



CITTÀ DI AGROPOLI

(Provincia di Salerno)

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

originale

N°17 del 21/04/2010

OGGETTO : LEGGE REGIONALE N.19 DEL 28/12/2009 - PIANO CASA - INDIVIDUAZIONI DI AREE E REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE.

L'anno duemiladieci il giorno VENTUNO del mese di APRILE alle ore 16,00 nel Palazzo Municipale. Convocato per determinazione del Presidente del Consiglio con appositi avvisi, notificati per iscritto in tempo utile a mezzo del messo con l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge in seduta ordinaria di prima convocazione, si è riunito il Consiglio comunale:

Sindaco: Avv. Francesco Alfieri

Consiglieri:

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 1) Massimo La Porta | 11) Salvatore Coppola |
| 2) Carmine Serra | 12) Angelo Andreiuolo |
| 3) Pietro Paolo Marciano | 13) Errico Luca |
| 4) Giovanni Orrico | 14) Pasquale De Rosa |
| 5) Emilio Malandrino | 15) Vincenzo D'Ascoli |
| 6) Mario Pesca | 16) Emilio Prota |
| 7) Gerardo Santosuosso | 17) Nicola Comite |
| 8) Gianluigi Giuliano | 18) Agostino Abate |
| 9) Michele Pizza | 19) Giuseppe Vano |
| 10) Ferdinando Farro | 20) Antonio Domini |

Risultano assenti: SERRA -- GIULIANO - ANDREIUOLO - MALANDRINO - PESCA - DOMINI -

Presiede la riunione il Presidente: ing. Agostino Abate

Partecipa il Segretario dott.ssa Angela Del Baglivo.

Partecipano alla seduta, senza diritto di voto, gli assessori: Mauro Inverso, Adamo Coppola, Antonio Pepe, Franco Crispino, Eugenio Benevento, Angelo Coccaro, Raffaele Carbone.



CITTÀ di AGROPOLI

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

PROPONENTE: Il Sindaco

Data 14.04.2010

OGGETTO: Legge regionale n. 19 del 28/12/2009 - PIANO CASA - Individuazioni di aree e Regolamento di applicazione

Premesso che:

- 1) Il piano casa della Campania, varato con la legge regionale n. 19 del 28/12/2009, è finalizzato
 - a) al contrasto della crisi economica e alla tutela dei livelli occupazionali, attraverso il rilancio delle attività edilizie nel rispetto degli indirizzi di cui alla legge regionale 13 ottobre 2008, n.13 (Piano territoriale regionale), e al miglioramento della qualità architettonica ed edilizia;
 - b) a favorire l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile ed al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico;
 - c) a incrementare, in risposta anche ai bisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali assicurando le condizioni di salvaguardia del patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale;
 - d) all'abbattimento delle barriere architettoniche;

Rilevato che:

- **gli articoli 4 e 5 della legge regionale n. 19/2009** concedono ai comuni - provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti - la possibilità di individuare nel termine perentorio di giorni sessanta, decorrenti dalla data di entrata in vigore della legge, con provvedimenti di Consiglio Comunale motivati da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio, aree del territorio comunale in cui escludere i benefici edilizi disciplinati dagli stessi richiamati articoli;
- **il combinato disposto dei comma 2 e 4 dell'art. 7 della legge regionale n. 19/2009** concede ai comuni la individuazione, anche su proposta dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, con atto consiliare da adottare entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ambiti territoriali in cui procedere alla trasformazione urbanistica ed edilizia e/o alla destinazione ad edilizia residenziale;
- **il comma 7 dell'art. 7 della legge regionale n. 19/2009** concede ai comuni - provvisti di strumenti urbanistici generali vigenti - la possibilità di individuare nel termine perentorio di giorni sessanta, decorrenti dalla data di entrata



CITTÀ di AGROPOLI

in vigore della legge , con provvedimento di Consiglio Comunale motivato da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio , aree del territorio comunale in cui escludere gli interventi di cui al comma 5 dello stesso art. 7 (sostituzione edilizia) ;

- alcune definizioni e/o discipline normative della stessa legge sono equivocabili perché di non univoca interpretazione tecnica e giuridica ;
- l'ultimo comma dell'art. 12 della legge regionale n. 19/2009 prescrive che <<le linee guida previste dalla presente legge sono emanate dalla Giunta Regionale nel termine di trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge stessa >>

Rilevato però :

- che alla data di formazione di questa proposta di deliberazione ancora non risultano emanate dalla Giunta Regionale le linee guida previste dalla legge e che tale emanazione *doveva aversi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge*;
- che le previste deliberazioni di competenza del Consiglio Comunale *dovevano aversi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge* e , quindi , entro i successivi trenta giorni dalla emanazione delle linee guida ;
appare chiaro che il termine perentorio di giorni sessanta concesso ai comuni per le varie deliberazioni di competenza risulterebbe automaticamente spostato a <<giorni trenta dopo la pubblicazione delle linee guida>>;

Rilevato ancora :

- che a causa di questa poca chiara individuazione di termini perentori assegnati al comune per intervenire con delibera di Consiglio Comunale (prescritti in giorni sessanta dalla pubblicazione della legge) e nella persistente assenza di emanazione delle linee guida, può generarsi una interpretazione che potrebbe privare il Comune di alcune legittime facoltà di condizionamenti e/o di individuazioni e nel contempo potrebbe creare situazioni di contenzioso con la cittadinanza con grave ritardo per il fattivo decollo dei benefici edilizi previsti dalla legge ;
- che in tale denegata ipotesi di ritardo e/o di contenzioso le stesse finalità urgenti della legge andrebbero irrimediabilmente disperse;

Dato atto che :

- il comune di Agropoli è dotato di regolare Programma di Fabbricazione con Regolamento edilizio, esteso all'intero territorio comunale e vigente fin dall'anno 1973 ed a tutt'oggi ancora in vigore ;
- lo strumento urbanistico di cui sopra costituisce a tutti gli effetti di legge strumento urbanistico generale vigente ;
- la città di Agropoli detiene un patrimonio edilizio urbano che , con le sue più recenti costruzioni , risale agli anni 90 ; è , infatti , vero che dopo tale epoca l'unico strumento urbanistico esistente (P.d.F. approvato nel lontano anno 1973) aveva esaurito ogni sua risorsa territoriale urbana e deteneva solo risorsa territoriale che rinviava a piani di lottizzazione mai ritualmente appro-



CITTÀ di AGROPOLI

vati in modo compiuto ed esecutivo ed a cui ha fatto seguito il proliferare di interventi puntuali male eseguiti e privi di urbanizzazioni coordinate

- tali patrimoni edilizi configurano , perciò , per la città di Agropoli una edilizia residenziale povera non solo nelle finiture ma soprattutto nelle strutture (cfr. normativa antisismica) e nelle dotazioni tipiche ed indispensabili all'attualità (dotazione di vani abitativi in numero giusto per il nucleo familiare residenziale - dotazione di garages - dimensioni dei vani e loro disarticolazione - etc etc,);
- che entro i limiti di cui all'intero articolato della legge regionale n. 19/2009, gli interventi edilizi ammissibili sono diretti anche e soprattutto al miglioramento della qualità architettonica ed edilizia del patrimonio edilizio esistente e nel contempo perseguono finalità di sicurezza statica (prevenzione del rischio sismico) , di utilizzo di fonti di energia rinnovabile e di migliore sviluppo funzionale dello stesso patrimonio edilizio ;

l'Amministrazione comunale ha deciso di dare immediato impulso , assistenza e continuità controllata all'applicazione della legge regionale n. 19/2009 e , pertanto, ha ritenuto indispensabile predisporre un Regolamento con il seguente ambito di applicazione :

1. procede alla ricognizione ed alla definizione dei casi di non applicabilità degli artt. 4 e 5 della legge regionale ;
2. individua e/o si riserva di individuare nei termini concessi dalla stessa legge regionale gli ambiti territoriali di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 7 e di non applicabilità del comma 5 dell'art. 7 della richiamata legge regionale
3. aggiunge , modifica e/o precisa le definizioni e l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 e 12 della legge regionale

Visti:

- il D.P.R. 380/2001;
 - il D. Leg.vo 22 gennaio 2004 n. 42;
 - il D.I. 02/04/1968 n. 1444;
 - le leggi regionali nn. 15/2000, 19/2001 e n. 19/2009;
 - ogni altra vigente disposizione normativa in materia di edilizia ed urbanistica;
- Visto il D Leg.vo 267/2000 e ss.mm..ii

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) Le premesse , le prese d'atto ed i rilevati sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento e danno atto che ancora oggi il Comune è nei termini di legge per poter delimitare i casi di non applicabilità degli artt. 4 e 5 della legge regionale n.19/2009 e per poter individuare gli ambiti territoriali di cui ai comma 2 e 4 dell'art. 7 e di non applicabilità del comma 5 dello stesso art. 7 della richiamata legge regionale;
- 2) Di approvare , come in effetti approva , l'allegato Regolamento di modalità di applicazione della legge regionale n. 19 del 28/12/2009;



CITTÀ di AGROPOLI

- 3) Di confermare , come in effetti riconferma , che le parti del territorio comunale in cui escludere o circoscrivere alcuni interventi edilizi ed urbanistici previsti dalla normativa di cui alla legge regionale n. 19/2009 sono, al momento , quelli individuati nel Regolamento e che qui si intende integralmente richiamato;
- 4) Di riservarsi , come in effetti si riserva , di poter apportare modifiche e/o integrazioni sia alla presente deliberazione e sia al Regolamento nel caso di accertate motivazioni che potrebbero scaturire da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio del territorio e rilevabili dopo l'eventuale emanazione delle linee guida regionali;
- 5) Di incaricare il Responsabile dell'Area "Assetto ed utilizzazione del territorio" degli adempimenti di competenza.

IL SINDACO
- Avv. Francesco Alfieri -

Vista la proposta di cui sopra, ai sensi dell'art.49, comma 1 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE. LL., approvato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, per quanto riguarda la sola regolarità tecnica, si esprime parere Favorevole.

Data 14.04.2010

IL RESPONSABILE AREA ASSETTO ED
UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO
Ing. Agostino Sica



CITTÀ di AGROPOLI

REGOLAMENTO
MODALITA' DI APPLICAZIONE
DELLA LEGGE REGIONALE N. 19 del 28/12/2009

"MISURE URGENTI PER IL RILANCIO ECONOMICO, PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE, PER LA PREVENZIONE DEL RISCHIO SISMICO E PER LA SEMPLIFICAZIONE AMMINISTRATIVA "

PIANO CASA DELLA CAMPANIA
(Pubblicata nel BUR N. 80 del 29/12/2009)



CITTÀ di AGROPOLI

Premessa

La regione Campania ha finalizzato la legge regionale n. 19 del 28/12/2009 :

- a) al contrasto della crisi economica e alla tutela dei livelli occupazionali, attraverso il rilancio delle attività edilizie nel rispetto degli indirizzi di cui alla legge regionale 13 ottobre 2008, n.13 (Piano territoriale regionale), e al miglioramento della qualità architettonica ed edilizia;
- b) a favorire l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile ed al miglioramento strutturale del patrimonio edilizio esistente e del suo sviluppo funzionale nonché alla prevenzione del rischio sismico e idrogeologico;
- c) a incrementare, in risposta anche ai bisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali assicurando le condizioni di salvaguardia del patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale;
- d) all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Posto che la legge ha finalità di tipo prettamente economico che ne limitano una lettura in chiave urbanistica, non vanno sottovalutati gli effetti territoriali derivanti dalla sua applicazione.

A tal proposito, l'Art. 3 già individua i casi di esclusione a cui non sono applicabili gli interventi previsti dalla legge stessa .

Agli articoli 4 – 5 – e 7 consente , invece , alle Amministrazioni Comunali , il cui territorio è già regolamentato da strumentazione urbanistica generale vigente , di porre dei limiti consistenti nella esclusione di aree individuate con provvedimento di Consiglio Comunale motivato , però , da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio ; provvedimento da adottare nel termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge .

All'art. 7 consente , ancora , alle Amministrazioni Comunali di individuare - in deroga agli strumenti urbanistici generali vigenti – ambiti territoriali in cui poter intervenire con interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia .

L'apparato legislativo sembra così voler salvaguardare l'autonomia comunale in materia urbanistica ; **il ruolo amministrativo principale è assegnato ai Comuni , in linea con il dettato costituzionale dell'art. 118 Cost.**

Il potere comunale è ampiamente discrezionale e può tener conto anche di specifiche situazioni con valutazioni puntuali. Tuttavia questa discrezionalità è volta unicamente ad una restrizione del campo di applicazione della norma, nel senso che non è possibile consentire più di quello che è indicato dalla legge, mentre è possibile non concederlo in alcune zone .

Risulterebbe però di difficile interpretazione normativa l'eventuale comportamento che dovrebbe tenere il Comune nel caso in cui lo stesso volesse *concedere* solo in parte o a determinate condizioni (dettate comunque da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio) o con altri tipi di limitazioni e/o fissando particolari modalità.



CITTÀ di AGROPOLI

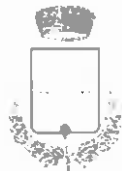
Per altro verso ancora è da rilevare :

- che l'ultimo comma (comma 8) dell'art.7 della legge regionale n.19/2009 prevede espressamente che
<<Per le finalità di cui al presente articolo, la Giunta regionale approva linee guida con particolare riguardo all'uso dei materiali per l'edilizia sostenibile e può, in ragione degli obiettivi di riduzione del disagio abitativo raggiunti, determinare le modalità delle trasformazioni possibili anche promuovendo specifici avvisi pubblici entro e non oltre trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.>>
- che i termini concessi al comune per la individuazione degli ambiti di cui al comma 2 dell'art. 7 sono perentoriamente previsti in giorni sessanta dalla data di entrata in vigore della legge ;
- che il comma 4 dello stesso art. 7 prevede che :
<<Se non siano disponibili aree destinate a edilizia residenziale sociale, le amministrazioni comunali, anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti, possono individuare gli ambiti di cui al comma 2 contenenti solo aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale, da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo.>>

Per quanto sopra rilevato sembrerebbe evidente che nessun termine perentorio graverebbe a carico del comune che , non avendo disponibilità di aree destinate all'edilizia residenziale sociale, volesse , comunque , individuare gli ambiti di cui al comma 2 contenenti solo aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale, da destinare prevalentemente a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo .

Appare però altrettanto evidente che a tutt'oggi (aprile 2010) ancora non risultano ritualmente approvate le precitate linee guida da parte della Giunta Regionale Campania (*approvazione che doveva aversi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge*) e , quindi , il termine perentorio di giorni sessanta concesso ai comuni per le varie deliberazioni di competenza risulterebbe automaticamente spostato a *<<giorni trenta dopo la pubblicazione delle linee guida >>*, almeno nel caso in cui le linee guida regionali si pongano in contrasto con il Regolamento comunale già tempestivamente adottato.

Viene , quindi , definitivamente rilevato che a causa della poca chiara individuazione dei poteri riservati ai Comuni sulla applicazione condizionata di alcune concessioni e sulla fissazione di particolare modalità di interventi (comunque gravitanti nell'orbita delle massime concessioni della legge) ed a causa della poca chiara individuazione di termini perentori assegnati al comune per intervenire con delibera di Consiglio Comunale (prescritti in giorni sessanta dalla pubblicazione della legge) e nella persistente assenza di emanazione delle linee guida , **può generarsi una interpretazione** che potrebbe privare



CITTÀ di AGROPOLI

il Comune di alcune legittime facoltà di condizionamenti e/o di individuazioni e nel contempo potrebbe creare situazioni di contenzioso con la cittadinanza e fra la stessa cittadinanza e gli Enti pubblici finalizzati alla salvaguardia di vincoli sovraordinati.

In tale denegata ipotesi le stesse finalità urgenti della legge andrebbero irrimediabilmente disperse.

E' da sottolineare ancora una volta che la legge ha finalità di tipo prettamente economico che ne limitano una lettura in chiave urbanistica e che, dopo aver previsto i casi espressi in cui vi è l'esclusione dell'applicazione dei benefici edilizi di cui agli artt. 4, 5 e 7, non vi potrà mai essere altra giustificata lettura che possa portare alla esclusione di altre casistiche.

Al di fuori della casistica di esclusione già prevista dall'art. 3 della legge regionale 19/2009 e degli ulteriori eventuali limiti predisposti dal Regolamento Comunale, ogni Ente, diverso dal Comune, coinvolto nel procedimento di autorizzazione dei benefici edilizi di cui agli artt. 4,5, 6 e 7 deve solo collaborare per il raggiungimento del risultato e non potrà mai vietare tale raggiungimento con diversa interpretazione.

Tutto ciò premesso il Comune di Agropoli ha predisposto il presente regolamento che integra la citata Legge Regionale 19/2009 con la specifica disciplina operativa di disposizioni e limitazioni, relativamente all'applicazione della Legge Regionale medesima, tenuto conto delle problematiche sociali, urbanistiche ed ambientali del territorio nonché della pianificazione urbanistica vigente ed adottata.



CITTÀ di AGROPOLI

REGOLAMENTO

AMBITO DI APPLICAZIONE

Con il presente Regolamento il Comune di Agropoli , in virtù di quanto previsto dalla legge regionale n. 19 del 28/12/2009 e fatte salve tutte le ulteriori possibilità di modifiche ed integrazioni necessarie e/o opportune che potranno seguire alla effettiva emanazione delle linee guida riservate alla Regione ,

- 1. procede alla ricognizione ed alla definizione dei casi di non applicabilità degli artt. 4 e 5 della legge regionale ;**
- 2. individua e/o si riserva di individuare nei termini concessi dalla stessa legge regionale gli ambiti territoriali di cui ai commi 2 e 4 dell'art. 7 e di non applicabilità del comma 5 dell'art. 7 della richiamata legge regionale**
- 3. aggiunge , modifica e/o precisa le definizioni e l'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 e 12 della legge regionale**



CITTÀ di AGROPOLI

1. CASI DI NON APPLICABILITA' DEGLI ARTT. 4 e 5 DELLA LEGGE REGIONALE

Preso e dato atto che il piano casa della Campania, varato con la legge regionale n. 19 del 28/12/2009,

- è finalizzato al **contrasto della crisi economica** e alla tutela dei livelli occupazionali, attraverso il rilancio delle attività edilizie nel rispetto degli indirizzi di cui al PTR, approvato con legge regionale 13 ottobre 2008 n.13, e nel contempo si muove, così come è giusto che doveva essere, nell'ottica di un riscontro delle esigenze delle famiglie che vivono in casa di proprietà;
- è finalizzato ad incrementare, in risposta anche ai bisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale, il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata anche attraverso la riqualificazione di aree urbane degradate o esposte a particolari rischi ambientali e sociali assicurando le condizioni di salvaguardia del patrimonio storico, artistico, paesaggistico e culturale;
- **la città di Agropoli** detiene un patrimonio edilizio urbano che, con le sue più recenti costruzioni, risale agli anni 90; è, infatti, vero che dopo tale epoca l'unico strumento urbanistico esistente (P.d.F. approvato nel lontano anno 1973) aveva esaurito ogni sua risorsa territoriale urbana e deteneva solo risorsa territoriale che rinviava a piani di lottizzazione mai ritualmente approvati in modo compiuto ed esecutivo ed a cui ha fatto seguito il proliferare di interventi puntuali male eseguiti e privi di urbanizzazioni coordinate;
- tali patrimoni edilizi configurano, perciò, per la città di Agropoli una edilizia residenziale povera non solo nelle finiture ma soprattutto nelle strutture (cfr. normativa antisismica) e nelle dotazioni tipiche ed indispensabili all'attualità (dotazione di vani abitativi in numero giusto per il nucleo familiare residenziale - dotazione di garages - dimensioni dei vani e loro disarticolazione - etc etc,)
- che entro i limiti di cui all'intero articolato della legge regionale n. 19/2009, gli interventi edilizi ammissibili sono diretti anche e soprattutto al miglioramento della qualità architettonica ed edilizia del patrimonio edilizio esistente e nel contempo perseguono finalità di sicurezza statica (prevenzione del rischio sismico), di uti-

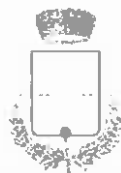


CITTÀ di AGROPOLI

lizzo di fonti di energia rinnovabile e di migliore sviluppo funzionale dello stesso patrimonio edilizio ;

L'Amm.ne comunale ha deciso di dare impulso , assistenza e continuità controllata all'applicazione della legge regionale n. 19/2009 e , **pertanto, ritiene di non escludere l'applicazione degli artt. 4 e 5 in alcuna zona del territorio comunale , fatta eccezione per la zona omogenea "A" come individuata nel vigente P.d.F.** e laddove viene , quindi , confermata l'esclusione per legge .

Tale volontà è stata già di Fatto e di Diritto estrinsecata in quanto allo scadere dei sessanta giorni previsti dalla normativa regionale il Consiglio Comunale non ha adottato alcuna deliberazione di esclusione . Resta però sempre salva tale facoltà del Consiglio Comunale in quanto , per come già riferito in precedenza , il termine di giorni sessanta è condizionato anche al termine di giorni trenta concessi alla Regione stessa per la pubblicazione delle linee guida. Pubblicazione ancora non avutasi.



CITTÀ di AGROPOLI

2. INDIVIDUAZIONE E/O RISERVA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI CUI ai commi 2 e 4 DELL'ART. 7 E DI NON APPLICABILITÀ DEL comma 5 DELL'ART. 7

Dall'ultimo comma (comma 8) dell'art. 7 della legge regionale n.19/2009 si rileva in modo chiaro ed inequivocabile che la Giunta Regionale, entro e non oltre trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge **approva, per le finalità dello stesso art. 7, linee guida.**

Risulta così evidente che l'Ente Comune per perseguire le finalità dell'art. 7 e cioè: **riqualificazione aree urbane degradate** - ha espresso interesse e bisogno a prendere atto e conoscenza delle richiamate linee guida e questo anche con particolare riferimento alla promozione di specifici avvisi pubblici promossi dalla stessa regione per perseguire l'obiettivo di riduzione del disagio abitativo.

A tutt'oggi, ancora non risultano ritualmente approvate le precitate linee guida da parte della Giunta Regionale Campania e, quindi, **il termine perentorio di giorni sessanta concesso ai comuni** per la deliberazione di propria competenza e che attiene:

- comma 2 art. 7): individuazione di ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari, singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore della trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, in aggiunta alla dotazione minima inderogabile di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al decreto ministeriale n.1444/1968;

viene di Fatto e di Diritto spostato a giorni trenta dopo l'approvazione delle richiamate linee guida.

Per altro verso è da rilevare che, di conseguenza, anche il termine per la individuazione delle aree di cui al comma 4 dello stesso art. 7 (*individuazione di solo aree da utilizzare per edilizia residenziale sociale e da destinare a giovani coppie e nuclei familiari con disagio abitativo*) viene *conseguenzialmente spostato a giorni trenta dopo l'approvazione delle richiamate linee guida.*

Per tutto quanto sopra **l'Amm.ne comunale** ha deciso di aspettare la formazione delle linee guida da parte della regione e poi dare corso allo studio ed alla formazione della deliberazione di individuazione di cui al comma 2 o al comma 4 dell'art. 7 della legge regionale n. 19/2009.

L'amm.ne comunale prende però atto che l'eventuale esclusione di aree in cui non sono consentiti gli interventi di cui al comma 5 dello stesso art. 7 (interventi di sostituzione edilizia per immobili dismessi) è strettamente connessa ed è conseguenzialmente condizionata con la individuazione o meno degli ambiti di cui ai commi 2 e 4.



CITTÀ di AGROPOLI

In tale valutazione l'Amm.ne comunale ha deciso che anche per questa casistica di esclusione o meno di aree in cui consentire gli interventi di sostituzione edilizia è necessario aspettare la formazione da parte della regione delle richiamate linee guida .

La stessa Amm.ne comunale si riserva , però , di valutare anche l'eventuale ritardo di tale formazione linee guida e, se del caso , di intervenire , comunque con l'adozione delle possibili richiamate deliberazioni.



CITTÀ di AGROPOLI

3. DISCIPLINA ATTUATIVA degli artt. 2-3-4-5-6-7-8 e 12 della L.R. n.19/2009

In aggiunta e precisazione delle prescrizioni e delle limitazioni imposte dalla L.R. n. 19/2009 in merito all'attuazione degli interventi e delle discipline , previsti dagli artt. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 e 12 della stessa legge regionale , ed al fine di disciplinare in maniera organica e puntuale la nuova previsione urbanistico edilizia , finalizzata comunque al rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia , l'Amm.ne comunale di Agropoli stabilisce quanto segue :

precisando che :

- quanto scritto a caratteri normali è integralmente rilevato dalla trascrizione della legge regionale n. 19/2009 ;
- *quanto fin qui già scritto su base con sfondo* costituisce l'espressione letterale da ritenere integralmente riportata nell'atto deliberativo relativo agli adempimenti richiesti al Consiglio Comunale in forza del disposto della legge regionale 19/2009 ;
- *quanto di seguito scritto in corsivo ed in grassetto e su base con sfondo* costituisce l'espressione letterale della vera e propria disciplina urbanistico – edilizia di questo Regolamento che integra sostanzialmente la prescrizione della legge 19/2009; la stessa disciplina assume carattere applicativo unico da rispettare per l'esecuzione dell'intero articolato della legge regionale 19/2009 sul territorio comunale di Agropoli :



CITTÀ di AGROPOLI

riferimento art. 2 L.R. 19/2009

1. Ai fini della presente legge si fa riferimento alle seguenti definizioni:

a) per aree urbane degradate si intendono quelle compromesse, abbandonate, a basso livello di naturalità, dismesse o improduttive in ambiti urbani ed in territori marginali e periferici in coerenza al Piano territoriale regionale (PTR) di cui alla legge regionale 13/2008;

b) per edifici residenziali si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici rurali anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo;

c) la prevalenza dell'uso residenziale fuori dall'ambito delle zone agricole e produttive è determinata nella misura minima del settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio;

d) per superficie lorda dell'unità immobiliare si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascuna unità il cui volume, fuori terra, abbia un' altezza media interna netta non inferiore a metri 2,40;

e) per volumetria esistente si intende la volumetria lorda già edificata ai sensi della normativa vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

Per volumetria già edificata si intende un organismo edilizio per lo meno dotato di pilastrature (ovvero mura perimetrali allorchè fabbricato in muratura) , strutture orizzontali e copertura mentre non ne è richiesta l'agibilità; sono esclusi i ruderi per i quali , ai sensi delle vigenti disposizioni legislative , normative e giurisprudenziali, non risulta possibile una loro legittima identificazione plano-altimetrica e gli edifici da tempo demoliti.

Si intendono comunque esistenti i fabbricati in corso di costruzione e per i quali sia stato rilasciato legittimo permesso di costruire ancora in validità temporale e la cui ultimazione dei lavori avviene certificata almeno un mese prima della scadenza di validità di questa legge.

f) la volumetria lorda da assentire non comprende le cubature, da definirsi con linee guida nel termine perentorio di trenta giorni, necessarie a garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia.

Dette cubature, in assenza di ulteriori precise disposizioni regionali, restano così definite :

- *Le cubature derivanti da maggiore spessore delle murature esterne oltre i trenta centimetri , siano esse murature portanti o di compagno, e da maggiore spessore dei solai di copertura oltre i trenta centimetri sempre quando questi*



CITTÀ di AGROPOLI

maggiori spessori sono necessari per garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia ;

- *Le cubature strettamente necessarie per contenere le apparecchiature destinate al funzionamento tecnico dell'apparato tecnologico necessario ed indispensabile per garantire il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche in edilizia ;*

g) per aree urbanizzate si intendono quelle dotate di opere di urbanizzazione primaria;

h) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle previste dal *P.d.F vigente e nel caso di non prescrizione specifica in detto P.d.F. si intendono quelle definite dal D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 .*

riferimento art. 3 L.R. 19/2009

Gli interventi edilizi di cui agli artt. 4, 5 e 7 non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della Denuncia di Inizio Attività (DIA) o della richiesta del permesso di costruire risultano :

a) realizzati in assenza o in difformità al titolo abitativo.

Gli interventi edilizi di cui agli artt. 4, 5 e 7 sono , quindi , consentiti solo sugli edifici esistenti e legittimamente realizzati . Per tale legittima realizzazione sono da intendersi anche

- *gli edifici per i quali sia stata rilasciata la concessione edilizia o il permesso di costruire in sanatoria ai sensi delle leggi SUL CONDONO EDILIZIO (leggi: 47/85 – 724/94 – 326/2003) ovvero anche gli edifici che nel periodo di vigenza della legge regionale 19/2009 otterranno il titolo abilitativo per avvenuto condono ai sensi delle richiamate leggi 47/85 – 724/94 – 326/200 ;*
- *gli edifici che nel periodo di vigenza della legge regionale 19/2009 otterranno il permesso di costruire in sanatoria rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 181 D. Leg.vo 42/2004 per quelli ricadenti in aree vincolate paesaggisticamente.*

b) collocati all'interno di zone territoriali omogenee di cui alla lettera A) dell'articolo 2 del decreto ministeriale n.1444/1968 ,
così come individuate nel vigente P.d.F.



CITTÀ di AGROPOLI

c) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalla normativa vigente, ivi compreso il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42 , dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta.

L'esclusione non opera , quindi , per gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, come da definizione della prescritta lettera a) , ricadenti nella categoria dei beni paesaggistici di cui alla terza parte del D.Lgs 42/2004, per i quali comunque necessita l'autorizzazione paesaggistica.

d) collocati nelle aree di inedificabilità assoluta ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali, ivi compreso il decreto legislativo n.42/2004, e nelle aree sottoposte a vincoli imposti a difesa delle coste marine, lacuali, fluviali, a tutela ed interesse della difesa militare e della sicurezza interna.

L'esclusione non opera , quindi , per i beni paesaggistici di cui alla terza parte del D.Lgs 42/2004, per i quali comunque necessita l'autorizzazione paesaggistica.

e) collocati in territori di riserve naturali o di parchi nazionali o regionali, nelle zone A e B, oltre i limiti imposti dalla legislazione vigente per dette aree;

f) collocati all'interno di aree dichiarate a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, o a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata, dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo), o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti di pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni;

g) omissis

2. Oltre che nei casi di cui al comma 1, le disposizioni di cui al comma 5 dell'articolo 7 non si applicano nelle zone agricole o nelle Aree di sviluppo industriale (ASI) e nei Piani di insediamenti produttivi (PIP).

riferimento art. 4 L.R. 19/2009

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'ampliamento fino al venti per cento della volumetria esistente degli edifici residenziali uni-bifamiliari, e comunque degli edifici di volumetria non superiore ai mille metri cubi e degli edifici residenziali composti da non più di due piani fuori terra, oltre all'eventuale piano sottotetto.

2. L'ampliamento di cui al comma 1 è consentito:

a) su edifici a destinazione abitativa ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;



CITTÀ di AGROPOLI

b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati, fatta eccezione per quelli di cui all'articolo 2, comma 1, lettera b);

c) su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;

d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata;

L'ampliamento fino al venti per cento della sua consistenza volumetrica è , quindi , consentito :

- *a tutti gli edifici residenziali mono e bifamiliari di qualsiasi consistenza di piani e di volume ;*
- *a tutti gli edifici di qualsiasi destinazione e di qualsiasi consistenza di piani ma la cui volumetria lorda già edificata (riferimento art. 2 lettera e)) non risulti superiore a mille metri cubi ;*
- *a tutti gli edifici residenziali di qualsiasi consistenza volumetrica ma composti da non più di due piani fuori terra oltre all'eventuale piano sottotetto .*

ove per edifici residenziali è da intendersi :

- *al di fuori dell'ambito delle zone agricole e produttive : a gli edifici che configurano almeno il settanta per cento dell'utilizzo dell'intero fabbricato come uso residenziale ,la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;*
- *nell'ambito delle zone agricole : a tutti gli edifici rurali anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo .*

In ogni caso :

- *l'ampliamento non deve modificare la destinazione d'uso degli edifici interessati ad eccezione dei fabbricati rurali laddove tale modifica è implicitamente consentita ;*
- *gli edifici residenziali devono ritrovarsi in area provvista di opere di urbanizzazione primaria e l'ampliamento deve avvenire nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati come previste nel vigente P.d.F..*
- *Gli edifici residenziali devono essere ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata.*

e) ... omissis ;

f) per la realizzazione di opere interne non incidenti sulla sagoma e sui prospetti delle costruzioni e comunque non successivamente frazionabili.



CITTÀ di AGROPOLI

Il concetto ed il valore dell'ampliamento fin qui regolamentato è concedibile su edifici , a qualsiasi destinazione , anche come realizzazione di opere interne , non incidenti sulla sagoma e sui prospetti delle costruzioni , che potranno configurare , con frazionamento , cambio di destinazione d'uso e/o aumento di unità catastali ma che non potranno essere successivamente rifrazionate.

3. Per gli edifici a prevalente destinazione residenziale è consentito, in alternativa all'ampliamento della volumetria esistente, la modifica di destinazione d'uso da volumetria esistente non residenziale a volumetria residenziale per una quantità massima del venti per cento.

Tale modifica alternativa nei limiti del venti per cento è , quindi , consentita per tutti gli edifici a prevalente destinazione residenziale (almeno il settanta per cento dell'utilizzo dell'intero fabbricato come uso residenziale) di qualsiasi consistenza di piani e di volume .La percentuale del 20% è ovviamente riferibile alla volumetria residenziale già esistente e per la quale si chiede l'intervento alternativo.

4. Per la realizzazione dell'ampliamento sono obbligatori:

a) l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico-ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla vigente normativa. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare Documento unico di regolarità contributiva (DURC). In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25(R) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia -Testo A), dell'intervento realizzato;

b) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica;

c) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui agli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n.236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche), al fine del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

5. Per gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'ampliamento ai sensi della presente legge, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

6. L'ampliamento non può essere realizzato su edifici residenziali privi del relativo accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento.

7. Nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso, non connessi a trasformazioni fisiche, di immobili o di loro parti, regolarmente assentiti, per uso residen-



CITTÀ di AGROPOLI

ziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo o per attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola.

Nelle zone agricole sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso di qualsiasi tipologia di immobile o di loro parti (depositi, etc,) da agricolo ad uso residenziale del nucleo familiare del proprietario del fondo agricolo e/o del nucleo familiare di un figlio del proprietario oppure da agricolo ad altra destinazione catastale per l'esercizio di attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola. Tali mutamenti di destinazione d'uso non devono comportare trasformazioni fisiche degli immobili interessati o di loro parti ove per trasformazioni fisiche sono da intendersi tutte quegli interventi rivolti alla modifica o all'alterazione plano-altimetrica (ovvero all'alterazione della volumetria) mentre sono, ovviamente, consentiti tutti gli altri interventi edilizi necessari per la configurazione tecnica ed igienica della modifica richiesta.

ULTERIORI DEFINIZIONI E NORMATIVE DA RISPETTARE IN TUTTI I CASI DI AMPLIAMENTO RICHIESTO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 19/2009

A) Per piani fuori terra, da conteggiare ai fini dell'individuazione del consenso all'ampliamento e di cui al comma 1 art. 4 della legge regionale n. 19/2009, sono da intendersi, in caso di dislivelli naturali già esistenti in sito, i piani fuori terra del prospetto principale.

B) Per prospetto principale è da intendersi

- l'unico prospetto sulla strada primaria di maggiore importanza, come certificata dall'Ente comunale; in caso di presenza di prospetti su strade di uguale importanza: quello che configura il maggior numero di piani;*
- oppure, nel caso di mancanza di prospetto diretto su strada, il prospetto più percepito dalla strada di maggiore importanza come innanzi certificata; in caso di presenza di prospetti percepiti da strade di uguale importanza: quello che configura il maggior numero di piani;*
- La certificazione dell'importanza della strada deve essere certificata con riferimento alla sua larghezza totale e, quindi, al suo volume di potenziale traffico.*

E' da fare riferimento a questo prospetto principale per la verifica dell'altezza massima richiamata alla lettera h) del comma 1 dell'art. 2 della legge regionale n. 19/2009.



CITTÀ di AGROPOLI

- C) L'ampliamento previsto dalla legge regionale n. 19/2009 può avvenire sia in sopraelevazione che in allargamento dell'area di sedime del fabbricato preesistente e per il quale si chiede l'intervento ; sia la sopraelevazione e sia l'allargamento di sedime deve sempre avvenire nel rispetto delle distanze (dai confini e tra fabbricati) e delle altezze massime previste nel P.d.F. vigente.**
- D) Per i sottotetti di proprietà esclusiva, esistenti, alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 19/2009, su edifici ammissibili all'ampliamento, il proprietario potrà richiedere l'ampliamento del 20% della attuale volumetria come geometricamente configurata, sempre però nel rispetto dell'altezza massima prevista dal vigente P.d.F.. In tal caso il recupero finale abitativo è ammesso qualora concorrono le condizioni previste e disciplinate dalle leggi regionali 28 novembre 2000 n. 15 e 28 novembre 2001 n. 19.**
- E) Nel caso di dimostrata impossibilità di ampliamento per sopraelevazione e/o per allargamento di sedime per casistica di distanze e di altezza che ne impediscono la fattibilità nel rispetto delle prescrizioni del vigente P.d.F. e/o nel rispetto dei diritti dei confinanti diretti, e nel caso in cui il richiedente proprietario ha disponibilità di ulteriore suolo libero strettamente contenuto nello stretto contorno del perimetro del fabbricato, l'ampliamento previsto dalla legge regionale n. 19/2009 può avvenire anche con costruzione di un nuovo e distinto corpo di fabbrica; in tal caso il nuovo corpo di fabbrica dovrà rispettare sempre le distanze dai confini e tra fabbricati di altra proprietà oltre a rispettare le altezze massime previste nel P.d.F. vigente. Sono ammissibili distanze ridotte dal corpo di fabbrica principale (cioè quello per il quale viene invocato il provvedimento di cui all'art. 4 della legge regionale n. 19/2009) solo nel caso in cui venga dimostrata la realizzazione di una soluzione di continuità fra i corpi di fabbrica capace di non creare intercapedini dannose ai fini igienici abitativi; in tale caso la cubatura di tutta la soluzione di continuità, non tompagnata negli altri lati non aderenti, dovrà essere computata nella percentuale del 30% di quella effettiva configurata in sito. Tale soluzione di continuità non potrà essere mai essere successivamente tompagnata negli altri due lati rimasti liberi e ciò a pena di decadenza del titolo abilitativo e l'applicazione delle sanzioni previste dalle leggi vigenti in materia di abusivismo edilizio.**
- F) Le facoltà di costruzione di nuovo e diverso corpo di fabbrica sono concedibili anche nel caso in cui il proprietario richiedente, pur non rientrando nei casi di impossibilità di sopraelevazione e/o di allargamento di sedime e di cui alla lettera E), ne faccia esplicita richiesta. In tale caso oltre a dover essere rispettate tutte le condizioni già trascritte alla lettera E) in ordine alle distanze ed alle altezze dovranno, in caso di distanza ridot-**



CITTÀ di AGROPOLI

ta dal corpo di fabbrica principale , essere computate per intero tutte le volumetrie delle soluzioni di continuità.

- G)** *In tutti i casi di ampliamento realizzato con costruzione di nuovi e diversi corpi di fabbrica , l'accatastamento dello stesso ampliamento dovrà avvenire con la configurazione di una sola unità abitativa strettamente connessa con quella del corpo di fabbrica principale e per il quale è stata richiesta l'applicazione del beneficio dell'ampliamento di cui all'art. 3 della legge n. 19/2009. Nel caso in cui però il prosieguo della più esatta applicazione normativa della legge regionale n. 19/2009 (esempio emanazione di linee guida ; sentenze esplicative - etc.) dovesse evidenziare che l'ampliamento previsto dallo stesso art. 3 può creare sul territorio la costituzione di nuove e diverse unità catastali (abitative e non) anche l'ampliamento realizzato con diverso corpo di fabbrica potrà seguire la stessa procedura di costituzione nuova e diversa unità catastale.*
- H)** *Nel caso di edifici a schiera l'intervento è consentito purchè sia previsto un programma costruttivo unitario sottoscritto da tutti i proprietari degli immobili a schiera, ciò a prescindere dalla realizzazione dell'ampliamento di tutte le unità che potrebbe anche non aversi .Dopo la redazione e sottoscrizione del programma costruttivo unitario , ciascun proprietario potrà intervenire nel rispetto di questo regolamento e del programma costruttivo unitario.*
- I)** *Nel caso di edifici condominiali l'intervento è consentito purchè sia prodotta delibera di approvazione dell'assemblea condominiale; nel caso in cui non vi sia assemblea condominiale, l'intervento è consentito purchè sia prodotto assenso di tutti i proprietari delle unità immobiliari.*
- J)** *Nel caso di edifici condominiali , con più di due alloggi, e dotati di parti esclusive, l'ampliamento è consentito, con le stesse restrizioni degli edifici a schiera, prevedendo un programma costruttivo unitario, sottoscritto da tutti i proprietari delle unità immobiliari dell'edificio. Nel caso in cui però le parti esclusive di possibile ampliamento siano limitate al piano terra ed all'ultimo piano (oppure terrazzo di copertura a proprietà esclusiva) non è necessario il programma costruttivo unitario.*
- K)** *Nel caso di edifici residenziali con meno di 3 alloggi, non è necessario il programma costruttivo unitario.*
- L)** *Nel caso di edifici con destinazione diversa dalla abitazione, non è necessario il programma costruttivo unitario.*



CITTÀ di AGROPOLI

M) Nel caso di edifici a destinazione mista (residenza e commerciale-direzionale-artigianale- etc,), qualora non costituiti in condominio e qualora il numero delle residenze non sia superiore a tre, non è richiesto alcun programma costruttivo unitario, nè l'autorizzazione all'ampliamento delle altre proprietà.

N) Il programma costruttivo dovrà essere ipotizzato in maniera armonica salvaguardando l'estetica, le caratteristiche ed i materiali di costruzione dell'edificio esistente. E' ovvio che anche nei casi in cui non è previsto l'obbligo del programma costruttivo, rimane sempre l'obbligo di rispettare tutte le altre normative di legge esistenti in materia di comproprietà e di condominio.

riferimento art. 5 L.R. 19/2009

1. In deroga agli strumenti urbanistici vigenti è consentito l'aumento, entro il limite del trentacinque per cento, della volumetria esistente degli edifici residenziali per interventi di demolizione e ricostruzione, all'interno della stessa unità immobiliare catastale e delle pertinenze esterne asservite al fabbricato.

2. L'aumento di cui al comma 1 è consentito:

- a) su edifici a destinazione abitativa ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;
- b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati;
- c) su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati;
- d) su edifici residenziali ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata;

L'aumento entro il limite del trentacinque per cento della sua attuale consistenza volumetrica è, quindi, consentito :

- ***al di fuori dell'ambito delle zone agricole e produttive : agli edifici che configurano almeno il settanta per cento dell'utilizzo dell'intero fabbricato come uso residenziale ,la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;***
- ***nell'ambito delle zone agricole : a tutti gli edifici rurali anche se destinati solo parzialmente ad uso abitativo .***

In ogni caso :



CITTÀ di AGROPOLI

- *L'aumento non deve modificare la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati ad eccezione dei fabbricati rurali laddove tale modifica è implicitamente consentita ;*
- *gli edifici residenziali devono ritrovarsi in area provvista di opere di urbanizzazione primaria e l'aumento deve avvenire nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati come previste nel vigente P.d.F..*
- *Gli edifici residenziali devono essere ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frana elevata o molto elevata*

e)omissis

3. Il numero delle unità immobiliari residenziali originariamente esistenti può variare, purché le eventuali unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a sessanta metri quadrati.

4. E' consentito, nella realizzazione dell'intervento di cui al comma 1, l'incremento dell'altezza preesistente fino al venti per cento oltre il limite previsto all'articolo 2, comma 1, lettera h).

5. Per la realizzazione dell'aumento è obbligatorio:

a) l'utilizzo di tecniche costruttive, anche con utilizzo di materiale eco-compatibile, che garantiscano prestazioni energetico- ambientali nel rispetto dei parametri stabiliti dagli atti di indirizzo regionali e dalla normativa vigente. L'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica fissati dalla Giunta regionale sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori. Gli interventi devono essere realizzati da una ditta con iscrizione anche alla Cassa edile comprovata da un regolare DURC. In mancanza di detti requisiti non è certificata l'agibilità, ai sensi dell'articolo 25(R) del decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001, dell'intervento realizzato;

b) il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al decreto ministeriale n.236/1989, attuativo della legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati);

c) la conformità alle norme sulle costruzioni in zona sismica.

6. Per gli edifici residenziali e loro frazionamento, sui quali sia stato realizzato l'aumento ai sensi della presente legge, non può essere modificata la destinazione d'uso se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

7. L'aumento non può essere realizzato su edifici residenziali privi di relativo accatastamento ovvero per i quali al momento della richiesta dell'ampliamento non sia in corso la procedura di accatastamento.



CITTÀ di AGROPOLI

ULTERIORI DEFINIZIONI E NORMATIVE DA RISPETTARE IN TUTTI I CASI DI DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI RICHIESTE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LEGGE REGIONALE N. 19/2009

- A) Per aumento del 35% è da intendersi il 35% del volume dell'intero fabbricato comprensivo cioè anche di qualsiasi cubatura a destinazione diversa dalla abitazione ma comunque esistente .*
- B) La ricostruzione può avvenire nel medesimo sito e , se richiesto, anche con invasione degli spazi esterni già annessi di Fatto al fabbricato e comunque con prioritaria regolarizzazione catastale dei richiamati spazi annessi (accatastamento delle corti esistenti di Fatto) .*
- C) La ricostruzione può avvenire sia con modifica di sagoma in altezza e/o sia con modifica di sagoma in sedime . La nuova configurazione plano-altimetrica deve comunque essere compatibile con le distanze e con le altezze massime previste , per quel sito , dal vigente P.d.F. e nel caso di non prescrizione specifica in detto P.d.F. con quelle definite dal D.I. 2 aprile 1968 n. 1444 .*

riferimento art. 6 L.R. 19/2009

Prima casa

1. In deroga alla previsione di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a), gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 della presente legge possono essere realizzati sugli edifici contenenti unità abitative destinate a prima casa dei richiedenti, intendendosi per prima casa quella di residenza anagrafica, per i quali sia stata rilasciata la concessione in sanatoria o l'accertamento di conformità, ai sensi degli articoli 36 e 37 del Decreto del Presidente della Repubblica n.380/2001, ovvero per i quali sia stata presentata, nei termini previsti dalla legislazione statale vigente in materia, istanza di condono dagli interessati, se aventi diritto, e siano state versate le somme prescritte.

Avendo già chiarito e definito

- il concetto di esclusione di cui all'art. 3 , comma 1 lettera a) , della legge 19/2009 e cioè che per edifici realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo sono da ritenersi quegli edifici che ancora non hanno piena legittimità per non aver concluso l'iter del Condono Edilizio e di cui alle leggi : 47/85 – 724/94 – 326/2003 ;*
- che quegli edifici che ottengono , nel periodo di vigenza della legge regionale 19/2009 , il titolo abilitativo per avvenuto condono ai sensi delle richiamate leggi , si configura la piena legittimità di esistenza sul territorio*



CITTÀ di AGROPOLI

e rilevando che :

- *per concessione in sanatoria o per accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 380/2001 sono da intendersi quelle procedure di sanatoria che non riguardano il CONDONO EDILIZIO di cui alle leggi 47/85 – 724/94 – 326/2003;*
- *si ritiene valido ed ammissibile di individuare nella casistica di cui a questo art. 6 solo quegli edifici , costituenti prima casa dei richiedenti ,*
- *che non risultano conformi al titolo abilitativo originario ;*
e
- *che non risultano conformi al titolo abilitativo rilasciato a seguito di completato iter della procedura di CONDONO EDILIZIO (leggi 47/85 – 724/94 – 326/2003);*
e
- *che non hanno ottenuto il completamento di tale iter nel periodo di vigenza della legge 19/2009*
- *ma per i quali sia stata rilasciata sanatoria o accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 oppure sia stata presentata regolare e legittima istanza di condono ai sensi delle leggi vigenti in materia (di CONDONO EDILIZIO) unitamente all'avvenuto versamento delle somme prescritte.*

In tale casistica il richiedente , al momento della richiesta dei benefici edilizi di cui agli articoli 4 e 5 della legge regionale n. 19/2009 , deve detenere la residenza anagrafica nell'immobile per il quale vi è richiesta e non potrà spostarla se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

riferimento art. 7 L.R. 19/2009

Per gli adempimenti riferibili a tale articolo l'Amm.ne comunale ha deciso di riservarsi ogni studio ed ogni formazione delle deliberazioni di cui ai commi 2 – 4 – 5 , solo dopo la pubblicazione delle linee guida da parte della regione .

La stessa Amm.ne comunale si riserva , però , di valutare anche l'eventuale ritardo di tale formazione linee guida e, se del caso , di intervenire , comunque con l'adozione delle possibili richiamate deliberazioni anche e soprattutto sulla scorta delle eventuali richieste di intervento che perverranno e sulla conseguenziale valutazione delle connesse necessità sociali e territoriali .



CITTÀ di AGROPOLI

riferimento art. 8 L.R. 19/2009

1. ...omissis

2. Per i sottotetti realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge, e per diciotto mesi a decorrere dalla stessa data, sono applicabili gli effetti delle norme di cui alle leggi regionali 28 novembre 2000, n. 15 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti esistenti), e 28 novembre 2001, n. 19 (Procedure per il rilascio dei permessi di costruire e per l'esercizio di interventi sostitutivi - Individuazione degli interventi edilizi subordinati a denuncia di inizio attività - Approvazione di piani attuativi dello strumento urbanistico generale nei comuni obbligati alla formazione del programma pluriennale di attuazione - Norme in materia di parcheggi pertinenziali - Modifiche alla legge regionale 28 novembre 2000, n. 15 e alla legge regionale 24 marzo 1995, n. 8).

Rilevato che

- *il recupero del sottotetto abitativo , regolamentato dalle leggi sopra menzionate, aveva ed ha come obbiettivo primario quello di limitare l'utilizzazione edilizia del territorio attraverso la razionalizzazione dei volumi esistenti ;*
- *con la norma di cui sopra si intende mantenere ancora attiva la finalità di evitare consumo di suolo libero e pertanto si conferma ogni più valida azione di legittimo recupero dei sottotetti ;*
- *la costruzione di un tetto ,laddove ammissibile per normativa di P.d.F. vigente, non costituisce volumetria in quanto non altera le altezze preesistenti e non richiede maggiore distacco da fabbricati limitrofi in quanto, nelle limitazioni vigenti , non costituisce sopraelevazione del fabbricato preesistente ;*
- *l'intero impianto normativo della legge regionale n. 19/2009 deroga dalle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti proprio al fine di incrementare il patrimonio di edilizia pubblica e privata per venire incontro alle esigenze abitative delle famiglie ;*
- *che il recupero di un sottotetto abitativo , costruito sulla scorta di un legittimo intervento edilizio conforme alla vigente normativa di P.d.F., oltre a non alterare alcun aspetto del territorio (così come è già stato valutato per l'applicazione degli artt. 4 e 5 di questa legge) produce sullo stesso territorio di Agropoli il duplice effetto di risparmiare suolo libero e di venire incontro alle esigenze di numerose famiglie che non possono più coabitare in poche stanze a loro disposizione ;*

L'Amm.ne comunale disciplina e regola come segue :

oggetto dei benefici edilizi di cui al comma 2 dell'art. 8 della legge n. 19/2009 sono:



CITTÀ di AGROPOLI

- *i sottotetti che si ritrovano su qualsiasi edificio di qualsiasi consistenza , di qualsiasi destinazione e/o ubicazione (fatta eccezione per quelli ricadenti in zona omogenea A del vigente Pdf) e che sono :*
 - a) *già realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge ;*
 - b) *realizzati nel corso di validità della presente legge e la cui realizzazione deve avvenire sulla scorta di un regolare permesso di costruire rilasciato in conformità della normativa vigente (P.d.F. e regolamento)*

E' da precisare che la soprascritta definizione di "qualsiasi consistenza e/o ubicazione"

- *per i sottotetti di cui alla lettera a) è già implicitamente contenuta nel disposto della legge regionale 15/2000 ;*
- *per i sottotetti di cui alla lettera b) non produce alcuna sostanziale alterazione urbanistica in quanto la possibile primaria realizzazione dell'intera forma deve risultare conforme alla normativa del vigente P.d.F.*

La soprascritta definizione di "qualsiasi destinazione" è ampiamente giustificata dall'obiettivo finale che è quello di evitare , comunque , consumo di suolo libero.

E' da precisare altresì che la pratica per la legittima costruzione del sottotetto (in conformità del vigente Pdf) e la richiesta di recupero dello stesso possono avvenire con una unica procedura edilizia .

3. Per i fabbricati adibiti ad attività manifatturiere, industriali ed artigianali, ubicati all'interno delle aree destinate ai piani di insediamenti produttivi, in produzione alla data di entrata in vigore della presente legge, e per diciotto mesi a decorrere dalla stessa data, il rapporto di copertura di cui all'articolo 1 della legge regionale 27 aprile 1998, n. 7 (Modifica legge regionale 20 marzo 1982, n.14, recante: "Indirizzi programmatici e direttive fondamentali relative all'esercizio delle funzioni delegate in materia di urbanistica ai sensi dell'articolo 1, secondo comma, della legge regionale 1 settembre 1981, n.65) e all'articolo 11 della legge regionale n. 15/2005 è elevabile da 0.50 a 0.60.

4. omissis



CITTÀ di AGROPOLI

riferimento art. 12 L.R. 19/2009

Norma finale e transitoria

1. Le istanze finalizzate ad ottenere i titoli abilitativi, denuncia inizio attività o permesso a costruire, richiesti dalla vigente normativa nazionale e regionale per la realizzazione degli interventi di cui agli articoli 4, 5, 7 e 8 devono essere presentate entro il termine perentorio di diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Gli interventi di:

- *ampliamento edilizio pari al 20%*
- *la demolizione e la ricostruzione con aumento edilizio pari al 35%*
- *l'incremento di altezza del 20%*
- *il mutamento di destinazione d'uso in alternativa all'ampliamento del 20%*
- *il mutamento di destinazione senza trasformazioni fisiche in zona agricola*

sono realizzabili con dichiarazione di inizio attività (DIA) o a scelta del richiedente permesso di costruire. La dichiarazione nonché gli elaborati progettuali devono espressamente contenere il riferimento alle prescrizioni, agli obblighi di legge e ai parametri costruttivi obbligatori.

Tutti gli interventi di riqualificazione edilizia e urbanistica sono realizzati mediante permesso di costruire (articolo 7).

Le eventuali ulteriori forme d'intervento indicate dalla legge sono disciplinate dalla normativa vigente.

Ai procedimenti amministrativi si applica la normativa edilizia nazionale e regionale (D.M. 1444/68 - DPR n. 380/2001 - L.R. n.19/2001).

Il permesso di costruire viene rilasciato solo se i progetti sono conformi alle prescrizioni costruttive riguardanti il risparmio energetico e le innovazioni tecnologiche riguardanti l'uso di materiali eco-compatibili.

Nel caso previsto dall'articolo 6, riguardante interventi su edifici contenenti unità abitative destinate a prima casa dei richiedenti (quella di residenza anagrafica), l'ampliamento o l'aumento volumetrico sono realizzabili solo con permesso di costruire.

In assenza della delibera di Consiglio Comunale di individuazione degli ambiti di riqualificazione e trasformazione previsti al comma 2 dell'art.7, è possibile presentare istanza, da parte dei soggetti legittimati, per la realizzazione dei singoli interventi di cui al predetto articolo 7.



CITTÀ di AGROPOLI

E' da ribadire però che La stessa Amm.ne comunale , così come ampiamente già formalizzato al paragrafo 2) di questo Regolamento , si è riservata la facoltà di adottare le proprie deliberazioni di competenza , e relative alle facoltà concesse alla Amm.ne comunale dallo stesso art. 7 , solo dopo l'emanazione delle linee guida da parte della regione Campania .

Si è riservata poi di valutare l'eventuale ritardo di tale formazione linee guida e, se del caso , di intervenire, comunque con l'adozione delle possibili richiamate deliberazioni.

Resta , perciò, confermata la volontà dell'Amm.ne Comunale di valutare le eventuali richieste, effettuate ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge regionale n. 19/2009, sulla scorta del contenuto formale e sostanziale delle linee guida ed in uno alle esigenze di carattere urbanistico ed edilizio del territorio e , se del caso, intervenire con le deliberazioni di competenza del Consiglio Comunale anche per l'eventuale esclusione di alcune zone del territorio comunale .

Per ottenere il permesso di costruire i soggetti richiedenti, pubblici o privati, devono avere la disponibilità giuridica degli immobili oggetto di intervento ovvero averne il possesso o la detenzione, o comunque averne titolo.

2. Gli interventi di cui agli articoli 4, 5, 7 e 8 avviati entro il termine perentorio di cui al comma 1 si concludono entro il termine previsto dai rispettivi titoli abilitativi.

3. Gli interventi di ampliamento di cui agli articoli 4 e 5 non sono cumulabili con gli ampliamenti eventualmente consentiti da strumenti urbanistici comunali sugli stessi edifici.

4. omissis

Il presente Regolamento potrà essere oggetto di integrazioni e/o modifiche, da parte del Consiglio Comunale , nel caso di accertate motivazioni che potrebbero scaturire da esigenze di carattere urbanistico ed edilizio del territorio rilevabili dopo l'eventuale emanazione delle linee guida da parte della regione Campania od anche nel caso in cui risultasse necessaria una eventuale ulteriore precisazione per la esatta applicazione della stessa normativa .

DICHIARAZIONE DI VOTO DEL GRUPPO UDC

DELIBERA DI APPROVAZIONE REGOLAMENTO DI APPLICAZIONE LEGGE REGIONALE 19/2009

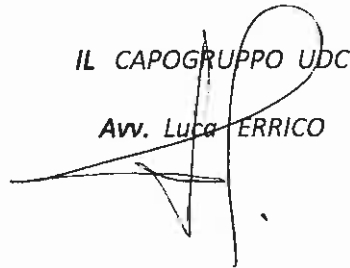
Il gruppo consiliare UDC annuncia il voto favorevole all'approvazione della deliberazione in discussione in quanto ritiene che le linee guida comunali, racchiuse nel regolamento in approvazione, oltre a meglio delineare definizioni e casi di pratica applicazione della legge regionale n. 19/2009, mirano a garantire una uniforme applicazione della stessa normativa regionale sull'intero territorio comunale.

Queste linee guida regolamentari sono a garanzia di un equilibrato rapporto cittadino-ente comunale ed, in quanto analisi di sintesi fra l'articolato della legge (come enunciato letteralmente) e la varia consolidata giurisprudenza in materia urbanistico-edilizia, tentano di evitare inutili e costosi ricorsi alla giustizia amministrativa che, oltretutto, ritarderebbero la rapida applicazione dei benefici edilizi concessi dalla regione Campania.

Questo è il ruolo della politica rivolto all'intera cittadinanza, colpita da catastrofica permanenza ultratrentennale di un piano urbanistico inadeguato, e finalizzato ad ogni legittimo sviluppo abitativo-territoriale in piena conformità con i disposti legislativi regionali che non appaiono compiutamente ben definiti.

IL CAPOGRUPPO UDC

Avv. Luca ERRICO

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luca Errico', written over the typed name. The signature is stylized with a large loop at the top and a horizontal stroke at the bottom.

CONSIGLIERE CAPOGRUPPO NICOLA COMITE

DICHIARAZIONE DI VOTO

Il sottoscritto annuncia il suo voto favorevole per l'approvazione della deliberazione perché ritiene che il regolamento approntato rispetta la **legge regionale 19/2009** e costituisce una raccolta di definizioni che possono aiutare le famiglie agropolesi a ritrovare **chiarezza** necessaria per migliorare la propria abitazione e per soddisfare le esigenze abitative di componenti del proprio nucleo familiare .

In assenza di questo regolamento si potrebbero creare ritardi nell'applicazione pratica della legge sul piano casa.

In questo modo si procede anche a sollevare l'economia di una città e dell'intera nazione così come già è intenzione del governo Berlusconi che a suo tempo ha emanato la legge primaria.

Capogruppo

Geom. Nicola COMITE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nicola Comite', written in a cursive style with a long horizontal flourish extending to the right.

Relaziona il Sindaco il quale sottolinea l'importanza del provvedimento sottoposto all'approvazione del Consiglio con l'augurio di immediata applicazione anche per dare slancio all'economia locale;

Presidente: illustra le motivazioni e le finalità della legge regionale n. 19/2009 e l'iter che ha portato all'adozione della legge stessa che ha tra i suoi obiettivi il contrasto alla crisi economica; la deliberazione proposta è utile anche per consentire un'applicazione univoca della legge che necessita in vari punti di interpretazione;

Errico: dà lettura dell'allegata dichiarazione di voto (allegato A);

Comite : dà lettura dell'allegata dichiarazione di voto (allegato B);

Presidente: illustra i seguenti due emendamenti pervenuti da parte della maggioranza:

- al punto 2) del proposto deliberato, dopo le parole "...della legge regionale n.19 del 28/12/2009" **aggiungere quanto segue: " , CHE NELLA SOSTANZA RACCHIUDE LENEE GUIDA DI QUESTO COMUNE FINALIZZATE ALLA LEGITTIMA APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N.19/2009 E DI RITENERE LE STESSE LINEE GUIDA COME NORME REGOLAMENTARI COMUNALI DI PRATICA REALIZZAZIONE SULLO STESSO TERRITORIO COMUNALE"**;

- **SOSTITUIRE IL PUNTO 5) DEL PROPOSTO DELIBERATO COME SEGUE: " 5) DI trasmettere la presente deliberazione con allegato all'Ufficio Tecnico comunale."**

Il Presidente pone ai voti l'approvazione degli emendamenti di cui innanzi;

- la votazione, per alzata di mano, dà il seguente risultato:

FAVOREVOLI all'approvazione degli emendamenti : n. 14;

ASTENUTI: n.1 (Coppola).

Il Presidente proclama l'esito della votazione dichiarando approvati gli emendamenti proposti;

IL CONSIGLIO

Vista la suesposta proposta di deliberazione;

Dato atto che su tale proposta è stato acquisito il parere favorevole del responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49, I comma, del D.Lgs n.267/2000;

Dato atto che sono stati approvati gli emendamenti di cui in narrativa;

Con quattordici voti favorevoli espressi per alzata di mano ed uno astenuto (Coppola Salvatore);

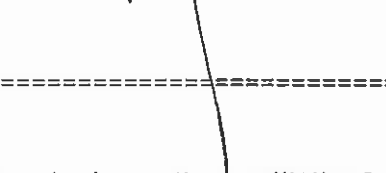
DELIBERA

- 1) E' APPROVATA LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE INNANZI TRASCRIPTA IL CUI TESTO SI INTENDE QUI INTEGRALMENTE RIPORTATO, **CON LE MODIFICHE DI CUI AGLI EMENDAMENTI INDICATI IN NARRATIVA;**
- 2) Con separata votazione, con quattordici voti favorevoli espressi per alzata di mano ed uno astenuto (Coppola Salvatore), la presente deliberazione è dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

IL PRESIDENTE
(Ing. Agostino Abate)



IL CONSIGLIERE ANZIANO
(Massimo La Porta)



IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Angela Del Baglivo)



Affissa in data odierna all'Albo Pretorio

li 04 MAG. 2010

IL MESSO COMUNALE

CITTA' DI AGROPOLI

Prov. di Salerno

IL MESSO COMUNALE
(Domenico D'Apolito)



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certificasi , che giusta relazione del Messo Comunale, copia della presente deliberazione e' stata affissa all' Albo Pretorio comunale in data odierna per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi.

li 04 MAG. 2010

Il Dirigente
(Dott. Eraldo Romanelli)

