

# COMUNE DI SALERNO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Num: 181

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AREA EX MCM LOCALITA' FRATTE DI SALERNO - VARIANTE PARZIALE E ARTICOLAZIONE IN LOTTI FUNZIONALI.**

( Pro. N. 2016/194 )

L'anno duemilasedici addì uno del mese di giugno, alle ore 13:45, 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:

NAPOLI VINCENZO	P
AVOSSA EVA	P
BUONAIUTO ALFONSO	A
CALABRESE GERARDO	P
DE MAIO DOMENICO	P
GUERRA ERMANNO	P
SAVASTANO GIOVANNI	P

Presiede l'adunanza VINCENZO NAPOLI Sindaco f.f. partecipa alla seduta il Segretario Generale ORNELLA MENNA

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore DE MAIO DOMENICO, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita in allegato, 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.

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.



LA GIUNTA

Premesso che:

- attraverso le procedure di legge, il Programma Integrato di Riqualificazione Urbana – PIRU dell'area delle ex Manifatture Cotoniere Meridionali MCM in località Fratte del Comune di Salerno è stato approvato dalla Regione Campania con Decreto del Presidente della Giunta della Regione Campania n. 539 del 06.10.2004;

- con Convenzione stipulata in data 20/05/2005 sono stati disciplinati gli obblighi connessi all'attuazione del Programma;

- successivamente, con l'entrata in vigore del PUC in data 24/01/2007, è stata introdotta negli schemi di convenzione-tipo la possibilità di articolazione degli interventi in lotti funzionali costituiti da insiemi organici di opere pubbliche ed interventi privati;

Premesso altresì che:

- il Programma Integrato di Riqualificazione Urbana – PIRU dell'area delle ex Manifatture Cotoniere Meridionali MCM in località Fratte del Comune di Salerno è stato integralmente recepito nel PUC di Salerno entrato in vigore il 24.01.2007;

- in virtù di tale recepimento il citato Programma assume la forma amministrativa di PUA conforme al PUC;

- per la realizzazione degli interventi previsti dal suddetto Programma per le Opere di Urbanizzazione Primaria è stato rilasciato il Permesso di Costruire n.85/2007;

- le attività di cantiere relative ai lavori di realizzazione della Struttura Commerciale GACP in via dei Greci (pratica SUAP n. 25/05) autorizzati con Prov. Unico n. 06 del 29.01.2009, risultano iniziati in data 12.01.2010, come da comunicazione acquisita con prot. n. 4894 del 12.01.2010, sulla scorta delle risultanze della Conferenza dei Servizi, con esito favorevole, indetta dallo Sportello Unico per le Attività Produttive, in data 23.03.2005 con verbale n.1, in merito al procedimento di cui all'art.9 del D.Lgs. 31.03.1998, n.114 e art. 11 della L.R. n.1/2000, relativo all'apertura della grande struttura di vendita GACP di che trattasi, con allegata relazione istruttoria riguardante:

- ✓La conformità dell'iniziativa proposta alle prescrizioni di localizzazione fissate dallo Strumento di Intervento comunale per l'Apparato Distributivo (SIAD);
- ✓La conformità dell'iniziativa proposta agli strumenti urbanistici comunali;
- ✓Il rispetto dei requisiti previsti dalla L.R. n.1/2000;

- nel contempo, si è dato avvio alla prescritta delocalizzazione dell'attività industriale, secondo quanto previsto dall'art. 2 della relativa convenzione, in un lotto del Comprensorio del Consorzio ASI di Salerno, all'uopo autorizzato dal Consorzio ASI, previo intervento di ristrutturazione e ampliamento dell'opificio ricadente in area ASI (pratica SUAP n. 47/09), autorizzato con Provvedimento Unico n. 38 del 15.06.2009, i cui lavori risultano iniziati in data 22.06.2009, come da comunicazione acquisita con prot. n. 10963 del 17.06.2009;

- con istanza del 05/05/2010, i soggetti concessionari del PIRU/PUA, tra l'altro, hanno richiesto la proroga del termine quinquennale di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fissato dall'art. 16 della Convenzione nell'ambito del termine massimo di durata del PIRU;

- in data 28 luglio 2010, con nota prot. n. 150784, la società "Salerno Invest – Le Cotoniere S.r.L." ha fatto richiesta di variante, ai sensi dell'art. 27 della L.R. n. 16/2004 relativa al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale dell'Area delle Manifatture Cotoniere S.p. A. "MCM" in Fratte - Salerno;

- come descritto nel rapporto del Servizio Trasformazioni urbanistiche prot. n. 236409 del 07/12/2010, a seguito di un complesso iter istruttorio:

- si è registrata la variazione della Società MCM da spa in srl;
- è avvenuta la cessione di ramo di azienda dalla MCM alla Medsolar spa per la delocalizzazione in area ASI dell'attività produttiva, di cui agli obblighi convenzionali predetti;

- gli Uffici comunali si sono espressi sia sulla cessione di ramo d'azienda sia sulla proroga richiesta, come evidenziato nel citato rapporto del Servizio Trasformazioni Urbanistiche;

- successivamente, la Giunta Comunale, con delibera n. 1388 del 17.12.2010, a seguito di favorevole istruttoria degli Uffici Competenti:

a) ha preso atto della avvenuta trasformazione della società MCM da "spa" a "srl";

b) ha preso atto della avvenuta cessione del ramo di azienda da parte della "MCM" e del subentro della "Medsolar spa" negli obblighi discendenti dalla convenzione urbanistica del 20.05.2005, previa stipula di apposito atto convenzionale integrativo;

c) ha autorizzato la proroga dei termini relativi alla esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione del PIRU entro i limiti di validità decennale del Programma Integrato – PUA dell'area delle ex Manifatture Cotoniere Meridionali MCM in località Fratte del Comune di Salerno;

d) ha approvato lo schema di Convenzione Integrativa allegato alla stessa deliberazione, autorizzandone la sottoscrizione da parte del Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche;

Considerato che:

- infine, con la stipula della Convenzione integrativa reg. n. 24628 del 28/12/2010:

1) le Società "MCM s.r.l.", "Salerno Invest s.r.l.", e "Medsolar s.p.a.", come rappresentate in Convenzione, hanno dato atto al Comune di essere obbligate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, degli interventi pubblici e privati così come individuati negli elaborati descrittivi e grafici del PIRU approvato e della delocalizzazione industriale in area ASI, con il mantenimento dei livelli occupazionali, nel territorio comunale, in conformità con gli accordi sindacali stipulati o da stipulare che formano oggetto della convenzione urbanistica Rep. 22047 del 20/05/2005;

2) tra le parti costituite, si è convenuta altresì, la proroga del termine di esecuzione e cessione delle opere di urbanizzazione, fissato dall'art. 16 della Convenzione rep. n. 22047 del 20/05/2005, fino alla scadenza ultima del termine di durata del PIRU (20/05/2015), entro il quale dovranno essere realizzati tutti gli interventi privati e infrastrutturali previsti in convenzione (cfr. art. 2);

3) rimangono fermi tutti i patti e le condizioni, previsti dalla convenzione urbanistica rep. n. 22047 del 20/05/2005, per quanto non modificati dall'atto integrativo-aggiuntivo;

4) si è dato atto che la polizza fideiussoria, prestata a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi convenzionali, già inviata al Comune, è stata sottoscritta in qualità di coobbligata anche dalla società "Medsolar s.p.a." (cfr. art. 3);

5) in seguito alla stipula della Convenzione integrativa reg. n. 24628 del 28/12/2010, la Società Salerno Invest – Le Cotoniere srl ha trasmesso, con nota prot. n. 6122 del 13/01/2011, la documentazione integrativa del Progetto di Variante, successivamente integrata con prot. n. 19329 del 01/02/2011 e prot. n. 70799 del 12/04/2011 (sottoscritta dalle Società "MCM s.r.l.", "Salerno Invest s.r.l.", e "Medsolar s.p.a."), al fine di pervenire alla stesura del progetto definitivo dell'intervento di variante, in conformità a quanto disposto dalla Giunta Regionale della Campania con delibera n. 834 dell'11/05/2007;

6) la predetta richiesta di variante in seguito alla istruttoria dell'ufficio piani attuativi con relazione prot. 78705 del 21.04.2011 è stata adottata con delibera di Giunta Comunale n. 449 del 29/04/2011 e successivamente approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 715 del 22/08/2011;

7) che in conseguenza alla approvazione della suddetta Variante sono stati richiesti ed ottenuti:

- ❖ Provvedimento Unico n. 13/2012 del 09.05.2012 di assenso del progetto delle opere private;
- ❖ Permesso di costruire T.U. 3/2012 del 17.02.2012 di assenso del progetto delle opere pubbliche;
- ❖ Provvedimento unico n. 15/2013 – Opere private;
- ❖ Provvedimento unico n. 02/2014 per l'ampliamento della superficie di vendita e rimozione del vincolo di cui all'art. 7 c. 4 della L. 1/2014;

8) I lavori di cui agli atti precedenti risultano tutti in corso di esecuzione;

Per tutto quanto espresso in premessa:

- considerato che in data 15/10/2015 prot. 151615 e successiva integrazione prot. 44457 del 11/03/2016, il Sig. Vanes Galanti nella qualità di Amministratore Delegato della Società "Le Cotoniere s.r.l." con sede legale in Napoli alla Via Francesco Caracciolo n. 15 ha presentato una seconda richiesta di Variante al Programma Integrato di cui agli elaborati tecnici e descrittivi agli atti del Settore Trasformazioni Urbanistiche Ufficio Piani Urbanistici Attuativi con la quale, oltre a delle variazioni urbanistiche, si chiede l'articolazione degli interventi in due stralci funzionali (lotti funzionali);

Rilevato che:

- dalla lettura del quadro di raffronto, tra il Programma Integrato / PUA vigente e la proposta di variante di che trattasi, emerge quanto segue:

- una diminuzione delle SIs e del Volume e, di conseguenza, degli Indici di Utilizzazione Territoriale e Fondiaria;

- per quanto attiene lo standard offerto per tutti gli interventi presi in esame, lo stesso è rispondente alle previsioni contenute nell'art. 5 del Decreto Interministeriale 02/04/1968 n.1444, in quanto, nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale di progetto, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti è verificata la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi;
- le modifiche progettuali previste dalla variante di che trattasi incidono sulla parte di programma individuata come secondo stralcio funzionale lasciando inalterate le previsioni urbanistiche ed edilizie in corso di realizzazione allocate tutte nel primo stralcio funzionale;
- la proposta di Variante al Piano Urbanistico Attuativo, formulata nel rispetto della perimetrazione dell'Area di Intervento, nei limiti del dimensionamento, del carico urbanistico e delle attività da insediare, non aumenta le quantità e i pesi insediativi già assentiti per il Programma Integrato adottato dal Comune di Salerno con delibera di C.C. n. 71 del 19/12/2003 (rielaborato in sede di parziale accoglimento delle osservazioni prodotte, a cui il Consiglio Comunale ha controdedotto con delibera n. 16 del 24/05/2004) ed approvato dalla Regione Campania con Decreto Presidente Giunta Regionale n.539 del 06/10/2004, nonché della Variante allo stesso Programma approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 715 del 22/08/2011 e pubblicata sul B.U.R.C. del 26/08/2011 attualmente vigente;
- pertanto la proposta attuale di variante e articolazione in due stralci funzionali non comporta Variante al PUC, come stabilito dall'art. 26 della L.R. n. 16/2004 e chiarito con deliberazione n. 635 del 21/04/2005 della G.R.C. pubblicata sul BURC n. 25 del 09/05/2005.

Vista:

- la Relazione Istruttoria prot. 92250 del 31/05/2016 del Settore Trasformazioni Urbanistiche
- Ufficio Attuazione PUC, agli atti della presente deliberazione;

Visti i positivi pareri di regolarità tecnica e contabile sulla presente proposta di deliberazione espressi dal Direttore del Settore Trasformazioni Urbanistiche e dal Direttore del Settore Ragioneria, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. n.267/2000 e smi;

#### DELIBERA

1. Accogliere l'istanza di ulteriore Variante Urbanistica inerente il Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica dell'Area delle Manifatture Cotonerie S.p.A. "M.C.M." località Fratte di Salerno, in premessa descritta.
2. Adottare la Variante di che trattasi, completa di tutti gli elaborati connessi compreso lo schema di convenzione aggiuntiva, con le procedure fissate dall'art.10 del Regolamento Regionale n.5/2011.

Demandare al Settore Trasformazioni Urbanistiche gli atti consequenziali, ivi compresa la sottoscrizione dell'atto integrativo.

Del che è verbale

IL SEGRETARIO  
ORNELLA MENNA

IL PRESIDENTE  
VINCENZO NAPOLI