



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num. 1077

OGGETTO: SOCIETA' « ALFAMAR » S.A.S. - PROVVEDIMENTI
(Pro. N. 2006/1108)

L'anno duemilasei addì venti del mese di Ottobre, alle ore 13:30, 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
BREDA ROBERTO
CALABRESE GERARDO
DE MAIO DOMENICO
FIORE ANIELLO
GUERRA ERMANNO
MARAIO VINCENZO
PEPE CARMINE
PICARONE FRANCESCO

A
P
P
P
A
P
A
P
P
P

Presiede l'adunanza AVOSSA EVA, partecipa alla seduta il Segretario Generale SALVATORE FAUSTO.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore AVOSSA EVA, 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 1 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 96 dello statuto comunale.

La votazione ha dato il seguente risultato:
Unanimità espressa in forma palese.

Il Presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità della delibera.
La votazione, espressa nelle forme di legge, ha dato il seguente risultato:
Unanimità espressa in forma palese.

Del che è verbale

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
SALVATORE FAUSTO

F.to IL PRESIDENTE
AVOSSA EVA

LA GIUNTA

Premesso

che nella parte di arenile sottostante la via Lungomare Clemente Tafuri, è ubicata al civico n. 2, lo stabilimento balneare "La Conchiglia" costituito da una fabbricato di due piani, alcune piscine ed altri manufatti adibiti a servizi;

che il complesso, realizzato intorno agli anni 50 come risulta dagli atti d'ufficio, originariamente di proprietà della sig.ra Amato Teresa, fu poi da questa ceduto alla sig.ra Zarrillo Angiolina nata a Balvano (Pz) il 05/09/1947;

che successivamente con atto di cessione di azienda per notaio Calabrese Aniello del 17/11/2004, registrato in Pagani il 29/11/2004 la Società "ALFAMAR s.a.s. di Alfonsina Caselle & c.", con sede in Salerno alla via Lungomare Clemente Tafuri n. 2, acquisiva dalla citata sig.ra Zarrillo, il complesso aziendale consistente nel suddetto stabilimento balneare come di seguito descritto:

- fabbricato su due livelli in parte adibito ad abitazione ;
- vari manufatti destinati a servizi
- concessione demaniale rep. n. 22 del 14/06/2002 rilasciata dall'Ufficio Demanio del Comune di Salerno per l'occupazione di una zona demaniale marittima ad uso turistico ricreativo per la superficie complessiva di mq 2.842;
- licenza di esercizio dello stabilimento balneare n. 2 del 13/07/2004 rilasciata dal Comune di Salerno;
- licenza di esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande tipo C catg. 1 n. 50 del 27/06/2002 rilasciata dal Comune di Salerno;

che in data 28.12.04, quindi, con istanza acquisita dal S.U.A.P. (Sportello Unico per le attività produttive) con prot. n. 1344, la società "ALFAMAR s.a.s. ." ha chiesto il rilascio del permesso di costruire per la riattazione dei corpi di fabbrica e la sistemazione delle aree esterne del suddetto stabilimento balneare;

che ai fini del rilascio del provvedimento definitivo sono pervenuti i seguenti pareri endoprocedimentali:

- parere favorevole della Capitaneria di Porto prot. n. 7832 del 26.01.05;
- nulla osta del Settore Trasporti e Viabilità prot. n. 2080 del 11.02.05 circa l'accesso pedonale allo stabilimento, ferma l'installazione di uno specchio parabolico in caso di accesso carrabile attraverso un vialetto privato;
- parere favorevole di massima dell'Ufficio Demanio Settore Avvocatura prot.n. 25737 del 23.03.05, ferme alcune prescrizioni alle quali la soc. Alfamar si uniformava con le integrazioni progettuali trasmesse con prot.n. 45275 del 26.05.05;
- parere favorevole di massima dell'Agenzia delle Dogane prot. n. 32556 del 14.04.05, poi confermato con nota prot.n. 55860 del 29.06.05;
- parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata n. 150 del 27.06.05, con le prescrizioni in detto parere indicate;
- parere favorevole del Settore Annona prot.n. 706 del 07.07.05;
- parere favorevole della CECI n. 194 del 06.07.05 a seguito delle modifiche al progetto e conseguenti alle prescrizioni imposte;
- parere favorevole dell'ASL Sa/2 - Dipartimento di Prevenzione prot.n.963 del 22.09.05;
- autorizzazione n.1/2005 del 24.03.05 dell'Ufficio Demanio del Settore Avvocatura al subingresso della soc. Alfamar nella concessione demaniale marittima relativa allo stabilimento balneare;

che con nota prot.n. 78094 del 13/09/2005 l'Ufficio Demanio, nel ribadire il parere favorevole, evidenziava che parte dei manufatti oggetto della richiesta di permesso di costruire insistevano su terreno di patrimonio comunale in N.C.T. foglio 69 particelle n. 17 e 18;

che il S.U.A.P. con rapporto prot.n.59754 del 01.06.06, vista anche la nota prot. n. 54787 del 22.05.06 della soc. Alfamar di disponibilità a farsi carico di ogni eventuale adempimento circa la problematica delle particelle di proprietà comunale, convocava una conferenza di servizi istruttoria al fine di verificare la possibilità di una rapida soluzione alla problematica;

che in tale sede, giusto verbale del 05/07/2006, l'Ufficio Patrimonio del Comune, precisato che ai propri atti non risultava alcuna concessione in favore di terzi delle particelle in argomento, faceva rilevare che :

- 1) dall'atto di cessione d'azienda a rogito del notaio Calabrese del 17.11.2004 non risultavano ceduti i diritti sulle particelle 17 e 18 foglio 69 NCT, mentre risultava trasferito il manufatto in catasto fabbricati foglio 69 p.lla 18 categ.D/8;
- 2) in catasto fabbricati l'area di sedime di detto immobile risultava essere sotto ditta Demanio Marittimo, mentre la stessa particella risultava di patrimonio comunale;
- 3) propedeuticamente ad ogni ipotesi risolutiva appariva necessaria la puntuale verifica delle proprietà della p.lla 18 e dell'effettivo uso della p.lla 17 da parte della stessa ALFAMAR s.a.s.”;

che nel frattempo in data 02/08/2006, ai fini della tutela della pubblica e privata incolumità, con provvedimento prot. n. 82263 , tra l'altro, si ordinava alla società Alfamar di provvedere “ad horas” alla demolizione dei manufatti fatiscenti e pericolanti nella maggiore consistenza dello stabilimento balneare in questione;

che in data 14/08/2006 la società Alfamar, con nota prot. n. 85074, trasmetteva relazione tecnica asseverata, corredata di documentazione planimetrica, circa le verifiche richieste in sede della conferenza di servizi su richiamata e rivolgeva istanza di concessione della particella n. 18, di mq 185, e di parte della particella n. 17, per mq 170, previo frazionamento a propria cura e spese.

che l'elaborato peritale depositato dalla soc. Alfamar ha accertato che:

- a) le particelle n. 17 e 18 del foglio 69 sono effettivamente di patrimonio comunale come risulta in Catasto Terreni. Esse infatti sono posizionate al di fuori della linea di confine che comprende il demanio marittimo e riportate sotto ditta Comune Salerno in catasto terreni ;
- b) la particella 18 risulta in catasto fabbricati sotto ditta demanio Marittimo per gli effetti dell'errato accatastamento all'epoca effettuato dalla dante causa della soc. Alfamar S.a.s. L'errore è palese ed evidente poiché il catasto terreni è il più appropriato riferimento in quanto precedente al catasto fabbricati.
- c) la particella 18, per mq 185, è totalmente sede di parte del fabbricato che comprende l'abitazione e dei manufatti adibiti a servizi; la particella 17, per mq 170, è in parte sede di manufatti ed in parte area di pertinenza degli stessi. Il tutto come da allegata planimetria;

che negli atti tecnici della licenza edilizia rilasciata con nota prot. n. 18460 del 04/04/1969 in seguito a parere favorevole della Commissione edilizia n. 115 del 01/04/1969, relativamente al complesso balneare in argomento, risulta puntualmente e graficamente indicato che i manufatti autorizzati insistevano parte sul demanio marittimo e parte su aree di proprietà comunale;

che, per quanto sopra , pur non essendo stato reperito alcun provvedimento concessorio delle suddette aree di patrimonio comunale, deve ritenersi che la circostanza fosse a conoscenza del Comune, per cui non può escludersi l'esistenza di un atto autorizzativo.

Letta la relazione dell'Ufficio Patrimonio agli atti.

Considerato, quindi:

- che le particelle n. 18 e n. 17 rientrano nella proprietà del Comune;
- che la p.lla 18 e parte della p.lla 17, per 170 mq, sono nella disponibilità della soc. Alfamar e prima ancora erano nella disponibilità della sig.ra Zarrillo Angiolina e della sua dante causa sig.ra Amato Teresa almeno sin dal 1969, come si rileva dalla concessione edilizia sopra richiamata;
- che non è stato reperito il relativo provvedimento concessorio, la cui esistenza non può, invero, essere esclusa con assoluta certezza;
- che ad oggi, la società Alfamar non è in possesso di un titolo concessorio legittimante il possesso delle aree, del che la richiesta di concessione di cui alla nota prot. n. 85074 del 14/08/2006.

Valutata complessivamente la vicenda e più in particolare:

- il possesso delle aree da parte di terzi da circa 50 anni;
- la presenza di manufatti di proprietà aliena;
- tutti i pareri favorevoli già intervenuti relativamente alla ristrutturazione del complesso;
- la residualità delle aree e la mancanza di interesse sulle stesse da parte del Comune e di terzi sin qui anche per la loro ubicazione e l'esiguità delle superfici;
- l'interesse pubblico per la positiva ricaduta in termini di riqualificazione urbana ed occupazionali in seguito alla ristrutturazione del complesso ed alla ripresa dell'esercizio dell'attività produttiva.

Considerato, pertanto, opportuno procedere alla regolarizzazione amministrativo /contabile delle aree in questione previo l'accoglimento della istanza della soc. Alfamar di concessione delle stesse, secondo le modalità e i termini delle concessioni delle aree demaniali compresa la possibilità, prevista dalla normativa regolante il demanio, di acquisire la proprietà dei beni di difficile rimozione ivi insistenti, come quelli in questione. E tanto al fine di avere un omogeneo assetto proprietario pubblico nel caso l'Autorità preposta al Demanio dello Stato dovesse acquisire la proprietà dei manufatti insistenti sulle proprie aree.

Ritenuto, quindi, di concedere le aree comunali alla Soc. Alfamar fino al 31/12/2007, salvo rinnovo, avverso un canone annuo pari a quello praticato per le attigue aree demaniali per € 1.58 per mq annuo, per complessivi € 560.90 (€ 1,58 x 355 mq), nonché a tutte le altre prescrizioni previste nella concessione demaniale rep. n. 22 del 14/06/2002, se ed in quanto compatibili, ed in particolare a condizione che la soc. Alfamar si obblighi a trasferire al patrimonio comunale, a titolo gratuito e fermo l'eventuale successiva concessione alla stessa società o suoi aventi causa, i manufatti insistenti sulle particelle in questione nel caso di acquisizione al patrimonio dello Stato dei manufatti insistenti sulle aree demaniali.

Ritenuto, altresì, di subordinare la concessione al pagamento di tutti i canoni arretrati riferiti almeno agli ultimi sei anni per complessivi € 3.365,40 oltre interessi.

Visto il parere di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Delibera

1) Accogliere per le motivazioni e considerazioni tutte esposte in premessa l'istanza prot. n. 85074 del 14/08/2006 della società Alfamar di concessione delle particelle di patrimonio comunale

in N.C.T. foglio 69 n. 18, di mq 185, e di parte della particella n. 17, per mq 170, previo frazionamento a sua cura e spese.

2) Stabilire che la concessione sia assentita secondo le modalità e i termini delle concessioni delle aree demaniali compresa la possibilità, prevista dalla normativa regolante il Demanio dello Stato, di acquisire la proprietà dei beni di difficile rimozione ivi insistenti,

3) Stabilire, quindi, di concedere le aree comunali alla Soc. Alfamar fino al 31/12/2007, salvo rinnovo, avverso un canone annuo pari a quello praticato per le attigue aree demaniali per € 1.58 per mq annuo, per complessivi € 560.90 (€ 1,58 x 355 mq), nonché a tutte le altre prescrizioni previste nella concessione demaniale rep. n. 22 del 14/06/2002, se ed in quanto compatibili, ed in particolare a condizione che la soc. Alfamar si obblighi a trasferire al patrimonio comunale, a titolo gratuito e fermo l'eventuale successiva concessione alla stessa società o suoi aventi causa, i manufatti insistenti sulle particelle in questione nel caso di acquisizione al patrimonio dello Stato dei manufatti insistenti sulle aree demaniali.

4) Subordinare la concessione al pagamento di tutti i canoni arretrati riferiti agli ultimi sei anni per complessivi € 3.365,40 oltre interessi.

5) Mandare all'Ufficio Patrimonio per l'esecuzione.

6) Mandare per quanto di competenza all'Ufficio Demanio, al Settore TT. VV. e MM., al S.U.A.P., al Settore Annona, al Settore OO. E LL.PP.

Comunicare la presente al Prefetto di Salerno, ai sensi dell'art. 135 comma 2° D.Lgs. 18-8-2000 N° 267.

- SETTORE AVVOCATURA -

visto per la regolarità tecnica, secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente proposta di deliberazione.

IL DIRIGENTE

Si dichiara la regolarità contabile della presente proposta di deliberazione.

IL RAGIONIERE CAPO

Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art. 96 dello Statuto Comunale, sulla base dei pareri tecnico e contabile espressi.

Il Segretario Generale