54	00341286512	0°02'42"	FAX	OK	200x200 alta / ON

## PARERE TECNICO DI CUI ALL' ART. 49 D.Lgs. 267/2000

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 si esprime il seguente parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione di cui al sopra riportato documento istruttorio.

Premesso che :

- l'Amministrazione Comunale con *Avviso ID Documento n. 479278 del 21.03.2005* ha sollecitato, ai sensi dell'art. 37-bis della Legge n. 109/1994, soggetti privati per la presentazione, quali promotori, di proposte per la finanza di progetto ( project financing ) relative alla realizzazione del suddetto intervento tramite contratti di concessione, di cui all'art. 19, comma 2, della Legge n. 109/1994, con risorse totalmente a carico dei promotori stessi;
- con *Deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 20/04/2006* è stata ritenuta di pubblico interesse la proposta ricevuta, ai sensi dell'art. 37-bis della Legge n. 109/1994, dal Promotore Colombo Costruzioni S.p.a. di Lecco per l'intervento in oggetto ed è stato demandato al Settore Ambiente, Pianificazione, Sviluppo Territoriale di questa Amministrazione Comunale l'avvio dell'istruttoria necessaria ad adottare lo specifico provvedimento di Variante al Piano Regolatore Generale ai sensi della L.R. n.23/1997, subordinando gli ulteriori adempimenti procedurali previsti dalla normativa del Project Financing, solo al seguito del positivo perfezionamento delle sopraccitata istruttoria;
- con *Deliberazione di Giunta Comunale n. 57 del 08/06/2007* è stata dichiarata la non fattibilità della variante al P.R.G. per l'inapplicabilità sia della disciplina dell'art. 2 L.R. n. 23/1997, sia di quella prevista dall'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001, sia dell'art. 98, comma 2, del D. Lgs. n. 163/2006 (ex art.38-bis della Legge n.109/1994) e pertanto l'inattuabilità della proposta di Project Financing in oggetto;
- il sopraccitato provvedimento amministrativo è stato annullato con sentenza n. 6158/07 della Sezione 2 ^ del Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, per vizio procedurale ovvero per la mancata comunicazione di avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art.7 della Legge n.241/1990 al fine di consentire l'apporto dialettico del proponente e sottoporre gli esiti al consiglio comunale per la conseguente pronuncia circa la fattibilità della variante urbanistica;
- con corrispondenza agli atti dello scrivente Settore l'impresa Colombo Costruzioni s.p.a ha richiesto il riavvio del procedimento finalizzato alla valutazione della fattibilità del Project financing relativo all'intervento in oggetto;
- Lo scrivente settore ha provveduto all'avvio del procedimento amministrativo e con successiva intercorsa corrispondenza sono state concordate tre successive sedute di audizione del promotore- 23.06.2008 - 29.07.2008 – 13.10.2008, delle quali si sono redatti i relativi tre verbali;
- Il promotore nel corso di tali sedute ha esposto, in merito alla concreta realizzabilità dell'intervento in oggetto e all'esigenza di addivenire all'edificazione di volumi commerciali ("negozi di vicinato") per garantire l'equilibrio economico finanziario della proposta, alcune possibili alternative per rendere compatibile la proposta medesima con lo strumento urbanistico, che, come indicato nell'allegato al verbale della seduta del 13/10/2008, si indicano qui di seguito:
  - 1) Variante secondo LR 23/97 art.2 comma 2 lettera a) o b) e Legge n.865/1971, art. 35
  - 2) Piano di recupero ad iniziativa pubblica Legge 457/78

- 3) Piano integrato di intervento di cui alla L.R. 11/03/2005 n.12 artt. 87 e ss.
  - 4) Sportello unico per le attività produttive, D.P.R. n. 440/2000;
  - 5) Procedure di programmazione negoziata di cui all'art. 25 della L.R. n.12/2005;
  - 6) Procedure di cui al combinato disposto dall'art.155 del D.Lgs. n. 163/2006 e dagli artt.10 e 19 DPR 327/2001
- Con nota n. 3110343 del 15/07/2008, il Settore Pianificazione e sviluppo territoriale, ha fatto pervenire allo scrivente Settore il proprio parere in merito alla possibili procedure urbanistiche proposte dal promotore.

Premesso tutto ciò, l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla verifica della possibilità di procedere alla variante urbanistica da cui il proponente fa dipendere la realizzabilità dell'intervento, esaminando le alternative proposte:

- 1) Variante secondo LR 23/97 art.2 comma 2 lettera a) o b) e Legge n.865/1971, art. 35.

Nell'esame della valutazione della conformità dell'applicazione del procedimento di variante urbanistica a procedura semplificata prevista dalla legge Regionale 23.06.1997 n. 23, si ritiene opportuno riflettere sulla condizione necessaria per il suo utilizzo richiamata dalla norma ovvero la realizzazione di "*...opere pubbliche di competenza comunale...servizi e infrastrutture di interesse pubblico...*" : infatti, in questo caso, anche se l'intervento prevede la realizzazione di un'opera pubblica di competenza comunale (parcheggio) associa a tale opera ai fini del mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario la costruzione di esercizi commerciali.

L'assimilabilità di questi ultimi alle infrastrutture pubbliche o d'interesse pubblico non sembra prospettabile, in virtù della circostanza che gli esercizi suddetti sono immobili ove si esercita attività lucrativa e dunque come tali non destinati ad uso pubblico, né immediatamente collegati con funzioni di pubblico servizio (cfr. sentenza TAR Brescia n. 163 del 17.03.2005).

Confermando quanto riportato nel sopraindicato parere pervenuto da parte del Settore Pianificazione e sviluppo territoriale, allo scrivente Settore non sembra pertanto sufficiente ritenere che la correlazione degli esercizi commerciali all'opera pubblica- parcheggio possa far assimilare tali immobili ad un'opera pubblica né qualificarli come servizi ed infrastrutture di interesse pubblico.

Si ritiene di dover sottolineare inoltre che tali immobili proprio per la loro caratteristica lucrativa e privata sono funzionalmente del tutto autonomi rispetto al parcheggio pubblico e in essi non è rinvenibile che un esclusivo interesse privato, sia che appartengano a patrimoni privati, sia che siano destinati, come nel caso di specie, al patrimonio disponibile comunale e/o si costituiscano, come da proposta presentata, diritti di superficie.

Pertanto la necessità per il promotore di realizzare congiuntamente al parcheggio anche gli esercizi commerciali per il mantenimento dell'equilibrio finanziario non consente di considerare le due tipologie di opere funzionali e preordinate alla costruzione di un'unica opera pubblica e la conseguente applicabilità del procedimento di variante urbanistica a procedura semplificata prevista dalla legge Regionale 23.06.1997 n.23.

Quanto alle richiamate disposizioni dell'art. 35 comma 4 della Legge n. 865/1971 che integrano quelle della Legge n.167/1962, in materia di edilizia residenziale pubblica, non hanno alcuna attinenza con l'oggetto della proposta di project financing che non riguarda la costruzione di case economiche popolari.

2) Piano di recupero ad iniziativa pubblica Legge 457/78

Confermando il sopraccitato parere urbanistico, anche il ricorso al Piano di recupero ad iniziativa pubblica previsto dalla Legge n.457 del 1978 non appare percorribile in quanto la fattispecie in esame non ha ad oggetto il recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 della stessa Legge ( Norme per l'edilizia residenziale).

3) Piano integrato di intervento di cui alla L.R. 11/03/2005 n.12 artt. 87 e ss.

Anche il ricorso alla procedura relativa al piano integrato di intervento (artt.87 e ss. della Legge Regionale n.12/2005) non appare praticabile: difatti questa si configura quale strumento di natura strettamente urbanistica basato sull'instaurazione di una negoziazione tra volontà pubblica e privata finalizzato ad una riqualificazione urbana od un insediamento produttivo e comunque per il perseguimento di interessi diversi da quelli strettamente pubblici, alla base della finanza di progetto.

4) Sportello unico per le attività produttive, D.P.R. n. 447/1998 come modificato dal D.P.R. n. 440/2000.

Per le ragioni anzidette non risulta applicabile nemmeno la disciplina di variante rientrante nelle competenze dello Sportello unico per le attività produttive (DPR n.440/2000): questa è finalizzata alla realizzazione, all'ampliamento e alla riconversione di impianti produttivi senza particolare riferimento al soddisfacimento di interessi pubblici. Aggiungasi che ai sensi del D.P.R. n. 160/2010 (art. 12) il D.P.R. n. 447/1998 è abrogato.

5) Procedure di programmazione negoziata di cui all'art. 25 della L.R. n.12/2005.

Le altre ipotesi di variante ammesse nella fase transitoria ai sensi dell'art. 25 della L.R. n.12/2005 (atti di programmazione negoziata) non possono essere utilizzate nel quadro di un procedimento di finanza di progetto, in quanto le stesse consentirebbero ad un diverso modello di variante, funzionale non tanto a realizzare un'opera pubblica quanto a consentire un particolare uso dei beni immobili al fine, rispettivamente di riqualificare un certo contesto urbano –programma integrato di intervento e piano di recupero- o di consentire un certo insediamento produttivo- sportello unico attività produttive-;

6) Procedure di cui al combinato disposto dall'art.155 del D.Lgs. n. 163/2006 e dagli artt.10 e 19 DPR 327/2001 che prevedono la possibilità di approvare con procedura semplificata una variante al piano regolatore nel caso in cui l'opera non conforme alla previsione urbanistiche sia un'opera pubblica o di pubblica utilità. Per questa soluzione si ritiene possano valere le considerazioni sopraesposte per l'applicazione del procedimento di variante urbanistica a procedura semplificata prevista dalla legge Regionale 23.06.1997 n. 23. La presenza di esercizi commerciali pertinenti quali elementi necessari per il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della proposta relativa alla realizzazione di un parcheggio pubblico non consente di qualificare gli stessi come opera pubblica o di pubblica utilità. Aggiungasi che l'art. 155 del D. LGS. N.163/2006 ex avverso citato, è stato abrogato dall'art. 1 (comma 1 lett ff) del D.Lgs n. 152/2008

Infine è stata inoltre considerata anche un'altra possibile soluzione, peraltro indicata dal promotore con nota del 21/12/2006: l' art. 38 bis della Legge n.109/1994 (sostituito dall'art. 98 comma 2 del D.Lgs. n. 163/2006) che prevede che l'approvazione dei progetti definitivi da parte del Consiglio

comunale costituisce variante urbanistica a tutti gli effetti quando si tratta di infrastrutture di trasporto, viabilità e parcheggi.

Tale soluzione non è percorribile per due ordini di motivi: il primo è ricondotto alle considerazioni già sviluppate sull'impossibilità di considerare gli esercizi commerciali quali infrastrutture di trasporto, viabilità e parcheggi, di ordine pubblico; il secondo è di carattere formale, in quanto la proposta è assimilabile al livello progettuale preliminare e non definitivo, il quale per essere elaborato, necessita della dichiarazione di fattibilità dell'intervento. Peraltro oltre a violare quanto prescritto dall'art.25 della Legge n.12/2005, la Corte Costituzionale con sentenza n.401 del 2007 ha dichiarato costituzionalmente illegittimo il comma 2 sopraccitato.

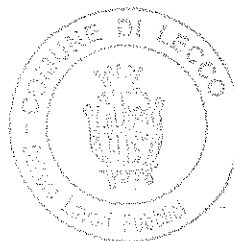
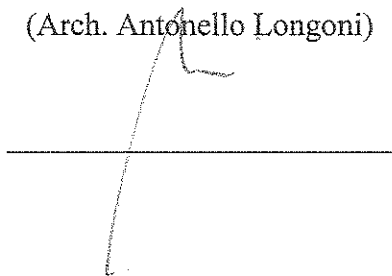
Nell'ultima seduta di audizione del 13/10/2008, lo scrivente Settore ha espresso, per gli approfondimenti condotti in merito, in una relazione scritta, le proprie valutazioni, affermando che la variante allo strumento urbanistico, nel caso di specie, è finalizzata all'edificazione di esercizi commerciali che non possono essere considerati opere pubbliche o di interesse pubblico in base alla vigente legislazione urbanistica. Questa considerazione non è venuta meno neppure tenendo conto della circostanza che, secondo il punto di vista del promotore, tali esercizi commerciali nella finanza di progetto sono essenziali a garantire l'equilibrio economico-finanziario.

Si conclude che specifici profili della disciplina del project financing (la garanzia dell'equilibrio economico-finanziario della proposta) non possono avere come conseguenza quella di violare le norme e i limiti stabiliti dall'ordinamento giuridico relativamente ad una diversa materia (cioè quella edilizia-urbanistica).

Per le ragioni sopraesposte, sentito il promotore e valutato quanto da lui controdedotto, si ritiene che tutte le ipotesi di variante urbanistica previste dall'ordinamento giuridico non siano applicabili alla proposta di Project financing in oggetto.

Lecco, 12/12/2012

IL DIRETTORE DI SETTORE  
(Arch. Antonello Longoni)





**ORDINE DEL GIORNO SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
CONSILIARE RELATIVA AL PROJECT FINANCING  
AREA EX SERPENTINO**

43 del 20/11/2008  
10000  
OW

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- 1) Il Piano Urbano della Mobilità e del Traffico dei disabili, nonché del Piano dei Parcheggi del Comune di Lecco (commissionato nel 2004 con oneri a carico del bilancio comunale ma mai formalmente approvato dal competente organo) prevedeva la realizzazione di n. 380 posti auto nel parcheggio nell'area ex Serpentino. Il Consiglio aveva approvato nel piano triennale delle OO.PP. anche la realizzazione del parcheggio in oggetto, e gli organi competenti avevano dato avvio alla procedura per realizzarlo in project;
- 2) L'operatore aveva presentato una proposta con un numero di posti auto drasticamente ridotto e con una richiesta di variante urbanistica per la sostenibilità del progetto non coerenti con le linee guida. Inoltre lo stesso operatore non ha sollecitato in questi ultimi anni la chiusura del progetto.
- 3) L'origine della questione che il Consiglio Comunale in data odierna è chiamato ad esaminare è da individuare nel fatto che la Giunta in carica nel 2006 ha assunto una deliberazione di declaratoria di pubblico interesse del project financing dell'area ex Serpentino subordinandola alla realizzabilità della variante urbanistica richiesta, senza invece prendere in considerazione la drastica riduzione del numero dei parcheggi proposti in realizzazione (254 meno quelli pertinenziali per un totale di soltanto 206 parcheggi pubblici, contro una capacità complessiva garantita nell'avviso di apertura della procedura per 380 parcheggi pubblici);
- 4) Il parere richiesto all'Avv. Mario Viviani, pervenuto al Comune in data 7 giugno 2007, evidenziava fra l'altro che non è corretta la declaratoria di pubblico interesse di un progetto che contrasti con la disciplina urbanistica vigente;
- 5) Il settore Lavori Pubblici ha realizzato la procedura di consultazione richiesta dalla sentenza del TAR del 2007 ed ha preparato una proposta di deliberazione consiliare per la Giunta Comunale in carica nel novembre 2008 per la chiusura



del procedimento per non fattibilità della variante urbanistica. Non sono note le ragioni per le quali la Giunta Comunale non ha sottoposto tale proposta di deliberazione all'esame del Consiglio.

Si evidenzia inoltre che la difformità dalle linee guida avrebbe dovuto indurre già nel 2006 a non ritenere di interesse pubblico la proposta ricevuta, in quanto avrebbe potuto essere ritenuta lesiva della parità di trattamento tra i soggetti eventualmente interessati. Non è da escludere a priori infatti che qualche società avrebbe potuto decidere di non partecipare alla procedura in ragione della richiesta contenuta nell'avviso di gara del 2005 di realizzare un parcheggio con una capacità complessiva di 380 posti, mentre poi nel 2006 la Giunta ha ritenuto di interesse pubblico la proposta presentata con un consistente minor numero di parcheggi rispetto alle linee guida e con una parte dei volumi non coerente con la destinazione urbanistica prevista dal PRG;

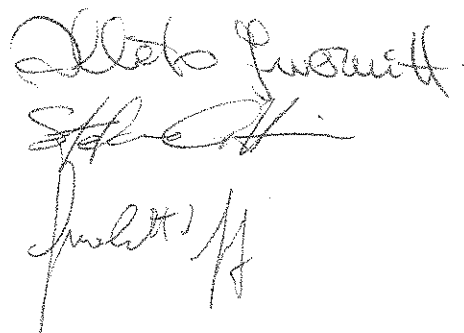
La eventuale realizzazione del numero di parcheggi pubblici interrati previsti nella proposta dell'operatore (206 in luogo di 380) ridurrebbe comunque in maniera significativa l'interesse pubblico perseguito al servizio del sistema della viabilità nel centro urbano, tenuto conto anche che verrebbero meno ulteriori 100 posti auto a raso oggi esistenti;

### **TUTTO CIO' PREMESSO IL CONSIGLIO COMUNALE RITIENE**

**Che proseguire nell'inerzia non giova all'interesse pubblico del Comune di Lecco e che il procedimento amministrativo avviato deve trovare una sua conclusione.**

### **RITIENE ALTRESI' CHE**

**L'assunzione di responsabilità nel perseguimento dell'interesse pubblico richiesta al Consiglio Comunale nella seduta odierna non debba andare disgiunta dal fatto che risultano ben chiari e documentati i passaggi e le responsabilità nella conduzione della vicenda, ove sono presenti progetti, errori, e valutazioni difformi dagli atti che hanno dato origine alla procedura stessa.**





ALC  
Proposte di emendamento  
alle delibere prot 5+130  
del 12.12.61/2

"Proposte di project  
2 rep serpentina"

- Aggiunta di delibere  
al punto 2.

In particolare di premiare  
otto da nelle comunicazioni  
del 18.11.61/2 <sup>n. 54474</sup> emerge  
l'impossibilità, ad oggi, di  
ottenere una variante  
urbanistica:

1/11/61/2 ~~del 12.12.61/2~~

Roma Formicola  
P. - admprom



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.


IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Alfredo Marelli



IL SEGRETARIO GENERALE

Paolo Codarri



---

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Vice Segretario Comunale, certifica che la presente deliberazione:

- viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il 31 DIC. 2012 e vi rimarrà affissa per 15 giorni consecutivi fino al 15 GEN. 2013 ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

Li, 31 DIC. 2012



IL VICE SEGRETARIO COMUNALE

Flavio Polato



---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione E' DIVENUTA ESECUTIVA in data

Li,

IL SEGRETARIO GENERALE

Paolo Codarri

