

SCHEMA DI CONVENZIONE

per cessione aree e permuta

disciplinante i rapporti tra il Comune di Salerno e la società Sorgente Parking s.r.l. in parte per la cessione di aree ed in parte per permuta

L'anno, il giorno del mese di in
Salerno, presso la sede Municipale innanzi a me Dr.
nella qualità di Segretario Generale di detto Comune, autorizzato ai
sensi dell'art. 97, 4° comma lett. e) del T.U. 18 agosto 2000, n.
267, a rogare gli atti nell'interesse dell'Ente, sono comparsi:

da una parte:

il Sig., Dirigente del Comune di Salerno, a ciò
autorizzato ai sensi dell'art. 107 del T.U. citato, domiciliato per la
carica presso la Casa Comunale e Rappresentante del Comune di
Salerno, che dichiara di agire unicamente in nome e per conto e
nell'interesse dell'Ente rappresentato né altrimenti. La stessa nel
proseguo del presente atto sarà nominato per brevità Comune.
(C.F. 80000330656).

dall'altra parte: :

il geom. Gennaro CITARELLA, nato a Nocera Inferiore il 5 ottobre 1962 -
c.f. CTR GNR 62R05 F912P, in qualità di amministratore unico e legale
rappresentante della società "**SORGENTE PARKING s.r.l.**" con sede in
Nocera Inferiore alla via Matteotti, n°43, avente codice fiscale e numero
d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Salerno n° 04390990655 e
R.E.A. n° 363641, domiciliato per la carica presso la sede societaria (nel
proseguo detta parte, per brevità, sarà denominata "soggetto attuatore").

PREMESSO

1. che la società Sorgente Parking s.r.l. è proprietaria dei suoli in Comune di Salerno riportati in catasto riportati al foglio 59, p.lle 769, 255, 770 e 780;
2. che la predetta società ha ottenuto il rilascio del permesso di costruire n° 132/2007 ed il successivo n° 104/2006 in variante, nonché comunicazione in DIA del 6.08.2008, prot. n°126901, per la realizzazione di box pertinenziali alla via Camillo Sorgente;
3. che il progetto in precedenza assentito con Permesso di Costruire n.104/06 e successiva variante di cui al P.dC n. 132/07, relativo ai box interrati a pertinenzialità futura, ai sensi della legge regionale n. 19/01, già prevedeva una sistemazione a verde per ripristinare l'originaria configurazione del terreno, nel mentre non prevedeva la cessione di area di soprassuolo;

4. che con la variante in corso d'opera di cui alla pratica edilizia n. 108 prot. 107874 del 15/06/09 il richiedente ha fatto richiesta in parte di cessione di aree ed in parte di permuta di porzione di suolo attualmente di proprietà comunale, aderendo nel contempo alle sollecitazioni di quartiere sul possibile utilizzo di tale copertura, per la realizzazione di una attrezzatura di quartiere finalizzata all'intrattenimento dei giovani;
5. che le aree che la Società aveva proposto di cedere a questa Amministrazione erano di mq 2716,00, mentre l'area di proprietà comunale da cedere alla Società era pari ad una superficie di mq 190,00 circa;
6. che, su proposta della stessa società Sorgente Parking s.r.l., con Delibera di C.C. n. 19 del 09.07.2009, è stata autorizzata la permuta della porzione di suolo di proprietà comunale di mq 190,00 circa sita in Salerno alla via Camillo Sorgente, in catasto identificata al foglio 67, particella n. 88, contro mq 2716,00 di proprietà della detta società, da destinare ad area attrezzata a servizio del quartiere;
7. che in esecuzione del detto deliberato è stata sottoscritta apposita convenzione;
8. che, però, a seguito di accertamenti ed integrazioni documentali - in particolare della nota del tecnico della società richiedente pervenuta al prot. n. 189315 del 27.10.2009 è risultato che la Sorgente Parking s.r.l. nel dare esecuzione al progetto per la realizzazione dei box pertinenziali - prima della Delibera di C.C. e della sottoscrizione della convenzione connessa - aveva già occupato, con proprie opere, mq 54,00 di sottosuolo della porzione della su richiamata particella n. 88 del foglio 67;
9. che tanto ha palesato un evidente illegittimo comportamento che, tra l'altro, ha alterato la corretta percezione dei fatti da parte degli Organi dell'Amministrazione chiamati, via via, ad esprimersi sulla istanza di variante e sulla proposta permuta, inficiandone la validità degli atti emanati;
10. che, essendo venuti meno i presupposti di legittimità, si è provveduto alla revoca della Delibera di C. C. n. 19 del 09.07.2009, con Atto deliberativo n. 51 del 28.12.2009;
11. che, per i motivi sopra esposti, veniva emanato Parere dirigenziale - n. 261 del 05.11.2009 - di rigetto dell'istanza attraverso Comunicazione ex art. 10 - bis della Legge 241 del 07.08.1990;
12. che, non essendo pervenute osservazioni nei termini e, pertanto, permanendo e confermando le stesse motivazioni del Parere Dirigenziale n. 261 del 05/11/09, si è proceduto con la conclusione negativa del procedimento avviato, mediante l'adozione del provvedimento di Diniego n. 62 del 2009;
13. che, a seguito di tale provvedimento, la società Sorgente Parking s.r.l. ha inviato una nota - prot. n. 17682 del 28.01.2010, per la ricerca di eventuali soluzioni risolutive della vicenda;
14. che, per le vie brevi, l'Amministrazione Comunale ha dato mandato, a questo Sportello Unico per l'Edilizia di verificare la porzione di suolo, di proprietà comunale, effettivamente occupata dalla Sorgente Parking e al

Settore Advocatura di valutare la possibilità di alienare detta porzione alla Società richiedente;

15. che le aree che la Società propone di cedere a questa Amministrazione, da frazionarsi a cura e spese della stessa, sono così identificate:

-AREE DA CEDERE			
SUPERFICIE COPERTURA BOX AUTO E ZONE DI PERTINENZA (SCALA, ECC.)	fl 59	da identificarsi a seguito di accatastamento del fabbricato per passaggio all'urbano	1.278,00
SUPERFICIE STRADA	fl 59	da frazionare dalle p.lle 265 e 769	170,00
SUPERFICIE P.LLA 780	fl 59	p.lla 780 per intero	1.268,00
TOTALE m²			2.716,00

mentre l'area di proprietà comunale identificata dalla part.lla 88 del foglio 67, di circa mq 190,00, sarà suddivisa nella porzione di suolo già occupata dalla Società e nella porzione residua, cioè mq 136,00. In particolare i mq 54,00 saranno oggetto di alienazione – come da parere del Settore Advocatura - e i residui mq 136,00 verranno ceduti alla Società stessa;

16. che con la presente convenzione si disciplina dunque il rapporto tra la Pubblica Amministrazione ed il privato, non già in ordine alla cessione di un diritto di sfruttare il sottosuolo dei box, già di proprietà del richiedente, bensì il rapporto e le condizioni da stabilire e che si vengono a creare per la cessione e permuta delle aree come meglio specificate nella premessa ed all'articolo 2 e 4 della convenzione stessa;

17. che l'intervento de quo si pone dunque in armonia con quanto disciplinato con le NTA vigenti in quanto l'area de quo ricade in zona disciplinata ai sensi dell'art. 71 delle stesse norme quale ambito classificato come "verde di rispetto ambientale" sottoposto ad una disciplina di tutela che prevede la manutenzione ed il potenziamento del verde, nonché il mantenimento dell'esistente vegetazione compatibilmente con i vincoli di natura ambientale ed idrogeologica, ecc.

18. che la copertura di tale opera prevede il solo interrimento dell'intervento per ripristinare l'originaria configurazione del terreno;

19. che dal comitato di quartiere sono pervenute sollecitazioni sul possibile utilizzo di tale copertura per la realizzazione di una attrezzatura di quartiere finalizzata all'intrattenimento dei giovani con un campetto polivalente, aree a verde con panchine e piccolo locale di servizio per le attività di quartiere;

20. che questa società intende aderire a tale richiesta ritenendola di notevole importanza sociale in una quartiere della città privo di aree "ludiche" e di socializzazione;

21. che si vuole anche cogliere l'occasione per cedere ulteriori aree all'Amministrazione Comunale, non utili alla società, ed in particolare quella corrispondente alla p.lla 780 di mq 1268 al confine nord/est con la scuola elementare, quella da frazionare, per mq 170 dalla maggiore consistenza delle p.lle 255 e 769, in quanto appartenenti alla via Camillo Sorigente e mai

acquisite al patrimonio comunale impegnandosi sin d'ora a cedere tali aree ed, altresì, ad effettuare a propria cura e spese il tipo di frazionamento all'UTE;

22. che le aree da cedere, a meno di piccolissimi scostamenti che deriveranno dal tipo di frazionamento, possono come di seguito riassumere:

AREE DA CEDERE			
SUPERFICIE COPERTURA BOX AUTO E ZONE DI PERTINENZA (SCALA, ECC.)	fl 59	da identificarsi a seguito di accatastamento del fabbricato per passaggio all'urbano	1.278
SUPERFICIE STRADA	fl 59	da frazionare dalle p.lle 265 e 769	170
SUPERFICIE P.LLA 780	fl 59	p.lla 780 per intero	1.268
TOTALE m²			2.716

il cui schema grafico e descrittivo si riporta nell'elaborato "sub B" allegato alla presente;

23. che la Sorgente Parking s.r.l. si impegna ad effettuare le opere di realizzazione dell'attrezzatura di quartiere, previa approvazione urbanistica ed amministrativa da parte dei competenti uffici comunali, a proprie spese e secondo l'allegato progetto a firma dell'ing. Giuseppe De Pascale. Tali opere si sostanziano nella esecuzione del campo polivalente con pavimentazione in erba sintetica, fornitura e posa in opera di manufatto prefabbricato in legno, realizzazione di fioriere, pavimentazioni, fornitura di panchine e realizzazione di scala in ferro di accesso all'area dal piazzale antistante la scuola;

24. che tra il realizzando corpo di fabbrica e la scala di accesso alla scuola da via Camillo Sorgente al lato sud dell'intervento, si viene a determinare un piccolo trapezio di terreno della superficie di circa m² 190, fortemente acclive intercluso tra la proprietà societaria, la scala citata ed il piazzale a quota sovrastante, di proprietà Comunale in forza della corrisposta indennità di esproprio alla Sig. Matilde Bassi Campione relativamente all'area della scuola Abbagnano, accessibile solamente dalla proprietà Sorgente Parking s.r.l., che rimarrebbe a disposizione di sversamenti abusivi e fonte di disturbo all'intera riqualificazione dell'area;

Tanto premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

Valore della premessa

La premessa, in una con gli atti in essa richiamati, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2

Il Soggetto attuatore, come in premessa costituito e rappresentato come innanzi specificato, espressamente e senza alcuna riserva nei confronti del Comune di Salerno che accetta, si obbliga irrevocabilmente con la sottoscrizione del presente contratto:

- a) ad attuare gli interventi di realizzazione dell'attrezzatura di quartiere a proprie cura e spese secondo il progetto redatto dall'ing. Giuseppe De Pascale che costituisce che viene allegato al sub C;
- b) a cedere a titolo gratuito le aree come appresso specificate;
- c) a sistemare la scala di accesso alla scuola elementare "Abbagnano" come risarcimento del danno, in adempimento all'art. 938 c.c. e al parere della V Commissione Consiliare Permanente

AREE DA CEDERE			
SUPERFICIE COPERTURA BOX AUTO E ZONE DI PERTINENZA (SCALA, ECC.)	fl 59	da identificarsi a seguito di accatastamento del fabbricato per passaggio all'urbano	1.278
SUPERFICIE STRADA	fl 59	da frazionare dalle p.lle 265 e 769	170
SUPERFICIE P.LLA 780	fl 59	p.lla 780 per intero	1.268
TOTALE m²			2.716

salve le piccole ed ininfluenti modifiche che potranno derivare dal frazionamento catastale che rimarrà, anche esso, a carico del soggetto attuatore. A migliore specifica delle aree si allegano sub B, gli stralci e le visure catastali delle aree oggetto della presente convenzione.

ART. 3

Ai fini della manutenzione delle aree esterne da adibire a verde pubblico attrezzato, si disciplina che l'onere della manutenzione ordinaria delle attrezzature resta a carico del Comune che con la presente diviene proprietario dell'intero soprassuolo relativo al progetto dei box, le opere relative alla manutenzione e necessarie al perfetto mantenimento in buono stato d'uso dei locali box privati, anche se riguardanti il soprassuolo di proprietà comunale, dovranno essere eseguite a cura e spese del soggetto privato.

ART. 4

La realizzazione dell'attrezzatura di quartiere non comporterà il pagamento degli oneri ex art. 16 D.P.R. 380/2001 trattandosi di opera pubblica nonché di urbanizzazione.

ART. 5

Il Comune in adesione alla richiesta del soggetto attuatore, condividendo i motivi della richiesta stessa, si impegna a cedere la piccola area di circa mq 136 facente parte della particella 88 di proprietà Comunale al foglio 67 ed aliena alla Società richiedente mq 54, illegittimamente occupati, a fronte di € 41.006,52 (379,38 € x 2 x 54 mq), rimanendo a cure e spese del soggetto attuatore la predisposizione del frazionamento catastale.

ART. 6

Spese

Le spese comunque derivanti per rogiti registrazioni e quant'altro, nessuna esclusa, in conseguenza della stipula della presente convenzione saranno a carico del soggetto attuatore.

I compensi e spese varie, dell'atto di cessione e permuta previsti dal presente atto e loro conseguenti, nonché relative ai frazionamenti, delle aree cedute, faranno carico al soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa.

ART. 7

La presente convenzione nel mentre vincola il Soggetto attuatore fin dal momento della sua sottoscrizione per accettazione in schema, vincolerà il Comune solo dopo l'intervenuta esecutività della Deliberazione _____

Richiesto io _____ ho ricevuto il presente atto redatto su facciate _____ e righe _____, fin qui di carta da rendere legale alla contestuale presenza delle parti le quali avutene lettura e trovato conforme alla loro volontà lo sottoscrivono a margine.

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante

Le parti dichiarano, ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 cc. di approvare espressamente le disposizioni contenute nei precedenti articoli _____

Il Comune

Il Soggetto Attuatore

L'Ufficiale Rogante

Salerno li, _____

In fede

ALLEGATI

Sub A: Delibera _____

Sub B: schema grafico-analitico area da cedere

Sub C: schema progettuale dell'area di intervento

Sub D: stralci e visure catastali

4. CONCLUSIONI

In conclusione applicando la formula ($632,83 \times I_{Ep} \times ST$) agli Ambiti di Equivalenza del Piano si perviene al valore per mq. dei terreni interessati dalle Trasformazioni e che esprimono l'edificabilità prevista nell'Ambito di Equivalenza di riferimento.

Ambiti di Equivalenza	Criteri generali assunti per la classificazione	Valore terreni €/mq.
Consolidato A	Alto grado di centralità Urbanizzazione totale Alta densità di servizi Alto valore storico stratificato Buona accessibilità Sostanziale saturazione dell'uso del territorio Alto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	$0,7 \text{ mq/mq} \times 632,83 \text{ €/mq}$ $=$ 442,97 € / mq.
Consolidato B	Urbanizzazione totale Alta densità di servizi Alto valore storico stratificato Buona accessibilità Sostanziale saturazione dell'uso del territorio Medio-alto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	$0,6 \text{ mq/mq} \times 632,83 \text{ €/mq}$ $=$ 379,69 € / mq.
Semiconsolidato	Urbanizzazione parziale Discreta presenza di servizi Discreta accessibilità Discrete potenzialità di saturazione Possibilità di trasformazione d'uso Discreto valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	$0,5 \text{ mq/mq} \times 632,83 \text{ €/mq}$ $=$ 316,41 € / mq.
Periferia	Urbanizzazione precaria Presenza episodica di servizi Accessibilità incompleta Ampia possibilità di saturazione Ampia possibilità di trasformazione d'uso Basso valore di esproprio Microzona censuaria appartenenza	$0,3 \text{ mq/mq} \times 632,83 \text{ €/mq}$ $=$ 189,85 € / mq.
Extraurbano	Prossimità alle aree urbanizzate Basso valore di esproprio Microzona censuaria di appartenenza	$0,15 \text{ mq/mq} \times 632,83 \text{ €/mq}$ $=$ 94,92 € / mq.

