



COMUNE DI SALA CONSILINA
Provincia di Salerno

CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE

*** COPIA ***

numero 5 del 27-02-2013

SEDUTA: straordinaria - CONVOCAZIONE: prima

OGGETTO:

REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE E DIREZIONALE IN LOC. TRESSANTI – PROPOSTA DEFINITIVA DI ACCORDO PROCEDIMENTALE EX ART. 12 L.R. N. 16/2004 E S.M.I. (DITTA RICHIEDENTE: IMMOBILIARE TRESSANTI S.R.L.). APPROVAZIONE, DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ.

L'anno duemilatredecim addì ventisette del mese di Febbraio con inizio alle ore 20:00 e in continuazione nella sala delle adunanze Consiliari, convocato dal Presidente del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale.

Presiede STABILE MARIA che, prima dell'inizio dei lavori ha proceduto all'appello nominale riscontrando la validità della seduta e dichiarando la stessa aperta risultando presenti le seguenti persone:

N°	Cognome e Nome	Carica	Presenze	N°	Cognome e Nome	Carica	Presenze
1	FERRARI GAETANO	SINDACO	Presente	12	GALLO ELENA	CONSIGLIERE	Presente
2	CARTOLANO DOMENICO	ASSESSORE	Presente	13	ABATE CHECHILE ANTONIO	CONSIGLIERE	Presente
3	CAVALLONE FRANCESCO	ASSESSORE	Presente	14	BORGIA GIOVANNI	CONSIGLIERE	Presente
4	SANTORIELLO MICHELE	ASSESSORE	Presente	15	PALADINO ANGELO	CONSIGLIERE	Presente
5	GAROFALO VINCENZO	ASSESSORE	Presente	16	GALIANO MICHELE	CONSIGLIERE	Presente
6	GRANATA NICOLA	ASSESSORE	Presente	17	CAMPIGLIA ANTONIO	CONSIGLIERE	Assente
7	SPOZZINO NICOLA	ASSESSORE	Presente	18	DE MAIO AMEDEO	CONSIGLIERE	Presente
8	CARRAZZA ALESSANDRO	CONSIGLIERE	Presente	19	LOPARDO ANTONIO	CONSIGLIERE	Presente
9	STABILE MARIA	CONSIGLIERE	Presente	20	ALTIERI GIUSEPPE	CONSIGLIERE	Assente
10	VOCCA BRUNO	CONSIGLIERE	Presente	21	FAZIO ANGELO	CONSIGLIERE	Assente
11	FERRICELLI GIUSEPPE	ASSESSORE	Presente				

PRESENTI: 18 - ASSENTI: 3

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale BIANCHINO MARIO che provvede alla redazione del presente verbale

IL PRESIDENTE introduce l'argomento.

IL SINDACO relaziona sull'argomento. Ricorda che in altra seduta consiliare fu approvata la delibera per il Piano Citta'; aggiunge che la Commissione preposta alla valutazione dei progetti ha ultimato il proprio lavoro ed ha approvato i primi ventotto progetti da finanziare. spiega che il criterio di scelta da parte della Regione e' stato quello relativo al maggior apporto di capitale privato rispetto a quello pubblico. Riferisce che il Piano Citta' di Sala Consilina prevedeva 4 progetti e 43 cantieri per i quali ci si e' adoperati per definire tutte le procedure burocratiche volti all'ottenimento dei dovuti pareri richiesti; Precisa che altri progetti inseriti sono stati gia' finanziati con altri fondi, fra i quali la sistemazione esterna della scuola media centrale e al completamento della scuola materna San Rocco finanziati con fondi PON; aggiunge che si e' in attesa del decreto definitivo per il finanziamento dell'adeguamento del campo sportivo;. Relativamente all'argomento in discussione precisa che questa sera si procede ad un ulteriore passaggio di natura amministrativa che consentira' poi di rilasciare le dovute autorizzazioni per la realizzazione di uno degli interventi piu' importante inserito nel Piano Citta' quale il Centro Commerciale Direzionale proposta dall'Immobiliare Tressanti, previa sottoscrizione della convenzione; aggiunge che con la delibera che si propone si prende atto dell'intera documentazione tecnica illustrando analiticamente i contenuti del progetto esecutivo redatto. Ritiene importante il progetto proposto in quanto attraverso lo stesso viene data attuazione al Piano Citta' di cui trae vantaggio l'intera collettivita'. Invita al voto favorevole evidenziando la valenza che l'opera rappresenta sia sotto l'aspetto occupazionale che economico e per la trasformazione di una zona strategica per Sala Consilina.

Si da' atto che si e' allontanato dall'Aula il cons. Galiano ed il numero dei presenti si e' ridotto a 17.

Il Cons. DE MAIO preannuncia il proprio voto favorevole. Precisa che in un momento di crisi e' importante registrare che si prendano iniziative cosi' importanti che questo Consiglio Comunale si appresta a sostenere. Giustifica il cons. Galiano che si dovuto allontanare per una forte emicrania.

Il Cons. PALADINO nel riconoscere il merito agli imprenditori che prendono tali iniziative, ritiene utile discutere in Consiglio Comunale anche delle altre proposte presentate e riportate nell'atto deliberativo della Giunta Comunale ritenendo che seppur in mancanza di finanziamento le stesse vadano comunque istruite al fine della loro definizione; si sofferma sulla notevole dimensione dell'investimento e nell'interesse pubblico dell'iniziativa; ritiene che il Comune ottenga benefici in termini urbanistici anche in

assenza di finanziamento sul Piano Citta'; Definisce "gradevole" l'iniziativa anche dal punto di vista grafico. Ribadisce la necessita' di portare avanti anche le altre proposte pervenute;Preannuncia il proprio voto favorevole.

Il SINDACO precisa che alcuni interventi cui fa riferimento il cons.Paladino sono gia' iniziati;precisa che l'Immobiliare Tressanti e' molto piu' avanti per ragioni complessive. Ritiene che oggi parte un messaggio importante da parte del Consiglio Comunale che fa credere che a Sala Consilina si puo' fare ancora molto.

Non vi sono altri interventi,per cui

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

in data 21/10/2011 (prot. n. 14099) l'impresa IMMOBILIARE TRESSANTI s.r.l. con sede in Sala Consilina (SA) alla Via Santa Maria degli Ulivi n. 1, P. IVA n. 04913890655 (leg. rap. Sig. Francesco Lamura, nato a Polla [SA] l'1.12.1992), ha presentato domanda per la realizzazione di un Centro Commerciale, Direzionale e Residenziale, utilizzando anche il principio della perequazione;

con atto deliberativo Comunale n. 191/2011, esecutivo ai sensi di legge, alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Settore e delle risultanze e degli atti tutti ivi richiamati, la Giunta ha espresso parere di ammissione, per quanto di competenza e fatte salve le decisioni finali da parte degli Enti competenti, alla definizione della proposta preliminare di accordo procedimentale ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 16/2004 nel testo vigente, per la realizzazione del detto Centro Commerciale, Direzionale e Residenziale alla localita' Tressanti, distinta in catasto al foglio n. 27, partt. nn. 354-480-514-515-517-697-804-805-806-807-808-809-810-811-1112-1113, avanzata dalla succitata impresa;

data la particolare complessita' della pratica si rese necessario convocare una conferenza di servizi ex art. 14 bis della legge n. 241/90 e s.m.i. al fine di verificare quali erano le condizioni procedurali e giuridiche per conseguire, alla loro presentazione, i necessari atti di consenso, secondo quanto prescritto da tale vigente disposto normativo;

in data 16.01.2012 si e' tenuta l'ultima seduta della Conferenza in questione (giusto verbale prot. n. 606 di pari data) nella quale si precisò che " *il Comune di concerto con il richiedente, dovrà decidere quale procedura attuare tra la variante ordinaria al P.R.G. o in alternativa, l'Accordo di Programma ex lege 16/2004.* "

in data 28.09.2012 (prot. n. 14332) successivamente integrata in data 6.11.2012 (prot. n. 16396), in adempimento a quanto deciso in sede della citata Conferenza di servizi e pervenuta la "proposta definitiva di accordo procedimentale ai sensi dell'art. 12 L.R. n.

16/2004 e s.m.i.” da parte dell'impresa richiedente, corredata dalla necessaria documentazione;

ed infine, in data 11.02.2013 è stata depositata la verifica di coerenza tra il progetto in questione in variante al PRG ed il PTCP;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 162/2012, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato deciso, tra l'altro, di dare atto che oltre all'Ente Comune anche l'impresa richiedente ha manifestato il proprio interesse nonché la propria disponibilità dell'area oggetto di intervento, alla partecipazione al bando riguardante la presentazione della proposta di contratto di valorizzazione urbana (CVU) a valere sul Piano per le Città di cui al D.L. n. 83/12 convertito in legge n. 134/12;

Considerato che:

oltre al legittimo interesse dell'impresa richiedente nel realizzare l'intervento così come proposto, l'Ente Comune, con altrettanto legittimo interesse, è interessato a tale realizzazione in quanto gli aspetti economici determineranno tre elementi incidenti in maniera significativa:

l'attivazione di una struttura produttiva che, seppure articolata in punti vendita autonomi, darà lavoro direttamente ad oltre 150 unità di lavoro full time oltre le altre unità impiegate con altre modalità e quelli dell'indotto;

il richiamo di una vasta massa di consumatori provenienti da una bacino costituito da circa 600mila di residenti e di oltre 200 mila di presenze turistiche;

l'ottimizzazione urbanistica della zona;

gli effetti della struttura sull'economia locale possono essere ricondotti pertanto ad alcuni aspetti essenziali: occupazione, rete commerciale locale, reddito, turismo, settore agricolo, servizi alla popolazione, aspetti sociali.

dalla dettagliata relazione di accompagnamento è stato messo in evidenza che *“sulla base di valori parametrici e di tendenza del settore, è possibile ipotizzare che la struttura commerciale, unitamente agli spazi destinati alla ristorazione, ecc.. e al terziario potrà generare un'occupazione di circa 400 unità, di cui 150 a tempo pieno (Full Time Equivalent dato valido per il calcolo della ricaduta occupazionale nella fase di valutazione d'impatto) e 250 a tempo parziale. A questi occupati si dovrà poi aggiungere l'indotto occupazionale derivante dalle altre funzioni insediabili, che può essere stimato in circa altre 50/100 unità, per la maggior parte a tempo pieno. Nella prima fase di apertura, soprattutto per le unità che opereranno in negozi specializzati, potranno essere coordinati*

da figure già con esperienza e provenienti da altri Centri che quindi consentiranno formazione e trasferimento di know how per determinati ambiti di impiego”;

a ragion di ciò, la realizzazione dell'intervento in argomento è idonea a produrre sulla popolazione, sotto il profilo delle occasioni di lavoro e di sviluppo della collettività, dirette ed indirette, un potenziale di notevole capacità, tra l'altro in un momento di grande crisi occupazionale in generale e nelle nostra zone in particolare, con un moltiplicatore in negativo di non poco conto;

Tenuto conto del principio di cui all'art. 11 della legge n. 241/1990 nel testo vigente, in virtù del quale "l'amministrazione precedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo”;

Richiamati, in via generale l'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000, e nel caso specifico, l'art. 12, comma 1 della citata L.R. n. 16/2004, nei rispettivi testi vigenti, secondo il quale "per la definizione e l'esecuzione di opere pubbliche o di interesse pubblico, anche di iniziativa privata, di interventi o di programmi di intervento (...), se è necessaria un'azione integrata (...) si procede alla stipula dell'accordo di programma”;

Rilevato che, dall'intervento di che trattasi, saranno ceduti all'Ente Comune, a seguito della stipula del pertinente Accordo di Programma, i seguenti immobili:

Corpo “B1”

Piano seminterrato	Livello -1 mq. 575,00 con destinazione parcheggi
Piano terra	Livello 0 mq. 635,00 con destinazione uffici
Piano 1°	Livello 1 mq. 635,00 con destinazione uffici
Superficie parcheggio	mq. 575,00
Superficie direzionale servizi pubblici totale	mq. 1.270,00 (al piano terra e al piano primo)

A)Corpo “B2”

Piano terra	Livello 0 mq. 290,00 con destinazione uffici
Superficie direzionale pubblico	mq. 290,00 (sup. al piano terra)

C) Aree per spazi, viabilità/verde e parcheggi pubblici mq. 6.900,00

Viabilità d'area (riqualificazione viabilità SS19, rotatorie, ecc.);

Viabilità principale locale (nuova realizzazione strada di collegamento V1);

Segnaletica stradale (verticale e orizzontale) sull'intera viabilità d'intervento;
Piazza attrezzata e verde pubblico (nuova realizzazione aree S1, Vp1 e Vp2);
Parcheggi ad uso pubblico interrati a servizio del Tribunale;
Reti tecnologiche su viabilità SS19 e viabilità V1;
Sottopasso di collegamento area Tribunale con Parcheggio interrato e Piazza;

Considerato altresì che:

stante l'interesse che l'Amministrazione riconosce a tale proposta, nella sua autonomia decisionale sulla definizione delle destinazioni urbanistiche da imprimere al proprio territorio, è quindi promossa la procedura per la sottoscrizione dell'Accordo di Programma che, in coerenza con i contenuti dell'art.34 D. Lgs. n. 267/2000 nel testo vigente, vede connettersi "opere, interventi, o programmi di intervento" alla variante in argomento; gli obiettivi degli interventi suddetti risultano di rilevante interesse pubblico, e quindi ricorrono i presupposti per procedere all'approvazione dei correlati progetti e delle connesse varianti urbanistiche attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma, ai sensi del suddetto art. 34;

non deve, pertanto, essere assolutamente trascurato il ruolo che i soggetti privati possono svolgere nello sviluppo socio economico del Paese, considerato che l'apporto di capitali privati si presenta indispensabile a fronte della strutturale crisi della finanza pubblica. Le autorità competenti a fissare e/o applicare le regole del settore devono quindi prefiggersi lo scopo "di creare un ambiente amministrativo e sociale che attiri l'investimento e lo renda remunerativo", proprio perché è l'iniziativa del privato a costituire, molto spesso, il primo passo per la realizzazione di importanti interventi infrastrutturali. Come più volte sottolineato in dottrina, il privato può diventare attore nella promozione di interventi di rilevanza sociale per l'intera comunità, pertanto, un suo più effettivo coinvolgimento, non solo nella fase attuativa degli interventi, ma anche in quella programmatica e pianificatoria può avere delle ricadute positive per lo sviluppo del Paese;

Ritenuto pertanto adeguato, data l'indubbia funzione sociale innanzi detta, attivare la procedura prevista dall'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 nel testo vigente;

Visto, in particolare, che tale art. 19 prevede:

al comma 2, che l'approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte del Consiglio Comunale, costituisca adozione della variante allo strumento urbanistico;

al comma 4, che se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico comunale (nel caso in specie la Provincia di Salerno) non manifesta il proprio dissenso entro il termine di giorni 90 (novanta), decorrente dalla data di ricezione della

suddetta deliberazione di adozione di variante e della relativa completa documentazione, si intenda approvata la determinazione del Consiglio Comunale, che in una successiva seduta ne dispone l'efficacia;

Visto l'atto di coordinamento e di indirizzo del Servizio Urbanistica della Provincia di Salerno del 3.11.2005, al cui paragrafo n. 6 e segg. disciplina la procedura disposta dal predetto art. 19;

Visti

la Legge 7 agosto 1990, n. 241;

il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 nel testo vigente, in particolare l'art. 19;

il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

la L.R. 22 dicembre 2004, n. 16;

nei rispettivi testi vigenti;

Acquisito il parere favorevole sulla proposta della presente deliberazione da parte del Dirigente dell'Area Tecnica, in applicazione dell'art. 49 del testo unico approvato con D. Lgs. n. 267/2000 nel testo vigente;

Dato atto che il parere di regolarità contabile non è dovuto in quanto il presente atto non comporta né diminuzione di entrate né aumento di spese per l'Ente Comune;

Ritenuto di provvedere in merito

Con voti favorevoli unanimi dei 17 consiglieri presenti e votanti compreso il Sindaco resi nei modi e termini di legge,

DELIBERA

0B7 di **dichiarare**, visto che sussistano i presupposti e le condizioni, la pubblica utilità nonché l'indifferibilità ed urgenza delle opere, di cui all'accordo di programma citato in premessa, anche per l'avvio delle eventuali relative procedure espropriative;

0B7 di **esprimere** parere di ammissione, per quanto di competenza e fatte salve le decisioni finali da parte degli Enti eventualmente coinvolti nel presente procedimento, alla definizione della proposta di Accordo Procedimentale ai sensi dell'art. 34 della DPR n. 267/2000 e n. 16/2004 dell'art. 12 della L.R. n. 16/2004 nel testo vigente, comportante la realizzazione di un Centro Commerciale, Direzionale e Residenziale alla località Tressanti, distinta in catasto al foglio n. 27, partt. nn. 354-480-514-515-517-697-804-805-806-807-808-809-810-811-1112-1113, avanzata in data 21.10.2010 prot. n. 14099, dal legale rappresentante della ditta

Immobiliare Tressanti s.r.l., con sede in Sala Consilina (SA) alla Via Santa Maria degli Ulivi n. 1, P. IVA n. 04913890655;

0B7 di **approvare** sia lo schema di Accordo di Programma e sia il relativo schema di Convenzione inerente il progetto in questione, nonché gli elaborati che di seguito si elencano:

0B7 PD-01: relazione generale e di analisi;

0B7 PD-02: planimetria generale stato di fatto (catastale, aerofotogrammetria e ortofoto);

0B7 PD-03: rilievo fotografico con indicazione dei coni ottici;

0B7 PD-04: estratto del PRG sovrapposizione catastale ed aerofotogrammetria;

0B7 PD-05: estratto NTA e delle carte agricole della zona;

0B7 PD-06: planimetria della viabilità esistente della zona;

0B7 PD-07: planimetria con indicazione del patrimonio edilizio e aree di intervento;

0B7 PD-08: mappatura sottoservizi e planimetria reti tecnologiche esistenti;

0B7 PD-09: relazione geologica;

0B7 PD-10: relazione di compatibilità idrogeologica;

0B7 PD-11: relazione geotecnica sulle indagini;

0B7 PD-12: planimetria ubicazione indagini e carte tematiche;

0B7 PD-13: relazione di valutazione ambientale e socio-economica;

0B7 PD-14: zonizzazione di variante del PRG (catastale e aerofotogrammetria);

0B7 PD-15: planimetria generale di progetto;

0B7 PD-16: planimetria generale con destinazione urbanistica delle aree;

0B7 PD-17: planimetria generale opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

0B7 PD-18: planimetria delle reti tecnologiche di progetto e particolari costruttivi;

0B7 PD-19: sezioni e profili regolatori o ambientali ante e post operam;

0B7 PD-20: simulazione tridimensionali dell'intervento (fotorender);

0B7 PD-21: riscontro e verifica standard urbanistici e schemi dei piani;

0B7 PD-22: relazione di analisi, monitoraggio e previsione trasportistica;

0B7 PD-23: planimetria viabilità di progetto con segnaletica orizzontale e verticale;

0B7 PD-24: norme tecniche di attuazione di progetto;

0B7 PD-25: elenco delle particelle catastali incluse nel Piano con visure;

- 0B7 PD-26: stima provvisoria previsione di spesa opere di urbanizzazione primaria (in seguito O.U.P.);
- 0B7 PD-27: relazione illustrativa O.U.P., previsione di spesa e quadro economico;
- 0B7 PD-28: relazione fonometrica e variante alla zonizzazione acustica;
- 0B7 PD-29: cronoprogramma e piano finanziario;
- 0B7 PD-30: relazione di compatibilità con P.T.C.P.;
- 0B7 PD-31: relazione idrologica ed idraulica per la valutazione del rischio indotto;
- 0B7 di **demandare** all'U.T.C. i relativi atti consequenziali.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

VISTA proposta di deliberazione sopra indicata;

VISTO l'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

ESPRIME PARERE POSITIVO

di regolarità **TECNICA** in ordine alla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

f.to Ing. Attilio DE NIGRIS

Li, 19/2/2013_

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.TO STABILE MARIA

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO BIANCHINO MARIO

La su estesa deliberazione viene affissa all'Albo Pretorio in data odierna per la prescitta pubblicazione di quindici giorni consecutivi.

Li, 6/3/2013

Il Segretario Comunale
F.TO BIANCHINO MARIO

**** PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO. ****

Li, 6/3/2013

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Messo comunale certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Ufficio Comunale dal _____ al _____.

Li, _____

F.TO IL MESSO COMUNALE

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 - 3° comma - T.U. 267/2000 e ss. mm.

Li, _____

F.TO IL SEGRETARIO COMUNALE
