



Comune di Capaccio
(Provincia di Salerno)

info@comune.capaccio.sa.it

Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° 424 DEL 23.11.2009

Oggetto: "Delibera di Giunta Provinciale di 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 società "Parco Vanvitelli S.p.a.".

L'anno duemilanove il giorno VENTITRE 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
2	CIUCCIO ROBERTO	Assessore	S
3	DI LUCIA VINCENZO	Assessore	S ₁
4	GUGLIELMOTTI EUGENIO	Assessore	S ₁
5	NACARLO SALVATORE	Assessore	S ₁
6	IANNELLI ANTONIO	Assessore	S ₁

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. 44633 del 06/11/2009, 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 semplice cambio di destinazione d'uso di un complesso edilizio esistente che non prevede ulteriore consumo di suolo;

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;

ACQUISITO il parere favorevole in merito alla regolarità contabile del responsabile del servizio finanziario 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. 44633 del 06/11/2009, 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 il **"Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato"** – Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00” – che intende introdurre una nuova zona territoriale omogenea denominata **"D* commerciale-ricreativa e di rappresentanza e direzionale"** 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 avviare l'attività produttiva di servizi con l'interesse pubblico come ampiamente motivato nella relazione istruttoria del Responsabile del procedimento, prot. n. 44633 del 06/11/2009 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'avvio di un'attività produttiva (di servizi) da parte della stessa società richiedente **"Parco Vanvitelli S.p.A."**;
7. di dare atto che l'istanza non comporta alcuna scelta localizzativa, trattandosi di semplice cambio di destinazione d'uso 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. 44633__

Capaccio, 06/11/2009

Rif. 167/2006

OGGETTO: Progetto per il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo" — ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – Deliberazione di Giunta Provinciale n. 365 del 18/09/2009 - **RELAZIONE ISTRUTTORIA PER GIUNTA COMUNALE.**

Premesso:

- Che in data **27.06.2006** al prot. n. **24917** 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. per il progetto di cui in oggetto;
- Che l'istanza de quo specificativamente è relativa al progetto per il "**Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri in località Ponte Barizzo**" — ai sensi dell'Art. 5 del D.P.R. 447/1998 e D.P.R. n. 440/2000 – Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00";
- Che le aree oggetto d'intervento ricadono nel **Foglio n. 3** del Catasto Terreni di Capaccio mentre ricadono nelle Z.T.O. del vigente P.R.G. e sono:

PARTICELLA	AREA (mq)	ZONA OMOGENEA TERRITORIALE P.R.G.
10	862	A2 di Interesse Storico e Artistico
12	Fabbricato (Villa)	A2 di Interesse Storico e Artistico
13	26.255	A2 di Interesse Storico e Artistico
14	650	A2 di Interesse Storico e Artistico
15	660	A2 di Interesse Storico e Artistico
18	6.300	A2 di Interesse Storico e Artistico
311	886	A2 di Interesse Storico e Artistico
312	266	A2 di Interesse Storico e Artistico
11	20.634	A2 di Interesse Storico e Artistico e piccola parte in strada di P.R.G.
534	4.230	Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" piccola parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante"

525	4.334	Parte in zona B1 "bassa densità", parte in zona E3 "Interesse Ambientale rilevante" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"
901	873	Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"
913	108	Maggior parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" e piccola parte in zona G4 "Parcheggi"
911	269	Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"
531	5	Zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"
8	144	Maggior parte in zona B1 "a bassa densità" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"
332	1.380	Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"
529	90	Maggior parte in zona G4 "Parcheggi" e piccola parte in zona B1 "bassa densità"
527	326	Parte in zona B1 "a bassa densità" e parte in zona G3 "Spazi attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"

- Che l'area oggetto d'intervento è gravata dai vincoli di cui al certificato di destinazione urbanistica (CERT. 01) n. 195 del 11.06.2009;
- Che con nota del 18.09.2009 prot. n. 37293, la richiedente società inoltrava espressa istanza di monetizzazione delle aree da cedere quali standard urbanistici per complessivi m² **2.182,00**.

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".

RELAZIONE

01 - Definizione dell'oggetto della richiesta.

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 trasformazione d'uso di un edificio esistente ricadente in Z.T.O. "A2", peraltro di particolare pregio storico ed artistico, in un edificio all'interno del quale si andranno a svolgere attività produttive di servizio di tipo "**commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale**". In particolare la richiesta riguarda il "Cambio di destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato" - Variante urbanistica Art. 5 del D.P.R. 447/98 e D.P.R. n. 440/00".

02 - Soggetto richiedente.

Il soggetto richiedente il Permesso di Costruire è la società "Parco Vanvitelli S.p.A.", con sede in loc. Ponte Barizzo - Via S.S. 18, 84047 Capaccio (SA), iscritta nel Registro delle Imprese di Salerno con C.F. e numero di iscrizione 81000210658 a mezzo della Sig.ra Iseria Lombardi, nata a San Giovanni Valdarno (AR) il 19.06.1949 e residente in Eboli (SA), in qualità di amministratore unico.

03 - Tipologia d'intervento - legittimità esistente.

In riferimento a quanto già detto al precedente punto 01 l'intervento in oggetto consta nel cambio di destinazione d'uso dell'esistente villa denominata Doria d'Angri da abitazioni a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza e realizzazione di un locale interrato. Il fabbricato esistente, Villa Doria d'Angri, oggetto dell'intervento è risalente al 1700 circa e per lo stesso sono stati rilasciati di recente i seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n. 09 del 19.01.2000;
- P.d.C. n. 108 del 21.08.2003;

- P.d.C. n. 91 del 25.10.2007;

pertanto l'esistente, manufatto storico di pregio, è legittimo dal punto di vista urbanistico-amministrativo.

04 – Ulteriore richiesta dell'istante.

Il soggetto richiedente con nota prot. n. 37293 del 18/09/2009 ha avanzata espressa richiesta di **monetizzazione** delle aree a standard urbanistici, di complessivi m² **2.182,00**, 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 lo stesso si sviluppa nelle Z.T.O. di cui al Cert. 01 n. 195 del 11.06.2009 dove le attività produttive proposte, commerciali, ricreative, di rappresentanza e direzionali, sono incompatibili essendo il fabbricato esistente ricadente in Z.T.O. "A2".

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 ses-*

santa 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 **manca**za 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 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 si **attesta** che il soggetto richiedente li possiede in quanto si evince dall'atto costitutivo societario e dalla visura della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Salerno prot.: CEW/14947/2006/CSA0063 che la società "Parco Vanvitelli S.p.A." ha, nella ragione sociale, la capacità amministrativa di espletare tutte le funzioni di cui alla richiesta avanzata.

Per quanto concerne invece il titolo di proprietà si evidenzia quanto segue:

1. l'appezzamento di terreno riportato in catasto al foglio 3, p.lle **534-525**, risulta essere di proprietà della Società richiedente, così come risulta dall'atto di compravendita del 19.12.1996 rep. n. 1586 racc. n. 648;
2. l'appezzamento di terreno e relativi fabbricati riportati in catasto al foglio 3, p.lle **901-913-911-531-332-8-529-527**, risulta essere di proprietà della Società richiedente, così come risulta dall'atto di compravendita del 19.12.1996 rep. n. 1587 racc. n. 649;
3. l'appezzamento di terreno e relativi fabbricati riportati in catasto al foglio 3, p.lle **10-11-12-13-14-15-18-311-312**, risulta essere di proprietà della Società richiedente, così come risulta dall'atto di compravendita del 19.12.1996 rep. n. 1587 racc. n. 649;

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 degli immobili esistenti di pregio storico-artistico*, 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 nell'attivazione di una attività produttiva di servizio di tipo "**commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale**" si **attesta** che essa non è affatto prevista nella zonizzazione allegata al vigente P.R.G. 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 "..... ma lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi" 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 paragrafo 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, al punto 3. del sottoparagrafo "Gli indirizzi che si propongono per il corretto

utilizzo dell'Art. 5 del D.P.R. n. 447/98 e ss.mm.ii. cui il Responsabile del procedimento deve attenersi pedissequamente sono i seguenti:” che si riporta di seguito: <<

3. Il progetto di variante allo strumento urbanistico vigente può riguardare solo il cambio di destinazione d'uso di manufatti edilizi già esistenti, purché legittimi dal punto di vista urbanistico ed amministrativo, e non la realizzazione di nuovi impianti produttivi di beni e servizi su terreno inedificato di cui si chiede la variazione d'uso con la variante urbanistica neanche quando essi pur ricadenti in Z.T.O. compatibile con l'insediamento richiesto ma l'intervento stesso riguarda modifiche alle procedure di attuazione previste dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente. In particolare nel caso di cambio di destinazione d'uso di manufatti edilizi già esistenti da adibire a impianto produttivo non univocamente inquadrabile fra le Z.T.O. previste nel vigente P.R.G., tipo insediamenti di carattere direzionale etc. o di tipo misto quali insediamenti di carattere direzionale e commerciale, si ritiene che sono del tutto mancanti sul territorio comunale per la destinazione produttiva richiesta. >>

prevede, fra gli interventi plausibili, anche il cambio di destinazione d'uso 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, lo è anche nello specifico dell'orientamento comunale circa la sua applicazione.

06 – Z.T.O. “D* commerciale-ricreativa e di rappresentanza – direzionale” Normativa di progetto.

06.01 Cenni storici – considerazioni socio-economiche

Nell'ottica del recupero del complesso monumentale della “Villa Doria D'Angri”, teso alla conservazione, alla manutenzione ed alla fruizione del bene culturale, e tenendo conto degli sforzi economici che tali operazioni richiedono, la società proprietaria avverte l'esigenza di proporre una riqualificazione funzionale, finalizzata sia alla produzione di reddito (pur mantenendo tutte le caratteristiche estetiche, storico-culturali e tipo-morfologiche originarie) sia all'introduzione di un'attività imprenditoriale di elevata qualità non già presente sull'intero territorio comunale e nei comuni limitrofi.

Il cambio di destinazione d'uso della villa da residenziale a commerciale, ricreativo e di rappresentanza e direzionale, non contrasta con i principi del vincolo e della conservazione, non ne snatura il concetto, e con un uso corretto ed appropriato si consegue il fine della rendita per la conservazione e del lavoro per gli addetti attuali e di un loro notevole incremento quando si arrivi a regime.

La Villa venne edificata dai Principi Doria d'Angri, che furono gli ultimi Signori Feudali di Capaccio, Eboli, Campagna, Battipaglia, Pontecagnano e territori limitrofi, commissionata a Luigi Vanvitelli; così come pure al medesimo insigne maestro che serviva Carlo III di Borbone, i Principi Doria commissionarono la “rivisitazione” della loro “casina di caccia” di Persano, sempre inclusa nel feudo ed opera originaria dell'Architetto militare aragonese Barjos (ora ospita un comando militare).

Il loro titolo nobiliare li indicava come “Signori della casata Doria e di Bilvestre in Castiglia Vecchia di Spagna, Principi d'Angri, Duchi di Eboli, Conti della città di Capaccio, Utili Signori di Giungano, Spinazzo, Cannetello, Convincenti, Lago Piccolo, Castelluccia, Fasanara, Ortogrande, Torre delle Grotte (odierna Spineta) e delle terre di S.Vito al Sele; Patrizi genovesi e napoletani”.

L'intero Feudo era stato per secoli dei Principi Sanseverino e fu tra i beni che furono loro confiscati e incamerati dalla corona spagnola per la dichiarata fellonia del Principe Ferrante di Sanseverino, per essere poi ceduti dal Re di Spagna Filippo II al banchiere portoghese De Silva, in pagamento dei forti prestati sottoscritti dal padre Carlo V per le spese militari.

Dopo solo un trentennio di proprietà dei D'Avalos d'Aragona, il Feudo fu venduto al genovese Niccolò Grimaldi, nuovo principe di Salerno. Il matrimonio con una principessa Grimaldi di Monaco, lo portò in dote a Marcantonio Doria, Principe di Angri, nel 1636. I Doria d'Angri tennero il Feudo fino all'eversione del Feudalesimo con la legge di Gioacchino Murat del 1806, quando l'abolizione della feudalità legittimò la proprietà privata borghese e la diffusione della piccola proprietà contadina, ottenuta grazie alla cosiddetta quotizzazione delle terre demaniali toccate ai Comuni. Divenuta semplice proprietà privata dei Principi Doria d'Angri, la tenuta del Barizzo con la sua Villa fu in seguito da essi venduta ai Baroni Ricciardi di Capaccio, mentre la tenuta di Persano fu data in fitto per 8 anni e poi venduta alla Corona Borbonica di Napoli.

Con i Doria D'Angri, ramo napoletano dei Doria di Genova, si allargò notevolmente il primo insediamento abitativo di Ponte Barizzo, costituitosi con i precedenti feudatari intorno al Maschio o Mastio o Bastio cinquecentesco a pianta quadrata che i Grimaldi costruirono sulla "Difesa" del Barizzo; Maschio rimasto incluso ed ancora perfettamente leggibile nell'architettura della Villa Doria D'Angri, con le sue possenti mura perimetrali spesse 2,20 metri.

Come la gran parte delle Ville Signorili settecentesche, essa è immersa in un Parco che custodisce le "essenze" che i viaggiatori portavano dai nuovi mondi che venivano "scoperti" dai navigatori europei. Il parco e le sue allora esotiche piante erano destinati a creare meraviglia agli occhi dell'ospite ed a magnificare la potenza del Signore feudale.

I Doria diedero forte impulso all'allevamento di bufali, ma anche al commercio ed all'agricoltura nel territorio di Capaccio, gestirono la "Scafa" di traghetto del Sele a Ponte Barizzo (immagine magistralmente rappresentata dal "vedutista" Hackert nel quadro a lui commissionato da re Carlo III e custodito nella Reggia di Caserta) ed avviarono con forti investimenti la costruzione del latifondo di Ponte Barizzo, grande Azienda zootecnica ed agricola di oltre 2000 Ettari, di cui oggi rimane a Testimonianza il nucleo centrale costituito dalla Villa Vanvitelliana, dal Parco storico, dal "Casone" per gli operai, le bufalare, annessi, accessori, dipendenze e pertinenze (Viale delle Carrozze, Viale della Mezzaluna, Viale dei Lecci, Viale dei Cipressi, Viale dei Ligustri, Viale dei Pini, etc.), dichiarati "Complesso Monumentale" dal Ministero dei Beni Culturali, perché costituiscono esempio illuminato di spaccato zootecnico ed agricolo settecentesco.

Adiacente al Parco, la grande struttura produttiva del "Casone", anch'esso settecentesco, con l'ingresso dei Propilei all'antico complesso residenziale e produttivo, rara testimonianza residua di archeologia zootecnica ed industriale e di villaggio operaio d'epoca, che recentemente la Facoltà di Architettura "Luigi Vanvitelli" dell'Università di Napoli ha portato, con la Villa ed il Parco, ad un convegno internazionale tenuto a San Leucio sulla esportazione della cultura Vanvitelliana in Spagna ed in Russia.

All'insigne maestro Luigi Vanvitelli, il Decreto Ministeriale attribuisce infatti la definitiva realizzazione della Villa signorile settecentesca ("*nobile casamento del Barizzo*", così definito nei documenti di allora, custoditi nell'Archivio di Stato di Salerno) e del suo Parco, su rielaborazione del disegno originario dell'Architetto Mario Gioffredo, gran maestro napoletano, su commissione del Principe Doria D'Angri.

L'ambito del parco, rivisto nel primo ottocento e di circa 55.000 mq di superficie, si estende - a poca distanza dal fiume Sele, in sinistra idrografica - con forma regolare e pianeggiante, delimitato da viali rettilinei. Esso è costituito da una struttura vegetazionale ancora ben identificabile, composta da annose essenze arboree: maestosi esemplari di Cedro del Libano (*Cedrus libani* A. Richard), di Leccio (*Quercus ilex* L.) e poi Platani dalla chioma perfetta, Ippocastani, Cipressi e con rilevanti presenze isolate di palme (magnifici esemplari multitronco di *Chamaerops humilis*), eucalipti, magnolie ed olmi e da un fitto sottobosco di acanto e specie arbustive ed erbacee permanenti

Il disegno complessivo rimanda al tipico gusto dell'epoca: al cosiddetto giardino "paesaggistico" o "all'inglese" ma con un'attenzione particolare all'esotico, vale a dire a tutte quelle specie che, nelle Americhe ed in Estremo Oriente, venivano via via scoperte ed inviate nel Vecchio Continente dagli esploratori botanici.

Quest'atteggiamento, una vera e propria mania, prese il nome di "collezionismo botanico", caratterizzando ampiamente lo stile nella creazione dei parchi, nei secoli tra il XVIII ed il XIX. Il principio ispiratore fu dettato dal gruppo di *landscape gardeners* (architetti paesaggisti) il cui caposcuola - nel Regno Unito - fu Lancelot Brown: l'ideale di "natura selvaggia" e di "terribile" del Nord Europa si fuse in Italia con l'ancestrale aspirazione al "locus amoenus" propria del mondo latino, ponendo al bando il giardino formale che costringeva la natura in forme geometriche definite. Qui, come in analoghi parchi della provincia (Villa Farina a Baronissi, Villa Lanzara a Nocera Superiore), il giardino nasce come luogo di delizia, ma è anche e soprattutto un elemento di decoro del palazzo Doria ed espressione di quella passione e curiosità che animava i proprietari.

La composizione degli "scenari" del giardino è qui - come in analoghi casi - studiata per riprodurre, con sintesi sapientemente artificiosa, gli aspetti del bello "pittresco" così intensamente ricercati dal gusto dell'epoca. Nel giardino "pittresco" la natura sfugge al controllo formale dei canoni del giardino all'italiana, recuperando in alternativa varietà ed imprevedibilità di forme, pur proponendosi sempre e comunque in un habitus addomesticato, lontana quindi dalle manifestazioni del *sublime* e dell'*orrido* che saranno poi privilegiate nel pieno manifestarsi del Romanticismo.

Quale testimonianza di una cultura, uno stile, un'epoca, nonché dell'unicità tipologica ancora leggibile (casa signorile di campagna della Piana, con annesso parco), il giardino, in quanto "monumento vivente", ha richiesto, per la sua salvaguardia, un progetto di restauro seguito dalla Soprintendenza che si è identificato con quello di conservazione, obiettivo raggiunto solo con un processo, garantito nel tempo, di continua e programmata manutenzione tendendo a farne rivivere lo spirito più proprio, il *genius loci*, e la storia; dotandolo inoltre di tutta una serie di necessari sottoservizi già realizzati ed attentamente disposti per il drenaggio, l'irrigazione, l'illuminazione, l'inserimento dell'acqua, elemento vivificante di qualunque parco ottocentesco. Quest'ultima è stata introdotta

grazie alla creazione di una vasca *a bassin* con gioco d'acqua nell'area del parco ottocentesco (al centro della grossa aiuola laterale, ad ovest della villa). Lo spazio esterno che accoglie la vasca è di forma circolare, pavimentato con lo stesso brecciolino dei vialetti, e contiene una seduta circolare costruita con muratura di tufo e rivestita con intonaco a polvere di marmo; quest'ultima funziona anche da piccolo sostegno al terrapieno laterale che si è venuto a creare tra il piano dell'area della fontana ed il profilo inclinato dell'aiuola. Nell'area di nuovo impianto è stato inoltre realizzato un laghetto con ruscello, delimitato da pietra di Paestum. Con lo stesso materiale, com'era solito farsi nel passato, si definiranno tutti gli ambiti di bordo, fino a connotarli, con l'opportuna vegetazione, quali "aiuole acquatiche". etc.

L'intera area con i fabbricati esistenti è da considerarsi per quella che è, e cioè un complesso unitario, un'isola felice, testimonianza storica e culturale di epoche remote che vanno conservate e rivalutate, quali ricchezze storiche e culturali del nostro territorio.

Soltanto con un uso di interesse pubblico tali aree possono sopravvivere oggi. Infatti il riuso del patrimonio edilizio storico, e quindi la sua conservazione, comporta enormi investimenti che sono in stretta relazione alle utilizzazioni possibili, ai diversi livelli di servizi ed alle dotazioni territoriali specifiche che condizionino una adeguata fruibilità del Bene Culturale.

Senza adeguata destinazione di interesse pubblico, ed adeguate dotazioni di servizi logistici, il futuro stesso del bene culturale è compromesso poiché ne è precluso un suo utilizzo futuro a servizio della collettività.

Inoltre, i suoli in oggetto occupano una posizione strategica in funzione della riqualificazione dell'insediamento storico ed abitativo di Ponte Barizzo ed in funzione delle esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alle possibili attività artigianali e commerciali limitrofe.

Il cambiamento di destinazione d'uso della Villa Doria d'Angri in **commerciale - ricreativa e di rappresentanza – direzionale**, in conclusione, consente al Bene Culturale di svolgere un ruolo di "Attrattore Culturale" per lo sviluppo e l'incremento della offerta turistico-culturale di Capaccio.

La Villa ed il Parco sono attualmente in corso di faticoso, oneroso e lungo Restauro Scientifico iniziato da oltre un decennio, che ha richiesto e continua a richiedere l'intervento di vari specialisti: dai consolidamenti strutturali, ai risanamenti, al recupero delle pitture, degli affreschi, degli Stemmi, degli stucchi, dei marmi, delle pietre, dei gessi, delle tele, delle carte da parati, dei rivestimenti, delle porte con scibbie originali, degli infissi, dei serramenti, dei camini, del "cotto antico", delle "riggiole" – tutte originali e marchiate Real Fabbrica Colonnese di Napoli, Fabbrica Vincenzo Maiurino di Napoli, etc.

L'attuale destinazione ad abitazione costituisce limitazione incongruente per la conservazione del fabbricato e preclusiva per un suo utilizzo futuro a servizio della collettività, sicché è auspicabile accogliere la richiesta di destinarla a struttura per attività commerciale, ricreativa e di rappresentanza-direzionale, in continuità e nel rispetto dei vincoli, del progetto approvato e dei lavori attualmente in corso, così che possa essere utilizzata per esposizioni, meeting, aste, mostre, ricevimenti, cerimonie ed eventi di pre-

stigio in genere, tutte utilizzazioni che sono in grado di valorizzare il Bene Culturale, sono compatibili con la sua tutela, non ne pregiudicano le esigenze, promuovono la conoscenza del patrimonio culturale e ne assicurano le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica. Si è peraltro già confortati dal parere favorevole a tale destinazione commerciale da parte della Soprintendenza di Salerno, del Genio Civile, dell'Autorità interregionale di bacino del fiume Sele, dei Vigili del fuoco, dell'ASL/Salerno, etc.

Il cambio di destinazione d'uso in oggetto, darebbe la possibilità di realizzare all'interno del territorio comunale una struttura unica nel suo genere e capace di ampliare le offerte della zona, vista l'assenza di strutture commerciali-direzionali similari e di aree omogenee tali da poter accogliere tale insediamento.

Altro aspetto, di notevole interesse, circa la sua ubicazione, è rappresentato dalla sua vicinanza alla S.S. 18, strada di notevole interesse sia trasportistico che commerciale-direzionale.

L'intervento, infine, darebbe la possibilità al complesso monumentale di poter riacquistare una sua vitalità e nello stesso tempo di poter svolgere all'interno un'attività di tipo commerciale, ricreativo e di rappresentanza e direzionale, dando alla *Universitas* capacese un altro punto di riferimento, oltre a quelli tradizionali, concentrati solo nella zona costiera di Capaccio, con risvolti positivi anche dal punto di vista occupazionale.

L'intervento riveste quindi anche un notevole interesse dal punto di vista della ricaduta occupazionale: infatti a complesso ultimato si avrebbe un nuovo incremento dell'occupazione per la necessaria richiesta di unità lavorative stabili da impiegare, oltre a generare un contributo allo sviluppo delle aziende che orbitano attorno a tale attività.

Di notevole interesse è la conservazione a livello paesaggistico, con la presenza di un parco di rara bellezza, per la presenza di essenze arboree uniche nella loro specie; ed inoltre con la presenza di parcheggi che vanno a migliorare l'organizzazione urbanistica della zona.

06.02 Destinazioni ammesse

Sono ammesse attività commerciali, direzionali, ricreative e di rappresentanza vere e proprie, e di servizio in genere etc..

In tali zone sono ammessi anche i seguenti servizi: attrezzature tecnologiche, spazi ad uso ricreativo e sociale, servizi in genere, uffici interni ed aperti al pubblico, ambienti di esposizione e di vendita al dettaglio, ricreativi in genere e di rappresentanza aperti al pubblico, convegno e manifestazioni in genere, per lo spettacolo. Sono ammesse inoltre le seguenti attrezzature di ristoro: ristoranti, trattorie, luoghi di degustazione e di vendita dei prodotti alimentari e non, bar, enoteche, etc..

06.03 Parametri di edificazione ammessi

Per la definizione dei parametri urbanistici vale il punto 1.6 - Titolo II - "Allegato 1" della L.R. n. 14 del 20.03.1982 e della Delibera di G.C. n. 72 del 28.09.2001.

- Rapporto di copertura da calcolarsi al lordo delle aree da cedere per urbanizzazioni di cui al D.I. n. 1444/68:
(Sc/Sf) = 1/2 (0,5)
- Altezza massima:
(H) = m. 18,00 misurato all'intradosso della struttura portante di copertura e salvo volumi tecnici e speciali emergenti;

- Distanze dai confini:
(Dc) = m. 5.00;
- Distanza da edifici:
(De) = m. 10.00;
- Distanze da strade pubbliche, e comunque nel rispetto del codice della strada:
(Ds) = m. 5.00.

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

DATO ATTO che:

- la "Villa Doria D'Angri", denominata anche "Villa Ricciardi" con annesso parco, risulta essere vincolata ai sensi della ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 giusto D.M. del 24/05/1955 e successivo decreto dirigenziale medesimo ministero del 20/03/2001;
- l'art. 21 delle N.T.A. del vigente P.R.G., prevede per la "Villa Ricciardi" è ammessa la destinazione in atto al momento dell'adozione del presente P.R.G. ed è consentito, oltre alla manutenzione ordinaria, soltanto il restauro scientifico;
- per il parco pertinenziale può essere soggetto soltanto alla categoria di intervento detta "recupero e risanamento delle aree libere", vanno rigorosamente conservate le alberature esistenti che, in caso di deperimento, debbono essere adeguatamente sostituite nello stesso luogo;
- la variante urbanistica richiesta non prevede nuove costruzioni ma semplicemente il cambio di destinazione d'uso di un complesso edilizio, peraltro di particolare interesse storico-artistico, senza alcuna nuova edificazione, 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 trattasi di un cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente denominato Villa Doria D'Angri su area urbanistica non compatibile e, pertanto, il richiesto Permesso di Costruire non può essere assentito in quanto il progetto presentato è in contrasto con lo strumento urbanistico vigente, perché trattasi di impianto produttivo di servizi da insediare in area ricompresa nella Z.T.O. "A2, B1, G3, G4 ed E3" del vigente P.R.G. che non può ospitare l'attività produttiva (di servizi) da insediare;
- 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 realizzazione mediante cambio di destinazione d'uso di una struttura produttiva **"commerciale-ricreativa e di rappresentanza - direzionale"**, è il "Cambio di

- destinazione d'uso della Villa Doria D'Angri da abitazioni (Z.T.O. A2) a ristorante, sala mostre, sala aste, sala convegni e sala eventi di rappresentanza”;
- il vigente P.R.G. non prevede nella zonizzazione allegata aree specifiche da destinare alla nuova zona territoriale omogenea di tipo **“commerciale-ricreativa e di rappresentanza e direzionale”** da insediare e, 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 non individui aree destinate all’insediamento di impianti produttivi;
 - il caso in esame rientra nella fattispecie di cui al punto 3. degli indirizzi proposti di cui alla deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008 che si riporta di seguito: “3. Il progetto di variante allo strumento urbanistico vigente può riguardare solo il cambio di destinazione d’uso di manufatti edilizi già esistenti, purché legittimi dal punto di vista urbanistico ed amministrativo, e non la realizzazione di nuovi impianti produttivi di beni e servizi su terreno inedificato di cui si chiede la variazione d’uso con la variante urbanistica neanche quando essi pur ricadenti in Z.T.O. compatibile con l’insediamento richiesto ma l’intervento stesso riguarda modifiche alle procedure di attuazione previste dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente. In particolare nel caso di cambio di destinazione d’uso di manufatti edilizi già esistenti da adibire a impianto produttivo non univocamente inquadrabile fra le Z.T.O. previste nel vigente P.R.G., tipo insediamenti di carattere direzionale etc. o di tipo misto quali insediamenti di carattere direzionale e commerciale, si ritiene che sono del tutto mancanti sul territorio comunale per la destinazione produttiva richiesta.”;
 - il progetto proposto, per le attività che propone, potrebbe anche rientrare, almeno come finalità, nella fattispecie di cui al punto 5. del deliberato, deliberazione di C.C. n. 36 del 27/03/2008, che si riporta di seguito: “5. E’ ammissibile il progetto di variante allo strumento urbanistico vigente avente ad oggetto la realizzazione di attrezzature e di opere, compreso il centro direzionale multifunzionale, di comprovato interesse pubblico, destinate ad integrare le opere di urbanizzazione di cui al D.I. 1444/68, da insediare in aree individuate come zona agricola dello strumento urbanistico vigente, la cui ampiezza e destinazione dei servizi offerti è palesemente a carattere sopracomunale” in quanto le attività proposte sono senz’altro di interesse sovra comunale oltre che di comprovato interesse pubblico;
 - la Villa Doria D’Angri risale al 1700 circa e per la stessa sono stati rilasciati, da ultimo, i seguenti titoli abilitativi: - C.E. n. 09 del 19.01.2000; - P.d.C. n. 108 del 21.08.2003; - P.d.C. n. 91 del 25.10.2007 – per cui è legittima dal punto di vista urbanistico-amministrativo;
 - la richiesta è finalizzata all’avvio di un’attività produttiva (di servizi) da parte della stessa società richiedente **“Parco Vanvitelli S.p.A.”** come da Business Plan allegato all’istanza;
 - l’intervento proposto comporta un incremento occupazionale, come da Business Plan allegato all’istanza, di circa 26 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 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. Da ciò consegue l'assoluta mancanza, nella zonizzazione allegata al vigente P.R.G., di Z.T.O. rientranti nella fattispecie di cui alla richiesta in parola.

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 l'attestata carenza di siti, sull'intero territorio comunale, in grado di ospitare tali attività proposte.

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 26 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, ed al fatto che non c'è ulteriore consumo di terreno, quindi in perfetta sintonia con la L.R. n. 16/2004, è di gran lunga prevalente rispetto ai potenziali, minimi per la verità in quanto l'intervento va a riqualificare una vasta area, di pregio artistico e storico, del territorio comunale, effetti negativi che l'intervento stesso potesse produrre in seguito alla variante urbanistica puntuale.

CONSTATATO che la richiesta è finalizzata all'avvio di un'attività produttiva (di servizi) da parte della stessa società richiedente "**Parco Vanvitelli S.p.A.**" 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 avanzata struttura di servizi non altrimenti presente 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 indi-

rizzo.”, 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 cambio di destinazione d’uso di un complesso edilizio esistente.

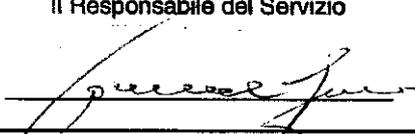
Si esprime parere tecnico-amministrativo favorevole all’attivazione della procedura di variante ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 447/98 e s.m.i., in quanto l’intervento in parola rientra nei casi di applicazione di detto articolato di legge, rientra nei casi contemplati dal regolamento comunale, gode 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



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Carmine Greco', is written over a horizontal line. The signature is stylized and extends below the line.

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) 9-11-2009	

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 sujestesa 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 al Capigruppo Consiliari
con nota del _____
Il Segretario Generale

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:
<input checked="" type="checkbox"/> Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile.
<input type="checkbox"/> Dopo trascorsi i dieci giorni dalla pubblicazione e senza richiesta di controllo.
Data _____
Il Segretario Generale