



N° PAP-04443-2024

Il presente atto viene affisso all'Albo  
Pretorio on-line  
dal 13/12/2024 al 28/12/2024

L'incaricato della pubblicazione  
MICHELA DI SALVATORE

# Città di Ercolano

Città Metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 155/2024 del 12/12/2024

**OGGETTO:** "Verifica quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - Art.172, comma 1, lettera b), D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e smi - Provvedimenti - I.E."

Il giorno 12/12/2024 alle ore 12:35, in Ercolano e nella sede del Palazzo Comunale, si è riunita la Giunta Comunale in modalità mista, per l'approvazione della proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

CIRO BUONAJUTO  
LUIGI LUCIANI  
GIOACCHINO ACAMPORA  
MARIARCA CASCONI  
ANNA GIULIANO  
LUCIO PERONE  
CARMELINA SAULINO  
NUNZIO SPINA

PRESENTI	ASSENTI
P*	
P	
P	
P*	
P*	
P*	
P	
P	

\*presente da remoto in collegamento videoconferenza

Presenti: 8 Assenti: 0

Assiste: LUIGI VOSA - Segretario Generale

Presiede: CIRO BUONAJUTO - Sindaco

Identificati "a video" i partecipanti collegati telematicamente da parte del Segretario Comunale, attestato sempre da quest'ultimo che la qualità del segnale permette di udire in modo chiaro e distinto la voce di ogni partecipante ed accertato che tutti i componenti presenti hanno dichiarato espressamente che il collegamento internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta.

Verificato il numero legale, CIRO BUONAJUTO - Sindaco, invita a deliberare sulla proposta di deliberazione all'oggetto, sulla quale i Dirigenti dei servizi interessati hanno espresso i pareri richiesti ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

**Esito: Approvata con immediata esecutività**

Documento di consultazione

## LA GIUNTA

- VISTA la proposta di deliberazione sopra riportata avente ad oggetto: ““Verifica quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - Art.172, comma 1, lettera b), D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e smi – Provvedimenti -.”
- ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica e contabile (se dovuto), resi ai sensi dell’art. 49 D.Lgs. n. 267/2000;
- DATO ATTO che con la sottoscrizione del presente verbale da parte del Segretario verbalizzante, salvo non risultino espresse osservazioni in merito, è attestata la conformità alle leggi dell'azione amministrativa, ai sensi e nei limiti dell'art. 50 comma 2 dello Statuto;
- RITENUTO di dover procedere in merito;
- CON VOTI unanimi favorevolmente espressi resi nei modi e nei termini di legge;

## DELIBERA

- 1) Di approvare la sopra riportata proposta di deliberazione avente ad oggetto: ““Verifica quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - Art.172, comma 1, lettera b), D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e smi - Provvedimenti -.”
- 2) Di dichiarare la presente deliberazione urgente e previa apposita e distinta votazione, con voto favorevole unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000.

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Settore proponente: VI Gestione del territorio - Urbanistica

Dirigente f.f. (Decreto Sindacale n.104/2024): arch. Emanuela Punzo

Assessore competente: ing. Gioacchino Acampora

Oggetto: "Verifica quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - Art.172, comma 1, lettera b), D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e smi - Provvedimenti - I.E."

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

L'art. 16, comma 1, del Decreto-legge 22.12.81, n. 786, convertito con modificazioni dalla Legge 26 febbraio 1982, n. 51, e successive modificazioni, stabilisce che: *"i comuni sono tenuti ad evidenziare con particolari annotazioni gli stanziamenti di bilancio relativi all'acquisizione, urbanizzazione, alienazione e concessione in diritto di superficie di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457"*.

L'art. 14 del D.L. n. 55 del 28.02.83, convertito con modificazioni dalla Legge n. 131 del 26.04.83 dispone che: *"i comuni provvedono annualmente con deliberazione, prima della deliberazione del bilancio, a verificare la quantità e la qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie ai sensi delle leggi 18 aprile 1962; n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere cedute in proprietà o in diritto di superficie. Con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato"*.

L'art. 1, comma 746, della Legge n. 160 del 2019, dispone che: *"per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato. Per i terreni agricoli, nonché per quelli non coltivati, il valore è costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare del reddito dominicale risultante in catasto, vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento ai sensi dell'articolo 3, comma 51, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, un moltiplicatore pari a 135"*.

I comuni, ai sensi dell'art. 1, comma 777, lett. d), della Legge 27 dicembre 2019, n. 160, *"Ferme restando le facoltà di regolamentazione del tributo di cui all'articolo 52 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446, ... omissis ... possono con proprio regolamento: determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati all'obiettivo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso"*.

L'art. 172, comma 1, lett. b), del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e smi, stabilisce che al bilancio di previsione sono allegati i documenti previsti dall'art. 11, comma 3, del D. Lgs. n. 118/2011 e smi, tra cui la *"la deliberazione, da adottarsi annualmente prima dell'approvazione del bilancio, con la quale i comuni verificano la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167, 22 ottobre 1971, n. 865, e 5 agosto 1978, n. 457, che potranno essere ceduti in proprietà od in diritto di superficie; con la stessa deliberazione i comuni stabiliscono il prezzo di cessione per ciascun tipo di area o di fabbricato"*.

La situazione urbanistica/vincolistica del Comune di Ercolano è la seguente:

- il previgente P.R.G., del Comune di Ercolano è stato approvato con decreto del P.R.G.C. n 2376 del 14.05.1975, pubblicato sulla G.U. n. 177 del 05.07.1975;
- il P.E.E.P. Comprensorio Caprile è stato approvato con decreto del Provveditore OO.PP. della Campania n. 59336 del 14.06.1975;

- il P.E.E.P. Comprensorio Cupa Patacca è stato approvato con decreto P.G.R. Campania n 2799 del 14.06.1976;
- il P.E.E.P. Comprensorio Fosso grande è stato approvato con decreto P.G.R. Campania n 4392 del 17.11.1977;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 19.12.2019;
- il Piano Urbanistico Comunale (PUC) - parte strutturale - è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22.07.2020;
- l'intero territorio del Comune di Ercolano è sottoposto alle norme e prescrizioni del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 e smi, in virtù dei DD.MM. 17.08.1961 e 28.03.1985 (pubblicati rispettivamente in GG.UU. n. 212 del 28.08.1961 e n. 98 del 26.04.1985), con i quali è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- l'intero territorio del Comune di Ercolano rientra nella Zona a Rischio Vulcanico dell'Area Vesuviana, ai sensi della L.R. della Campania n. 21 del 10.12.2003 (pubblicata sul B.U.R. Campania n. 59 del 15.12.2003) e smi, ed è sottoposto ai vincoli ed alla disciplina riportata nella stessa legge regionale;
- per l'intero territorio del Comune di Ercolano si applicano le disposizioni e la disciplina del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con Decreto del Ministro per i BB.AA.CC. 04.07.2002, pubblicato in G.U. - Serie generale - n. 219 del 18.09.2002, il quale, tra l'altro, stabilisce, che:

▪ **Art. 6 - Norme e disposizioni generali per tutte le zone:**

1. *Il Piano detta norme per ognuna delle singole zone specificate nel successivo Titolo II. Le sottoelencate disposizioni generali sono valide per tutte le zone.*

... omissis ...

3. *È vietata l'impermeabilizzazione delle aree scoperte, ad esclusione delle strade pubbliche già asfaltate e di quelle da realizzare compatibilmente con le norme delle singole zone;*

... omissis ...

9. *Per gli immobili di cui al punto 3 dell'art.1 della legge 29 giugno 1939 n.1497 valgono le seguenti prescrizioni: Tutti i materiali ed i colori delle parti esterne degli edifici devono essere compatibili con il decoro ambientale; i canali pluviali a vista dagli spazi pubblici, le gronde di raccolta e displuvio e ogni altra tubatura o condotto a vista devono essere realizzate o sostituite con elementi di lamiera zincata o di rame; le canalizzazioni di impianti tecnici devono essere collocate sotto traccia; le ringhiere corrimano, grate e cancelli di ogni tipo, visibili all'esterno, devono essere realizzati in ferro battuto o lavorato. È vietato l'uso di alluminio anodizzato.*

... omissis ...

13. *Le pavimentazioni delle aree scoperte, di pertinenza degli edifici, o comunque di spazi non edificati, devono escludere la impermeabilizzazione, utilizzando materiali che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche.*

▪ **Art. 9 - Interventi consentiti per tutte le zone:**

1 *Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e di risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia (da prevedersi limitatamente agli immobili di cui al punto 6 dell'art.7 della presente normativa), che dovranno puntare alla riqualificazione dell'edilizia recente senza comportare alcun incremento delle volumetrie esistenti; interventi per la demolizione e ricostruzione in situ, finanziati ai sensi della legge 219/81, per gli immobili danneggiati dagli eventi sismici del 1980 e 1981.*

... omissis ...

7. *Interventi per la recinzione dei fondi agricoli, delle aree libere e delle aree edificate secondo le sottoelencate modalità:*

- *per le aree agricole, i boschi, gli incolti, le aree di macchia possono realizzarsi recinzioni con filo metallico e pali in legno, ovvero con siepi ed arbusti. di essenze tipiche del luogo, sempre che non ostacolino le libere visuali;*

... omissis ...

- il territorio del Comune di Ercolano è interessato anche dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, redatto dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale ed adottato con Delibera di Comitato Istituzionale n. 1 del 23 febbraio 2015, ed è sottoposto alle disposizioni e disciplina dello stesso piano;
- l'intero territorio comunale ricade in zona sottoposta a vico sismico legge n. 64/74 e smi e D.P.C.M. 3274/2003 e per lo stesso non risulta presente agli atti alcuna autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 380/01, della L R n.9/1983 e del regolamento n. 4/2010;
- l'intero territorio del Comune di Ercolano, in virtù della delibera di G.R. della Campania n. 5447 del 07.11.2002, risulta Classificato Sismico con grado n. 2;

Allo stato, la quasi totalità delle aree rientranti nei citati P.E.E.P. risultano assegnate e che su di esse si è proceduto alla costruzione di alloggi destinati a "residenza".

Per quanto innanzi riportato, in merito alla situazione urbanistica/vincolistica del Comune di Ercolano, le restanti aree non assegnate e/o non ancora oggetto di edificazione non possono essere dichiarate edificabili ai sensi delle vigenti norme:

- Legge del 08.08.1985, n. 431 e smi,
- Decreto Ministero dei Beni Ambientali e Culturali 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. - Serie Generale - n. 219 del 19.09.2002 (Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani),
- Legge Regione Campania del 10 Dicembre 2003, n. 21 smi, pubblicata sul B.U.R. Campania n. 59 del 15 Dicembre 2003 (cd legge sulla "zona rossa").

In definitiva, per l'anno 2025, il Comune di Ercolano non ha in proprietà aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167 e smi, 22 ottobre 1971, n. 865 e smi, e 5 agosto 1978, n. 457 e smi, che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie, così come previsto dall'art. 172, comma 1, lettera b), del Decreto legislativo n. 267/2000 e smi.

Si rende la presente istruttoria, per le decisioni che la Giunta Municipale vorrà assumere.

**Si attesta:**

che l'adozione del presente atto avviene nel pieno rispetto della regolarità e correttezza amministrativa;

che l'istruttoria compiuta e i documenti citati sono detenuti dall'ufficio.

Ercolano, 2.12.2024

Il Funzionario Istruttore EQ  
arch. Valentina Ascione

Documento di consultazione

## IL DIRIGENTE F.F. DEL SETTORE VI

**LETTA** la relazione istruttoria che precede, a firma dell' arch. Valentina Ascione, Funzionario EQ del Settore VI Servizio Urbanistica-Edilizia-antiabusivismo e condono edilizio.

### VISTI

- il previgente P.R.G., del Comune di Ercolano è stato approvato con decreto del P.R.G.C. n 2376 del 14.05.1975, pubblicato sulla G.U. n. 177 del 05.07.1975;
- il P.E.E.P. Comprensorio Caprile è stato approvato con decreto del Provveditore OO.PP. della Campania n. 59336 del 14.06.1975;
- il P.E.E.P. Comprensorio Cupa Patacca è stato approvato con decreto P.G.R. Campania n 2799 del 14.06.1976;
- il P.E.E.P. Comprensorio Fosso grande è stato approvato con decreto P.G.R. Campania n 4392 del 17.11.1977;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 19.12.2019;
- il Piano Urbanistico Comunale (PUC) - parte strutturale - è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 22.07.2020;
- la Legge del 08.08.1985, n. 431 e smi,
- il Decreto Ministero dei Beni Ambientali e Culturali 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. - Serie Generale - n. 219 del 19.09.2002 (Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani),
- la Legge Regione Campania del 10 Dicembre 2003, n. 21 smi, pubblicata sul B.U.R. Campania n. 59 del 15 Dicembre 2003 (cd legge sulla "zona rossa").

**VISTO**, altresì, il T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli EE.LL., di cui al D. Lgs. 267/2000 e smi ed in particolare l'art. 172, comma 1 lettera b).

**OSSERVATO** che bisogna adempiere all'obbligo dettato dall'art.172, comma 1, lettera b), del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e smi;

**DATO ATTO** che sulla proposta, così come formulata, sono stati espressi i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile di cui all'art.49 comma 1 del vigente T.U.EE.LL..

### PROPONE

Alla Giunta Municipale di approvare la presente proposta avente ad oggetto di deliberazione: *"Verifica quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - Art.172, comma 1, lettera b), D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e smi - Provvedimenti - I.E."* - con il seguente dispositivo:

- 1) APPROVARE** e ritenere parte integrante quanto riportato in narrativa, che qui si intende integralmente trascritto, della presente proposta, redatta dal VI Settore Gestione del territorio - servizio Urbanistica in data 2.12.2024, e, conseguentemente, dare atto che per l'anno 2025, il Comune non possiede aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - ai sensi delle leggi ai sensi delle leggi 18 aprile 1962, n. 167 e smi, 22 ottobre 1971, n. 865 e smi, e 5 agosto 1978, n. 457 e smi - che potranno essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie, così come previsto dall'art. 172, comma 1, lettera b), del D. Lgs. n. 267/2000 e smi.
- 2) DARE ATTO** che:
  - il P.E.E.P. Comprensorio Caprile è stato approvato con decreto del Provveditore OO.PP. della Campania n. 59336 del 14.06.1975;
  - il P.E.E.P. Comprensorio Cupa Patacca è stato approvato con decreto P.G.R. Campania n 2799 del 14.06.1976;
  - il P.E.E.P. Comprensorio Fossogrande è stato approvato con decreto P.G.R. Campania n 4392 del 17.11.1977;
  - il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 19.12.2019.
- 3) DARE ATTO**, altresì, che:
  - allo stato, la quasi totalità delle aree rientranti nei citati P.E.E.P. risultano assegnate e che su di esse si è proceduto alla costruzione di alloggi destinati a "residenza";
  - le restanti aree non assegnate e/o non ancora oggetto di edificazione non possono essere dichiarate edificabili ai sensi delle vigenti norme:
    - Legge del 08.08.1985, n. 431 e smi,
    - Decreto Ministero dei Beni Ambientali e Culturali 04.07.2002, pubblicato sulla G.U. - Serie Generale - n. 219 del

19.09.2002 (Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani),

- Legge Regione Campania del 10 Dicembre 2003, n. 21, pubblicata sul B.U.R. Campania n. 59 del 15 Dicembre 2003 (cd legge sulla "zona rossa").

- 4) **DARE ATTO** che sul presente atto sono stati espressi i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile di cui all'art.49, comma 1, del vigente T.U.EE.LL..
- 5) **TRASMETTERE** la presente ai Dirigenti dei Settori competenti demandando agli stessi l'adozione di tutti i provvedimenti consequenziali derivanti dall'approvazione del presente atto.
- 6) **DICHIARARE**, il presente atto, stante l'urgenza dell'adozione del medesimo prima dell'approvazione del Bilancio di previsione 2025, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e smi.

Ercolano, lì 2.12.2024

il f.f. Dirigente del Settore VI  
Decreto Sindacale n.104 del 14/11/2024  
Arch. Emanuela Punzo

Documento di consultazione





# Città di Ercolano

Città Metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** “Verifica quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - Art.172, comma 1, lettera b), D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e smi - Provvedimenti - I.E.”

Il Dirigente del SETTORE VI - GESTIONE DEL TERRITORIO a norma degli art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- in ordine alla regolarità tecnica del presente atto ed attesta la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa
- attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario

Note:

Ercolano, 10/12/2024



# Città di Ercolano

Città Metropolitana di Napoli

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** “Verifica quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie - Art.172, comma 1, lettera b), D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e smi - Provvedimenti - I.E.”

Il Dirigente del SETTORE IV - RISORSE E PATRIMONIO a norma degli art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D.Lgs. 267/2000, introdotto con D.L. n. 174/2012, convertito in legge n. 213/2012, sulla proposta di deliberazione in oggetto:

- in ordine alla regolarità contabile, esprime il seguente parere: FAVOREVOLE
- attesta, altresì, che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo allo scrivente firmatario in relazione al presente atto

Note:

Ercolano, 10/12/2024

Letto, confermato e sottoscritto.

Sindaco  
CIRO BUONAJUTO

Segretario Generale  
LUIGI VOSA

---

### **ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'articolo 124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 per 15 giorni consecutivi.

Ercolano, 12/12/2024

---

### **ATTESTAZIONE DI ESECUTIVITA'**

Visti gli atti d'ufficio si attesta che la presente deliberazione:

- E' divenuta esecutiva il giorno 12/12/2024, essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile (Art 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000).