



Comune di Capaccio  
(Provincia di Salerno)  
info@comune.capaccio.sa.it

Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA)

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

N° 423 DEL 23.11.2009

Oggetto: "Delibera di Giunta Provinciale Salerno n. 365 del 18/09/2009 avente ad oggetto "artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98. Atto di indirizzo." per l'assunzione della deliberazione di G.C. Di cui al disposto del punto 5. del deliberato - Richiedente SOC.LEONE s.r.l.."

L'anno duemilanove il giorno ventitré del mese di Novembre, alle ore 16.30 con la continuazione, nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza **Marino Pasquale**, nella sua qualità di Sindaco.

		Presenti	Assenti
1	TARALLO LORENZO GERARDO	Vice Sindaco	S <sub>i</sub>
2	CIUCCIO ROBERTO	Assessore	S <sub>i</sub>
3	DI LUCIA VINCENZO	Assessore	S <sub>i</sub>
4	GUGLIELMOTTI EUGENIO	Assessore	S <sub>i</sub>
5	NACARLO SALVATORE	Assessore	S <sub>i</sub>
6	IANNELLI ANTONIO	Assessore	S <sub>i</sub>

Assiste il **Segretario Generale Dott. Andrea D'Amore**, incaricato della redazione del verbale.

**IL PRESIDENTE**

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO

- Che l'Art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i., ha stabilito che qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento del Comune interessato rigetta l'istanza; tuttavia quando il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso; qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente il consiglio comunale;
- Che la Deliberazione n. 676 del 07 maggio 2004 della G.R. Campania e l'allegata Circolare esplicativa avente ad oggetto "D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato del D.P.R. 7 dicembre 2000 n. 440. Localizzazione di insediamenti produttivi. Chiarimenti e procedure" estrinsecava l'applicazione dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.;
- Che la L.R. n. 16 del 22/12/2004 e ss.mm.ii. conferisce alle Province mansioni urbanistiche e di governo del territorio che prima erano di competenza regionale;
- Che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 145 del 11.02.2005 pubblicata sul B.U.R.C. n. 19 del 04.04.2005 – Disciplina relativa alla partecipazione della Regione Campania – Settore Urbanistica – alle Conferenze di Servizi indette dal Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive ai sensi dell'art. 4 comma 2 e dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.; veniva modificato il punto 14.2.1. delle "indicazioni applicative del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 nel senso che "... Essendo demandata alla Provincia la verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e di conformità con la normativa statale e regionale vigente, essa è tenuta a partecipare alla Conferenza di Servizi; la Regione vi partecipa mediante il rappresentante del Settore Urbanistica o suo delegato, su specifica richiesta di consulenza avanzata dal R.U.P. ....";
- Che con la circolare esplicativa della Provincia di Salerno – Settore Ambiente e Territorio, C.d.R. "Governo del Territorio" prot. gen. 21786 del 08/05/2007, prot. C.d.R. n. 1001 del 07/05/2007, in ordine all'applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 alla luce degli indirizzi regionali sopra richiamati, si dettavano gli indirizzi generali per la giusta applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.;
- Che con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 si approvano gli atti di indirizzo per una corretta applicazione dell'istituto introdotto dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.;
- Che con deliberazione della Giunta Provinciale di Salerno n. 365 di registro del 18/09/2009 avente ad oggetto "Artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98. Atto di indirizzo.", tra l'altro, stabilisce che l'attivazione della procedura di variante urbanistica ex art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 sia effettuata previa deliberazione di giunta comunale con la quale si dia atto della eccezionalità e straordinarietà della procedura, della sussistenza della coincidenza tra l'interesse dell'impresa, l'interesse pubblico ed un ordinato uso del territorio e si dia mandato al responsabile del procedimento di " ..... convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, co-

*me modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni ....".*

**RITENUTO** di dover ottemperare al disposto del punto 5. del deliberato dell'atto di Giunta Provinciale di Salerno n. 365 di registro del 18/09/2009 avente ad oggetto "Artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98. Atto di indirizzo.", che, tra l'altro, stabilisce che l'attivazione della procedura di variante urbanistica ex art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 sia effettuata previa deliberazione di giunta comunale con la quale si dia atto della eccezionalità e straordinarietà della procedura, della sussistenza della coincidenza tra l'interesse dell'impresa, l'interesse pubblico ed un ordinato uso del territorio e si dia mandato al responsabile del procedimento di "..... convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni ....".

**VISTA** la relazione istruttoria del Responsabile del procedimento, prot. n. 46176 del 17/11/2009, dalla quale si evince espressamente. "Si esprime parere tecnico-amministrativo favorevole all'attivazione della procedura di variante ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., in quanto l'intervento in parola rientra nei casi di applicazione di detto articolato di legge, rientra nei casi contemplati dal regolamento comunale, gode di tutti i presupposti di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale di Salerno n. 365 di registro del 18/09/2009."

**RITENUTO** che l'esercizio della facoltà del Comune di ricorrere alla variazione dello strumento urbanistico in relazione ad una specifica domanda presentata da un'impresa, applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., costituisce ipotesi eccezionale e straordinaria dal momento che comporta una deroga al modello ordinario di approvazione delle varianti allo strumento urbanistico vigente;

**RITENUTO**, altresì, che il ricorso all'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. deve essere perseguito solo, in caso di coincidenza tra l'interesse dell'impresa, l'interesse pubblico ed un ordinato uso del territorio;

**RILEVATO** che il progetto in parola gode dei presupposti necessari per avviare l'attivazione della procedura di variante ex Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. come stabilito al punto 5. del deliberato della Giunta Provinciale di Salerno, atto n. 365 di registro del 18/09/2009, avente ad oggetto "Artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98. Atto di indirizzo.", in quanto l'interesse dell'impresa alla sua realizzazione coincide con l'interesse pubblico specie in ordine al fattore economico occupazionale prospettato nel Business Plan allegato all'istanza e alla richiesta di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici, e dell'ordinato uso del territorio mediante il minimo consumo di suolo trattandosi di *riconversione dell'attività produttiva originaria e suo ampliamento* di un complesso edilizio esistente;

**ACQUISITO** il parere favorevole in merito alla regolarità tecnica del responsabile del Settore III sulla presente proposta di deliberazione, espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00;

AD unanimità di voti resi nei modi e forme di legge;

## D E L I B E R A

1. di dare atto che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente deliberato che qui si intende integralmente riportato, trascritto ed approvato;

2. di dare atto del parere favorevole espresso nella relazione istruttoria del Responsabile del procedimento, prot. n. 46176 del 17/11/2009, all'attivazione della procedura di variante ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., in quanto l'intervento in parola rientra nei casi di applicazione di detto articolato di legge, rientra nei casi contemplati dal regolamento comunale, gode di tutti i presupposti di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale di Salerno n. 365 di registro del 18/09/2009.”;
3. di dare atto che l'istanza che riguarda il Progetto per la realizzazione dello **"Ampliamento Villaggio Turistico"** – Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 alla località Cafasso-Paestum – che intende introdurre una zona territoriale omogenea denominata **"D3 – Alberghiere e/o residences"**, da insediare, costituisce ipotesi eccezionale e straordinaria dal momento che comporta una deroga al modello ordinario di approvazione delle varianti allo strumento urbanistico vigente;
4. di dare atto che il progetto in parola consegue perfetta coincidenza tra l'interesse dell'impresa ad ampliare l'attività produttiva di servizi con l'interesse pubblico come ampiamente motivato nella relazione istruttoria del Responsabile del procedimento, prot. n. 46176 del 17/11/2009 che qui si approva;
5. di dare atto che il progetto in parola in riferimento all'ordinato uso del territorio, è perfettamente in sintonia con la L.R. n. 16/2004 che ha fissato, quali obiettivi principali della pianificazione territoriale ed urbanistica, il potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale, stabilendo tuttavia, nel contempo, che le attività di governo del territorio debbano perseguire "la promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo; la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi, il miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati; la tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse; la tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse" (art. 2. comma 1)”;
6. di dare atto che l'istanza è finalizzata all'ampliamento di un'attività produttiva (di servizi) esistente da parte della stessa società richiedente **"Leone s.r.l."**;
7. di dare atto che l'istanza non comporta alcuna scelta localizzativa, trattandosi di semplice riconversione ed ampliamento dell'attività produttiva originaria esistente di un complesso edilizio esistente, che potrebbe contrastare con piani sovra comunali quali PTR e PTCP;
8. di dare mandato al Responsabile del procedimento di attivare la procedura di variante urbanistica ex art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 e, ricorrendone le condizioni di legge, di "..... convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni ....." nonché di tutti gli adempimenti consequenziali.

Con separata votazione e sempre all'unanimità, la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, del D.Lgs. n. 267/00 del 18/08/00 recante il TUEL.



## Comune di Capaccio

(Provincia di Salerno)

Settore III: Gestione Territorio – Edilizia Privata – Patrimonio - Demanio – Commercio – Artigianato – Industria

Corso Vittorio Emanuele, n. 1, 84047 Capaccio (SA) – C.F. 81001170653 – P.I. 00753770650  
Tel. +39 (0828) 81.21.11 Facsimile +39 (0828) 821.640 E-mail: settoreterzo@comune.capaccio.sa.it

Prot. n. 46176

Capaccio, 17/11/2009

Rif. P.ca 228/2006

**OGGETTO:** Progetto per lo "Ampliamento Villaggio Turistico" – Richiedente Società "Leone s.r.l." nella persona del Sig. Giuseppe Leone, nato a Capaccio (SA), il 20/03/1961, in qualità di legale rappresentante della Società "Leone s.r.l." con sede in Capaccio alla Via Hera, P.IVA 04009580657 – ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 - Rif. P.ca n. 228/2006. – Deliberazione di Giunta Provinciale n. 365 del 18/09/2009 - **RELAZIONE ISTRUTTORIA PER GIUNTA COMUNALE.**

Premesso:

- Che in data **01 settembre 2006** al prot. n. **32910** è stata presentata istanza presso questo Comune per la richiesta di Permesso di Costruire, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., finalizzata alla variante da Z.T.O. D4 a Z.T.O. D3 del villaggio turistico esistente, legittimamente in Z.T.O. D4, e suo ampliamento al fine di poter incrementare il numero di posti letto per aumentare la ricettività della struttura turistico-ricettiva esistente e per la creazione di ulteriori servizi connessi per essere più competitivi sul mercato turistico;
- Che l'istanza riguarda il Progetto per la realizzazione dello "**Ampliamento Villaggio Turistico**" – Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 alla località Santa Venere;
- Che le aree oggetto d'intervento ricadono nel **Foglio n. 53**, p.lle nn. **128, 942, 945, 939, 524, 527, 931, 927, 946, 943 e 940** riguardando aree territoriali omogenee ricadenti in "E3", "G3", "D4", "D3" e "B4" del vigente P.R.G., da trasformare in Z.T.O. "**D3 – Alberghiere e/o residences**", per complessivi mq **15.780,00**;
- Che il soggetto richiedente è la società "Leone s.r.l." con sede in Capaccio (SA) alla Via Hera, P.IVA 04009580657, Amministratore unico Sig. Giuseppe Leone, nato a Capaccio (SA), il 20/03/1961. L'area de quo in parte è di proprietà dei coniugi Leone Giuseppe, nato a Capaccio, il 20.03.1961 C.F. LNE GPP 61C20 B644Z, e Serra Maria Maddalena nata a Salerno il 29.10.1966 C.F. SRR MMD 66R69 H703B, e parte di esclusiva proprietà di Leone Giuseppe i quali, a mezzo di comodato d'uso, l'hanno conferito al soggetto richiedente.

**VISTO:**

- l'Art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i., ha stabilito che qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento del Comune interessato rigetta l'istanza; tuttavia quando il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste siano insufficienti in rela-

zione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso; qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente il consiglio comunale;

- la Deliberazione n. 676 del 07 maggio 2004 della G.R. Campania e l'allegata Circolare esplicativa avente ad oggetto "D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato del D.P.R. 7 dicembre 2000 n. 440. Localizzazione di insediamenti produttivi. Chiarimenti e procedure" estrinsecava l'applicazione dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.;
- la L.R. n. 16 del 22/12/2004 e ss.mm.ii. conferisce alle Province mansioni urbanistiche e di governo del territorio che prima erano di competenza regionale;
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 145 del 11.02.2005 pubblicata sul B.U.R.C. n. 19 del 04.04.2005 - Disciplina relativa alla partecipazione della Regione Campania - Settore Urbanistica - alle Conferenze di Servizi indette dal Responsabile dello Sportello Unico delle Attività Produttive ai sensi dell'art. 4 comma 2 e dell'art. 5 comma 1 del D.P.R. 447/98 e s.m.i.; veniva modificato il punto 14.2.1. delle "indicazioni applicative del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 nel senso che ".... Essendo demandata alla Provincia la verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e di conformità con la normativa statale e regionale vigente, essa è tenuta a partecipare alla Conferenza di Servizi; la Regione vi partecipa mediante il rappresentante del Settore Urbanistica o suo delegato, su specifica richiesta di consulenza avanzata dal R.U.P. ....";
- la circolare esplicativa della Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Territorio, C.d.R. "Governo del Territorio" prot. gen. 21786 del 08/05/2007, prot. C.d.R. n. 1001 del 07/05/2007, in ordine all'applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 alla luce degli indirizzi regionali sopra richiamati, con la quale si dettavano gli indirizzi generali per la giusta applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.;
- la deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 con la quale si approvano gli atti di indirizzo per una corretta applicazione dell'istituto introdotto dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii.;
- la deliberazione della Giunta Provinciale di Salerno n. 365 di registro del 18/09/2009 avente ad oggetto "Artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98. Atto di indirizzo.", che, tra l'altro, stabilisce che l'attivazione della procedura di variante urbanistica ex art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 sia effettuata previa deliberazione di giunta comunale con la quale si dia atto della eccezionalità e straordinarietà della procedura, della sussistenza della coincidenza tra l'interesse dell'impresa, l'interesse pubblico ed un ordinato uso del territorio e si dia mandato al responsabile del procedimento di " .... convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni ....".



Visto gli atti progettuali ed amministrativi prodotti;

Visti gli atti di ufficio;

Dovendo ottemperare al disposto del punto 5. del deliberato dell'atto di Giunta Provinciale di Salerno n. 365 di registro del 18/09/2009 avente ad oggetto "Artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98. Atto di indirizzo.", che, tra l'altro, stabilisce che l'attivazione della procedura di variante urbanistica ex art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 sia effettuata previa deliberazione di giunta comunale con la quale si dia atto della eccezionalità e straordinarietà della procedura, della sussistenza della coincidenza tra l'interesse dell'impresa, l'interesse pubblico ed un ordinato uso del territorio e si dia mandato al responsabile del procedimento di "..... convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'art. 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni ....".

## **RELAZIONA**

### **01 - Definizione dell'oggetto della richiesta.**

Dall'esame degli atti si evidenzia che oggetto della richiesta di Permesso di Costruire previa **variante urbanistica**, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., è finalizzata alla trasformazione del villaggio esistente, ricadente in Z.T.O. "D4", previo suo ampliamento in Z.T.O. "D3 - Alberghiere e/o residences", interessando, per l'ampliamento de quo, aree contigue al villaggio esistente ricadenti in Z.T.O. "E3", "G3", "D4", "D3" e "B4" del vigente P.R.G.. In particolare la richiesta riguarda il progetto per la realizzazione dello "**Ampliamento Villaggio Turistico**" - Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 alla località Santa Venere in via Hera nel comune di Capaccio (SA).

In sostanza esiste un'attività produttiva di servizi legittima in Z.T.O. "D4", che si vuole ampliare e riconvertire (adattare l'impianto produttivo esistente a nuovo tipo di produzione) e riattare (rimettere l'impianto produttivo esistente, mediante opportuni lavori, in condizione di essere nuovamente adoperato o apportarvi quei cambiamenti e quelle migliorie che ne rendono più comodo l'uso), previo ampliamento in aree contigue di proprietà ed adeguamento funzionale dell'esistente, in una attività produttiva turistica-alberghiera e per residences di cui il soggetto richiedente possiede i requisiti soggettivi ed oggettivi.

### **02 - Soggetto richiedente e identificazione catastale.**

La società richiedente la variante urbanistica ed il successivo Permesso di Costruire è "Leone s.r.l." con sede in Capaccio (SA) alla Via Hera, P.IVA 04009580657, Amministratore unico Sig. Giuseppe Leone, nato a Capaccio (SA), il 20/03/1961, in qualità di Amministratore Unico della società.

I beni oggetto della richiesta sono:  
Terreni riportati in catasto al Foglio n. 53, p.lle nn. 128, 942, 945, 939, 524, 527, 931, 927, 946, 943 e 940 riguardando aree territoriali omogenee ricadenti in "E3", "G3",

“D4”, “D3” e “B4” del vigente P.R.G., da trasformare in Z.T.O. “D3 – Alberghiere e/o residences”.

### **03 – Tipologia d'intervento – legittimità esistente.**

In riferimento a quanto già detto al precedente punto 01 l'intervento in oggetto consta nell'ampliamento ed adeguamento funzionale di attività produttiva di servizi esistenti, villaggio turistico, in una nuova attività produttiva di tipo alberghiera pertanto trattasi di *riconversione dell'attività produttiva e suo ampliamento* a mente del citato Art. 1, comma 1°, del D.P.R. n. 447/1998 come integrato e modificato dal D.P.R. n. 440/2000.

La strutture esistenti sono state realizzate in assenza di licenze e/o concessioni edilizie e successivamente sono state regolarizzate con le concessioni edilizie in sanatorie n. 24 del 1989 e n. 25 del 1989, le ulteriori costruzioni non regolarizzate sono state demolite con ripristino dello stato dei luoghi con D.I.A. prot. n. 5585 del 10.02.2006. All'attualità l'esistente è legittimo dal punto di vista urbanistico-amministrativo.

### **04 – Ulteriore richiesta dell'istante.**

Il soggetto richiedente con nota in data **17 novembre 2009**, ha avanzata espressa richiesta di **monetizzazione** delle aree a standard urbanistici, di complessivi m<sup>2</sup> **1.947,00**, da cedere al Comune.

### **05 – Fattibilità amministrativa dell'intervento proposto.**

Il progetto, così come proposto, è in contrasto con quanto prescritto dal vigente P.R.G. in quanto l'ampliamento previsto si sviluppa nelle Z.T.O. ricadenti in “E3”, “G3”, “D4”, “D3” e “B4” del vigente P.R.G. dove le attività produttive proposte, attività turistico-ricettive, sono incompatibili in quanto richiederebbero Z.T.O. “D3 – Alberghiere e/o residences”.

L'Art. 1 del D.P.R. n. 447/1998 come integrato e modificato dal D.P.R. n. 440/2000, al comma 1° prevede:

*“1. Il presente regolamento ha per oggetto la localizzazione degli impianti produttivi di beni e servizi, la loro realizzazione, ristrutturazione, ampliamento, cessazione, riattivazione e riconversione dell'attività produttiva, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. Resta salvo quanto previsto dal decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.”*

L'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998, che di seguito si riporta, prevede il procedimento semplificato per la richiesta di insediamento di impianti produttivi in contrasto con lo strumento urbanistico vigente consentendo una variante urbanistica puntuale specifica per il medesimo progetto che s'intende attuare:

*c. 1. Qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento rigetta l'istanza. Tuttavia, allorché il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi ovvero queste sia-*





*no insufficienti in relazione al progetto presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare una conferenza di servizi, disciplinata dall'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso. Alla conferenza può intervenire qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici e privati, individuali o collettivi nonché i particolari di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dalla realizzazione del progetto dell'impianto industriale.*

- c. 2. *Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte e opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente entro sessanta giorni il consiglio comunale. Non è richiesta l'approvazione della regione, le cui attribuzioni sono fatte salve l'articolo 14, comma 3-bis della legge 7 agosto 1990, n. 241.*

Ai sensi della circolare concernente le varianti urbanistiche, allegata alla Delibera di Giunta Regionale n. 676 del 07 maggio 2004, l'Art. 5, prevede l'ipotesi ordinaria costituita dal rigetto dell'istanza e l'ipotesi eccezionale, che consiste nell'avviare le procedure per la formazione di una variante urbanistica, conseguente all'approvazione del progetto, con decisione da assumere mediante una conferenza di servizi.

Questa ipotesi essendo eccezionale e di natura derogatoria alla procedure ordinarie non ammette applicazioni estensive o analogiche, richiedendo peraltro una adeguata motivazione.

Il ricorso a tale procedura è ammesso solo a tassative condizioni, che sono le seguenti:

- 1) Il progetto presentato deve essere conforme alla norme vigenti in materia ambientali, sanitaria e di sicurezza del lavoro;
- 2) Lo strumento urbanistico:
  - A. deve essere caratterizzato dalla **mancanza di aree** da destinare all'insediamento di impianti produttivi, con classificazione di zona idonea al titolo di richiesta presentata;
  - B. oppure le aree previste dal medesimo strumento urbanistico devono risultare **insufficienti** in relazione al progetto presentato;
- 3) Della conferenza deve essere dato pubblico avviso in quanto ogni soggetto portatore di interessi pubblici, privati o diffusi, cui possa derivare un pregiudizio della realizzazione dell'impianto, deve poter intervenire alla conferenza dei servizi presentando osservazioni che la conferenza è tenuta a valutare.

La sussistenza di tali presupposti deve essere verificata dal responsabile del procedimento **antecedentemente** alla convocazione della conferenza di servizi, solo in questo caso il responsabile del procedimento, sulla base di tutti i requisiti di legge, potrà "**motivatamente**" convocare la conferenza di servizi e avviare la procedura di formazione della variante urbanistica prevista dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii..

Al fine di chiarire il significato da attribuire all'espressione aree "*insufficienti in relazione al progetto presentato*" è opportuno richiamare la Deliberazione n. 676 del 07 maggio 2004 della G.R. Campania e l'allegata Circolare esplicativa avente ad oggetto

“D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447, come modificato del D.P.R. 7 dicembre 2000 n. 440. Localizzazione di insediamenti produttivi. Chiarimenti e procedure”.

Il significato dell'espressione aree “insufficienti rispetto al progetto presentato” si riferisce a:

- ✓ situazioni in cui non sia possibile per un'impresa insediarsi in un determinato Comune perché mancano del tutto aree a destinazione produttiva;
- ✓ aree che, pur essendo previste dallo strumento urbanistico a destinazione produttiva:
  - non consentono quel determinato tipo di insediamento a causa della **insufficiente dimensione**;
  - producono un effetto impeditivo di carattere equivalente per la **presenza di parametri, limitazioni, indici**;
  - siano **inidonee dal punto di vista qualitativo**, ad esempio:
    - attività che richiedono particolari infrastrutture, ovvero la necessità, per il tipo di attività, della vicinanza di strutture ferroviarie, portuali ecc.;
    - attività di tipo turistico-ricettivo.

La verifica circa la sussistenza del requisito della insufficienza delle aree non è necessaria nei soli casi di interventi consistenti nell'ampliamento, nella cessazione/riattivazione o nella ristrutturazione dell'attività produttiva.

In particolare nel caso di **ampliamento** di un impianto produttivo:

si ritiene che sussista l'insufficienza di aree anche quando le aree contigue, sulle quali l'impianto produttivo esistente abbia la documentata necessità di estendersi, risultino avere una diversa destinazione urbanistica.

Inoltre, se lo strumento urbanistico generale vigente non ha previsto la delocalizzazione dell'impianto che si intende ampliare, la verifica della sussistenza o meno dell'insufficienza di aree va fatta con riferimento alle esigenze di funzionamento e di sviluppo di quel determinato impianto e non va estesa all'intero territorio comunale.

Si evidenzia che nella nozione “**aree disponibili**” dal punto di vista urbanistico, rientrano anche le aree contenute in piani attuativi approvati e realizzati solo parzialmente.

Ad esplicitazione di quanto sopra detto con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 sono state approvate le linee guida comunali o atto di indirizzo per una corretta applicazione dell'istituto introdotto dall'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii. secondo quelle che erano, e sono, le programmazioni urbanistiche del Comune di Cappaccio ed in base alla pianificazione in itinere attraverso la redazione del PUC e degli altri piani attuativi e di settore.

L'ATTO DI INDIRIZZO PER LO SPORTELLINO UNICO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE – REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DELL'ART. 5 DEL D.P.R. N. 447/1998 E D.P.R. N. 440/2000, di cui alla deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008, prevede preliminarmente che è necessario mettere in chiaro i requisiti di legge che devono possedere i soggetti richiedenti l'attivazione della procedura di variante urbanistica ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 e ss.mm.ii., infatti trattandosi di attività



imprenditoriale, il soggetto richiedente all'atto della richiesta dell'attivazione della procedura deve dimostrare:

1. il possesso dei requisiti soggettivi, esibendo lo statuto della società in copia conforme o il certificato rilasciato dalla C.C.I.A.A. di appartenenza da cui si evinca inequivocabilmente che esso è abilitato allo svolgimento dell'attività imprenditoriale connessa alla richiesta avanzata;
2. il titolo di proprietà delle aree libere ovvero il titolo di proprietà o il contratto di affitto almeno decennale dei manufatti edilizi oggetto della richiesta avanzata, requisiti oggettivi.

In mancanza di tali due requisiti congiunti o la loro parziale incompletezza comporta che la procedura amministrativa richiesta non può essere avviata.

Ulteriore presupposto da rispettare è che il progetto di variante allo strumento urbanistico vigente che viene proposto deve essere unitario nel senso che esso deve svilupparsi su un'unica area, su cui insistono eventualmente anche manufatti edilizi e dove devono essere lasciati gli standard, senza soluzione di continuità atteso che la Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16 recante "Norme sul governo del Territorio" prevede fra gli obiettivi da perseguire:

- la promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinario del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo.

Orbene in ordine al possesso dei requisiti soggettivi si attesta che il soggetto richiedente li possiede in quanto si evince dall'atto costitutivo societario.

Per quanto concerne invece la verifica del requisito oggettivo si evidenzia quanto segue:

DATI CATASTALI		PROPRIETA'	AREA NOMINALE	TITOLO PROPRIETA'	
FOGLIO	PARTICELLE				
53	524	Leone Giuseppe Serra Maria Maddalena	2900.00 mq	Atto del 28/05/2003 Rep. 55834 Racc. 15895	comodato d'uso del 16/11/2009
53	527		1100.00 mq		
53	931		1563.00 mq		
53	927		2170.00 mq		
53	946	Leone Giuseppe Serra Maria Maddalena	251.00 mq	Atto del 08/10/2003 Rep. 12311 Racc. 3076	
53	943		1290.00 mq		
53	940		241.00 mq		
53	939	Leone Giuseppe	1080.00 mq	Atto del 18/05/2004 Rep. 13391 Racc. 3473	
53	942		3610.00 mq		
53	945		1070.00 mq		
53	128	Leone S.r.l.	505.00 mq	Dichiarazione del 17/11/2009	
S. TERRITORIALE		St	15.780.00 mq		

per cui si evince che il soggetto richiedente ha la disponibilità dell'area oggetto della richiesta.

Per quanto detto si ritiene esaustiva la verifica in ordine alla proprietà, requisiti oggettivi, prevista nell'atto di indirizzo approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008, per cui si **attesta** che il soggetto richiedente li possiede.

Inoltre l'intervento proposto, *riconversione dell'impianto esistente e suo ampliamento*, consiste in un intervento unitario sviluppandosi su un'area unica per la quale si chiede la variante urbanistica, per cui si **attesta** che il soggetto richiedente li possiede.

Nel merito tecnico, poiché la richiesta consta nel riconvertire (adattare l'impianto produttivo esistente a nuovo tipo di produzione) e riattare (rimettere l'impianto produttivo esistente, mediante opportuni lavori, in condizione di essere nuovamente adoperato o apportarvi quei cambiamenti e quelle migliorie che ne rendono più comodo l'uso), previo ampliamento in aree contigue di proprietà ed adeguamento funzionale, in una attività produttiva di servizio di tipo "D3 - Alberghiere e/o residences" si **attesta** che per essa si ritiene che sussista l'insufficienza di aree anche quando le aree contigue, sulle quali l'impianto produttivo esistente abbia la documentata necessità di estendersi, risultino avere una diversa destinazione urbanistica per cui tale fattispecie rientra a pieno titolo fra i presupposti previsti al Comma 1, dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/1998, che espressamente, fra l'altro, recita ".....ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto presentato,....." per cui si rende applicabile la normativa in base alla quale è stata inoltrata la richiesta di variante.

Anche la deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008, al punto 1. del deliberato che si riporta di seguito: <<

1. Il progetto di variante allo strumento urbanistico vigente può riguardare la ristrutturazione, l'ampliamento, la riattivazione, e la riconversione di impianti produttivi di beni e servizi esistenti nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso di impresa. I manufatti edilizi preesistenti di cui si richiede la variante di cui sopra all'atto della richiesta devono essere conformi alle previsioni di piano in riferimento alla zona territoriale omogenea del vigente P.R.G. in cui ricadono. In particolare nel caso di ampliamento di un impianto produttivo si ritiene che sussista l'insufficienza di aree anche quando le aree contigue, sulle quali l'impianto produttivo esistente abbia la documentata necessità di estendersi, risultino avere una diversa destinazione urbanistica. >>

prevede, fra gli interventi plausibili, anche l'ampliamento, la riattivazione, e la riconversione di impianti produttivi di servizi di manufatti edilizi già esistenti com'è nella fattispecie in parola. Pertanto si **attesta** che la richiesta in oggetto, oltre ad essere in linea con la norma principale, D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., lo è anche nello specifico dell'orientamento comunale circa la sua applicazione.

#### **06 - Z.T.O. "D3 - Alberghiere e/o residences". Normativa di progetto.**

##### **06.01 Destinazioni ammesse nel vigente P.R.G. per le aree di intervento**

Per l'area in parola il vigente Piano Regolatore Generale, prevede i seguenti parametri ed indici:

**E3 prevalente destinazione agricola e/o naturalistica di interesse ambientale rilevante**

- Non sono ammesse nuove costruzioni;

**G3 verde**

- destinazioni ammesse  
spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:
  - ✓ attrezzature di gioco per i bambini;
  - ✓ attrezzature di gioco per i ragazzi;
  - ✓ attrezzature ricreative per adulti;
  - ✓ parchi divertimento;
  - ✓ attrezzature sportive comprese le palestre;
  - ✓ impianti sportivi e ricreative speciali, purché di uso pubblico;
- è esclusa ogni edificazione ad esclusione di piccoli manufatti per servizio e ristoro e impianti igienici o attrezzature conseguenti all'attività sportiva
- $I_f$  massimo = mc 0,03/mq
- $Sc/Sf$  massimo = 1/10

**D4 villaggio turistico**

- superficie territoriale uguale a quella di zona
- $Sc/St = 1/10$  escluse le attrezzature di servizio
- indice territoriale ( $I_t$ ) = mc 0.3/mq  
(calcolato sull'intera area ed escludendo dal computo le attrezzature di servizio)
- superficie di servizio, igieniche, sanitarie e di ristoro max 10% dell'area totale
- unità abitative superficie max 15 mq per posto letto
- larghezza minima viabilità interna mt. 4.00
- larghezza massima viabilità interna mt. 6.00
- altezza massima (H) mt. 3
- distanza dai fabbricati mt. 10
- distanza dai confini interni mt. 5
- distanza dalle strade mt. 5
- parcheggi privato 10 % dell'intera area

**D3 alberghiera**

- destinazioni ammesse
  - ✓ attrezzature ricettive turistiche quali Alberghi, pensioni, locande, come tali classificate in base alle vigenti leggi nazionali e regionali in materia;
  - ✓ residence, immobili para-alberghieri destinati esclusivamente a residenza stagionale, purché dotati di almeno tre fra i seguenti servizi centralizzati: cucina, ristorante, bar, sale di soggiorno e di ricevimento;

- ✓ attrezzature private di utilità pubblica complementari alle attrezzature ricettive e comunque prevalentemente finalizzate alla fornitura di servizi per il turismo, quali sale di congresso e di spettacolo, sale da gioco, negozi ed esercizi commerciali, sedi di associazioni, enti turistici, agenzie di viaggio, ecc.;
- ✓ a discrezione dell'amministrazione comunale, se esistono condizioni di sufficiente isolamento degli insediamenti residenziali, possono essere ammesse anche attrezzature per la ricreazione quali discoteche, sale di spettacolo all'aperto e simili;
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = mc 1/mq
- (Sc/Sf) = 1/6
- altezza massima (H) = mt 10.50
- distanza dai confini mt 5.00
- distanza dalle strade mt 10.00
- distanza dai fabbricati mt 10.00
- aree di parcheggio nella misura di 8 mq per posto letto
- superficie del locale alberghiero ad uso comune non dovrà essere inferiore al 25% della superficie destinata a camere, bagni e relativi spazi di disimpegno
- almeno il 70 % delle superficie scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato

**B4 di completamento a prevalente destinazione residenziale con prevalenza di verde privato**

- destinazioni ammesse
  - ✓ residenza permanente o prima casa
  - ✓ residenza stagionale
  - ✓ cambio di destinazione degli immobili esistenti in residenza stagionale
  - ✓ artigianato di servizio e commerciale: negozi, ristoranti, trattorie, bar e simili (in osservanza del piano del commercio)
  - ✓ artigianato produttivo annesso alla vendita al minuto e per l'artigianato produttivo esistente, compatibilmente con il programma di trasferimento nella sottozona D1 e con le altre norme dell'art. 22 delle NTA
  - ✓ attività culturali e ricreative di carattere pubblico o privato di uso pubblico, quali sale per mostre, conferenze giochi, spettacolo, ballo, ecc. di queste non sono ammesse le attrezzature maggiormente impegnative urbanisticamente, quali cinematografi coperti e all'aperto, sale da ballo all'aperto, discoteche e simili
  - ✓ attrezzature alberghiere alle seguenti condizioni: che abbiano meno di 20 camere, che siano di categoria non superiore alle tre stelle, come L.R. n. 15 del 15/03/1984; in tali casi si dovrà assicurare comunque un'adeguata dotazione di servizi per camere e spazi comuni
- lotto minimo mq 5000.00
- (Sc/Sf) = quello già esistente e libero per le nuove costruzioni
- indice di fabbricabilità fondiaria (If) = mc 0.05/mq

- *indice di fabbricabilità fondiaria (If) = mc 0.08/mq per destinazione ammesse on residenziali*
- *altezza massima (H) = mt 7.50*
- *distanza dai confini mt 5.00*
- *distanza dalle strade mt 5.00*
- *distanze dai fabbricati mt 10.00*
- *sono ammesse tipologie di case unifamiliari o bifamiliari isolate o abbinare spazi di parcheggio e manovra interni al lotto di proprietà non inferiori a mq 10 ogni mc 100. Nel caso di edifici residenziali, tale spazio minimo potrà essere ricavato in forma di posti macchina o box coperti nella misura di almeno due per alloggio, a condizione che il posto macchina o i box facciano parte integrante del progetto architettonico*
- *le attività commerciali, ricreative e alberghiere insediate in edifici nuovi nelle zone B dovranno dotarsi di spazi di parcheggio esterni alla recinzione, cioè su area privata da concedere all'uso pubblico, pari a mq 40.00 per ogni 100 mq di superficie utile*

#### **06.02 Destinazioni ammesse di progetto per le aree di intervento - Parametri di edificazione**

Per la definizione dei parametri urbanistici vale l'Art. 27 delle N.T.A. allegate al vigente P.R.G. del Comune di Capaccio, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 13/01/1992, cui si rinvia.

- a) (If) = mc 1/mq ;
- b) (Sc/Sf) := 1/6 ;
- c) (H) = m 10.50 ;
- d) (Dc) = m 5.00 ; salvo distanze inferiori per edifici esistenti è già legittimati con Condoni Edilizi;
- e) (De) = m 10.00 ;
- f) (Ds) = m 10.00, salva la facoltà dell'amministrazione comunale di imporre diversi allineamenti in ragione di allineamenti esistenti e salvo maggiori distanze di P.R.G.

#### **07 - Deliberazione della Giunta Provinciale di Salerno n. 365 di registro del 18/09/2009. Parere istruttorio.**

DATO ATTO che:

- la variante urbanistica richiesta prevede semplicemente la *riconversione dell'attività produttiva esistente previo ampliamento in aree contigue ed adeguamento funzionale dell'esistente* di un complesso edilizio, peraltro legittimo ricadente in Z.T.O. "D4", nelle aree contigue di proprietà dei soci del medesimo soggetto proponente, cedute in comodato d'uso, quindi un ordinato uso del territorio, in sintonia con la L.R. n. 16/2004 che ha fissato, quali obiettivi principali della pianificazione territoriale ed urbanistica, il potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale, stabilendo tuttavia, nel contempo, che le attività di governo del territorio debbano perseguire *"la promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo*

*consumo di suolo; la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi, il miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati; la tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse; la tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse (art. 2. comma 1)";*

- l'intervento proposto non è conforme alla destinazione del vigente P.R.G., poiché le aree da ampliare non sono conformi alle destinazioni richieste, e trattasi di attività produttiva (di servizi) non compatibile con l'attuale destinazione urbanistica dell'area d'intervento in ampliamento, Z.T.O. "E3", "G3", "D4", "D3" e "B4" del vigente P.R.G. e, pertanto, il richiesto Permesso di Costruire non può essere assentito in quanto il progetto presentato è in contrasto con lo strumento urbanistico vigente;
- dall'esame degli atti si evidenzia che, oggetto della richiesta di Permesso di Costruire, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., finalizzata alla *conversione dell'attività produttiva di servizi esistente previo ampliamento ed adeguamento funzionale dell'esistente* di un complesso edilizio esistente in una struttura produttiva di servizi di tipo "D3 - Alberghiere e/o residences", è il Progetto per la realizzazione dello "Ampliamento Villaggio Turistico" - Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 alla località Santa Venere;
- trattandosi di ampliamento si evidenzia che si rientra nel caso che sussista l'insufficienza di aree anche quando le aree contigue, sulle quali l'impianto produttivo esistente abbia la documentata necessità di estendersi, risultino avere una diversa destinazione urbanistica, quindi, si rientra nelle ipotesi di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i., il quale prevede che qualora il progetto presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda una sua variazione, il responsabile del procedimento del Comune interessato rigetta l'istanza; tuttavia quando il progetto sia conforme alle norme vigenti in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento urbanistico pur prevedendo aree uniformi..... queste siano insufficienti in relazione al progetto presentatosi può attivare la procedura di variante;
- il caso in esame rientra nella fattispecie di cui al punto 1. del deliberato degli indirizzi di cui alla deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008;
- i manufatti esistenti sono legittimi in base ai seguenti titoli abilitativi: - concessioni edilizie in sanatorie n. 24 del 1989 e n. 25 del 1989 - per cui sussiste la legittimità dal punto di vista urbanistico-amministrativo;
- la richiesta è finalizzata all'ampliamento di un'attività produttiva (di servizi) da parte della stessa società richiedente "Leone s.r.l.", come da Business Plan allegato all'istanza;
- l'intervento proposto comporta un incremento occupazionale, come da Business Plan allegato all'istanza, di circa 11 unità oltre alla positiva ricaduta sulle aziende dell'indotto.

**CONSTATATO** che il Comune di Capaccio è dotato di P.R.G., approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 13/01/1992, attualmente vigente e che lo stesso fu adottato per la prima volta nel 1984 per cui le previ-





sioni e proiezioni del medesimo sono ferme da oltre 25 anni senza tener conto dell'evoluzione normativa, nazionale e regionale, che nel frattempo si è avuta specie in ordine ai concetti attuali di attività produttive sia di beni che di servizi.

**RITENUTO** che l'esercizio della facoltà del Comune di ricorrere alla variazione dello strumento urbanistico in relazione ad una specifica domanda presentata da un'impresa, applicazione dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., costituisce ipotesi eccezionale e straordinaria dal momento che comporta una deroga al modello ordinario di approvazione delle varianti allo strumento urbanistico vigente; nella fattispecie si rende necessaria per la necessità di ampliamento di una attività produttiva di servizi esistente e che si è, nella fattispecie in esame, nell'ipotesi di insufficienza di aree trattandosi di ampliamento oltre che di riconversione di attività produttiva esistente.

**RITENUTO**, altresì, che il ricorso all'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. deve essere perseguito solo in caso di coincidenza tra l'interesse dell'impresa, l'interesse pubblico ed un ordinato uso del territorio; nella fattispecie si rende perseguibile specie in ordine al favorevole fattore economico/occupazionale, visto anche la situazione contingente economica nazionale e mondiale, che prevede un incremento occupazionale, come da Business Plan allegato all'istanza, di circa 11 unità oltre alla positiva ricaduta sulle aziende dell'indotto. Tale fattore di forza, unitamente al fatto che la richiesta è conforme alla legge nazionale ed al regolamento comunale, è di gran lunga prevalente rispetto ai potenziali, minimi per la verità in quanto l'intervento va a riqualificare e dotare di ulteriori servizi volti alla clientela e collettività un'area attualmente esigua e non adeguatamente organizzata per il ruolo mche occupa nel territorio comunale, effetti negativi che l'intervento stesso potesse produrre in seguito alla variante urbanistica puntuale.

**CONSTATATO** che la richiesta è finalizzata all'ampliamento di un'attività produttiva (di servizi) esistente da parte della stessa società richiedente "Leone s.r.l.", come da Business Plan allegato all'istanza.

**CONSTATATO** altresì, che l'intervento in parola non contrasta con i programmi di pianificazione comunale attualmente in itinere ed è in sintonia con il concetto di sviluppo del territorio specie nel settore del terziario offrendo al territorio, non solo comunale ma comprensoriale, una struttura di servizi al passo coi tempi si evidenzia la coincidenza tra l'interesse dell'impresa proponente e l'interesse pubblico anche alla luce dell'attestato razionale ed ordinato uso del territorio. Tale coincidenza di interessi è dettata anche dal fatto che il settore produttivo ha sempre più bisogno di servizi e che tale circostanza determina sempre più fenomeni significativi nell'organizzazione territoriale andando a caratterizzare aree urbane, aree direzionali, zone miste di produzione e servizi, aree attrezzate etc. non tutte contemplate nell'attuale zonizzazione territoriale.

**RILEVATO** che il progetto in parola gode dei presupposti necessari per avviare l'attivazione della procedura di variante ex Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. come stabilito al punto 5. del deliberato della Giunta Provinciale di Salerno, atto n. 365 di registro del 18/09/2009, avente ad oggetto "Artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98. Atto di indirizzo.", in quanto l'interesse dell'impresa alla sua realizzazione coincide con l'interesse pubblico specie in ordine al fattore economico occupazionale prospettato nel Business Plan allegato all'istanza oltre che alla richiesta di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici, e dell'ordinato uso del territorio mediante il minimo consumo

---


di suolo trattandosi di semplice ampliamento e riconversione di un complesso edilizio esistente.

Si esprime parere tecnico-amministrativo favorevole all'attivazione della procedura di variante ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., in quanto l'intervento in parola rientra nei casi di applicazione di detto articolato di legge, rientra nei casi contemplati dal regolamento comunale, gode di tutti i presupposti di cui alla Deliberazione della Giunta Provinciale di Salerno n. 365 di registro del 18/09/2009.

Il Responsabile del Settore e del Procedimento  
Dott. Ing. Carmine Greco



Pareri sulla proposta di deliberazione (art. 49, c. 1, del T.U.E.L. 18/08/2000, n. 267)

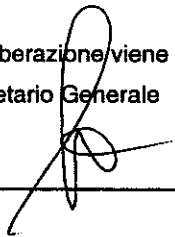
PER LA REGOLARITA' TECNICA	UFFICIO: UTC
Si esprime parere FAVOREVOLE	Il Responsabile del Servizio
Capaccio (SA) 17-11-2009	

PER LA REGOLARITA' CONTABILE:	UFFICIO DI RAGIONERIA
Si esprime parere _____	Il Responsabile del Servizio
Capaccio (SA) _____	_____

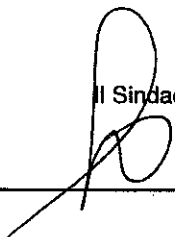
PER IL PROFILO DI LEGITTIMITA'	
Si esprime parere _____	Il Segretario Generale
Capaccio (SA) _____	_____

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

Il Segretario Generale



Il Sindaco



Della suesata deliberazione venne iniziata la pubblicazione il giorno \_\_\_\_\_ e per quindici giorni consecutivi.

Data \_\_\_\_\_

23 NOV. 2009

Il Segretario Generale

Il sottoscritto Segretario attesta:- che la presente deliberazione è stata pubblicata :

dal \_\_\_\_\_

al \_\_\_\_\_

che nessuna richiesta di controllo è pervenuta.

Data \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale

Trasmessa ai Capigruppo Consiliari

con nota del \_\_\_\_\_

23 NOV. 2009

Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile.

Dopo trascorsi i dieci giorni dalla pubblicazione e senza richiesta di controllo.

Data \_\_\_\_\_

23 NOV. 2009

Il Segretario Generale