

	<b>COMUNE DI VIETRI SUL MARE</b> <i>Comune di antica tradizione ceramica</i> <b>Provincia di Salerno</b>	Numero	Data
		37	31-07-2018

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: Direttive e istruzione per la determinazione dei valori numerici minimi ammissibili delle altezze interne dei locali degli edifici esistenti, oggetto di intervento edilizio e ricadenti in zona "A" di P.R.G.**

L'anno duemiladiciotto il giorno trentuno del mese luglio alle ore 19:00, nella sala delle adunanze della sede municipale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione ed in seduta di Prima convocazione.

Presiede la seduta il Vincenzo Sig. ALFANO in qualità di presidente.

Risultano presenti ed assenti alla discussione del presente argomento i seguenti Signori (Presente/ P – Assente/ A):

<b>ALFANO Vincenzo</b>	<b>P</b>	<b>Avv. RAIMONDI Antonietta</b>	<b>A</b>
<b>Sig. AVALLONE Luigi</b>	<b>P</b>	<b>Sig.ra SCANNAPIECO Antonella</b>	<b>A</b>
<b>CIVALE Marcello</b>	<b>P</b>	<b>Sig. BORRELLI Antonio</b>	<b>P</b>
<b>Sig. DE SIMONE Giovanni</b>	<b>P</b>	<b>Dott.ssa RAIMONDI Annalaura</b>	<b>P</b>
<b>Arch. INFANTE Angela</b>	<b>P</b>	<b>Avv. GRANOZI Massimiliano</b>	<b>P</b>
<b>Dott. PAGANO Mario</b>	<b>A</b>	<b>Dott. SERRETIELLO Alessio</b>	<b>P</b>

Totale presenti: 9

Totale assenti: 3

Partecipa il Segretario Generale Dott. Carmine Giovanni IMBIMBO

### IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.-

---

**Proponente:** Responsabile del Settore Tecnico Manutentivo Urbanistica LL.PP. **Ing. Antonio Marano -**

**Procede** ad illustrare la proposta l'Assessore con delega ai Lavori pubblici Arch. **Angela Infante -**

L'Assessore **Angela Infante** con la proposta che appresso vado ad illustrare vogliamo adeguare il nostro P.R.G. ai contenuti della Legge Regionale nr. 15/2000 e trattasi di un fatto positivo, e in tal modo si preserverà il nostro patrimonio abitativo in ambito del Centri Storici delle nostre Frazioni;

**PREMESSO CHE:**

- l'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975, come modificato dal D. M. 9 giugno 1999, al comma 1 stabilisce che "l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in metri 2,70, riducibile a metri 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli";

- il successivo comma 2 stabilisce che nei comuni montani posti al di sopra di metri 1000 sul livello del mare può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitativi a metri 2,55;

- al comma 3, come introdotto dall'art. 1 del D.M. 09/06/1999 è ulteriormente definito che le altezze minime previste nei precedenti commi 1 e 2, possono essere derogate entro i limiti esistenti e documentati per i locali di abitazioni ed edifici situati in ambito di comunità montane sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico/sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzione alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti idonee condizioni igienico sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitativi ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dei riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

**CONSIDERATO** che, in riferimento a quanto previsto dai commi 1 e 2 del DM 5 luglio 1975 nel corso degli ultimi anni sono intervenuti numerosi mutamenti legislativi relativi alle Comunità Montane. In particolare la Legge Regionale Campania n. 12/2008 in riforma della L.R. 6/1999 ha ridotto le Comunità Montane da 27 a 20, riducendo ulteriormente il numero dei Comuni appartenenti, escludendo tutti gli Enti che toccano il mare. Inoltre i recenti interventi normativi in ordine alla spending review stanno ridefinendo le competenze delle Comunità Montane trasformandole in unioni di Comuni Montani; evidente il processo normativo di graduale soppressione di tali Enti, nella prospettiva di razionalizzare la spesa pubblica.

**RITENUTO** necessario emanare un provvedimento finalizzato ad uniformare gli interventi sul territorio comunale, al fine di evitare disparità di trattamento tra i cittadini, dato il mutevole quadro normativo in cui si è chiamati ad operare. Infatti le deroghe di cui al D.M. 5 luglio 1975 dopo l'approvazione della L.R. 12/2008, sono divenute di dubbia applicabilità in assenza di una norma locale chiarificatrice. Ne consegue, pertanto, la necessità di intervenire per chiarire alcuni aspetti circa le altezze minime dei fabbricati emanando, al contempo, un atto di indirizzo per gli uffici competenti.

**CONSIDERATO**, inoltre, che, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 781 del 13/01/2003 è stato istituito il Parco Regionale dei Monti Lattari il quale raccoglie 27 Comuni e abbraccia l'intera penisola sorrentino - amalfitana; il Parco, che assorbe quasi interamente il territorio precedentemente appartenente alla Comunità Montana, si pone tra le finalità quelle di preservare l'ecosistema, valorizzare la flora e la fauna, promuovere lo sviluppo del territorio in chiave eco-sostenibile, contrastare l'abusivismo edilizio, preservare e valorizzare l'attuale tessuto urbanistico nel rispetto delle altre norme e leggi vigenti. In pratica le competenze delle Comunità

Montane, almeno per quanto attiene la pianificazione territoriale, sono assorbite dagli Enti Parco, con la conseguente necessità di adeguarsi ai Piani dei Parchi, laddove approvati.

**VISTA** la L.R. Campania 28/11/2000 n. 15, per la parte non dichiarata incostituzionale dalla Corte, giusta sentenza n. 11 del 13/01/2016 pubblicata in data 29/01/2016, la quale ha introdotto nuovi criteri circa il calcolo delle altezze minime interne;

**RITENUTO**, al fine di preservare l'originaria conformazione dell'abitato di Vietri sul Mare, in gran parte costituito da antichi edifici, salvaguardare i vincoli di tutela paesaggistica insistenti sul territorio, favorire il recupero e l'utilizzo a fini produttivi del patrimonio edilizio legittimo, tutelare la salute pubblica, emanare uno specifico atto deliberativo avente ad oggetto: **"Direttive e istruzioni per la determinazione dei valori numerici minimi ammissibili delle altezze interne dei locali degli edifici esistenti, ricadenti in Zona A del vigente P.R.G."** secondo il seguente dispositivo:

- a) L'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo, è fissata in un minimo di ml.2,70, fatto salvo la sopravvenienza di normativa che consenta la riduzione a ml. 2,40 quando trattasi di preesistenti unità immobiliari legittime e/o regolarizzate a seguito di istanze di condono edilizio;
- b) per gli spazi accessori, l'altezza è riducibile a ml. 2,40. In caso di preesistenti unità immobiliari legittime e previo ottenimento del necessario parere della competente A.S.L tale altezza è riducibile a ml. 2,30,.
- c) In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml.1,40 (come stabilito dalla L.R. n. 15/2000);
- d) i locali di servizio destinati a cucina per attività di tipo terziario e produttivo, potranno avere altezze minime pari a ml 2,40;
- e) nelle zone territoriali dove sono consentiti adeguamenti funzionali, per il raggiungimento delle suddette altezza minime interne ai fini igienico/sanitari, è possibile l'abbassamento del solaio di calpestio del piano terra sino ad un massimo di cm. 30, senza comportare alcuna variazione della sagoma esterna e delle quote di calpestio dei solai degli eventuali sovrastanti piani, secondo la procedura prevista dal comma 2 dell'art.5 del P.U.T., a condizione che l'adeguamento sia compreso nel limite del 20% del volume assentito;
- f) Nel caso di interventi di restauro su edifici che presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, è possibile attuare limitate deroghe rispetto a quanto stabilito dai commi precedenti in ragione del 2%, ciò a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero di occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio e/o del locale, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dei locali e/o dei vani abitabili ovvero al possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego dei mezzi di ventilazione naturale ausiliaria, in accordo con i criteri previsti dal D.M. Sanità 9.6.99, sentito il parere dell'ASL.

**DATO ATTO che:**

- tale provvedimento costituisce strumento di semplificazione normativa per il contrasto al fenomeno dell'abusivismo edilizio e commerciale, misura a tutela, salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, garanzia di elevati standard di sicurezza per il settore commerciale, sostegno alle politiche di recupero abitativo;
- tale dispositivo normativo in linea con le politiche nazionali di sviluppo e semplificazione nell'ottica di agevolare la ripresa economica e sociale del nostro paese;
- il provvedimento, così articolato, si uniforma a quello di altre realtà amministrative della Costiera Amalfitana;

**VISTI:**

- il D.M. 5 luglio 1975;
- il D.M. 9 giugno 1999;
- il DPR 308/01 e s.m.i.;
- la Legge Regionale n. 15/2000;

• Il vigente P.R.G. del Comune di Vietri sul Mare;

• il vigente Statuto Comunale;

Nel concludere l'Assessore **Angela Infante** invita l'Assemblea ad esprimersi favorevolmente stante la proposta ampiamente positiva, se applicata non potrà che produrre benefici e preserverà il nostro patrimonio abitativo in ambito dei nostri Centri Storici.

**Terminata** l'illustrazione della proposta da parte dell'Assessore **Infante Angela**, il Presidente **Alfano Vincenzo** lascia la parola ai Signori Consiglieri per eventuali interventi e/o eventuali dichiarazioni di voto;

Il Consigliere **Serrettiello Alessio**: *Il fatto che noi evidenziamo è quello che necessitava nell'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico una migliore esposizione, sia nel preambolo introduttivo che nel dispositivo in quanto entrambe le parti pongono delle perplessità. Mi chiedo è' un adeguamento del PRG alla L.R. nr. 15/2000? E' questo che andremo a deliberare? Invece se si tratta di una mera modifica delle norme interne al PRG, in tal caso mi aspettavo avere un documento matrice da modificare. L'equivoco è qui di questo ragionamento, ma se trattasi come lo è di un mero adeguamento del PRG alla precitata L.R. 15/2000 è altra cosa, e pertanto in tal caso ne sono favorevole; e pur vero che gli strumenti urbanistici sono vecchi per cui abbassare le quote non significa gran che, nel senso che prima, in tal senso e qui se me lo permettete, brevemente procedo ad illustrare il seguente esempio, spero esaustivo: nel fare la ristrutturazione di una sala cucina necessitava una determinata altezza. Oggi non ha più senso dette limitazioni di carattere tecnico, in quanto la tecnologia va avanti, per cui anche in un ambiente piccolo si può creare un locale con tutti i confort e l'idoneità a stanziare all'interno. Per cui adeguarsi è un fatto necessario soprattutto nei centri storici, ove le abitazioni risultano pensate e costruite diversamente ad oggi. Quello che risulta sempre prioritario e che ci siano i requisiti igienico - sanitari, ovvero garantiti dal nulla osta dell'ASL per questo tipo di attività. Pertanto si è favorevoli alla proposta, in quanto stiamo parlando di riorganizzare il nostro territorio in funzione agli adeguamenti tecnologici necessari nei nostri centri storici, come già verificatosi nei nostri vicini Comuni della Costiera Amalfitana.*

La Consigliera **Raimondi Annalaura**: Trattandosi di adeguamento, chiedo se sia opportuno modificare l'oggetto della delibera? Ovvero riportando la normativa di riferimento.

Il Consigliere **Serrettiello Alessio**: Adeguamento del PRG alla L.R. nr. 15/2000. Per cui se siete d'accordo integriamo l'oggetto con la precitata normativa Regionale.

L'Assessore **De Simone Giovanni**: In effetti non è un adeguamento obbligato dalla norma, ma è una scelta politica che oggi assumiamo in Consiglio Comunale, in quanto la L.R. 15/2000, consente ma non obbliga. La Legge Regionale in disamina dà la possibilità affinché nei Centri Storici di cui alla lettera "A" del PRG (vedasi il Comune di Firenze, nonché i Comuni Campani, quali *Praiano, Positano e Amalfi*), possano beneficiare di questa opportunità che noi proponiamo, quindi è prettamente una scelta di natura politica.

La Consigliera **Raimondi Annalaura**: Chiede se trattasi di un adeguamento ai nuovi parametri.

Il Presidente **Alfano**: E' chiaro che trattasi di volontà politica e che l'iniziativa va applicata solo alle aree "A" del Centro storico di ogni frazione.

La Consigliera **Raimondi Annalaura**: Quindi il discorso è valido solo per le Aree di cui alla lettera "A".

La Consigliera **Infante Angela** Ritenuto al fine di preservare l'originaria conformazione dell'abitato di Vietri sul Mare, in gran parte costituito da antichi edifici, salvaguardando i vincoli di tutela. L'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo, è fissata in un minimo di **ml 2,70**, fatto salvo la sopravvenienza di normativa che consenta la riduzione a **ml.2,40**, quando trattasi di preesistenti unità immobiliari legittime e/o regolarizzate a seguito di istanze di condono edilizio; per gli spazi accessori, l'altezza è riducibile a **ml. 2,4**. In caso di preesistenti unità immobiliari legittime e previsto ottenimento del necessario parere della competente Asi tale altezza è riducibile a **ml.2,30**.

Nel concludere l'Assessore **Angela Infante**: ribadisce che la normativa è da applicare solo per le aree di cui alla lettera "A", ovvero in zona storica per cui non vi è alcuna possibilità di estendere alle zone di cui alla fascia "B".

Il Consigliere **Serrettiello Alessio**: E' certamente un'iniziativa positiva e di sviluppo;

L'Assessore **De Simone Giovanni**: E' una scelta politica e non obbligata dalla normativa. La normativa in discussione dà l'opportunità a provvedere e poi l'iniziativa politica a stabilire o meno. Questo è il nostro caso.

Il Sindaco f.f. **Civale Marcello**: Certo è una volontà politica.

La Consigliera **Raimondi Annalaura**: Credo che andava resa una migliore istruttoria e reso un miglior supporto tecnico, con grafici, planimetrie su cui appostare le aree interessate all'iniziativa e quant'altro utile a comprendere meglio l'iniziativa. Preannuncia l'astensione dal voto per queste motivazioni: "*Non sono convinta dell'iniziativa*".

### **NESUN ALTRO INTERVENTO;**

Il Presidente **Alfano** invita l'Assemblea al voto;

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Udita** la proposta deliberativa;

**Sentiti** gli interventi;

**Reso** il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi del vigente art.49 del D.lgs. 267/2000, dal Responsabile del Settore Tecnico;

**CON LA SEGUENTE VOTAZIONE** resa per alzata di mano;

**Presenti 9 – Votanti 8 – Voti Favorevoli 8 – Voti Contrari 0 – Astenuti 1** (Raimondi Annalaura) per le motivazioni sopra riportate;

### **D E L I B E R A**

- 1) **LA PREMESSA** è parte integrante del presente Deliberato;
- 2) **DI APPROVARE** le seguenti direttive e istruzioni per la determinazione dei valori numerici minimi ammissibili delle altezze interne dei locali degli edifici esistenti, oggetto di intervento edilizio:

- a) L'altezza media interna degli spazi ad uso abitativo, è fissata in un minimo di ml.2,70, fatto salvo la sopravvenienza di normativa che consenta la riduzione a ml. 2,40 quando trattasi di preesistenti unità immobiliari legittime e/o regolarizzate a seguito di istanze di condono edilizio;
- b) Per gli spazi accessori, l'altezza è riducibile a ml. 2,40 . In caso di preesistenti unità immobiliari legittime e previo ottenimento del necessario parere della competente A.S.L tale altezza è riducibile a ml. 2,30,.
- c) In caso di soffitto non orizzontale, il punto più basso non deve essere inferiore a ml.1,40 (come stabilito dalla L.R. n. 15/2000);
- d) I locali di servizio destinati a cucina per attività di tipo terziario e produttivo, potranno avere altezze minime pari a ml 2,40;
- e) Nelle zone territoriali dove sono consentiti adeguamenti funzionali, per il raggiungimento delle suddette altezza minime interne ai fini igienico/sanitari, è possibile l'abbassamento del solaio di calpestio del piano terra sino ad un massimo di cm. 30, senza comportare alcuna variazione della sagoma esterna e delle quote di calpestio dei solai degli eventuali sovrastanti piani, secondo la procedura prevista dal comma 2 dell'art.5 del P.U.T., a condizione che l'adeguamento sia compreso nel limite del 20% del volume assentito;
- f) Nel caso di interventi di restauro su edifici che presentino caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione, è possibile attuare limitate deroghe rispetto a quanto stabilito dai commi precedenti in ragione del 2%, ciò a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata

da un progetto con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero di occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio e/o del locale, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dei locali e/o dei vani abitabili ovvero al possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego dei mezzi di ventilazione naturale ausiliaria, in accordo con i criteri previsti dal D.M. Sanità 9.6.99, sentito il parere dell'ASL.

3) **DI TRASMETTERE** la presente Deliberazione alla competente A.S.L. territoriale per quanto di competenza;

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su proposta del **Presidente** stante l'urgenza ad attivare il provvedimento de quo, con successiva votazione che ha determinato la seguente votazione:

Presenti **9** – Votanti **8** – Voti Favorevoli **8** – Voti Contrari **0** – Astenuti **1** (Raimondi Annalaura) per le motivazioni sopra riportate;

#### **DELIBERA**

**DI RENDERE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del TUEL 267/200 e s.m.i.

# Attestazione Pareri

(Art. 49, comma 1, T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/00)

**Delibera di Consiglio Comunale: N. 37 / del 31-07-2018**

**Delibera del Consiglio Comunale : N. 37 / del 31-07-2018**

**Oggetto: Direttive e istruzione per la determinazione dei valori numerici minimi ammissibili delle altezze interne dei locali degli edifici esistenti, oggetto di intervento edilizio e ricadenti in zona "A" di P.R.G.**

---

Parere in ordine alla Regolarità tecnica:

Data:

**Il Funzionario Responsabile**

Ing. Antonio MARANO



Delibera del Consiglio Comunale : N. 37 / del 31-07-2018

Oggetto: Direttive e istruzione per la determinazione dei valori numerici minimi ammissibili delle altezze interne dei locali degli edifici esistenti, oggetto di intervento edilizio e ricadenti in zona "A" di P.R.G.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
Vincenzo Sig. ALFANO

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Carmine Giovanni IMBIMBO

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto, Segretario Generale certifica che la sua estesa deliberazione viene da oggi pubblicata all'Albo Pretorio on line sul sito istituzionale [www.comune.vietri-sul-mare.sa.it](http://www.comune.vietri-sul-mare.sa.it) per quindici giorni consecutivi come prescritto dall'art.124, del D. Lgs. 18/08/2000, n.267.

Vietri sul Mare, 03-08-2018

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Carmine Giovanni IMBIMBO

### CERTIFICATO ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio;

### ATTESTA

Che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il **31-07-2018**

Perché dichiarata **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** ai sensi dell'art. 134, comma 3° del D.Lgs. n. 267/00.

Vietri sul Mare 03-08-2018

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott. Carmine Giovanni IMBIMBO