

COMUNE DI SALERNO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Num: 346

**OGGETTO: PIANO URBANISTICA ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, AVENTE VALORE DI PIANO/PROGRAMMA OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 33.QUATER DELLA LEGGE REGIONALE "NORME DI GOVERNO DEL TERRITORIO" L.R. N. 16/20004, COSI' COME MODIFICATA DALLA L.R. N. 5/2024, E DALL'ART. 18 DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELL'ART. 43.BIS DELLA L.R. N. 16/2004, RELATIVO AD UN'AREA URBANA DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' "RCS IMMOBILIARE S.R.L." SITA IN VIA RAFASTIA, 55.
(Pro. N. 2025/347)**

L'anno duemilaventicinque addì diciassette del mese di Settembre, alle ore 13:00, 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:

NAPOLI VINCENZO	P
MEMOLI PASQUALINA	A
AVOSSA EVA	P
DE ROBERTO PAOLA	P
FALCONE GAETANA	P
FERRARA ALESSANDRO	P
GALDI ROCCO	P
LOFFREDO DARIO	P
NATELLA MASSIMILIANO	P
TRINGALI CLAUDIO	P

Presiede l'adunanza il Sindaco VINCENZO NAPOLI, partecipa alla seduta il Segretario Generale ORNELLA MENNA

Il Presidente, riconosciuta la legalità dell'adunanza, sentito il relatore LOFFREDO DARIO, chiusa la discussione, pone in votazione, per l'approvazione, la proposta formulata dal dirigente sottoscrittore della regolarità tecnica integralmente retro riportata, munita in allegato, ove previsti, dei pareri espressi ai sensi dell'art. 49 comma I 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.



LA GIUNTA

Premesso che:

- con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 147 del 28.12.2006 è stato approvato, ai sensi della L.R. n. 16 del 22.12.2004, il Piano Urbanistico Comunale di Salerno, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 2 del 08.01.2007;
- con nota, protocollata al Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia n. 194269 del 28.07.2025, il sig. *Rainone Elio*, nato a Sarno (SA) il 24.02.1975, nella qualità di Amm.re Unico della **Società "RCS IMMOBILIARE s.r.l."**, con sede legale in ROMA alla Piazza del Popolo n. 18, ha trasmesso la proposta di Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito di Ristrutturazione Urbanistica, come delimitato nella proposta, per il quale è prevista la sostituzione edilizia attraverso la categoria della *ristrutturazione urbanistica* (delibera di G.C. n. 226 del 12.06.2024);
- successivamente detta proposta è stata parzialmente integrata/sostituita con nota prot. n. 197983 del 31.07.2025;
- i commi 1 e 2 dell'art 18 (Programma Operativo) del Regolamento di Attuazione dell'art. 43.bis della L.R. n. 16/2004 vigente prevedono che il comune possa attivare, anche non contestualmente all'approvazione del PUC, Programmi Operativi, di cui agli 33.bis e 33.ter della L.R. n. 16/2004 promossi anche da soggetti privati quale quello in argomento ed in attuazione dell'art. 33.quater della stessa legge Regionale;
- trattandosi di ambito di R.U., che così come individuato ed espressamente indicato nella delibera di G.C. n. 226 del 12.06.2024, è stato sottratto dalla prevista riqualificazione urbanistica ed ambientale prefigurata dal PUC, ai sensi della lett b) del deliberato di C.C. di cui al verbale n. 29 del 13.06.2024 tale ambito risulta NON ESCLUSO dall'applicazione delle disposizioni dell'art. 33.quater;
- ai sensi dell'art. 33 quater, comma 1, lettera c), l'intervento attuativo proposto, quindi, è qualificabile come P.O. di rigenerazione urbana della vigente Legge Regionale di Governo del Territorio;
- ai sensi del comma 19 dell'art. 33 quater, **DEROGARE** ai limiti di densità edilizia e di altezza di cui agli artt. 7 ed 8 del D.l. n. 1444 del 2 aprile 1968, gli interventi ;
- la Società "RCS IMMOBILIARE s.r.l.", è proprietaria degli immobili iscritti in catasto terreni al foglio n. 62 p.lla 47 ed al catasto fabbricati al foglio 62 p.lla 47 sub 7; i suddetti immobili sono stati acquisiti con atto del Notaio Achille Monica sottoscritto in data 24.07.2023 repertorio n. 1695 e registrato a Salerno il 25.07.2023 al n. 6448 serie 1T. I beni risultano ceduti dal Comune di Salerno a seguito di asta indetta con determina dirigenziale del Servizio Provveditorato n. 4258 del 2.10.2020. Con l'avviso d'asta sono stati prodotti gli allegati costituiti dalla descrizione dello stato dei luoghi, la situazione catastale, l'inquadramento urbanistico nonché la consistenza, lo stato di conservazione e la valutazione dei manufatti.
- In termini di consistenza catastale è stata individuata una superficie complessiva di **4.552 mq** ed un volume di **20.330 mc**. Con successiva determina dirigenziale del Servizio Provveditorato e Patrimonio i beni in argomento sono stati assegnati definitivamente alla società richiedente.;
- per quanto sopra esposto, il proponente ha facoltà di proporsi quale soggetto attuatore

dell'Ambito Unitario di Intervento in quanto titolare della intera consistenza immobiliare in progetto, applicando la procedura indicata dai commi 10 e ss. dell'art. 33.quater della vigente Legge Regionale di Governo del Territorio campano (L.R. n. 16/2004 e ss. mm. ed ii.);

- trattandosi di un ambito inserito in un contesto altamente urbanizzato, il soggetto attuatore ha richiesto, unitamente all'istanza di approvazione del PUA, la monetizzazione dello standard indotto dal nuovo intervento, così come previsto dal comma 17 dell'art. 33.quater della vigente Legge Regionale di Governo del Territorio campano (L.R. n. 16/2004 e ss. mm. ed ii.);
- per quanto attiene il calcolo degli *standard indotti dall'intervento* (CU), così come stabilito dal D.l. n. 1444/68 e come sancito con l'approvazione del PUC, la proposta prevede:
Standard da monetizzare 2.317,14 mq = 3.222,14 mq (Standard dovuto) – 905,00 mq (Standard da cedere).

Considerato che:

- l'istanza è relativa ad un intervento di rigenerazione urbana attraverso la demo-ricostruzione, senza incremento volumetrico, del fabbricato;
- l'area oggetto di intervento è gravata dal vincolo di distanza imposto dalle norme in materia di fascia di rispetto ferroviaria e dal rispetto della distanza minima dei fabbricati limitrofi, circostanza che impongono al fabbricato, per la ricostruzione della volumetria preesistente, un'altezza urbanistica del nuovo fabbricato di 38,50 m e un'altezza del planovolumetrico di circa 42,00 m considerando anche altri elementi architettonici (torrino scale);
- per quanto concerne l'istituto della "monetizzazione di aree standard" è necessaria la formulazione di uno specifico atto di indirizzo della Giunta Comunale a norma dell'art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC;
- il Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia ha rassegnato lo specifico Rapporto unitamente al rapporto di cui alla presente deliberazione;

Rilevato che:

- la proposta di programma operativo, per soddisfare i vincoli di distanza imposti dalle norme in materia di fascia di rispetto ferroviaria e di distanza minima dei fabbricati limitrofi nonché, di volumetria legittimata preesistente, impone un'altezza urbanistica del nuovo fabbricato di 38,50 m e un'altezza del planivolumetrico di circa 42,00 m considerando anche altri elementi architettonici (torrino scale), sia condivisibile ed attuabile ai sensi della norma derogatoria espressa ai sensi del comma 19 dell'art. 33.quater della L.R. n. 16/2004 vigente;
- la proposta di monetizzazione delle aree standard è condivisibile in quanto non determina nel settore di gravitazione una dotazione di standard inferiore a quella fissata dalle vigenti normative;

Vista la Relazione Istruttoria del *Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia* acquisita agli atti con prot. n. 209557 del 22.08.2025 che rapporta anche in merito alla favorevole valutazione della monetizzazione degli standard indotti.

Visto altresì lo schema di convenzione trasmesso dalla Società proponente con nota prot. n. 197983 del 31.07.2025 allegato al presente atto.

Preso atto che:

sul P.O. sono stati resi i seguenti pareri/N.O.:

- Parere favorevole dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, ex art. 14 della L.R. n.8/94, acquisito ai sensi della lett. o) del comma 1 dell'art. 7 delle vigenti NTA del

nuovo P.A.I., con nota prot. n° 231149 del 25/09/2024, reso dal Segretario Generale;

- Parere favorevole "sub condizione" dell'A.S.L. SA, Distretto sanitario di Salerno acquisito con nota prot. n. 227226 del 19.09.2024;

- Parere favorevole con prescrizioni, della Regione Campania – Area Generale di Coordinamento Lavori Pubblici – Settore del Genio Civile GC/1417, ex art. 15 della L.R. n. 9/83, acquisito con nota prot. n. 220880 del 12.09.2024.

- Parere favorevole di SALERNO SISTEMI prot. SERVIDR-0008987 DEL 15.04.2025 relativo allo spostamento ed alla realizzazione del collettore fognario

- Autorizzazione di Rete Ferroviaria Italiana con prescrizioni prot. 1/P/2025/0000777 del 22.01.2025;

- Richiesta di parere alla locale SABAP circa l'adozione di eventuali tutele per la realizzazione dell'intervento in prossimità di manufatti vincolati per la quale non è stato ottenuto alcun riscontro.

- Parere favorevole dei Vigili del fuoco di valutazione del progetto ai sensi dell'art. 3 del DPR 151/2011 avente prot. U.0023721.23-07-2025.

Considerato, altresì, che:

- l'approvazione definitiva del P.O., ai sensi del comma 16 dell'art. 33.quer della Legge Regionale n. 16/2004 equivale a dichiarazione di pubblica utilità, delle opere ivi previste;
- il P.O. proposto non comporta variante al PUC vigente, per cui il programma/piano non è soggetto a *verifica di assoggettabilità alla VAS*, e non comporta modifiche degli atti di programmazione degli interventi.

Ritenuto di adottare il Programma Operativo dell'ambito, così come delimitato nella proposta, per il quale è prevista la sostituzione edilizia attraverso la *categoria della ristrutturazione urbanistica* (delibera di G.C. n. 226 del 12.06.2024).

Dato atto che il Funzionario *ing. Pietro Cavallo*, Responsabile del Procedimento, ha convalidato nel sistema SIMEL 2 la proposta di deliberazione, così attestando che l'istruttoria è completa.

Visto il parere di regolarità tecnica e contabile, espresso favorevolmente sulla presente proposta di deliberazione dal Direttore del Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia e dal Direttore del Settore Ragioneria, Bilancio e Società partecipate ai sensi dell'art. 49 TUEL D.Lgs. 267/2000;

Visti:

- la legge regionale n. 16/2004 e ss.mm.ii., l.5/2024 e regolamento di attuazione del 16/9/2025;
- il D. Lgs. n. 267/2000;
- il D. Lgs. n. 165/2001;
- lo Statuto comunale;

- il Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- l'art. 6.bis della L. n. 241/1990 e ss. mm.ii..

D E L I B E R A

Richiamata la premessa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

- 1) **Adottare**, ai sensi comma 16 dell'art. 33.quater della L.R. n. 16/2004 vigente, **il Programma Operativo** relativo all'ambito di Riqualificazione Urbanistica, come delimitato nella proposta, per il quale è prevista la sostituzione edilizia attraverso la categoria della ristrutturazione urbanistica (delibera di G.C. n. 226 del 12.06.2024), di cui agli elaborati grafici e descrittivi, dettagliatamente riportati nella relazione istruttoria prot. n. 209557 del 22.08.2025, citata nelle premesse del presente atto, e depositati presso *l'Ufficio PUA del Servizio Piani Attuativi*.
- 2) **Approvare** lo schema di convenzione, che forma parte integrante del presente provvedimento, regolante i rapporti fra questo Comune ed il soggetto attuatore dell'ambito di Riqualificazione Urbanistica.
- 3) **Depositare** il presente piano presso l'Ufficio Piani Attuativi del Servizio Trasformazioni Urbanistiche per trenta giorni.
- 4) **Dare atto** che entro la scadenza del termine di deposito di cui al punto precedente chiunque può formulare osservazioni o opposizioni al PUA adottato.
- 5) **Mandare** al Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia per il prosieguo della procedura urbanistica.
- 6) **Dare atto** che la presente deliberazione non costituisce impegno di spesa o riduzione di entrata;
- 7) **Disporre** che il presente provvedimento è soggetto agli adempimenti in materia di trasparenza da assolvere mediante la pubblicazione sul sito del Comune di Salerno – sez. "Amministrazione Trasparente", così come disposto dall'art. 29, co. 1 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. e dal D. Lgs. n. 33/2013.

Del che è verbale

IL SEGRETARIO

ORNELLA MENNA

IL PRESIDENTE

VINCENZO NAPOLI