

COPIA



COMUNE DI SALERNO
VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
CONSIGLIERI ASSEGNATI AL COMUNE N. 40

Seduta
del giorno **29.12.2010**

N. **72** del Registro

Oggetto: Permesso in deroga per costruzione edificio di culto Chiesa Evangelica della Riconciliazione " Spirito & Vita "

L'anno duemila **dieci** addì **ventinove** del mese di **dicembre** alle ore **09,50**

in Salerno, nella consueta sala delle adunanze del Consiglio, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato previ avvisi in data **23.12.2010** e, notificati a norma di legge.

Sono presenti ed assenti i signori:

		P	A
1) DE LUCA	Vincenzo		
2) BARBIROTTI	Dario		*
3) COSCIA	Giovanni		
4) CARRANO	Antonio		
5) LIGUORI	Corrado		
6) GUARIGLIA	Antonio		
7) LANDOLFI	Nicola		
8) AMOROSO	Pasquale		
9) BONADIES	Giannicola		
10) SENATORE	Anna		
11) AMODIO	Camillo		
12) MILITE	Claudio		
13) FERRAIOLI	Raffaele		
14) DELLA VALLE	Raffaele		
15) CRISCITO	Pasquale		
16) SIANO	Alfonso		
17) BASSO	Giovanni		*
18) CRISCUOLO	Gaetano		
19) IAVARONE	Annabella		
20) CAPPARELLI	Gerardo		
21) VENTURA	Domenico		

		P	A
22) SORRENTINO	Luca		*
23) AVAGLIANO	Amedeo		
24) TOMEIO	Francesco		
25) GALDI	Domenico		
26) ANDRIA	Alfonso		
27) CICCONE	Romano		*
28) STASI	Pietro Damiano		*
29) VENTRE	Carmelo		*
30) FERRARA	Alessandro		
31) DI CARLO	Horace		
32) FALCONE	Gaetana		*
33) FEZZA	Vilma		*
34) MORRONE	Fausto		*
35) PETILLO	Marco		
36) RENIS	Giovanni		
37) CAMMAROTA	Antonio		
38) PIERRO	Antonio		*
39) ZITAROSA	Giuseppe		
40) CELANO	Roberto		*
41) MANZIONE	Carmine		

Presenti **30**

Assenti **11**

Presiede il Presidente **LIGUORI**.

Partecipano alla seduta il Segretario Generale **CALIENDO** e gli Assessori **AVOSSA, BUONAIUTO, CALABRESE, CASCONE, CONFORTI, DE MAIO, DE PASCALE, GUERRA, MARAIO, PICARONE**.

Si attesta la copertura finanziaria della presente deliberazione sul seguente capitolo che presenta la necessaria disponibilità:

Il Ragioniere Capo

IL CONSIGLIO

Premesso:

- che il Sig. Gennaro De Felice, nella qualità di Pastore della Chiesa Evangelica della Riconciliazione “ Spirito & Vita “ , con istanza prot. n. 211325 del 26.11.2009 ha richiesto l'assegnazione di un terreno di proprietà comunale per la costruzione di un edificio di culto e locali da destinare ad attività socio – culturali ed assistenziali ;
- che il Consiglio Comunale con delibera n. 49 del 28.12.2009 , recependo quanto deliberato dalla Giunta Comunale con atto n. 1418 del 18.12.2009 , ha destinato l'area , oggetto dell'intervento in esame, per la costruzione di un edificio di culto comprensivo, oltre alla sala per il rito religioso, anche di locali da destinare ad attività socio – culturali ed assistenziali ;
- che, inoltre , con lo stesso atto deliberativo, il Consiglio Comunale ha concesso, alla Chiesa Evangelica della Riconciliazione “ Spirito & Vita “ , l'area di mq. 1807, ubicata in località S. Eustachio e riportata in catasto terreni al foglio di mappa n. 31 particella ex n. 930 , in diritto di superficie novantanovenale con l'obbligo di realizzare a proprie spese il suindicato edificio di culto , che alla fine della predetta concessione diventerà di proprietà comunale ;

Visto :

- che il soggetto assegnatario, in data 06.12.2010 con prot. n. 235956, ha trasmesso l'istanza di Permesso di Costruire integrata con nota prot. n. 245537 del 20.12.2010, con allegato progetto per la costruzione dell'edificio di culto con annessi locali per attività socio – culturali ed assistenziali , ai sensi degli articoli nn. 98 – 99 – 100 del vigente RUEC , della delibera di Giunta Comunale n. 1418/09 e della delibera di Consiglio Comunale n. 49/09 ;
- che è allegato all'istanza lo schema di contratto “ DO UT FACIAS ” (con prestazioni parzialmente a favore del terzo ex art. 1411 del Codice Civile) - allegato sub1 - , che disciplina i rapporti tra il Comune di Salerno ed il soggetto assegnatario ;
- che, in particolare, il predetto contratto, stabilisce che viene concessa, in diritto di superficie novantanovenale, l'area con l'obbligo di realizzare, a propria cura e spese, una struttura adibita a culto ed attività socio – culturali ed assistenziali che, allo scadere della concessione , diventerà ‘ipso iure’ di proprietà comunale ;
- che il soggetto assegnatario si obbliga irrevocabilmente , con la sottoscrizione del contratto di cui al punto precedente, ad accettare le modalità meglio specificate nello stesso;
- che il progetto è costituito dai sottoelencati elaborati grafici e descrittivi , che si allegano agli atti della presente:
 - 1) El. N. 1 Relazione tecnica
 - 2) El. N. 2 Inquadramento urbanistico
 - 3) El. N. 3 Inquadramento P.S.A.I.
 - 4) El. N. 4 Aerofotogrammetria
 - 5) El. N. 5 Planimetria stato attuale
 - 6) El. N. 6 Planimetria di Progetto a quota ml. 49.90
 - 7) El. N. 7 Planimetria di Progetto a quota ml. 55.40
 - 8) El. N. 8 Planimetria di Progetto a quota ml. 62.20
 - 9) El. N. 9 Pianta piano terra, primo e copertura
 - 10) El. N. 10 Sezione x – x e sezione y – y
 - 11) El. N. 11 Prospetti
 - 12) El. N. 12 Planimetria generale con distanze
 - 13) El. N. 13 Particolari recinzione
 - 14) El. N. 14 Particolari costruttivi
 - 15) El. N. 15 Vedute
 - 16) El. N. 16 Fotoinserimenti
 - 17) El. N. 1/bis Descrittivi Relazione tecnica integrativa
 - 18) El. N. 6/bis Planimetria a quota 46.50
 - 19) El. N.11/bis Calcolo Grafico Analitico Volumetria

Considerato :

- che il progetto prevede, la realizzazione di un edificio di culto e locali da destinare ad attività socio – culturali ed assistenziali , conseguendo l’obiettivo di dotare questo quartiere delle seguenti attrezzature di interesse comune :

- ✓ Corpo di fabbrica in c.a. , adibito a sala culto con atrio ingresso e servizi , è previsto di forma rettangolare di dimensioni mq. 553.75 (ml. 12.50 x ml. 44.30) con altezza esterna di ml. 9.70 , la volumetria complessiva del fabbricato è di mc. 5371.37 ;
- ✓ N. 2 corpi di fabbrica in c.a., che si sviluppano su due livelli con solaio inclinato, da adibire ad attività sociali . Il primo corpo di fabbrica posizionato al piano terra è destinato a scuola domenicale, asilo nido , gruppo di servizi igienici , locale deposito e scala per accedere al volume superiore . Esso è previsto di forma rettangolare ed occupa una superficie di mq. 120.84 , altezza media ml.4.14 e con una volumetria di mc. 500.48 . Il secondo corpo di fabbrica è adibito ad uffici, segreteria, biblioteca, sala mostre e servizi igienici . E’ previsto anch’esso di forma pressoché rettangolare con superficie di mq. 165.47 , altezza media di ml. 5.62 per una volumetria di mc. 929.94 ;
- ✓ Corpo di fabbrica in c.a. , adibito a “centro solidale” è previsto di forma triangolare con copertura piana praticabile , di superficie mq. 97.51, altezza di ml. 5.50 con volumetria di mc. 536.37 , si compone di un ambiente unico e blocco servizi ;
- ✓ Portico di collegamento con superficie di mq. 82.06 con altezza di ml. 3.47 e volumetria di mc. 284.75 ;
- ✓ Parcheggi pertinenziali posti al piano interrato di superficie mq. 764.58 > mq. 762.29 (1/10 volume totale mc. 7622.91) ;
- ✓ Sistemazione esterna pavimentata con calcestruzzo chiaro , installazione di panchine e creazione di aiuole con piantumazione di siepi ed alberi di basso e medio fusto ;

- che così come si desume dal progetto presentato, i principali parametri architettonico-urbanistici sono:

Superficie del lotto	1.807 mq
Indice di fabbricabilità	4.22 mc/mq
Volume max	7622.91 mc
H max edificio – gronda	10.73 ml
H max edificio - parapetto	12.30 ml
Distanza minima dai confini	0,00 ml
Numero max piani fuori terra oltre piano seminterrato	2
Parcheggi pertinenziali	764.58 mq

- che Dirigente del Servizio Trasformazioni Edilizie , in relazione all’istanza in esame ha espresso Parere Urbanistico Favorevole n. 204 del 22.12.2010 acquisito con nota prot. n° 247 del 22.12.2010 ;

- che viene sottoposta l’istanza all’esame del Consiglio Comunale, al fine di acquisire deliberazione in merito all’approvazione del progetto preliminare comprensivo del planovolumetrico ;

Considerato , altresì, che dal Parere Dirigenziale sopra citato si rileva quanto segue :

- L’intervento rispetta i parametri inderogabili imposti al comma 2 dell’ art. 7 - “ limiti di densità edilizia “ - del Decreto Ministeriale n. 1444/68 , il quale per l’intervento in esame , ricadente lo stesso in zona omogenea B ed in Comune con popolazione tra 200.000 e 50.000 abitanti , prevede una densità massima di 6.00 mc/mq , infatti la volumetria complessiva prevista è di mc. 7461.72 < di mc. 10842 max consentita (lotto mq. 1807 x 6.00 mc/mq = mc. 10842) ;
- Il progetto, avendo un’altezza di ml. 10.73 alla gronda e ml. 12.30 massima , che non supera quella inderogabile degli edifici preesistenti e circostanti, rispetta quanto stabilito al comma n. 2 dell’ art. n. 8 del Decreto Ministeriale n. 1444/68 ;
- Le opere, essendo state ubicate a distanza di ml. 10.30 dai fabbricati , rispettano, altresì, la distanza minima inderogabile di ml. 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti prevista al comma 2 dell’art. 9 del D.M. n. 1444/68 ;

- Trattasi di un intervento che è in linea con le finalità del PUC e coerente con quanto stabilito dal Consiglio Comunale nella delibera n. 49 del 28.12.2009 ;
- Che, trattandosi di attrezzatura di interesse comune qualificata come standard, non necessita di ulteriore standard indotto, ma rimane solo la verifica dei parcheggi pertinenziali. A tal proposito la quantità prevista è superiore al limite minimo di cui alla L. n°122/89, pari a mq. 764.58 ;

Visto:

- il progetto, comprensivo del planovolumetrico, presentato dalla Chiesa Evangelica della Riconciliazione “ Spirito e Vita “, con nota prot. n. 235956 del 06.12.2010 integrata con nota prot. n. 245537 del 20.12.2010 , agli atti della presente proposta;
- lo schema di contratto che regolamenta le modalità ed i termini della concessione tra il Comune e l'assegnatario ;
- il parere favorevole della V Commissione Consiliare Permanente, espresso nella seduta del 23.12.2010 ;

Visto, altresì, il parere di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del Dlgs n° 267/00, dal dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia;

Il Presidente LIGUORI, pone in votazione la proposta di deliberazione di cui in oggetto, proclamando il seguente esito:

Con voti n° 29 favorevoli, n° 1 astenuto (CAMMAROTA), espressi per appello nominale dai n° 30 Consiglieri presenti ,

D E L I B E R A

Per quanto espresso in premessa:

- 1) Di approvare il Progetto di cui al prot. n. 235956 del 06.12.2010 ed integrata con nota prot. n. 245537 del 20.12.2010, nonché di approvare i relativi parametri architettonico - urbanistici riportati in premessa.
- 2) Di approvare lo schema di contratto allegato.
- 3) Di mandare, altresì, per quanto di competenza, al Settore Urbanistica.

Parere favorevole in ordine alla legittimità del presente atto, ai sensi dell'art. 93 dello Statuto Comunale, sulla base del parere tecnico espresso.

**Il Segretario Generale
Dr. Gennaro Caliendo**



SPORTELLLO UNICO PER L'EDILIZIA

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

IL DIRIGENTE

arch. Maria Maddalena Cantarini



Con separata votazione, che riporta lo stesso esito di cui sopra, il Consiglio approva la proposta del Presidente LIGUORI di rendere il presente atto *immediatamente eseguibile*.

COMUNE DI SALERNO

Contratto atipico 'DO UT FACIAS' (con prestazioni parzialmente a favore del terzo ex articolo 1411 C.C.)

Repubblica – Italiana

L'anno duemiladieci, il giorno _____ del mese di _____, in Salerno e nel Palazzo di Città, sito in via Roma, innanzi a me nella qualità di Segretario Generale di detto Comune, autorizzo ai sensi dell'art. 97,4° comma lett.e) del T.U. 18 agosto 2000, n.267 a rogare gli atti nell'interesse dell'Ente, sono comparsi:

1) Comune di Salerno, con sede in detta Città alla via Roma, C.F. 80000330656, legalmente rappresentato nel presente atto da nato il ____/____/____ in _____ nella qualità di dirigente dell'Ente ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del T.U. citato, il quale dichiara di agire in tale qualità, né altrimenti.=====

Lo stesso, nel prosieguo di detto atto, sarà denominato 'Comune'=====

2) Il Sig. Felice Gennaro nato a Napoli il 05/05/1961, il quale interviene e stipula quale legale rappresentante dell' **Associazione Chiesa Cristiana Evangelica della Riconciliazione** con sede in Salerno con sede alla via Irno n. 20/A, appresso, ove brevità lo richieda, 'Assegnatario'.

Le parti come innanzi costituite premettono:=====

- Il 'COMUNE DI SALERNO' è proprietario di un'area sita in località Sant'Eustachio, estesa per circa mq 1807.00, individuata catastalmente al N.C.T. al foglio 31 Particella ex 930;=====
- Con deliberazione n. 49 del 28/11/2009, esecutiva ai sensi di legge, il Consiglio Comunale ha concesso all' **'Associazione chiesa Cristiana Evangelica della Riconciliazione Spirito & Vita'**, in diritto di superficie novantanovenale, l'area di cui trattasi, già destinata dal PUC vigente a standard, con l'obbligo di realizzare a proprie spese una struttura adibita a culto che, a fine della predetta concessione, diventerà _____ 'ipso _____ iure' _____ comunale.=====

Comune di Salerno

Prot A 235956 06-12-2010 12:56:24

Class: 10.9



1000235956003

TUTTO CIO' PREMESSO

da costituire parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

PRIMA PRESENTAZIONE

Il **'COMUNE DI SALERNO'**, in attuazione della delibera n. 49 del 28/12/2009 di Consiglio Comunale, dichiara di concedere, come concede, contro l'adempimento delle obbligazioni di cui alla seconda prestazione che segue, e con effetto immediato, all' **'Associazione chiesa Cristiana Evangelica della Riconciliazione Spirito & Vita'**, che come rappresentata, accetta ed acquista, il diritto di fare e mantenere, le opere di seguito descritte, che rimarranno di proprietà dell'assegnatario, sul seguente terreno:

- lotto di terreno ubicato in località Sant'Eustachio del Comune di Salerno, di circa metri quadrati 1807.00 (milleottocentosette);
- è censito nel Catasto dei Terreni del Comune di Salerno al foglio 31 particella ex 930.

La presente costituzione di diritto di superficie è stipulata per la durata di novantanove anni: scaduto tale termine, in mancanza di rinnovo, il diritto del superficiario del suolo, si estinguerà senza obblighi di pagamento alcuno.

La costituzione del diritto di superficie è finalizzata alla costruzione di opere, come di seguito previsto, utili allo svolgimento di attività di culto, attività socio-culturali ed assistenziali.=====

Il Comune, a mezzo del suo legale rappresentante, dichiara che il terreno oggetto della presente costituzione è pervenuto in forza di atto pubblico del, voltura n. in atti dal 16/11/1995 (registrazione UR Salerno n. del).=====

Il Comune, a mezzo del suo legale rappresentante, presta le più ampie garanzie di legge, dichiarando che il terreno oggetto della presente costituzione è di sua piena ed assoluta proprietà, libero da pesi, pignoramenti, sequestri, trascrizioni, pregiudizievoli e vincoli di sorta.

Il possesso viene trasferito a far tempo da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi=====

SECONDA PRESTAZIONE

Il concessionario si obbliga nei confronti del Comune, che – come rappresentato – accetta, alla costruzione, su parte dell'area concessa in diritto di superficie sopra descritta, di un edificio di culto, comprensivo, oltre alla sala per il rito religioso, anche di locali da destinare ad attività socio-culturali ed assistenziali=====

Più precisamente, il complesso religioso verrà realizzato così come indicato nella planimetria di cui alla tav. 8 degli elaborati di progetto che, previa visione ed approvazione, si allega al presente atto sotto la lettera 'A'. In particolare, come si evince dallo stesso progetto allegato, l'immobile sarà composto da un volume maggiore, volto ad accogliere la sala culto, un retrostante volume su due livelli ospitante le attività sociali e da un terzo corpo, distaccato dai precedenti, posto al piano terra ed ospitante il centro solidale.

Le aree esterne alla struttura sono destinate a verde attrezzato con zone pavimentate.

Precisano le parti che, relativamente alla presente prestazione, il contratto, per espressa volontà del Comune, si configura quale contratto a favore del terzo ex articolo 1411 c.c.,

Il Comune, a mezzo del suo legale rappresentante, quale parte stipulante, dichiara di non avere un interesse patrimoniale alla presente stipulazione.

Il Concessionario assume, altresì, l'obbligo di eseguire i lavori di costruzione ai seguenti patti a condizioni:

- 1) Il permesso a costruire dovrà essere richiesto nel termine di tre mesi dalla stipula della presente convenzione in diritto di superficie di lotto nella località Sant' Eustachio del Comune di Salerno.
- 2) I lavori dovranno essere iniziati ed ultimati entro i termini previsti dal permesso di costruire che sarà rilasciato, salvo proroga a termine di legge da richiedersi a cura dell'interessato.

Il Concessionario si obbliga inoltre a destinare la struttura a sala culto, scuola domenicale, asilo nido, centro solidale, ufficio missioni, pastorale, solidarietà, segreteria, biblioteca/sala mostre e centri di ascolto al servizio della comunità e per lo svolgimento di attività ad esse connesse quali attività di animazione di giovani, di formazione e attività religiose.

La decadenza della concessione e la revoca della cessione del lotto è disposta con deliberazione di Consiglio Comunale nei seguenti casi:

- 1) mancata presentazione del progetto nel termine stabilito ;
- 2) mancato inizio ed ultimazione dei lavori nei tempi stabiliti;
- 3) mancata erogazione dei servizi prima descritti;

Il Concessionario, come sopra costituito, si obbliga espressamente a rispettare le leggi urbanistiche vigenti e della normativa comunale prevista per l'area in oggetto della presente concessione;

E' consentita l'alienazione o la locazione dell'immobile da costruirsi sul terreno concesso in diritto di superficie a favore di apposita Fondazione regolarmente riconosciuta ai sensi

della vigente legislazione a condizione che venga mantenuta la destinazione di chiesa evangelica con annessi servizi.

Il '**COMUNE DI SALERNO**' si impegna a esentare la struttura dall'ICI e della TARSU ed a fornire gratuitamente, attraverso le aziende municipalizzate, acqua potabile e gas metano nei limiti di quanto necessario per permettere l'erogazione del servizio.

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, si allega al presente atto sotto la lettera 'B', il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata, rilasciato dal Responsabile del Servizio dell'ufficio comunale di Salerno, in data _____, ed all'uopo il legale rappresentante del Comune dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

IPOTECA LEGALE

Ai fini della trascrizione il concedente rinuncia da ogni eventuale diritto di ipoteche legale

SPESE

Tutte le spese del presente atto e sue inerenti e conseguenti, presenti e future sono a completo carico del Concessionario.

CLAUSOLE FISCALI

Ai fini fiscali, le parti dichiarano che il presente atto...

Richiesto

Io Segretario Generale ho letto il presente atto alla parte costituita che lo approva e lo sottoscrive.

Scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia, ai sensi di legge, in n° _____ fogli, di n° _____ righe fin qui:=====

ASSOCIAZIONE CHIESA CRISTIANA EVANGELICA DELLA RICONCILIAZIONE

Il segretario Generale

Del che è verbale ,

IL PRESIDENTE

f.to

LIGUORI

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to

CALIENDO

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La pubblicazione della presente deliberazione inizierà il **21.01.2011** e durerà per 15 giorni consecutivi fino al **05.02.2011**.

li **21.01.2011**

f.to

p. IL SEGRETARIO GENERALE
Il Funzionario delegato
- Giuseppe CANDITO -
