



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

COPIA

Num: 1347

OGGETTO: ALIENAZIONE IN PROPRIETA' DEI SUOLI E CONNESSI DIRITTI EDIFICATORI AREA LOC. S. TERESA DEL COMUNE DI SALERNO COMPRESA NEL SUB COMPARTO N.1 DEL COMPARTO EDIFICATORIO DI PIANO URBANISTICO COMUNALE DENOMINATO "CPS1 COMPARTO A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA/SERVIZI N.1" - APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO PUBBLICO
(Pro. N. 2010/1380)

L'anno duemiladieci addi dieci del mese di Dicembre, alle ore 13:25, 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
BUONAIUTO ALFONSO
CALABRESE GERARDO
CASCONI LUCA
CONFORTI LUCIANO
DE MAIO DOMENICO
DE PASCALE AUGUSTO
GUERRA ERMANNO
MARAIO VINCENZO
PICARONE FRANCESCO

A
P
P
P
A
P
P
P
P
P
P

Presiede l'adunanza AVOSSA EVA , partecipa alla seduta il Segretario Generale F.F. MAROTTA FELICE.

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore AVOSSA EVA, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma1 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.F.
F.to MAROTTA FELICE

IL PRESIDENTE
F.to AVOSSA EVA

LA GIUNTA

Premesso

- che, con deliberazione della Giunta Comunale n. 386 del 09.04.2010, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 28.12.2007 e delle deliberazioni della Giunta Comunale n. 1304 del 27.11.2009 e n. 1444 del 28.12.2009, è stato indetto esperimento di asta pubblica per l'alienazione in proprietà di un'area sita in località S. Teresa del Comune di Salerno, e dei correlati diritti edificatori;
- che tale area, secondo le previsioni del Piano Urbanistico Comunale (PUC), è compresa nel Subcomparto 1 del Comparto Edificatorio CPS_1, e costituisce il primo lotto funzionale - che corrisponde ai settori 2-3-4-5 del cd "Crescent" di cui oltre (il secondo lotto funzionale corrisponde al settore 1) - della Sub-UMI2, che, unitamente alla sub-UMI1 (la cui area è destinata a realizzare i diritti edificatori derivanti dall'ex Hotel Jolly delle Palme e che corrisponde al settore 6 del Crescent) esaurisce la "Unità minima di intervento 4" (UMI4) di detto subComparto che, a sua volta, coincide con l'edificio da realizzare ivi, denominato "CRESCENTI";
- che oggetto del bando è la realizzazione del predetto primo lotto funzionale della Sub-UMI 2, con l'obbligo a carico dell'aggiudicatario definitivo dell'acquisizione dell'area e dei correlati diritti edificatori del secondo lotto funzionale, che il Comune si è, con il bando, obbligato a cedere all'aggiudicatario definitivo alle stesse condizioni della vendita del primo lotto funzionale; il prezzo, quindi verrà determinato sulla base del rapporto percentuale sulle superfici dell'area e tale cessione dovrà avvenire entro ventiquattro mesi dalla stipula dell'atto di vendita dell'area del primo lotto funzionale;
- che, con determinazione del Dirigente del Settore reg. gen. n. 4922 del 25 ottobre 2010, nelle cui premesse è riportato l'iter delle fasi della procedura amministrativa e giurisdizionale, è stato approvato l'esito della gara di cui al bando con aggiudica definitiva all'ATI R.C.M. Costruzioni S.r.l. - Ritonnaro Costruzioni S.r.l. - Favellato Claudio S.p.a. per il prezzo offerto di € 14.733.333,39 (quattordicimilionisettescentotrentatremilatrecentotrentatre/39);
- che l'esito della gara è stato comunicato all'aggiudicatario mediante comunicazione Arch. Gen. prot. n. 208677 del 26.10.2010, nonché pubblicato secondo le formalità di rito;
- che è stata espletata, altresì, secondo la relativa normativa, la verifica del possesso dei requisiti di cui agli artt. 9 e 11 del bando, e le certificazioni dei competenti uffici restano acquisite agli atti del Comune;
- che, in ossequio all'art. 8 del bando di gara, i concorrenti riuniti nell'ATI predetta hanno costituito con atto del 7 settembre 2010 la Società "Crescent Srl";
- che tutte le altre condizioni di bando e di legge risultano essersi verificate;
- che, pertanto, allo stato, può procedersi alla stipula del trasferimento in favore della Società "Crescent Srl" della piena proprietà dell'area, con i connessi diritti edificatori di cui agli strumenti urbanistici citati;
- che, con deliberazione n. 1236 del 12.11.2010, la Giunta Comunale ha approvato lo schema di contratto -predisposto dal Notaio incaricato- per il trasferimento della piena proprietà dell'area con i connessi diritti edificatori, dando mandato al Dirigente del Servizio Appalti - Contratti - Assicurazioni - Demanio e Patrimonio per la sottoscrizione del suddetto contratto;
- che, a seguito di quesiti avanzati dalla Società "Crescent Srl" con note prot. CRES/04/2010 del 27.10.2010, CRES/09/2010 dell'8.11.2010, CRES/10/2010 del 18.11.2010, il Dirigente del Servizio Trasformazioni Urbanistiche, con rispettive note Arch. Gen. prot. n. 210818 del 28.10.2010, n. 216737 del 09.11.2010, n. 224267 del 18.11.2010, ha offerto chiarimento a quanto già contenuto negli atti di gara;

- che, in data 24.11.2010, il Notaio incaricato ha provveduto a rimettere via e-mail lo schema di contratto -già approvato con deliberazione G.C. n. 1236 del 12.11.2010- recante le suddette specificazioni di dettaglio;
- che con deliberazione n. 1274 del 26.11.2010, la Giunta Comunale ha preso atto di quanto sopra e delle integrazioni apportate allo schema di contratto già approvato con deliberazione G.C. n. 1236 del 12.11.2010, e concernenti specificazioni di dettaglio;

Letto

- la nota prot. CRES/11/2010 del 07.12.2010, con cui la Società "Crescent Srl" ha rappresentato la necessità che:

- al punto F dello schema di contratto, faccia seguito il punto G del seguente tenore *"Tuttavia, poiché risultano pendenti una pluralità di giudizi, le parti si danno atto reciprocamente che attualmente le controversie in corso sono le seguenti:*
 - *Giudizio promosso dal "Comitato No Crescent" (T.A.R. - Salerno r.g. n. 1667/2009);*
 - *Giudizio promosso da "Italianostra" (T.A.R. - Salerno r.g. n. 452/2010);*
 - *Giudizio promosso da "Italianostra" (T.A.R. - Salerno r.g. n. 867/2010);*
 - *Giudizio promosso da "Cogefer" (T.A.R. - Salerno r.g. n. 1318/2010);*
 - *Giudizio promosso dalla S.I.S.T. S.r.l. avverso la mancata previsione nel bando del diritto di prelazione a favore dei soggetti privati presenti nel sub-comparto (Tribunale di Salerno - n. rg. 11132/2010).*

In conseguenza dell'esistenza delle predette liti si conviene che, nell'ipotesi di eventuale risoluzione del presente contratto, a seguito dell'esito negativo anche di uno solo di tali giudizi, la parte acquirente avrà diritto alla restituzione del corrispettivo, come dal precedente punto F, degli oneri concessori, nonché al valore delle opere realizzate secondo i criteri fissati dall'art. 936 c.c. ";

- che l'art. 10 sulle spese va modificato riportando quanto previsto dal punto 6 del bando al riguardo;

Rilevato

- che all'art. 5 dell'Avviso di Asta Pubblica per la realizzazione del Crescent in Località S. Teresa Sub-Unità minima di intervento n. 2 - Primo Lotto Funzionale, è testualmente previsto che *le "L'area ed i conseguenti diritti edificatori saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e con le destinazioni in cui si trovano, con le relative pertinenze e dipendenze, diritti, azioni, servitù attive e passive, sia trascritte, sia non trascritte e con ogni altro onere. Saranno, altresì, cedute libere da ipoteche, privilegi trascritti, trascrizioni di pregiudizio, liti pendenti, arretrati di imposte e tasse, con garanzia per evizione e molestie nel possesso, senza obbligo da parte del Comune di Salerno di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero di materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro per qualsiasi ragione eventualmente presenti in loco";*

- che le previsioni del punto G di cui alla richiamata nota della Crescent s.r.l. relativamente agli *"oneri concessori, nonché al valore delle opere realizzate"* attengono a disposizioni comunque applicabili anche in assenza di espresso richiamo, in quanto normate rispettivamente dall'art. 121 del R.U.E.C. e dall'art. 936 Cod. Civ., e che l'art. 10 sulle spese, riporta fedelmente l'originaria previsione degli atti di gara;

ab

Letto

- lo schema di contratto rimesso via e-mail in data 09.12.2010 dal Notaio incaricato, e recante le nuove specificazioni / integrazioni, dallo stesso condivise e trasmesse, altresì, per le autonome valutazioni tecnico-giuridiche al Dirigente del Settore Avvocatura in data 9/12/2010 prot. n.238169;

Ritenuto

- di accogliere la richiesta di cui alla nota prot. CRES/11/2010 del 07.12.2010 della Società "Crescent Srl" inerente le ultime specificazioni / integrazioni da apportare allo schema di contratto già approvato con deliberazione G.C. n. 1236 del 12.11.2010 (e che tiene conto delle specificazioni di dettaglio di cui si è preso atto con deliberazione G.C. n. 1274 del 26.11.2010);

Visto

- i pareri di cui all'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 sulla presente proposta di deliberazione;

Delibera

1. fare propria la premessa della presente deliberazione e quindi:
 - approvare le specificazioni / integrazioni richieste con nota prot. CRES/11/2010 del 07.12.2010 dalla Società "Crescent Srl" da apportare allo schema di contratto di cui alla deliberazione G.C. n. 1236 del 12.11.2010 (e che tiene già conto delle specificazioni di dettaglio di cui alla deliberazione G.C. n. 1274 del 26.11.2010);
 - per effetto di quanto precede, approvare, in via definitiva, lo schema di contratto come innanzi integrato, trasmesso dal Notaio incaricato e che, allegato alla presente, ne costituisce parte integrante e sostanziale;
 - confermare quant'altro stabilito con deliberazione G.C. n. 1236 del 12.11.2010;
2. mandare al Settore Ragioneria, al Settore OO.LL.PP., al Settore Urbanistica, all'Ufficio di Piano, al Servizio Appalti - Contratti - Assicurazioni - Demanio e Patrimonio per quanto di competenza ed eventuale conoscenza.

Comunicare la presente al Prefetto di Salerno, ai sensi dell'art. 135 comma 2° D.L. gs. 18-8-2001 No 267.

**Servizio Appalti - Contratti - Assicurazioni
Demanio e Patrimonio**

VISTO per la regolarità tecnica, secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente proposta di deliberazione.

Il Dirigente del Servizio
Avv. *Antello Di Mauro*

Si dichiara la regolarità contabile della
presente proposta di deliberazione.
N. FRIGIONESE CAPO

**Servizio Trasformazioni Urbanistiche**

VISTO per la regolarità tecnica, secondo il parere espresso nella parte narrativa della presente proposta di deliberazione.

Il Dirigente del Servizio
Arch. *Davide Pelosio*

Parere favorevole in ordine alla legittimità del
presente atto di cui all'art. 93 dello Statuto
Comunale, sulla base dei pareri tecnico e
contabile espressi.

Il Segretario Generale
Giuseppe