

COMUNE DI PAGANI
Settore Pianificazione Urbanistica
P.zza D'Arezzo, 33 - 84016 Pagani (SA)
Codice Fiscale: 80020730653

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA n. 1 del 14/01/2026

OGGETTO: *Procedimento di formazione della variante in riclassificazione urbanistica per decadenza del vincolo preordinato all'esproprio ex art.9 DPR 327/2001 dell'area di proprietà della SA.MA IMPIANTI SRL, distinta in catasto al foglio 8, p.lla 2013, in attuazione della sentenza TAR Campania - sezione Seconda - Reg. Prov. Coll. n. 02818/2021 emessa nel Ricorso n. 01470/2021 del Reg. Ric.*

Approvazione variante urbanistica puntuale ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 - Procedimento ex art. 4 regolamento regionale n. 5/2011 di attuazione della LR n. 16/2004 sul Governo del territorio.

L'anno 2026, il giorno quattordici del mese di gennaio, con i poteri del Consiglio Comunale

IL COMMISSARIO AD ACTA

PREMESSO

- che il Comune di Pagani è dotato dello strumento urbanistico generale denominato Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno del 15.12.1990, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 14.01.1991;
- che la Società SA.MA Impianti srl è proprietaria di un suolo sito in Pagani alla Via Alcide de Gasperi, individuato catastalmente al foglio 8, particella 2013, estesa per m² 4.066;
- che il vigente PRG classifica l'area di proprietà SA.MA Impianti srl in parte in "Zona P-parcheggio", in parte in "Zona C1-completamento", in parte in "Zona Strada di progetto" e in parte in "Zona Fascia di rispetto stradale";
- che ai sensi dell'art. 2 della Legge n. 1187 del 19.11.1968, le indicazioni contenute nel Piano Regolatore Generale, che incidono su beni determinati ed assoggettano i beni stessi a vincoli preordinati all'espropriazione o che ne comportino l'inedificabilità, perdono efficacia qualora entro cinque anni dalla data di approvazione del PRG non siano stati approvati i relativi piani particolareggiati o autorizzati i piani di lottizzazione convenzionati
- che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, DPR 327/2001, che ha sostituito la L. n. 1187/1968, abrogata dall'art. 58 del medesimo D.P.R., stabilisce che il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni. Entro tale termine, può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera. Se tale dichiarazione non viene effettuata tempestivamente, il vincolo decade e si applica la disciplina dettata dall'art. 9 del Testo Unico in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 l'atto di approvazione dello strumento urbanistico generale costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio, la cui durata è fissata nella misura di cinque anni.

CONSIDERATO che

- per effetto delle previsioni contenute nello strumento urbanistico generale vigente - PRG approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno del 15.12.1990, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 14.01.1991, le aree di proprietà della SA.MA Impianti srl, distinte in catasto al foglio 8, mappale 2013 assumevano la destinazione urbanistica che segue, con l'indicazione della relativa modalità di attuazione (ai sensi delle NTA del PRG):

Attuazione per intervento diretto:

- ✓ in parte in "Zona C1-completamento", per una superficie di m² 447,37;
- ✓ in parte in "Zona D1 produttivo", per una superficie di m² 68,57;

Attuazione previa procedura espropriativa:

- ✓ in parte in "Zona P-parcheggio", per una superficie di m² 1.513,21;
- ✓ in parte in "Zona Strada di progetto", per una superficie di m² 888,67;
- ✓ in parte in "Zona Fascia di rispetto stradale", per una superficie di m² 1.148,18

- per la indicata superficie soggetta a procedura espropriativa, il Comune di Pagani, quale Autorità Procedente, ai sensi e per gli effetti della LR 16/04 art. 38 comma 4), avrebbe dovuto emanare il provvedimento espresso di riclassificazione urbanistica del suddetto suolo entro il 13.01.1996.
- con istanza formulata al Comune di Pagani in data 03/06/2021, acquisita al protocollo comunale al numero 22639 in data 04/06/2021, la sig.ra Anna Sabatino, nell'interesse della SA.MA Impianti srl, chiedeva di provvedere alla riclassificazione urbanistica delle aree di proprietà della stessa SA.MA Impianti srl, distinte in catasto al foglio 8, p.lla 2013, relativamente alla superficie di m² 3.550,06 la cui destinazione urbanistica prevede l'attuazione mediante procedura espropriativa.

VISTA

- la sentenza del TAR Campania Sezione Staccata di Salerno - sezione Seconda - Reg. Prov. Coll. n. 02818/2021 emessa nel Ricorso n. 01470/2021 del Reg. Ric proposto dalla sig.ra Anna Sabatino, nella qualità di legale rappresentante p.t. della SA.MA Impianti srl, con la quale il Tribunale Amministrativo Regionale:
 - A. *"Ritenuto pertanto che il presente ricorso merita accoglimento, ai sensi e nei limiti dianzi evocati, e che, per l'effetto, occorra:*
 - B. *dichiarare il persistente inadempimento del Comune di Pagani nel fornire riscontro all'istanza di cui in premessa;*
 - C. *ordinare al Comune di Pagani di provvedere definitivamente sull'istanza de qua entro il termine perentorio di giorni 30 (trenta) decorrenti dalla comunicazione della presente sentenza o, se anteriore, dalla sua notifica;*
 - D. *nominare, per l'ipotesi in cui il Comune di Pagani non ottemperi ai dettami della presente sentenza nel termine sopra indicato, quale commissario ad acta, il Responsabile della Direzione Generale per il Governo del Territorio della Regione Campania, il quale direttamente, ovvero a mezzo di delegato, compulsato dalla parte istante si sostituisca all'Amministrazione inadempiente nell'esercizio delle determinazioni di competenza provvedendo entro il successivo termine di sessanta giorni, ..."*

VISTA

- la proposta di variante in riclassificazione urbanistica per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio riferita all'area di proprietà SA.MA Impianti srl, distinta in catasto al foglio 8, p.lla 2013 – Pagani, in attuazione della sentenza TAR Campania Sezione Staccata di Salerno - Sezione Seconda - Reg. Prov. Coll. n. 02818/2021 del Reg. Ric. n. 01470/2021, elaborata dal Tecnico progettista della Società richiedente (protocollo n. 29910 del 18/07/2024), costituita dagli elaborati che seguono:

01 RELAZIONE GENERALE DEL COMMISSARIO AD ACTA

02 PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

03 NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (stato di fatto)

04 NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (variante)

05 VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VAS (ex D.Lgs 152/06)

06 STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA

ACCERTATA

- la conformità (ex art. 3 regolamento di attuazione n. 5/2011) alle leggi, ai regolamenti e agli strumenti urbanistici territoriali sovraordinati e di settore vigenti.

ACCERTATO

- che gli elaborati costitutivi della variante in parola, nell'insieme dei documenti e degli studi specialistici che lo compongono, risultano conformi alle leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

VISTO

- il Piano Regolatore Generale - PRG, approvato con decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Salerno del 15.12.1990, pubblicato sul B.U.R.C. n. 2 del 14.01.1991;
- il DPR n.327/2001 art. 9 "Vincoli derivanti da piani urbanistici" del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità;

- l'art. 38 "Disciplina dei vincoli urbanistici" della L.R. n.16/2004 recante Norme sul Governo del Territorio;
- il procedimento di formazione della variante in riclassificazione urbanistica come disciplinato all'art. 4, comma 2), del Regolamento regionale n. 5/2011 di attuazione della L.R. n.16/2004 sul governo del territorio.

RITENUTO

- di dover procedere, in esecuzione della sentenza TAR Campania Sezione Staccata di Salerno - Sezione Seconda - Reg. Prov. Coll. n. 02818/2021 del Reg. Ric. n. 01470/2021, con la formazione della variante in riclassificazione urbanistica della intera area di proprietà della SA.MA Impianti srl, distinta in catasto al foglio 8, particella 2013. estesa m² 4.066.

CONSIDERATO

- che la destinazione urbanistica che verrà stabilita per l'area oggetto di riclassificazione dovrà rispettare il dettato normativo del DM n.1444/68 che individua, all'art.2, sei zone territoriali omogenee: *"Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:*
 - A. *Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;*
 - B. *le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;*
 - C. *le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);*
 - D. *le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;*
 - E. *le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);*
 - F. *le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale ".*
- che l'area oggetto di riclassificazione
 - non possono essere riclassificate come zona omogenea tipo "A", sottozona tipo "A1" e "A2" in quanto non rivestano carattere storico, artistico, archeologico, testimoniale, di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
 - non possono essere riclassificate come zona omogenea tipo "B", sottozona tipo "B1: " in quanto non si tratta di parti del territorio totalmente o parzialmente edificate in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq; inoltre per le aree in parola non è riscontrabile un tessuto edilizio urbano consolidato saturo, ad impianto regolare e caratterizzato nella trama delle unità edilizie e degli spazi pubblici;
 - non possono essere riclassificate come zona omogenea tipo "E" in quanto si tratta di aree urbane;
 - non risulta necessario riclassificarle come zone omogenee tipo "F" in quanto il P.R.G. Vigente, ha già previsto suoli destinati alle aree a standard in misura eccedente le dotazioni minime stabilite dalla normativa nazionale e regionale – come documentato nella relazione generale – e, pertanto, non risulta necessario prevedere un potenziamento dei suoli riservati all'armatura urbana; inoltre, parte dell'area in questione era già di tipo "F", il cui vincolo è decaduto e, per l'effetto, è stata richiesta la ritipizzazione.

RITENUTO

- che, per le aree oggetto del procedimento di riclassificazione urbanistica in parola, la relativa destinazione possa essere assimilabile alla Zona “D produttiva”, ma con l’istituzione di una nuova area produttiva identificata come “Zona D3 – attività produttiva non inquinante” nell’ambito del vigente PRG.

VISTA

- la precedente deliberazione commissariale n. 1 del 28 aprile 2025, con la quale, col procedimento ex art. 4 del Regolamento regionale n. 5/2011 di attuazione della LR n. 16/2004 sul governo del territorio, è stata adottata (con i poteri della Giunta comunale) la variante urbanistica puntuale, per decorrenza del vincolo quinquennale preordinato all’esproprio, imposto dal vigente PRG, dell’area sita nel Comune di Pagani, individuata in catasto al foglio di mappa 8, particella 2013, estesa per m² 4.066, di proprietà della Società SA.MA Impianti srl, corredata dai seguenti elaborati tecnici:
01 RELAZIONE GENERALE DEL COMMISSARIO AD ACTA
02 PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
03 NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (stato di fatto)
04 NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (variante)
05 VERIFICA ASSOGETTABILITA’ VAS (ex D.Lgs 152/06)
06 STUDIO DI COMPATIBILITA’ GEOMORFOLOGICA

PRESO ATTO

- che la predetta deliberazione 1/2025 e tutti gli atti costituenti la variante urbanistica puntuale, ai sensi dell’art. 3 comma 2 del citato Regolamento regionale 5/2011, sono stati depositati presso il Settore Urbanistica e presso la Segreteria Generale del Comune di Pagani ed acquisiti al protocollo comunale in data 28/04/2025 al numero 18513; gli stessi sono stati pubblicati all’albo pretorio per 30 giorni, dal 28/04/2025 al 28/05/2025, nella categoria “PROVVEDIMENTI COMMISSARIO AD ACTA” (repertorio n. 1015) e pubblicati sul BURC n° 28 del 28/04/2025;
- che nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni, così come certificato dal Responsabile del Settore Affari generali, Cultura e Tributi del 07/01/2026 prot. n. AOO.C_G230.07/01/2026.0000673.

VISTI

- il Parere Igienico Sanitario preventivo favorevole espresso dall’ASL Salerno, Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, del 28/11/2025 n. 249420/2025 di protocollo, per la riclassificazione urbanistica in variante al PRG vigente per decadenza del vincolo espropriativo, ai fini della realizzazione di un insediamento produttivo di meccanismi tecnologici e componenti elettrici nel Comune di Pagani (SA) alla Via De Gasperi, con la seguente prescrizione: *“al fine di assolvere agli obblighi in tema di inquinamento ambientale, di adottare tutte le misure previste dal D.lgs. 152/06 e smi, circa la qualità dell’aria e il trattamento delle acque; dalla legge 447/95 e smi, dalla Dir. 2002/49/CE recepita dal D.lgs 194/05 in relazione al potenziale inquinamento acustico”*.
- la nota n. 43754 del 09/12/2025 dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale – Settore Compatibilità Idrogeologica Strutturale, Infrastrutturale e Pianificazione subordinata, con la quale l’Autorità ha rappresentato che per la variante urbanistica al PRG vigente non ha osservazioni o pareri da formulare, atteso che nell’ambito del vigente PSAI il lotto oggetto della variante non è interessato da perimetrazioni di aree a rischio da frana e/o a rischio idraulico e che la variante stessa non rientra tra gli atti di competenza dell’Autorità di bacino da sottoporre al parere preventivo obbligatorio.
- Il Decreto n. 180 dell’11 dicembre 2025 del Presidente della Provincia di Salerno, corredato della Relazione Tecnica del Settore Urbanistica (prot. n. 202500121427 del 25/11/2025), col quale è stato dichiarato che la proposta d’intervento comportante variante in riclassificazione urbanistica allo strumento urbanistico del Comune di Pagani, per la “realizzazione di un insediamento produttivo sito in Pagani alla via Alcide De Gasperi”, *“è coerente con le strategie a scala sovra comunale individuate dall’Amministrazione provinciale, anche in riferimento al proprio P.T.C.P. vigente, fatta salva ogni altra prescrizione contenuta nei pareri di legge, nonché quelle degli Enti tutori relativamente ai vincoli presenti sul territorio comunale”*.

- Il parere favorevole espresso dalla Giunta regionale della Campania Direzione Generale Protezione Civile e Uffici del Genio Civile (214.02.03) – Genio Civile di Salerno reso con nota n° 20255 del 13/01/2026, con le *“prescrizioni riportate nell’elaborato Studio Compatibilità Geomorfologico”* e con la seguente raccomandazione: *“per le zone urbanisticamente e antropicamente già consolidate e per le zone con edificato già esistente, ricadenti in aree a pericolosità idraulica e da frana elevata e molto elevata, aree caratterizzate con alta propensione all’instabilità e aree instabili, venga attuato il Piano di Emergenza Comunale (P.E.C.)”*.

VISTA la LR n.16/2004 e s.m.i.

VISTO il Regolamento regionale n° 5 del 4 agosto 2011, di attuazione della LR n.16/04

VISTO il DM n.1444/68

VISTO il DPR 327/2001

VISTO il DPR 380/2001

VISTO il D.lgs. n. 267/2000

VISTO il DPR 160/2010

DELIBERA

Per la narrativa che precede

1. Di APPROVARE la variante in riclassificazione urbanistica per decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio ex art. 9 DPR 327/2001 riferita all'area di proprietà SA.MA Impianti srl, distinta in catasto al foglio 8, p.lla 2013 – Pagani, in attuazione della sentenza TAR Campania - sezione Seconda - Reg. Prov. Coll. n. 02818/2021 emessa nel Ricorso n. 01470/2021 del Reg. Ric costituita dagli elaborati che seguono:

01 RELAZIONE GENERALE DEL COMMISSARIO AD ACTA

02 PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

03 NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (stato di fatto)

04 NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (variante)

05 VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VAS (ex D.Lgs 152/06)

06 STUDIO DI COMPATIBILITA' GEOMORFOLOGICA

2. Di APPROVARE, per la consistenza catastale oggetto di variante, la destinazione urbanistica di seguito indicata

Foglio	P.lla	Proprietà	Quantità / estensione	Destinazione Urbanistica da PRG vigente		Destinazione urbanistica in variante	
				descrizione	vincolo	estensione	destinazione urbanistica
8	2013	SA.MA Impianti srl	1.513,21	Parcheggio	Espropriativo	1.513,21	D3 – attività produttiva non inquinante
8	2013	SA.MA Impianti srl	888,67	Strada di progetto	Espropriativo	888,67	D3 – attività produttiva non inquinante
8	2013	SA.MA Impianti srl	1.148,18	Fascia rispetto stradale	Espropriativo	1.148,18	D3 – attività produttiva non inquinante
8	2013	SA.MA Impianti srl	447,37	Zona C1 – completamento	Conformativo	447,37	D3 – attività produttiva non inquinante
8	2013	SA.MA Impianti srl	68,57	Zona D1 - produttiva	Conformativo	68,57	D3 – attività produttiva non inquinante
Totale			4.066,00			4.066,00	

3. **Di APPROVARE** - per l'area riclassificata come zona tipo "**D3: attività produttiva non inquinante**" - i parametri di trasformazione e la disciplina di attuazione specificati nella scheda in appendice alla presente deliberazione.
4. **Di RECEPIRE** le prescrizioni espresse dal Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL di Salerno del 28/11/2025 n. 249420/2025 di protocollo;
5. **Di RECEPIRE** le prescrizioni riportate nell'elaborato "Studio di Compatibilità Geomorfologico", come disposto nel parere favorevole espresso dall'Ufficio regionale del Genio Civile di Salerno n° 20255 del 13/01/2026;
6. **Di PROCEDERE** con la pubblicazione sul BURC, sul sito web ufficiale e Albo Pretorio del Comune di Pagani; di procedere, inoltre, col deposito degli atti costituenti la variante presso l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio Segreteria Generale del Comune di Pagani;
7. **Di DARE ATTO** che la presente variante urbanistica puntuale diverrà efficace dal giorno successivo alla sua pubblicazione nel BURC, ai sensi dell'art. 3, comma 7 del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011 e s.m.i. della Giunta Regionale della Campania;
8. **Di DARE ATTO** che la presente deliberazione non necessita di parere contabile, in quanto non comporta impegno di spesa a carico del Comune.

Il Commissario ad acta
-dott. Gioacchino Ascione-

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO AD ACTA N° 01 DEL 15/01/2026**NORMA DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE**

Alle aree ricadenti nel territorio del Comune di Pagani (SA), individuate in catasto al foglio n° 8, particella 2013, per effetto della riclassificazione urbanistica è impressa la seguente classificazione: **"Zona D3 – attività produttiva non inquinante"**. Trattasi di comparto operante nel settore produttivo di tipo artigianale per il cablaggio e la connessione di meccanismi elettrici ecosostenibili.

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI GENERALI DEL COMPARTO

- Indice di fabbricazione territoriale (It) = 2,50 m³/m²
- Indice di fabbricazione fondiaria (If) = 2,78 m³/m²
- Rapporto copertura = 0,40 m²/m²
- Indice permeabilità = 0,30 m²/m²
- Parcheggio interno = 1/10 m²/mc
- Altezza massima (H max. zona) = 7,50 m (misurati sotto trave)
- Distanze dai confini liberi = m 7,50
- Distanze fabbricati = m 15,00
- Indice piantumazione = 1 albero/100 m²

PRESCRIZIONE DI ZONA:

- Gli interventi ammessi sono: la manutenzione ordinaria e straordinaria, la sostituzione edilizia e ristrutturazione con adeguamento funzionale nei limiti della volumetria esistente (vincolati ai sensi dell'art. 18 del DPR 380/2001).
- La cessione dell'area di uso pubblico si attua mediante convenzione, da stipularsi con il Comune prima del rilascio del titolo edilizio nel quale dovranno essere stabilite le modalità di costruzione delle attrezzature di uso collettivo, realizzate dal proponente con scomputo degli oneri di urbanizzazione.