



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num: 963

OGGETTO: FRONTE DEL MARE - EDIFICO " CRESCENT " : APPROVAZIONE
PROGETTO DEFINITIVO E PROCEDURA DI ATTUAZIONE.
(Pro. N. 2009/981)

L'anno duemilanove addì sette del mese di Agosto, alle ore 11:30, 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
CALABRESE GERARDO
CASCONI LUCA
CONFORTI LUCIANO
DE MAIO DOMENICO
DE PASCALE AUGUSTO
FIORE ANIELLO
GUERRA ERMANNO
MARAIO VINCENZO
PICARONE FRANCESCO

P
P
P
P
P
P
P
P
A
A
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, dove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma 1 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.

Del che è verbale

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to CALIENDO GENNARO

IL PRESIDENTE
F.to DE LUCA VINCENZO

LA GIUNTA

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.62 del 28/12/2007, sono stati assunti, tra l'altro, provvedimenti per la acquisizione/alienazione delle aree del comparto CP/S_1 località S.Teresa;
- con deliberazione n. 1541 del 07/12/2007 di Giunta Comunale è stato individuato, all'interno del Comparto Edificatorio a destinazione prevalentemente Produttivo/Servizi relativo all'area sita in località Santa Teresa coincidente con il Comparto di PUC contraddistinto con la sigla CP/S_1, il Subcomparto n.1 del predetto CP/S_1;
- con deliberazione n. 957 del 09/09/2008 di Giunta Comunale è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo del Subcomparto n.1 del predetto CP/S_1, ove è prevista la articolazione degli interventi per Unità Minima di Intervento – UMI, e vengono individuate quattro UMI tra le quali la UMI n.4 è costituita dall'edificio *“Crescent e torri di testa”* (nel seguito sinteticamente *Crescent*);
- con decreto sindacale n°15 del 10/09/2008 il PUA approvato è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n°38 del 22/09/2008 ed è entrato in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione;
- per quanto attiene l'edificio *“Crescent”* costituente la Unità Minima di Intervento n.4 (di seguito sinteticamente UMI n.4) è stato rassegnato, da parte del RTP incaricato, il Progetto Definitivo e lo stesso, con atti prot. n. 142356 del 07/08/2009 a firma del Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche e prot. n. 142379 del 07/08/2009 a firma del Direttore del Settore OO.PP. è stato debitamente validato sia sotto il profilo urbanistico che sotto quello impiantistico-strutturale, e ne è stata anche verificata la conformità al Progetto Architettonico sottoposto al vaglio della locale Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, che si è espressa in merito con la nota prot.5805 del 02/03/2009;
- per la realizzazione di quanto previsto del predetto PUA del Sub-comparto n.1 del CP/S_1 circa la UMI n.4 occorre definire la procedura di attuazione che definisca i ruoli sia della Amministrazione che dei soggetti privati coinvolti, secondo quanto già prefigurato e prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del PUA del Sub-comparto n.1 segnatamente agli articoli 6.6 e 6.7;
- per quanto attiene la UMI n.4 costituita dall'edificio *“Crescent”*, il Progetto Definitivo ha individuato la Sub-UMI n.1 costituita dalla parte di edificio destinata ad accogliere i Diritti Edificatori connessi alla proprietà dell'edificio ex Hotel Jolly delle Palme e relativa area di pertinenza, unitamente ad altri Diritti Edificatori da cedersi alla medesima proprietà a titolo di "completamento funzionale" in modo da costituire una parte del *Crescent* totalmente autonoma, funzionalmente e strutturalmente; mentre la maggiore consistenza del *Crescent* è costituita dalla Sub-UMI n.2 e cioè dalla parte di edificio ove dovranno realizzarsi i Diritti Edificatori che l'Amministrazione porrà in vendita attraverso procedura di evidenza pubblica;

Rilevato:

- che con Rapporto prot. 137205 del 29/07/2009 determinati dal Servizio Trasformazioni Urbanistiche i Diritti Edificatori scaturenti dal complesso dell'ex Hotel Jolly delle Palme, e con successivo Rapporto Integrativo prot. n. 142397 del 07/08/2009 è stata definita la quantità di SLS da alienare onerosamente alla proprietà del citato complesso, ove intenda assumere il ruolo di soggetto attuatore della sub UMI 1, come individuata funzionalmente e strutturalmente dal Progetto Definitivo del *“Crescent”*;

- che occorre procedere alla approvazione del Progetto Definitivo del “Crescent” (UMI 4), onde dare seguito alla procedura di realizzazione di quanto previsto dal PUA del Sub-Comparto n.1 del CP/S_1 in quanto il suddetto progetto costituisce riferimento obbligato per la presentazione delle progettazioni inerenti le sub-UMI e che dovranno essere oggetto di Permesso di Costruire;
- che occorre altresì procedere alla individuazione della procedura attuativa della predetta UMI n.4, nonché alla definizione degli schemi di Convenzione ove siano precisati i rapporti tra Amministrazione e Soggetti Attuatori delle Sub-UMI individuate dal Progetto Definitivo del “Crescent”;
- che la suddetta procedura comprende sia azioni d’interesse comune ancora da effettuarsi per l’attuazione dell’intera UMI 4, che azioni riferite, distintamente, all’attuazione delle sub UMI 1 e sub UMI 2 come evidenziato nel Rapporto del Servizio Trasformazioni Urbanistiche prot.137205 del 29/07/2009 e successivo Rapporto Integrativo prot. 142397 del 07/08/2009;
- che ai predetti Rapporti sono allegati gli schemi di:
 - Convenzione Quadro;
 - Convenzione attuativa per la Sub-UMI n.1;
 - Convenzione attuativa per la Sub-UMI n.2;
secondo quanto previsto dalle NTA del PUA del Sub-Comparto n.1 del CP/S_1;

Considerato:

- che occorre procedere alla approvazione del Progetto Definitivo del Crescent nonché alla definizione della procedura attuativa della UMI n.4 individuata dal PUA del Sub-comparto n.1 del CP/S_1, nonché alla approvazione degli schemi di Convenzione che devono definire e precisare i rapporti tra Amministrazione Comunale e Soggetti Attuatori della UMI n.4;
- quanto contenuto e allegato al Rapporto del Servizio Trasformazioni Urbanistiche prot.137205 del 29/07/2009 e successivo Rapporto Integrativo prot. 142397 del 07/08/2009, agli atti della presente Deliberazione;

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 D.Lgs. 18/08/2000 n.267;

D E L I B E R A

1. Di approvare il Progetto Definitivo dell’edificio “Crescent”, costituito dagli elaborati di cui all’atto di validazione citato in premessa quale riferimento obbligato per le progettazioni di competenza dei Soggetti Attuatori delle sub-UMI.
2. Di dare atto che tale progetto, globalmente coincidente con la UMI 4, individua la parte dell’edificio “Crescent” afferente la sub UMI 1 e la parte afferente la sub UMI 2.
3. Di approvare la determinazione della SLS di “completamento funzionale” (da aggiungersi alla SLS spettante alla proprietà ex Hotel Jolly delle Palme) nella quantità determinata nei Rapporti del Servizio Trasformazioni Urbanistiche di cui in premessa, al fine della definitiva configurazione della SLS totale ricadente nella sub UMI n.1, come individuata funzionalmente e strutturalmente dal Progetto Definitivo del “Crescent”.
4. Di approvare la procedura di attuazione inerente l’edificio “Crescent”, e cioè la UMI n.4 prevista dal PUA del Sub-comparto n.1 del CP/S_1 in località S. Teresa, come di seguito definita:

a) le azioni d'interesse comune ancora da effettuarsi per l'attuazione dell'intera UMI 4 sono :

- avvio esecuzione degli interventi di competenza della Amministrazione correlati alle infrastrutture;

b) le azioni inerenti la sub UMI 1 sono consequenti all'esito dell' interpello della proprietà ex Hotel Jolly delle Palme al fine di verificare la disponibilità ad assumere le funzioni di soggetto attuatore della sub UMI 1:

In caso di esito positivo :

- Presentazione di richiesta di Titolo abilitante per la demolizione del fabbricato dell'ex Hotel Jolly delle Palme, entro 7 (sette) giorni dalla sottoscrizione della Convenzione Attuativa e contestuale richiesta di Permesso di costruire per l'edificazione della sub UMI 1 ;
- Rilascio di titolo abilitante per la demolizione del fabbricato dell'ex Hotel Jolly delle Palme ;
- Rilascio del permesso di costruire per l'edificazione della sub UMI 1, con efficacia sottoposta alla duplice condizione sospensiva costituita dall'avvenuta demolizione dell'ex Jolly e dalla stipula dell'atto di permuta e redistribuzione fondiaria, con cessione diritti edificatori di completamento funzionale;
- Demolizione edificio ex Hotel Jolly nei termini di inizio ed ultimazione, previsti dal titolo abilitante ;
- Atti di frazionamento catastale ai fini della permuta e redistribuzione fondiaria per l'attuazione della sub UMI 1;
- stipula dell'atto di permuta e redistribuzione fondiaria, con cessione diritti edificatori di completamento funzionale, previ frazionamenti catastali entro 120 giorni dalla stipula della Convenzione Attuativa;
- Accertamento dell'avveramento della duplice condizione sospensiva cui è sottoposta l'efficacia del permesso di costruire per la sub UMI 1;
- inizio ed ultimazione dei lavori per l'attuazione della sub-UMI n.1 entro il termine fissato dal relativo Permesso di Costruire.

In caso di esito negativo :

- acquisizione in capo all'Amministrazione comunale, in via negoziale volontaria o coattiva (esproprio in ragione della pubblica utilità conseguente all'approvazione del PUA) dei diritti edificatori generati dall' edificio ex Hotel Jolly delle Palme ed aree pertinenziali ;
- accorpamento di tali diritti edificatori con gli altri inerenti la sub UMI 2 e procedura unitaria di alienazione mediante asta pubblica in favore di soggetto aggiudicatario che assume conseguentemente le funzioni di soggetto attuatore unitario dell'intera UMI 4;

c) le azioni inerenti la sub UMI 2 (ove non accorpata alla sub UMI 1 in caso di esito negativo dell'interpello di cui innanzi) sono :

- pubblicazione Avviso di asta pubblica per la vendita delle superfici fondiarie coincidenti con la sub UMI 2 e connessi diritti edificatori (maggiore consistenza del "Crescent");
- aggiudica della gara e stipula dell'atto di vendita;
- stipula della Convenzione Quadro con tutti i Soggetti Attuatori della UMI n.4;
- stipula della Convenzione Attuativa della sub UMI 2;
- rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione della sub UMI 2;

5. Di approvare gli schemi di Convenzione Quadro, Convenzione Attuativa per la Sub-UMI n.1 e Convenzione Attuativa per la Sub-UMI n.2, allegati agli atti della presente deliberazione.

6. Di demandare al Servizio Trasformazioni Urbanistiche il prosieguo della procedura, con prioritaria attivazione di specifico interpello volto alla definizione dei rapporti con la proprietà dell'edificio ex Hotel Jolly delle Palme ed aree pertinenziali.

Comunicare la presente al Prefetto di Salerno, ai sensi dell'art. 135 comma 20 D.Lgs. 18-8-2000 N° 287.

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



Servizio Trasformazioni Urbanistiche

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

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO



Si dichiara la regolarità contabile della
presente preposta di deliberazione.

IL RAGIONIERE CAPO