



COMUNE DI SALA CONSILINA
Provincia di Salerno

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
numero **21** del **15-04-2019**

OGGETTO: CONCESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALLA DITTA MEGAS S.R.L. DI UN'AREA NELL'AMBITO DELLA ZONA PIP MEZZANIELLO - PONTE FILO, ADIACENTE LA STRADA COMUNALE TIRILLO – PROVVEDIMENTI.

L'anno duemiladiciannove addì quindici del mese di Aprile con inizio alle ore 18:30 e in continuazione nella sala delle adunanze Consiliari, convocato dal Presidente del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale in prima convocazione.

Presiede il Presidente 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	CAVALLONE FRANCESCO	SINDACO	Presente	10	SPOLZINO NICOLA	CONSIGLIERE	Presente
2	LOMBARDI GELSOMINA	ASSESSORE	Presente	11	DI DOMENICO ANGELA	CONSIGLIERE	Presente
3	GIORDANO LUIGI	ASSESSORE	Presente	12	FARINA OLGA	CONSIGLIERE	Presente
4	LOPARDO ANTONIO	ASSESSORE	Presente	13	SANTARSIERE ANTONIO	CONSIGLIERE	Presente
5	GAROFALO VINCENZO	ASSESSORE	Presente	14	COLUCCI GIUSEPPE	CONSIGLIERE	Presente
6	FERRARI DOMENICA	ASSESSORE	Presente	15	GALIANO MICHELE	CONSIGLIERE	Assente
7	SANTORIELLO MICHELE	CONSIGLIERE	Assente	16	CARDANO LUIGI	CONSIGLIERE	Assente
8	GALLO ELENA	CONSIGLIERE	Presente	17	RICCIARDI CARMELA	CONSIGLIERE	Assente
9	STABILE MARIA	CONSIGLIERE	Presente				

PRESENTI: 13 - ASSENTI: 4

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale PISANO LUCIO che provvede alla redazione del presente verbale

Premesso che:

- 0B7 in data 7.09.2018 (prot. n. 15094) è pervenuta all'Ente Comune l'istanza a firma del Sig. MELE Raffaele, residente in Roma, in qualità di legale rappresentante della ditta MEGAS s.r.l., con sede in Sala Consilina (SA), alla Via San Sebastiano n. 22, P. IVA n. 03654820657, avente ad oggetto, tra l'altro, l'interesse all'acquisizione di una "area a verde facente parte del Piano degli Insediamenti Produttivi Mezzaniello , più precisamente PIP *Mezzaniello-Ponte Filo*, adiacente la strada comunale Tirillo; istanza diretta a permettere la "realizzazione di un impianto di distribuzione carburanti nel fondo di proprietà della richiedente società, distinto nel rustico di questo comune al foglio n. 1, particella n. 91", confinante sul versante nord con tale area destinata a verde del PIP Mezzaniello-Ponte Filo;
- 0B7 in data 6.12.2018 (prot. n. 20234) è pervenuta all'Ente Comune una successiva istanza a firma del Sig. MELE Angelo, in quanto legale rappresentante della ditta EMMEGI s.r.l., con sede in Sala Consilina (SA) alla Via San Sebastiano n. 22, P. IVA n. 05723160650, con la quale, tra l'altro, è stata richiesta "un'attestazione, come previsto dall'art. 4.4 del Decreto 24/5/2002 e D.M. 28/6/2002 che l'area sulla quale si intende installare il suddetto impianto non ricade in alcuna delle zone o aree previste dall'art. 4.1. del Decreto 24/5/2002";
- 0B7 in data 31.12.2018 (prot. n. 21646) è pervenuta all'Ente Comune ancora un'ulteriore istanza con la quale la succitata ditta MEGAS s.r.l., nella sua qualità di "comodante e proprietario/promissario del terreno in Sala Consilina distinto in catasto al foglio n. 1, mappale n. 91" ha, tra l'altro, comunicato che "concede in comodato al comodatario ditta EMMEGI s.r.l. che accetta, l'utilizzo a titolo gratuito *di tale terreno*";

Considerato che:

- 0B7 la succitata area distinta in catasto al foglio n. 1, part. n. 91, ricadente in Z.T.O. (Zona Territoriale Omogenea) tipo "E – agricola", è confinante sul versante nord con una parte di area di dimensioni molto modeste in quanto a larghezza, adiacente la strada comunale Via Tirillo, configurante un "relitto stradale";
- 0B7 tale relitto stradale è stato incluso nella perimetrazione della zona P.I.P. Mezzaniello-Ponte Filo (Z.T.O. tipo "D – artigianale ed industriale") come "area verde", configurandosi l'ipotesi di "surrogazione" prevista dall'art. 7, comma 2, punto n. 3, del vigente Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare;
- 0B7 allo stato attuale l'area verde in questione è una pertinenza stradale di esercizio della Via Tirillo, destinata in modo permanente all'arredo funzionale della stessa, ai sensi dell'art. 24, commi 1-3 del Codice della Strada in vigore (D. Lgs. n. 285/92);
- 0B7 il comma 4 del summenzionato art. 24 del vigente Codice della Strada stabilisce che "*sono pertinenze [stradali] di servizio [tra le altre] le aree di servizio, con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti*";
- 0B7 l'eventuale destinazione ad accesso dell'area verde ai sensi del PIP Mezzaniello-Ponte Filo (già relitto stradale adiacente Via Tirillo) al proposto impianto di metano auto da allestire sulla contigua all'area distinta in catasto al foglio n. 1, part. n. 91, non costituirebbe distrazione del carattere "pertinenziale" della stessa, avendo l'impianto di che trattasi, anch'esso un carattere "pertinenziale" alla Via Tirillo ex art. 24 D. Lgs. n. 285/92 nel testo vigente;

0B7 il diverso utilizzo dell'area verde in parola può essere inteso come una “variante di assestamento” la quale, non modificando il perimetro, gli indici di fabbricabilità, la diversa dislocazione dei servizi e delle infrastrutture senza aumento della quantità e qualità dei pesi insediativi, rispetta le prescrizioni di cui all'art. 34 della vigente legge n. 865/71, nonché degli artt. 26-27 L.R. n. 16/2004 nel testo vigente;

Visto l'art. 1, comma 4 del vigente Regolamento per la concessione in diritto di superficie e la cessione in proprietà di aree comprese nei Piani degli Insediamenti Produttivi (in seguito Regolamento P.I.P.), e specificamente nella parte in cui dispone che *"il Consiglio Comunale individua le aree comprese nei piani degli insediamenti produttivi da cedere in diritto di superficie (...) entro i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge"*;

Vista la deliberazione di Giunta Comunale n. 6 del 10.01.2019 nella quale, tra l'altro, è stato *"dato atto che, per poter procedere all'esatta individuazione dell'area a verde summenzionata, per la sua successiva concessione in diritto di superficie ex art. 4 comma 1 Regolamento P.I.P. alla ditta proprietaria del lotto contiguo, distinto in catasto al foglio n. 1, part. n. 91 per permettere l'accesso al proposto impianto di metano auto, si rende necessario effettuare preventivamente il relativo frazionamento catastale, che dovrà essere a carico della ditta richiedente"*;

Rilevato che con tale atto deliberativo n. 6/2019 è stato, tra l'altro, deciso:

0B7 *"di prendere atto delle istanze pervenute all'Ente Comune rispettivamente in data 7.09.2018 (prot. n. 15094), 6.12.2018 (prot. n. 20234) e 31.12.2018 (prot. n. 21646), relative alla proposta di allestimento di un impianto metano auto sull'area distinta in catasto al foglio n. 1, part. n. 91"*;

0B7 *"di dare atto (...) che: a) l'eventuale destinazione ad accesso dell'ora <<area verde ai sensi del PIP Mezzaniello-Ponte Filo (già relitto stradale adiacente Via Tirillo)>> al proposto impianto di metano auto da allestire sulla contigua all'area distinta in catasto al foglio n. 1, part. n. 91, non costituirebbe distrazione del carattere <<pertinenziale>> della stessa, avendo l'impianto di che trattasi, anch'esso un carattere <<pertinenziale>> alla Via Tirillo ex art. 24 D. Lgs. n. 285/92 nel testo vigente; b) il diverso utilizzo dell'area verde in parola può essere inteso come una <<variante di assestamento>> la quale, non modificando il perimetro, gli indici di fabbricabilità, la diversa dislocazione dei servizi e delle infrastrutture senza aumento della quantità e qualità dei pesi insediativi, rispetta le prescrizioni di cui all'art. 34 della vigente legge n. 865/71, nonché degli artt. 26-27 L.R. n. 16/2004 nel testo vigente"*;

0B7 *"di demandare al Dirigente dell'Area Tecnica per la predisposizione degli atti diretti alla redazione del frazionamento catastale della particella contigua sul versante nord alla succitata area distinta in catasto al foglio n. 1, part. n. 91, adiacente la strada comunale Tirillo, allo stato attuale destinata ad area verde della zona PIP Mezzaniello-Ponte Filo"*;

0B7 *"di dare atto che le relative spese di tale frazionamento catastale saranno a carico della ditta richiedente"*;

Visto il frazionamento catastale dell'area di cui si è detto innanzi, pervenuto all'Ente Comune in data 8.02.2019 (prot. n. 1818), dal quale si rileva che la stessa, individuata al foglio n. 1, part. nn. 1795-1797, ha una superficie complessiva di mq 366,00 (= mq 273,00 + mq 93);

Dato atto che la concessione in diritto di superficie dell'area summenzionata non solo permetterebbe un adeguato accesso al futuro impianto di distribuzione carburante, da insediare sull'area contigua distinta in catasto al foglio n. 1, part. n. 91, ma anche un miglioramento della

viabilità della Via Tirillo, in coerenza al compito dell'Ente Comune di soddisfare l'interesse pubblico in modo più efficace, favorendo anche lo sviluppo della zona PIP Mezzaniello-Ponte Filo;

Ritenuto opportuno di individuare, in virtù di quanto disposto dal surrichiamato art. 1, comma 4 del vigente Regolamento P.I.P., individuare la succitata area distinta in catasto al foglio n. 1, partt. nn. 1795-1797 quale oggetto di concessione in diritto di superficie;

Ritenuto opportuno, altresì ed a ragion di tutto quanto fin qui evidenziato:

0B7 formalizzare tale concessione in diritto di superficie dell'area distinta in catasto al foglio n. 1, partt. nn. 1795-1797 mediante la stipula di relativa convenzione tra l'Ente Comune e la ditta MEGAS s.r.l., come prima generalizzata, nella sua qualità di “comodante e promissario/proprietario dell'area contigua distinta in catasto al foglio n. 1, part. n. 91”, secondo lo schema allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

0B7 stabilire la durata di tale concessione in diritto di superficie per un periodo di anni 15 (quindici), in virtù di quanto disposto dall'art. 35 della legge n. 865/71 e dell'art. 12 del Regolamento PIP in vigore, a decorrere dalla data di stipula della convenzione di cui si è detto innanzi, per un **corrispettivo annuo di €501,42**, soggetto ad adeguamento in base agli indici Istat per gli anni successivi all'anno di avvenuta stipula, calcolato nel modo seguente:

Valore dell'area	€ 19.511,46 (€mq 53,31, ex C.C. n. 18/2017, x mq 366,00)
Durata diritto di superficie	Anni 15
Rn - reddito netto annuo desumibile in funzione del valore dell'area	€585,34 (pari al 3%)
r - tasso di capitalizzazione	pari al 2%
Vds - canone complessivo del diritto di superficie	$Vds = Rn * \frac{(q^n - 1)}{r q^n} = 585,34 * \frac{(1,02^{15} - 1)}{0,02 * 1,02^{15}} =$ €7.521,24
Cn canone annuale (Vsd / durata anni da concedere in diritto di superficie)	€7.521,24 / anni 15 = €501,42

Visti:

0B7 l'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;

0B7 la Legge 241/90 nel testo vigente;

0B7 il T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

0B7 il capo III del Regolamento PIP in vigore;

0B7 il vigente Regolamento per l'Alienazione del Patrimonio Immobiliare;

PROPONE

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del predetto deliberato ed è da intendersi integralmente riportata;
2. di **concedere** in diritto di superficie con scadenza quindicennale (ex art. 35 legge n. 865/71 ed artt. 1 (comma 4) e 12 del vigente Regolamento PIP), con la possibilità di eventuale proroga su istanza di parte, l'area di superficie pari a mq. 366,00 posta in adiacenza sul versante sud alla Via Tirillo, identificata in catasto al foglio n. 1, partt. nn. 1795-1797, così come evidenziata sul frazionamento catastale n. 2019/25443 del 4.02.2019, pervenuto all'Ente Comune in data 5.02.2019 (prot. n. 1818), in allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
3. di **stabilire** che il corrispettivo annuo per la costituzione del diritto di superficie quindicennale sia pari ad **€524,20**, soggetto ad adeguamento in base agli indici Istat per gli anni successivi all'anno di avvenuta stipula della relativa convenzione, calcolato secondo il seguente prospetto:

Valore dell'area	€ 19.511,46 (€mq 53,31, ex C.C. n. 18/2017, x mq 366,00)
Durata diritto di superficie	Anni 15
Rn - reddito netto annuo desumibile in funzione del valore dell'area	€585,34 (pari al 3%)
r - tasso di capitalizzazione	pari al 2%
Vds - canone complessivo del diritto di superficie	$Vds = Rn * \frac{(q^n - 1)}{r q^n} = 585,34 * \frac{(1,02^{15} - 1)}{0,02 * 1,02^{15}} =$ €7.521,24
Cn canone annuale (Vsd / durata anni da concedere in diritto di superficie)	€7.521,24 / anni 15 = €501,42

4. di **approvare** l'allegato schema di contratto di concessione in diritto di superficie, autorizzando il dirigente dell'Area Tecnica ed il Segretario Generale quale ufficiale rogante ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune di carattere tecnico e/o formale, al fine di una migliore redazione dell'atto (**allegato A**);
5. di **vincolare** la concessione in diritto di superficie sull'area distinta in catasto al foglio n. 1, partt. nn. 1795-1797 alla realizzazione e gestione da parte della ditta richiedente

dell'impianto di distribuzione carburanti da insediare sull'area contigua distinta in catasto al foglio n. 1, part. n. 91;

6. di **trasmettere** il presente atto agli uffici competenti per i provvedimenti consequenziali;
7. di **dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, attesa l'urgenza di provvedere in merito.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la su estesa proposta di deliberazione;

Sentita l'ampia e dettagliata relazione del Sindaco.

Dato atto che nel corso dell'intervento del Sindaco esce dall'aula il consigliere comunale Nicola Spolzino. I consiglieri comunali presenti in aula sono, pertanto, 11.

Dato atto che non seguono interventi.

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto il vigente Regolamento di contabilità;

Visto l'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 e ritenuta la propria competenza a provvedere sull'oggetto;

Visto il parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnica espresso dal competente Dirigente di Area proponente ai sensi dell'art. 49, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Visto il parere favorevole sotto il profilo della regolarità contabile espresso dal competente Dirigente Area Finanze ai sensi dell'art. 49, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Ritenuto di approvare la proposta di deliberazione di cui sopra facendo proprie le motivazioni di cui alla stessa;

Con votazione unanime favorevole dei 11 consiglieri comunali avvenuta per alzata di mano con esito proclamato dal Presidente

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione su estesa;

Successivamente, stante l'urgenza, con votazione unanime favorevole dei 11 consiglieri comunali avvenuta per alzata di mano con esito proclamato dal Presidente

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.gs 267/2000.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto DE NIGRIS ATTILIO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. n.267 del 18.08.2000, esprime il proprio parere **Favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della su estesa proposta di deliberazione.

Li', 12-04-2019

IL DIRIGENTE AREA TECNICA

f.to DE NIGRIS ATTILIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE Il sottoscritto SPOLZINO GIUSEPPE, Dirigente dell' Area Finanze, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. n.267 del 18.08.2000, esprime il proprio parere **Favorevole** in ordine alla regolarità contabile della su estesa proposta di deliberazione.

Li', 12-04-2019

IL DIRIGENTE AREA FINANZE
f.to dott. SPOLZINO GIUSEPPE

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
f.to STABILE MARIA

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to PISANO LUCIO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che copia della presente deliberazione, ai sensi dell' art. 124 comma 1, T.U. del 18/08/2000 n. 267 viene da oggi pubblicata all'Albo Pretorio on-line del sito web istituzionale del Comune.

Li, 17-04-2019

IL RESPONSABILE ALLA PUBBLICAZIONE
f.to Anna Giaffrida

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si dichiara che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo pretorio on-line per cui la stessa:

è divenuta esecutiva, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – 3° comma – T.U. 267/2000 e ss. Mm.

è stata dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – 4° comma – T.U. 267/2000 e ss. Mm.

Li, 15-04-2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to dott. Lucio Pisano

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

Li, 15-04-2019

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. Lucio Pisano
