



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num: 1304

OGGETTO: EDIFICIO "CRESCENT" IN LOCALITA' S. TERESA - SUB - UMI N.2 - ASTA PUBBLICA PER L'ALIENAZIONE DEI SUOLI COMUNALI E CORRELATI DIRITTI EDIFICATORI RELATIVI AL I LOTTO FUNZIONALE - PROVVEDIMENTI

(Pro. N. 2009/1321)

L'anno duemilanove addì ventisette del mese di Novembre, alle ore 12:45, in Salerno e nella Sala delle adunanze del Palazzo di Città; a seguito di avvisi, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti ed assenti:

DE LUCA VINCENZO
AVOSSA EVA
CALABRESE GERARDO
CASCONI LUCA
CONFORTI LUCIANO
DE MAIO DOMENICO
DE PASCALE AUGUSTO
FIORE ANIELLO
GUERRA ERMANNO
MARAIO VINCENZO
PICARONE FRANCESCO

P
P
A
P
P
A
A
P
P
P
P

Presiede l'adunanza DE LUCA VINCENZO Presidente , partecipa alla seduta il Segretario Generale CALIENDO GENNARO.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore DE LUCA VINCENZO, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma I del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 93 dello statuto comunale.

La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità. Favorevoli n. 8 - Corriere della Sera - Il Sole 24 Ore - Il Mattino.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

Del che è verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to CALIENDO GENNARO

IL PRESIDENTE
F.to DE LUCA VINCENZO

In continuazione di seduta

Premesso che:

LA GIUNTA

- la Amministrazione ha sollecitato gli Uffici, in precedenza individuati con la deliberazione di Giunta Comunale n. 818 del 26/06/2009, per la redazione del bando di asta pubblica per l'alienazione dei suoli e correlati diritti edificatori della sub-UMI n.2 dell'edificio Crescent da realizzarsi nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo del sub-comparto n.1 in località S. Teresa;
- la procedura di alienazione si rende necessaria, tra l'altro, per dare effettiva concreta attuazione al programma di trasformazione urbana delineato dal predetto PUA che vede l'Amministrazione già fortemente impegnata nelle opere pubbliche in esso comprese;
- nell'area sono stati già avviate rilevanti opere di iniziativa pubblica, in attuazione del predetto PUA per cui occorre coordinare la realizzazione delle opere pubbliche in corso con quelle che devono essere realizzate dai soggetti privati delle sub-UMI costituenti il "Crescent";
- l'Amministrazione ha pertanto ritenuto indispensabile, per ragioni connesse all'intero intervento realizzativo del "Crescent", di non più procrastinare l'avvio della procedura realizzativa dello stesso e quindi di porre in essere tutte le attività connesse alla suddetta realizzazione sia per quanto concerne la sub-UMI n.1 che attiene i diritti edificatori connessi al complesso dell'ex Hotel Jolly delle Palme, che la sub-UMI n.2 che attiene i suoli e connessi diritti edificatori oggetto di procedura di evidenza pubblica;

Dato atto che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n.963 del 07/08/2009 esecutiva ai sensi di legge è stato approvato il Progetto Definitivo Architettonico dell'edificio "Crescent" previsto dal PUA, a valere come riferimento obbligato per i soggetti privati che dovranno attuare il suddetto PUA, nonché le procedure di realizzazione e i relativi schemi di convenzioni urbanistiche;
- con tale deliberazione l'edificio "Crescent" è stato suddiviso in due sub-UMI, conformemente a quanto previsto dalla normativa di PUA;
- il Consiglio Comunale ha definito con la deliberazione n.31 del 20/10/2009 esecutiva ai sensi di legge i rapporti da attivare con la proprietà del complesso dell'ex Jolly Hotel delle Palme per la realizzazione della sub-UMI n.1;
- l'area ove deve essere realizzata la sub-UMI n.2 è costituita da suoli di cui la maggiore estensione è già nel patrimonio disponibile del Comune di Salerno, mentre una parte è ancora oggetto di procedura di sdemanializzazione per essere acquisita al patrimonio disponibile del Comune e quindi essere alienata tramite procedura di evidenza pubblica per la realizzazione della predetta sub-UMI n.2;
- nonostante la procedura di sdemanializzazione sia stata avviata da tempo, la stessa non è ancora conclusa per cause estranee alla volontà dell'Ente;

Ravvisata:

- l'opportunità, utilità ed urgenza, per le motivazioni di cui sopra, di procedere con l'emanazione del bando per la sub-UMI n.2 relativamente ai suoli già nella disponibilità dell'Ente, prevedendo una reciproca obbligazione tra il soggetto assegnatario e l'Ente circa i suoli che, a seguito della procedura di sdemanializzazione, saranno trasferiti al patrimonio disponibile del Comune per poi essere alienati all'interno della procedura di realizzazione della intera sub-UMI n.2;

Rilevato che:

- tale procedura è resa possibile per le modalità progettuali utilizzate per la realizzazione del "Crescent", suddiviso in sei settori strutturalmente autonomi, di cui il settore n.6 costituisce la sub-UMI n.1 mentre i settori nn. 1, 2, 3, 4 e 5 costituiscono la sub-UMI n.2;
- è possibile suddividere la sub-UMI n.2 in un primo lotto funzionale corrispondente ai settori individuati dai nn. 2, 3, 4 e 5, e in un secondo lotto funzionale corrispondente al settore n.1;
- per il settore n.1 può prevedersi nel bando il reciproco obbligo per il soggetto assegnatario di acquistare e per il Comune di Salerno di vendere i relativi suoli, al momento in cui il procedimento di sdemanializzazione sarà completato;

Dato atto che:

- la collaborazione tra gli Uffici preposti ha permesso di predisporre una procedura di evidenza pubblica, di cui allo schema di bando allegata alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
- conformemente agli indirizzi forniti dalla Amministrazione, il prezzo a base d'asta è stato determinato sulla scorta dei costi sostenuti e/o da sostenere dall'Amministrazione e connessi alla realizzazione del "Crescent" (acquisizione aree, progettazioni, spese generali, allacciamenti);
- gli schemi di Convenzione Quadro e Convenzione Attuativa per la sub-UMI n.2 sono stati approvati con la predetta deliberazione di Giunta Comunale n.963/2009, i cui obblighi e oneri sono ripartibili proporzionalmente per i due lotti funzionali individuati per la stessa sub-UMI n.2;

Rilevato che:

- la procedura di sdemanializzazione in corso determina la opportunità della suddivisione in due lotti funzionali della sub-UMI n.2, e la necessità di garantire la realizzazione della stessa, ancorché in fasi diverse, in capo al soggetto aggiudicatario della gara;
- occorre pertanto eliminare dalla Convenzione Quadro l'art.11 in quanto consente a qualsiasi soggetto attuatore privato la alienazione dei diritti edificatori che deve invece essere esclusa per il soggetto assegnatario dell'asta pubblica;
- occorre altresì modificare nella Convenzione Attuativa per la sub-UMI n.2 l'art.10 in quanto deve escludersi la possibilità per il soggetto assegnatario dell'asta pubblica la possibilità di alienazione dei suoli e correlati diritti edificatori, rimanendo lo stesso destinatario dell'obbligo di risultato della realizzazione dell'intervento fino alle certificazioni di agibilità;
- occorre inoltre prevedere che quanto previsto dalla Convenzione Attuativa per la sub-UMI n.2 può essere articolato anche con Convenzioni regolanti singoli lotti funzionali in conformità di quanto previsto dalla presente deliberazione circa la suddivisione della sub-UMI n.2 in primo e secondo lotto funzionale;

Ritenuto:

- conformi agli indirizzi forniti dalla Amministrazione e quindi condivisibili ed approvabili la suddivisione in due lotti funzionali della sub-UMI n.2, la determinazione del costo a base d'asta, le reciproche obbligazioni tra l'assegnatario del primo lotto funzionale e l'Amministrazione in relazione al secondo lotto funzionale, nonché lo schema di bando rassegnato, e le modifiche da apportare alle Convenzioni Quadro e Attuativa per la sub-UMI n.2;

Visto che il Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000;

DELIBERA

1. Di approvare le premesse al presente atto, che per l'effetto di intendono qui integralmente trascritte.
2. Di approvare la suddivisione della sub-UMI n.2 in due lotti funzionali, il primo lotto inerente i suoli già di proprietà del Comune di Salerno, ed il secondo lotto inerente i suoli che per la maggiore consistenza sono già di proprietà comunale e per la restante parte sono oggetto di sdemanializzazione in corso di definizione, secondo quanto illustrato dalla allegata planimetria.
3. Di approvare la determinazione del prezzo a base d'asta per l'alienazione dei suoli e connessi diritti edificatori inerenti il primo lotto funzionale della sub-UMI n.2 dell'edificio Crescent da realizzarsi nell'ambito del PUA del sub-comparto n.1 della località S. Teresa, fissato in complessivi € 11.750.000,00 (euro undicimilionisettecentocinquantamila/00).
4. Di procedere mediante asta pubblica alla alienazione per quanto attiene il primo lotto funzionale.
5. Di stabilire che il secondo lotto funzionale dovrà essere venduto dal Comune e acquistato obbligatoriamente dal soggetto che risulterà aggiudicatario del primo lotto, alle stesse condizioni del primo lotto, e per un prezzo calcolato proporzionalmente a quello di aggiudica

- del primo lotto funzionale, relativamente alle superfici delle aree, a conclusione della procedura di sdemanializzazione.
6. Di approvare lo schema di bando di asta pubblica allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.
 7. Di riapprovare la Convenzione Quadro nel testo rielaborato con la modifica che consiste nella eliminazione dell'art.11 della medesima, Convenzione Quadro allegata alla presente deliberazione.
 8. Di riapprovare la Convenzione Attuativa per la sub-UMI n.2 nel testo rielaborato con la modificazione che consiste nel nuovo art.10 della stessa, Convenzione Attuativa allegata alla presente deliberazione.
 9. Di procedere alla pubblicazione del bando d'asta: integralmente attraverso l'Albo Pretorio del Comune e sul sito internet dell'Ente; per estratto a mezzo manifesti per le strade cittadine e nelle sedi delle Circoscrizioni, e su tre quotidiani di cui due a diffusione nazionale e uno a diffusione regionale come risultanti dal frontespizio della presente deliberazione;
 10. Di dare mandato per le procedure di gara al Servizio Appalti e contratti, al Settore OO.PP.LL. e al Servizio Trasformazioni Urbanistiche, per le rispettive competenze.

Servizio Trasformazioni Urbanistiche

Visto per la regolarità tecnica secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente deliberazione.

Si dichiara la regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

IL RAGIONIERE CAPO



IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO



Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art. 93 dello Statuto Comunale, sulla base dei pareri tecnico e contabile espressi.

Il Segretario Generale

