



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num: 350

**OGGETTO: PROGRAMMA COSTRUTTIVO LOC. FANGARIELLI - ART.18 L.203/91
PROPOSTA APPROVAZIONE CONVENZIONE URBANISTICA ADEGUATA
NUOVO PLANOVOLUMETRICO**
(Pro. N. 2008/342)

L'anno duemilaotto addì ventuno del mese di Marzo, alle ore 13:05, 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	A
AVOSSA EVA	P
BREDA ROBERTO	A
CALABRESE GERARDO	P
CONFORTI LUCIANO	P
DE MAIO DOMENICO	A
DE PASCALE AUGUSTO	P
IORE ANIELLO	A
GUERRA ERMANNO	P
MARAI O VINCENZO	P
PICARONE FRANCESCO	P
VALIANTE GIANFRANCO	P

Presiede l'adunanza AVOSSA EVA , partecipa alla seduta il Segretario Generale CALIENDO GENNARO.

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 I del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 96 dello statuto comunale.

La votazione, espressa in forma palese, ha dato il seguente risultato:
Approvata ad unanimità.

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

F.to IL SEGRETARIO GENERALE
CALIENDO GENNARO

F.to IL PRESIDENTE
AVOSSA EVA

LA GIUNTA

Premesso

- che con decreto del Presidente della Regione Campania n. 91 del 14/02/20058 (pubblicato sul B.U.R.C. n. 19 del 4 Aprile 2005) veniva approvato, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 267/00, l'Accordo di Programma sottoscritto in data 20/12/2004;
- che, ai sensi del suddetto Accordo di Programma e dell'art. 34, quinto comma, del D.Lgs. n. 267/00, l'approvazione del Programma Integrato in sede di Accordo di Programma determina gli effetti di variazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi vigenti ed adottati e, quindi, la conformità urbanistica del Programma Integrato in questione;
- che con nota 5 ottobre 2005 prot. 0813232, la Regione Campania trasmetteva al Ministero per gli adempimenti di competenza, copia del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 91 del 14/02/2005 e del B.U.R.C. n° 19 del 4 aprile 2005;
- che con nota prot. A/2660 del 30/11/2005 la Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane ed Abitative del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, preso atto di quanto comunicato dalla Regione Campania con la surrichiamata nota del 5/ottobre 2005 prot. 0813232, al fine di attivare la procedura per la stipula, secondo lo schema inviato in uno con la medesima nota, della prescritta convenzione tra Ministero, Soggetto Attuatore e Comune, richiedeva, tra l'altro, copia della convenzione urbanistica;
- che con nota del 17 luglio 2007 prot. 00391, acquisita il 20/07/2007 al prot. N. 121840 del Comune, l'ATI trasmetteva il nuovo planovolumetrico del Programma di che trattasi per la sua approvazione in Consiglio Comunale evidenziando altresì che le modifiche apportate e di cui agli elaborati integrativi e modificativi trasmessi, non costituivano variante urbanistica per quanto espressamente stabilito all'art.3 dell'Accordo di Programma;
- che il programma integrato, come modificato, prevede la realizzazione di complessivi n° 150 alloggi per una volumetria fuori terra di mc 58.444 (di cui n° 42 alloggi di edilizia sovvenzionata, n° 21 di edilizia agevolata, n° 77 di edilizia convenzionata e n° 10 di edilizia libera) e di mc 10.935 di edilizia non residenziale da destinare ad attrezzature commerciali (mc 7.377) e attività direzionali (mc 3.558) e, quindi, per una volumetria totale, oltre quella interrata, di 69.379 mc. fuori terra;
- che, con la medesima nota del 17/07/2007, l'ATI chiedeva che, in connessione con i maggiori livelli qualitativi sia tipologici che tecnologici degli edifici previsti dal nuovo progetto, il prezzo massimo di cessione di €/mq 1.395,00 indicato all'art.11 punto 11.1 dello schema di convenzione urbanistica approvato con la delibera di C.C. n° 68 del 22/12/2004, fosse aumentato almeno a €/mq 1.800,00;
- che il Consiglio Comunale con delibera n° 38 del 30/07/2007: approvava il nuovo planovolumetrico; dava atto che le modifiche apportate non costituivano variante urbanistica; confermava quanto già deliberato con l'atto di C.C. n. 68 del 22/12/2004 e autorizzava il Direttore del Settore Opere e Lavori Pubblici a sottoscrivere la convenzione urbanistica stabilendo che il nuovo prezzo massimo di cessione degli alloggi di edilizia convenzionata richiesto dall'ATI, poteva essere concesso previa verifica, da parte dello stesso Direttore attraverso la integrazione degli atti tecnici ivi incluso il Capitolato Speciale d'Appalto, dell'effettivo incremento di costo di tale prezzo, previa verifica di congruità da parte degli uffici;
- che con nota Prot. 00635 del 31/10/2007, l'ATI trasmetteva al Comune, che l'acquisiva in data 12-11-2007 al n. di prot. 178067, il nuovo Capitolato Speciale d'Appalto relativo all'edilizia convenzionata;
- che il Direttore del Settore Opere e Lavori Pubblici del Comune, sulla base dell'istruttoria compiuta dall'ufficio sul nuovo progetto e sul nuovo Capitolato Speciale d'Appalto, con nota del 13-11-2007 prot.178881, attestava la congruità dell'aumento a €/mq 1.800,00, del prezzo massimo di cessione di cui all'art. 11 punto 11.1) dello schema di convenzione urbanistica approvato con la delibera di C.C. n. 68 del 22/12/2004;
- che l'ATI con nota del 07/05/2007 acquisita il 18/05/2007 al protocollo della Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane e Abitative del Ministero delle Infrastrutture, chiedeva, in forza del Decreto n° A/7800 del 7/10/2003 emesso dalla medesima Direzione Generale nonché della circolare CER n° 477 del 03/08/1995, l'autorizzazione ad addivenire alla stipula della convenzione urbanistica nonché alla stipula della convenzione con il Ministero e il Comune, attraverso una società consortile a r.l. a denominarsi "SPI società consortile a r.l." avente come soci

quelli già facenti parte dell'ATI e per oggetto esclusivo l'attuazione del Programma Integrato di che trattasi;

- che la Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane e Abitative del Ministero delle Infrastrutture con nota prot. C/540 del 18/06/2007, autorizzava la costituzione della anzidetta società.

Premesso, altresì, che con nota acquisita al protocollo il 13-02-2008 al n° 25737, il Consorzio Coop.ve Costr.ni, in proprio e nella qualità di impresa mandataria dell'ATI costituita con la Coop. Mucafer scpa in riferimento al Programma Integrato in oggetto ha rappresentato:

- di aver chiesto, con nota del 07/05/2007, acquisita il 18/05/2007 al protocollo della Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane e Abitative del Ministero delle Infrastrutture, in forza del Decreto n° A/7800 del 7/10/2003 emesso dalla medesima Direzione Generale nonché della circolare CER n° 477 del 03/08/1995, l'autorizzazione ad addivenire alla stipula della convenzione urbanistica nonché alla stipula della convenzione con il Ministero e il Comune, attraverso una società consortile a r.l. a denominarsi "SPI società consortile a r.l." avente come soci quelli già facenti parte dell'ATI e per oggetto esclusivo l'attuazione del Programma Integrato di che trattasi;
- che la Direzione Generale per l'Edilizia Residenziale e le Politiche Urbane e Abitative del Ministero delle Infrastrutture con nota prot. C/540 del 18/06/2007, ha autorizzato la costituzione della anzidetta società ;
- che con atto per Notaio Filippo Rizzo Corallo del 18/12/2007 Rep. 36.111 è stata costituita la anzidetta società "SPI Scari" preposta alla stipula della convenzione urbanistica con il Comune di Salerno e alla stipula della convenzione con il Ministero delle Infrastrutture.

Considerato che con la stessa nota il Consorzio Coop.ve Costr.ni ha richiesto nel contempo, che lo schema di convenzione urbanistica approvato dal Consiglio Comunale con la delibera n° 68 del 22/12/2004, venga adeguato ai contenuti del nuovo plano-volumetrico approvato dal medesimo C.C. con delibera n° 38 del 30/07/2007.

Visto il rapporto del Direttore del Settore Urbanistica n.46821 del 18/03/2008 dal quale emerge:

- che effettivamente lo schema di convenzione va adeguato al nuovo planovolumetrico, fermo restando che occorre preventivamente determinarsi sui seguenti punti:
 - a) nell'ipotesi che venga posto a carico del soggetto attuatore la realizzazione dell'edificio scolastico, si rende necessario individuare fuori del perimetro del Programma un'area a tale scopo destinata, sulla quale il soggetto attuatore, esperita gara pubblica, realizzerà la scuola fino alla concorrenza di € 1.000.000,00, da rivalutarsi all'attualità, tanto in alternativa all'attrezzatura secondaria prevista nel planovolumetrico approvato. In tale ipotesi l'urbanizzazione secondaria prevista sia nel progetto originario che nell'attuale planovolumetrico (uffici comunali) va soppressa ed al suo posto sarà realizzato senza alcun onere aggiuntivo per il comune un ampliamento del verde attrezzato;
 - b) nell'ipotesi che venga confermata l'urbanizzazione secondaria prevista nel planovolumetrico approvato, comunque il soggetto attuatore è tenuto al versamento di € 1.000.000,00, rivalutato all'attualità, da cui va detratto il costo di realizzazione degli uffici pubblici;
 - c) ulteriore ipotesi, potrebbe essere quella che l'Amministrazione richieda al soggetto attuatore l'intero versamento di € 1.000.000,00, rivalutato all'attualità, al fine di realizzare il predetto edificio scolastico fuori del perimetro del Programma, stabilendo che in luogo delle urbanizzazioni secondarie (uffici pubblici) previsti nel planovolumetrico sia realizzato senza alcun onere aggiuntivo per il comune un ampliamento del verde attrezzato. In sostanza quest'ultima ipotesi è identica a quella di cui alla precedente lettera a), con la sola eccezione che l'attrezzatura secondaria sarà realizzata direttamente dal Comune, cui farà carico l'onere aggiuntivo della progettazione, della direzione lavori e collaudazione della attrezzatura secondaria, mentre al Consorzio farà carico l'onere aggiuntivo dell'ampliamento del verde attrezzato per una superficie di circa 780 mq.

Considerato che con lo stesso rapporto il Direttore del Settore Urbanistica rappresenta:

1) che laddove l'Amministrazione scelga una delle due ipotesi di cui alle lettere a) e b) gli indici e parametri urbanistici del Programma sono i seguenti:

• Superficie territoriale del Programma		mq. 34.862
• Superficie di proprietà del soggetto attuatore		mq. 32.910
• SLS EDILIZIA CONVENZIONATA		mq. 10.014
• SLS EDILIZIA AGEVOLATA		mq. 2.616
• SLS EDILIZIA SOVVENZIONATA		mq. 4.391
• SLS EDILIZIA RESIDENZIALE E PRIVATA		mq. 1.612
• SLS DIREZIONALE		mq. 1.186
• SLS TERZIARIO - COMMERCIALE		mq. 1.868
• Volume residenziale		mc. 58.444
• Volume direzionale		mc. 3.558
• Volume terziario – commerciale		mc. 7.377
• IU(mq SLS/mq ST)		1,99
• Parcheggi pertin.li(tav. C03 1,2,3,4,5 e 6)		mq.11.814,12
• H max fissata nella tav. C 03/4		mt. 22,50
• Distanza minima tra fabbricati fissata nella tav. C 01		mt. 13,00
• Nuovi abitanti (tav. B0 6)		n° 739
• Standard a verde attrezzato (tav. B0 6)	(mq/ab 15,14)	mq.11.810
• Standard a parcheggio (tav. B0 6)	(mq/ab 5,76)	mq. 4.259
• Standard totale(tav. B0 6)	(mq/ab 21,74)	mq.16.068
• Aree standard da realizzare		mq.16.068
• Aree standard da cedere(tav. B0 6)		mq.15.966
• Aree private di uso pubblico(tav. B0 6)		mq.7.097,92
• Area totale per viabilità		mq.2.925,20
• di cui:		
• per ampliamenti stradali esistenti su aree da cedere	mq. 470,00	
• per corsie interne in uso pubblico	mq.1.805,03	
• per corsie interne su aree da cedere	mq. 650,17	

2) che laddove l'Amministrazione scelga l'ipotesi c) la surriportata tabella viene modificata solo per quanto attiene lo standard di verde attrezzato che si incrementa di mq. 780, mentre si depenna lo standard di interesse comune.

Considerato, altresì, che con lo stesso rapporto il Direttore del Settore Urbanistica fa presente:

- che è facoltà dell'Amministrazione variare ed integrare le opere di urbanizzazione, fermo restando che il loro ammontare comunque non può essere inferiore all'importo fissato nelle schede prodotte dallo stesso Soggetto Affidatario in sede di confronto pubblico concorrenziale nonché agli importi fissati dai quadri economici del Programma;
- che dalle schede prodotte in sede di confronto pubblico concorrenziale, l'importo fissato per opere di urbanizzazione è di lire 1.700.000.000;
- che detto importo aggiornato all'attualità secondo i parametri forniti dall'ISTAT, è di lire 2.560.000.000, che espresso in euro è pari ad € 1.322.129,66;
- che nel programma già approvato non sono indicati i costi delle opere di urbanizzazione, ma solo l'importo di € 1.000.000,00 per opere di urbanizzazione secondaria
- che detto importo aggiornato all'attualità secondo i parametri forniti dall'ISTAT, è di € 1.119.298,25 cui si aggiunge il costo delle opere di urbanizzazione primaria e che la somma dei due costi supererà certamente di gran lunga l'importo, aggiornato all'attualità, di € 1.322.129,66 fissato nelle surrichiamate schede.

Ritenuto che l'ipotesi più conveniente per il Comune è quella di cui alla precedente lettera c) in quanto destina l'intero importo, già preventivamente concordato, per la realizzazione di un edificio scolastico, attrezzatura secondaria di cui si avverte maggiormente la necessità in relazione al presumibile incremento della popolazione scolastica per effetto della realizzazione dei nuovi quartieri previsti nella zona dal PUC.

Ritenuto, pertanto, di proporre al Consiglio Comunale tale ipotesi e di conseguenza di approvare il relativo schema di convenzione adeguato dall' Ufficio sia la nuovo planolumetrico approvato dal C.C. con atto n° 38 del 30/07/2007 che a quanto da questo Consesso stabilito.

Visto il parere tecnico reso sulle premesse del presente atto dal Direttore del Settore Urbanistica di cui all'art. 49 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali approvato con D. Lgs .N. 267/2000.

DELIBERA

per le ragioni e considerazioni riportate nella parte narrativa:

- 1) Condividere la proposta di convenzione allegata al rapporto del Direttore del Settore Urbanistica n.46821 del 18/03/2008 di cui in premessa che contempla l'ipotesi c) quale maggiormente conveniente per il Comune che di seguito si trascrive:

"ulteriore ipotesi, potrebbe essere quella che l'Amministrazione richieda al soggetto attuatore l'intero versamento di € 1.000.000,00, rivalutato all'attualità, al fine di realizzare il predetto edificio scolastico fuori del perimetro del Programma, stabilendo che in luogo delle urbanizzazioni secondarie (uffici pubblici) previsti nel planovolumetrico sia realizzato senza alcun onere aggiuntivo per il comune un ampliamento del verde attrezzato. In sostanza quest'ultima ipotesi è identica a quella di cui alla precedente lettera a), con la sola eccezione che l'attrezzatura secondaria sarà realizzata direttamente dal Comune, cui farà carico l'onere aggiuntivo della progettazione, della direzione lavori e collaudazione della attrezzatura secondaria, mentre al Consorzio farà carico l'onere aggiuntivo dell'ampliamento del verde attrezzato per una superficie di circa 780 mq."

- 2) Proporre al Consiglio Comunale l'approvazione dello schema di convenzione adeguato, che allegato alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale, fermo restante che laddove tale proposta venga condivisa dallo stesso Consiglio il planovolumetrico approvato con atto n° 38 del 30/07/2007 verrà di conseguenza modificato.

- 3) Mandare al Settore Urbanistica per i successivi atti consequenziali.

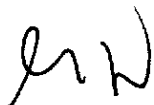
Settore Urbanistica

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

IL DIRETTORE DEL SETTORE



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

