

Pareri sulla proposta di deliberazione (art. 49, c. 1, del T.U.E.L. 18/08/2000, n. 267)

PER LA REGOLARITA' TECNICA	UFFICIO AREA V
Si esprime parere F. ANDREVOLE	Il Responsabile del Servizio
Capaccio (SA) 10/08/2012	

PER LA REGOLARITA' CONTABILE:	UFFICIO
Si esprime parere	Il Responsabile del Servizio
Capaccio (SA)	

PER IL PROFILO DI LEGITTIMITA'	
Si esprime parere _____	Il Segretario Generale
Capaccio (SA)	

La presente deliberazione viene letta, approvata e sottoscritta.

Il Segretario Generale
ANDREA D'AMORE

Il Sindaco

ITALO VOZA

Si certifica che questa deliberazione, ai sensi dell'art. 32, L. 69/2009, è stata pubblicata sul sito WEB il giorno **20 AGO. 2012** e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Generale
ANDREA D'AMORE

Il sottoscritto Segretario attesta:- che la presente deliberazione è stata pubblicata:
dal _____
al _____
che nessuna richiesta di controllo è pervenuta.
Data _____
Il Segretario Generale
ANDREA D'AMORE

Trasmessa ai Capigruppo Consiliari
con nota del **20 AGO. 2012**

Il Segretario Generale
ANDREA D'AMORE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:
 Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile.
 Dopo trascorsi i dieci giorni dalla pubblicazione e senza richiesta di controllo.
Data **20 AGO. 2012**
Il Segretario Generale
ANDREA D'AMORE



Comune di Capaccio
(Provincia di Salerno)

info@comune.capaccio.sa.it
Corso Vittorio Emanuele, 84047 Capaccio (SA)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N° **178** DEL **10/08/2012**

Oggetto: Legge regionale n. 19 del 28/12/2009 come modificata ed integrata dalla Legge Regionale n. 1/2011 . PIANO CASA. Provvedimenti.

L'anno duemiladodici il giorno **dieci** del mese di **agosto**, alle ore **13,00** con la continuazione, nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza **Voza Italo**, nella sua qualità di **Sindaco**.

		Presenti	Assenti
1	Ragni Nicola	Vice Sindaco	SI
2	Barretta Rossana	Assessore	SI
3	Di Lucia Vincenzo	Assessore	SI
4	Palumbo Maria Rosaria	Assessore	SI
5	Voza Eustachio	Assessore	SI

Assiste il **Segretario Generale Dott. Andrea D'Amore**, incaricato della redazione del verbale.

IL PRESIDENTE

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

Premesso che il

Piano Casa della Campania varato con la legge regionale n. 19 del 28/12/2009 così come modificato dalla legge regionale n. 1 del 5 gennaio 2011 ,

- 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;

Considerato che

- entro i limiti di cui all'intero articolato della legge regionale 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 e di interventi edilizi in zona agricola ;
- il comune di Capaccio è dotato di regolare PRG tuttora vigente ;
- lo strumento di cui sopra costituisce a tutti gli effetti di legge strumento urbanistico vigente ;
- l'Amministrazione Comunale ha intenzione di dare immediato impulso , assistenza e continuità alla piena applicazione della legge ;
- è assolutamente opportuno predisporre un Regolamento con il seguente ambito di applicazione :
 - a) procedere alla ricognizione dei casi di non applicabilità della legge regionale;
 - b) fornire indirizzi organizzativi e gestionali all'Ufficio circa le definizioni e l'attuazione degli interventi previsti dalla legge stante dubbi interpretativi sollevati dall'Area ;
- l'intero disposto normativo delle leggi regionali innanzi richiamate è caratterizzato anche da consequenziali modifiche e misure di semplificazione in materia di governo del territorio della regione Campania ;
- con tali nuove misure di semplificazione è stato istituito il Regolamento di attuazione della L.R. n. 16/2004 , approvato il 4 agosto 2011 n. 5 dalla Giunta regionale e pubblicato sul BURC n. 53 del 08/08/2011 ;
- il Consiglio comunale di Capaccio con delibera n. 6 del 28/02/2010

ha già deliberato per l'applicazione dei disposti normativi di cui agli articoli 4, 5 e 7 comma 5 della legge regionale n. 19/2009 (Legge sul Piano casa) su tutto il territorio comunale in quanto non sono state ravvisate situazioni di inammissibilità aggiuntive a quelle definite dall'art. 3 della stessa regionale n. 19/2009 ;

- il Consiglio Comunale ha già deliberato di ravvisare solo la necessità di individuare , in deroga allo strumento urbanistico vigente gli "ambiti" di cui al comma 2 dell'art. 7 della legge regionale n. 19/2009 ;

Rilevato che

- la originaria formulazione della legge regionale n. 19/2009 è stata poi aggiornata con modifiche dalla legge regionale n. 1/2011 e che tali modifiche hanno interessato anche il richiamato **art. 7 con l'aggiunta del comma 6bis** che estende i benefici del comma 6 (*mutamento di destinazione d'uso ai fini abitativi con previsione di edilizia convenzionata non inferiore al venti per cento del volume dell'edificio e per edifici di max diecimila metri cubi*) anche alle residenze turistiche alberghiere con previsione di maggiore entità di edilizia residenziale sociale ;
- l'essenza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 28/02/2010 in ordine alla avvenuta individuazione degli ambiti di cui al comma 2 dell'art. 7 della legge regionale n. 19/2009 è quella di voler dotare il territorio di adeguati spazi e/o di adeguati immobili da destinare ad edilizia sociale e pertanto la previsione degli ulteriori benefici di cui al comma 6 bis dell'art. 7 per maggiori ed ulteriori dotazioni di spazi e/o di immobili da destinare ad edilizia sociale risulterebbe inutile e dannosa alla programmazione territoriale già così effettuata dal Consiglio Comunale ;
- il quadro normativo generale della legge regionale n. 19/2009 come modificata ed integrata dalla legge regionale n. 1/2011 risulta così definitivamente delineato sia in linea regionale che in linea comunale e che manca solo un elaborato di linee guida valide per l'applicazione esecutiva sul territorio e che nella persistente assenza di emanazione di queste linee guida , **possono generarsi interpretazioni** che potrebbero 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 :

- nell'intero disposto normativo della legge regionale n. 16/2004 e ss.mm.ii. si legge la competenza della Giunta Comunale per ogni piano attuativo urbanistico ed edilizio ; competenza peraltro estesa , con l'intervenuto Regolamento di attuazione della legge regionale n. 16/2004 , anche all'adozione del PUC e per la quale scattano le misure di salvaguardia del territorio ;
- per come innanzi rilevato la legge sul piano Casa come formulata dalla regione e come disciplinata dal Consiglio Comunale di Capaccio individua nella sostanza un Piano Generale anche se di formulazione speciale e straordinaria e su cui mancherebbe solo un piano attuativo sostituibile con le richiamate linee guida a carattere comunale ;

per tutto quanto sopra

si ritiene indispensabile predisporre linee guida contenenti le modalità di applicazione , sul territorio comunale di Capaccio , della legge regionale n. 19 del 28/12/2009 coordinata con la legge regionale n. 1/2011.

Visti:

- il DPR n. 380/2001;
- il D. Leg.vo 22 gennaio 2004 n. 42 ;
- il DM n. 1444 del 02/04/1968 ;

- le leggi regionali nn. 13/2000 , n. 19/2001 ; n.19/2009 e n. 1/2001 ;
- ogni altra vigente disposizione normativa in materia di edilizia ed urbanistica ;
- il D.Leg.vo n. 267/2000 e ss.mm.ii.

Visto il parere di regolarità tecnica del Responsabile dell' Area;

Ad unanimità dei voti presenti :

delibera

- 1) Le premesse , le prese d'atto ed i rilevati sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
 - 2) Di approvare , come in effetti approva , l'allegato documento denominato "Linee Guida per modalità di applicazione della legge regionale n. 19 del 28/12/2009 coordinata con legge regionale n. 1/2011 ".
 - 3) Di ritenere , come in effetti ritiene , che l'allegato documento costituisce atto di indirizzo per le procedure che dovranno essere evase dall'Ufficio Tecnico Comunale e dal dirigente preposto .
- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge .

“Linee Guida per modalità di applicazione della legge regionale n. 19 del 28/12/2009 coordinata con legge regionale n. 1/2011“.

Si precisa che:

- **quanto di seguito scritto in corsivo ed in grassetto** costituisce l'espressione letterale della vera e propria disciplina urbanistico - edilizia delle misure organizzative con le quali l'Amministrazione Comunale intende dare indirizzi gestionali all'Area competente , che integrano sostanzialmente la prescrizione della legge regionale n. 19/2009 coordinata con la legge regionale n. 1/2011 e tali indirizzi assumono carattere applicativo unico da rispettare per l'esecuzione dell'intero articolato della legge sul territorio del Comune di Capaccio.

1.) riferimento art. 2 – Definizioni

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 n.13/2008;
- b) per edifici residenziali si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale prevalente nonché gli edifici rurali ubicati fuori dalle zone classificate agricole ,anche se destinati 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 quella dell'uso residenziale è determinata nella misura minima del cinquantacinque per cento del volume ;
- 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 o in corso di edificazione o ultimata o edificabile ai sensi della normativa vigente alla data di entrata in vigore della presente legge
Per volumetria lorda si intende tutta la volumetria, compresi i sottotetti anche se non abitabili , box, cantine e volumi di diretta pertinenza dell'immobile .
Per volumetria lorda già edificata si intende un organismo edilizio per lo meno dotato di pilastrature (ovvero mura perimetrali allorché fabbricato in muratura) strutture orizzontali e copertura mentre non ne è richiesta l'agibilità; non sono esclusi i ruderi e gli edifici diruti per i quali risulti possibile una loro identificazione plano-altimetrica .
- f) la volumetria lorda da assentire non comprende i volumi tecnici , i collegamenti verticali (vani scale,vani ascensori) ed altri spazi comuni necessari 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 tompagno, e da maggiore spessore dei solai di copertura oltre i***

trenta centimetri sempre quando questi 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 come individuate dalla lettera g dell'art.2 ;

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

2.) riferimento art. 2 bis - interventi in zone a vincolo paesaggistico

Per gli interventi di cui alla presente legge ,nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico , si applicano le disposizioni di cui alla legge 7 n. 241/90 (Conferenza dei Servizi) e successive modificazioni nonché le norme di cui al DPR n. 139 del 9 luglio 2012 (Procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica)

3.) riferimento art. 3 - casi di esclusione

Salvo quanto già previsto dalla legge alla quale ci si riporta (in punto vedasi anche legge regionale n. 2 del 10/01/2011) si puntualizza che gli interventi di ampliamento , demolizione , ricostruzione , riqualificazione delle aree urbane degradate non possono essere realizzati su edifici :

- a) realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo per i quali non sia stata rilasciata concessione in sanatoria ;
- b) privi di accatastamento o di procedura di accatastamento in corso ;
- c) collocati nei centri storici ad esclusione di quelli realizzati o ristrutturati negli ultimi 50 anni ;
- d) di valore storico, culturale ed architettonico e con vincolo trascritto di inedificabilità assoluta;
- e) collocati in aree di inedificabilità assoluta e soggetti a vincoli imposti a difesa delle coste marine, fluviali , lacuali ed a tutela della difesa militare e della sicurezza interna(a tal proposito si precisa che l'area della legge n. 220/57, ad esclusione della zona A di cui al DM 1444/68, per le costruzioni antecedenti alla costituzione del vincolo o per quelle autorizzate dalla competente Sovrintendenza , è a vincolo di inedificabilità relativa e quindi gli interventi, salvo parere dell'Autorità di Vincolo, sono realizzabili);
- f) collocati nell'area a vincolo per alta pericolosità idrogeologica , idraulica o a pericolosità geomorfologia elevata o molto elevata;
- g) collocati in area PIP ;
- h) 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(vedi L.R. n. 2/2011) tranne che per gli interventi di cui all'art. 4 (interventi straordinari di ampliamento) .

Gli interventi edilizi 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 Piano Casa otterranno il titolo abilitativo per avvenuta condono ai sensi delle richiamate leggi 47/85 - 724/94 - 326/200;***

- *gli edifici che nel periodo di vigenza della legge regionale Piano Casa otterranno il permesso di costruire in sanatoria rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 36 D.PR. 380/2001.*
- *in zona omogenea territoriale E3 del vigente PRG sono comunque consentiti gli interventi di cui agli artt. 4, 5 e 6 bis della legge Piano Casa ;*
- *per gli edifici ricadenti in lotti di cui alla zona omogenea E del vigente PRG che, alla data di entrata in vigore della legge 19/2009, risultavano trasferiti per atto di donazione del proprietario al proprio congiunto o al diretto discendente o per successione mortis causa sono consentiti gli interventi di cui agli artt. 4, 5 e 6 bis anche nell'ipotesi in cui il lotto o l'immobile originario risulti frazionato .*

4.) riferimento art. 4 - Interventi straordinari di ampliamento

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

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

- a) su edifici a destinazione abitativa la cui restante parte abbia utilizzo compatibile con quello abitativo;
- b) per interventi che non modificano la destinazione d'uso degli edifici interessati, fatta eccezione per quelli di cui all'articolo 2, comma i, lettera b);
- c) su edifici residenziali ubicati in aree urbanizzate, nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati di cui al DM 1444/1968;
- 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) non risulti superiore a millecinquecento metri cubi ;*
- *a tutti gli edifici residenziali di qualsiasi consistenza volumetrica ma composti da non più di tre 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 : 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 invece 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 PRG.*
- *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) per la realizzazione degli ampliamenti sono obbligatorie le prescrizioni di cui al comma 4 art. 4 della legge ai punti a) e b) precisando che l'utilizzo delle tecniche costruttive ed il rispetto degli indici di prestazione energetica vengono certificati dal Direttore dei Lavori con la comunicazione di ultimazione degli stessi .

f) 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.

g) 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,

h) 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;

i) In punto al comma 7 dell'art. 4 è da intendersi che :

a) gli interventi consentiti sugli edifici non residenziali , destinati ad attività produttive , commerciali , turistico-ricettive - ancorché nei limiti di volume (corrispondenti a superfici non superiore a 500 mq) , di sagoma , prospetto e di divieto di costituzione di unità immobiliari successivamente frazionabili - sono da intendersi nel senso che la realizzazione di opere interne sia limitata a volumi esistenti nell'ambito della stessa attività produttiva autorizzata ;

b) il cambio di destinazione d'uso dei volumi interni, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, è da intendersi sempre e solo limitatamente all'originaria destinazione d'uso regolarmente assentita.

ULTERIORI DEFINIZIONI E NORMATIVE DA RISPETTARE IN TUTTI I CASI DI AMPLIAMENTO

A) Per prospetto 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 rilasciata con riferimento alla sua larghezza totale e, quindi, al suo volume di potenziale traffico.*

- C) L'ampliamento previsto dalla legge 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 PRG. vigente.**
- D) 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 nei rispetto delle prescrizioni del vigente PRG. e/o nel rispetto dei diritti di confinanti diretti ,e nel caso in cui il richiedente proprietario ha disponibilità di ulteriore suolo libero contenuto nello stretto contorno del perimetro del fabbricato .l'ampliamento previsto dalla legge regionale può avvenire anche con costruzione di un nuovo e distinto corpo di fabbrica sul detto suolo ; 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 PRG 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 mi. 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 ne faccia esplicita richiesta. In tale caso oltre a dover essere rispettate tutte le condizioni già trascritte) in ordine alle distanze ed alle altezze dovranno, in caso di distanza ridotta dal corpo di fabbrica principale, essere computate per intero tutte le volumetrie delle soluzioni di continuità.**
- (i) 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 abitate va strettamente connessa con quella del corpo di fabbrica principale e per il quale è stata richiesta l'applicazione del beneficio dell'ampliamento di cui alla legge . Nel caso in cui però il prosieguo della più esatta applicazione normativa della legge regionale (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 purché 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.**
- 1) Nel caso di edifici condominiali l'intervento è consentito purché sia prodotta delibera di approvazione dell'assemblea condominiale; nel caso in cui non vi sia assemblea condominiale, l'intervento è consentito purché 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.

5.) riferimento all'art. 5 - Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

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 dell'area nella quale l'edificio esistente è ubicato, di proprietà del soggetto richiedente.

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 airicole 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

- ***l'aumento non deve modificare la destinazione d'uso prevalente degli edifici interessati ad eccezione dei fabbricati rurali laddove tale modifica è 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 PRG***

- *La sola quota di aumento cubatura deve essere accompagnata dalla verifica di cui all'art. 41-sexies della legge 1150/1942 e ss.mm.ii. (ovvero art. 18 legge 765/67) e , quindi , nella aree di pertinenza delle costruzioni , debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di maggiore volumetria progettata nella demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente.*
- *Gli edifici residenziali devono essere ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica e da frane elevata o molto elevata*

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. **L'applicabilità di tale norma , al fine di evitare lottizzazioni improprie , è da escludersi nelle zone omogenee E di cui al vigente PRG.**

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.

. 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.

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.

Negli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, parità di volume, di cui al comma 1 dell'art. 5 , possono essere mantenute le distanze già esistenti da edifici fronteggianti , qualora inferiori a quelle prescritte per le nuove edificazioni dalla normativa vigente .

**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 planoaltimetrica deve comunque essere compatibile con le distanze e con le altezze massime previste, per quel sito, dal vigente PRG e nel caso di non prescrizione specifica in detto P. LF. con quelle definite dal DL 2 aprile 1968 n. 1444.*

DISPOSIZIONE COMUNE AGLI ARTT 4 E 5 DELLA LEGGE PIANO CASA

Gli interventi edilizi di cui agli artt. 4 e 5 si possono realizzare anche sugli immobili ricadenti nella zona omogenea E solo se aventi la seguente originaria destinazione :

- 1) depositi, stalle e pertinenze varie che vanno considerati quali volumi edilizi ;*
- 2) su fabbricati aventi destinazione residenziale purchè tale destinazione sia in misura prevalente e cioè almeno pari al settanta per cento dell'utilizzo dell'intero edificio.*

6.) riferimento art. 6

Si richiama il testuale disposto della norma .

7.) riferimento all'art. 6 bis

Il cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 6 bis non è cumulabile con le previsioni di cui agli artt. 4 e 5 della legge Piano Casa .

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.

E' evidente che tali benefici sono condizionati alla contemporanea esistenza della condizione oggettiva (esistenza di fabbricato rurale alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 19/2009 come coordinata dalla legge regionale n. 1/2011) e della condizione soggettiva (proprietario dell'immobile alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 19/2009 come coordinata dalla legge regionale n. 1/2011) .

Per nucleo familiare del proprietario deve intendersi , nella comune accezione storico e sociale , quale nucleo del proprietario e/o dei propri figli che anche se non residenti nell'immobile alla data di entrata in vigore della legge , intendono , con formale e sostanziale atto di impegno , ivi fissare la propria residenza e mantenerla per almeno dieci anni .

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito anche da agricolo ad altra destinazione catastale per l'esercizio di attività connesse allo sviluppo integrato dell'azienda agricola.

In ogni caso l'intervento richiesto dal proprietario non deve prospettare la costituzione di unità immobiliari successivamente frazionabili ed equivalenti a lottizzazione.

8.) riferimento all'art. 7

Il comma 6 bis dell'art. 7 , così come già rilevabile dal tenore normativo del successivo comma 8 stesso articolo, deve essere oggetto di verifica di necessaria ed obiettiva esigenza di riduzione del disagio abitativo presente sul territorio comunale di Capaccio e pertanto ogni legittima applicazione

dei benefici previsti dallo stesso comma 6 bis deve essere preceduta da tale verifica di ordine generale che, a sua volta, può aversi solo in caso di motivata relazione di cui al rapporto preliminare (RP) previsto dal comma 4 art. 2 del Regolamento di attuazione per il Governo del territorio (regolamento del 4 agosto 2011 n. 5) e valido per la predisposizione del PUC.

9.) riferimento all'art. 9 LR 1/2011 valutazione della sicurezza e fascicolo del fabbricato.

Per gli interventi previsti della legge Piano Casa i richiedenti¹ devono dotarsi di un fascicolo del fabbricato con le prescrizioni, modalità e contenuto di cui al DPGR n. 23 dell'undici febbraio 2010.

10.) 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 di mesi ventiquattro dalla data di entrata in vigore della legge regionale n. 19/2009. *Gli interventi di:*

. ampliamento edilizio

. la demolizione e la ricostruzione con aumento edilizio

. l'incremento di altezza

. il mutamento di destinazione d'uso in alternativa all'ampliamento

. il mutamento di destinazione in zona agricola

sono realizzabili con dichiarazione di inizio attività 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. Ai procedimenti amministrativi si applica la normativa edilizia nazionale e regionale (IAM. 1444/68 . DPAR n. 380/2001 — L.R. n.19/2001).

La documentazione di corredo delle pratiche viene individuata in :

a) titolo di proprietà ;

b) titolo di legittimità del fabbricato;

c) grafici attestanti lo stato di fatto e di diritto del fabbricato;

d) documentazione fotografica del fabbricato;

e) copia accatastamento o denuncia di avvio della procedura di accatastamento.

f) Prime indicazioni sul fascicolo fabbricato per gli interventi di cui agli artt. 4 e 5.

g) per quanto altro si rinvia agli artt. 20 e 22 DPR.