

COMUNE DI SALERNO

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

Num: 478

OGGETTO: APPROVAZIONE PROGRAMMA OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 33 QUATER DELLA L. REG. 16/2004 E S.M.I. - RELATIVO ALL'AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA COINCIDENTE CON L'AREA URBANA DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ RCS IMMOBILIARE SRL SITA IN VIA RAFASTIA N. 55

(Pro. N. 2025/536)

L'anno duemilaventicinque addì tre del mese di Dicembre, alle ore 12:45, 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	P*
AVOSSA EVA	P
DE ROBERTO PAOLA	P
FALCONE GAETANA	A
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 Vice Segretario DOTT.SSA GRAZIA QUAGLIATA

*Partecipa in videoconferenza

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 delibera di Giunta Comunale n. 346 del 17/09/2025 è stato **adottato**, ai sensi comma 10 dell'art. 33 quater della L.R. n. 16/2004 vigente, il **Programma Operativo** relativo **all'ambito di Riqualficazione Urbanistica**, per il quale è prevista la sostituzione edilizia attraverso la *categoria della ristrutturazione urbanistica* (delibera di G.C. n. 226 del 12.06.2024) relativamente ad un'area urbana di proprietà della **Società "RCS IMMOBILIARE s.r.l."**, sita in via Rafastia n.55;

tanto, su proposta presentata dal sig. Rainone Elio, quale Amm.re Unico della citata **Società "RCS IMMOBILIARE s.r.l."**, protocollata in data 28/07/2025 al Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia con il n. 194269 ;

l'avviso di adozione del suddetto Programma Operativo è stato pubblicato sul BURC n. 75 del 20/10/2025 e per trenta giorni sull'albo pretorio del Comune, ai sensi del comma 16 dell'art. 32 della Legge Regionale Campania recante Norme sul Governo del Territorio (L.R. n. 5/2024), giusta relata di pubblicazione n. 7892/25 prot. n. 286598 del 20/11/25;

nei termini di pubblicazione, ossia dal 20/10/2025 al 19/11/2025, NON sono pervenute, osservazioni/opposizioni, come risultante anche dall'attestazione del Responsabile dell'Archivio Generale del *Settore Affari Generali* prot. n. 287275 del 20/11/2025;

Considerato che

- i beni di proprietà della Società RCS Immobiliare, che costituiscono l'oggetto della proposta di intervento, constano di due edifici strutturalmente indipendenti che avevano una destinazione ad uffici pubblici, infatti ospitavano gli uffici della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Salerno ed una scuola di formazione per i dipendenti del Ministero della Giustizia, ed erano classificati come "standard" nella zonizzazione del vigente PUC.

- detti immobili, in seguito all' inserimento degli stessi nel piano delle alienazioni, sono stati alienati dal Comune di Salerno, mediante asta pubblica e successiva aggiudicazione, previo rispetto di quanto previsto dall'art. 49.03 delle NTA del PUC, al soggetto proponente.

- l'alienazione degli immobili in questione, li ha resi potenzialmente disponibili , previo rispetto di quanto previsto dall'art. 49.03 delle NTA del PUC, alle destinazioni consentite nella zona

omogenea nella quale gli stessi sono ricompresi, ovvero la zona “B” , nel cui ambito sono consentite le seguenti destinazioni: residenziale, commerciale e terziario;

- l'intervento proposto dalla Società RCS Immobiliare prevede la demolizione dei due manufatti esistenti sull'area e la ricostruzione di un solo nuovo edificio di undici piani fuori terra, le cui unità immobiliari – al piano terra- saranno ad uso direzionale, mentre - ai piani superiori- ad uso residenziale, nonchè la realizzazione di un parco attrezzato di superficie pari a 905 mq che sarà ceduto all'Amministrazione a titolo di standard;

Considerato che

l'attuazione di questo progetto, pur in assenza di un incremento volumetrico, ha delle ricadute in termini di standard urbanistici in quanto, *in primis*, necessita di un cambio di destinazione d'uso degli immobili e, come naturale conseguenza di detto cambio, determina un incremento del carico urbanistico in quanto modifica/ incrementa il numero degli abitanti insediabili nella zona;

Vista

- la relazione istruttoria del Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia recante prot. n. 209557 del 22/08/2025;

Considerato che

a) per quanto concerne il cambio di destinazione

- com'è noto il riferimento normativo va ricercato nell'art. 49.03 delle NTA del PUC a mente del quale, per gli immobili già di proprietà di enti pubblici, costituenti standard esistente, **nel rispetto del complessivo bilancio per standard e dei parametri dettagliati nei commi 1 e 2 del citato articolo, e a condizione che il richiedente ceda all'Amministrazione un'area di superficie pari o superiore a quella per la quale chiede il cambio di destinazione, è possibile mutare la destinazione d'uso in altra consentita nella zona di appartenenza;**

- più precisamente l'articolo dispone che: “Gli immobili già di proprietà di Enti Pubblici (...) che (...) sono classificati “standard esistente” nell'elaborato R2 (...) possono mutare la destinazione d'uso in altra consentita nella Z.O. di appartenenza, nel rispetto delle previsioni (...), cui si aggiunge, **a compensazione della mutata destinazione, la cessione gratuita al Comune di un'area la cui superficie è pari o maggiore a quella riportata nel citato allegato R2, fermo restando,**

anche in questo caso, l'applicazione della disciplina delineata al precedente comma 2 ;

ciò significa che, oltre alla possibilità del mutamento di destinazione, fermo il rispetto di talune condizioni, la norma innanzi citata, per l'eventualità che il richiedente non sia titolare di aree da cedere all'Amministrazione “ a compensazione”, consente il ricorso all'istituto della monetizzazione: “ fermo restante, anche in questo caso, l'applicazione della disciplina delineata al precedente comma 2.

- invero, ai sensi dell'art. 49.02 del PUC, per effetto del cambio di destinazione d'uso e della trasformazione, in luogo della cessione gratuita delle aree a titolo di standard, è possibile accedere alla relativa monetizzazione;

Preso atto che

- nel caso che ricorre la superficie dell'area da cedere (e/o da monetizzare) corrisponde alla superficie territoriale dell'ambito di ristrutturazione, identificata in catasto con la particella n. 147 del foglio 62 avente una superficie di 2.412 mq;

Preso atto altresì che

- il soggetto attuatore, oltre alla superficie di 905 mq di cui al realizzando parco attrezzato di cui si è detto prima e di 83 mq rientrante nella superficie fondiaria che sarà ceduta per ampliamento strade e marciapiedi, non è titolare di altre aree da poter cedere a titolo di “compensazione”;

Ritenuto

di poter autorizzare la monetizzazione in luogo della cessione delle aree dovute in compensazione ai sensi del richiamato art. 49.03 delle NTA;

Rilevato che

- in merito al calcolo della monetizzazione degli standard occorre far riferimento a quanto stabilito con Delibera di Giunta Comunale n. 39/2007;

Preso atto che

- l'ambito di Equivalenza nel quale ricade l'intervento appartiene al Consolidato A per il quale è previsto il valore di 210,00 Euro/ mq;

- l'importo dovuto a titolo di monetizzazione “in compensazione” si ottiene nel seguente modo:
 $2.412,00 \text{ mq} * 210,00 \text{ euro/mq} = 506.520,00 \text{ euro}$;

b) per quanto concerne l'aumento del carico urbanistico indotto dall'intervento

Preso atto che

- l'intervento proposto comporta un incremento di standard urbanistici indotti che è superiore alla quantità di aree standard che saranno cedute dal soggetto attuatore (che ammontano a soli 905 mq. corrispondenti , lo si ripete, all'estensione del parco attrezzato prossimo all'edificio da realizzare e ad ulteriori 83 mq rientrante nella superficie fondiaria che sarà ceduta per ampliamento strade e marciapiedi);

Considerato che

- l'amministrazione può autorizzare la monetizzazione delle aree standard nei casi indicati dall'art. 49 delle N.T.A. del PUC e, in questo caso, dal comma 2 : “ (...) *laddove non risulti possibile al privato di reperire aree libere nella zona omogenea d'intervento, gli Uffici possono disporre che, in luogo del conferimento (anche parziale) delle aree, venga corrisposta una somma calcolata sul valore di mercato di aree ricadenti nella stessa zona omogenea. L'intervento edilizio diretto con monetizzazione degli standard potrà essere assentito, previo accertamento che il maggior carico urbanistico indotto non comporti una riduzione di standard inferiore ai valori minimi fissati per abitante dalla normativa vigente nell'ambito del complessivo bilancio per standard del PUC. (...).*”

Rilevato che

l'intervento ricade nel “ Settore di gravitazione - B2”, ove è presente un notevole surplus di aree standard;

Ritenuto che

l'ammissione alla monetizzazione non determinerebbe una dotazione di aree standard inferiore a quella fissata dalla vigente normativa;

Ritenuto

pertanto, di condividere la proposta di monetizzazione in luogo della cessione delle aree standard indotti, il cui esatto ammontare sarà definito in sede di rilascio del titolo edilizio;

Visto

lo schema di convenzione che sarà stipulata fra le parti, che si allega al presente atto affinché ne costituisca parte integrante;

Dato atto che

il Funzionario **Donata Santoriello**, 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 Trasformazioni Urbanistiche e dal Direttore del Settore Contabilità, Bilancio e Società Partecipate, ai sensi dell'art. 49 TUEL D.Lgs. 267/2000;

Visti:

- 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..

Richiamata la normativa che precede come parte integrante e sostanziale del presente atto

D E L I B E R A

per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente richiamate

1. di **APPROVARE**, ai sensi del comma 16 dell'art. 33. quater della L.R. n. 16/2004 vigente, il **Programma Operativo relativo all'ambito di Riqualficazione 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 depositati presso l'Ufficio PUA del *Servizio Piani Attuativi* del **Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia**, dettagliatamente elencati nella relazione istruttoria prot. n. 209557 del 22/08/2025;
2. di **APPROVARE** lo schema di convenzione urbanistica allegato, regolante i rapporti fra il Comune di Salerno e la Società R.C.S. Immobiliare srl ;
3. di **DARE ATTO** che il P.O. è conforme alle previsioni del PUC e dei Piani di Settore comunali

vigenti e non comporta modifiche ai vigenti Atti di Programmazione degli interventi;

4. di **APPROVARE** la monetizzazione determinata dal cambio di destinazione, detta “di compensazione”, così come indicata nelle premesse del presente provvedimento, per l’importo di 506.520,00 euro;

5. di **APPROVARE** altresì la monetizzazione delle aree standard indotte dall’intervento, da attuarsi secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 30. 07. 2007 ed il cui esatto ammontare sarà definito in fase di istruttoria del PdC;

6. di **DEMANDARE** al Settore Trasformazione Urbanistica ed Edilizia per il prosieguo della procedura urbanistica, compresa l’esatta quantificazione dell’importo della monetizzazione delle aree standard indotte dall’intervento in fase di istruttoria del titolo edilizio;

7. di **DARE ATTO** che la presente deliberazione non costituisce impegno di spesa o riduzione di entrata;

8. **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 VICE SEGRETARIO

DOTT.SSA GRAZIA QUAGLIATA

IL PRESIDENTE

VINCENZO NAPOLI