

N. 06223/2013REG.PROV.COLL.

N. 03609/2012 REG.RIC.

N. 03614/2012 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

1) sul ricorso numero di registro generale 3609 del 2012, proposto da Associazione Italia Nostra Onlus, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dagli avvocati Oreste Cantillo e Oreste Agosto, con domicilio eletto presso Onlus Italia Nostra in Roma, viale Liegi, n. 33;

contro

Comune di Salerno, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Angelo Clarizia e Antonio Brancaccio, con domicilio eletto presso lo studio legale di quest'ultimo in Roma, via Taranto, n.18; Ministero dell'economia e delle finanze, Ministero per i beni e le attività culturali, Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, in persona dei rispettivi Ministri *pro tempore*, Agenzia del Demanio, in persona del Direttore *pro tempore*, rappresentati e difesi per legge dall'Avvocatura generale dello Stato, domiciliati in Roma, via dei Portoghesi, n. 12; Autorità Portuale di Salerno, in persona del Presidente *pro tempore*, rappresentata

e difesa dagli avvocati Barbara Pisacane e Michele Sarno, con domicilio eletto presso lo studio legale dell'avvocato Valenti Mazzocchi in Roma, via del Mascherino, n. 72; Regione Campania, in persona del Presidente della Regione *pro tempore*; Autorità Bacino Regionale in Destra Sele, in persona del Presidente *pro tempore*; Immobiliare Panoramica s.r.l., in persona del legale rappresentante;

nei confronti di

Consorzio Stabile Terkton, Soc. Sist s.r.l., in persona dei rispettivi rappresentanti legali;

e con l'intervento di

ad adiuvandum:

Provincia di Salerno, in persona del Presidente *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Marina Tosini, con domicilio presso la segreteria della VI Sezione del Consiglio di Stato, in Roma, piazza Capo di Ferro, n. 13;

ad opponendum:

Crescent s.r.l., in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dagli avvocati Mario Sanino, Lorenzo Lentini e Paolo Vosa, con domicilio eletto presso lo studio del primo in Roma, viale Parioli, n. 180;

2) sul ricorso numero di registro generale 3614 del 2012, proposto da Associazione Italia Nostra Onlus, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dagli avvocati Oreste Cantillo e Oreste Agosto, con domicilio eletto presso Onlus Italia Nostra, in Roma, viale Liegi, n. 33;

contro

Comune di Salerno, in persona del Sindaco *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Angelo Clarizia e Antonio Brancaccio, con domicilio eletto presso lo studio legale di quest'ultimo in Roma, via Taranto, n. 18;

Crescent s.r.l., in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dagli avvocati Mario Sanino, Lorenzo Lentini, Paolo Vosa, con domicilio eletto presso lo studio legale del primo in Roma, viale Parioli, n. 180;

nei confronti di

Consorzio Stabile Tekton, Soc. Sist s.r.l, in persona dei rispettivi legali rappresentanti;

quanto al ricorso n. 3609 del 2012:

della sentenza 8 novembre 2011, n. 1768 del Tribunale amministrativa regionale della Campania – Salerno;

quanto al ricorso n. 3614 del 2012:

della sentenza 8 novembre 2011, n. 1770 del Tribunale amministrativa regionale della Campania – Salerno.

Visti i ricorsi in appello, i motivi aggiunti e i relativi allegati;

visti gli atti di costituzione in giudizio;

viste le memorie difensive;

visti tutti gli atti della causa;

relatore nell'udienza pubblica del giorno 15 ottobre 2013 il Cons. Vincenzo Lopilato e uditi per le parti gli avvocati Agosto, Brancaccio, Clarizia, Di Cunzolo, per delega di Tosini, Lentini, Sanino e Vosa, nonché l'avvocato dello Stato Gerardis.

FATTO

1.– Italia Nostra O.N.L.U.S., Associazione nazionale per la tutela del patrimonio storico, artistico e naturale della Nazione, con sede in Roma (d'ora innanzi solo Italia Nostra), ha proposto, con atto notificato in data 21 dicembre 2009, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica contro i provvedimenti statali e comunali aventi ad oggetto la sdemanializzazione di area appartenente al demanio

statale, la sua successiva alienazione dallo Stato al Comune di Salerno, l'approvazione del piano urbanistico comunale (indicato, in seguito, anche con l'acronimo PUC) e del piano urbanistico attuativo (indicato, in seguito, anche con l'acronimo PUA), l'approvazione del progetto per la realizzazione dell'edificio privato denominato Crescent sul lungomare di Salerno nell'area denominata S. Teresa (oggetto della predetta procedura di sdemanializzazione e vendita).

1.2.– A seguito di opposizione da parte del Comune di Salerno, il ricorso straordinario è stato trasposto in sede giurisdizionale, con ricorso n. 452 del 2010, davanti al Tribunale amministrativo regionale della Campania.

1.3.– Italia Nostra ha, poi, notificato e depositato due atti di motivi aggiunti, il primo notificato il 7 giugno 2010 e depositato l'11 giugno 2010, il secondo notificato il 14 ottobre 2010 e depositato il 29 ottobre 2010.

1.4.– Con l'originario ricorso straordinario trasposto in sede giurisdizionale sono stati impugnati i seguenti atti.

A. Tutti gli atti adottati dall'Agenzia del demanio di Salerno, di Napoli e di Roma, con i quali è stata concessa l'area demaniale a titolo definitivo al Comune di Salerno, senza vincolo, per la realizzazione dell'opera denominata Crescent, in particolare i seguenti atti e provvedimenti: delibere di Giunta comunale n. 273 e n. 277 del 6 marzo 2009, n. 318 del 16 marzo 2009, n. 318 e n. 319, n. 352 del 20 marzo 2009, nonché il provvedimento di sdemanializzazione dell'area.

B. Le autorizzazioni per la suddetta opera, rilasciate dal Comune di Salerno e favorevolmente controllate per decorso del termine dal Ministero per i beni e le attività culturali – Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici di Salerno e Avellino, in particolare i seguenti atti e provvedimenti: autorizzazioni del Comune di Salerno n. 20 del 18 febbraio 2008, n. 164 del 18 dicembre 2008, note del 16 febbraio 2009 e del 27 aprile 2009; note della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici di Salerno e

Avellino n. 11599 del 15 aprile 2008, n. 17939 del 23 giugno 2008, n. 19971 del 14 luglio 2008, n. 3074 del 3 febbraio 2009, n. 5805 del 2 marzo 2009, n. 14519 del 21 maggio 2009.

C. I provvedimenti del Comune di Salerno, con i quali si è deciso di realizzare nell'area di Santa Teresa l'edificio Crescent, in particolare i seguenti atti e provvedimenti: delibere di Giunta comunale n. 1 e n. 4 del 10 gennaio 2007, n. 950 del 6 luglio 2007, n. 1541 e n. 1554 del 7 dicembre 2007, n. 62 del 28 dicembre 2007, n. 220 del 22 febbraio 2008, n. 803 del 4 luglio 2008, n. 853 del 25 luglio 2008, n. 957 del 9 settembre 2008, n. 1224 del 15 novembre 2008, n. 29 del 9 gennaio 2009, nn. 271-273-277 del 6 marzo 2009, n. 315 del 13 marzo 2009, n. 318 e 319 del 16 marzo 2009, n. 352 del 20 marzo 2009, n. 387 del 3 aprile 2009, n. 5690 del 30 aprile 2009.

D. Il PUA, nella parte in cui consente l'edificazione del Crescent e delle due Torri; nonché il PUC, nella parte relativa sempre all'edificio Crescent.

E. Il progetto esecutivo dell'edificio Crescent.

F. La deliberazione di Giunta comunale n. 1304 del 27 novembre 2009, unitamente ai seguenti atti e provvedimenti: piano economico e finanziario con modifiche, pareri dei dirigenti opere pubbliche e ragioneria, rapporto prot. 180000 del 14 ottobre 2009, parere della V commissione consiliare permanente del 15 ottobre 2009, modifiche apportate inerenti il completamento funzionale.

G. La deliberazione di Giunta comunale n. 963 del 7 agosto 2009, di approvazione del progetto definitivo e della procedura di attuazione, unitamente ai seguenti atti e provvedimenti: atti n. 142356 del 7 agosto 2009, del dirigente del servizio trasformazioni urbanistiche e n. 142379 del 7 agosto 2009 del direttore del settore opere pubbliche; nota della Soprintendenza per i beni ambientali, architettonici, artistici e storici di Salerno e Avellino di Salerno ed Avellino, n. 585 del 2 marzo 2009; PUA del sub comparto n. 1 e delle relative norme di attuazione; atti di

adozione ed approvazione dell'UMI n. 4 dell'edificio Crescent; progetto definitivo dell'edificio Crescent; provvedimenti di individuazione della sub UMI 1, con i relativi atti di approvazione e adozione nonché dei relativi pareri ed autorizzazioni, rilasciati dagli altri enti preposti; tutti gli atti del procedimento di cessione dei diritti edificatori alla proprietà dell'ex Hotel Jolly delle Palme; atti di approvazione, adozione, autorizzazione e assensi relativi alla sub UMI 2; procedura ad evidenza pubblica, diretta alla vendita dei diritti edificatori; rapporto n. 137205 del 29 settembre 2009 del servizio trasformazioni urbanistiche e rapporto integrativo n. 142397 del 7 agosto 2009; progetto definitivo del Crescent UMI 4 e dei relativi atti e provvedimenti di approvazione; atti di individuazione della procedura attuativa dell'UMI 4, nonché schemi di convenzione dei rapporti tra parte pubblica e privati; sub UMI 1 e sub UMI 2 e relativi atti di approvazione ed adozione; convenzione quadro, convenzione attuativa sub UMI 1, convenzione attuativa sub UMI n. 2; progetto definitivo del Crescent; parere favorevole del dirigente del servizio trasformazione urbanistica; elaborati tecnici amministrativi del progetto definitivo dell'edificio Crescent; atto di validazione del progetto; UMI 4, atti di determinazione della SLS di «completamento funzionale» da aggiungersi alla SLS spettante alla proprietà ex Hotel Jolly delle Palme; procedura di attuazione dell'edificio Crescent UMI n.4; atto di interpello della proprietà ex Hotel Jolly delle Palme; atti di individuazione del soggetto attuatore della sub UMI 1; procedimento individuato nei punti A, B, C, della delibera n. 963 del 2009; tutti gli altri atti istruttori, sia tecnici sia amministrativi, nonché tutti gli atti presupposti, connessi, collegati e consequenziali.

H. La deliberazione del Consiglio comunale n. 31 del 20 ottobre 2009 di spostamento del tratto del torrente Fusandola.

I. La deliberazione della Giunta comunale n. 1010 del 18 settembre 2009.

L. L'avviso di asta pubblica per la realizzazione del Crescent, la deliberazione consiliare n. 62 del 28 dicembre 2007 e la deliberazione di giunta comunale n. 1304 del 27 novembre 2009.

M. I permessi di costruire eventualmente rilasciati.

N. Tutti gli altri atti presupposti, connessi, collegati e consequenziali.

1.5.— Con il primo atto di motivi aggiunti sono stati impugnati i seguenti atti: atti n. 142356 del 7 agosto 2009, del dirigente del servizio trasformazioni urbanistiche e n. 1421379 del 7 agosto 2009 redatto dal direttore del settore opere pubbliche; atti di adozione ed approvazione del progetto definitivo e del progetto esecutivo dell'edificio Crescent; tutti gli atti del procedimento di acquisizione e di cessione dei diritti edificatori alla proprietà dell'*ex* Hotel Jolly delle Palme; rapporto n. 137205 del 29 luglio 2009 del servizio trasformazioni urbanistiche e rapporto integrativo; elaborati tecnici amministrativi del progetto definitivo ed esecutivo dell'edificio Crescent; atto di validazione del progetto; procedura di attuazione dell'edificio Crescent UMI n. 4; atto di interpello della proprietà *ex* Hotel Jolly delle Palme; atti di individuazione del soggetto attuatore della sub UMI 1; procedimento individuato nei punti A, B, C della delibera 963 del 2009; tutti gli altri atti istruttori sia tecnici sia amministrativi; atti di assenso paesaggistico sul progetto approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 963 del 2009; relazione idrologica, relazione idraulica, relazione geotecnica e relazione sismica, indicate nelle relazioni degli organi tecnici comunali di controdeduzione al ricorso di Italia Nostra; materiale integrativo richiesto dalla Soprintendenza cui fa riferimento la relazione sismica redatta dall'architetto Davide Pelosio.

1.6.— Con il secondo atto di motivi aggiunti sono stati impugnati i seguenti atti: delibera di Giunta comunale n. 31 del 20 ottobre 2009; verbale CEI n. 96 del 25 giugno 2008; verbale della commissione edilizia integrata CEI n. 208 del 2008; autorizzazione paesaggistica n. 164 del 2008; nota della Regione Campania n. 2009

0176014 del 2 marzo 2009; verbale del 6 febbraio 2009; atto di trasferimento rep. 232002 del 27 settembre 2007, nonché atto rep. 23303 del 6 dicembre 2007; atto rep. 50415 del 17 marzo 2009, nonché atto rep. 232002 del 27 settembre 2007; atto di cessione volontaria rep. 23836 del 17 marzo 2009; atto rep. 23962 del 24 giugno 2009; tutti gli atti presupposti, connessi, collegati e consequenziali.

1.7.— Ha proposto intervento *ad adiuvandum* la Provincia di Salerno.

2.— Il Tribunale amministrativo, con sentenza 8 novembre 2011 n. 1768, ha dichiarato inammissibili il ricorso e i due atti di motivi aggiunti, rilevando la tardività dell'impugnazione del PUC e del PUA. Il PUA, infatti, è stato adottato con delibera della Giunta comunale del 4 luglio 2008, n. 803, pubblicata all'albo pretorio del Comune di Salerno dall'8 luglio 2008 al 23 luglio 2008, ed approvato con delibera della Giunta comunale del 9 settembre 2008 n. 957 e decreto sindacale del 10 settembre 2008 n. 15, pubblicato sul BURC del 22 settembre 2008, n. 348. Il ricorso straordinario è stato notificato e presentato nel mese di dicembre del 2009 e, dunque, tardivamente.

Ad avviso del Tar sarebbe erronea la prospettazione di Italia Nostra secondo cui il PUA non avrebbe avuto carattere autonomamente lesivo, poiché avrebbe in origine contemplato delle mere quantità di edificazione le quali avrebbero potuto ricevere attuazione, sul territorio di competenza, nel modo più disparato; né era stato approvato il progetto del Crescent; secondo il Tar il PUA di S. Teresa contempla compiutamente il progetto del Crescent ed il planovolumetrico contenente nel dettaglio i singoli aspetti specificamente richiesti con riferimento al livello di programmazione dell'assetto urbanistico espresso nei piani attuativi.

La tardività del ricorso straordinario in relazione al PUC e al PUA si riversa, secondo il primo giudice, sulle altre censure perché «quand'anche si ravvisassero profili di fondatezza delle censure avverso gli atti successivi coi quali si è provveduto, per i singoli aspetti, ad acquisire l'area demaniale, rimarrebbero

sempre nello sfondo i provvedimenti di programmazione costituiti dal PUC e dal PUA, sui quali, in considerazione della tardiva impugnazione degli stessi, è precluso l'esame nel merito da parte del giudice; ciò compromette, in definitiva, la concretezza dell'interesse al ricorso, posto che, quand'anche venissero annullati per vizi propri gli atti applicativi del PUA, l'intangibilità di quest'ultimo consentirebbe all'amministrazione di perpetuare il proprio potere e di rinnovarli, emendati degli eventuali profili di illegittimità».

3.– Italia Nostra ha proposto appello, con atto spedito per la notificazione a tutte le parti evocate in data 3 maggio 2012 e alla Provincia di Salerno in data 8 maggio 2012, prospettando tutte le censure di cui al ricorso di primo grado e ai due atti di motivi aggiunti, riportate nel considerato in diritto.

3.1.– Si sono costituiti in appello: il Comune di Salerno; le amministrazioni statali e, segnatamente, il Ministero dell'economia e delle finanze, l'Agenzia del demanio, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, la Capitaneria di porto di Salerno, il Ministero per i beni e le attività culturali e la Soprintendenza di Avellino e Salerno, il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare; l'Autorità portuale di Salerno; la società Crescent.

3.2.– Ha proposto intervento *ad adiuvandum* la Provincia di Salerno.

3.3.– Il Collegio, con ordinanza istruttoria 19 novembre 2012, n. 5812, ha rilevato d'ufficio, ai sensi dell'art. 73, comma 3, c.p.a., le seguenti questioni di rito:

«a) inammissibilità dell'intervento *ad adiuvandum* della Provincia di Salerno, sia in primo grado che in appello, sotto il profilo della autonoma legittimazione a proporre ricorso nei termini di legge (questione sollevata, in primo grado, anche dal Comune di Salerno); b) inammissibilità, in relazione al ricorso di primo grado e successivi motivi aggiunti, delle censure non aventi carattere strettamente paesaggistico, e, a titolo esemplificativo, delle censure relative al procedimento di sdemanializzazione e alienazione dell'area da parte dello Stato al Comune di

Salerno (questione già sollevata, in primo grado, dal Comune di Salerno) e delle censure relative alle procedure di affidamento di contratti pubblici; c) tardività delle censure relative al procedimento di sdemanializzazione e dismissione; d) inammissibilità di alcune censure contenute nel ricorso straordinario e motivi aggiunti per genericità; e) difetto di giurisdizione in relazione alla impugnazione e alla domanda di declaratoria di inefficacia dei due contratti di compravendita dell'area sdemanializzata intervenuti tra lo Stato e il Comune di Salerno».

4.– Italia Nostra facendo seguito all'originario ricorso straordinario poi trasposto in sede giurisdizionale e successivi atti di motivi aggiunti, ha impugnato, con autonomo ricorso al Tar Campania – Salerno, notificato il 18 luglio 2011 e depositato il successivo 17 agosto, il permesso di costruire, 12 maggio 2011, n. 27563, rilasciato dal Comune di Salerno per la realizzazione dell'edificio Crescent in relazione ai settori 2, 3, 4, 5 di detto edificio, nonché tutti gli atti, specificamente indicati, presupposti, connessi, collegati e consequenziali.

4.1.– Con successivi motivi aggiunti, notificati il 14 ottobre 2011 e depositati il successivo 18, ha impugnato: *i*) il medesimo permesso di costruire già oggetto del ricorso; *ii*) il permesso di costruire, eventualmente rilasciato alla detta società, relativamente al settore 1; *iii*) il progetto esecutivo presentato dalla soc. Crescent s.r.l.; *iv*) le verifiche, accertamenti, pareri, relazione istruttoria ed atti istruttori del dirigente del servizio trasformazioni urbane; *v*) il parere del dirigente del 23 marzo 2010, espresso in data 8 marzo 2011, e successivo parere espresso in data 29 aprile 2011, con atto n. 7TU; *vi*) ove occorra, la convenzione attuativa sub UMI n. 2; *vii*) il provvedimento della suddivisione ulteriore della sub UMI n. 2 in 5 settori; *viii*) tutti gli altri atti presupposti, connessi, collegati e consequenziali.

5.– Il Tribunale amministrativo, con sentenza 8 novembre 2011, n. 1770, ha dichiarato il ricorso inammissibile per difetto di interesse alla caducazione del

permesso di costruire sulla base della seguente motivazione, che ribadisce quanto già affermato nella precedente sentenza n. 1768 del 2011:

- è mancata la mancata tempestiva impugnazione degli atti di programmazione urbanistica, in particolare il PUC e il PUA;
- quand'anche si ravvisassero profili di fondatezza delle censure avverso gli atti successivi coi quali si è provveduto, per i singoli aspetti, ad acquisire l'area demaniale, rimarrebbero sempre nello sfondo i provvedimenti di programmazione costituiti dal PUC e dal PUA, sui quali, in considerazione della tardiva impugnazione degli stessi, è precluso l'esame nel merito da parte del giudice;
- ciò compromette la concretezza dell'interesse al ricorso, posto che il giudice non potrebbe esaminare quei motivi di censura per vizi di quei provvedimenti che, sebbene tempestivamente impugnati, siano non vizi propri ma derivati dall'approvato PUA;
- rimane, infatti, inalterato il potere dell'amministrazione comunale di riproporre gli stessi atti, emendati degli eventuali vizi propri, posto che il provvedimento posto a fondamento di tutti gli altri atti di attuazione (il PUA), ed il relativo potere non sarebbero in alcun modo incisi.

6.– La sentenza è stata appellata da Italia Nostra, con atto notificato in data 3 maggio 2012.

6.1.– Si sono costituiti in giudizio il Comune di Salerno e la società Crescent, per opporsi all'accoglimento dell'appello.

6.2.– Italia Nostra ha anche proposto motivi aggiunti in appello, notificati in data 18 ottobre 2012 e depositati in data 19 ottobre 2012, il cui contenuto è riportato nel considerato in diritto.

6.3.– Con il predetto atto di appello è stata chiesta anche la sospensione degli effetti della sentenza.

7.– Il Consiglio di Stato, su tale istanza, si è pronunciato come segue:

- con ordinanza 5 giugno 2012 n. 2154, la quarta Sezione ha accolto l'istanza cautelare proposta da Italia Nostra;
- con ordinanza 18 luglio 2012 n. 2811 questa Sezione, su domanda della società Crescent e del Comune di Salerno, ha disposto la revoca della prima ordinanza, ai sensi dell'art. 58, ultimo comma, c.p.a., e, pronunciandosi in fase rescissoria sulla domanda cautelare di Italia Nostra, ha ritenuto che l'interesse di cui è portatrice Italia Nostra potesse trovare tutela cautelare mediante l'inibizione dei lavori assentiti con il permesso di costruire oggetto del ricorso per la parte prevista in superficie, con salvezza della prosecuzione dei lavori da realizzare in sottosuolo, quindi sotto il livello della piazza della Libertà, nell'importo complessivo non superiore a 890.000 euro e nei limiti di quanto oggettivamente realizzabile sino al 23 ottobre 2012, con esclusione di opere sopra l'attuale piano di campagna;
- Italia Nostra ha chiesto la revoca dell'ordinanza n. 2811 del 2012, proponendo nel contempo istanza di misure cautelari urgenti ai sensi degli artt. 56 e 98, comma 1, c.p.a.;
- con decreto presidenziale 31 luglio 2012 n. 3003, è stata respinta in via provvisoria la domanda di revoca dell'ordinanza n. 2811 del 2012 proposta da Italia Nostra ed è stata fissata l'udienza cautelare collegiale dell'11 settembre 2012;
- con ordinanza 12 settembre 2012, n. 3612 di questa Sezione l'istanza di revoca dell'ordinanza n. 2811 del 2012 è stata respinta in considerazione dell'assenza di pregiudizio per Italia Nostra, avuto riguardo alla imminente decisione del merito (fissato per il 23 ottobre 2012, poi rinviato, per adesione dei difensori all'astensione collettiva degli avvocati dall'attività forense, al 16 novembre 2012) e alla tipologia dei lavori consentiti (solo in sotterraneo) nelle more della decisione del merito (nell'udienza camerale dell'11 settembre 2012 Italia Nostra ha sostenuto che si sarebbe verificato il crollo di una parte consistente della piazza in corso di esecuzione; Italia Nostra nella memoria depositata per l'udienza pubblica del 23

ottobre 2012 ha dedotto che da notizie di organi di informazione risulterebbe il crollo di una area della piazza non inferiore a 500 mq e la necessità di demolire tale area con almeno 15 pilastri, e che tale area oggetto di crollo sarebbe localizzata sull'originario alveo del torrente Fusandola).

- con decreto presidenziale 29 ottobre 2012, n. 4310, su richiesta della società Crescent volta ad ottenere la modifica delle menzionate ordinanze numeri 2811 del 2012 e 3612 del 2012, il termine previsto dall'ordinanza n. 2811 del 2012 è stato differito fino all'udienza di discussione del 16 novembre 2012, ferme restando tutte le prescrizioni e i limiti stabiliti dall'ordinanza stessa;

- con ordinanza 16 novembre 2012, n.4507, questa Sezione, sulla predetta domanda della società Crescent, ha così disposto:

«a) la causa pone complesse questioni in rito e in merito, che non sono ancora compiutamente fornite di prova, sicché il Collegio, con separata ordinanza, ha disposto istruttoria e tre distinte verificazioni;

b) è in particolare pregiudiziale la verifica della tempestività della presentazione dell'originario ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, con cui sono stati impugnati tutti i provvedimenti presupposti dal permesso di costruire rilasciato alla società Crescent; si tratta di questione relativa alla rituale instaurazione del rapporto processuale, per la quale allo stato manca in atti la prova delle modalità e dunque della data di presentazione del ricorso straordinario;

c) la mancanza, allo stato, di prova della tempestività della presentazione del ricorso straordinario, e la necessità di disporre verifica su dati fattuali-tecnici controversi, comporta che allo stato non emerge, in relazione ai ricorsi di primo grado proposti da Italia Nostra, ai tre atti di motivi aggiunti in primo grado, all'atto di motivi aggiunti in appello, il *fumus boni iuris*, impregiudicato l'esito della istruttoria e delle tre disposte verificazioni, sicché non può nemmeno, allo stato, essere apprezzato a favore di Italia Nostra il *periculum in mora*;

d) nella valutazione dei contrapposti interessi e in difetto, allo stato, di un fumus boni iuris chiaramente percepibile, non può essere impedita la prosecuzione dei lavori, prosecuzione che comunque avverrà sotto la consapevole assunzione di responsabilità da parte del Comune di Salerno e della società Crescent, se ed in quanto sicuri delle proprie ragioni, e ben consci che, nella ipotesi di accoglimento degli appelli e dei ricorsi di primo grado, potrebbe conseguire non solo l'annullamento degli atti impugnati ma anche, ove i vizi riscontrati fossero insanabili, l'adozione da parte del Collegio di congrue misure di ottemperanza (ivi comprese la sospensione dei lavori e la demolizione delle opere), secondo la rigorosa giurisprudenza della Sezione in tema di ottemperanza alle decisioni di rimozione di opere senza titolo (Cons. Stato, sez. VI, 1 dicembre 2011 n. 6351).

8.– Con ordinanza n. 5812 del 2012 la Sezione, previa riunione dei giudizi, ha disposto tre verificazioni, chiesto il deposito documenti, ordinato l'integrazione del contraddittorio e invitato le parti a controdedurre in ordine a talune questioni rilevabili d'ufficio.

In relazione alle verificazioni si è disposto come segue.

A. All'Autorità di bacino, sul presupposto che l'autorizzazione del 2008 è stata espressa sul PUA nel suo complesso, nonché sul piano di deflusso delle acque, è stato chiesto:

- di accertare «che le singole opere pubbliche e private del comparto S. Teresa singolarmente e nel loro insieme e nella reciproca interazione, per come progettate, siano compatibili con tutte le regole e prescrizioni necessarie a garantire la sicurezza sotto il profilo geologico e idrologico delle opere in sé e per le opere circostanti e per la popolazione e ad escludere rischi di frane, crolli, inondazioni, alluvioni, connesse con il corso del torrente Fusandola, e danni a cose e persone in caso di mareggiate»;

- di verificare «la coerenza del progetto del Crescent (progetto predisposto dal Comune e progetto predisposto dalla società attuatrice) con le misure di salvaguardia della costa dettate dalla stessa Autorità».

B. Al dirigente del settore urbanistica della Regione Campania o un suo delegato, sono stati posti i seguenti quesiti:

«- in relazione all'UMI 4 del Comparto S. Teresa si verifichi quale è la volumetria e la superficie massima consentita sia in base al PUC che in base al PUA per l'edificio Crescent, e si verifichi se il permesso di costruire rilasciato alla società Crescent rispetti o meno dette volumetrie e superfici massime scaturenti da PUC e PUA;

- sempre in relazione all'UMI 4 del Comparto S. Teresa si verifichi il criterio con cui il PUA e il permesso di costruire hanno stabilito la volumetria e la superficie massima consentiti per l'edificio Crescent, e quali sono le superfici utili utilizzate per stabilire dette volumetrie e superfici, e si accerti in particolare se nelle superfici utili siano o meno state incluse aree demaniali non computabili (spiaggia e mare) ovvero eventuali fasce di rispetto fluviali non computabili; avuto riguardo alle caratteristiche del torrente Fusandola, interrato (tombinato), si chiarisca se siano previste fasce di rispetto in relazione ad esso; si chiarisca se il calcolo della ST del sub comparto 1, pari a 45.276 mq. sia o meno corretto, o se invece il calcolo corretto dia come risultato 45.145 mq., secondo quanto sostiene Italia Nostra; si verifichi, in particolare, la veridicità o meno di quanto affermato nelle “note tecniche” depositate da Italia Nostra, a firma dell'architetto Strianese depositate davanti al Tar Salerno in data 19 ottobre 2011 con cui si indicano le superfici non computabili come segue:

numero due superfici demaniali di mare non particellare di circa m1. 1.229 e 507;

circa mq. 3.695 di spiaggia S. Teresa (parte della particella n. 2676), che complessivamente determinerebbero una ST di mq. 5431 illecitamente utilizzata e dunque l'illegittimo assenso ad edificare 3.258 mq. di QST;

- si verifichi quale sia, in base al PUC e al PUA, la volumetria e la superficie massima consentite per tutte le opere pubbliche e private e infrastrutturali comprese nel comparto di S. Teresa, indicando il totale e distintamente volumi e superfici per le singole opere e infrastrutture;

- si verifichi quali siano i permessi di costruire sinora rilasciati per opere private ed eventualmente pubbliche, e quali siano le opere pubbliche sinora assentite ai sensi dell'art. 7 del d.P.R. n. 380 del 2001, relativamente al comparto di S. Teresa, e si accerti che per ciascuna opera la volumetria e la superficie e il rispetto delle prescrizioni di PUC e PUA;

- si verifichi il progetto relativo alla piazza e se esso ha subito varianti autorizzate o modifiche di fatto in fase esecutiva, e in particolare se vi siano stati un aumento delle dimensioni della piazza e una sopraelevazione della piazza con aumento dei volumi dei locali interrati, e in caso affermativo di che consistenza, e in che misura tali modifiche abbiano comportato una sopraelevazione della base dell'edificio Crescent, anche al fine del suo impatto visivo sulla skiline dell'area».

C. Al dirigente del Genio civile di Salerno o a un suo delegato (diverso dal funzionario che ha rilasciato le autorizzazioni sismiche in relazione all'edificio Crescent) è stato richiesto di:

«a) acquisire tutti gli atti istruttori posti a base delle due autorizzazioni sismiche rilasciate dal Genio civile di Salerno, prot. GC.SA.2011.001694.AUT.PRD del 5 agosto 2011 e 14 ottobre 2011 prot. GC.SA.2011.002335.AUT.V01, in particolare l'eventuale atto che contenga la motivazione delle due autorizzazioni, e le due autorizzazioni, di cui è in atti solo la nota di comunicazione;

b) verificare, alla luce della documentazione sismica prodotta dalla Crescent nel procedimento sfociato nelle due autorizzazioni, e alla luce delle deduzioni prodotte da Italia Nostra nel presente giudizio, e che Italia Nostra produrrà al Genio Civile, la rispondenza del progetto dell'opera Crescent alla normativa sismica applicabile».

In relazione alla documentazioni è stato chiesto di depositare:

«- l'originale della ricevuta della raccomandata a.r. con cui Italia Nostra sembrerebbe aver "presentato" il ricorso straordinario, presente in atti solo in fotocopia semplice;

- l'avviso di ricevimento di tale raccomandata, che non si rinviene in atti nemmeno in copia;

- l'originale del protocollo del Comune di Salerno di ricezione della presentazione del ricorso straordinario;

- a cura di Italia Nostra, l'originale della raccomandata e dell'avviso di ricevimento, o altra prova acquisita presso l'Amministrazione postale, che in data 21 dicembre 2009 è stato spedito al Comune di Salerno il ricorso straordinario con la prova delle eseguite notificazioni;

- a cura del Comune l'originale o copia autentica del registro di protocollo, da cui risulti con quale mezzo il ricorso straordinario è stato presentato (posta e/o presentazione diretta)».

Inoltre, si è ordinato al Comune di Salerno di produrre: a) il p.u.c. in copia unica, anche in solo formato elettronico PDF; b) il p.u.a. in copia unica anche in solo formato elettronico PDF; c) il progetto definitivo del Crescent in copia unica; d) il progetto presentato da Crescent in copia unica; e) con un unico altro indice l'elenco completo in ordine cronologico di tutti i documenti, che devono essere prodotti in tre copie e devono essere così distinti per argomento e nell'ambito di ciascun argomento numerati in ordine cronologico: e.1) atti della procedura di sdemanializzazione e cessione dallo Stato al Comune dell'area; e.2) atti dei

procedimenti di autorizzazione paesaggistica e controllo della Soprintendenza; e.3) atti inerenti i pareri dell'Autorità di Bacino; e.4) atti di formazione, adozione e approvazione del PUC; e.5) atti di formazione, adozione e approvazione del PUA; e.6) atti di formazione, adozione e approvazione del progetto definitivo; e.7) tutti gli altri atti in ordine cronologico. Tra gli altri atti sub e.3) dovranno anche essere inclusi:

- il parere dell'Autorità di Bacino 8 maggio 2009 n. 4/17 (se diverso da quello 8 aprile 2009 n. 4/17 in atti) e il presupposto studio del Comune di Salerno e la relazione 2 marzo 2010 prot. 43371; tali atti sono citati nella produzione del Comune di Salerno depositata al Tar il 3 ottobre 2011 sub 4), all'interno della copia della relazione del direttore del settore oo.ll.pp. 2 marzo 2010, ma non si rinvencono in atti;

Tra gli atti sub e.7) dovranno anche essere incluse:

- la deliberazione del consiglio comunale 22 dicembre 2008 n. 54 recante l'approvazione del programma triennale dei lavori pubblici, con indicazione della parte in cui contempla le opere del comparto S. Teresa ivi eventualmente compresa l'opera di edilizia privata Crescent. Tale delibera è citata nelle memorie del Comune di Salerno ma non risulta depositata in giudizio;
- la deliberazione di giunta comunale n. 31 del 20 ottobre 2009;
- il secondo permesso di costruire rilasciato alla società Crescent corredato di convenzione attuativa e atto di vendita delle aree dal Comune alla società;
- il permesso di costruire rilasciato alla società Sist s.r.l.;
- dettagliata relazione sulle vicende del permesso di costruire rilasciato alla società Sist s.r.l., in particolare in ordine al puntuale inizio dei lavori o all'eventuale decadenza dal permesso;

- dettagliata relazione sull'affidamento e sullo stato di esecuzione dei lavori della piazza, della banchina, del parcheggio, e delle altre opere pubbliche del comparto S. Teresa;

- ove disponibile e accessibile, la perizia disposta dalla Procura della Repubblica di Salerno sulle cause del cedimento di una parte della Piazza della Libertà in corso di esecuzione».

Sempre con la predetta ordinanza è stato disposto che «il Comune di Salerno e Italia Nostra, con la fattiva collaborazione della Provincia di Salerno, producano tutti gli atti rilevanti in relazione al piano provinciale di coordinamento territoriale e segnatamente: a) delibera di adozione; b) delibera di approvazione; c) data di pubblicazione nel bollettino regionale; d) regime previsto per l'area di Santa Teresa; e) eventuali misure di salvaguardia da applicarsi dopo l'adozione e fino all'approvazione; f) eventuali norme transitorie dettate per le aree come quella di S. Teresa per le quali il PUA comunale avesse già provveduto prima dell'adozione e/o approvazione del piano provinciale».

In relazione all'integrazione del contraddittorio, si è disposto che «Italia Nostra provveda a integrare il contraddittorio in appello notificando i due atti di appello, i motivi aggiunti nell'appello n. 3614/2012, i due ricorsi di primo grado e i relativi atti di motivi aggiunti (in totale due appelli, un atto di motivi aggiunti in appello, due ricorsi di primo grado, tre atti di motivi aggiunti in primo grado) a Consorzio stabile Tekton, aggiudicatario dei lavori di realizzazione di Piazza della Libertà, e alla società Sist s.r.l.».

In relazione alle questioni rilevabili d'ufficio, le parti sono state invitate a controdedurre sinteticamente:

«1) in relazione all'appello n. 3609/2012:

a) inammissibilità dell'intervento *ad adiuvandum* della Provincia di Salerno, sia in primo grado che in appello, sotto il profilo della autonoma legittimazione a

proporre ricorso nei termini di legge (questione sollevata, in primo grado, anche dal Comune di Salerno);

b) inammissibilità, in relazione al ricorso di primo grado e successivi motivi aggiunti, delle censure non aventi carattere strettamente paesaggistico, e segnatamente delle censure relative al procedimento di sdemanializzazione e alienazione dell'area da parte dello Stato al Comune di Salerno (questione già sollevata, in primo grado, dal Comune di Salerno) e delle censure relative alle procedure di affidamento di contratti pubblici;

c) tardività delle censure relative al procedimento di sdemanializzazione e dismissione;

d) inammissibilità di alcune censure contenute nel ricorso straordinario e motivi aggiunti per genericità;

e) difetto di giurisdizione in relazione alla impugnazione e alla domanda di declaratoria di inefficacia dei due contratti di compravendita dell'area sdemanializzata intervenuti tra lo Stato e il Comune di Salerno;

2) in relazione all'appello n. 3614 del 2012:

a) inammissibilità, in relazione al ricorso di primo grado e relativi motivi aggiunti, dei motivi generici o formulati in via ipotetica o basati su congetture;

b) inammissibilità del quinto motivo aggiunto in appello (art. 104, comma 3, c.p.a.)».

8.1.– Il Collegio, con ordinanza 23 gennaio 2013, n. 399 ha concesso una proroga per il deposito delle verificazioni.

8.2.– Le verificazioni sono state depositate in giudizio in data: 17 dicembre 2012 (verificazione sismica); 13 febbraio 2013 (verificazione idrogeologica); 14 marzo 2013 (verificazione edilizia).

8.3.– La Sezione, con ordinanza 24 aprile 2013, n. 2327, ha affermato:

«che il dirigente dell'Autorità di Bacino ha concluso, nella relazione tecnica depositata il 13 febbraio 2013, nel senso che gli interventi contemplati negli atti di pianificazione non incidono sull'assetto idrogeologico e sulla tutela della costa; che il Dirigente del settore del Genio civile di Ariano Arpino, con la verifica depositata il 6 febbraio 2013, ha rilevato (pagg. 40-66 della relazione) le seguenti criticità con riferimento: allo strato caratterizzato come sabbie tufacee marine, non rilevandosi alcuna valutazione della pressione di confinamento degli strati specificamente indicati; alla coesione drenata dell'unità B1; alle prove penetrometriche; ai coefficienti di permeabilità; ai sondaggi geognostici; al regime della falda freatica; alle verifiche di sifonamento; all'incidenza dell'abbassamento del pelo libero della falda; al sistema di liquefazione; alle modalità esecutive dei diaframmi; al sistema di monitoraggio per il controllo degli spostamenti indotti dalla realizzazione di taluni scavi specificamente indicati; al piano di manutenzione; alla tavola grafica di carpenteria ed armature dei diaframmi; alla tavola grafica dei dettagli costruttivi;

che il verificatore – dopo avere precisato che si tratta di progettazione complessa che incide su tematiche interdisciplinari e specialistiche, di natura geologica, idrogeologica, geotecnica e strutturale – ha concluso nel senso che, per le ragioni indicate, «emergono alcune carenze»;

che esse «non denotano una manifesta deficienza delle opere sia sotto il profilo della sicurezza che delle prestazioni, in quanto alcuna deficienza emerge dai risultati delle verifiche strutturali e geotecniche», tuttavia «tali carenze non consentono un accertamento pieno di rispondenza alla normativa sismica vigente»; che l'esito incerto della verifica sismica, risultante dalle conclusioni riportate, unitamente alla non completa concordanza, in alcuni punti, con l'esito della verifica idrologica e geologica, impone l'effettuazione di un supplemento istruttorio;

che, a tale fine, è opportuno nominare un collegio di verificatori composto da tre Professori ordinari dell'Università degli studi La Sapienza di Roma, Facoltà di ingegneria - Dipartimento di ingegneria strutturale e geotecnica, scelti dal Preside della Facoltà stessa tra docenti specificamente esperti nelle discipline cui l'oggetto della verifica inerisce;

che i verificatori dovranno valutare la conformità del progetto alla normativa antisismica, prendendo posizione in ordine ai rilievi contenuti nelle relazioni sopra richiamate;

che, inoltre, nelle conclusioni deve essere specificamente indicato: a) il rischio sismico (valutando "pericolosità", "vulnerabilità" ed "esposizione") cui eventualmente potrebbe essere soggetta la costruzione in esame; b) le parti del progetto idonee a determinare tale rischio; c) le misure necessarie ad evitarlo».

8.4.– Con ordinanza 31 luglio 2013, n. 4031 è stata concessa al verificatore una proroga per il deposito della relazione. Le parti, con dichiarazione resa a verbale, hanno accettato la riduzione dei termini per il deposito di documenti e memorie, al fine di non rinviare la causa già fissata per la trattazione nel merito il 15 ottobre 2013.

8.5.– La relazione è stata depositata presso la Segreteria della Sezione in data 19 settembre 2013.

8.6.– Con atto notificato in data 26 luglio 2013 e depositato il successivo 6 agosto 2013 Italia Nostra ha presentato secondi motivi aggiunti in appello, indicati nel considerato in diritto. Le altre parti, costituite, hanno rinunciato ai termini a difesa.

8.7.– Con atto depositato in data 30 settembre 2013 l'appellante ha fatto presente che i verificatori, nominati con ordinanza di questa Sezione n. 2327 del 2013, hanno fondato la loro relazione su una autorizzazione sismica in sanatoria «approvata nel mese di luglio 2013 a lavori strutturali già iniziati», oggetto di una autonoma impugnazione, in corso di perfezionamento, innanzi al Tar Salerno.

L'appellante ha, inoltre, dedotto che lo stesso Tar con decreto 9 agosto 2013 ha fissato, per il giorno 19 dicembre 2013, la data di svolgimento del giudizio avente ad oggetto l'impugnazione del permesso di costruire n. 5 del 2011. Si è chiesta, pertanto, la sospensione del giudizio o il suo rinvio in attesa della definizione della suddette controversie in primo grado.

8.8.— Con atto notificato in data 11 ottobre 2013 e depositato il successivo giorno 14 Italia Nostra ha presentato terzi motivi aggiunti in appello, indicati nel considerato in diritto. Le altre parti, costituite, hanno rinunciato ai termini a difesa.

8.9.— Nell'udienza pubblica del 15 ottobre 2013 le parti costituite hanno rinunciato ai termini a difesa anche in relazione ai terzi motivi aggiunti. La difesa di Italia Nostra ha chiesto che la trattazione nel merito della controversia venga rinviata in quanto non risulta l'accettazione alla rinuncia dei termini a difesa, in relazione ai secondi e terzi motivi aggiunti proposti in appello, da parte dei controinteressati non costituiti in giudizio.

9.— Il Collegio non ha ritenuto necessario disporre un nuovo rinvio della causa e la stessa, all'esito della discussione, è stata decisa.

DIRITTO

1.— La questione all'esame della Sezione attiene alla legittimità degli atti indicati nella parte in fatto relativi alla realizzazione dell'edificio Crescent.

2.— In via preliminare, è opportuno descrivere, in sintesi, il complesso dell'attività posta in essere anche ai fini del suo inquadramento sistematico e dell'esatta delimitazione del thema decidendum.

3.— La vicenda in esame può essere suddivisa in quattro fasi strettamente connesse che si sono succedute nel tempo in senso anche diacronico. In ciascuna di tali fasi si sono inseriti altri momenti di rilevanza amministrativa.

3.1.— La prima fase attiene alla predisposizione degli strumenti urbanistici (punti 7 e 10).

In particolare, viene in rilievo il piano urbanistico comunale – PUC, che è stato: adottato con delibera della Giunta comunale del 16 novembre 2006, n. 56; approvato con delibera della Giunta provinciale del 22 dicembre 2006, n. 760; pubblicato sul BUR dell'8 gennaio 2007 ed è entrato in vigore in data 24 gennaio 2007. Il suddetto piano ha individuato il comparto di Santa Teresa (comparto CPS), ad iniziativa comunale che prevede la realizzazione di opere pubbliche e private su una vasta area di 82.591 metri quadri aventi destinazione mista (produttiva, di servizi e residenziale). Tale comparto è stato suddiviso nei sub comparti 1 e 2.

La Giunta comunale, con delibera 6 luglio 2007, n. 950, all'esito di una procedura ad evidenza pubblica, ha conferito al raggruppamento temporaneo di professionisti C. Lotti & Associati s.p.a. /Bofill Arquitectura S.L. l'incarico della progettazione dell'intervento denominato «Fronte del mare – Area e Piazza Santa Teresa ed Area e Piazza della Concordia»

Il piano urbanistico di attuazione – PUA, redatto dal suddetto raggruppamento, è stato: adottato con delibera della Giunta comunale del 4 luglio 2008, approvato con delibera della Giunta comunale del 9 settembre 2008, n. 957, pubblicato sul BURC del 22 settembre 2008 ed è entrato in vigore in data 23 settembre 2008. Esso ha stabilito che gli interventi del sub comparto 1 avrebbero potuto essere eseguiti secondo unità minime di intervento (UMI): *i*) la UMI 1 ha previsto la realizzazione di opere di urbanizzazione (piazza della Liberà e parcheggio; deviazione del torrente Fusandola); *ii*) la UMI 2 ha programmato la costruzione di edifici comunali, identificati con il nome Torre T 4; *iii*) la UMI 3 ha previsto la realizzazione di edifici pubblici ed è stata suddivisa in due sub UMI, identificati con il nome Torre T2 (destinata alla nuova sede dell'Autorità portuale) ed «Edificio trapezio» (destinato alla nuova sede della Capitaneria di Porto); *iv*) la UMI 4 ha previsto la realizzazione dell'edificio Crescent ed è stata anch'essa suddivisa in

sub UMI 1 e 2, di cui il sub UMI 1 relativo al cosiddetto settore 6 (che raccoglie i diritti edificatori del Jolly Hotel) e il sub UMI 2, suddiviso in un due lotti funzionali, che prevedono, il primo, la realizzazione dei settori 2-6, il secondo, il settore 1.

In questo ambito si collocano anche i procedimenti connessi relativi alla tutela del paesaggio (punto 12) e dell'assetto idrogeologico del territorio (punto 15).

3.2.– La seconda fase attiene alla procedura di sdemanializzazione e dismissione di beni pubblici (punto 11).

In particolare: *i*) il Ministero delle infrastrutture e trasporti, di concerto con l'Agenzia del demanio, su richiesta del Comune di Salerno, ha sdemanializzato l'intera area su cui deve essere realizzato il comparto (atto 4 giugno 2007, n. 21311); *ii*) il Comune, in relazione alla superficie sui cui è prevista la realizzazione dell'edificio Crescent, ha acquistato, esercitando un diritto di prelazione legale, la predetta superficie (contratto 17 marzo 2009); *iii*) tale area è stata poi dismessa e alienata, all'esito di una procedura concorsuale (determinazione dirigenziale 25 ottobre 2010, n. 4922), alla Newco denominata «soc. Crescent s.r.l.», d'ora innanzi solo società Crescent (atto pubblico del 15 dicembre 2010, avente ad oggetto la proprietà dell'area e i connessi diritti edificatori, e convenzione attuativa del 4 febbraio 2011).

3.3.– La terza fase attiene all'approvazione dei progetti.

In particolare: *i*) con delibere del 25 luglio 2008, n. 853 e del 9 gennaio 2009, n. 29, la Giunta comunale ha approvato il progetto preliminare e definitivo delle opere pubbliche e con determinazioni del 12 maggio 2009, n. 2353 e n. 2354 il Direttore del settore opere e lavori pubblici del Comune ha approvato il progetto esecutivo delle predette opere; *ii*) con delibera 7 agosto 2009, n. 963, la Giunta comunale ha approvato il progetto definitivo relativo all'edificio Crescent.

In questa fase si inseriscono anche i procedimenti connessi relativi alla tutela del paesaggio, del territorio, dell'ambiente, dei beni archeologici, della concorrenza, nonché al bilancio degli enti locali.

3.4.– La quarta fase attiene al procedimento relativo al rilascio dei titoli di realizzazione delle opere (punto 12).

In relazione al sub comparto UMI 1, la gara per la realizzazione delle opere pubbliche, ivi previste, è stata aggiudicata, con determinazione del Direttore del settore opere e lavori pubblici del 16 settembre 2009, n. 4593, al Consorzio Stabile Tekton. La consegna dei lavori è avvenuta in data 17 settembre 2009.

In relazione al sub comparto UMI 2 non risulta rilasciato alcun titolo edilizio per la realizzazione degli uffici comunali di cui alla Torre T4.

In relazione al sub comparto UMI 3 è stato rilasciato all'Autorità portuale di Salerno il permesso di costruire 11 settembre 2012, n. 15, per la realizzazione della Torre T2. Non risulta rilasciato alcun titolo per la realizzazione della nuova sede della Capitaneria di Porto.

In relazione al sub comparto UMI 4, che rileva in questa sede, il Comune di Salerno ha emesso i seguenti permessi di costruire: *i*) permesso di costruire 5 maggio 2011, n. 5, rilasciato alla società Sist per la realizzazione del settore numero 6 della sub UMI 1; *ii*) permesso di costruire 12 maggio 2011, n. 7, rilasciato alla società Crescent per la realizzazione dei settori numeri 2-5 (primo lotto funzionale della sub UMI 2); *iii*) permesso di costruire 29 marzo 2012, n. 6, rilasciato alla società Crescent per la realizzazione del settore numero 1 dell'edificio (secondo lotto funzionale della sub UMI 2).

3.5.– Le fasi della procedura descritte, per quanto costituite da atti dotati di una loro autonomia precettiva, realizzano una fattispecie complessa formata da atti amministrativi e negoziali strettamente collegati e finalizzati, nell'ambito di una particolare forma di partenariato pubblico e privato, al perseguimento di uno

scopo unitario che soddisfa gli interessi di cui sono portatrici le parti coinvolte nell'operazione.

In particolare, le amministrazioni competenti hanno dato attuazione alle nuove forme di urbanistica, contemplata dalla più recente legislazione, che, anche in una prospettiva funzionale che tende a tutelare interessi differenziati e a valorizzare il progetto urbano, comporta il tendenziale superamento della distinzione tra pianificazione generale e progettazione. In particolare, si assiste ad una anticipazione già in sede di pianificazione di scelte, rilevanti anche sul piano strettamente edilizio, aventi natura concreta e puntuale.

3.6.– L'opera che rileva in questa sede, risultante dall'analisi contestuale delle fasi sopra descritte, è rappresentata esclusivamente dall'edificio Crescent.

Si tratta, come risulta dalle descrizioni effettuate anche nelle disposte relazioni tecniche, di un edificio che ha forma in pianta a corona semicircolare e si articola in sei corpi di fabbrica posti in aderenza a separati giunti tecnici. La scelta architettonica è stata elaborata, come già sottolineato, da tecnici diretti dall'architetto spagnolo Ricardo Bofill.

La struttura – avente, come emerso dalle verificazioni, una lunghezza di circa 260 metri, uno sviluppo lineare percepibile di circa 200 metri, una altezza fuori terra di circa 25 metri e una cubatura di circa 73.000 metri cubi – consiste: *i)* in due piani interrati, dove è collocata l'area di parcheggio; *ii)* in sette piani in elevazione, di cui cinque destinati a unità immobiliari di tipo residenziale, ad eccezione del primo piano del settore 4 ed una unità al primo piano del settore 5, destinati ad uffici; *iii)* in un terrazzo di copertura, praticabile, destinato ad accogliere le installazioni tecnologiche della varie unità e i pannelli fotovoltaici.

4.– In via preliminare, devono essere esaminate le questioni di inammissibilità sollevate dalle parti intime nel presente giudizio.

4.1.– In primo luogo, va esaminata la questione, posta dal Comune, con cui si assume che il Tar avrebbe dichiarato tardivo il ricorso straordinario, poi, trasposto in sede giurisdizionale, proposto da Italia Nostra, con riguardo «al complesso degli atti impugnati» e, in particolare, al PUC e al PUA. L'atto di appello non contesterebbe specificamente tale capo di sentenza, in quanto le censure si indirizzerebbero soltanto nei confronti della declaratoria di tardività del ricorso relativamente al PUC e al PUA e della declaratoria di inammissibilità del ricorso relativamente ad atti diversi dagli strumenti urbanistici.

L'eccezione non è fondata.

Il primo giudice, come risulta dalla lettura complessiva della motivazione, ha dichiarato il ricorso straordinario irricevibile solo con riguardo al PUC e al PUA e non anche con riferimento «al complesso degli atti impugnati».

Se il Tar avesse inteso dichiarare irricevibile l'intero ricorso straordinario, come eccepito dal Comune, da un lato, sarebbe stato necessario motivare espressamente sul punto; dall'altro lato, non sarebbe stato necessario dichiarare anche il difetto di interesse ad impugnare gli atti diversi.

Ne consegue che l'atto di appello non doveva contestare un inesistente capo della sentenza di irricevibilità del ricorso straordinario.

4.2.– In secondo luogo, va esaminata l'eccezione, sollevata dal Comune di Salerno e dalla società Crescent, di tardività dell'originario ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, in quanto lo stesso sarebbe stato notificato il 21 dicembre 2009 ma presentato al Comune di Salerno solo il successivo giorno 29. Si assume, da un lato, che il *dies a quo* sarebbe il 20 luglio 2009, data in cui Italia Nostra avrebbe avuto piena conoscenza del progetto; dall'altro lato, che il *dies a quo* sarebbe quanto meno il 22 agosto 2009, data di scadenza del termine di pubblicazione della delibera di approvazione del progetto.

L'eccezione non è fondata.

L'art. 9 del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199 (Semplificazione dei procedimenti in materia di ricorsi amministrativi), prevede che: «Il ricorso deve essere proposto nel termine di centoventi giorni dalla data della notificazione o della comunicazione dell'atto impugnato o da quando l'interessato ne abbia avuto piena conoscenza. Nel detto termine, il ricorso deve essere notificato nei modi e con le forme prescritti per i ricorsi giurisdizionali ad uno almeno dei controinteressati e presentato con la prova dell'eseguita notificazione all'organo che ha emanato l'atto o al Ministero competente, direttamente o mediante notificazione o mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Nel primo caso l'ufficio ne rilascia ricevuta. Quando il ricorso è inviato a mezzo posta, la data di spedizione vale quale data di presentazione».

Nella fattispecie in esame: *i)* l'approvazione del progetto è avvenuta il 7 agosto 2009; *ii)* il termine di impugnazione decorreva dalla scadenza del termine dei quindici giorni di pubblicazione e dunque dal successivo giorno 22; *iii)* il termine di centoventi giorni scadeva, pertanto, il 20 dicembre 2009, atteso che il termine per la proposizione del ricorso straordinario non è soggetto a sospensione nel periodo feriale (Cons. Stato, sez. III, par. 6 novembre 2007 n. 2349/2007; Cons. giust. sic., sez. riun., 14 dicembre 1992 n. 539); *iv)* essendo il giorno 20 dicembre un giorno festivo, il termine doveva intendersi prorogato il primo giorno successivo non festivo e dunque il giorno 21 (Cons. Stato, sez. I, par. 12 maggio 1972 n. 2676/70); *v)* il ricorso straordinario è stato notificato, come risulta dagli atti del processo, mediante ufficiale giudiziario a tutte le parti resistenti e controinteressate, ivi compreso il Comune di Salerno, con atto spedito dall'ufficiale giudiziario a mezzo posta, in data 21 dicembre 2009, e dunque tempestivamente.

4.3.— In terzo luogo, va esaminata l'eccezione, proposta dall'Autorità portuale di Salerno e dal Comune di Salerno, di difetto di legittimazione di Italia Nostra sia perché la legittimazione dovrebbe spettare alla Sezione campana dell'associazione e

non all'associazione nazionale sia perché l'intervento oggetto dei provvedimenti impugnati non avrebbe un «impatto ambientale» e, pertanto, non rientrerebbe nell'ambito di azione dell'appellante.

Le eccezioni non sono fondate.

L'art. 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (Istituzione del Ministero dell'ambiente e norme in materia di danno ambientale) prevede che: «le associazioni di protezione ambientale a carattere nazionale e quelle presenti in almeno cinque Regioni sono individuate con decreto del Ministro dell'ambiente sulla base delle finalità programmatiche e dell'ordinamento interno democratico previsti dallo statuto, nonché della continuità dell'azione e della sua rilevanza esterna, previo parere del Consiglio nazionale per l'ambiente da esprimere entro novanta giorni dalla richiesta».

L'art. 18, comma 5, della stessa legge dispone che le associazioni individuate in base al citato art. 13 possono, tra l'altro, «ricorrere in sede di giurisdizione amministrativa per l'annullamento di atti illegittimi».

L'art. 146, comma 12, del decreto legislativo 21 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) prevede che l'autorizzazione paesaggistica può essere impugnata in sede di giurisdizione amministrativa, tra gli altri, «dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia di ambiente e danno ambientale».

Sul piano soggettivo, il Consiglio di Stato, in alcune decisioni, ha affermato che la legittimazione al ricorso in materia ambientale, avendo natura eccezionale e discendendo direttamente dalla legge, deve riconoscersi alle sole associazioni nazionali, indicate nell'elenco ministeriale (Cons. Stato, ad plen., 11 gennaio 2007, n. 2; Cons. Stato, sez. IV, 28 marzo 2011, n. 1876; Id., 9 marzo 2010, n. 1403; Id., 19 ottobre 2007, n. 5453; Id., 3 ottobre 2007, n. 5111; Id., sez. IV, 14 aprile 2006,

n. 2151). Lo stesso Consiglio di Stato, in altre decisioni, ha ritenuto che la legittimazione si estende anche ad associazioni diverse da quelle di cui al citato art. 13 della legge n. 349 del 1986 e alle articolazioni periferiche delle associazioni nazionali, purché si tratti di enti che presentino determinati connotati, quali: il perseguimento della tutela ambientale in modo non occasionale e per espressa previsione dello statuto; l'esistenza di un adeguato grado di rappresentatività e stabilità nell'area ricollegabile alla zona in cui si trova il bene ambientale che si presume leso (*ex plurimis*, Cons. Stato, sez. VI, 23 maggio 2011, n. 3107; Id., 13 settembre 2010, n. 6554; Id., sez. IV, 16 febbraio 2010, n. 885; Id., sez. II 17 dicembre 2008, n. 4098; Id., sez. V, 23 aprile 2007, n. 1830; Id., 14 giugno 2007, n. 3192; Id., sez. IV 2 ottobre 2006, n. 5760).

Sul piano oggettivo relativo alle finalità di tutela per le quali detti enti possono ricorrere, il Consiglio di Stato, in linea con la suddetta impostazione restrittiva, ha affermato, in alcune decisioni, che le associazioni ambientaliste possano agire solo a tutela dell'ambiente in senso strettamente inteso (Cons. Stato, sez. IV, 16 dicembre 2003, n. 8234), con esclusione, tra l'altro, della legittimazione ad impugnare atti a mero contenuto urbanistico (Cons. Stato, sez. IV, 30 settembre 2005, n. 5202). Lo stesso Consiglio di Stato, in altre decisioni, ha affermato che la legittimazione si estende anche all'impugnazione di atti aventi valenza non strettamente ambientale, purché si accerti che il loro annullamento è strumentale alla tutela ambientale (Cons. Stato, sez. VI, 23 ottobre 2007 n. 5560, Id., sez. IV 2 ottobre 2006 n. 5760).

Applicando queste regole alla fattispecie in esame ne consegue quanto segue.

Sul piano soggettivo, Italia Nostra è una associazione dotata di personalità giuridica di rilevanza nazionale ed iscritta nell'elenco di cui al citato articolo 13 della legge n. 349 del 1986. La normativa di disciplina della materia e gli orientamenti interpretativi che in relazione ad essa si sono formati sono, come

sopra rilevato, nel senso che sussiste certamente la legittimazione dell'associazione nazionale. Nel caso in esame il ricorso è stato proposto da tale associazione nazionale, con la conseguenza che è irrilevante prendere posizione in ordine all'estensione della legittimazione anche alle articolazioni periferiche.

Sul piano oggettivo, Italia Nostra ha impugnato atti e provvedimenti che incidono su una pluralità di ambiti diversi. La normativa di disciplina della materia e gli orientamenti interpretativi che in relazione ad essa si sono formati sono, come sopra rilevato, nel senso che la legittimazione deve riconoscersi in presenza di una impugnazione avente ad oggetto atti di rilevanza ambientale e paesaggistica. La questione relativa all'estensione anche ad altri settori e, in particolare, l'accertamento in concreto della sussistenza di un interesse strumentale all'annullamento degli atti impugnati per vizi diversi non assume rilevanza ai fini del giudizio, in quanto, per le ragioni indicate nei successivi punti, gli unici motivi fondati sono quelli relativi al procedimento paesaggistico (punto 12).

4.4.— Infine, va esaminata l'eccezione, proposta dal Comune, di inammissibilità del ricorso straordinario e della sua trasposizione per mancata evocazione in giudizio dei controinteressati, quali il Consorzio stabile Tekton, la società Sist s.r.l. e l'Autorità portuale di Salerno.

L'eccezione non è fondata.

I soggetti, sopra indicati, devono realizzare opere diverse da quelle che vengono in rilievo in questa sede. In particolare: *i)* il Consorzio stabile Tekton è aggiudicatario dei lavori per la realizzazione delle opere pubbliche previste nella UMI 1; *ii)* la società Sist s.r.l. è titolare del permesso di costruire n. 5 del 2011 per la realizzazione del settore numero sei nell'ambito della UMI 4; *iii)* l'Autorità portuale di Salerno è titolare del permesso di costruire n. 15 del 2012 per la realizzazione della Torre T2.

Tali soggetti, pertanto, non possono essere considerati contraddittori necessari pretermessi. Ed è anche questa la ragione per cui non è stata rinviata, come invece richiesto dall'appellante, la decisione di merito (punti 8.9 e 9 del ritenuto in fatto). Il Collegio ha comunque ritenuto opportuno integrare il contraddittorio solo in grado di appello nei confronti dei predetti soggetti (ordinanza collegiale n. 5812 del 2012, punto 8 del ritenuto in fatto).

5.– Va ora esaminata la questione relativa all'ammissibilità dell'intervento *ad adiuvandum* della Provincia di Salerno.

La giurisprudenza del Consiglio di Stato è costante nel ritenere che, ai fini della configurabilità dell'intervento adesivo dipendente, è necessaria la alterità dell'interesse vantato dall'interventore rispetto a quello che legittimerebbe alla proposizione del ricorso in via principale (Cons. Stato, sez. IV, 19 novembre 2009 n. 7249).

E' inammissibile, pertanto, l'intervento *ad adiuvandum* proposto nel processo amministrativo da chi sia *ex se* legittimato a proporre direttamente il ricorso giurisdizionale in via principale. In tale ipotesi, infatti, l'interveniente non fa valere un mero interesse di fatto, bensì un interesse personale all'impugnazione di provvedimenti immediatamente lesivi, che può farsi valere solo mediante proposizione di ricorso principale nei prescritti termini decadenziali (Cons. Stato, sez. V, 8 marzo 2011 n. 1445).

Nel caso di specie la Provincia, nell'atto di intervento, lamenta che: *i*) le sue osservazioni relative al PUA avrebbero avuto un riscontro meramente formale da parte del Comune; *ii*) il PUA e il progetto del Crescent contrasterebbero con il piano territoriale paesistico di competenza provinciale; *iii*) la Soprintendenza non avrebbe esercitato la funzione di controllo paesaggistico.

La Provincia – in quanto preposta sia alla funzione urbanistica (mediante il potere di approvazione del PUC e di esprimere osservazioni sul PUA), sia alla funzione

paesaggistica (mediante il piano territoriale paesistico) – è titolare di una autonoma legittimazione a contestare, attraverso la proposizione di una tempestiva impugnazione, i suddetti atti. Ne consegue, si ribadisce, l' inammissibilità dell'intervento.

6.– Chiarito ciò, prima di esaminare i singoli motivi, è opportuno svolgere le seguenti considerazioni di ordine generale inerenti alle modalità di proposizione delle azioni e ai limiti del sindacato giurisdizionale.

Con riferimento al primo aspetto, devono ritenersi inammissibili i motivi: *i*) da cui non si evincono le disposizioni normative violate (Cons. Stato, sez. V, 22 marzo 2012, n. 1640) o gli specifici elementi in base ai quali sarebbero sussistenti i dedotti vizi (Cons. Stato., sez. VI, 21 febbraio 2006, n. 705); *ii*) meramente ipotetici o basati su congetture (Cons. Stato, sez. V, 3 maggio 2012, n. 2552; Id., 22 marzo 2012, n. 1640; Id., 29 marzo 2011, n. 1925); *iii*) di tipo esplorativo, senza indicazione di norme violate, finalizzate ad ottenere dal giudice amministrativo una indagine di tipo penalistico - contabile a tutto campo sull'operato dell'amministrazione.

Il processo amministrativo ha natura soggettiva, è fondato sul principio della domanda, della parità delle parti e sul metodo dispositivo, con attribuzione al giudice amministrativo di poteri istruttori d'ufficio solo in presenza di un principio di prova e di documenti che non si trovano nella disponibilità delle parti (artt. 2 e 63 e ss. cod. proc. amm.).

Con riferimento al secondo aspetto, il giudice amministrativo, in ossequio al principio di separazione dei poteri contemplato dalla Costituzione, in presenza di una attività discrezionale dell'amministrazione, al di fuori dei casi di giurisdizione estesa al merito, può sindacare le scelte irragionevoli dell'amministrazione, anche sul piano tecnico, ma non può «sostituirsi all'autorità amministrativa nelle valutazioni opinabili di fatti (in caso di discrezionalità tecnica) né nel merito

dell'azione amministrativa, cioè nelle scelte di opportunità (in caso di discrezionalità amministrativa)» (così, da ultimo, Cons. Stato, sez. VI, 14 agosto 2013, n. 4174).

7.– Con il primo gruppo di censure, articolate nei primi due motivi del primo atto di appello e nei primi tre motivi del secondo atto di appello, Italia Nostra ha ritenuto l'erroneità delle sentenze impugnate in relazione a due aspetti.

Con riferimento ad un primo aspetto, si è affermata l'erroneità delle sentenze nella parte in cui hanno ritenuto necessaria l'impugnazione tempestiva del PUC e del PUA. Ciò in quanto l'art. 26 della legge della Regione Campania 22 dicembre 2004, n. 16 (Norme sul governo del territorio) prevede che, in sede di approvazione del PUA, la Giunta comunale può decidere di attribuire all'approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti. Tuttavia, nel caso specifico la Giunta comunale di Salerno non ha attribuito tale valore al PUA, come è dimostrato dal fatto che per la realizzazione del Crescent è stato rilasciato uno specifico permesso di costruire. Ne conseguirebbe che la lesione si sarebbe concretizzata solo con il progetto approvato dal Comune di Salerno nell'agosto 2009, tempestivamente impugnato.

Con riferimento ad un secondo aspetto, si è rilevato che, in ogni caso, le sentenze sarebbe erronee nella parte in cui non hanno rilevato che gli atti diversi dal PUC e dal PUA, compreso il permesso di costruire, sarebbero illegittimi per vizi propri non emendati.

I motivi sono, in parte, fondati.

La predetta legge regionale n. 16 del 2004 dispone che:

- sono strumenti di pianificazione comunale: a) il piano urbanistico comunale - PUC; b) i piani urbanistici attuativi - PUA; c) il regolamento urbanistico - edilizio comunale - RUEC (art. 22);

- il PUC «è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà» (art. 23);
- i PUA «sono strumenti con i quali il Comune provvede a dare attuazione alle previsioni del PUC o a dare esecuzione agli interventi di urbanizzazione e riqualificazione (...)» (art. 26, comma 1);
- la Giunta comunale «può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti all'uopo necessari» (26, comma 5).

La giurisprudenza del Consiglio di Stato è costante nel ritenere che, in tema di disposizioni dirette a disciplinare l'uso del territorio negli aspetti urbanistici ed edilizi, contenute negli strumenti urbanistici generali o di attuazione, devono distinguersi le prescrizioni che in via immediata definiscono le potenzialità edificatorie della porzione di territorio interessata (nel cui ambito rientrano, in particolare, le norme di cosiddetta zonizzazione e di localizzazioni di opere pubbliche o di interesse collettivo) dalle altre previsioni che, più in dettaglio, regolano l'esercizio dell'attività edificatoria, ordinariamente inserite nelle norme tecniche di attuazione del piano e nel regolamento edilizio (come, tra l'altro, le disposizioni sul calcolo delle distanze e delle altezze, sull'osservanza dei canoni estetici, sull'assolvimento di oneri procedurali e documentali; le regole tecniche sull'attività costruttiva).

Le prescrizioni appartenenti alla prima categoria devono essere impugnate, in ragione dell'effetto conformativo dello *ius aedificandi* dei proprietari dei suoli interessati che da quelle deriva, entro il termine decadenziale decorrente dalla pubblicazione dello strumento pianificatorio, non essendo indispensabile la

notificazione individuale o la piena conoscenza da parte degli interessati. Tale notificazione, è bene specificare, è necessaria unicamente nel caso cui il piano imponga un vincolo espropriativo su uno specifico immobile.

Le prescrizioni appartenenti alla seconda categoria, essendo suscettibili di ripetuta applicazione, esplicano effetto lesivo nel momento in cui viene rilasciato il titolo edilizio e possono essere, quindi, oggetto di censura in occasione dell'impugnazione di quest'ultimo (si veda, tra le altre, Cons. Stato, sez. IV, 28 marzo 2011, n. 864; Id., 23 dicembre 2010, n. 9375; Id., sez. VI, 8 settembre 2009 n. 5258).

La fattispecie in esame, come già sottolineato, si caratterizza in modo peculiare in ragione della stretta correlazione tra la fase urbanistica e quella edilizia. Si è, infatti, in presenza, contrariamente alle tradizionali scelte urbanistiche suscettibili di applicazione in un numero indeterminato di casi, di un piano di comparto ad iniziativa pubblica, avente un oggetto unico e specifico, contenente precise prescrizioni planovolumetriche e con una compiuta descrizione dell'opera Crescent anche nella sua forma, altezza, cubatura. Ne consegue che, essendo le prescrizioni edilizie in esso contenute suscettibili di essere applicate una sola volta e solo per l'edificio Crescent ed essendo l'impatto paesaggistico dell'opera immediatamente percepibile da Italia Nostra, il PUA doveva essere oggetto di immediata impugnazione.

In definitiva, la immediata lesività riguarda non solo le prescrizioni di natura strettamente urbanistica ma anche quelle di natura edilizia.

Né per pervenire ad una diversa conclusione può rilevarsi, come fa Italia Nostra, che il Comune non si sarebbe avvalso della facoltà, consentita dalla legge regionale n. 16 del 2004, di conferire al PUA il valore di permesso di costruire. La mancata attribuzione al piano del valore di permesso di costruire costituisce libero esercizio di un potere comunale riconosciuto dalla norma. Quest'ultima, anzi, per la sua

formulazione, come già sottolineato, conferma la legittimità di scelte urbanistiche che si inseriscono nella nuova concezione della pianificazione territoriale.

Da quanto esposto consegue che correttamente il primo giudice ha dichiarato tardiva l'impugnazione del PUC e del PUA.

La predetta tardività rende inammissibili anche le censure rivolte contro gli atti diversi (indicati, specificamente, nel ritenuto in fatto) nei limiti in cui si deducono vizi di invalidità derivata.

La sentenza impugnata è, invece, errata nella parte in cui ha dichiarato il difetto di interesse ad impugnare tali atti per vizi di invalidità diretta, sul presupposto che, restando fermi il PUC e il PUA, l'amministrazione potrebbe pur sempre reiterarne il contenuto.

Il giudice amministrativo non può, in ossequio al principio di separazione dei poteri (punto 6), effettuare – in presenza di una attività connotata da discrezionalità amministrativa e tecnica suscettibile di riesercizio – effettuare un giudizio prognostico sui futuri sviluppi dell'azione amministrativa per inferirne l'eventuale mancanza di interesse.

Si tenga conto, inoltre, che nel caso in cui i vizi autonomi abbiano valenza sostanziale, l'amministrazione non potrebbe reiterare gli atti, se non modificandoli.

Nel caso in cui i vizi autonomi abbiano valenza formale o procedimentale di tipo invalidante, ai sensi dell'art. 21-*octies*, secondo comma, della legge n. 241 del 1990, il procedimento amministrativo successivo alla sentenza di annullamento potrebbe, anche in questo caso, condurre ad un esito conforme alla pretesa azionata in giudizio.

8.– Con un secondo gruppo di motivi l'appellante ha riproposto i motivi non esaminati dal primo giudice contenuti nel primo ricorso di primo grado, cui sono seguiti due ricorsi per motivi aggiunti, e nel secondo ricorso di primo grado, cui è

seguito un ricorso per motivi aggiunti. L'appellante ha, inoltre, proposto tre ricorsi per motivi aggiunti in sede di appello.

La natura sostanzialmente unitaria della vicenda, dimostrata dalla peculiarità dell'articolazione delle fasi della procedura che superano le netta distinzione tra urbanistica ed edilizia, unitamente a ragioni di ordine espositivo, inducono a raggruppare le censure per gruppi omogenei di materie.

In particolare, verranno esaminate, dapprima, le questioni afferenti alla urbanistica (prima fase), alla sdemializzazione (seconda fase) e all'edilizia (quarta fase). Nei successivi punti verranno esaminate le questioni relative: al paesaggio; all'assetto idrogeologico; alla sismicità dell'area; all'ambiente; alla concorrenza; alla sostenibilità economico-finanziaria dell'opera. Le questioni indicate sono relative alla terza fase di approvazione del progetto, ma incidono, nella prospettiva dell'appellante, nei modi che verranno indicati, anche su talune delle altre fasi.

9.– In relazione alle questioni di rilevanza strettamente *urbanistica* sono stati proposti i seguenti motivi.

9.1.– Con il terzo motivo del primo ricorso, si lamenta che: il PUC prevederebbe una piazza porticata e non un megaedificio privato; il PUC non consentirebbe la suddivisione della unità minima di intervento n. 4 (UMI 4) relativo all'edificio Crescent in due sub unità (UMI 1 e UMI 2); il progetto definitivo del Crescent sarebbe in contrasto con il PUC e costituirebbe una illegittima variante di esso; la competenza sulle varianti urbanistiche spetterebbe al Consiglio comunale; la decisione di cui alla delibera n. 963 del 2009 di demolire il preesistente Jolly Hotel sarebbe in contrasto con il PUC, perché l'area del comparto CPS1 sarebbe prevalentemente produttiva, sicché non si potrebbe abbattere un Hotel per realizzare abitazioni private; sarebbero stati violati parametri e standard urbanistici «in palese dispregio del PUC»; con l'abbattimento dell'Hotel si violerebbe la prescrizione dei 2000 posti letto; si abbatte l'unico albergo del centro storico e,

contraddittoriamente, si prevedono ulteriori opere pubbliche che comportano un aumento dei turisti.

9.2.— Con il tredicesimo motivo del primo ricorso, si lamenta la violazione della legge regionale n. 16 del 2004, del giusto procedimento e incompetenza. In particolare, si deduce che: il progetto sarebbe difforme dal PUC, che avrebbe previsto una piazza ma non anche l'edificio privato; il PUA sarebbe «clamorosamente» difforme dal PUC, con la conseguenza che sarebbe stata adottata una variante al PUC di competenza del consiglio comunale; il PUA e il progetto violerebbero gli standard urbanistici previsti dal PUC, prevedendo un edificio con 400 appartamenti mai previsti nel PUC; il Crescent verrebbe realizzato in area mai destinata in precedenza ad edilizia residenziale e invece destinata a verde pubblico e parcheggi.

I motivi, sopra riassunti, sono inammissibili per due concorrenti ragioni.

In primo luogo, perché generici e aventi valenza esplorativa (punto 6).

In secondo luogo, perché, come risulta dal loro contenuto, sopra riportato, si tratta di censure indirizzate allo strumento urbanistico di attuazione, che è inoppugnabile, per violazione dello strumento generale, e solo, in via derivata, al progetto definitivo. Per quanto attiene all'abbattimento del Jolly Hotel, la censura è del pari inammissibile perché la demolizione è prevista sia dal PUC che dal PUA. Si tenga conto, inoltre, che la suddivisione della UMI 4 in sub UMI 1 e 2 è, come si dirà oltre, operazione conforme alle norme di disciplina della materia (punto 11.5).

9.3.— Con l'ottavo motivo del primo ricorso, si lamenta la violazione della legge regionale n. 16 del 2004, della delibera provinciale 26 gennaio 2009, n. 16 e del verbale provinciale 1° agosto 2008.

In particolare, si deduce che la Provincia di Salerno, con delibera del 26 gennaio 2009, n. 16, ha approvato il piano territoriale di coordinamento provinciale - PTCP, dalle cui tavole si evincerebbe che l'area di S. Teresa è classificata come

«area di riqualificazione urbanistica e di riequilibrio ambientale e funzionale» (IR2) sottoposta alle prescrizioni di cui all'art. 80 dello stesso piano. L'art. 80 di tale piano impone che l'altezza massima degli edifici realizzabili nell'area sia di 10,5 metri e che ci sia una pianta di alto fusto ogni 30 mq. L'art. 145 (norme di salvaguardia) obbligherebbe i Comuni a sospendere la realizzazione di interventi edilizi che siano in contrasto con il piano. Il progetto Crescent contrasterebbe con tale PTCP, perché l'edificio avrebbe una altezza superiore, non sarebbero previste piante di alto fusto e anzi sarebbe previsto l'abbattimento di platani secolari.

Si aggiunge che:

- il progetto violerebbe il PTCP, nella parte in cui esso definisce le regole per la pianificazione dei territori locali attraverso norme integrate che considerano gli aspetti della pianificazione edilizia e quelli della disciplina del paesaggio;
- la delibera di Giunta comunale 27 novembre 2009, n. 1304 e il relativo avviso di asta pubblica sarebbero in contrasto con la delibera del Consiglio provinciale 9 ottobre 2009, n. 67 di approvazione del progetto di piano territoriale di coordinamento quale atto di indirizzo e direttiva per i Comuni;
- il Comune di Salerno, nonostante fosse già stata approvata la delibera provinciale n. 67 del 2009, con delibera di Consiglio comunale 20 ottobre 2009, n. 31, avrebbe continuato l'*iter* di attuazione del PUA di S. Teresa in contrasto con le prescrizioni vincolanti del piano provinciale.

Nell'ambito dello stesso motivo, si assume, da un lato, la violazione dell'art. 12 della legge regionale n. 16 del 2004, perché l'approvazione del PUA sarebbe intervenuta senza il prescritto previo accordo di programma, dall'altro lato, che il progetto violerebbe anche le direttive provinciali sulla conservazione del paesaggio e sulla valorizzazione dei centri storici.

Il motivo è infondato nella parte relativa al piano territoriale di coordinamento provinciale.

La legge della Regione Campania n. 16 del 2004 disciplina, agli articoli 18 e seguenti, il suddetto strumento urbanistico.

L'art. 10 della stessa legge, nel prevedere, in generale, le misure di salvaguardia, stabilisce che: «tra l'adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, o delle relative varianti, e la data della rispettiva entrata in vigore sono sospese: a) l'abilitazione alla realizzazione di interventi edilizi in contrasto con la disciplina contenuta nei piani o nelle varianti in corso di approvazione; b) l'approvazione di strumenti di pianificazione subordinati che risultano non compatibili con i piani o le varianti adottati».

Nella fattispecie in esame, è risultato, all'esito dell'istruttoria svolta, che il PTCP: *i*) è stato adottato con delibera della Giunta provinciale 6 febbraio 2012, n. 31; *ii*) è stato approvato con delibera della Giunta provinciale 30 marzo 2012, n. 15; *iii*) è entrato in vigore in data 4 luglio 2012.

Il PUA, come già sottolineato, è entrato in vigore in data 23 settembre 2008, antecedentemente all'adozione del PTCP, con la conseguenza che, per esso, non potevano trovare applicazione le misure di salvaguardia.

E' bene aggiungere come, in ogni caso, l'art. 80 invocato dall'appellante, nel testo finale, non contempra il preteso limite di altezza né si rinviene un art. 145 recante misure di salvaguardia.

Il motivo è inammissibile nella parte in cui si censura: *i*) il PUA, perché approvato senza previo accordo di programma, essendosi già rilevato che l'impugnazione del PUA è tardiva (punto 7); *ii*) il progetto, perché in contrasto con le direttive provinciali sulla conservazione del paesaggio e sulla valorizzazione dei centri storici, trattandosi di censura generica (punto 6).

10.– In relazione alla questione relativa alla *procedura di sdemanializzazione* sono stati proposti i seguenti motivi.

10.1.– Con il settimo motivo del primo ricorso, con i primi motivi aggiunti (punto 10), nonché con i secondi motivi aggiunti al primo ricorso, si assume la «violazione dei principi in tema di evidenza pubblica per la gestione delle aree demaniali – violazione della legge finanziaria n. 311 del 2004». Si contesta il complesso degli atti che hanno comportato la sdemanializzazione dell'area e alla sua alienazione dallo Stato al Comune di Salerno. In particolare, si afferma che la procedura di sdemanializzazione sarebbe illegittima in quanto: *i*) l'art. 35 codice della navigazione permette tale procedura soltanto quando le aree da escludere dal demanio non sia utilizzabili per pubblici usi del mare; *ii*) l'art. 1, comma 434, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, consente che le aree che appartengono allo Stato possano essere trasferite ai Comuni soltanto quando l'ente locale abbia realizzato su tale aree opere di urbanizzazione, che nella specie mancherebbero; *iii*) in ogni caso, l'Agenzia del Demanio non ha seguito una procedura di evidenza pubblica per la vendita dell'area, cui «avrebbero potuto partecipare altri enti statali e territoriali ed operatori privati»; *iv*) la normativa da ultimo richiamata contempla un vincolo decennale di inedificabilità, che sarebbe stato violato. L'appellante deduce, inoltre: *i*) l'illegittimità di tutti gli atti (riportati nel prosieguo) che hanno disposto l'atto di riacquisizione al patrimonio disponibile del Comune dell'area destinata alla costruzione dell'edificio Crescent (pari a metri quadrati 4. 985); la «clamorosa incomprensibilità» della deliberazione di Giunta comunale del 20 ottobre 2009, n. 31, «in quanto non è ancora dato sapere alcun procedimento posto in essere in ordine all'ex Jolly Hotel», di cui non si conoscerebbe neanche il proprietario.

10.2.– Con i secondi motivi aggiunti in appello, si deduce che:

- «dalla visione degli atti del demanio è emersa l'assenza del provvedimento espresso di sdemanializzazione del Torrente Fusandola»; in particolare, non sarebbero mai iniziate le procedure di sdemanializzazione del vecchio tracciato e di

demanializzazione del nuovo tracciato e ciò sarebbe ancora più grave in ragione del vincolo, indicato nel successivo punto 4, imposto sul Torrente (punto 1);

- «manca il decreto di concessione della Regione Campania, settore provinciale del Genio civile di Salerno, in materia di demanio» (punto 2);

- «dagli atti del demanio» è emersa la nota del settore provinciale del Genio civile di Salerno del 4 novembre 2008, n. 955821, che dà atto che i lavori sono iniziati senza la preventiva sdemanializzazione, in contrasto con l'art. 93 del regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 (Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie), secondo cui, nell'alveo dei fiumi, nessuna opera può essere fatta «senza il permesso dell'autorità amministrativa»; si assume, inoltre, la violazione dell'art. 96 del citato regio decreto, non essendo stata rispettata la distanza di dieci metri dall'alveo del fiume (punto 3);

- sarebbero stati violati gli articoli 12, 13, 14 e 36 del regolamento per la esecuzione del codice della navigazione e la concessione temporanea n. 18 del 2009 scadrebbe il 15 settembre 2013 (punti VII e VII).

10.3.– Con i terzi motivi aggiunti in appello si assume:

- di avere appreso dalla nota del Direttore regionale dell'Agenzia del demanio di Napoli del 6 agosto 2013, n.10560, che, in relazione all'«area interessata dal progetto dell'edificio Torre T2 (...), non risulta alcuna procedura di classifica avviata», con la conseguenza che tale area apparterebbe al demanio pubblico dello Stato; l'appellante deduce, pertanto, che «l'edificazione dell'intero comparto sta avvenendo su una consistente porzione, pari a circa il 40% della superficie territoriale del comparto, non ancora sdemanializzata» (punto 1);

- la concessione demaniale del 1 dicembre 2009, n. 10 sarebbe priva del parere favorevole del Ministero dei Trasporti (punto 2).

I motivi, a prescindere dall'inammissibilità dei motivi aggiunti in appello, non sono fondati.

In via preliminare, è necessario riportare il quadro normativo rilevante e la natura degli atti posti in essere.

In relazione al quadro normativo, l'art. 35 del codice della navigazione dispone che «le zone demaniali che dal capo del compartimento non siano ritenute utilizzabili per pubblici usi del mare sono escluse dal demanio marittimo con decreto del ministro per le comunicazioni di concerto con quello per le finanze».

L'art. 1, comma 434, della legge n. 311 del 2004, prevede che le aree che appartengono al patrimonio e al demanio dello Stato sulle quali i Comuni hanno realizzato opere di urbanizzazione previste dalla legge 29 settembre 1964, n. 847 (tra cui, strade, spazi di sosta o di parcheggio, rete idrica, fognature, ecc.): *i*) «sono trasferite in proprietà, a titolo oneroso, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, al patrimonio indisponibile del Comune che le richiede, con vincolo decennale di inalienabilità»; *ii*) la richiesta di trasferimento, puntualizza la norma, «è presentata alla filiale dell'Agenzia del demanio territorialmente competente, corredata dalle planimetrie e dagli atti catastali che identificano le aree oggetto di trasferimento; *iii*) il corrispettivo del trasferimento è determinato secondo i parametri fissati nell'elenco 3 allegato alla stessa legge.

Si tratta di una modalità di trasferimento, in una prospettiva di valorizzazione del patrimonio pubblico e di applicazione del principio di sussidiarietà territoriale, di un bene dallo Stato all'ente locale a prezzo agevolato e, rimanendo invariato lo *status* di indisponibilità, con vincolo decennale di inalienabilità. La norma contempla, quale unico presupposto ai fini della sua applicazione, l'avvenuta realizzazione di opere di urbanizzazione.

L'art. 1, comma 436, della legge citata, nella versione vigente *ratione temporis*, prevede che i beni immobili – che non formano oggetto di procedure di dismissione disciplinate dal decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 (Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare

pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare), convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 – di valore non superiore a 100.000,00 euro, specificamente indicati con apposito decreto, «possono essere alienati direttamente dall’Agenzia del demanio a trattativa privata, se non aggiudicati in vendita, al prezzo più alto, a seguito di procedura di invito pubblico ad offrire, della quale sia data adeguata pubblicità almeno su due quotidiani a diffusione nazionale e su almeno due periodici a diffusione locale, di durata non inferiore al mese».

L’art. 1, comma 437, della legge citata, nella versione vigente *ratione temporis*, prevede che le alienazioni di cui al comma 436: *i)* non sono soggette alla disposizione di cui al comma 113 dell’articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, concernente il diritto di prelazione degli enti locali territoriali; *ii)* non sono, altresì, soggette alla disposizione di cui al primo periodo le alienazioni effettuate direttamente dalla Agenzia del demanio a trattativa privata, a seguito di asta pubblica deserta, aventi ad oggetto immobili di valore inferiore a 250.000 euro; *iii)* in caso di valore pari o superiore al predetto importo, il diritto di prelazione è esercitato dall’ente locale entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione della determinazione a vendere, e delle relative condizioni, da parte dell’Agenzia del demanio.

Le norme riportate sono state modificate dall’art. 2, comma 223, della legge 23 dicembre 2009, n. 191 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato-legge finanziaria 2010), a decorrere dal 1° gennaio 2010. In particolare, la nuova disposizione prevede che, nel rispetto del principio di trasparenza dell’azione amministrativa, l’Agenzia del demanio può alienare beni immobili di proprietà dello Stato, singolarmente o in blocco seguendo due diverse modalità. L’alienazione può avvenire mediante trattativa privata, se il bene è di valore unitario o complessivo non superiore ad euro 400.000, con criterio

dell'offerta libera ed assegnazione del bene a favore dell'offerta migliore, previa valutazione della sua convenienza economica da parte dell'Agenzia del demanio (nuovo comma 436). In questi casi, «spetta in via prioritaria alle Regioni e agli enti locali territoriali il diritto di prelazione all'acquisto, da esercitare nel corso della procedura di vendita» (nuovo comma 437, secondo periodo).

L'alienazione deve avvenire mediante asta pubblica ovvero invito pubblico ad offrire, se il bene è di valore unitario o complessivo superiore ad euro 400.000, e, qualora non aggiudicati, mediante trattativa privata, con il criterio dell'offerta più alta rispetto al prezzo di base. In questi casi, «è riconosciuto in favore delle Regioni e degli enti locali territoriali, sul cui territorio insistono gli immobili in vendita, il diritto di opzione all'acquisto entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della determinazione a vendere comunicata dall'Agenzia del demanio prima dell'avvio delle procedure» (nuovo comma 437, primo periodo).

La lettura in combinato disposto dei commi 436, 437 e delle norme in essi richiamati, nelle versioni originarie applicabili in questa controversia, conducono a ritenere che l'Agenzia del demanio può: *i*) alienare beni, di valore non superiore ad euro 100.000,00, non inseriti nelle procedure di dismissione, a seguito di invito pubblico ad offrire o, se non aggiudicati, a trattativa privata, senza che sia riconosciuto all'ente locale un diritto di prelazione; *ii*) alienare beni, di valore inferiore ad euro 250.000,00, a seguito di asta pubblica ovvero, se l'asta è andata deserta, a trattativa privata, senza che sia riconosciuto all'ente locale un diritto di prelazione; *iii*) alienare beni di valore pari o superiore ad euro 250.000,00, in relazione ai quali è previsto un diritto di prelazione dell'ente locale, che deve essere esercitato entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione della determinazione a vendere, e delle relative condizioni, da parte dell'Agenzia del demanio.

Tale procedimento si inquadra nell'ambito della procedure di dismissione di beni pubblici attraverso un processo unitario caratterizzato dalla sottrazione del bene pubblico all'uso pubblico, con assoggettamento alla disciplina comune della proprietà privata, e sua successiva alienazione a soggetti pubblici o privati, con attribuzione, ricorrendo i presupposti indicati, di un diritto di prelazione in favore degli enti locali.

La questione interpretativa che rileva in questa sede attiene, in presenza di alienazione di beni che superano la soglia sopra indicata, all'individuazione delle modalità di esercizio del diritto di prelazione da parte dell'ente locale.

La norma richiamata disciplina una fattispecie rientrante nella categoria eterogenea delle prelazioni legali nell'interesse pubblico, all'interno della quale si collocano fattispecie diverse. Le diversità attengono, in particolare, alla forma e natura della *denunciatio* e alle comunicazioni di esercizio da parte dell'avente diritto (si pensi, a solo titolo esemplificativo, all'art. 59 del d.lgs. n. 42 del 2004, il quale prevede una denuncia al competente Ministero, nella persona del Soprintendente competente per territorio, degli atti che hanno già trasferito, in tutto o parte, la proprietà; ovvero all'art. 15 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, recante «Legge quadro sulle aree protette», il quale prevede un diritto di prelazione dell'Ente parco in relazione ai beni collocati all'interno delle aree protette, che presuppone una *denunciatio* avente ad oggetto una proposta che contenga, tra l'altro, l'indicazione del prezzo e delle modalità di pagamento).

La fattispecie in esame presuppone un diritto di prelazione da esercitarsi in ordine ad una *denunciatio* che si sostanzia della comunicazione della determinazione a vendere e delle relative condizioni. Non è, pertanto, richiesto, come sembra ritenere l'appellante, che il diritto di prelazione debba essere esercitato all'esito dell'espletamento della procedura concorsuale, con assegnazione all'ente locale di un diritto di preferenza a parità di prezzo. Se il legislatore avesse voluto prevedere

tale modalità avrebbe dovuto stabilirlo espressamente. L'interpretazione proposta è confermata dalla vigente formulazione della norma che, come rilevato, attribuisce all'ente locale un diritto potestativo di opzione da esercitarsi entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della determinazione a vendere comunicata dall'Agenzia del demanio «prima dell'avvio delle procedure».

In relazione all'attività posta in essere, nella vicenda in esame, vengono in rilievo i seguenti atti e provvedimenti:

- con delibera della Giunta comunale 10 gennaio 2007, n. 1, il Comune di Salerno ha autorizzato il Sindaco ad attivare la procedura finalizzata ad ottenere la «sclassifica», ai sensi dell'art. 35 cod. nav., di talune aree demaniali marittime in località S. Teresa, ai fini della loro riqualificazione urbanistica;
- con provvedimento del Sindaco 12 gennaio 2007, n. 6616, è stata chiesta la suddetta «sclassifica» per potere dare attuazione al PUC;
- con verbale della conferenza di servizi del 29 marzo 2007, intercorsa tra Capitaneria di Porto, Provveditore interregionale alle opere pubbliche per la Campania e il Molise, Agenzia del demanio, filiale di Napoli, Agenzia del territorio di Salerno, Autorità portuale di Salerno e Comune di Salerno, sono stati resi pareri favorevoli allo svolgimento della procedura in esame;
- con provvedimento del Sindaco 15 maggio 2007, n. 81396, è stato chiesto all'Agenzia del demanio l'acquisto delle aree, aventi una superficie pari a mq. 26.066, oggetto di procedura di sdemanializzazione, ai sensi dell'art. 1, comma 434, della legge n. 311 del 2004, sul presupposto che su di esse sussistono opere di urbanizzazione;
- con provvedimento 4 giugno 2007, n. 21311, del Ministero delle infrastrutture e trasporti di concerto con l'Agenzia del demanio, le aree demaniali marittime in questione, preso atto del citato verbale della conferenza di servizi, sono state sdemanializzate, per una superficie di mq. 26.066, con la motivazione che esse

«non sono più utilizzabili per i pubblici usi del mare ed hanno perduto le caratteristiche morfologiche e funzionali della demanialità marittima»;

- con contratto 27 settembre 2007, rep. 23202, il Comune ha acquistato dall'Agenzia del demanio, con vincolo decennale di inalienabilità, ai sensi dell'art. 1, comma 434, della legge n. 311 del 2004, un'area di mq. 25.882 collocata in località S. Teresa;

- con nota del 17 dicembre 2007, n. 199353, il Comune ha chiesto all'Agenzia del demanio l'adozione di un atto aggiuntivo di rettifica (*recte*: di riacquisizione), con cui si disponesse che, con riferimento all'area di sedime del realizzando fabbricato Crescent, per una superficie di mq. 4.985, il trasferimento della proprietà dallo Stato al Comune non avvenisse a prezzo agevolato e con vincolo di inalienabilità per dieci anni, bensì, in attuazione del diritto di prelazione degli enti locali, alle condizioni ordinarie di mercato senza vincoli di inalienabilità;

- l'Agenzia del demanio – filiale della Campania, acquisito il parere favorevole del 24 febbraio 2009 dell'Avvocatura generale dello Stato, ha interpellato, con nota 4 marzo 2009, n. 4863, gli enti territoriali aventi diritto di prelazione e accertato che la Provincia di Salerno e la Regione Campania non avevano interesse all'acquisto (rispettivamente nota 4 marzo 2009, n. 208 e nota 4 marzo 2009, n. 1122), mentre il Comune di Salerno ha manifestato la volontà di acquistare (delibera del Consiglio comunale 28 dicembre 2007, n. 62, delibere della Giunta comunale 14 novembre 2008, n. 1224, 6 marzo 2009 n. 273, 16 marzo 2009, n. 318);

- con provvedimento 17 marzo 2009, n. 11754 il direttore dell'Agenzia del demanio – filiale Campania, è stato autorizzato alla sottoscrizione dell'atto modificativo dell'originaria compravendita;

- con il contratto 17 marzo 2009, racc. 10515 rep. 50415 l'area di 4.985 mq. è stata trasferita dallo Stato al Comune di Salerno senza vincoli di inalienabilità e al prezzo di euro 10.520.000;

- con atto di compravendita per atto notarile 20 settembre 2011, rep. n. 52663 racc. n. 20191 il Comune ha acquistato, previo interpello degli altri soggetti pubblici aventi diritto alla prelazione, dall'Agenzia del demanio altre aree (previamente sdemanializzate con due decreti interdirettoriali 28 gennaio 2011), per una estensione di complessivi mq. 1200 a prezzo di mercato pari ad euro 1.783.000.

Alla luce di quanto esposto, i motivi, a prescindere dalla tempestività del ricorso presentato solo in data 21 dicembre 2009, non sono fondati.

In relazione alla superficie dove è collocato l'edificio Crescent deve rilevarsi, in primo luogo, che la stessa è stata sdemanializzata con provvedimento n. 21311 del 2007 del Ministero delle infrastrutture e trasporti.

La sdemanializzazione ha riguardato, come è emerso all'esito della verifica, anche l'area prima occupata dal torrente Fusandola. Il verificatore, come si dirà oltre (punto 11), ha accertato che «il corso d'acqua non attraversa il sub comparto 1, in quanto è stato deviato e la piazza e l'edificio distano da progetto più di dieci metri». Non è stato dimostrato, inoltre, che il procedimento di sdemanializzazione sia stato attivato ad opere già realizzate (si veda nota del Genio civile 17 dicembre 2008, n. 105350, di risposta ai chiarimenti chiesti dall'Agenzia del demanio del 2 dicembre 2008). La questione relativa al nuovo tracciato e alla necessità della sua asserita «sdemanializzazione» esula dall'ambito di questo giudizio e, in ogni caso, risulta che le aree interessate dal nuovo tracciato sono state oggetto di concessione demaniale, con atto del Comune del 12 novembre 2009, n. 18, rinnovata con concessione n. 2 del 2013.

Allo stesso modo l'asserita mancata sdemanializzazione dell'area interessata dal progetto dell'edificio Torre T2, riguardando la superficie su cui deve essere costruita la nuova sede dell'Autorità portuale, esula dal perimetro del presente giudizio.

In secondo luogo, il citato provvedimento n. 21311 del 2007 è adeguatamente motivato avuto riguardo alla non perdurante necessità di mantenere la demanialità di un'area già in buona parte utilizzata da soggetti pubblici e privati diversi dallo Stato. L'area, contrariamente a quanto sostiene l'appellante, non è stata illegittimamente sottratta agli usi del mare, trattandosi di area già adibita a parcheggio scoperto, che verrà sostituito da parcheggi interrati e da una piazza destinata a diventare luogo pubblico di aggregazione dei cittadini. E' questa una valutazione discrezionale che, non presentando profili di irragionevolezza, integra gli estremi di una scelta di merito non suscettibile, in quanto tale, di sindacato giurisdizionale (punto 6).

In secondo luogo, deve rilevarsi che, una volta completata in maniera non illegittima la procedura di sdemanializzazione, siano immuni dai vizi denunciati i primi atti posti in essere dall'Agenzia di alienazione con vincolo decennale, in quanto risulta generica la contestazione dell'appellante circa la mancanza sull'area di opere di urbanizzazione. In ogni caso, tale procedura è stata superata dalla successiva alienazione senza vincoli che si è svolta anch'essa in modo conforme al procedimento prefigurato dalle norme di disciplina della materia. Infatti, come già sottolineato, l'Agenzia del demanio ha provveduto, in una sequenza sostanzialmente unitaria di atti e senza che fosse necessario il previo espletamento di una procedura concorsuale, ad alienare l'area al Comune, titolare del diritto di prelazione, senza vincolo di destinazione e ad un prezzo di mercato predefinito dall'Agenzia.

In relazione alle aree diverse da quelle sopra indicate le relative contestazioni, come già sottolineato, non rientrano nell'ambito delle questioni rilevanti in questa sede (in particolare, l'asserita mancata sdemanializzazione dell'area interessata dal progetto dell'edificio Torre T2 riguarda la superficie dove deve essere costruita la nuova sede dell'Autorità portuale).

11.– In relazione alle questioni di rilevanza *edilizia* sono stati proposti i seguenti motivi.

11.1.– Con il primo motivo del secondo ricorso e con i motivi aggiunti (prima parte del quinto motivo), si deduce che sarebbe stato rilasciato il permesso di costruire in difetto della titolarità dell'area, perché alcune aree sarebbero demaniali.

11.2.– Con motivi aggiunti al secondo ricorso (terza censura), si lamenta la violazione del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), «anche in relazione al PUC di Salerno, alle NTA e al PUA di S. Teresa, la violazione della legge regionale n. 16 del 2004, della legge regionale n. 19 del 2001, del d.lgs. n. 42 del 2004, la violazione delle prescrizioni del progetto definitivo e relative convenzioni attuative, eccesso di potere (arbitrarietà, sviamento, difetto di istruttoria, dei presupposti e di motivazione), incompetenza».

In primo luogo, si deduce che il responsabile unico del procedimento (r.u.p.) avrebbe dovuto verificare la compatibilità dell'intervento con gli strumenti urbanistici e, in particolare, non avrebbe accertato che il totale delle superficie sarebbe di 45.145 metri quadri, inferiore ai necessari 45.276 metri quadri.

In secondo luogo, il sub comparto del Crescent non sarebbe realizzabile per mancanza della necessaria superficie territoriale. In particolare, secondo la consulenza tecnica di parte prodotta da Italia Nostra, redatta dall'architetto Strianese, nella superficie territoriale di mq. 45.276 del sub comparto 1 sarebbero state computate due superfici demaniali rispettivamente di mq. 1100 e 200 di mare, circa 3.700 mq. di spiaggia S. Teresa (parte della particella 2676), che complessivamente determinerebbero una superficie territoriale di 5.000 mq. circa, che non poteva essere computata. Tale superficie di 5.000 mq. esprimerebbe una superficie di solaio di 3.000 mq. assentita illegittimamente, senza la quale la

superficie lorda di solaio totale di mq. 25.723,87 del sub comparto 1 non sarebbe assentibile, e non sarebbe assentibile nessuna delle 4 UMI.

Con ulteriori “note tecniche”, redatte dal predetto architetto, sono state rettificate in aumento le superfici non computabili (numero due superfici demaniali di mare non particellate di circa mq. 1.229 e 507; circa mq. 3.695 di spiaggia S. Teresa, parte della particella n. 2676, che complessivamente determinerebbero una ST di mq. 5431 illecitamente utilizzata e dunque l’illegittimo assenso ad edificare 3.258 mq. di superficie di solaio).

In terzo luogo, dalla superficie territoriale andrebbero, inoltre, detratte le superfici della fascia di rispetto del torrente Fusandola ai sensi dell’art. 91, R.U.E.C., secondo cui alle aree comprese nelle fasce fluviali per un’ampiezza di dieci metri misurata dall’asse del corso d’acqua non verrebbe riconosciuto nessun diritto edificatorio.

Infine, si assume che: *i)* sarebbe stato violato l’art. 159, comma 3, NTA del PUA, secondo cui, se nella fase attuativa per effetto delle verifiche compiute si determina una quantificazione del DEp inferiore alla quantità di solaio totale attribuita al comparto, si ridurrà l’indice urbanistico; *ii)* l’indice edificatorio proprio sarebbe pari a 0,7 che genererebbe 57.813 mq. di superficie di solaio, a fronte di un indice massimo consentito pari a 0,6 mq/mq e comunque quale che sia l’indice non si potrebbero mai computare i 5000 mq di aree demaniali (spiaggia e mare) e le fasce di rispetto del torrente Fusandola.

I motivi, sin qui riportati, non sono fondati.

L’accertamento tecnico svolto, unitamente all’analisi della documentazione riportata, hanno dimostrato che l’area su cui è stato realizzato l’edificio Crescent è costituita dalla superficie territoriale adeguata, coerente con quanto stabilito negli strumenti urbanistici e non inclusiva di aree demaniali.

In particolare, il verificatore, con accertamento che il Collegio condivide, ha rilevato che:

- la superficie dell'intero comparto è pari a 82.591,00 mq;
- gli strumenti urbanistici hanno previsto, in relazione al sub comparto 1, che la superficie territoriale è pari a 45.276,00 mq, con la conseguenza che non è corretta l'indicazione della superficie pari a 45.276,00 mq indicata dall'appellante; la superficie massima consentita relativa alla superficie lorda di solaio è di 20.042,35 mq e, infine, la volumetria massima consentita è di 73.120,10 mc;
- i permessi di costruire rilasciati dalla società Crescent rispettano le predette superficie e volumetrie previste dai piani urbanistici (in particolare, la superficie lorda di solaio è di 20.030,46 mq.e la volumetria è di 73.030,65 mc);
- «nelle superficie utili per stabilire la volumetria e la superficie massima consentita per l'edificio Crescent non sono incluse aree “non computabili”», puntualizzandosi che «la presenza di eventuali aree demaniali (spiaggia e mare) all'interno dell'area di trasformazione (...) non è rilevante sotto l'aspetto urbanistico, in quanto il PUC ha, in fase progettuale, zonizzato l'area del comparto»;
- «in riferimento alla presenza di eventuali fasce fluviali, anche se presenti all'interno del comparto, ai fini del calcolo relativo al carico urbanistico, non vanno detratte dalla superficie territoriale»;
- «in nessun caso l'area di sedime dell'edificio Crescent insiste su spiaggia o mare e neanche su fascia di rispetto fluviale, in quanto il corso del torrente Fusandola è stato deviato esternamente al sub. comparto 1».

11.3.– Con il terzo motivo del secondo ricorso, si lamenta la violazione «del PUC e del PUA di S. Teresa, della legge della Regione Campania n. 16 del 2004, del d.lgs. n. 152 del 2006, eccesso di potere (arbitrarietà, sviamento, difetto istruttoria, dei presupposti e di motivazione)».

Si deduce che il permesso di costruire comporterebbe una illegittima variazione degli standard urbanistici di comparto in quanto: *i)* sarebbero state apportate varianti ai lavori della piazza, con notevole aumento della altezza della stessa sul livello del mare; *ii)* tali varianti, rispetto al progetto originario, avrebbero comportato anche un aumento di cubatura dei locali creatisi al di sotto della piazza, che avrebbe dovuto essere detratta da quella assentita per l'edificio Crescent.

Gli standards sarebbero violati anche perché: *i)* la relazione al PUC prevedeva un incremento della popolazione all'anno 2009 pari a circa 180.000 abitanti; *ii)* dai dati Istat al 31 dicembre 2009 gli abitanti di Salerno sono 140.489; *iii)* il Comune avrebbe dovuto tenere conto di tale dato in sede di rilascio del permesso di costruire.

Il motivo, a prescindere dalla sua genericità, non è fondato.

Il verificatore, rispondendo ad un preciso quesito posto con l'ordinanza n. 5812 del 2012 di questo Collegio, ha accertato, con argomentazioni che la Sezione condivide, che: «non vi sono state variazioni che hanno determinato aumento nella dimensione della piazza e non vi è stata una sopraelevazione della piazza con aumento dei volumi dei locali interrati». Si è, pertanto, concluso che «non vi è stata, in fase di progetto esecutivo, una sopraelevazione della base dell'edificio Crescent».

L'erronea previsione, da parte del PUC, dell'andamento dell'incremento della popolazione non è idonea ad inficiare, in via autonoma, il permesso di costruire, il quale costituisce un atto meramente attuativo. La previsione del PUC è, inoltre, basata su una stima decennale e il decennio non risulta terminato alla data del rilascio del permesso di costruire.

11.4.– Con il settimo motivo del secondo ricorso, si lamenta la «violazione del PUC e del PUA di S. Teresa, eccesso di potere per sviamento, la violazione del d.P.R. n. 380 del 2001, incompetenza».

In particolare, si deduce che: *i)* poiché la piazza sarebbe di dimensioni maggiori del previsto, i diritti edificatori per il Crescent sarebbero alterati; *ii)* il progetto, oltre a violare il PUC e il PUA, sarebbe una illegittima variante a tali strumenti ed il responsabile del rilascio del permesso di costruire sarebbe incompetente ad adottare tale variante.

Il motivo è infondato, in quanto non risulta provato: *i)* l'aumento delle dimensioni della piazza e dei locali sottostanti (si v. punto precedente); *ii)* che il progetto comporti violazione e variante al PUC e al PUA.

11.5.– Con motivi aggiunti al secondo ricorso (prima censura e seconda parte della quinta censura), si lamenta la «violazione del d.P.R. n. 380 del 2001, anche in relazione al PUC di Salerno, alle NTA e al PUA di S. Teresa, la violazione delle leggi regionali n. 19 del 2001 e n. 16 del 2004, del d.lgs. n. 42 del 2004, violazione delle prescrizioni del progetto definitivo e relative convenzioni attuative, eccesso di potere (arbitrarietà, sviamento, difetto di istruttoria, dei presupposti e di motivazione), incompetenza».

In particolare, si deduce che il permesso di costruire n. 7 del 2011 sarebbe illegittimo, in quanto è stato rilasciato per i settori 2, 3, 4, 5 e non anche per il settore 1 (per il quale né il Comune né la società Crescent avrebbero la disponibilità giuridica dell'area), in contrasto con la legge, il PUC, il PUA, il progetto definitivo e la convenzione attuativa, che non consentirebbero, in ragione dell'unitarietà del progetto, il rilascio del permesso di costruire per singoli settori. La suddivisione in cinque settori della sub UMI 2 integrerebbe, pertanto, gli estremi di una illegittima variante agli strumenti urbanistici.

I motivi non sono fondati.

Vengono in rilievo i seguenti atti adottati dal Comune di Salerno:

- la delibera della Giunta comunale 9 settembre 2008, n. 957, con cui sono stati modificati gli articoli 6.6. («modalità di attuazione») e 6.7. («varianti al PUA») delle

norme tecniche di attuazione del PUA, al fine di consentire che le UMI del comparto di S. Teresa potessero essere articolate in sub UMI per realizzare gli interventi costruttivi secondo criteri di programmazione che tenessero conto dei tempi diversi di attuazione (l'art. 6.7. delle NTA, come modificato, chiarisce che non sono varianti al PUA le modifiche che investono, tra l'altro, l'ulteriore articolazione in sub UMI delle UMI 3 e 4 per ragioni riguardanti i diversi tempi di attuazione degli interventi);

- la delibera di approvazione del progetto definitivo n. 963 del 2009, la quale ha disposto, in applicazione delle NTA del PUA del sub comparto 1, artt. 6.6. e 6.7., la suddivisione della UMI n. 4 (relativa all'edificio Crescent) in due sub UMI (la sub UMI 1, settore 6, e la sub UMI 2, settori 1, 2, 3, 4, 5);

- la delibera di Giunta comunale 27 novembre 2009, n. 1304 (e non, come ritenuto dall'appellante, del dirigente), che ha previsto la suddivisione della sub UMI 2 in due lotti funzionali, un primo lotto funzionale relativo ai settori 2, 3, 4, 5, per i quali il Comune aveva già, a detta data, la disponibilità giuridica delle aree, e un secondo lotto funzionale relativo al settore 1, per il quale il Comune non aveva ancora, al 27 novembre 2009, la disponibilità giuridica delle aree, all'epoca in corso di sdemanializzazione e acquisto dall'Agenzia del demanio (punto 10);

Dal complesso degli atti citati si evince che, in sede di pianificazione, era consentita l'articolazione della UMI 4 in due sub UMI (1 e 2) e che non vi è stata una ulteriore articolazione della sub UMI 2 in ulteriori sub-sub UMI ma solo una suddivisione in lotti funzionali resa necessaria dai tempi procedurali occorrenti per completare la procedura volta ad ottenere la piena disponibilità giuridica delle aree. L'atto di approvazione del progetto definitivo e la variante alle NTA del PUA (artt. 6.6. e 6.7.) non si occupano delle modalità di attuazione degli interventi nelle sub UMI dell'UMI 4 né impongono un unico permesso di costruire per ciascuna sub

UMI, e in alcun modo precludono la suddivisione in lotti funzionali e il rilascio di separati permessi di costruire.

Essendo stati rilasciati i due permessi di costruire per la sub UMI 2 (rispettivamente settori 2, 3, 4, 5, e settore 1) al medesimo soggetto, in attuazione di un unico progetto e di un'unica aggiudicazione, non si può ravvisare alcuna segmentazione artificiosa o elusiva della sub UMI 2 ma solo una necessaria e opportuna suddivisione in lotti funzionali.

In definitiva, pertanto, non è stata posta in essere alcuna illegittima variante agli strumenti urbanistici.

11.6.– Con motivi aggiunti al secondo ricorso (seconda censura), si lamenta «la violazione del d.P.R. n. 380 del 2001, anche in relazione al PUC di Salerno, alle NTA e al PUA di S. Teresa, la violazione delle leggi regionali n. 19 del 2001 e n. 16 del 2004, del d.lgs. n. 42 del 2004, la violazione delle prescrizioni del progetto definitivo e relative convenzioni attuative, eccesso di potere (arbitrarietà, sviamento, difetto di istruttoria, dei presupposti e di motivazione), incompetenza».

In particolare, si deduce che:

- l'art. 151, comma 6, del PUC prevede che la Giunta comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione del PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti ma nel caso di specie sarebbe pacifico che il PUA non avrebbe valore di titolo abilitativo, essendo stato rilasciato un separato permesso di costruire;
- il responsabile unico del procedimento avrebbe dovuto valutare la sussistenza di tutti i pareri e le autorizzazioni necessarie per il rilascio del permesso di costruire;
- il progetto definitivo approvato dal Comune di Salerno sarebbe un mero atto di indirizzo, essendo poi necessario il progetto esecutivo da parte del soggetto attuatore, che, nella specie, sarebbe mancato;

- il permesso di costruire sarebbe stato rilasciato senza alcuna verifica sul progetto e sulla sua compatibilità urbanistica;
- il progetto non sarebbe in concreto realizzabile, lo stesso progettista ha affermato che per gli elementi delle schermature verticali a lamelle caratteristici delle facciate sarà necessario un ulteriore approfondimento nella fase esecutiva;
- vi sarebbero difformità tra il progetto definitivo e quanto autorizzato con il permesso di costruire; in particolare, nelle planimetrie generali scala 1:500 la rappresentazione delle coperture ipotizza diverse modalità costruttive;
- nell'elaborato 1.3. della tabella di verifica emerge che la cubatura realizzabile in base al permesso di costruire (mc. 42.843.90) sarebbe diversa da quella della convenzione (mc. 42.933.42).

Il motivo non è fondato.

La vicenda in esame, come già sottolineato, ancorché suddivisibile in fasi, si connota per una sostanziale unitarietà. La decisione di non attribuire valore di permesso di costruire alla delibera di approvazione del PUA rappresenta il risultato di una scelta discrezionale dell'amministrazione (punto 6).

Il progetto definitivo del Comune non è un mero atto di indirizzo, trattandosi invece di un progetto completo, dettagliato, validato sia sotto il profilo urbanistico sia sotto il profilo impiantistico strutturale e soprattutto vincolante per il soggetto privato attuatore.

L'appellante, a fronte di questo quadro, non ha dimostrato quali sarebbero le diversità rilevanti tra il progetto presentato dalla società Crescent e il progetto definitivo approvato dal Comune, anche perché: *i*) gli elementi indicati dal progettista sono elementi di dettaglio rilevanti solo in fase esecutiva e non incidono sulla cantierabilità del progetto, attenendo al montaggio di elementi lamellari; *ii*) sono stati richiamati atti diversi, quali le planimetrie generali e l'allegato DEF 4.1. che riguarda il particolare costruttivo della copertura; *iii*) la indicata

differenza tra la cubatura realizzabile in base al permesso di costruire e quella risultante dalla convenzione è, da un lato, una differenza marginale, dall'altro, trattandosi di una differenza per difetto, che comporta la realizzazione di una minore volumetria rispetto a quella assentita, non si comprende l'interesse dell'appellante a lamentarsi di una differenza che determina una minore edificazione e dunque, nella prospettiva dell'appellante stessa, una minore incidenza sul paesaggio.

Infine, l'appellante non ha indicato quali sarebbero i pareri e le autorizzazioni ritenuti necessari che il r.u.p. avrebbe dovuto valutare per il rilascio del permesso di costruire.

11.7– Con motivi aggiunti in appello (terza censura), si lamenta «la violazione del giusto procedimento, eccesso di potere (perplexità, sviamento), la violazione del PUC e del PUA».

In particolare, si deduce che il permesso n. 7 del 2011 non sarebbe realizzabile perché: *i*) la società Sist s.r.l., a cui è stato rilasciato il permesso di costruire n. 6 del 2011 in relazione al settore 6, non avrebbe iniziato i lavori nel termine annuale, sicché sarebbe decaduta dal permesso di costruire; *ii*) alla società Crescent è stato rilasciato, in relazione al settore 1, un separato permesso di costruire n. 6 del 2011, sospeso dal Tar Salerno con ordinanza 21 settembre 2012; *iii*) le altre opere del comparto non sarebbero state avviate e, in particolare, l'edificio di pertinenza della Capitaneria di porto e la Torre di pertinenza del Comune.

Il motivo non è fondato.

Gli interventi, pubblici e privati, programmati sono stati suddivisi in unità minime di intervento con atti che, per le ragioni indicate, si sottraggono alle censure di invalidità. La circostanza di fatto per cui i lavori relativi a taluni ambiti e settori non sono ancora iniziati non può comportare l'illegittimità degli atti impugnati. Si

tratta, infatti, di circostanze sopravvenute e comunque irrilevanti ai fini del giudizio di legittimità che si sta svolgendo in questa sede.

11.8.– Con i primi motivi aggiunti in appello (quarta censura), si lamenta che non sarebbe stato nominato, in presenza di un cantiere unico, un coordinatore unico della sicurezza, con conseguente violazione della normativa sulla sicurezza.

Il motivo, a prescindere dalla sua genericità, attiene ad asserite questioni e omissioni sopravvenute che non inficiano, come già sottolineato, la legittimità degli atti impugnati.

11.9.– Con i primi motivi aggiunti in appello (primo motivo), si lamenta «la violazione del giusto procedimento, la violazione dei principi *ex* d.P.R. n. 380 del 2001, la violazione dell'art. 3 della n. 241 del 1990, eccesso di potere (difetto assoluto di istruttoria, dei presupposti e di motivazione, arbitrarietà, sviamento)».

La parte di tali censure, che implicavano questioni di rilevanza idrogeologica, verrà esaminata oltre (punto 15). In questa parte della motivazione si analizza il motivo con cui si assume che non corrisponderebbe al vero quanto si legge nella perizia della società Crescent redatta dal geologo Bottiglieri e cioè che il torrente Fusandola non interferirebbe con il sito su cui è localizzato l'edificio Crescent ma solo con le opere infrastrutturali (parcheggi, locali tecnici). Dalla perizia di parte di Italia Nostra, redatta dall'architetto Strianese, risulterebbe che l'area di sedime della costruzione Crescent sarebbe localizzata proprio sull'alveo del torrente Fusandola, appositamente deviato per costruire l'opera privata.

Il motivo non è fondato.

Il verificatore ha accertato, rispondendo ad un preciso quesito posto con l'ordinanza n. 5812 del 2012 di questa Sezione, che «avuto riguardo alle caratteristiche del torrente Fusandola da progetto risulta che il corso d'acqua non attraversa il sub comparto 1, in quanto è stato deviato e la piazza e l'edificio distano dal progetto più di dieci metri da esso».

12.– In relazione alla questione relativa alla *autorizzazione paesaggistica*, sono stati proposti i seguenti motivi.

12.1.– Con il primo motivo del primo ricorso, si lamenta «la violazione del d.lgs. n. 42 del 2004, sotto il profilo della motivazione a base dell'autorizzazione paesaggistica e dell'esercizio del controllo della Soprintendenza e del Ministero per i beni e le attività culturali».

In particolare, si assume che «l'autorizzazione paesaggistica richiesta dal Comune per rimuovere il vincolo paesaggistico deve essere motivata». Nel caso di specie «né il decreto di autorizzazione paesaggistica comunale né il parere della commissione edilizia integrata sono motivati». Il contenuto dei suddetti provvedimenti sarebbero, anche in ragione delle «proporzioni mastodontiche» dell'edificio, inconferenti e generiche. Nel prosieguo del motivo le censure sono, poi, rivolte specificamente nei confronti: *i)* dell'autorizzazione resa con decreto dirigenziale del Comune di Salerno 18 febbraio 2008, n. 20; *ii)* del parere della CECI 15 febbraio 2008, n. 28, posto a base dell'autorizzazione paesaggistica resa sul PUA, la cui parte iniziale si riferisce alla piazza e non all'edificio Crescent; *iii)* dell'operato della Soprintendenza, che dapprima ha chiesto integrazioni istruttorie e poi ha lasciato decorrere il termine di sessanta giorni senza annullare l'autorizzazione paesaggistica, così consumando il proprio potere e dando di fatto il proprio assenso per silenzio.

12.2.– Con il secondo motivo del primo ricorso, si lamenta la violazione dell'art. 146 del d.lgs. n. 42 del 2004 e del d.P.C.M. 12 dicembre 2005. In particolare, si deduce che tale d.P.C.M. reca l'elencazione dettagliata della documentazione da allegare alla autorizzazione paesaggistica, ivi compreso il rendering fotografico, che mai sarebbe stato allegato al progetto, come emergerebbe dalla nota 15 aprile 2008 n. 11599 della Soprintendenza, così come le sette fotografie prodotte dal Comune

in relazione alla seconda autorizzazione paesaggistica non costituirebbero un rendering fotografico.

12.3.– Con il quinto motivo del primo ricorso, si afferma che sul piano paesaggistico non sarebbe sufficiente il parere reso dalla CECI il 18 febbraio 2008, essendo stato il progetto approvato ad agosto 2009 e del pari sarebbe inidonea la nota della Soprintendenza del 2 marzo 2009, anteriore all'approvazione del progetto. Inoltre, il Soprintendente non avrebbe potuto ignorare l'assetto emergente dal piano territoriale di coordinamento della Provincia di Salerno.

12.4.– Con il diciannovesimo motivo del primo ricorso e con i primi motivi aggiunti (punto 9), si lamenta «eccesso di potere e difetto assoluto di istruttoria», per non avere il Comune considerato le conseguenze dell'abbattimento dei platani secolari esistenti nell'area di S. Teresa. Tali platani oltre ad avere valore in sé in quanto piante centenarie appartenenti alla storia della città, «costituirebbero uno dei punti caldi per l'ornitologia urbana a Salerno», essendo da anni «utilizzati come dormitorio invernale da oltre 10-15.000 storni e 6-7.000 passere d'Italia (dati inverno 2005-2006)».

12.5.– Con i primi motivi aggiunti (punto 1) e con i secondi motivi aggiunti al primo ricorso, si lamenta la illegittima composizione della CECI, che ha espresso i due pareri favorevoli posti a base delle due autorizzazioni paesaggistiche, in quanto tre componenti sarebbero dipendenti del Comune di Salerno. In particolare, si lamenta che l'arch. Pelosio, essendo divenuto dipendente comunale, non avrebbe potuto fare parte della CECI.

12.6.– Con i primi motivi aggiunti (punto 3) al primo ricorso, si lamenta ulteriormente la mancata esibizione del foto inserimento inviato alla Soprintendenza il 28 aprile 2008.

12.7.– Con il quarto e ottavo motivo del secondo ricorso, nonché con il quarto motivo aggiunto al predetto ricorso, si lamenta «la violazione del PUC e PUA di

Santa Teresa, della legge della Regione Campania n. 16 del 2004, del d.lgs. n. 152 del 2006, eccesso di potere (arbitrarietà, sviamento, difetto istruttoria, dei presupposti e di motivazione)». In particolare, si deduce che il progetto definitivo e quello esecutivo non sarebbero muniti di apposita autorizzazione paesaggistica e che un intervento così invadente dal punto di vista paesaggistico non sarebbe stato valutato nel suo insieme ma a “pezzi”. Si afferma, inoltre, che, in base alla citata legge regionale n. 19 del 2001, occorrerebbe l'autorizzazione paesaggistica per il singolo permesso di costruire.

12.8.– Con i primi motivi aggiunti (punto 2) al secondo ricorso, si lamenta, sempre sotto il profilo paesaggistico, che non esisterebbe una relazione paesaggistica relativa al progetto Crescent. Il progetto trasmesso alla Soprintendenza sarebbe un mero progetto architettonico privo dei requisiti che deve possedere il progetto definitivo. Mancherebbero, inoltre, tutte le necessarie indagini geologiche, idrologiche, sismiche, agronomiche, biologiche, chimiche.

12.9.– Con i secondi motivi aggiunti in appello (punti 5 e 9) e con i terzi motivi aggiunti in appello (punto 3) si deduce che: *i*) l'autorizzazione paesaggistica n. 20 del 2008 sarebbe scaduta; *ii*) detta autorizzazione non avrebbe ricompreso anche la deviazione del Torrente Fusandola; *iii*) il Soprintendente non si sarebbe mai espresso in ordine alla deviazione del torrente Fusandola.

I motivi sono fondati nei sensi di seguito indicati.

In via preliminare, è opportuno riportare la normativa rilevante e l'interpretazione che di essa deve essere fornita.

L'art. 131 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) dispone che «per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni».

L'art. 134 del predetto decreto stabilisce che sono «beni paesaggistici»: *i*) gli immobili e le aree, indicati nell'art. 136, vincolati mediante l'adozione di un provvedimento amministrativo dichiarativo dell'interesse pubblico; *ii*) le aree, indicate nell'art. 142, vincolate per legge, tra le quali, sono ricompresi «i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare» (primo comma, lettera *a*); *iii*) gli ulteriori immobili ed aree sottoposti a tutela dai piani paesaggistici.

Gli interventi che devono essere realizzati sui beni paesaggistici devono essere previamente autorizzati.

L'autorizzazione paesaggistica è stata oggetto, nel corso degli anni, di diversi interventi normativi di disciplina.

La legge 29 giugno 1939, n. 1497 (Protezione delle bellezze naturali), prescriveva che i proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, di immobili vincolati, ai sensi delle previsioni contenute nella stessa legge, avrebbero dovuto ottenere una apposita autorizzazione, dalla competente Soprintendenza, per i lavori che intendessero eseguire. La Soprintendenza aveva l'obbligo di pronunciarsi su progetti entro il termine di tre mesi dalla loro presentazione.

L'art. 82 del d.p.r. 24 luglio 1977, n. 616 (Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22 luglio 1975, n. 382) ha attribuito alle Regioni le funzioni amministrative esercitate dagli organi centrali e periferici dello Stato per la protezione delle bellezze naturali, per quanto concerne la loro individuazione, tutela e le sanzioni applicabili.

Il predetto art. 82, nel testo modificato dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale), convertito, con modificazioni, nella legge 8 agosto 1985, n. 431, prevedeva che l'autorizzazione deve essere rilasciata o negata dalle Regioni entro il termine perentorio di sessanta giorni, dandone immediata comunicazione al Ministero per i

beni culturali e ambientali. Il Ministero poteva «in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione regionale entro i sessanta giorni successivi alla relativa comunicazione».

Il decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352) ha abrogato il suddetto art. 82, riproducendone sostanzialmente, all'art. 151, il contenuto normativo.

Il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ha introdotto una nuova disciplina della materia.

L'art. 146 del d.lgs. n. 42 del 2004 ha previsto che l'autorizzazione paesaggistica «costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire e agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio» e che essa, al di fuori di alcune ipotesi specificamente individuate, «non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione anche parziale degli interventi». La norma dispone che: *i*) sull'istanza di autorizzazione si pronuncia la Regione «dopo avere acquisito il parere vincolante del Soprintendente in relazione agli interventi da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela dalla legge o in base alla legge» (comma 5); *ii*) il parere del Soprintendente «assume natura obbligatoria non vincolante ed è reso nel rispetto delle previsioni e delle prescrizioni del piano paesaggistico, entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti, decorsi i quali l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione» (comma 8); *iii*) il Soprintendente rende il predetto parere «limitatamente alla compatibilità paesaggistica del progettato intervento nel suo complesso ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico» entro il termine di quarantacinque giorni dalla ricezione degli atti (comma 8); *iv*) decorso inutilmente detto termine «senza che il Soprintendente abbia reso il prescritto parere, l'amministrazione competente può indire una

conferenza di servizi, alla quale il Soprintendente partecipa o fa pervenire il parere scritto», con la puntualizzazione che «la conferenza si pronuncia entro il termine perentorio di quindici giorni» e che «in ogni caso, decorsi sessanta giorni dalla ricezione degli atti da parte del Soprintendente, l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione» (comma 9); *v)* l'autorizzazione paesaggistica è trasmessa, senza indugio, alla Soprintendenza che ha reso il parere nel corso del procedimento (comma 11); *vi)* presso ogni amministrazione competente al rilascio dell'autorizzazione è istituito un elenco delle autorizzazioni rilasciate, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione, con la annotazione sintetica del relativo oggetto.

L'art. 159 del suddetto d.lgs. n. 42 del 2004, applicabile *ratione temporis*, ha introdotto un regime transitorio operante sino al 31 dicembre 2009, stabilendo che: *i)* l'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione competente locale entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla relativa richiesta e costituisce «atto autonomo e presupposto della concessione edilizia o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio» (comma 2); *ii)* la predetta amministrazione «dà immediata comunicazione alla Soprintendenza delle autorizzazioni rilasciate, trasmettendo la documentazione prodotta dall'interessato nonché le risultanze degli accertamenti eventualmente esperiti» (comma 2); *iii)* la Soprintendenza, se ritiene l'autorizzazione non conforme alla normativa sulla tutela del paesaggio, «può annullarla, con provvedimento motivato, entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa, completa, documentazione» (comma 3); *iv)* si applica la norma a regime che vieta di rilasciare autorizzazioni paesaggistiche in sanatoria (comma 5).

Nella Regione Campania le funzioni amministrative relative al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sono state subdelegate, con la legge regionale 1° settembre 1981, n. 65 (Tutela dei beni ambientali), dalla Regione al Comune. I

provvedimenti sono adottati, secondo quanto previsto dalla legge regionale 23 febbraio 1982, n. 10, dal dirigente comunale competente previo «parere espresso dalla Commissione edilizia comunale integrata da cinque membri nominati dal Consiglio comunale tra esperti di beni ambientali, storia dell'arte, discipline agricolo-forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione beni culturali».

L'atto di autorizzazione dell'ente locale, espressione dell'esercizio di valutazioni tecniche, deve contenere una adeguata motivazione, indicando i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria (art. 3, comma 1, della legge n. 241 del 1990).

L'obbligo di motivare i provvedimenti amministrativi è diretto a realizzare la conoscibilità e quindi la trasparenza dell'azione amministrativa. Tale obbligo, come affermato anche dalla Corte costituzionale, «è radicato negli artt. 97 e 113 Cost., in quanto, da un lato, costituisce corollario dei principi di buon andamento e d'imparzialità dell'amministrazione e, dall'altro, consente al destinatario del provvedimento, che ritenga lesa una propria situazione giuridica, di far valere la relativa tutela giurisdizionale» (Corte cost. 5 novembre 2010, n. 310), consentendo lo stesso sindacato, nei limiti indicati (punto 6), da parte del giudice amministrativo.

Nello specifico settore paesaggistico, la motivazione può ritenersi adeguata quando risponde ad un modello che contempli, in modo dettagliato, la descrizione: *i*) dell'edificio mediante indicazione delle dimensioni, delle forme, dei colori e dei materiali impiegati; *ii*) del contesto paesaggistico in cui esso si colloca, anche mediante indicazione di eventuali altri immobili esistenti, della loro posizione e dimensioni; *iii*) del rapporto tra edificio e contesto, anche mediante l'indicazione dell'impatto visivo al fine di stabilire se esso si inserisca in maniera armonica nel

paesaggio (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 4 ottobre 2013, n. 4899; Cons. Stato, sez. VI, 10 maggio 2013, n. 2535).

L'amministrazione statale, nel regime antecedente alla riforma del 2004, poteva disporre, in presenza di qualsiasi vizio di legittimità, l'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica, con il limite costituito dal divieto di effettuare «un riesame complessivo delle valutazioni compiute dall'ente competente tale da consentire la sovrapposizione o sostituzione di una nuova valutazione di merito a quella compiuta in sede di rilascio dell'autorizzazione» (v. per tutte Cons. Stato, Ad. plen., 14 dicembre 2001, n. 9; da ultimo, Cons. Stato, sez. VI, 14 agosto 2012, n. 4562). Tale limite sussiste, però, soltanto se l'ente che rilascia l'autorizzazione di base abbia adempiuto al suo obbligo di motivare in maniera adeguata in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'opera. In caso contrario sussiste un vizio di illegittimità per difetto o insufficienza della motivazione e ben possono gli organi ministeriali annullare il provvedimento adottato per vizio di motivazione e indicare – anche per evidenziare l'eccesso di potere nell'atto esaminato – le ragioni di merito, sorrette da una puntuale indicazione degli elementi concreti della specifica fattispecie, che concludono per la non compatibilità delle opere realizzate con i valori tutelati (tra gli altri, Cons. Stato, sez. VI, 18 gennaio 2012, n. 173; Id., 28 dicembre 2011, n. 6885; Id., 21 settembre 2011, n. 5292).

L'atto dell'amministrazione statale, nel regime vigente, per la sua collocazione nell'ambito di un unico procedimento, può contenere anche valutazioni di merito (cfr. Cons. Stato, sez. VI, 21 ottobre 2013, n. 5082; Id., 11 settembre 2013, n. 4492).

Occorre, adesso, stabilire se nella fattispecie in esame sono state rispettate le norme di disciplina del potere pubblico, così come interpretate.

In via preliminare, deve essere disattesa l'eccezione, sollevata dal Comune, di tardività delle impugnazioni delle autorizzazioni paesaggistiche, fondata sul fatto

che vengono in rilievo: *i*) «atti endoprocedimentali» afferenti al procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici e del progetto definitivo (tardivamente impugnati); *ii*) atti oggetto di autonoma pubblicazione nel registro delle autorizzazioni paesaggistiche. Sul punto, è sufficiente rilevare, come già sottolineato, che: *i*) l'autorizzazione paesaggistica ha una sua autonomia precettiva, costituendo un provvedimento presupposto degli atti di rilevanza urbanistica ed edilizia; *ii*) la suddetta pubblicazione è prevista dal comma 13 dell'art. 146 del d.lgs. n. 42 del 2004, non applicabile *ratione temporis*, e, in ogni caso, tale norma non contempla una forma di pubblicità del registro idonea a fare ritenere che si tratti di una pubblicazione rilevante ai fini della decorrenza del termine di impugnazione. Allo stesso modo destituito di fondamento è il rilievo difensivo secondo cui l'appellante avrebbe «confuso», nell'articolazione dei motivi, i distinti procedimenti urbanistici e di approvazione del progetto, in quanto, dalla lettura complessiva degli appelli, risulta chiaramente che Italia Nostra censura la mancanza di motivazione del provvedimento di autorizzazione paesaggistica, riferito ad entrambi gli ambiti sopra riportati, nonché le modalità di svolgimento del controllo da parte della Soprintendenza.

Chiarito ciò, deve rilevarsi come l'area che rileva in questa sede è sottoposta ad un vincolo paesaggistico *ex lege*, in quanto presenta le caratteristiche dei territori costieri indicati nel citato art. 142, comma 1, lettera *a*), del d.lgs. n. 42 del 2004.

Le amministrazioni, pertanto, hanno adottato i seguenti atti rilevanti.

A. La CECI, con atto del 15 febbraio 2008, n. 28, ha reso parere favorevole, ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, affermando quanto segue:

- «in oggetto è la proposta di piano urbanistico attuativo per il sub-comparto 1 (...) inerente la località Santa Teresa e i piazzali antistanti l'omonimo specchio d'acqua»;

- «l'area è parte del complessivo sistema del Fronte mare cittadino, imperniato su tre polarità: santa Teresa – piazza della Concordia – Litoraneo Orientale con la porta est»;
- «questi tre poli costituiscono altrettanti luoghi urbani dove dovrà esplicarsi sia il massimo livello di socialità urbana sia il rapporto tra elemento naturale (il mare) e l'azione di trasformazione antropica»;
- «sulla base di queste sintetiche considerazioni preliminari, la Commissione ritiene che la creazione della grande piazza di cui alla proposta urbanistica in esame, sia assolutamente da condividere»;
- «la volumetria edilizia a semicerchio porticato, oltre ad essere un elemento tipico storicizzato e sperimentato, è idonea a rimarcare la volontà simbolica di accogliere e definire formalmente ciò che per definizione è continuamente mutevole come il mare»;
- «le aperture nella cortina edilizia realizzano la necessaria permeabilità visuale, oltre che funzionale, tra la piazza e il tessuto urbano»;
- «l'altezza dell'emiciclo raggiunge il giusto equilibrio tra la profondità della piazza, le altezze di alcuni fabbricati moderni alle spalle e la necessità di “monumentalizzare” il sito»;
- si raccomanda «una scelta delle essenze arboree che tenga conto delle attuali problematiche relative alla filopatia delle palme».

A.1. Il Comune di Salerno, richiamando testualmente il contenuto del predetto parere, ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica relativa al PUA con provvedimento 18 febbraio 2008, n. 20.

A.2. Il suddetto provvedimento è stato trasmesso alla competente Soprintendenza, che – dopo avere, con nota 15 aprile 2008, n. 11599, chiesto integrazioni documentali, trasmesse dal Comune con nota 28 aprile 2008, n. 68739 – non ha adottato alcun provvedimento di annullamento dell'autorizzazione.

B. Con atto del 25 giugno 2008, n. 96, la CEI, in relazione alla prima stesura del progetto definitivo, ha espresso parere favorevole «condividendo la configurazione formale proposta», aggiungendovi che «circa i materiali previsti per le pavimentazioni, la Commissione condivide l'articolazione dei materiali e le cromie e suggerisce l'utilizzo di materiali locali che rispettino comunque la resa cromatica progettuale». Inoltre, «la commissione invita l'amministrazione a valutare la possibilità di reimpiantare in altro sito gli importanti platani che attualmente sono presenti: a tale fine le professionalità presenti in Commissione sono disposte a fornire indicazioni di merito».

B.1. Con atto del 9 dicembre 2008, n. 208, la CEI, «rimandando al precedente parere espresso sul PUA 26 maggio 2008, n. 96» (*recte*: sulla prima stesura del progetto definitivo 25 giugno 2008), ha «espresso parere favorevole all'articolazione architettonica ed al disegno della pavimentazione nella piazza, in quanto entrambe coerenti con l'impostazione morfo-tipologica prefigurata dal PUA, nonché con le condizioni al contorno». Si è, inoltre, affermato che:

- «la commissione suggerisce e raccomanda di valutare la possibilità di reimpiantare i platani esistenti, ove non sia possibile mantenersi in sito»;

- «i materiali della pavimentazione potranno, altresì, essere individuati in materiali reperibili attraverso le tipologie locali rispettando l'articolazione cromatica proposta in progetto».

B.2. Il Comune, con atto del 10 dicembre 2008, n. 164, riportando testualmente il contenuto del parere CEI n. 208 del 2008, ha rilasciato l'autorizzazione paesaggistica.

B.3. La Soprintendenza, con provvedimento 2 marzo 2009, n. 5805, dopo avere richiesto integrazioni con nota del 3 febbraio 2009 che sono state trasmesse dal Comune con atto del 17 febbraio 2009, n. 4464, ha affermato, in relazione alla predetta autorizzazione n. 164 del 2008, che, in ragione della «rispondenza tra il

PUA e il progetto definitivo», non «sussistono gli estremi per predisporre l'annullamento del provvedimento».

Alla luce di quanto esposto risulta che la motivazione indicata negli atti autorizzatori rilasciati dal Comune (che non richiamano, tra l'altro, neanche il contenuto delle relazioni paesaggistiche) non risponde al contenuto essenziale che, secondo quanto sopra esposto, il provvedimento in esame deve avere. In particolare, non viene descritto in modo dettagliato: *i)* l'edificio, anche mediante l'indicazione delle dimensioni (venendo in rilievo una struttura con una lunghezza di circa 260 metri, uno sviluppo lineare percepibile di circa 200 metri, una altezza fuori terra di circa 25,80 metri e una cubatura di circa 73.000 metri cubi) dei colori e dei materiali impiegati, non essendo sufficiente affermare che l'amministrazione «condivide l'articolazione dei materiali e delle cromie» delle pavimentazioni; *ii)* il paesaggio nell'ambito del quale esso è collocato, non essendo sufficiente affermare (peraltro, solo con riferimento all'autorizzazione resa sul PUA) che «la volumetria edilizia a semicerchio porticato è idonea a rimarcare la volontà simbolica di accogliere e definire formalmente ciò che per definizione è continuamente mutevole come il mare»; *iii)* il modo in cui l'edificio si inserisce in modo coerente ed armonico nel contesto complessivo, non essendo sufficiente affermare (peraltro, solo con riferimento all'autorizzazione resa sul PUA) che «le aperture nella cortina edilizia realizzano la necessaria permeabilità visuale, oltre che funzionale, tra la piazza e il tessuto urbano» e che «l'altezza dell'emiciclo raggiunge il giusto equilibrio tra la profondità della piazza, le altezze di alcuni fabbricati moderni alle spalle e la necessità di “monumentalizzare” il sito».

Del resto, la stessa amministrazione statale, con nota della direzione regionale del Ministero per i beni culturali 21 settembre 2009, n. 16676, ha affermato che «solo il decorso dei tempi procedurali a causa della pausa del mese di agosto ha di fatto impedito l'annullamento dell'autorizzazione paesaggistica comunale da parte della

competente Soprintendenza territoriale, che pure nutrivava forti perplessità in merito alla soluzione progettuale (...) proprio da tali considerazioni scaturisce la convinzione che si debba migliorare l'aspetto della sostenibilità paesaggistica delle trasformazioni dell'area di progetto, rivedendo in particolare il rapporto della città con il mare al fine di renderlo l'elemento prioritario e conduttore nelle nuove scelte urbanistiche».

Le conclusioni cui il Collegio è pervenuto rendono non necessario esaminare le censure, sopra riportate, relative ad atti della procedura successivi alle autorizzazioni. Le nuove eventuali autorizzazioni dovranno, infatti, essere oggetto di rinnovate valutazioni da parte dei competenti uffici e, in particolare, della Soprintendenza.

13.– Con riferimento alla questione relativa alla *tutela dell'ambiente* e in particolare alla valutazione di impatto ambientale - VIA e alla valutazione ambientale strategica - VAS, sono stati proposti i seguenti motivi.

13.1.– Con il dodicesimo motivo del primo ricorso, si lamenta la violazione degli artt. 47, 26 e 27 della legge regionale n. 16 del 2004 e del PUC. In particolare, si deduce che le delibere di adozione e approvazione del PUA e lo stesso PUA sarebbero illegittimi per violazione dell'art. 47 della citata legge che richiederebbe la VAS. Mancherebbe, inoltre, la VIA.

13.2.– Con i primi motivi aggiunti al primo ricorso, si lamenta (punti 7 e 8) che mancherebbero la VAS e la VIA.

13.3.– Con i secondi motivi aggiunti al primo ricorso, si contesta sempre la mancanza della VIA, aggiungendosi che la nota della Regione Campania 2 marzo 2009 escluderebbe dalla VIA solo piazza della Libertà ma non anche l'edificio Crescent.

13.4.– Con il quinto motivo del secondo ricorso, si lamenta la «violazione della legge regionale n. 16 del 2004, del d.lgs. n. 152 del 2006, eccesso di potere

(arbitrarietà, sviamento difetto istruttoria, dei presupposti e di motivazione)». In particolare, si ribadisce il mancato rispetto delle procedure di VIA e VAS, con conseguente illegittimità del permesso di costruire.

I motivi non sono fondati.

L'art. 5 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) prevede che la valutazione ambientale di piano e programmi, cosiddetta valutazione ambientale strategica, costituisce un processo che comprende «lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del piano o del programma, del rapporto e degli esiti delle consultazioni, l'espressione di un parere motivato, l'informazione sulla decisione ed il monitoraggio» (art. 5, lettera a).

La valutazione d'impatto ambientale costituisce un procedimento mediante il quale vengono preventivamente individuati gli effetti sull'ambiente di un progetto ai fini dell'individuazione delle soluzioni più idonee al perseguimento degli obiettivi, tra l'altro, di assicurare che l'attività antropica sia compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica (art. 5, lettera b).

La competenza in materia è statale o regionale a seconda della tipologia di intervento che viene in rilievo.

Gli allegati II, III e VI al d.lgs. n. 151 del 2006 indicano in maniera dettagliata gli interventi che, per la loro realizzazione, devono essere sottoposti alle procedure sopra sommariamente descritte.

L'art. 47 della legge della Regione Campania 22 dicembre 2004, n. 16, prevede che «i piani territoriali di settore ed i piani urbanistici sono accompagnati dalla valutazione ambientale da effettuarsi durante la fase di redazione dei piani».

Nella fattispecie in esame, le norme, sopra riportate, non sono state violate.

In relazione al PUA, a prescindere dalla inammissibilità della censure per la inoppugnabilità di tale strumento urbanistico, la delibera di Giunta regionale 11 maggio 2007 n. 834, al punto 5.2, dispone che la valutazione ambientale, di cui al citato art. 47, non è richiesta per i PUA approvati in conformità al PUC, già a sua volta dotato di tale valutazione. Tale circostanza ricorre nella fattispecie in esame.

In relazione al progetto, l'edificio in questione, di natura privata, non ricade in alcuno degli interventi per i quali il d.lgs. n. 152 del 2006 richiede la VIA. La commissione per la VIA, nella seduta del 6 febbraio 2009, ha, pertanto, legittimamente escluso il progetto dalla procedura di VIA (tale decisione è stata comunicata al Comune di Salerno con nota 2 marzo 2009 prot. 2009.0176014).

14.– In relazione alla questione relativa ai profili di rilevanza *archeologica*, con il sesto motivo del primo ricorso si lamenta la violazione degli artt. 95 e 96 del d.lgs. n. 163 del 2006, nonché «eccesso di potere (difetto di istruttoria), violazione del giusto procedimento». In particolare, si deduce che: *i*) sarebbe mancata la verifica preventiva dell'interesse archeologico, che sarebbe stata necessaria per la piazza e per l'edificio, atteso che l'area si trova a pochi metri dalle fondazioni del vecchio faro ottocentesco del porto di Salerno e dal centro storico e che nei carotaggi sarebbero stati rinvenuti cocci e resti di pavimentazione; *ii*) ove una relazione archeologica fosse stata redatta, sarebbe stata fatta in base a dati bibliografici assolutamente insufficienti per un'area a rischio archeologico medio.

Il motivo non è fondato.

L'art. 95 del d.lgs. n. 163 del 2006, indicato dall'appellante, prevede che, per le sole opere sottoposte all'applicazione delle disposizioni del codice, «le amministrazioni trasmettono al Soprintendente territorialmente competente, prima dell'approvazione, copia del progetto preliminare dell'intervento o di uno stralcio di esso sufficiente ai fini archeologici».

Il successivo art. 96 disciplina il procedimento nel corso del quale il Soprintendente deve verificare se emergono elementi archeologicamente significativi.

Nella fattispecie in esame sono stati posti in essere i seguenti atti rilevanti: *i*) il Comune di Salerno ha trasmesso, ai sensi del citato art. 95, alla competente Soprintendenza il progetto preliminare; *ii*) la Soprintendenza, con nota 23 maggio 2008, n. 6570/72Z, ha ritenuto insussistenti i presupposti per attivare la procedura di verifica preventiva di interesse archeologico, affermando che «l'area, sebbene sia prossima alla via Sabatini, indiziata dal passaggio di una strada romana, è ad essa notevolmente sottoposta e sembra, pertanto, qualificarsi, per l'epoca in esame, come fascia a mare e/o spiaggia», con la conseguenza che è «sufficiente in questa fase progettuale incrementare il numero dei carotaggi geologici, prevedendo la contestuale lettura geoarcheologica degli stessi»; *iii*) il Comune di Salerno, con nota 20 ottobre 2008 n. 165076, ha eseguito i prescritti sondaggi a fini archeologici; *iv*) la Soprintendenza, con nota 31 marzo 2009, n. 3500, ha autorizzato l'intervento, affermando che «l'analisi e la valutazione dei sondaggi geognostici ha evidenziato» la mancanza «di emergenze archeologiche».

Alla luce di quanto esposto deve ritenersi che, a prescindere dalla conferenza delle norme richiamate dall'appellante, le amministrazioni competenti hanno osservato le prescrizioni del settore in esame. In particolare, la Soprintendenza, con valutazione ad essa riservata ed immune da vizi di irragionevolezza (punto 6), ha ritenuto insussistenti i presupposti per attivare la verifica preventiva di interesse archeologico.

15.– In relazione alla questione relativa ai profili di rilevanza *idrogeologica* si propongono i seguenti motivi.

15.1.– Con il quinto, nono e decimo motivo del primo ricorso, nonché con i primi e secondi motivi aggiunti a tale ricorso, si deduce, in particolare, con riferimento

alla progettazione dell'opera, la mancanza del parere dell'Autorità di bacino destra Sele, la violazione della legge n. 109 del 1994, del OPCM n. 3274 del 2003 e del d.m. 14 settembre 2005, nonché «difetto assoluto di istruttoria – incompetenza».

In primo luogo, si assume che mancherebbe il necessario parere della Autorità di bacino sulla deviazione del corso del torrente Fusandola, specificando che «tale deliberazione è stata approvata con la deliberazione consiliare del 20 ottobre 2009, n. 31»; tale delibera sarebbe incomprensibile avuto riguardo al rischio idrogeologico dell'area con i ben noti tragici fenomeni alluvionali.

In secondo luogo, si assume, che: *i*) la progettazione sarebbe carente dal punto di vista geologico e geotecnico, atteso che il PUC classificherebbe l'area come «area a maggior potenzialità di liquefazione individuata con metodi di zonizzazione di primo e secondo livello», e nondimeno non sarebbe stata fatta «la verifica alla liquefazione come previsto dalla normativa tecnica vigente»; mancherebbero indagini geologico-tecniche con riferimento a Crescent, torri e sottopasso; sarebbe palesemente violata la legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici), che prevede la obbligatorietà della relazione geologica che può essere redatta e sottoscritta esclusivamente da un geologo, mentre la sola relazione geotecnica può essere redatta sia dal geologo sia dall'ingegnere; gli atti sarebbero, invece, firmati da due architetti; nel progetto definitivo mancherebbe la relazione geotecnica; mancherebbe lo studio del comportamento meccanico del volume di terreno influenzato direttamente o indirettamente dalla costruzione del manufatto; non sarebbe stata tenuta in debito conto la presenza di una falda idrica in pressione; la realizzazione di paratie per l'esecuzione di scavi per fondazioni in cui la falda idrica è superficiale (essendo presente anche a – 2 metri dal piano di campagna) potrebbe indurre un inopportuno innalzamento del livello di falda idrica a monte della paratia determinando fenomeni di aumento delle pressioni neutre nei terreni di fondazione degli edifici esistenti a monte, quale la scuola

elementare ed edifici per civile abitazione; una impermeabilizzazione troppo profonda potrebbe creare un vero e proprio effetto diga sulle acque in circolazione sotterranea; nel paragrafo delle fondazioni solo due righe sarebbero dedicate a Crescent e torri; la riconosciuta «vicinanza dello strato roccioso» in base ai sondaggi effettuati tra i 12 e i 26 metri dal piano di campagna implicherebbe che si realizza una paratia di pali, a tale profondità l'effetto diga sarebbe certo e con esso gli inevitabili danni sulle costruzioni; non risultano essere state predisposte le opere di mitigazione del rischio né il declassamento della fasce fluviali, così come prescritto dalle norme tecniche di piano; mancherebbero tutte le necessarie indagini geologiche, idrologiche, sismiche, agronomiche, biologiche, chimiche; sarebbero assenti, infine, la relazione geotecnica tra gli elaborati del progetto definitivo, gli esiti delle indagini geofisiche citate nella relazione geologica ma non allegate, nonché le due sezioni geologiche citate nella relazione geologica.

In terzo luogo, non risulterebbero adempiute le prescrizioni dell'Autorità di bacino e, in particolare, quelle relative alla richiesta dello studio meteo marino per verificare la sussistenza di rischi derivanti da mareggiata in caso di evento meteo marino con periodo di ritorno elevato anche in relazione ad eventuali opere di mitigazione del rischio. Inoltre, la commissione VIA aveva comunque prescritto di eseguire uno studio di compatibilità dell'intervento con il deflusso della falda, da sottoporre all'Autorità di bacino e che tale prescrizione sarebbe rimasta inottemperata.

15.2.– Con il sesto motivo del secondo ricorso, nonché con il settimo e ottavo motivo aggiunto al secondo ricorso, in relazione al permesso di costruire, si ribadiscono le censure sopra riportate. In particolare, si deduce che mancherebbero: *i*) l'autorizzazione dell'Autorità di bacino, che sarebbe stata resa solo sul piano urbanistico e non sulle singole opere; *ii*) l'autorizzazione di tale Autorità in relazione al progetto esecutivo del Crescent.

15.3.– Con i primi motivi aggiunti in appello (prima, seconda e quinta censura), nonché con i secondi motivi aggiunti (sesta censura) si lamenta: *i*) la «violazione del giusto procedimento, la violazione dei principi *ex* d.P.R. n. 380 del 2001, violazione art. 3 della legge n. 241 del 1990, eccesso di potere (difetto assoluto di istruttoria, dei presupposti e di motivazione, arbitrarietà, sviamento); *ii*) la «violazione delle misure di salvaguardia della costa dell’Autorità di bacino pubblicate sul BURC del 6 dicembre 2004, del giusto procedimento»; *iii*) la «violazione delle misure di salvaguardia della costa dell’Autorità di bacino pubblicate sul BURC del 6 dicembre 2004, del giusto procedimento»; *iv*) la «violazione del giusto procedimento, dell’art. 3 della legge n. 241 del 1990, del PUC e del PUA»; *v*) la «violazione del r.d. n. 523 del 1904 e violazione del giusto procedimento».

In particolare, si assume che: *i*) il permesso di costruire rilasciato alla società Crescent non avrebbe ottemperato alle prescrizioni date dall’Autorità di bacino con atto 8 maggio 2008, nonché con atto 8 aprile 2009 n. 4/17, con cui è stato rilasciato parere favorevole, purché ricorressero determinate condizioni; *ii*) in attesa della redazione del piano stralcio delle coste, devono ritenersi in vigore le misure di salvaguardia della costa adottate dall’Autorità di bacino; *iii*) l’opera Crescent non rispetterebbe le misure di salvaguardia della costa, mancando, tra l’altro, lo studio idraulico marittimo imposto dall’art. 12 delle predette misure in ragione del fatto che l’opera si troverebbe a trenta metri dalla battigia; *iv*) la variante al PUC, adottata nell’agosto del 2012, non rispetterebbe le misure di salvaguardia della costa.

15.4.– Con i secondi motivi aggiunti in appello (punto 4) si assume che il torrente Fusandola sarebbe sottoposto ad un vincolo imposto, con decreto ministeriale 5 agosto 1965, «dallo sbocco all’origine», a seguito dell’alluvione dell’anno 1954, il che renderebbe illegittimi gli atti impugnati, non avendo il Genio civile di Salerno rilasciato alcuna autorizzazione allo svincolo.

I motivi sono in parte inammissibili e in parte non fondati.

In particolare, sono inammissibili le censure contenute nei motivi aggiunti, nella parte in cui contestano la legittimità di un nuovo atto in appello, costituito dalla variante al PUC, tra l'altro, solo adottata e non ancora approvata, (art. 104, comma 3, cod. proc. amm.). Allo stesso modo sono inammissibili le censure di cui decimo motivo di ricorso, in quanto: *i*) non chiariscono quali siano gli elementi mancanti nella relazione geologica e perché tale carenza avrebbe una portata viziante; *ii*) le indagini geofisiche sono citate nella relazione geologica per rilevare che esse non hanno prodotto risultati, sicché si è proceduto ad indagini integrative; *iii*) non si comprende perché dovevano essere allegate indagini geofisiche non andate a buon fine e sostituite con indagini diverse; *iv*) non si comprende, infine, cosa l'appellante intende per le «due sezioni geologiche» che non sarebbero allegate.

I rimanenti motivi, a prescindere dalla genericità anche di taluni di essi, non sono fondati.

In via preliminare, deve essere riportata, in sintesi, la normativa, statale e regionale, rilevante, nonché gli atti di pianificazione di settore adottati.

La legge 18 maggio 1989, n.183, recante «Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo», vigente *ratione temporis*, prevedeva quanto segue:

- l'Autorità di bacino adotta il piano di bacino, il quale «ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo e la corretta utilizzazione della acque, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato» (art. 17, comma 1);
- «le disposizioni del piano di bacino approvato hanno carattere immediatamente vincolante per le amministrazioni ed enti pubblici» (art. 17, comma 5);

- «i piani di bacino idrografico possono essere redatti ed approvati anche per sottobacini o per stralci relativi a settori funzionali» (art. 17, comma 6-ter).

- i piani di bacino sono nazionali, interregionali e regionali (articoli 18, 19 e 20) e vengono adottati da Autorità di bacino nazionali e regionali.

Le prescrizioni, sin qui riportate, sono state abrogate e sostituite dalla disciplina contenuta negli articoli 53 e seguenti del d.lgs. n. 152 del 2006.

La legge della Regione Campania 7 febbraio 1994, n. 8, reca «Norme in materia di difesa del suolo-Attuazione della legge 18 maggio 1989, n. 183 e successive modificazioni ed integrazioni». In particolare tale legge ha istituito l'Autorità di bacino regionale e individuato i bacini idrografici di interesse regionale, tra cui il Bacino in destra Sele (art. 2).

La pianificazione di bacino è una forma di pianificazione di settore che ha la finalità di tutelare interessi differenziati, afferenti alla difesa del suolo, che devono coordinarsi con la più ampia pianificazione urbanistica.

L'Autorità di bacino competente ha adottato, in relazione all'area che rileva in questa sede, nell'ottobre del 2002 un «piano di stralcio per l'assetto idrogeologico» (PSAI), che classifica «le aree a rischio» secondo una scala tipologica di crescente gravità (moderato R1; medio R2; elevato R3; molto elevato R4). Lo stesso sistema è impiegato per le «aree a pericolosità» (P0 – assenza di rischio; P1 – rischio ad intensità bassa; P2 – rischio ad intensità media; P3 – rischio ad intensità elevata).

La normativa di attuazione del piano prevede che l'Autorità esprime pareri sugli atti di pianificazione urbanistica, valutandone la compatibilità con il piano di stralcio.

Nelle more della redazione di un «piano di stralcio di tutela delle coste» nel bacino in esame sono stata emanate, nel dicembre del 2004, «misure di salvaguardia della costa» pubblicate sul B.U.R.C. del 6 dicembre 2004 e prorogate, nel 2010, per altri tre anni. Tali norme perseguono la finalità di prevenire l'attuazione di azioni

antropiche nella fascia costiera, compresa «a mare sino alla linea batimetrica – 30 metri e a terra per una profondità di 300 metri». In particolare, nel caso in cui «l'eventuale prossimità alla linea di riva degli interventi e/o attività antropiche da realizzare faccia temere che questi possano subire danni derivanti dall'azione diretta delle mareggiate, tali interventi e/o attività devono essere protetti da opere marittime di difesa, la cui progettazione deve essere corredata da uno studio meteo marino».

Chiarito ciò, all'esito della verifica disposta e della documentazione versata in atti, risulta che la normativa e le prescrizioni amministrative generali sopra riportate sono state rispettate.

In primo luogo, è stato accertato che l'area in oggetto era stata classificata, con il primo piano stralcio approvato dall'Autorità di bacino nell'ottobre del 2002, da un livello di pericolosità e rischio da frana moderato (P1/R1). Non erano state individuate aree a rischio e a pericolosità idraulica. A seguito dell'adozione della variante generale al PSAI, dell'aprile 2011, l'area di Santa Teresa, si afferma nella relazione tecnica, non risulta classificata da nessun livello di rischio «né per quanto attiene il rischio da frane né per quello idraulico».

In secondo luogo, risulta che l'Autorità di Bacino ha adottato, ai sensi del piano stralcio per l'assetto idrogeologico, i seguenti atti:

- parere favorevole, con prescrizioni, del comitato istituzionale del 30 aprile 2008, n. 22, avente ad oggetto piano urbanistico attuativo – comparto edificatorio CPS-1-1- sub comparto 1;
- parere favorevole, con prescrizioni, del segretario generale, sentito il comitato tecnico, del 10 ottobre 2008, n 5/04, avente ad oggetto realizzazione fronte mare piazza S. Teresa – progettazione definitiva della deviazione del Torrente Fusandola; in tale parere si afferma espressamente che l'area non è classificata a rischio per quanto attiene alle problematiche connesse a fenomeni alluvionali;

- parere favorevole, con prescrizioni, del segretario generale, sentito il comitato tecnico, dell'8 aprile 2009, n. 4/17, avente ad oggetto lo studio di compatibilità della falda freatica;
- parere favorevole, con prescrizioni, ai sensi dell'art. 5 delle misure di salvaguardia, avente ad oggetto la realizzazione nella piazza della Libertà di una Banchina, adottato dal Segretario generale con atto del 27 gennaio 2012, n. 2, sentito il comitato tecnico; in particolare, la prescrizione è consistita, ai fini della agibilità e fruibilità della piazza, dalla realizzazione della scogliera prevista dall'Autorità portuale di Salerno, «il cui progetto definitivo deve essere sottoposto al parere dell'Autorità di Bacino»;
- parere favorevole, con prescrizioni, ai sensi dell'art. 5 delle misure di salvaguardia, avente ad oggetto la realizzazione della nuova scogliera a protezione dello specchio d'acqua di S. Teresa.

Non era necessario, come ritenuto dall'appellante, che il parere venisse reso sulle singole opere sia perché, come già rilevato, la disciplina di settore impone che il parere venga reso sugli atti di pianificazione sia perché, in ogni caso, il verificatore ha accertato, in ragione della natura dell'area, che il parere non fosse necessario potendo essere attuato qualunque tipo di intervento.

Dalla documentazione prodotta in atti risulta, inoltre, che: *i*) l'intervento di comparto è stato accompagnato dall'effettuazione di saggi geologici e di prove di laboratorio; *ii*) l'approvazione del sub comparto 1 stralcio 1 è corredata da relazione geologica-idrologica, geotecnica, sismica, idraulica-idrologica, prefattibilità ambientale; *iii*) la relazione geologica è stata redatta da un geologo e solo controfirmata dagli architetti progettisti (la relazione geologica reca il timbro e la firma del dott. geol. R. Zoppis e il timbro di una società di ingegneria); *iv*) anche il rischio di liquidazione dei terreni è stato valutato ed escluso da prove in situ e in laboratorio; *v*) non occorre pareri e studi specifici relativi alle opere marittime

non essendo il Crescent un'opera marittima; *vi*) il PUA reca lo studio di compatibilità idraulica e geologica e la relazione integrativa in merito alle misure di salvaguardia della costa (tavola 3.1., studio di compatibilità idraulica e geologica; tavola 3.6, relazione integrativa in merito alle misure di salvaguardia della costa); *vii*) il progetto definitivo è corredato da relazione geologica e idrogeologica (elaborato DEF-2.1), relazione geotecnica (elaborato DEF-2.2), relazione sismica (elaborato DEF-2.3) studio di inserimento urbanistico, studio di prefattibilità ambientale (allegato DEF-2.6); *viii*) il progetto presentato dalla società Crescent reca la relazione di compatibilità geologica e la relazione tecnica asseverata sulle misure di salvaguardia della costa; *viii*) risulta una relazione 2 marzo 2010, n. 43371, che esclude il rischio di liquefazione dei terreni.

In terzo luogo, risulta che il Comune di Salerno e la Regione Campania hanno ottemperato alle prescrizioni impartite dall'Autorità mediante trasmissione:

- della progettazione definitiva delle opere per la deviazione del Torrente Fusandola, da parte del Comune, corredata dallo studio di compatibilità idraulica, sui cui si è espresso favorevolmente il Comitato tecnico nelle sedute del 15 settembre 2008, verbale n. 22, e 28 giugno 2010, verbale n. 27;
- dello studio meteo-marino, da parte del Comune, volto a verificare l'insussistenza di rischi derivanti da mareggiata, in relazione al quale il Segretario generale, su parere favorevole del Comitato tecnico, ha espresso parere favorevole con atto del 27 gennaio 2012, n. 2, con la puntualizzazione della necessità, ai fini della fruibilità della piazza, della realizzazione di una scogliera prevista nel progetto dell'Autorità portuale di Salerno;
- dello «studio di compatibilità della falda freatica per la compatibilità delle previste opere interrato nei confronti della stessa», da parte della Regione Campania – Commissione VIA, in relazione al quale il Segretario generale, su parere favorevole

del Comitato tecnico, ha espresso parere favorevole con atto dell'8 aprile 2009, n. 04/17.

All'esito dell'analisi del contenuto degli atti sopra riportati, il verificatore, rispondendo al primo quesito posto con l'ordinanza di questa Sezione n. 5812 del 2002, relativo anche al torrente Fusandola, ha affermato, con che «tutti gli interventi singoli e nel loro insieme e nella reciproca interazione, pubblici e privati, rientrano in aree non classificate in nessun grado di pericolosità da frane, da alluvioni e da mareggiate non generando, pertanto, alcun rischio di natura idrogeologica ai fini della salvaguardia della incolumità delle persone».

Infine, con riferimento alle misure di salvaguardia della costa, il verificatore ha accertato, rispondendo al secondo quesito posto con la citata ordinanza, che «non sono stati rappresentati e/o evidenziati eventuali pericoli o rischi da mareggiata oltre a quelli che riguardano la sola tracimazione del banchimento del porto di Santa Teresa, e per il quale è prevista la specifica opera di protezione con la progettata scogliera». Il verificatore ha concluso affermando che il progetto Crescent non presenta «profili di incompatibilità con le vigenti misure di salvaguardia», «salvo diversi scenari che dovessero risultare dallo studio meteo – marino e sedimentologico», da porre a base della progettazione, di cui sopra, non ancora esaminata.

Gli esiti, sin qui esposti, risultanti dalla relazione tecnica e dalla documentazione in atti non sono inficiati dai rilievi critici che vengono svolti dall'appellante nella memoria depositata in vista della udienza pubblica del 16 aprile 2013. Si tratta, infatti, di deduzioni che, nella parte in cui non hanno allargato il *thema decidendum*, hanno trovato espressa confutazione nella predetta relazione. Per quanto attiene alla questione relativa alla realizzazione della banchina e della scogliera, a protezione dell'area in esame, la circostanza che il parere su di esse è demandato alla presentazione dei progetti esecutivi e definitivi non incide sulla legittimità, sul

piano amministrativo, degli atti impugnati. Si tratta, infatti, di una evenienza che dovrà essere, con autonomo provvedimento, oggetto di un successivo accertamento.

16.– In relazione alla questione relativa ai profili di rilevanza *sismica* sono stati proposti i seguenti motivi.

16.1.– Con il nono motivo del primo ricorso (il cui contenuto è stato sopra riportato con riguardo alle questioni di rilevanza idrogeologica), si assume che: *i*) non sarebbe stata definita la pericolosità sismica del sito oggetto di progettazione con riferimento ai valori di accelerazione al suolo ai sensi della OPCM n. 3274 del 2003, nonché del decreto ministeriale 14 settembre 2005; *ii*) mancherebbe qualunque tipo di indicazione sull'accelerazione massima attesa nel sito sia su substrato rigido sia in superficie.

Si assume, inoltre, che sarebbe stata violata la legge n. 109 del 1994, che prevede la obbligatorietà della relazione sismica che può essere redatta e sottoscritta esclusivamente da un geologo, mentre la sola relazione geotecnica può essere redatta sia dal geologo sia dall'ingegnere; gli atti sarebbero, invece, firmati da due architetti.

16.2.– Con il decimo motivo del primo ricorso (il cui contenuto è stato sopra riportato con riguardo alle questioni di rilevanza idrogeologica), si assume che la relazione sismica non sarebbe conforme alla normativa di riferimento al tempo di redazione del progetto, ossia l'o.p.c.m. n. 3274 del 2003 e il d.m. 14 settembre 2005.

16.3.– Con il sesto motivo del secondo ricorso, si assume che, in relazione al permesso di costruire, mancherebbero le indagini e gli elaborati sismici. Il Comune non avrebbe considerato «il rischio sismico».

16.4.– Con l'ottavo motivo aggiunto al secondo ricorso, si ribadiscono le illegittimità afferenti alla questione sismica.

I motivi non sono fondati.

La normativa di riferimento è contenuta nelle leggi 5 novembre 1971, n. 1086 (Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso e a struttura metallica) e 2 febbraio 1974, n. 64 (Provvedimento per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche).

L'art. 5, comma 4, lettere *a)* e *g)* del d.p.r. n. 380 del 2001 prevede che, ai fini del rilascio del permesso di costruire, è necessario avere ottenuto, dalle autorità competenti, l'autorizzazione sismica.

L'art. 52 del r.d. 23 ottobre 1925, n. 2537 (Approvazione del regolamento per le professioni d'ingegnere e di architetto) dispone che le opere di edilizia civile rientrano nella competenza sia di ingegneri che di architetti.

L'attuazione, in relazione alle modalità costruttive, alle citate disposizioni è avvenuta, in particolare, con decreto del Ministero delle infrastrutture del 14 gennaio 2008, recante «Norme tecniche per le costruzioni» (di seguito NTC 2008).

La pericolosità sismica, alla luce dei suddetti atti, rappresenta qualunque effetto, riconducibile ai terremoti, capace di causare conseguente avverse sulle attività umane. Per la stima della pericolosità sismica le NTC 2008 prevedono: *i)* la definizione dell'azione sismica in condizioni di campo libero sul sito di riferimento rigido con superficie topografica orizzontale (cosiddetta pericolosità sismica di base); *ii)* l'analisi della risposta sismica locale per tenere conto delle condizioni stratigrafiche e topografiche del sito in esame; *iii)* la valutazione della suscettibilità alla liquefazione.

Nella fattispecie in esame, l'autorizzazione sismica – non oggetto, tra l'altro, di espressa impugnazione – è stata rilasciata con atto prot. GC.SA.2011.001694.AUT.PRD del 5 agosto 2011 e con autorizzazione in variante 14 ottobre 2011 prot. GC.SA.2011.002335.AUT.V01. Esse riguardano le strutture di fondazione e di elevazione dei settore 2-5 del primo lotto funzionale. In seguito

all'acquisizione del settore 1, la società Crescent ha presentato un progetto di variante con approvazione del Comune di Salerno avvenuta in data 29 marzo 2012 e con rilascio dell'autorizzazione sismica del settore provinciale del Genio civile di Salerno del 10 luglio 2013.

Chiarito ciò, al fine di esaminare le questioni di natura tecnica e di superare talune contraddizioni emerse nelle precedenti verificazioni, la Sezione, con ordinanza n. 2327 del 2013, ha nominato un collegio di tre verificatori per rispondere ai specifici quesiti.

Sul piano procedimentale, la verifica, contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante nella memoria dell'8 ottobre 2013, si è svolta nel rispetto delle regole processuali e di quanto richiesto con la citata ordinanza. In particolare, la circostanza che nelle «due sedute effettuate» non fosse stato presente uno dei verificatori non ha valenza invalidante sia perché tale verificatore ha sottoscritto la relazione finale, assumendosi la responsabilità delle affermazioni in essa contenute, sia perché non è stato dimostrato, in ragione della competenza specifica di tutti e tre gli esperti nominati, che quella assenza abbia inciso sul contenuto finale dell'accertamento disposto.

Sul piano dei contenuti, i verificatori, dopo avere superato i rilievi critici evidenziati nella precedente relazione tecnica disposta con ordinanza di questa Sezione n. 5812 del 2012, hanno accertato che:

- «dall'analisi della documentazione di progetto, acquisita durante le operazioni di verificazioni, è emerso che l'opera Crescent nella sua versione definitiva, corrispondente al progetto strutturale di variante in corso d'opera (autorizzazione sismica del 10 luglio 2013) è caratterizzata da un rischio sismico pari a quello ritenuto ammissibile dalla normativa vigente NTC 2008» ed è, pertanto, conforme alla normativa antisismica vigente;

- «la pericolosità sismica è, infatti, valutata con riferimento all'area di sedime dell'opera secondo quanto richiesto dalla norma»;
- «l'esposizione dell'opera (ovvero l'importanza della stessa) è stata contemplata nella classe d'uso III propria di costruzioni importanti il cui uso preveda affollamenti significativi»;
- «le verifiche di sicurezza alla liquefazione e quelle agli stati limite ultimi e di esercizio delle opere di fondazione sono state condotte nel rispetto di quanto previsto dalle NTC 2008, sia per quanto riguarda le fasi transitorie di realizzazione dei piani interatti dell'edificio Crescent sia con riferimento alle condizioni di esercizio a lungo termine»;
- «la concezione strutturale dell'edificio rende disponibile un chiaro e diretto percorso per la trasmissione delle forze sismiche da scongiurare concentrazioni di sforzo tali da rendere la costruzione più vulnerabile di quanto previsto dalla norma»;
- «la capacità dissipativa dell'opera (...) è risultata maggiore di quella assunta nei calcoli, a conferma delle ipotesi cautelative, a favore di sicurezza, adottate nel progetto».

I verificatori hanno, pertanto, concluso nel senso che «nel suo complesso, l'opera Crescent deve ritenersi conforme alla normativa antisismica vigente». Tali conclusioni, che la Sezione condivide, non sono inficiati dalle «controdeduzioni» contenute nella citata memoria dell'appellante sugli aspetti «amministrativi», «tecnici» e «strutturali». I profili rilevanti di tali aspetti sono stati, infatti, oggetto di esame da parte di collegi dei verificatori e ritenuti non idonei ad incidere sull'esito finale dell'accertamento tecnico disposto.

Dalla documentazione in atti, risulta, inoltre, che: *1)* il progetto definitivo è corredato di relazione sismica, il che, in ragione della peculiarità della vicenda in esame connotata da elementi di stretta correlazione tra urbanistica ed edilizia, può

ritenersi sufficiente ai fini del giudizio di legittimità; ii) la relazione sismica risulta redatta da uno studio di ingegneria e reca il timbro di un architetto, in conformità a quanto stabilito dal citato l'art. 52 r.d. 2537 del 1925.

17.– In relazione alle questioni relative alla *tutela della concorrenza* e alle modalità di realizzazione dell'opera, sono stati prospettati i seguenti motivi.

17.1.– Con l'undicesimo motivo del primo ricorso, si lamenta la «violazione del d.lgs. n. 163 del 2006, del giusto procedimento e del procedimento ad evidenza pubblica».

In particolare, l'appellante deduce che:

- non si comprenderebbe in base a quale norma il Comune di Salerno abbia posto in essere un non meglio individuato procedimento di realizzazione dell'opera;
- non si comprenderebbe la destinazione dell'edificio Crescent ad edilizia privata e il significato dell'operazione;
- ci sarebbero 19.821 mq. privati su 5009 mq. pubblici nel sub comparto 1 e 17.003 mq. privati su 7.268 pubblici nel sub comparto 2;
- non sarebbero ancora precisate «le quantità di solaio da destinare a residenza», perché la Giunta comunale avrebbe dato mandato al progettista di precisarli, ma la precisazione non sarebbe mai stata effettuata;
- si chiede espressa istruttoria «sulla circostanza degli elaborati tecnici amministrativi e fotografici allegati alle rispettive sedute di Giunta e di Consiglio nelle quali sarebbe stato approvato il progetto Crescent»;
- il Comune avrebbe «approvato una rilevante volumetria privata prima ancora di verificare la consistenza di tutte le proprietà pubbliche e private degli immobili del comparto»;
- non si comprenderebbe quale «sostituzione edilizia privata» viene effettuata perché il Crescent non presupporrebbe la demolizione di edifici privati;

- sarebbero violati gli artt. 3 e 53 del d.lgs. n. 163 del 2006, in relazione ai sistemi di realizzazione dei lavori pubblici e di tipologia e oggetto dei contratti pubblici.

17.2.– Con il quattordicesimo motivo del primo ricorso, si lamenta «violazione dei principi in tema di *project financing* e di concessioni pubbliche e violazione del d.lgs. n. 163 del 2006».

Si deduce che non si comprenderebbe quale procedimento il Comune ha utilizzato per la realizzazione dei lavori, non rientrandosi né nello schema legale del *project financing* né in quello della concessione di lavori pubblici.

17.3.– Con il sedicesimo motivo del primo ricorso, si lamenta la «violazione dell'interesse pubblico alla base di un avviso di asta pubblica, eccesso di potere, sviamento, arbitrarietà». In particolare, si deduce che:

- il bando sarebbe affetto da vizi propri e contrasterebbe con l'interesse pubblico;
- il bando prevede che la vendita avvenga ad un prezzo base di 11.750.000 euro e che l'asta deve svolgersi con il metodo delle offerte segrete in aumento, con aggiudicazione all'offerta che propone il prezzo più alto e migliore rispetto a quello a base d'asta;

- tale operazione sarebbe «palesamente illegittima», perché il Comune ha acquistato l'area demaniale per la stessa cifra e dunque non conseguirebbe alcun vantaggio a rivendere allo stesso prezzo i diritti edificatori e l'area, così come nessun vantaggio riceverebbe la collettività cittadina.

17.4.– Con il diciassettesimo motivo del primo ricorso, si lamenta che il progetto non sarebbe inserito nella programmazione triennale e nell'elenco annuale.

17.5.– Con il nono motivo del secondo ricorso, si lamenta la «violazione dei principi *ex* d.lgs. n. 163 del 2006, eccesso di potere (arbitrarietà e sviamento)». In particolare, si lamenta che: *ì*) in base al PUA il privato che realizza il Crescent deve realizzare la piazza monumentale, cioè un'opera pubblica, con la conseguenza che la società Crescent dovrebbe avere i requisiti soggettivi previsti dal d.lgs. n. 163 del

2006, nella specie mancanti; *ii*) il Comune avrebbe violato le regole di evidenza pubblica che impongono l'invito ad almeno cinque imprese per la realizzazione dell'opera.

Le questioni, sin qui riassunte, sono state, invero, già oggetto di esame da parte del Tar Salerno, con sentenza 8 novembre 2011, n. 1769, passata in giudicato, che ha dichiarato inammissibile il ricorso.

I motivi, anche a volere prescindere da tale ultimo dato, sono in parte infondati e in parte inammissibili.

Le censure riferite alle modalità di realizzazione delle opere sono infondate.

Il d.lgs. n. 163 del 2006 si applica ai contratti di appalti pubblici e agli altri contratti ivi disciplinati (v. art. 1; per l'ambito di applicazione del codice si veda Cons. Stato, ad. plen., 1 agosto 2011, n. 16).

I contratti diversi, salvo quanto previsto da leggi speciali, sono sottoposti alla disciplina generale contenuta nel regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440 (Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato) e nel regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato).

La normativa, da ultimo riportata, prevede la regola dell'asta pubblica, con il metodo, tra l'altro, dell'offerta segreta, con aggiudicazione al migliore offerente (articoli 3 del r.d. n. 2440 del 1923 e 71 del r.d. n. 827 del 1924).

Il comparto in esame, come più volte rilevato, prevede opere pubbliche e opere private.

Le operazioni relative alla realizzazione delle opere pubbliche del sub comparto UMI 1 esulano dall'ambito del presente giudizio. In ogni caso, tali opere sono state oggetto, in applicazione delle disposizioni contenute nel d.lgs. n. 163 del 2006, di una procedura di gara aperta con applicazione del criterio dell'offerta

economicamente più vantaggiosa, aggiudicata, con determinazione dirigenziale n. 4593 del 2009, al Consorzio Stabile Tekton.

Non è stata, pertanto, seguita né la procedura di *project financing* né la procedura della concessione di lavori pubblici.

Le operazioni di vendita dell'area non rientrano nel campo di applicazione del d.lgs. n. 163 del 2006. Esse sono avvenute nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa di contabilità generale sopra riportata.

Le operazioni di realizzazione dell'edificio Crescent, essendo questa un'opera privata, non dovevano anch'esse rispettare le regole contenute nel d.lgs. n. 163 del 2006, con la conseguenza che la società non deve possedere i requisiti prescritti per i soggetti che realizzano opere pubbliche e l'opera non deve neanche essere inserita nel programma triennale e nell'elenco annuale (in ogni caso, in punto di fatto, tale inserimento è comunque avvenuto come risulta dalla delibera del Consiglio comunale 22 dicembre 2008 n. 54).

Si tenga conto, inoltre, su un piano generale, che la scelta di cedere i diritti edificatori per la realizzazione di un edificio privato risponde ad una valutazione discrezionale di utilità inserita nell'ambito di forme di partenariato pubblico-privato finalizzate ad utilizzare risorse private (in cambio della cessione dei diritti edificatori) per raggiungere più efficacemente e celermente l'obiettivo della riqualificazione dell'area.

Su un piano specifico deve rilevarsi che: *i)* il valore dell'area nuda è dato proprio dall'esistenza di diritti edificatori; *ii)* il costo sostenuto dal Comune è stato posto come prezzo a base di gara, ma l'aggiudicazione è stata prevista in favore della offerta migliore in aumento e dunque con un previsto ritorno economico per il Comune; *iii)* il Comune viene remunerato non solo mediante il recupero del prezzo pagato per l'acquisto dell'area, ma anche mediante il pagamento del

contributo del permesso di costruire e l'accollo in capo ai privati in misura consistente del costo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le rimanenti censure sono inammissibili, in quanto: *i*) talune (quelle relative alla volumetria dell'edilizia privata e pubblica) sono relative al PUA, che è inoppugnabile; *ii*) le altre sono generiche ed hanno una valenza di tipo esplorativo.

18.– In relazione alle questioni inerenti a profili di *contabilità pubblica* dell'ente sono state prospettate le seguenti censure.

18.1.– Con il quarto motivo del primo ricorso, si lamenta la «violazione del d.lgs. n. 267 del 2000 sotto i profili economico finanziario e di contabilità dell'ente locale».

Si assume che il PUC detterebbe le seguenti norme inderogabili: *i*) una serie di opere di urbanizzazione sono da realizzare a carico del proponente; *ii*) la piazza monumentale sarebbe opera di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a cura e spese dei privati.

Tali prescrizioni sarebbero violate perché non si comprenderebbe con quali fondi è finanziata la realizzazione della piazza e del parcheggio.

I lavori della piazza sono stati appaltati e sono iniziati e ciò contraddirebbe la delibera n. 963 del 2009, secondo cui il Crescent dovrebbe essere realizzato dal soggetto attuatore proprietario dell'ex Jolly hotel. Si lamenta che il privato attuatore del Crescent lo farebbe senza alcuna controprestazione (cioè senza realizzare a proprio carico e spese la piazza e il parcheggio). La collettività cittadina, invece, si troverebbe a subire un «mega fabbricato» e dovrebbe sopportare i costi delle opere di urbanizzazione.

Si lamenta, infine, che il Comune non poteva appaltare e iniziare i lavori non avendo la disponibilità giuridica dell'area.

18.2.– Con il secondo motivo del secondo ricorso e con il sesto motivo aggiunto a detto ricorso, si lamenta la «violazione del PUC e del PUA di S. Teresa, legge regionale n. 16 del 2004 – eccesso di potere (arbitrarietà, sviamento, difetto

istruttoria, dei presupposti e di motivazione)». Si rileva che, in base al PUC, la piazza monumentale avrebbe dovuto essere realizzata a cura e spese dei privati mentre verrebbe realizzata con fondi pubblici, con conseguente illegittimità del permesso di costruire.

I motivi sono in parte inammissibili e in parte infondati.

Sono inammissibili per genericità le censure: *i)* riferite al PUC, non avendo l'appellante indicato, con puntualità, quali parti del PUC contemplano le prescrizioni evocate; *ii)* con cui si evocano parametri legali, senza indicarne il contenuto.

Nel merito, dalla convenzione attuativa dell'intervento risulta una corretta ripartizione degli oneri di urbanizzazione secondaria, che sono posti a carico dei soggetti attuatori dell'opera di edilizia privata in percentuale congrua.

Dallo schema di convenzione approvato con delibera n. 963 del 2009 (poi confluito nella convenzione attuativa del 4 febbraio 2011) si evince, infatti, che i soggetti attuatori del Crescent sono obbligati ad: *i)* acquistare e pagare l'area edificabile; *ii)* corrispondere il contributo di costruzione; *iii)* realizzare a proprio totale carico gli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie a rete; *iv)* versare il contributo aggiuntivo di cui alla delibera di Giunta comunale n. 241 del 2007 inerente una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e pari al 50% del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione; *v)* corrispondere il contributo connesso alla monetizzazione delle aree dovute per standard; *vi)* corrispondere un contributo proporzionale alla SLS da realizzare quale partecipazione ai costi di redazione del PUA e delle progettazioni definitive (art. 7 schema di convenzione e art. 6 della convenzione attuativa). Quest'ultima ha imposto anche la partecipazione *pro quota* all'intera realizzazione o potenziamento delle urbanizzazioni ivi compreso lo spostamento del tratto finale del fiume Fusandola (art. 6, lettera *b*).

Per quanto attiene alla censura relativa alla mancata disponibilità giuridica dell'area si rinvia a quanto già esposto (punto 11).

18.3.– Con parte del settimo motivo del primo ricorso, si afferma che «non si comprende in base a quali fondi e a quale copertura finanziaria il Comune faccia fronte al debito contratto con il demanio».

18.4.– Con il quindicesimo motivo del primo ricorso, si lamenta la violazione dei principi in tema di finanza pubblica e contabilità dell'ente locale. In particolare, si deduce che: non si comprenderebbe con quali fondi il Comune realizzerebbe il Crescent e non sarebbe consentito a un ente locale “rischiare” la somma di 12 milioni di euro da pagare all'Agenzia del demanio per la ipotetica e non sicura possibilità di realizzazione del fabbricato ad opera di privati; sarebbero violati gli artt. 151, 153, 191, 192, 200 e 201 d.lgs. n. 267 del 2000; mancherebbe l'attestazione di copertura finanziaria per l'acquisizione dell'area demaniale; le delibere della Giunta comunale 6 marzo 2009, n. 273 e 16 marzo 2009, n. 318 sarebbero illegittime per difetto della indefettibile copertura finanziaria.

I motivi sono inammissibili per genericità. L'appellante svolge argomentazioni a fini esplorativi e si limita a citare gli articoli sopra riportati (punto 9).

Nel merito, in ogni caso, le censure non sono fondate.

Gli enti locali hanno capacità di diritto privato e possono, pertanto, in presenza di beni sottratti all'uso pubblico, disporre mediante alienazione. Il “rischio” assunto non rileva sul piano della legittimità degli atti in sede di giurisdizione amministrativa. Nella specie, il suddetto rischio, comunque, non si è concretizzato, in quanto l'area è stata venduta nel modo sopra indicato.

19.– In relazione a questioni afferenti a *plurimi ambiti* sono stati proposti i seguenti motivi.

19.1.– Con il diciottesimo motivo del primo ricorso, si lamenta violazione del giusto procedimento, eccesso di potere, «difetto assoluto di istruttoria» e dei presupposti, arbitrarietà, sviamento.

In particolare, si deduce che vi sarebbe un «palese difetto di istruttoria» in quanto mancherebbero: 1) l'approvazione dell'elenco dei lavori da realizzare nell'anno; uno studio di fattibilità, di identificazione e quantificazione dei bisogni; l'analisi dello stato di fatto sotto le imprescindibili componenti storico architettoniche paesaggistiche e nelle sue componenti di sostenibilità ambientale, socio economiche, amministrative e tecniche; la quantificazione delle risorse finanziarie; la nomina nell'ambito del personale comunale di un soggetto idoneo a certificare la funzionalità fruibilità e fattibilità di ogni parte dell'opera; l'elenco annuale e l'indicazione dei mezzi finanziari e di autonomo piano finanziario; l'invio del programma triennale al CIPE per la verifica con i documenti programmatici vigenti; l'accertata compatibilità dell'opera alle norme ambientali e urbanistiche; il vaglio di una o più soluzioni alternative anche in considerazione degli interessi pubblici e privati coinvolti; le indagini e studi di tipo geognostico, idrologico, sismico, agronomico, biologico e chimico; specifici rilievi plano-altimetrici; il piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti nel progetto esecutivo.

19.2.– Con i primi motivi aggiunti (punto 6) al primo ricorso si assume che mancherebbe anche il progetto esecutivo del Crescent.

Sul piano dell'ammissibilità, le censure sono generiche e di tipo esplorativo, deducendo un difetto di istruttoria senza indicare in dettaglio in cosa il progetto violerebbe la normativa vigente, che non viene citata, e senza una compiuta verifica e analisi degli elaborati progettuali (punto 9).

Sul piano del merito, il rigetto dei motivi di ricorso sin qui esaminati, ad eccezione della questione relativa all'autorizzazione paesaggistica, comporta il rigetto anche di tali motivi.

20.– In conclusione, la realizzazione dell'opera Crescent, oggetto del presente giudizio, non risulta – all'esito di un giudizio di legittimità svolto tenendo conto dei limiti al sindacato giurisdizionale e delle plurime inammissibilità rilevate nel giudizio – in contrasto con la normativa evocata dall'appellante.

L'unico aspetto di illegittimità, riscontrato in questa sede, attiene alle autorizzazioni paesaggistiche n. 20 e n. 164 del 2008. Il loro annullamento comporta che le amministrazioni statali e locali dovranno, attraverso i propri organi competenti, adottare nuove determinazioni dotate di una motivazione che rispetti i requisiti indicati nella presente sentenza (punto 12).

21.– L'esito del giudizio giustifica l'integrale compensazione tra le parte delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

22.– Per quanto attiene alle spese di verifica, le stesse sono così determinate: *i)* euro 8.000,00 a favore del verificatore che ha redatto la relazione tecnica in materia edilizia; *ii)* euro 5.000,00 a favore del verificatore che ha redatto la relazione tecnica in materia idrogeologica; *iii)* euro 5.000,00 a favore del verificatore che ha redatto la prima relazione tecnica in materia sismica; *iv)* euro 15.000,00 a favore dei tre verificatori che hanno redatto la seconda relazione tecnica in materia sismica. Tali spese sono poste, per metà, a carico della società Crescent e del Comune in solido e per la restante metà a carico di Italia Nostra.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato, in sede giurisdizionale, Sezione Sesta, definitivamente pronunciando:

- a)* dichiara inammissibile l'intervento *ad adiuvandum* della Provincia di Salerno in primo grado e in appello;
- b)* accoglie gli appelli, nei sensi di cui in motivazione, in ordine alla censura in rito e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata, dichiara ammissibili i

motivi di primo grado relativi ad atti diversi dagli strumenti urbanistici (PUC e PUA) impugnati per vizi di illegittimità autonoma;

c) accoglie, nei sensi di cui in motivazione, le censure relative alle autorizzazioni paesaggistiche e, per effetto, annulla i provvedimenti 18 febbraio 2008, n. 20 e 10 dicembre 2008, n. 164, adottati dal Comune di Salerno;

d) dichiara in parte inammissibili e in parte infondate le rimanenti censure;

e) dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

f) liquida le spese di verifica in euro 8.000,00 a favore del verificatore che ha redatto la relazione tecnica in materia edilizia; euro 5.000,00 a favore del verificatore che ha redatto la relazione tecnica in materia idrogeologica; euro 5.000,00 a favore del verificatore che ha redatto la prima relazione tecnica in materia sismica; euro 15.000,00 a favore dei tre verificatori che hanno redatto la seconda relazione tecnica in materia sismica e le pone a carico per una metà della società Crescent e del Comune di Salerno in solido e per l'altra metà dell'associazione Italia Nostra.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 15 ottobre 2013 con l'intervento dei magistrati:

Stefano Baccarini, Presidente

Maurizio Meschino, Consigliere

Roberta Vigotti, Consigliere

Bernhard Lageder, Consigliere

Vincenzo Lopilato, Consigliere, Estensore

L'ESTENSORE

IL PRESIDENTE

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

Il 23/12/2013

IL SEGRETARIO

(Art. 89, co. 3, cod. proc. amm.)