

COMUNE DI SAN GENNARO VESUVIANO

Città Metropolitana di Napoli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.	38
Del	30/09/2025

OGGETTO	Adozione di Variante al PRG del Comune di San Gennaro Vesuviano, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011, dei lotti censiti in catasto al foglio 1 particelle 766 e 767 per la realizzazione in ampliamento di una preesistente struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio, richiesta ai sensi dell'art. 10 comma 6 della L. 104/1992. Determinazioni.
---------	--

L'anno duemilaventicinque il giorno trenta del mese di settembre alle ore 13.00 nella sede istituzionale, con l'osservanza delle norme prescritte dalla legge vigente e con appositi avvisi notificati ai sensi delle vigenti disposizioni, sono stati convocati in presenza a partecipare alla seduta straordinaria i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello, alle ore 13.40 risultano:

		P	A			P	A
1	Antonio Russo (Sindaco)	X		7	Maddalena La Marca	X	
2	Carmine Castaldo Tuccillo	X		8	Giusy Ascolese	X	
3	Giovanni Cozzolino	X		9	Raffaele Bosone	X	
4	Salvatore Iervolino	X		10	Maria D'Avino		X
5	Ornella Manzi	X		11	Gaetano Alfani	X	
6	Giovanni Borrelli	X		12	Ilenia Iovino	X	
				TOTALE		11	1

La seduta è presieduta dal Presidente Prof. Giovanni Borrelli che dà atto che all'ora dell'appello sono presenti n. 11 Consiglieri Comunali;

Partecipa il Segretario Comunale, dott.ssa Damiano Anna.

Accertata la validità della seduta, il Presidente invita i Consiglieri a discutere l'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto: **Adozione di Variante al PRG del Comune di San Gennaro Vesuviano, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011, dei lotti censiti in catasto al foglio 1 particelle 766 e 767 per la realizzazione in ampliamento di una preesistente struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio, richiesta ai sensi dell'art. 10 comma 6 della L. 104/1992. Determinazioni.**

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica reso dal Responsabile del servizio ai sensi dell'Art. 49 TUEL;

RITENUTA la proposta meritevole di approvazione;

Con n. 11 Consiglieri presenti.

Con n. 11 voti favorevoli palesemente espressi per alzata di mano.

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto: **Adozione di Variante al PRG del Comune di San Gennaro Vesuviano, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011, dei lotti censiti in catasto al foglio 1 particelle 766 e 767 per la realizzazione in ampliamento di una preesistente struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio, richiesta ai sensi dell'art. 10 comma 6 della L. 104/1992. Determinazioni.**

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con n. 11 voti favorevoli espressi in forma palese dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 del D. Lgs. n. 267/2000.

Oggetto: Adozione di variante al PRG del Comune di San Gennaro Vesuviano ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011, dei lotti censiti in catasto al foglio 1 particelle 766 e 767 per la realizzazione in ampliamento di una preesistente struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio, richiesta ai sensi dell'art. 10 comma 6 della L. 104/1992. Determinazioni

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO

Vista la deliberazione consiliare n. 32 del 30.07.2025 recante ad oggetto "Adozione di variante al PRG del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) ai sensi dell'art. 4, comma 2 del Regolamento Regionale n. 5/2011, per i terreni censiti in catasto al fg.1, p.lle 766, 767, per la realizzazione di una struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio – Richiesta ai sensi del comma 6 art.10 L. 104/1992"

Preso atto che, con riferimento alla suddetta deliberazione, la Città Metropolitana di Napoli ha inviato a questo Ente la nota acquisita al prot. com. n. 17410 del 24.09.2025 con cui ha evidenziato una serie di criticità che non consentono di procedere l'iter amministrativo finalizzato all'approvazione della variante urbanistica in oggetto;

Ritenuto necessario ottemperare alle richieste della Città Metropolitana di Napoli e avviare ex novo la procedura per l'approvazione della variante urbanistica al vigente PRG di questo Comune e consentire l'ampliamento della struttura socio-riabilitativa destinata ad accogliere minori con disabilità sita in San Gennaro Vesuviano;

Vista la relazione istruttoria dello scrivente prot. n. 14194/2025, depositata agli atti, relativa all'istanza di variante al PRG, ai sensi del comma 6 art.10, L. 104/92, acquisita al prot. n. 8881/2025, per la realizzazione di una struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio da erigersi nel Comune di San Gennaro Vesuviano sul terreno censito in catasto al fg. 1, p.lle 766 e 767 costituita dai seguenti elaborati:

1. Atto di compravendita;
2. Cartografia
3. Planimetria;
4. Planimetria Generale;
5. Pianta Piano Terra;
6. Pianta Copertura;
7. Prospetti;
8. Prospetti-Sezione;
9. Relazione tecnica;

Vista l'integrazione alla suddetta relazione istruttoria, registrata al prot. 17811 del 29/09/2025;

Preso atto che le opere a farsi sono di interesse pubblico così come derivante dal riconoscimento diretto operato dalla legge n. 104 del 05/02/1992, art. 10, comma 6, con conseguente procedimento di assimilazione degli effetti dell'approvazione del progetto a quelli dell'approvazione della variante di destinazione urbanistica dell'area nella quale ricade l'intervento;

Considerato che:

- i due lotti di terreno censiti in Catasto al fg. 1, p.lle 766 e 767 rientrano in zona Agricola "E" del vigente PRG e disciplinati dagli artt. 47,48 e 49 delle NTA, della superficie complessiva di mq. 7.401,00;
- la struttura socio-sanitaria da realizzare è di interesse pubblico;
- per la compatibilità urbanistica dell'intervento necessita che le aree come sopra individuate, attualmente ricadenti in zona "E" (agricola), abbiano destinazione di zona "F6" (attrezzature pubbliche e servizi di carattere collettivo) del vigente PRG;

Visto il DPR 327/2001 art. 19;

Vista la Legge Regione Campania n. 16/2004 così come modificata dalla L. R. n. 5/2024;

Visto il Regolamento della Regione Campania n. 5/2011;

Visto il Piano Regolatore Generale di questo Comune, approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli in data 06.08.2008 al n. 392 e pubblicato sul BUR Campania n. 39 in data 29.09.2008;

Visto l'art. 10, comma 6 della legge L.Q. 104/92 che testualmente recita: *"L'approvazione dei progetti edilizi presentati da soggettività pubbliche o private concernenti immobili da destinare alle comunità, alloggi ed ai centri socio-riabilitativi di cui ai commi 1 e 3, convincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile per gli scopi di cui alla presente legge, ove localizzati in aree vincolate o a diversa specifica destinazione, fatte salve le norme previste dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni, e dal decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, costituisce variante del piano regolatore. Il venir meno dell'uso effettivo per gli scopi di cui alla presente legge prima del ventesimo anno comporta il ripristino della originaria destinazione urbanistica dell'area."*

Considerato che nell'area adiacente a quella oggetto dell'istanza in esame vi è una struttura esistente adibita a "Centro Fisiovesuviano di Medicina fisica e Riabilitazione srl" realizzata con concessione edilizia n. 52, rilasciata in data 23/10/1997 e che, pertanto, la proposta progettuale acquisita agli atti ne costituisce ampliamento;

Vista la Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 29.03.2013 "Rischio Vesuvio – Ampliamento zona rossa" con la quale veniva approvata la ripermimetrazione della Zona a Rischio Vesuvio;

Dato atto che:

- le aree oggetto di intervento non ricadono nell'area "Rischio Vesuvio";
- non vi sono vincoli di natura paesistica-ambientale;
- non ricorre l'assoggettamento a VAS ai sensi dell'art. 2 DPGR Campania 17/2009;
- la variante al PRG è puntuale e localizzata e l'opera, sebbene realizzata dal privato, è di interesse pubblico;
- l'intervento è conforme alle leggi, regolamenti e strumenti urbanistici territoriali e sovraordinati di settore ai sensi dell'art. 3, comma 1 del Regolamento regionale per il Governo del Territorio n.5/2011;
- l'area su cui si intende realizzare l'opera non è soggetta a vincoli;

Considerato che l'approvazione del progetto relativo alla struttura di accoglienza di bambini portatori di disagio quale centro socio-riabilitativo deve avere un vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso dell'immobile per gli scopi di cui alla Legge n. 104/92;

Rilevato che tale vincolo ventennale deve essere imposto e rispettato dalla società richiedente attraverso la stipula dello schema di convenzione che si allega alla presente;

Atteso che l'Amministrazione Comunale ha tra gli obiettivi principali di mandato quello di incentivare lo sviluppo del territorio e incrementare i servizi sanitari, mediante azioni ed interventi – da attivare anche con la collaborazione tra pubblico e privato – tese al miglioramento della qualità della vita, al rilancio e allo sviluppo dell'economia locale;

Ritenuto, pertanto, opportuno adottare la variante urbanistica ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001;

Visti le vigenti disposizioni di legge nazionali e regionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza del lavoro, circolazione, beni paesistico ambientali e monumentali, nonché il codice civile;

Reso il proprio parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 TUEL

PROPONE DI DELIBERARE

DI APPROVARE il progetto di fattibilità tecnico-economica dei lavori di realizzazione di una struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio, costituito dai seguenti elaborati grafici:

1. Atto di compravendita;
2. Cartografia
3. Planimetria;
4. Planimetria Generale;
5. Pianta Piano Terra;
6. Pianta Copertura;
7. Prospetti;
8. Prospetti-Sezione;
9. Relazione tecnica;

DI ADOTTARE contestualmente la variante urbanistica ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/2001 e dell'art. 3 Reg. Reg. Campania 5/2011 al PRG del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA), dei lotti censiti in catasto al foglio 1 particelle 766 e 767 per la realizzazione in ampliamento di una preesistente struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio, richiesta ai sensi art.10 comma 6 della Legge 104/92, riclassificando le porzioni interessate da Zona E a Sottozona F6-SR;

DI DARE ATTO che:

- l'opera da realizzarsi è di pubblico interesse ai sensi della L. 104/1992, art. 10, c. 6, e ad essa è imposto il vincolo ventennale di destinazione d'uso;

- il venir meno dell'uso effettivo per gli scopi sopra riportati prima del ventesimo anno comporta il ripristino dell'originaria destinazione urbanistica delle aree;
- il rilascio del permesso a costruire è subordinato a tutte le procedure previste dalle leggi in materia urbanistica;
- l'intervento di cui trattasi, ai sensi della D.P.G.R. Campania 17/2009, art. 2, rientra tra i casi «non di norma assoggettati a VAS»;
- si provvederà alla pubblicazione dell'avviso di adozione della presente variante sul B.U.R.C. per 30 giorni consecutivi per acquisire eventuali osservazioni nei termini prescritti;

DI APPROVARE l'allegato schema di convenzione che impone alla società richiedente il vincolo di destinazione almeno ventennale all'uso effettivo dell'immobile per gli scopi di cui alla legge 104/1992, il quale dovrà essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. a cura della stessa società;

DI DARE ATTO che il suddetto schema di convenzione-tipo, parte integrante della presente, con tutte le sue prescrizioni ed impegni, deve intendersi di massima e, pertanto, l'ufficiale rogante potrà apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche di carattere tecnico-formale al pari giudicate opportune e, comunque, dirette ad una migliore redazione degli atti e a specificarli;

DI DARE ATTO, altresì, che la deliberazione consiliare n. 32 del 30.07.2025 recante ad oggetto "Adozione di variante al PRG del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) ai sensi dell'art. 4, comma 2 del Regolamento Regionale n. 5/2011, per i terreni censiti in catasto al fg.1, p.lle 766, 767, per la realizzazione di una struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio – Richiesta ai sensi del comma 6 art.10 L. 104/1992" viene con la presente integrata e superata, restando priva di effetti giuridici;

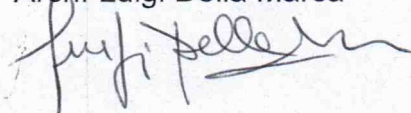
DI DELEGARE il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio alla firma della convenzione;

DI DEMANDARE al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio l'adozione dei necessari e conseguenti adempimenti correlati all'attuazione del presente atto, compreso la raccolta delle osservazioni, la predisposizione delle controdeduzioni e l'integrazione degli elaborati;

DI TRASMETTERE alla Città Metropolitana di Napoli il fascicolo completo relativo alla presente variante urbanistica per la dichiarazione di coerenza (Reg. Reg. 5/2011), dopo aver concluso l'iter della pubblicazione ed acquisizione osservazioni;

DI DICHIARARE la presente immediatamente esecutiva ai sensi della rt. 134 4° comma d.lgs. 267/2000.

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio
Arch. Luigi Della Marca



Oggetto: Adozione di variante al PRG del Comune di San Gennaro Vesuviano ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/2001 e dell'art. 3 del Regolamento Regionale n. 5/2011, dei lotti censiti in catasto al foglio 1 particelle 766 e 767 per la realizzazione in ampliamento di una preesistente struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio, richiesta ai sensi dell'art. 10 comma 6 della L. 104/1992. Determinazioni

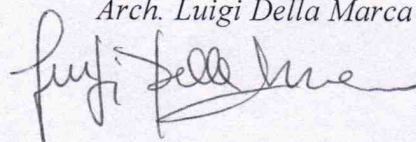
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(Art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 267/2000):

favorevole

Il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio

Arch. Luigi Della Marca



San Gennaro Vesuviano 29.09.2025

CONVENZIONE RELATIVA AL VINCOLO DI DESTINAZIONE VENTENNALE DI IMMOBILE DI EDILIZIA SOCIO-ASSISTENZIALE

L'anno, il giorno del mese di, nel mio studio avanti me Dr., Notaio di ed iscritto al Collegio Notarile di, senza l'assistenza di testimoni ai quali i comparenti di comune accordo e con il mio consenso rinunciano, sono presenti:

- Il dott. _____ nato a _____ prov. ____ il ____/____/____ c.f. _____, Responsabile del Servizio Gestione del Territorio del Comune di San Gennaro Vesuviano, che dichiara di intervenire in questo atto in rappresentanza del Comune di SAN GENNARO VESUVIANO – Piazza Regina Margherita n.1 - c.a.p. 800040 – partita iva/C.F. 84002690638, giusta delega ricevuta con deliberazione del C.C. n. ____ del ____ (di seguito denominato **"Comune"**);
- Il/la Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ il _____ C.F. _____ residente a _____ alla via _____, nella qualità di rappresentante legale della struttura "Centro Fisiovesuviano di Medicina fisica e Riabilitazione srl", partita iva: 04024111215 con sede operativa in via Nola n.315 (di seguito denominata **"Ditta"**).

Io notaio sono certo dell'identità personale dei suddetti signori.

Premesso che:

- La Ditta presentava al Comune di San Gennaro Vesuviano, in data 12.05.2025 con nota acquisita al prot. n. 8881, la richiesta volta ad ottenere la variante al PRG del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) dei lotti censiti in catasto: al fg. 1 p.lla 766 di Qualità Classe "seminativo irriguo"2 di Superficie di mq. 3700 Reddito Domenicale euro 55,42 e Reddito Agrario euro 28,66; al fg. 1 p.lla. 767 di Qualità Classe "seminativo irriguo"2 di Superficie di mq. 3701 Reddito Domenicale euro 55,43 e Reddito Agrario euro 28,67, di estensione complessiva pari a mq. 7401, per la realizzazione di una struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio, ai sensi art. 10 comma 6 della L.Q. 104/92. (come da planimetria - allegato 1);
- Con pratica 04024111215-15052025-1551 avente ad oggetto "Richiesta di variante e di permesso di costruire di un nuovo complesso destinato ad accogliere bambini

portatori di disagio in ampliamento alla Struttura Sanitaria accreditata con il S.S.N. esistente", pervenuta al SUAP attraverso il portale *impresa in un giorno* in data 15/05/2025 con protocollo SUAP: REP_PROV_NA/NA-SUPRO 103499/15/05/2025 il/la Sig./Sig.ra _____, nella qualità di rappresentante legale della struttura "Centro Fisiovesuviano di Medicina fisica e Riabilitazione srl", partita iva: 04024111215 con sede operativa in San Gennaro Vesuviano alla via Nola n.315, titolare della struttura accreditata con SS.NN., chiedeva puntuale variante al PRG del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) dei lotti censiti in catasto al fg. 1 p.lle 766 e 767;

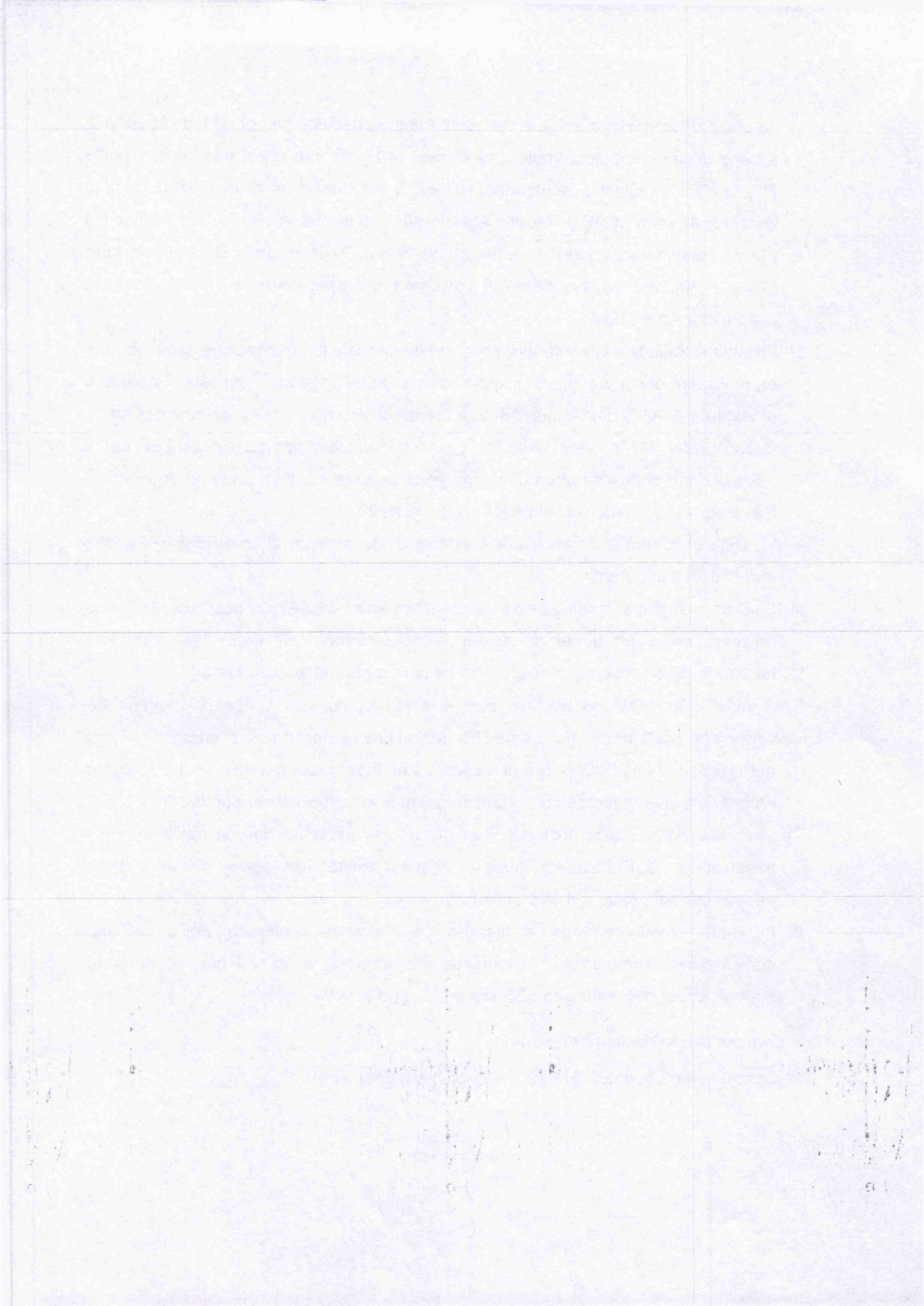
- Le sopra citate particelle 766 e 767 attualmente ricadono in zona "E" (agricola) del vigente PRG del Comune, e con la variante al PRG, richiesta ai sensi dell'art. 10 comma 6 della L. 104/199, esse vengono destinate a zona "F6" (attrezzature pubbliche e servizi di carattere collettivo) dello stesso vigente PRG;
- Adiacente all'area di cui alla presente Convenzione è già esistente una struttura adibita a "Centro Fisiovesuviano di Medicina fisica e Riabilitazione srl" la cui concessione edilizia n. 52 venne rilasciata in data 23/10/1997; pertanto, la proposta progettuale presentata al Comune ne costituirebbe l'ampliamento;
- La Ditta "Centro Fisiovesuviano di Medicina fisica e Riabilitazione srl", titolare di codice fiscale/partita iva 04024111215, con sede operativa in via Nola n.315, è già titolare della suddetta Concessione edilizia n. 52 del 23/10/1997, rilasciata a seguito di approvazione e cambio di destinazione d'uso dell'area, giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29/09/1997;
- L'istruttoria della sopra citata pratica 04024111215-15052025-1551 è stata effettuata dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio che, con nota prot. 14194 del 29.07.2025, ha ritenuto che l'intervento proposto dalla Ditta è conforme alla nuova destinazione dell'area "F6" (attrezzature pubbliche e servizi di carattere collettivo) consentito dalla Legge 104/92, art. 10, comma 6;
- L'immobile destinato agli scopi di cui alla L. 104/1992 deve essere assoggettato al vincolo della destinazione d'uso ventennale e il venir meno dell'uso effettivo per gli scopi di cui alla L. 104/1992 prima del ventesimo anno comporta il ripristino dell'originaria destinazione urbanistica delle aree;

Tutto ciò premesso, le parti come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

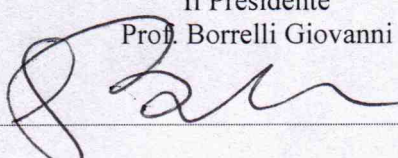
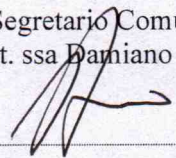
- 1) La presente convenzione tra le parti come sopra costituite ha per oggetto la zona di terreno della superficie complessiva di mq. 7401, distinta in catasto: al fg. 1, p.lle 766, di Qualità Classe "seminativo irriguo" 2 di Superficie di mq. 3700 Reddito Domenicale euro 55,42 e Reddito Agrario euro 28,66 ; al fg. 1 part. 767, di Qualità Classe "seminativo irriguo" 2 di Superficie di mq. 3701 Reddito Domenicale euro 55,43 e Reddito Agrario euro 28,67, come più precisamente individuata nella planimetria - *allegato A*;
- 2) La Ditta si impegna a mantenere il vincolo ventennale di destinazione degli immobili da realizzare di cui al progetto presentato avente ad oggetto: "Richiesta di adozione di variante al PRG del Comune di San Gennaro Vesuviano (NA) ai sensi dell'art. 4, comma 2 del R.R. n. 5/2011, dei lotti censiti in catasto al fg.1 p.lle 766 e 767, per la realizzazione di una struttura destinata ad accogliere bambini portatori di disagio – Richiesta ai sensi art.10 comma 6 della L. 104/92";
- 3) La Ditta si impegna a trascrivere il vincolo di cui al punto 2) nei Registri Pubblici Immobiliari competenti;
- 4) La Ditta si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie per l'effettiva fruizione della struttura nell'ambito del contesto territoriale nel quale essa è ubicata;
- 5) La durata della presente Convenzione ha durata pari ad anni 20 (venti);
- 6) Il venir meno dell'uso effettivo per gli scopi di cui alla L. 104/1992 prima del ventesimo anno comporta il ripristino dell'originaria destinazione urbanistica delle aree, senza che la Ditta possa richiedere alcun indennizzo per gli immobili realizzati e per le attività intraprese né avviare azioni di responsabilità avverso il Comune.
- 7) Le spese notarili della presente Convenzione e quelle per la sua registrazione e trascrizione nei Registri Immobiliari nonché tutte le altre spese consequenziali, nessun'esclusa, sono a carico della Ditta;
- 8) Le parti Concordemente dichiarano che quanto contenuto nella presente convenzione corrisponde esattamente alla loro espressa volontà, e, pertanto, sottoscrivono la Convenzione Stessa in segno d'accettazione.

Per il Comune di San Gennaro Vesuviano _____

Per il "Centro Fisiovesuviano di Medicina fisica e Riabilitazione srl" _____

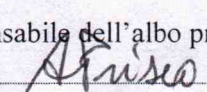


Letto, confermato e sottoscritto,

Il Presidente Prof. Borrelli Giovanni 	Il Segretario Comunale Dott. ssa Damiano Anna 
--	--

Certificato di pubblicazione
(art.124, comma 1, d.lgs. 18.8.2000, n.267)

Si attesta che copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio del Comune, per restarvi per 15 giorni consecutivi, a partire dal 03 10 2025 fino al 03 10 2025

San Gennaro Vesuviano, 03-10-2025 Albo n° 1256 Il responsabile dell'albo pretorio 

Si attesta

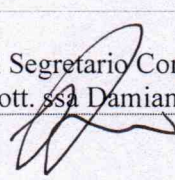
che la presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 30.09.2025

☒ siccome dichiarata immediatamente eseguibile, ex art.134, comma 4, d.lgs. 18.8.2000, n.267;

☐ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ex art.134, comma 3, d.lgs. 18.8.2000, n.267;

San Gennaro Vesuviano, 3.10.2025

Il Segretario Comunale
Dott. ssa Damiano Anna



Si attesta

che copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal 03-10-2025

San Gennaro Vesuviano, 03-10-2025

Il responsabile dell'albo pretorio

Si attesta

che la presente copia è conforme all'originale

San Gennaro Vesuviano, _____

Il Segretario Comunale
Dott. ssa Damiano Anna