



**COMUNE DI CAPACCIO**  
**PROVINCIA DI SALERNO**



**Progetto di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione  
energetica fabbricato per civile abitazione alla via Foce Sele**

**TAVOLA**  
**N.1**

- **Relazione tecnica**
- **Cartografia**
- **Documentazione fotografica**

**PROGETTISTA:**  
**Geom. GIOVANNI GIULIANO**

**COMMITTENTE:**  
**BALAN Alexandr**

## RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO: Progetto di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica fabbricato per civile abitazione alla via Foce Sele in Capaccio.**

*Il manufatto oggetto della presente proposta progettuale trovasi ubicato lungo il tracciato stradale della Provinciale n. 175 in località Foce Sele di Capaccio-Paestum. Distinto all'Agenzia del Territorio di Salerno al foglio di mappa n. 8 particella n. 512 subalterno n. 4, detto manufatto, unitamente alla la circostante corte di pertinenza esclusiva, è di proprietà del sig. BALAN Alexandr nato a Anenii Noi (Repubblica Moldava) il 21.08.1974 e residente in Capaccio-Paestum alla via Foce Sele n. 22 – ncf. BLN LND 74M21 Z140G – per averne acquisito la titolarità, in forza di atto pubblico nn. 2904/2627 rogato in data 9.07.2018 dal dott. Vincenzo Bassi.*

*L'edificio venne edificato alla fine degli anni '70 dai danti causa dell'attuale proprietario in assenza di legittimi titoli edilizi e da questi condonato ai sensi della Legge n. 724/94 giusta Concessione Edilizia N. 1694 rilasciata in data 9.06.2017 in capo ai sig. Merola Barbara e Merola Francesco; detto atto vincolava i titolati alla produzione di nuova pratica edilizia per la realizzazione delle opere di riqualificazione ivi comprese nello stesso titolo edilizio.*

*Per tali finalità i nuovi proprietari nelle persone di BALAN Alexandr come sopra generalizzato e PALAGHIU Elena nata il 27.11.1982 a Comanesti (Romania) contitolata, in data 31.10.2018 producevano istanza finalizzata allo scopo così ottenendo parere favorevole della competente Soprintendenza ai BAP di Salerno ed il conseguente rilascio di Autorizzazione Paesaggistica N. 47/2019 nonché nulla-osta nei riguardi del vincolo idrogeologico da parte della Comunità Montana Calore Salernitano e di cui al provvedimento prot. N. 4594 dell'11.06.2019.*

*Nelle more dell'iter burocratico, finalizzato al rilascio dell'inerente provvedimento autorizzativo da parte del preposto Ente Comunale, i committenti praticavano, sullo stesso immobile, alcuni lavori in assenza di legittimo titolo, innescando così una serie di provvedimenti che si concludevano, dal punto di vista amministrativo, con la rimozione delle opere abusivamente realizzate. Avendo così ripristinato lo stato ante-opera, è nelle intenzioni dei proprietari oggi, portare a termine la procedura amministrativa onde ottenere il rilascio del Permesso di Costruire che consenta loro la esecuzione delle opere già a suo tempo contemplate nel titolo edilizio in sanatoria del 2017. Così, fermi restando gli acquisiti pareri degli Enti preposti alla tutela dei diversi vincoli esistenti nell'area d'intervento, si sono riproposte con l'allegata documentazione, le stesse lavorazioni già oggetto dell'originale istanza del 31.10.2018 con la quale si sono a suo tempo ottenuti i richiamati nulla-osta.*

*Il nuovo proposto intervento prevede quindi, la rimodulazione degli ambienti interni del piano interrato, disposti in funzione delle nuove esigenze della committenza nonché l'integrale acquisizione della soluzione progettuale di riqualificazione del pian terreno così come già proposta nel 2018. Tale soluzione contempla tra l'altro l'adozione dei benefici previsti dall'art. N. 14 del D.lgs n. 102/2014 finalizzato alla riqualificazione energetica dell'edificio oggetto d'intervento con aumento della sezione delle murature perimetrale nella misura di cm. 25 rispetto agli attuali spessori.*

*Gli ambienti ottenuti dalla nuova soluzione distributiva del piano abitativo risulta rispettosa del dettato normativo di cui al DM. 05.07.1975 con la sola esclusione dell'altezza utile interna che risulta inferiore al minimo di mt. 2,70 in quanto requisito questo già legittimamente acquisito in forza del disposto di cui alla Legge 47/85 e smi. che dispone la deroga a tale parametro per le unità soggette a titolo edilizio di cui alla stessa norma.*

*La nuova proposta progettuale non andrà ad alterare l'impianto plano-volumetrico già acquisito con l'originale titolo edilizio in sanatoria (N. 1674/S del 2017) se non nella parte in cui la rimodulazione sarà effettuata nel rispetto del richiamato D.lgs n. 102/2014, e così dicasi anche sotto il profilo paesistico - ambientale in quanto trattasi d'intervento già munito di parere da parte dell'organo di tutela che comunque ed in ogni caso risulta esentato da ulteriore eventuale parere ai sensi del vigente disposto di cui al DPR N. 31/2017.*

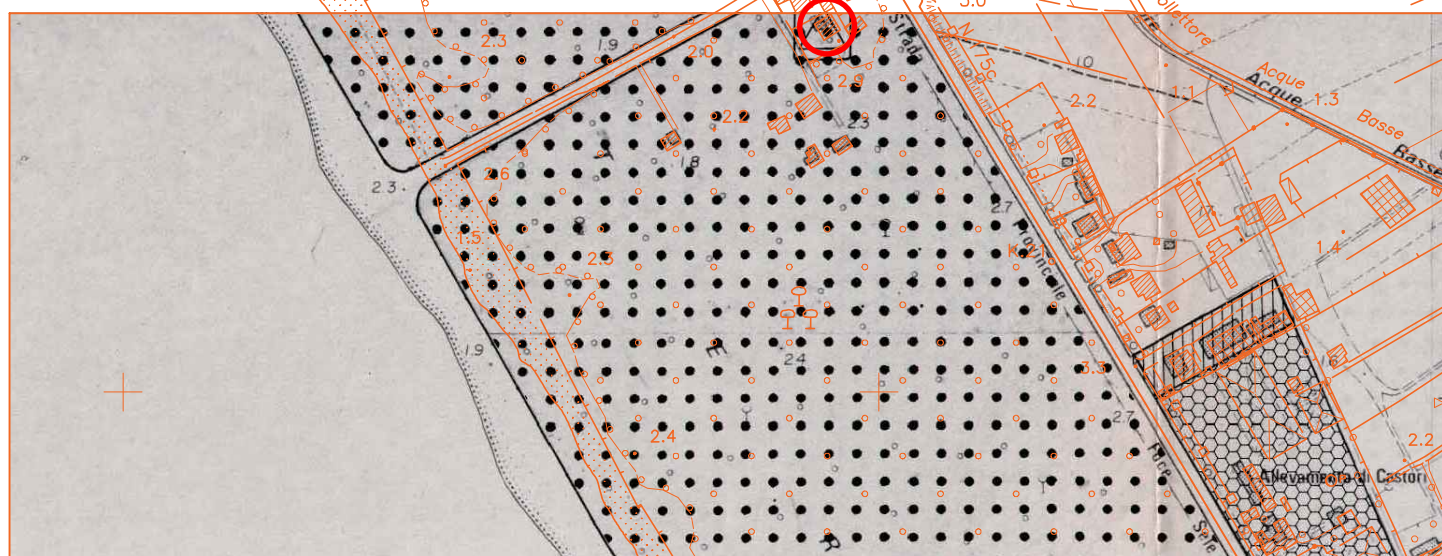
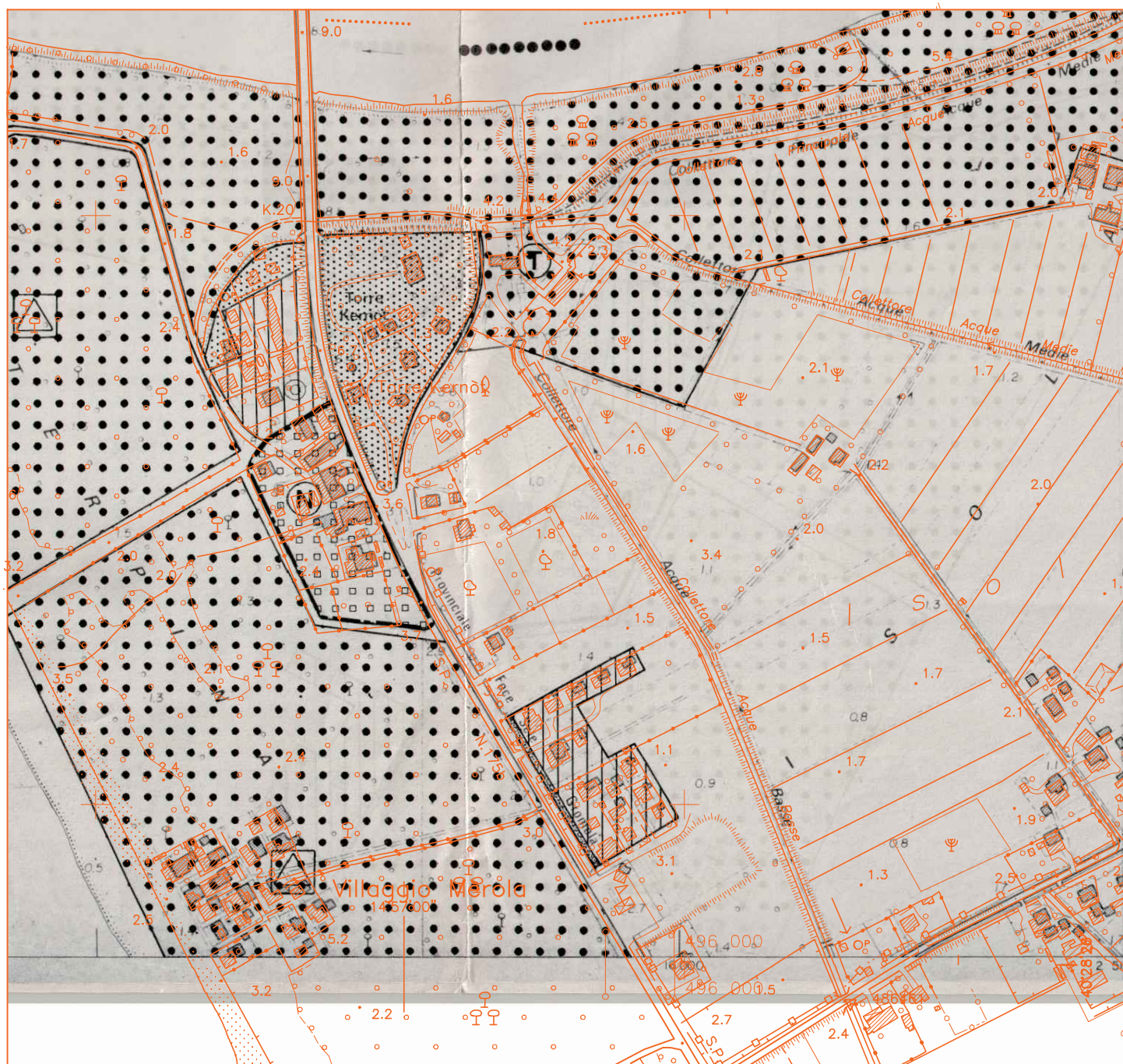
*Il tutto così come meglio riportato sugli allegati grafici che formano parte integrante della presente relazione.*

**AGROPOLI, lì 25.10.2022**

Il tecnico  
(Geom. Giovanni GIULIANO)



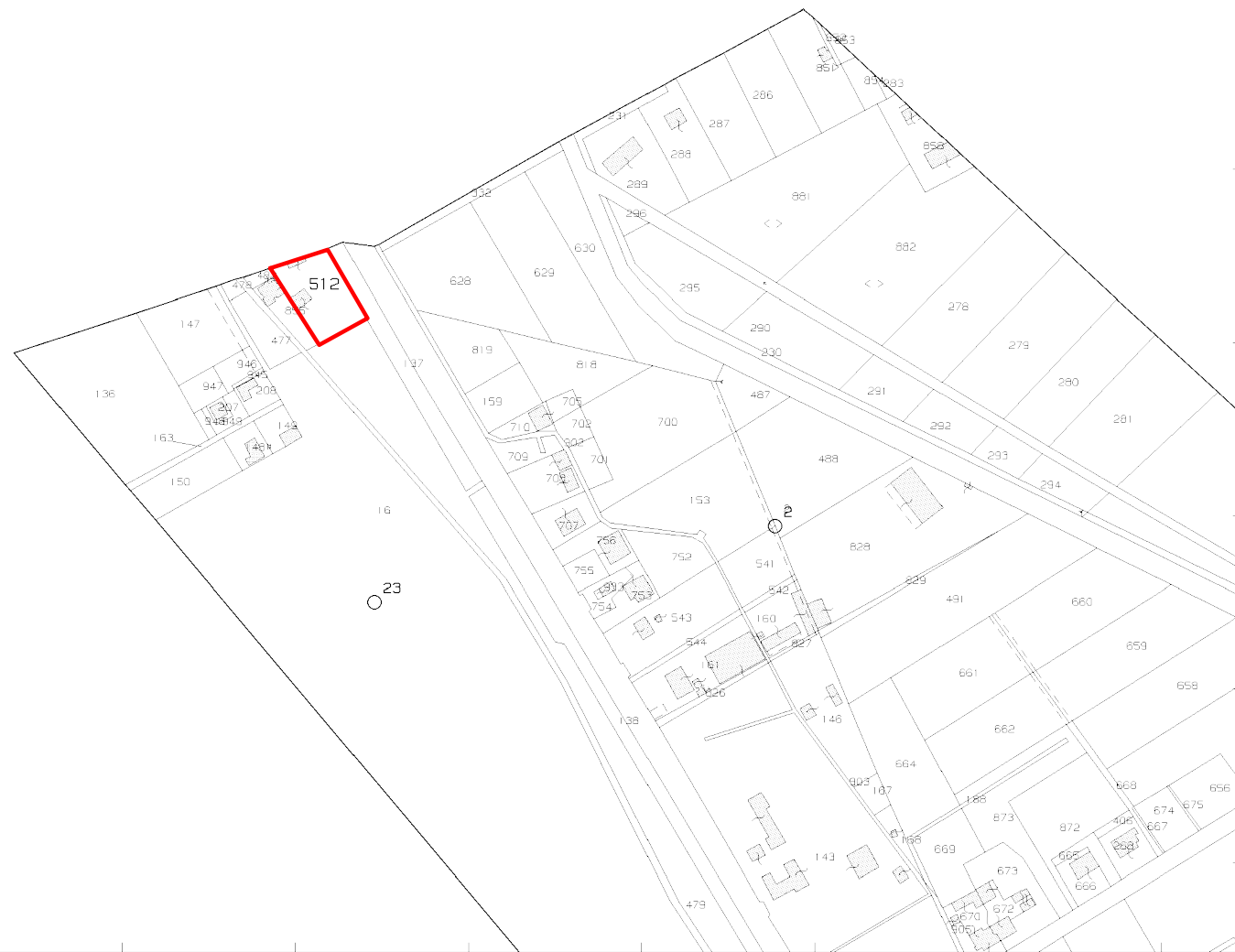




**Aerofotogrammetria - PRG**  
**Scala 1:5000**

N=32800

E=8000



1 Particella: 512

Scala originale: 1:4000

Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metr

Comune: (SA) CAPACCIO  
Foglio: 8

22-ott-2022 10:14:3  
Protocollo pratica T15611/2022



