



**COMUNE DI CERASO**  
(Provincia di Salerno)

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE**

DEL VERBALE DI

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 097 DEL 19 NOVEMBRE 2020**

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO COMUNALE DI CERASO IN ITINERE  
- NECESSITÀ DI RIELABORAZIONE PARZIALE. INDIRIZZI AL  
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO. -**

L'anno **DUEMILAVENTI** il giorno **DICIANNOVE** del mese di **NOVEMBRE** alle ore **18:00** nella Casa Comunale, legalmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale, sotto la Presidenza del Sindaco: **Avv. Gennaro MAIONE**

All'appello nominale, risultano presenti:

- |                         |                 |    |
|-------------------------|-----------------|----|
| <b>1) SINDACO:</b>      | Gennaro MAIONE  | SI |
| <b>2) VICE SINDACO:</b> | Pamela FERRARA  | SI |
| <b>3) ASSESSORE:</b>    | Aniello CROCAMO | SI |

Assiste ai lavori della Giunta, il Segretario Comunale, **dott. Claudio FIERRO**, che redige il presente verbale.

**IL PRESIDENTE**

Constatato il numero legale degli intervenuti, **dichiara** aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto.

**LA GIUNTA COMUNALE**

**VISTO** il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 recante approvazione del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali;

## PREMESSA

Il Piano Urbanistico Comunale in itinere è stato adottato dal Comune di Ceraso con Deliberazione della Giunta Comunale n. 33 del 21/04/2016; con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 95 del 15/12/2016, furono esaminate le osservazioni prodotte in seguito alla pubblicazione del PUC adottato; in seguito, sono stati acquisiti tutti i pareri prescritti dalla vigente normativa e, in data 25/09/2018, il PUC è stato trasmesso alla Provincia di Salerno per la verifica della coerenza dello strumento in formazione alle strategie a scala sovra comunale individuate dall'Amministrazione Provinciale, anche in riferimento al proprio Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) vigente, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 5 del 04.08.2011 di attuazione della legge regionale n. 16/2004 per il governo del territorio della Regione Campania.

**PRESO ATTO** che, dopo numerose interlocuzioni ed alcuni incontri presso la Provincia di Salerno, il Responsabile del Settore Pianificazione Strategica e Sistemi Culturali ha evidenziato, con nota prot. PSA 202000068168 dell'11/09/2020, alcune criticità che sono di ostacolo al rilascio del parere di competenza; in particolare, il Responsabile del suddetto Settore provinciale ha preannunciato l'emissione di un decreto di non coerenza del PUC trasmesso alle strategie a scala sovra comunale individuate dall'amministrazione provinciale anche in riferimento al proprio piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) vigente, facendo rilevare quanto segue:

1. *Con riferimento al dimensionamento delle aree produttive e delle aree destinate ad attività terziarie si precisa che ai sensi dell'art. 127 delle NTA del PTCP, i Comuni sono tenuti a:*
  - a) *esaminare la domanda di aree produttive da parte di aziende, da raccogliere anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da associazioni industriali e BIC;*
  - b) *verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili in aree PIP esistenti;*
  - c) *analizzare il patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiari e territoriali) con destinazione produttiva, valutando l'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dimesso, e verificando i motivi della non utilizzazione.*

*Inoltre ai sensi dell'art. 128 delle NTA del PTCP, in merito al dimensionamento del terziario i Comuni devono (tenere conto):*

  - a) *della consistenza attuale e delle dinamiche dell'ultimo decennio – in termini di unità locali e addetti – dei diversi comparti di attività, eventualmente articolata per ambiti subcomunali; per le attività turistiche, analisi decennale dei flussi turistici (arrivi e presenze) e calcolo dei coefficienti di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria;*
  - b) *del patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiari e territoriali) con destinazione non residenziale e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione;*
  - c) *della stima del fabbisogno aggiuntivo di spazi per le attività terziarie da condursi sulla base delle precedenti analisi, delle previsioni di crescita dell'occupazione terziarie e sulla base di documentati programmi di promozione e di investimento”.*

*Non è possibile, pertanto, rinviare ad una fase successiva all'approvazione la verifica del dimensionamento di dette aree.*
  2. *In merito al dimensionamento dei carichi insediativi, fermo restando la quota dei 70 alloggi stabiliti in sede di conferenza d'ambito, il PTCP precisa, come noto, che “Nella redazione dei PUC, per ciò che attiene la valutazione dell'offerta abitativa, il dimensionamento dovrà tenere conto del bilancio di attuazione dello strumento urbanistico previgente. Del dimensionamento fa infatti parte il residuo non attuato del piano pre-vigente del quale deve essere effettuata una accurata valutazione, sulla base della stima del numero di alloggi convenzionali realizzabili con il completamento della sua attuazione, considerando le zone di completamento, le zone di espansione e una stima delle potenzialità residue degli interventi di recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente”. Il PUC di Ceraso individua ambiti urbani consolidati e da consolidare o completare in cui è consentito l'intervento edilizio diretto, ivi compresa la possibilità del recupero dei sottotetti, nonché un'area di trasformabilità per l'edilizia sociale già in fase di attuazione. Il numero di alloggi corrispondenti a tali attuazioni*

non è stato indicato nel dimensionamento complessivo, laddove vengono solo indicati gli alloggi da realizzare mediante POC.

3. *Ai sensi dell'art. 126 delle NTA del PTCP "i Comuni nella redazione dei PUC dovranno calcolare il complessivo fabbisogno di spazi pubblici e di uso collettivo sulla base delle previsioni demografiche di cui al precedente Capo I, adottando gli standard urbanistici minimi ai sensi della normativa vigente. Tale fabbisogno va articolato nella quota che può considerarsi soddisfatta in rapporto alle attrezzature pubbliche esistenti, alla quota di fabbisogno corrispondente all'eventuale incremento di popolazione previsto ed alla eventuale quota di fabbisogno pregresso." Ciò posto, dalla relazione tecnica del PUC si evince che il Comune di Ceraso ha un fabbisogno di standard progressivi riferito alla popolazione residente da soddisfare al fine del raggiungimento delle quantità minime previste dalla Norma. Posto che la tabella relativa al calcolo del fabbisogno individua quantità riferibili alla popolazione residente, non a quella insediabile, è necessario chiarire la coerenza tra la previsione di un aumento demografico di soli 24 abitanti (derivanti dalla differenza tra la popolazione prevista per il decennio di validità del piano e la popolazione residente) a fronte del numero di nuovi alloggi previsti dal Piano. A tal proposito si evidenzia che lo standard residenziale individuato nelle aree di trasformabilità ATI non sono sufficienti nemmeno a recuperare la quota di standard pregressa così come calcolata nelle tabelle della relazione di piano.*
4. *Relativamente agli ambiti di trasformazione per attività commerciali (ATC) è stato previsto uno standard pari al 10% della superficie territoriale. Ciò risulta in contrasto con l'art. 5 del DM.1444/68 laddove è espressamente indicato che "nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765)".*
5. *Non è stato prodotto un elaborato specifico contenente la specificazione e il dettaglio della rete ecologica provinciale come previsto dal capo II bis delle NTA del vigente PTCP.*
6. *L'iter di formazione degli Atti di Programmazione degli Interventi, è stabilito dall'art. 25 della LR 16/2004 che stabilisce, tra l'altro, che "gli atti di programmazione degli interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla legge 28 gennaio 1977, n. 10, articolo 13, e dalla legge regionale 28 novembre 2001, n. 19, articolo 5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale".*
7. *Ai fini dell'insediamento degli esercizi commerciali all'interno degli ambiti consolidati è necessario verificare la superficie di vendita consentita nel rispetto delle dimensioni previste per gli esercizi di vicinato dalla vigente Legge Regionale anche con riferimento allo standard a parcheggio conseguente.*
8. *Il parere dell'autorità di bacino contiene talune prescrizioni che devono essere recepite negli elaborati del PUC. Il Comune valuti le eventuali modifiche conseguenti e la necessità, laddove ravvisata, di una riadozione qualora tali modifiche comportino uno stravolgimento del piano adottato e pubblicato.*

**VISTO** che, alla luce di queste criticità, si evidenzia la necessità di procedere alla rielaborazione di una parte degli elaborati costitutivi del Piano Operativo (POC) e di alcuni elaborati del Piano Strutturale;

**CONSIDERATO** che, dalla necessaria rielaborazione dei suddetti elaborati, discende l'obbligo di procedere alla successiva riadozione del PUC da parte della Giunta Comunale ed alla riedizione di tutti gli adempimenti partecipativi consequenziali previsti dalla normativa sul procedimento di formazione degli strumenti urbanistici, quali la pubblicazione all'Albo e sul Burc, con la riapertura dei termini per la presentazione e l'esame di eventuali osservazioni presentate quanti interessati al procedimento, l'acquisizione dei pareri sul Piano adottato, la trasmissione dello strumento urbanistico alla Provincia per ottenere la verifica di conformità del PUC alle strategie a scala sovra comunale ed al PTCP, prima di poter approdare alla definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;

**VISTO** che occorre indirizzare il Rup per il conferimento dell'incarico professionale per la rielaborazione resasi necessaria secondo quanto emerso in base all'esame svolto da parte della Provincia di Salerno sul PUC trasmesso;

**RITENUTO** che il Responsabile del Procedimento debba negoziare l'incarico con il professionista ponendo attenzione non solo alle condizioni economiche, ma soprattutto alle condizioni temporali per la redazione di tutti gli elaborati necessari, in modo da garantire che entro il prossimo anno si arrivi alla

definitiva stesura del nuovo strumento urbanistico da poter approvare in Consiglio Comunale e subordinare il pagamento dei corrispettivi al rispetto dei termini convenuti, stabilendo che solo a prestazione completata in seguito ad acquisizione di tutti i pareri e gli atti di assenso comunque denominati, compreso quello della Provincia di Salerno, il compenso divenga esigibile e possa essere richiesto dall'incaricato;

**RITENUTO** non necessario acquisire i pareri dei responsabili dei servizi interessati, poiché il presente atto assume valore di mero indirizzo politico amministrativo ai sensi dell'art. 49 del Tuel;

**CON VOTAZIONE UNANIME,**

**DELIBERA di**

**INDIRIZZARE** il Responsabile del Procedimento di formazione del Piano Urbanistico del Comune di Ceraso, arch. Domenico Conti, perché provveda, per tutti i motivi riportati in premessa:

- ad acquisire la prestazione professionale per la rielaborazione del Piano, conferendo il relativo incarico esterno nel rispetto della vigente normativa;
- a prevedere nella convenzione da stipulare, tra le prestazioni esigibili dal professionista incaricato, tutte le attività e le rielaborazioni necessarie a conformare gli elaborati del Puc anche a successive richieste di adeguamento, alle prescrizioni ed ai pareri degli enti partecipanti al procedimento di formazione dello strumento urbanistico, senza possibilità di ulteriore aggiornamento del corrispettivo, anche per quelle prestazioni che si rendessero necessarie per la presentazione del PUC al Consiglio Comunale per l'approvazione finale;
- ad allegare alla medesima convenzione un cronoprogramma dove siano contingentati i tempi di realizzazione e fissati termini precisi per l'adempimento di tutte le prestazioni necessarie, che garantiscano al Comune di trovarsi nelle condizioni di poter approvare il nuovo strumento urbanistico, entro il prossimo anno 2021;
- a predisporre idonee procedure per il monitoraggio del rispetto delle tempistiche convenute e dello stato di avanzamento del procedimento;
- a stabilire che il corrispettivo pattuito si renderà esigibile solo alla conclusione del procedimento di formazione del PUC, facendola coincidere con il conseguimento di tutti i pareri che permettono l'approvazione definitiva dello strumento urbanistico da parte del Consiglio Comunale.

**DARE ATTO** che i corrispettivi per la rielaborazione del PUC, nella misura a determinarsi in rapporto alle residue attività da espletare, dovranno essere previsti e stanziati nel prossimo bilancio di previsione finanziario 2021/2023, fermo restando che l'esigibilità del compenso sarà ricollegata alla conclusione del procedimento di formazione del Piano, nei termini sopra precisati;

**TRASMETTERE** il presente deliberato al Rup per il PUC, arch. Domenico Conti, per l'esecuzione ed al responsabile del servizio finanziario per conoscenza e per quanto di eventuale competenza.

**Con separata votazione e sempre all'unanimità, la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi del IV comma dell'art. 134 del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267**

Il verbale della deliberazione di **G.C. n. 097 del 19 novembre 2020**, che precede, previa lettura e conferma, viene sottoscritto come in appresso.

**f.to** IL PRESIDENTE  
avv. Gennaro MAIONE

**f.to** IL SEGRETARIO  
dott. Claudio FIERRO

---

La deliberazione di **G.C. n. 097 del 19 novembre 2020**:

- sarà affissa all'Albo Pretorio on\_line del Comune di Ceraso per la sua prescritta pubblicazione della durata di **15** giorni consecutivi;
- sarà comunicata ai Capigruppo con apposita nota di trasmissione.

---

Questo esemplare è una **Copia Conforme dell'Originale** del verbale della deliberazione n. **097 del 19 novembre 2020** approvata dalla Giunta Comunale ed è rilasciato in carta semplice, per uso amministrativo e per gli altri usi consentiti dalla legge.

Ceraso, **28/12/2020**



IL SEGRETARIO COMUNALE

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Segretario Comunale

#### **ATTESTA CHE**

- La presente deliberazione diventerà/è divenuta esecutiva il giorno \_\_\_\_\_, con il decorso del termine previsto dall'art. 134, comma 3, del T.U.E.L.
- La deliberazione di **G.C. n. 097 del 19 novembre 2020** è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U.E.L.

Ceraso, **28/12/2020**



IL SEGRETARIO COMUNALE