



PROVINCIA DI CUNEO  
**COMUNE DI SALUZZO**  
**VERBALE**  
di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 154

**OGGETTO:** Proposta di finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023 ad oggetto "Valorizzazione della ex Caserma Filippi mediante concessione per la progettazione, costruzione e gestione di un nuovo edificio da destinare al distacco locale della Polizia Stradale" - Dichiarazione di pubblico interesse e di fattibilità della proposta - Approvazione del progetto di fattibilità

L'anno **DUEMILAVENTIQUATTRO** il giorno **SEI** del mese di **NOVEMBRE** alle ore **15:20** in una sala del Palazzo Civico, convocata nelle forme legali la Giunta Comunale, partecipano come di seguito indicato i componenti:

|                               |                           | Pre-<br>sente | As-<br>sente |
|-------------------------------|---------------------------|---------------|--------------|
| <b>DEMARIA P.I. FRANCO</b>    | <b>SINDACO</b>            | <b>X</b>      |              |
| <b>NEBERTI AVV. FRANCESCA</b> | <b>VICESINDACO</b>        | <b>X</b>      |              |
| <b>FALDA DOTT. ENRICO</b>     | <b>ASSESSORE COMUNALE</b> | <b>X</b>      |              |
| <b>ROSSO AVV. FIAMMETTA</b>   | <b>ASSESSORE COMUNALE</b> | <b>X</b>      |              |
| <b>GULLINO DR.SSA ATTILIA</b> | <b>ASSESSORE COMUNALE</b> | <b>X</b>      |              |
| <b>BRAVO GEOM. GIANPIERO</b>  | <b>ASSESSORE COMUNALE</b> | <b>X</b>      |              |

Partecipa alla seduta il Signor **DEMARCHI EROS**, pro Sindaco del Municipio di Castellar, ai sensi dell'art. 42 dello Statuto

Partecipa per la redazione del verbale il Vice Segretario Generale Signora **NARI DOTT.SSA LORELLA**

Riconosciuta legale l'adunanza, il Signor **DEMARIA P.I. FRANCO** nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

Su relazione del Sindaco Demaria p.i. Franco;

Premesso che:

- per assicurare la permanenza del presidio di pubblica sicurezza della Polizia Stradale sul territorio, il Comune ha sottoposto alla Prefettura di Cuneo, ufficio territoriale del Governo, l'iniziativa volta alla realizzazione della nuova stazione di cui al precedente punto, esaminata favorevolmente in sede di Comitato per l'ordine e la sicurezza pubblico in data 19/03/2021;
- il Comune di Saluzzo è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale (di seguito denominato per brevità P.R.G.C.) approvato con D.G.R. 29.05.2012 n° 16-3906, successivamente integrata e modificata con D.G.R. 10.09.2012 n° 3-4526, nell'ambito del quale la società CO.SAL. di C. G. & C. s.a.s. ha in proprietà appezzamento di terreno dell'estensione di 5.800 mq., ricompreso nel Comparto CS-14;
- l'appezzamento di terreno sopra richiamato, facente capo alla società CO. SAL., di 5.800 mq, è stato acquisito dalla società medesima, in esecuzione di precedente accordo procedimentale n° 39165/16621 in data 02/10/2001, predisposto sulla base del P.R.G.C. previgente approvato nell'anno 1996, disciplinante la realizzazione di un complesso fabbricativo a prevalente destinazione terziaria nella zona di Villa Aliberti, che prevedeva la permuta di terreni facenti capo alla società CO.SAL., posti nella medesima zona, con il succitato mappale, a sua volta disciplinato da variante urbanistica approvata nell'anno 2001;

Rilevato che l'Amministrazione comunale ha dimostrato l'intenzione di:

- preservare a verde non edificato l'appezzamento identificato a Catasto al Foglio 49 n. 678, di superficie complessiva pari a mq. 5.800 catastali di proprietà CO.SAL., disincentivando l'opzione relativa alle capacità edificatorie del P.R.G.C. del 1996;
- demolire fatiscenti consistenze edilizie, insistenti sull'area della ex caserma Filippi, già in parte crollate, originariamente destinate a ricovero di automezzi dell'esercito, disposte parallelamente alla Via Fiume ed alla Via Alessi, al fine di recuperare gli spazi necessari per localizzare lungo la via Fiume della caserma medesima (a completamento del disegno urbanistico del tessuto cittadino prevalentemente residenziale);

- e segnatamente di portare a compimento:
  - un lotto destinato ad ospitare la consistenza edilizia prevalentemente residenziale di spettanza della società CO.SAL. corrispondente ai 5.800 mq. di superficie territoriale, con area a servizi e viabilità di competenza;
  - un nuovo edificio da destinare al distacco locale della Polizia Stradale;
  - due lotti intermedi destinati ad ospitare una consistenza edilizia prevalentemente residenziale, con annesso verde SLv e parcheggio SLp da assegnare a soggetto privato tramite procedura di finanza di progetto di cui al D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i., e successivo n. D. Lgs. 36/2023, a compensazione delle opere di demolizione, ripristino del sedime, realizzazione e gestione nei termini del relativo bando, del fabbricato di cui al precedente punto;
  - opere di urbanizzazione consistenti in viabilità, verde e parcheggi;

Preso atto che:

- in relazione alle predette esigenze ed alle risultanze elencate, a seguito di confronti tecnici tra Amm.ne e società CO.SAL. proprietaria dell'area di 5.800 mq richiamata, sono stati delineati i contenuti di uno schema di accordo procedimentale da stipulare tra il Comune e la Società medesima che prevede il raggiungimento dei citati obiettivi, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 24 maggio 2023;
- il citato accordo di programma è stato sottoscritto mediante Rogito Notaio Martinelli repertorio numero 209584 raccolta numero 51303 depositato in data 13 settembre 2023;
- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 09 aprile 2024 è stata approvata la riorganizzazione del comparto speciale CS-14 posto tra Via Soleri e Via Alessi, con conferma della destinazione d'uso residenziale e previsione di area a servizi per nuova stazione polizia stradale lungo la Via Fiume e recepimento dei servizi in essere nella rimanente parte, così come previsto dall'accordo procedimentale sottoscritto;
- nell'accordo era previsto che la società CO. SAL. di C. G. & C. s.a.s. era tenuta a depositare presso l'Amministrazione Comunale – entro 6 mesi dalla sua stipula – una proposta di intervento disciplinata dall'art. 183 comma 15 del D.lgs. n. 50/2016 e dall'art. 193 del successivo D. Lgs. n. 36/2023 in vigore dal 01-07-2023, intesa alla realizzazione:
  1. di un nuovo edificio da destinare al distacco locale della Polizia Stradale su area avente superficie fondiaria di mq. 1.358, avente i seguenti parametri

dimensionali:

- i) superficie utile lorda SUL di mq 272 uso caserma (comprendente uffici, spogliatoi, sala radio, sala attesa, armeria, magazzino, archivio, servizi igienici e corridoi),
  - ii) superficie utile lorda SUL di mq. 209 uso abitazione comandante/agenti,
  - iii) superficie lorda accessori di mq. 99 (comprendente vano scala, vano ascensore e CT),
  - iv) superficie lorda uso autorimessa di mq. 152,
  - v) area di pertinenza sistemata a piazzale e verde circostante di circa mq. 893;
2. di opere di urbanizzazione primaria consistenti in viabilità pubblica di mq. 2.909, verde pubblico sui due fronti della nuova caserma con parcheggio in linea lungo via Fiume di mq. 570 complessivi, da conservare in capo al Comune di Saluzzo come meglio individuate con coloritura blu nell'allegato sub "C");
  3. delle connesse attività di demolizione di 2 edifici di cui n° 1 fatiscente, insistenti sull'area sopra richiamata di proprietà comunale identificata a Catasto al Foglio 549, n. 248, compresa parte eccedente la porzione interessata dalla permuta di cui alla lettera "A-II" oltre a realizzazione recinzione fronte nuova viabilità della residua area uso magazzini comunali;

il tutto a fronte della gestione dell'edificio di cui al precedente punto "1" per anni 10 e della cessione da parte del Comune al soggetto affidatario dell'appalto di n° 2 lotti edificabili, con annesso aree verdi poste sui fronti delle zone di concentrazione, area parcheggio lungo il prolungamento di Via Scala da dismettere al Comune stesso a seguito la loro realizzazione, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche.

Dato atto che:

- entro i termini previsti dall'accordo di programma con nota in data 08 marzo 2024 assunta al nostro protocollo al n. 10155, è stata trasmessa proposta di Project Financing da parte della società CO.SAL. di C. G. & C. s.a.s.;
- in data 15 marzo 2024 assunta al nostro protocollo al n. 10155 è stata trasmessa dal promotore la asseverazione del piano economico finanziario da parte della società di revisione REVI.TOR;
- in data 26 marzo 2024 è stato richiesto dal comune il parere alla Prefettura ed al Servizio tecnico-logistico della Polizia di Stato;
- il Servizio tecnico-logistico della Polizia di Stato con nota in data 11 aprile 2024, assunta al nostro protocollo al n. 13932, ha dato il nulla osta al prosieguo dell'attività, essendo la progettualità in esame conforme alle linee guida ministeriali e rispondente

alle esigenze tecnico-logistiche del Distaccamento Polizia Stradale di Saluzzo;

- la Prefettura ha richiesto delle integrazioni che sono state fornite dalla CO.SAL. ed a questa trasmesse per il perfezionamento del contratto di affitto;
- è stato ottenuto il parere favorevole da parte dell'Ufficio urbanistica in data 23 settembre 2024, con prescrizioni a cui il promotore ha ottemperato presentando le dovute integrazioni.

In considerazione del fatto che:

- il D. Lgs. 36/2023 prevede all'articolo 193, comma 1, che *“Gli operatori economici possono presentare agli enti concedenti proposte relative alla realizzazione in concessione di lavori e servizi. Ciascuna proposta contiene un progetto di fattibilità, una bozza di convenzione, il piano economico-finanziario asseverato e la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno.”* Ed inoltre che: *“L'ente concedente valuta entro novanta giorni dalla presentazione della proposta, la fattibilità della medesima, invitando se necessario il promotore ad apportare al progetto di fattibilità tecnica le modifiche necessarie per la sua approvazione”*;
- a partire dalla presentazione della proposta sono state richieste in più occasioni delle integrazioni e delle modifiche al fine di allinearsi ai disposti normativi vigenti ed adeguare la proposta all'interesse pubblico;
- il medesimo articolo prevede che l'ente concedente conclude la procedura di valutazione con provvedimento espresso, dichiarando l'interesse pubblico all'iniziativa, approvando lo studio di fattibilità, inserendolo conseguentemente tra gli strumenti di programmazione dell'ente. Il progetto di fattibilità approvato è posto a base di gara nei tempi previsti dalla programmazione, mediante procedura aperta ad evidenza pubblica, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo;

Rilevato che:

- la disciplina del contratto di concessione, partenariato pubblico-privato, è contenuta nella parte seconda del D. Lgs. 36/2023, negli articoli a partire dal 174 e successivi ove tale modalità contrattuale è intesa quale forma di sinergia tra poteri pubblici e privati con le finalità di finanziare, costruire o gestire infrastrutture o fornire servizi pubblici;
- tale istituto risulta essere lo strumento più idoneo da applicare nei casi in cui la

Pubblica Amministrazione intenda realizzare un progetto che coinvolga un'opera pubblica o di pubblica utilità, la cui progettazione, realizzazione, gestione e finanziamento, in tutto o in parte, siano affidati ad un operatore economico privato, ovvero intende comunque garantire il raggiungimento degli obiettivi dell'Amministrazione con il vantaggio di ottenere un'opera pubblica a carico di operatori privati, corredato da un piano economico finanziario di gestione, senza impegnare risorse pubbliche;

Dato atto che è stato richiesto al proponente di approfondire la progettazione allineandosi a quanto previsto dall'allegato I.7 del D. Lgs. 36/2023 integrando la documentazione al fine di raggiungere il livello del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, a cui sono stati allegati gli altri documenti costituenti la proposta in linea con i disposti normativi ed in specifico:

- Relazione generale;
- Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico;
- Elaborati Tecnici:
  - Tav. Pianta piano terra
  - Tav. Pianta piano primo
  - Tav. Coperture
  - Tav. Prospetti e sezioni
  - Tav. Inquadramento generale
  - Tav. Rilievo plani-altimetrico
  - Tav. OO.UU. Stato di fatto
  - Tav. OO.UU. Stato di progetto
  - OO.UU. Computo metrico estimativo
  - Tav. distribuzione impianto di riscaldamento
  - Tav. distribuzione impianto idrosanitario
  - Schema impianto termico e idrosanitario
  - Computo metrico estimativo
  - Piano Economico Finanziario
- Quadro economico di progetto;
- Cronoprogramma;
- Piano di sicurezza Caserma e OO.UU.;
- Piano preliminare di manutenzione;
- Piano di monitoraggio geotecnico e strutturale;

- Bozza di convenzione.

Dato inoltre atto che è stato presentato il piano economico finanziario asserverato dalla società di revisione Revi. Tor. s.r.l. di Torino, dal quale emerge che le assunzioni economiche e finanziarie alla base dello stesso, siano ragionevoli ed evidenzino la sostenibilità economica, patrimoniale, finanziaria e reddituale del progetto, il cui quadro economico risulta essere il seguente:

| <b>QUADRO ECONOMICO DELL'INTERVENTO PROPOSTO</b> |   |   |                 |
|--|---|---|-----------------|
| (a)  | COSTRUZIONE CASERMA   | DA COMPUTO METRICO                      | 1.354.118,07 €  |
| (b)  | GESTIONE ORD/STRAORD.   | 10.000/ANNO                             | 100.000,00 €    |
| (c)  | COSTR. EDIFICI 4.000 MQ SLP   | 1.550/MQ                                | 6.200.000,00 €  |
| (d)  | OO.UU. 1° EDIFICI   | 8,85/MC                                 | 106.200,00 €    |
| (e)  | ONERI OPERE EXTRA<br>SCOMPUTO   | € 618.407,04                            | 512.207,04 €    |
| (f)  | OO.UU. 2° EDIFICI   | 13,91/MC                                | 166.920,00 €    |
| (g)  | COST. COSTR. EDIFICI  | 5% (480X4000)                           | 96.000,00 €     |
| (h)  | TOTALE COSTI  |   | 8.535.445,11 €  |
| (i)  | SPESE TECNICHE E<br>AMMINISTRATIVE PER LA<br>REDAZIONE DEL PROGETTO DI<br>FINANZA | (2,5% DI (a)+(e) =<br>1.972.525x2,5/100 | 49.313,13 €     |
| (ii)   | SPESE TECNICHE  | 7,5% TOTALE                             | 640.158,38 €    |
| (l)  | SPESE GESTIONE SOCIETARIA   | 4,5% TOTALE                             | 384.095,03 €    |
| (m)  | SPESE COMMERCIALIZZAZIONE<br>COMPRESI INVESTIMENTI<br>PUBBLICITARI                | 6% TOTALE                               | 512.126,71 €    |
| (n)  | ONERI FINANZIARI  | 6% ANNUO SU 25%<br>TOTALE PER 4 ANNI    | 512.126,71 €    |
|  | TOTALE COSTI COMP.<br>GENERALI  |   | 10.633.265,06 € |
| (o)  | UTILE D'IMPRESA   | 12,50%                                  | 1.323.841,50 €  |
|  |   |   | 11.957.106,56 € |
|  |   |   |                 |
| (p)  | VENDITA   | 4.000                                   | 2.950,00 €      |
| (q)  | LOCAZIONE CASERMA   | 15.725 EURO/ANNO                        | 10 ANNI         |
|  |   |   | 11.800.000,00 € |
|  |   |   | 157.250,00 €    |
|  |   |   | 11.957.250,00 € |

Vista la relazione del Responsabile del procedimento che, con il supporto giuridico dell'avvocato Bruno Sarzotti con studio in Torino, Corso Re Umberto 27, di valutazione finale della proposta, in data 22 ottobre 2024, dalla quale emerge come la proposta è coerente con la finanza di progetto, trasferendo sul concessionario i rischi di costruzione e

disponibilità, oltre che del rischio operativo, oltre che completa dal punto di vista documentale così come integrata e modificata durante l'iter di verifica, rispondendo alla fattispecie di cui all'art. 193 del D. Lgs. 36/2023 e dalla quale emerge come la proposta possa essere dichiarata di interesse pubblico.

Evidenziato infine come la finanza di progetto presentata dalla CO.SAL. in regime di concessione garantirà il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- preservare a verde non edificato l'appezzamento identificato a Catasto al Foglio 49 n. 678, di superficie complessiva pari a mq. 5.800 catastali di proprietà CO.SAL., disincentivando l'opzione relativa alle capacità edificatorie del P.R.G.C. del 1996, il così detto campo di Marte, salvaguardando la consistente area verde andando a traslare la volumetria da realizzare in una zona già compromessa dalla presenza dei fabbricati ed aree pavimentate;
- demolire le preesistenti e fatiscenti consistenze edilizie, insistenti sull'area della ex caserma Filippi, già in parte crollate, originariamente destinate a ricovero di automezzi dell'esercito, disposte parallelamente alla Via Fiume ed alla Via Alessi, andando a valorizzare un'area attualmente sostanzialmente inutilizzata ed abbandonata;
- completare il disegno urbanistico del tessuto cittadino del quartiere di Borgo Maria Ausiliatrice prevalentemente residenziale;
- assicurare la permanenza del presidio di pubblica sicurezza della Polizia Stradale sul territorio, in particolare andandola a realizzare in un contesto che nel recente passato si è dimostrato essere particolarmente difficile, contribuendo quindi significativamente a garantire un maggior ordine ed una sicurezza pubblica, vista anche la presenza di numerose attività scolastiche ed uffici pubblici;
- infrastrutturare l'area mediante la realizzazione di opere di urbanizzazione consistenti in viabilità, verde e parcheggi, di cui se ne sente particolarmente la necessità vista la presenza nelle immediate vicinanze di diversi uffici pubblici, INPS, Consorzio Monviso Solidale, INAIL, oltre alla scuola elementare Carlo Alberto dalla Chiesa e la scuola materna Maria Luisa Alessi;
- perseguire l'attuazione di quanto previsto con la cessione della ex Caserma Filippi mediante il federalismo demaniale a favore del Comune di Saluzzo, a cui spetta l'impegno di valorizzazione del bene, a maggior ragione con la realizzazione della Caserma della Polizia di Stato che era stata oggetto di trattazione nei passaggi precedenti all'attuazione del federalismo.



Ricordato infine che gli investimenti previsti dalla proposta – se realizzati direttamente dal Comune – comporterebbero un esborso di somme con conseguente indebitamento, producendo evidenti ripercussioni sul Bilancio comunale che rendono non conveniente per l'amministrazione comunale il tradizionale appalto pubblico a favore invece della finanza di progetto.

Dato atto che l'argomento in oggetto è stato altresì sottoposto alla Commissione Urbanistica - incontro del 30 ottobre 2024 - senza rilievi ostativi per quanto di competenza.

Richiamato il D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023;

Richiamato il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti locali, D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

Preso atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. TALLONE Flavio, che ha predisposto lo schema del presente atto;

Visto l'art. 48 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267;

Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. medesimo citato, seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente del Settore Governo del Territorio – LL.PP. in ordine alla regolarità tecnica in data 06.11.2024;
- parere favorevole del Dirigente Finanziario in ordine alla regolarità contabile in data 06.11.2024;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi

## D E L I B E R A

- 1) Di dichiarare, per le motivazioni riportate in premessa e che formano parte essenziale ed integrante della presente deliberazione, la fattibilità e la rispondenza al pubblico interesse della proposta di finanza di progetto ai sensi degli articoli 193, 174 e seguenti del D.Lgs. 36/2023, per la valorizzazione della ex caserma Filippi mediante concessione per la progettazione, costruzione e gestione di un nuovo edificio da destinare al distaccamento locale della polizia stradale e opere connesse, presentata dalla società CO.SAL.;
- 2) Di prendere atto che la proposta in oggetto riguarda la realizzazione di interventi non presenti negli strumenti di programmazione del Comune di Saluzzo, approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 21/12/2023 e che pertanto occorrerà provvedere all'inserimento del progetto di fattibilità tecnico-economica negli

strumenti di programmazione dell'Ente;

- 3) Di approvare la proposta di finanza di progetto ed il progetto di fattibilità tecnico economica dell'intervento composto dai seguenti elaborati:
- Relazione generale;
  - Relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico;
  - Elaborati Tecnici:
    - Tav. Pianta piano terra
    - Tav. Pianta piano primo
    - Tav. Coperture
    - Tav. Prospetti e sezioni
    - Tav. Inquadramento generale
    - Tav. Rilievo plani-altimetrico
    - Tav. OO.UU. Stato di fatto
    - Tav. OO.UU. Stato di progetto
    - OO.UU. Computo metrico estimativo
    - Tav. distribuzione impianto di riscaldamento
    - Tav. distribuzione impianto idrosanitario
    - Schema impianto termico e idrosanitario
    - Computo metrico estimativo
    - Piano Economico Finanziario
  - Quadro economico di progetto;
  - Cronoprogramma;
  - Piano di sicurezza Caserma e OO.UU.;
  - Piano preliminare di manutenzione;
  - Piano di monitoraggio geotecnico e strutturale;
  - Bozza di convenzione.
- 4) Di dare atto che la scelta del concessionario oggetto della proposta di finanza di progetto, avverrà mediante procedura di evidenza pubblica aperta con il criterio di aggiudicazione mediante l'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo, ai sensi di quanto disposto all'art. 193 del D.Lgs. 36/2023;
- 5) Di individuare la società CO.SAL. di Torino quale promotore della proposta di finanza di progetto con diritto di prelazione ai sensi dell'art. 193 comma 8 del D. Lgs. 36/2023;

- 6) Di attribuire al responsabile del procedimento le funzioni di responsabile unico del progetto di partenariato, dando mandato di predisporre gli adempimenti successivi e gli atti necessari allo svolgimento della gara ad evidenza pubblica.

Quindi,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di dare immediata esecuzione al provvedimento;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi;

#### DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale.

IL PRESIDENTE

Demaria p.i. Franco

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Nari dott.ssa Lorella \*\*

\*\* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28/12/2000 n. 445, del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa