



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

Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA)

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

N° 421 DEL 23.11.2009

Oggetto: DELIBERAZIONE DI GIUNTA PROVINCIALE DI SALERNO N. 365 DEL 18.09.2009 AVVENTE 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 SOCIETA' FIN. GEST. S.R.L.

L'anno duemilanove il giorno ventitue 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	Si	
2	CIUCCIO ROBERTO	Assessore		Si
3	DI LUCIA VINCENZO	Assessore	Si	
4	GUGLIELMOTTI EUGENIO	Assessore	Si	
5	NACARLO SALVATORE	Assessore	Si	
6	IANNELLI ANTONIO	Assessore		Si

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-

templato fra quelli ammissibili nella deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 e che l'interesse dell'impresa alla sua realizzazione non coincide con l'interesse pubblico come sopra detto, né 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 di un **"Parco giardino e attrezzature ricettive-ricreative private aperte al pubblico"** – Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 alla località Santa Venere, 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 non consegue coincidenza tra l'interesse dell'impresa ad avviare l'attività produttiva di servizi con l'interesse pubblico come ampiamente motivato nella relazione istruttoria del Responsabile del procedimento, prot. n. 45308 del 12/11/2009 che qui si approva;
5. di dare atto che il progetto in parola in riferimento all'ordinato uso del territorio, non 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)" in quanto prevede il "consumo" di nuovo suolo;
6. di non attivare la procedura di variante urbanistica ex art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. 440/2000 in quanto la proposta del richiedente è in contrasto con il regolamento comunale approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008;
7. di demandare il Responsabile del procedimento per i provvedimenti 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.

*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. 45308 del 12/11/2009, dalla quale si evince espressamente. "Si esprime parere tecnico-amministrativo contrario 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 non rientra nei casi contemplati dal regolamento comunale, deliberazione di **C.C. n. 36 del 27/03/2008**, né 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**, quindi, che il progetto in parola non 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 esso non è contemplato fra quelli ammissibili nella deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 e che l'interesse dell'impresa alla sua realizzazione non coincide con l'interesse pubblico come sopra detto;

**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 contrario, espresso nella relazione istruttoria del Responsabile del procedimento, prot. n. 45308 del 12/11/2009, 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 non è con-



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. 45304

Rif. P.ca 03/2005

Capaccio, 12/11/2009

**OGGETTO:** Progetto per la realizzazione di un “**Parco giardino e attrezzature ricettive-ricreative private aperte al pubblico**” – Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 alla località Santa Venere” – Richiedente società FIN.GEST. s.r.l. Via De Gasperi n. 9 84091 Battipaglia (SA) – Deliberazione di Giunta Provinciale n. 365, del 18/09/2009 - **RELAZIONE ISTRUTTORIA PER GIUNTA COMUNALE.**

Premesso:

- Che in data **10 gennaio 2005**, prot. n. **593**, 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.;
- Che l'intervento de quo ricade in Z.T.O. “F4 Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico” le cui destinazioni ammesse sono compatibili con l'intervento proposto ma che quest'ultimo comunque necessita di una variante urbanistica, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000, in quanto si prevede un aumento del parametro di edificazione proprio della Z.T.O. “F4” e una diversa modalità d'intervento rispetto a quella prevista nel vigente P.R.G.;
- Che l'istanza riguarda il Progetto per la realizzazione di un “**Parco giardino e attrezzature ricettive-ricreative private aperte al pubblico**” – Variante urbanistica ai sensi dell'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. 54, p.lle n. 1172, 1173, 1176 e 1177** del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. “F4” del vigente P.R.G., per complessivi mq **25.000,00**;
- Che il soggetto richiedente è società FIN.GEST. s.r.l. con sede in Via De Gasperi n. 9, 84091 Battipaglia (SA), P.IVA 04148520655, Amministratore unico Sig. Caprino Domenico, nato a Battipaglia (SA) il 25/12/1958, che non risulta essere proprietario dell'area de quo.

**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 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;
- 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 .....".

## **RELAZIONE**

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

Dall'esame degli atti si evidenzia che oggetto della richiesta di Permesso di Costruire previa **variante urbanistica normativa**, ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., è finalizzata alla variazione in aumento del parametro di edificazione proprio della Z.T.O. "F4" e ad una diversa modalità d'intervento rispetto a quella prevista nel vigente P.R.G..

L'intervento in parola ricade in Z.T.O. "F4 Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico" le cui destinazioni ammesse dal vigente P.R.G. sono compatibili con l'intervento proposto.

In particolare la richiesta riguarda il Progetto per la realizzazione di un "**Parco giardino e attrezzature ricettive-ricreative private aperte al pubblico**" - Variante urbanistica ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 - alla località Santa Venere";

In sostanza si tratta di un intervento ex novo su un'area di mq 25.000,00 ricadente in Z.T.O. "F4 Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico" conforme per le destinazioni ivi ammesse dal P.R.G. ma in variante per il parametro di edificazione e per la modalità d'intervento.

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

La società richiedente la variante urbanistica ed il successivo Permesso di Costruire è FIN.GEST. s.r.l. con sede in Via De Gasperi n. 9, 84091 Battipaglia (SA), P.IVA 04148520655, Amministratore unico Sig. Caprino Domenico, nato a Battipaglia (SA) il 25/12/1958.

I beni oggetto della richiesta sono:

Terreni riportati in catasto al **Foglio n. 54, p.lle n. 1172, 1173, 1176 e 1177** ricadenti in Z.T.O. "F4 Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico".

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

In riferimento a quanto già detto al precedente punto 01 l'intervento in oggetto consta nella realizzazione ex novo di un "**Parco giardino e attrezzature ricettive-ricreative private aperte al pubblico**" per l'introduzione di nuova attività imprenditoriale nel settore turistico ricettivo e ricreativo e svago.

Allo stato attuale, stante al progetto presentato, nel lotto non esiste alcuna edificazione.

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

Il soggetto richiedente non ha avanzata alcuna richiesta di **monetizzazione** delle aree da destinare a standard urbanistici, 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 lo stesso si sviluppa nelle Z.T.O. "F4 Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico" ma prevede una variazione in aumento del parametro di edificazione proprio della Z.T.O. "F4" e ad una diversa modalità d'intervento rispetto a quella prevista nel vigente P.R.G..

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 siano 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 Capaccio 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 SPORTELLO 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 **non si può attestare** che il soggetto richiedente li possiede in quanto non ha prodotto né l'atto costitutivo societario né alcuna visura camerale.

Per quanto concerne invece il possesso dei requisiti oggettivi **non si può attestare** che il soggetto richiedente li possiede in quanto non ha prodotto alcun titolo di proprietà né alcun contratto di affitto.

L'intervento proposto, realizzazione ex novo, 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 nella realizzazione ex novo di impianto produttivo di servizi, la fattispecie proposta rientra a pieno titolo fra i presupposti previsti al Comma 1, dell'Art. 1 del D.P.R. n. 447/1998, per cui si rende applicabile la normativa (nazionale) in base alla quale è stata inoltrata la richiesta di variante.

Mentre 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. >>

e al punto 3. del deliberato che si riporta di seguito: <<

3. Il progetto di variante allo strumento urbanistico vigente, fermo quanto sopra detto, non deve riguardare alcuna modifica alle procedure di attuazione previste dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, per le Z.T.O. in cui ricade l'area dell'intervento proposto. >>

non prevede, fra gli interventi plausibili di cui al punto 1., la realizzazione ex novo com'è nella fattispecie in parola mentre la fattispecie in esame contrasta anche col punto 3. in quanto il progetto prevede una variante alla procedura di attuazione nella Z.T.O. "F4" in cui ricade l'intervento. Pertanto si **attesta** che la richiesta in oggetto, benché ammissibile rispetto alla normativa nazionale, D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii., **non lo è** rispetto all'orientamento comunale circa la sua applicazione. Quindi l'intervento proposto **non è ammissibile** in base alla deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008.

**06 – Z.T.O. "F4" – Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico"**  
**Normativa di progetto.**

### 06.01 Destinazioni ammesse

In tali zone sono ammesse quelle di cui alla Z.T.O. "F4 Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico" del vigente P.R.G..

### 06.02 Parametri di edificazione

In tali zone sono ammessi i parametri urbanistici della Z.T.O. "F4 Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico" del vigente P.R.G. così come modificati dalla proposta in oggetto.

### 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 variazione in aumento del parametro di edificazione proprio della Z.T.O. "F4" e ad una diversa modalità d'intervento rispetto a quella prevista nel vigente P.R.G.;
- tale intervento è in contrasto 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)"* in quanto prevede il "consumo" di nuovo suolo;
- l'intervento proposto non è conforme alla destinazione del vigente P.R.G. poiché trattasi di attività produttiva (di servizi) compatibile con l'attuale destinazione urbanistica dell'area d'intervento, Z.T.O. "F4 Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico", ma prevede una variazione in aumento del parametro di edificazione proprio della Z.T.O. "F4" e ad una diversa modalità d'intervento rispetto a quella prevista nel 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., è la realizzazione di un **"Parco giardino e attrezzature ricettive-ricreative private aperte al pubblico"** - Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 alla località Santa Venere";
- il vigente P.R.G. prevede nella zonizzazione allegata aree specifiche da destinare a Z.T.O. "F4 Centri sportivi, ricreativi, ricettivi privati di uso pubblico" oggetto della richiesta;

- il caso in esame comunque non possiede i presupposti degli indirizzi di cui alla deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008;
- il caso in esame comunque non 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;
- la richiesta è finalizzata all'avvio di un'attività produttiva (di servizi) da parte della stessa società richiedente "FIN.GEST. s.r.l.";
- il progetto proposto non contiene il Business Plan;
- per l'intervento proposto non è possibile valutare l'eventuale risvolto positivo dell'intervento in termini di incremento occupazionale, data l'assenza del Business Plan allegato all'istanza.

**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 previsioni 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.

**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.

**CONSTATATO** che la richiesta è finalizzata all'avvio di un'attività produttiva (di servizi) da parte della stessa società richiedente "FIN.GEST. s.r.l.".

**DATO ATTO** che l'intervento in parola non è ammissibile dall'ATTO DI INDIRIZZO PER LO SPORTELLO 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, approvato con la deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008, in quanto non ammette la realizzazione ex novo contrastando col punto 1. ed anche col punto 3. del deliberato circa la modifica alla procedura di attuazione.

**DATO ATTO** altresì, che gli interessi del richiedente non coincidono con l'interesse pubblico né l'intervento proposto rientra nella fattispecie di un ordinato uso del territorio.

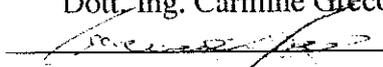
**RILEVATO**, quindi, che il progetto in parola non gode dei presupposti necessari per avviare l'attivazione della procedura di variante ex Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. come stabilito al punto 5. del deliberato della Giunta Provinciale di Salerno, atto n. 365 di registro del 18/09/2009, avente ad oggetto "Artt. 2 e 5 del D.P.R. 447/98. Atto di indirizzo.", in quanto esso non è contemplato fra quelli ammissibili nella deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 e che l'interesse dell'impresa alla sua realizzazio-

---

ne non coincide con l'interesse pubblico come sopra detto e rappresentato dal regolamento approvato con la deliberazione di cui sopra.

Si esprime parere tecnico-amministrativo **contrario 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 non rientra nei casi contemplati dal regolamento comunale, deliberazione di **C.C. n. 36 del 27/03/2008**, né 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

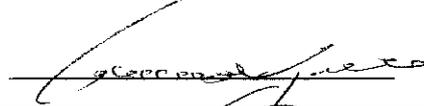
Si esprime parere FAVOREVOLE

UFFICIO:

UTC

Il Responsabile del Servizio

Capaccio (SA) 23.11.2009



PER LA REGOLARITA' CONTABILE:

Si esprime parere \_\_\_\_\_

UFFICIO DI RAGIONERIA

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

Data \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_

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 \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale