



# Città di Marigliano

(Provincia di Napoli)

---

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Nominato con decreto del Presidente della Repubblica del 07.02.2014)

**N. 38 del 19.03.2014**

(adottata ai sensi dell'art. 48 del T.U.E.L. n.267 del 18.08.2000)

**OGGETTO: Atto di indirizzo per redazione P.U.C.  
ESEGUIBILE**

L'anno 2014 il giorno diciannove del mese di marzo alle ore 12,00 nella sede del Comune di Marigliano, il Commissario Straordinario dott. Giuseppe Mario Scalia, con l'assistenza del Segretario Generale avv. Stefania Urciuoli, previa istruttoria predisposta dall'ufficio competente;

Dato atto che la presente, in quanto atto di indirizzo, non comporta i pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 267/00;

### DELIBERA

- Approvare il provvedimento in oggetto, nel testo che si allega alla presente;
- Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL 267/00.

**Letto, approvato e sottoscritto:**

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**F.TO Dott.Giuseppe Mario Scalia**

**IL SEGRETARIO GENERALE**

**F.TO avv. Stefania Urciuoli**

---

**Per copia conforme all'originale**

**Marigliano 20.03.2014**

**IL RESPONSABILE SETTORE VII**

**dr.ssa Giuseppa Capone**

---

Il sottoscritto Responsabile del Settore VII, visti gli atti d'ufficio,

**CERTIFICA**

Che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art.134 T.U. n.267/2000;
- Viene affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire  
dal 20.03.2014 come prescritto dall'art.124, comma 1, T.U. n.267/2000  
(N. REG. PUBBLICAZ.)

Marigliano 20.03.2014

f.to Il messo comunale

**F.TO IL RESPONSABILE SETTORE VII**

**dr.ssa Giuseppa Capone**

---

**ESECUTIVITA'**

(Articolo 134, D.Lgs. N.267/2000)

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

- Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Marigliano, \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE SETTORE VII**

f.to Giuseppa Capone

# IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

## Premesso:

- che con delibera di G.M. in data 26.11.2009, n. 40, veniva istituito l'Ufficio di Piano per la redazione del PUC di Marigliano;
- che, con delibere di G.M. in data 22.9.2011, n. 94, ed in data 6.2.2012, n. 13, questo ente adottava il PUC;
- che, con delibera di G.M. in data 6.2.2012, n. 14, questo ente provvedeva all'adozione del rapporto ambientale – valutazione ambientale strategica (VAS), redatto in base al rapporto preliminare ambientale ed agli esiti delle consultazioni con gli SCA;
- che, con delibera di G.M. in data 6.2.2012, n. 15, si valutavano e recepivano le osservazioni al PUC;
- che, con delibera di G.M. in data 8.3.2012, n. 19, il PUC veniva nuovamente adottato al fine di permettere la formulazione di osservazioni allo strumento urbanistico completo del rapporto ambientale;
- che, con delibera di G.M. in data 31.7.2012, n. 79, venivano valutate e recepite le osservazioni;
- che il PUC integrato con le osservazioni accolte veniva poi trasmesso alla Provincia di Napoli per il proseguimento dell'*iter* di approvazione.

## Premesso, altresì:

- che, con nota in data 20.11.2012, prot. n. 108472, la Provincia di Napoli chiedeva a questo ente alcuni documenti e notizie utili per la dichiarazione di coerenza alle strategie a scala sovracomunale individuate dall'amministrazione provinciale anche in riferimento al proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) vigente, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale 4.8.2011, n. 5;
- che il Comune di Marigliano forniva i documenti ed i chiarimenti richiesti in data 10.12.2012;
- che la Provincia, con relazione Istruttoria in data 18.12.2012, n. 1537, della Direzione Strutturazione e Pianificazione dei servizi pubblici di interesse generale di Ambito Metropolitano, rilevava che la maggior parte dei dati utilizzati per il dimensionamento del PUC, in quanto desunti dall'Ufficio Anagrafe del Comune e non dall'ISTAT, erano da ritenersi errati;

- che nella predetta relazione erano rilevate diverse criticità al PUC, ed in particolare:

1) il numero di abitanti al 2012 programmato nel PUC pari a 32800 abitanti risultava superiore a quello calcolato con la formula dell'interesse composto applicata ai dati ISTAT pari a n. 31.125;

2) il numero medio di componenti per famiglia indicato nel PUC pari a 2,61 risultava inferiore a quello calcolato con il metodo della regressione lineare applicata ai dati ISTAT pari a 2,69;

3) il fabbisogno di alloggi aggiuntivo indicato nel PUC pari a n° 12.567 alloggi risultava superiore a quello calcolato con i dati di cui sopra pari a n°11.062 alloggi;

4) il numero delle abitazioni disponibili al 2011 indicato nel PUC pari a n°10.177 risultava inferiore a quello desunto dai dati ISTAT pari a n° 11.647;

5) il fabbisogno di abitazioni al 2021 indicato nel PUC pari a n° 3.037 alloggi, poi programmato in n° 1.784 alloggi, risultava superiore a quello desunto dai dati sopra indicati pari a n°201 alloggi;

6) riguardo alla dotazione di *standards* urbanistici di cui all'art.3 del d.M. n. 1444/68, si rilevava che a fronte dotazione minima pari a  $(32.800 \text{ ab.} \times 20 \text{ mq/ab}) = 656.00 \text{ mq.}$ , il PUC prevedeva una quantità notevolmente maggiore  $(\text{mq. } 809.096 + \text{mq.}265.561) = 1.074.657 \text{ mq.}$ , con un rapporto di 32,76 mq/ab, localizzando tali interventi anche nelle aree di cui all'art. 48 e 49 delle NTA del PTCP;

7) l'ipotesi di espansione urbana (derivante dal fabbisogno di abitazioni, servizi ed attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi, ecc.) nelle aree agricole non sembrava possibile, per quanto attiene alle "Aree Agricole ordinarie", ai sensi dell'art.49 delle Norme di Attuazione del PTCP *in itinere*, se non previa dimostrazione di quanto previsto in particolare dal comma 3, lettere a) e b), privilegiando le aree incolte; per quanto attiene alle "Aree Agricole periurbane", ai sensi dell'art. 48 ed in particolare del commi 3; solo previa dimostrazione di quanto previsto dal comma 4, lettere a), b), c); tutto ciò soprattutto in considerazione del fatto che della cartografia emergeva che le aree del territorio comunale di Marigliano subordinate nel PTCP

all'art.53 "Aree di integrazione e di riqualificazione ambientale" non erano ancora sature, mentre avrebbero dovuto essere prescelte in prima istanza per l'espansione prevista, ciò anche al fine di razionalizzare all'interno della città i servizi pubblici, eventualmente localizzandoli nei lotti liberi all'interno dell'abitato, al fine, principalmente di ridurre il consumo di nuovo suolo agricolo;

7) dalla consultazione degli elaborati grafici si evidenziavano dei contrasti tra la Tav. DG04 (Zonizzazione in scala 1:5000) modificata con l'accoglimento delle osservazioni e le tavv. C02 (Piano Operativo Comunale) e D03 (ambiti morfologici);

8) le tabelle degli ambiti di cui a pag. 33 e seguenti delle Norme di Attuazione non trovavano riscontro con la tav.D03 (Ambiti Morfologici);

- che la Giunta Provinciale di Napoli, con deliberazione in data 21.12.2012, n. 858, recependo integralmente la citata relazione citata, deliberava quanto segue:

- *Visti i risultati della relazione istruttoria della Direzione Strutturale e Pianificazione dei servizi pubblici di interesse generale di Ambito Metropolitano prot. 1537 del 18/02/2012;*

- *Viste le linee strategiche in materia di governo del territorio, riferimento della dichiarazione di coerenza nel procedimento di formazione dei piani urbanistici comunali, di cui alla Delibera di G.P. n. 700/2012;*

- *Per le criticità emerse, il PUC del Comune di Marigliano, per quanto di competenza dell'Amministrazione Provinciale risulta, ai sensi dell'art. 3, comma 4 del Regolamento di attuazione del governo del territorio n. 5 del 04.08.2011, non coerente alle strategie a scala sovra comunale individuate dall'Amministrazione Provinciale con delibera di G.P. n. 700 del 26.11.2012, anche in riferimento alla proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, così come da ultimo modificato con delibera di G.P. n. 671 del 25.10.2012;*

- che, pertanto, con delibera di G.P. in data 21.12.2012, n. 858, dichiarava il P.U.C. non coerente ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale in data 4.8.2011, n. 5;

- che avverso tale deliberazione il Comune di Marigliano proponeva ricorso al T.A.R. Campania, Napoli, tuttora pendente con il n.r.g. 1305/2013;

#### **Considerato:**

- che le misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del PUC sono scadute, essendo decorso il termine di 12 mesi previsto dall'art. 10 della L. Reg. 16/2004;

- che, alla data odierna, risultano pervenute al Comune oltre 60 istanze presentate da proprietari di lotti ricadenti in aree originariamente comprese nelle zone A, B e C, del P.R.G. adottato in data 25/06/1985 n. 3 bis, ma stralciate in sede di approvazione con decreto del Presidente della Provincia di Napoli in data 14.5.1990, n. 71;

- che le predette istanze chiedono, nella sostanza, la classificazione delle aree con riconoscimento della possibilità edificatoria, superando così il regime attualmente applicabile, rinvenibile in quello delle zone bianche ai sensi della L. Reg. 17/82 e dell'art. 44 della L. Reg. 16/2004;

- che le istanze si riferiscono ad una vasta area del territorio comunale;

- che costituisce obbligo dell'ente esaminare le predette istanze e, più in generale, di dare loro un'adeguata disciplina urbanistica;

- che non costituisce viceversa obbligo per l'ente valutarle nel senso richiesto dagli istanti, ossia riconoscendo a tutti i lotti una possibilità edificatoria a fini residenziali;

- che già tale circostanza impone un esame congiunto delle domande pervenute, che tenga conto delle esigenze di corretta pianificazione del territorio;

- che, inoltre, tali istanze vanno valutate nel loro complesso, e quindi non singolarmente senza valutarne l'incidenza complessiva sul territorio. La classificazione richiesta non interessa infatti singoli lotti di limitata estensione, - per i quali la classificazione può essere ad esempio effettuata tenendo conto della disciplina urbanistica prevista per le aree limitrofe - ma un'area come detto particolarmente estesa del territorio

comunale, assoggettata al regime delle zone bianche per mancanza di una disciplina di piano e non per specifica decadenza di vincoli espropriativi;

- che per molte di tali istanze sono scaduti i termini di conclusione del procedimento e sono in procinto di scadere quelli assegnati dalla Provincia di Napoli, alla quale molti degli istanti si sono rivolti per l'attivazione del potere sostitutivo di cui all'art. 39 della L. Reg. 16/2004;

- che con riferimento a due istanze si sono insediati i commissari *ad acta* nominati dalla Provincia di Napoli;

- che per evitare la nomina e l'insediamento di ulteriori commissari sono stati avviati i preavvisi di diniego ex art. 10-*bis* L. 241/90 alle predette istanze di e adottati i provvedimenti conclusivi che hanno negato la classificazione edilizia a fini residenziali;

- che occorre però assegnare una compiuta disciplina urbanistica al territorio attualmente soggetto al regime delle zone bianche;

- che, occorre che tale disciplina sia coerente con quella dell'intero territorio comunale;

- che a tale finalità rispondeva, del resto, il PUC adottato, da ultimo, con delibera di G.M. in data 8.3.2012, n. 19, risultato non coerente alle strategie a scala sovra comunale giusta delibera di G.P. in data 21.12.2012, n. 858;

- che, pertanto, occorre dare seguito al procedimento dal punto in cui esso si è di fatto interrotto;

#### **Considerato:**

- che l'art. 3 del Regolamento regionale in data 4.8.2011, n. 5, stabilisce che *«il piano adottato, acquisiti i pareri obbligatori ed il parere di cui al comma 7 dell'articolo 2, è trasmesso al competente organo consiliare che lo approva, tenendo conto di eventuali osservazioni accoglibili, comprese quelle dell'amministrazione provinciale o regionale e dei pareri e degli atti di cui al comma 4, o lo restituisce alla Giunta per la rielaborazione, nel termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento degli atti al Consiglio comunale a pena di decadenza del piano adottato»*;

- che, con nota commissariale in data 22.10.2013, prot. n. 24505, questo ente chiedeva alla Regione Campania un parere sulla perdurante validità del PUC alla luce dell'art. 3 cit., al fine di poter in seguito adottare i relativi provvedimenti;

- che con nota in data 20.12.2013, prot. n. 881584, la Regione Campania–Direzione Generale per il Governo del Territorio, rispondeva al quesito precisando che *«circa i richiamati effetti del Piano Urbanistico Comunale si precisa che, ai sensi del comma 1, dell'art. 3 del medesimo Regolamento, dall'adozione del piano scattano le norme di salvaguardia, definite in 12 mesi dall'art. 10 della L.R. n. 16/04, e che non sono previsti dal medesimo Regolamento altri termini perentori, se non quelli indicati dal comma 5 dell'art. 3»*;

- che in data 17.02.2014 si insediava il Commissario Straordinario, Prefetto dott. Giuseppe Mario Scalia, a seguito delle trasferimento ad altro incarico del precedente Commissario Pref. dott. Vittorio Zappalorto;

- che il neo Commissario Straordinario chiedeva al Responsabile del Settore IV per le vie brevi, una relazione sullo stato del procedimento e sulle misure da adottare per garantire al territorio comunale la necessaria disciplina urbanistica. Al contempo, con le medesime modalità, invitava il Responsabile del Settore IV a definire le istanze di riclassificazione onde evitare nomine ed insediamenti di commissari *ad acta*;

- che ne conseguiva, innanzitutto, la conclusione dei procedimenti ancora in corso di imminente scadenza;

- che con nota in data 20.2.2014, prot. n. 3756, il Responsabile del Settore IV presentava la propria relazione nella quale si concludeva nel senso che *«fermo restando quanto prescritto dall'art 3 comma 5, a parere dello scrivente, l'Amministrazione Commissariale potrà procedere alternativamente:*

1) *adeguare il PUC alla Deliberazione di G.P. n. 858/2012*

2) *procedere ad una riclassificazione redigendo una variante al PRG vigente»*;

- che con la stessa nota il Responsabile del Settore IV chiedeva l'adozione di un atto di indirizzo che chiarisse l'*iter* da seguire;

- che con successiva nota in data 10/03/2014 Prot.Gen. 5070, il Responsabile del Settore IV, a seguito di ulteriore richiesta di quest'organo, precisava che *«volendo aderire alle prescrizioni della Provincia e*

lasciando inalterata la zonizzazione di cui al PUC adottato dal Comune di Marigliano si avrebbero, per le zone residenziali B e C, degli indici di fabbricabilità e rapporti di copertura molto bassi tali da consentire una edificabilità molto ridotta o addirittura nulla. Pertanto il PUC dovrebbe essere completamente rielaborato anche con una diversa zonizzazione del territorio».

#### **Ritenuto:**

- che non può, pertanto, procedersi ad una approvazione del PUC adottato con delibera di G.M. in data in data 8.3.2012, n. 19, sia perché permangono, anche dopo la risposta della Regione Campania in data 22.10.2013, prot. n. 24505, i dubbi sulla possibilità di approvarlo alla luce di quanto disposto dall'art. 3 del Regolamento regionale in data 4.8.2011, n. 5, sia perché, data l'entità dei rilievi di non coerenza formulati dalla Provincia di Napoli con la delibera di G.P. in data 21.12.2012, n. 858, il P.U.C. deve essere sottoposto o ad un adeguamento alla predetta delibera di G.P. o ad una variante (cfr. relazione del Responsabile del Settore IV in data 20.2.2014, prot. n. 3756);

- che, tuttavia, con successiva nota in data 10/03/2014, lo stesso Responsabile del Settore IV chiariva che volendo lasciare inalterate le zonizzazioni del PUC – presupposto per procedere ad un mero adeguamento o ad una variante del PUC che recepisca i rilievi di non coerenza espressi dalla Provincia di Napoli – occorre procedere ad una completa rielaborazione del Piano;

- necessario riprendere il procedimento di formazione del PUC in modo da consentire, in tale sede appropriata, sia la soluzione delle problematiche emerse in sede di dichiarazione provinciale di non coerenza del Piano, sia la classificazione delle aree ancora prive di classificazione urbanistica;

- necessario ridisciplinare la formazione dell'Ufficio di Piano così come prevista dalla delibera di G.M. in data 26.11.2009, n. 40, stante il venir meno della figura del Direttore Generale;

- necessario, per raggiungere gli obiettivi suddetti, incaricare l'ufficio di piano coordinato dal responsabile IV di predisporre tutti gli atti necessari per la rielaborazione del PUC seguendo l'indirizzo di redigere un Piano che sia coerente agli strumenti sovra comunali e non incorra nuovamente in una dichiarazione di non coerenza ai sensi dell'art. 3 del Regolamento regionale n. 5/2013. In particolare, e comunque a titolo esemplificativo, che risponda ai seguenti principi:

a) utilizzo dei dati Istat per il dimensionamento del PUC. Qualora questi ultimi richiedessero una modifica, procedere alle necessarie correzioni presso il competente ente;

b) corretta determinazione del numero di abitanti programmato, del numero medio di componenti per famiglia, del fabbisogno di alloggi aggiuntivo, delle abitazioni disponibili alla data di elaborazione del PUC, del futuro fabbisogno di abitazioni;

c) corretta determinazione di dotazione di *standards* urbanistici ai sensi del d.M. 1444/68;

d) corretta individuazione delle ipotesi di espansione urbana, tenendo particolarmente conto della salvaguardia delle aree a destinazione agricola;

- che, qualora i tempi di adozione del PUC risultassero non compatibili con quelli di urgenza per la attribuzione di una disciplina urbanistica per le zone bianche, procedere ad una variante-stralcio dello strumento urbanistico vigente che interessi le predette aree. In tal caso sarà però necessario che essa sia coerente con il PUC nel suo disegno complessivo e quindi risulti perfettamente integrabile con quello strumento una volta che esso, riferito all'intero territorio comunale, sarà adottato e approvato.

#### **Viste**

- la L. 1150/42;

- il d.M. 1444/68;

- la L. Reg. 16/2004;

- il Regolamento regionale 5/2013

**delibera**

1. Ribadire l'assoluta necessità di dotare, con urgenza, anche per evitare il rischio di commissariamenti, il territorio comunale ancora soggetto alla disciplina delle zone bianche di una disciplina urbanistica compiuta, che sia coerente ed integrabile con quella dell'intero territorio comunale;
2. ribadire la necessità di rispondere alle istanze di classificazione urbanistica concludendo i relativi procedimenti mediante la tempestiva presentazione delle proposte di deliberazione da sottoporre all'approvazione del competente organo, e di evitare la nomina e l'insediamento di commissario *ad acta*;
3. procedere alla redazione di un PUC che, in linea per quanto possibile con quello adottato con delibera di G.M. in data 8.3.2012, n. 19, recepisca i rilievi formulati dalla Provincia di Napoli con deliberazione in data 21.12.2012, n. 858, tra i quali, a titolo esemplificativo:
  - a) utilizzo dei dati Istat per il dimensionamento del PUC. Qualora questi ultimi richiedessero una modifica, procedere alle necessarie correzioni presso il competente ente;
  - b) corretta determinazione del numero di abitanti programmato, del numero medio di componenti per famiglia, del fabbisogno di alloggi aggiuntivo, delle abitazioni disponibili alla data di elaborazione del PUC, del futuro fabbisogno di abitazioni;
  - c) corretta determinazione di dotazione di standards urbanistici ai sensi del d.M. 1444/68;
  - d) corretta individuazione delle ipotesi di espansione urbana, tenendo particolarmente conto della salvaguardia delle aree a destinazione agricola;
4. costituire l'Ufficio di Piano costituito da come da delibera di G.M. in data 26.11.2009, n. 40 con l'esclusione del direttore generale e coordinato dal responsabile settore IV ing Andrea Ciccarelli ;
5. incaricare il Responsabile del Settore IV dell'adozione degli atti necessari a dare esecuzione alla presente delibera.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
Dott. Giuseppe Mario Scalia