



COMUNE DI SARNO

PROVINCIA DI SALERNO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 12

del 9 febbraio 2018

SEDUTA STRAORDINARIA PUBBLICA

OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO UNICO EDILIZIO COMUNALE (COSTRUZIONI SUL CONFINE).

L'anno duemiladiciotto, il giorno 9 (nove), del mese di febbraio, alle ore 20:00 in Sarno e nella solita Sala delle adunanze consiliari, a seguito di avviso di convocazione, per le ore 19:00, prot. n. 5791 del 06 febbraio 2018, notificato a norma di Legge e dello Statuto comunale, si è riunito, in seduta straordinaria pubblica, il Consiglio Comunale, sotto la Presidenza dell'avv. Maria Rosaria Aliberti e con l'assistenza del Segretario Generale, dott.ssa Teresa Marciano, con funzione verbalizzante.

		Presente	Assente		Presente	Assente
1)	Sindaco: Giuseppe Canfora	x				
2)	Adiletta Rosanna	x		14)	Ingenito Ignazio	x
3)	Agovino Giuseppe	x		15)	Milone Raimondo	x
4)	Aliberti Maria Rosaria	x		16)	Montoro Giovanni	x
5)	Basile Gennaro			17)	Odierna Sebastiano	
6)	Bellomo Maria	x		18)	Orza Antonio	
7)	Chibomba Mutinta Cleopatra	x		19)	Prevete Francesco	x
8)	Crescenzo Antonio	x		20)	Robustelli Franco	x
9)	De Vivo Salvatore	x		21)	Robustelli Roberto	x
10)	Di Leva Sergio	x		22)	Sirica Enrico	x
11)	Duca Ivana			23)	Squillante Emanuele	x
12)	Falciano Pasquale	x		24)	Squillante Francesco	x
13)	Franco Michele	x		25)	Tresca Massimiliano	x

All'appello nominale risultano:

Presenti n. 17

Assenti n. 8

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

risultato legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta ed invita i presenti a trattare e deliberare sulla proposta di deliberazione che segue, relativa all'oggetto.

La Presidente del Consiglio, avv. Maria Rosaria Aliberti, introduce il punto 4) all'o.d.g. avente ad oggetto: "Variante al Regolamento Unico Edilizio Comunale (Costruzioni sul Confine)", e concede la parola all'Assessore all'Urbanistica, arch. Emilia Esposito, la quale relaziona sull'argomento, evidenziando che, al momento, per costruire sul confine, si ha la necessità di acquisire il consenso del vicino, mentre con la proposta in discussione si potrà costruire sul confine, fermo restando il rispetto della distanza, oltre al divieto di costruire sul confine nelle zone agricole, fatta salva l'autorizzazione del confinante, così come precisato dal consigliere Sergio Di Leva, il quale, inoltre, afferma che non è stato mai possibile costruire a confine nelle zone agricole.

A tal proposito, il consigliere di opposizione, Enrico Sirica chiede, nel merito, l'intervento del Titolare Servizio Urbanistica, ing. Angelino, che, relativamente al quesito posto dal rappresentante di Fratelli d'Italia, ritiene che la richiesta di andare a modificare stasera il Regolamento appare inopportuno, anche se nulla dice, in proposito il Codice Civile, atteso che, operando in tal senso, si arrecherebbe enorme danno alle colture, considerato che in zona agricola occorre un lotto minimo di 10 mila metri.

Intervenendo nuovamente nella discussione, l'arch. Di Leva sostiene che l'unica possibilità in tal senso è data dall'ipotesi di abbattimento e ricostruzione, ma, riconosce, che, questa eccezione si verifica raramente.

Non essendovi altri consiglieri iscritti a parlare, la Presidente del Consiglio invita il Segretario Generale a procedere alla votazione per appello nominale.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **Esaminata** la proposta di deliberazione, predisposta dal Responsabile del Settore VII – Urbanistica – Pianificazione del Territorio (all. SUB 1);
- **Udita** la relazione dell'Assessore all'Urbanistica, Arch. Emilia Esposito, come da resoconto stenografico che allegato SUB A);
- **Sentiti** gli interventi dei consiglieri Di Leva e Sirica, come da resoconto stenografico che allegato SUB A);
- **Visto** il resoconto stenografico, che allegato alla presente SUB A), ne forma parte integrante e sostanziale;
- **Visto** il verbale della Commissione Consiliare Urbanistica e Pianificazione del Territorio, del 21 dicembre 2017, allegato SUB B);
- **Preso atto** dell'esito della votazione, così come proclamato dalla Presidente del Consiglio e che di seguito si riporta:

PRESENTI E VOTANTI: n. 17

VOTI FAVOREVOLI: n. 17

ASSENTI: n. 8 (Chibomba, Crescenzo, Duca, Odierna, Orza, Robustelli Franco, Squillante Francesco, Tresca).

Ad unanimità dei Consiglieri presenti,

D E L I B E R A

- 1) **Approvare** la proposta presentata dal Responsabile del Settore VII - Urbanistica e Pianificazione del Territorio, acquisita al protocollo dell'Ufficio di Presidenza al n. 5 del 17/01/2018, avente ad oggetto "Variante al Regolamento Unico Edilizio Comunale (Costruzioni sul Confine)", il cui contenuto tutto si richiama e si conferma;
- 2) **Approvare**, ai sensi dell'articolo 29 della L.R. Campania n. 16 del 22/12/2004, la variante al RUEC del Comune di Sarno e relativa alla possibilità di edificare sul confine e/o in aderenza, sostituendo il vecchio art. 14 con quello di seguito riportato:
 - ❖ **Articolo. 14 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica**
 - 14.1. *Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, si rispettano le distanze preesistenti, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 22, comma 4 del RUEC.*
 - 14.2. *In tutte le zone omogenee del PUC, ad eccezione delle zone agricole, negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, è consentita l'edificazione in aderenza e/o sul confine. Per quanto riguarda le distanze dalle strade e piazze pubbliche possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori. Si confermano tali possibilità anche relativamente all'area PIP (ora Atp08), peraltro già vigenti in forza di quanto precisato nella Delibera di C.C. n. 18 del 23/5/2008.*
 - 14.3. *Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.*
 - 14.4. *In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m.1,00 dal confine di proprietà.*
- 3) **Depositare** il presente regolamento, completo di tutti gli elaborati, presso l'ufficio di Piano per 30 (trenta) giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURC, dandone notizia mediante affissione di manifesti sul territorio comunale e pubblicazione sul sito istituzionale;

- 4) **Dare atto** che entro la scadenza del termine di cui sopra chiunque potrà formulare osservazioni e/o opposizioni facendo pervenire al protocollo del Comune, apposita nota firmata e completa di ogni utile riferimento;
- 5) **Dare mandato** al Responsabile del Servizio Urbanistica per tutti gli atti consequenziali;
- 6) **Dare atto** che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Successivamente, la **Presidente, Avv. Aliberti**, chiede al Consiglio Comunale di voler rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

Pertanto,

IL CONSIGLIO

Recependo la proposta avanzata, con voti favorevoli 17 su n. 17 consiglieri presenti, resi peralzata di mano

DELIBERA

Rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali".



COMUNE DI SARNO

Provincia di Salerno

AREA TECNICA
SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE
EDILIZIA PRIVATA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - LL.PP.

Prot. n. 5
PRES. C.C.
17/05/2018

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ufficio proponente : Settore 7 - Servizio Urbanistica – Pianificazione
Capo Servizio : ing. Antimo Angelino

Oggetto: Variante al Regolamento Unico Edilizio Comunale (Costruzioni sul Confine)

PREMESSO :

Che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 12 novembre 2015 veniva approvato il Piano Urbanistico Comunale della Città di Sarno con relativi atti di programmazione degli interventi;

che con la stessa delibera veniva altresì approvato il Regolamento Edilizio;
che in particolare l'art. 14 del suddetto regolamento, che di seguito si riporta integralmente , detta norme relative alle "distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica"

"Articolo. 14 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica

14.1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, si rispettano le distanze preesistenti.

14.2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, la distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade e piazze pubbliche possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.

14.3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

14.4. E' consentito costruire a distanze inferiori a quelle indicate ai commi precedenti ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

a) venga stipulato, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, da trascriversi anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo, contratto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza inferiore a quella prevista dal Ruc e dalle Nta del Puc e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);

AG



COMUNE DI SARNO

Provincia di Salerno

AREA TECNICA

SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE
EDILIZIA PRIVATA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - I.L.P.P.

b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444.

14.5. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,00 dal confine di proprietà.

che la distanza minima di ml. 5,00 dai confini di cui al punto 14.4 viene ritenuta assai restrittiva da parte degli addetti ai lavori che, peraltro, intravedono nella deroga introdotta dal successivo punto 14.4, lett. a), la possibilità concreta di speculazioni da parte dei confinanti e conseguenti contenziosi;

che, tale norma sembra altresì, in netta antitesi con una prassi ormai abituale e quasi cinquantennale dettata dal precedente Regolamento Edilizio che, a sua volta modificato, a seguito deliberazione del Consiglio Comunale n.° 12 del 14/2/1976, approvato dalla Regione Campania - Sezione Urbanistica, con parere n.° 1099/bis del 25/5/1976 consentiva, nelle zone residenziali, la edificazione sul confine, giusto art. 32, che di seguito, integralmente si riporta :

Art. 32

Edificazione in aderenza o sul confine.

Nelle zone residenziali di completamento e/o di ristrutturazione B1 – B2 – B3 è consentita l'edificazione in aderenza o sul confine.

che con nota acquisita al protocollo generale in data 30/6/2017, prot. n.° 27592, un gruppo di tecnici locali chiedeva alla Amministrazione di voler valutare la opportunità di modificare la norma del vigente RUEC consentendo la edificazione sul confine , abrogando il comma 14.4, lett. a) dell'art. 14

che la Commissione Consiliare Urbanistica, sensibile alla problematica promuoveva una discussione sull'argomento che si concludeva nella seduta del 21 dicembre 2017, nel corso della quale, la suddetta Commissione Consiliare, suggeriva all'organo consiliare di modificare la norma in contestazione per tutte le zone omogenee ad esclusione delle zone agricole, ivi compresa l'area PIP (Ora Atp 08) ove peraltro l'edificazione al confine risulta da sempre consentita giusta anche interpretazione di cui alla Delibera di C.C. n.° 18 del 23/5/2008;

Ritenuto

che la mera abrogazione del comma 14.4, lett. a) dell'art. 14 possa dare adito a letture poco chiare ed interpretabili in modi diversi dell'intero articolo 14;

di ritenere più utile riscrivere e sostituire integralmente l'art. 14 del RUEC, modificandolo in modo chiaro ed inequivocabile nel senso di rendere possibile la edificazione/riedificazione sia in aderenza che sul confine e sostituendolo con il seguente



COMUNE DI SARNO

Provincia di Salerno

AREA TECNICA

SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE
EDILIZIA PRIVATA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - LL.PP.

Articolo. 14 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica

- 14.1.** Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, si rispettano le distanze preesistenti fatto salvo quanto stabilito dall'art.22, comma 4 del RUEC
- 14.2.** In tutte le zone omogenee del PUC, ad eccezione delle zone agricole, negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, è consentita la edificazione in aderenza e/o sul confine.. Per quanto riguarda le distanze dalle strade e piazze pubbliche possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori. Si confermano tali possibilità anche relativamente all'area PIP (ora Atp08), peraltro già vigenti in forza di quanto precisato nella Delibera di C.C. n.° 18 del 23/5/2008-
- 14.3.** Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.
- 14.4.** In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,00 dal confine di proprietà.

Considerato

che la suddetta modifica non comporta modifica alcuna al PUC, dal punto di vista dei parametri urbanistici qualitativi e quantitativi, delle destinazioni e dei dimensionamenti in quanto il Ruec, anche così come modificato, conserverà la conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, giusto art. 28 della L.R. 16/2004; che di fatto la normativa regionale di riferimento (L.R. 16/2004 e s. m. ed i.), all'art. 29, che di seguito si riporta integralmente, regola l'approvazione del RUEC e delle sue varianti;

Art. 29 Procedimento di formazione del regolamento urbanistico edilizio comunale (1)

1. Il Ruec è adottato dal Consiglio comunale e depositato presso la sede del comune. Del deposito è data notizia su due quotidiani a diffusione regionale. Ulteriori forme di pubblicità possono essere determinate dagli statuti comunali.
2. Nel termine di trenta giorni dal deposito chiunque può presentare osservazioni al Ruec adottato. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio comunale approva il Ruec, decidendo contestualmente in ordine alle osservazioni, sempre in coerenza con Giunta Regionale della Campania 15 /24 il Puc e le Nta. Della approvazione è dato avviso mediante pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania. Copia integrale del Ruec è trasmessa alla provincia e depositata presso la casa comunale per la libera consultazione.
3. Il Ruec è approvato contestualmente all'approvazione del Puc ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.
4. Le varianti e gli aggiornamenti al Ruec sono sottoposti al procedimento di formazione di cui al presente articolo.]

Piazza IV Novembre, 1 - 84087 SARNO (SA) t 081 8007111 f 081 945722



COMUNE DI SARNO

Provincia di Salerno

AREA TECNICA

SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE
EDILIZIA PRIVATA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - LL.PP.

(1) Articolo abrogato dall'art. 4, comma 1, lettera h) della legge regionale 5 gennaio 2011, n. 1, a decorrere dal centocinquantunesimo giorno successivo alla sua entrata in vigore.

visto

il parere di regolarità tecnica espresso in calce riportato e formulato dal Responsabile del Settore, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs 18/08/2000 n. 267;
attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del T.U. approvato con D.Lgs 18/08/2000 n. 267;

PROPONE DI DELIBERARE

1. Di approvare la premessa che per l'effetto devono intendersi qui integralmente trascritte;
2. Di approvare, ai sensi dell' articolo 29 della L.R. Campania n. 16 del 22.12.2004, la variante RUEC del comune di Sarno relativa alla possibilità di edificare sul confine e/o in aderenza, consistente nella sostituzione del vigente art. 14 dalla seguente versione vigente :
3. **"Articolo. 14 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica (VIGENTE)**
4. **14.1.** Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano
5. modifiche della sagoma, si rispettano le distanze preesistenti.
- 6.
7. **14.2.** Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di
8. ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, la distanza degli edifici dai confini di proprietà e di zona dovrà essere pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di ml 5,00. Per quanto riguarda le distanze dalle strade e piazze pubbliche possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.
- 9.
10. **14.3.** Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso,
11. rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.
- 12.
13. **14.4.** E' consentito costruire a distanze inferiori a quelle indicate ai commi precedenti ovvero
14. costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte entrambe le seguenti
15. condizioni:
- 16.
17. a) venga stipulato, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, da
18. trascriversi anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo, contratto
19. mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a
20. distanza inferiore a quella prevista dal Ruc e dalle Nta del Puc e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);
- 21.
22. b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al
23. codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444.
- 24.

Piazza IV Novembre, 1 - 84087 SARNO (SA) t 081 8007111 f 081 945722



COMUNE DI SARNO

Provincia di Salerno

AREA TECNICA

SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE
EDILIZIA PRIVATA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - I.L.P.P.

25. **14.5.** In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la
26. distanza minima di m.1,00 dal confine di proprietà.
27.

Articolo. 14 Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica (TESTO MODIFICATO)

- 14.1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, si rispettano le distanze preesistenti fatto salvo quanto stabilito dall'art.22, comma 4 del RUEC
- 14.2. In tutte le zone omogenee del PUC, ad eccezione delle zone agricole, negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, è consentita la edificazione in aderenza e/o sul confine.. Per quanto riguarda le distanze dalle strade e piazze pubbliche possono essere prescritte, nelle planimetrie dei piani urbanistici, con apposita simbologia, distanze inferiori o superiori.
Si confermano tali possibilità anche relativamente all'area PIP (ora Atp08), peraltro già vigenti in forza di quanto precisato nella Delibera di C.C. n.° 18 del 23/5/2008-
- 14.3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.
- 14.4. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m.1,00 dal confine di proprietà.
28. Di depositare il presente piano, completo di tutti gli elaborati, presso l'ufficio di Piano per 30 (trenta) giorni consecutivi decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURC dandone notizia mediante affissione di manifesti sul territorio comunale e pubblicazione sul sito istituzionale;
29. Dare atto che entro la scadenza del termine di cui sopra chiunque potrà formulare osservazioni e/o opposizioni facendo pervenire al protocollo del Comune, apposita nota firmata e completa di ogni utile riferimento;
30. Di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica per tutti gli atti consequenziali;
31. Di dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa
32. Di dichiarare la presente immediatamente esecutiva

SULLA PROPOSTA SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, D. L.VO 267/2000

Il Responsabile del Settore 6 - Ambiente e Territorio
Ing. Antimo Angelino

Piazza IV Novembre, 1 - 84087 SARNO (SA) t 081 8007111 f 081 945722



COMUNE DI SARNO

Provincia di Salerno

AREA TECNICA

SERVIZIO URBANISTICA E PIANIFICAZIONE
EDILIZIA PRIVATA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - LL.PP.

ALLEGATI

nota acquisita al protocollo generale in data 30/6/2017, prot. n.° 27592,



RICHIESTA DI ABROGAZIONE DELLA LETTERA "A" DELL'ART.14.4 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE DELLA CITTÀ DI SARNO PROPOSTA DAI TECNICI FIRMATARI

Sarno, il

- P.D. 6
- At. Ass. Enpab
- At. f...
03/02/17

Al Sig. Sindaco del Comune di Sarno
Area Tecnica

OGGETTO: RICHIESTA DI ABROGAZIONE DELLA LETTERA "A" DELL'ART.14.4. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE DELLA CITTÀ DI SARNO

I sottoscritti tecnici presentano richiesta di abrogazione della lettera "a" del seguente articolo: "14.4. E' consentito costruire a distanze inferiori a quelle indicate ai commi precedenti ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

At

a) venga stipulato, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, da trascriversi anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo, contratto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza inferiore a quella prevista dal Ruc e dalle Nta del Puc e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);

b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444."

Tale prescrizione limita la possibilità di operare in piena libertà, nel rispetto della proprietà privata, come stabilito dall'art.873 del codice civile secondo il quale chi costruisce per primo sceglie la distanza che il proprio vicino dovrà rispettare.

Si auspica che tale richiesta possa essere accolta come già avvenne a suo tempo con l'introduzione, nel Regolamento Edilizio (con Norme di attuazione del P. di F.) da parte della Regione Campania dell'art. 32 "Edificazione in aderenza o sul confine".

I tecnici

Geom. Ciro Robustelli
Geom. ZUPPETTI GAETANO
Geom. ANDREA SAMMARTINO
Geom. MATTEO BELLO
Arch. Milone Michole
Arch. PALVANO GARNELLI
ARCH. FRANCESCO SEVERINI

[Handwritten signatures]
Andrea Sammartino
Matteo Bello
Ciro Robustelli
Milone Michole
Palvano Garnelli
Francesco Severini

Arch. Milone Michole

Geom. Guido Mancuso
ING. MASSIMILIANO MANCUSE
GEOM. GIUSEPPE MANCUSI

Arch. MAURIZIO ALTIERI

Arch. CAROLA ESPOSITO
Geom. Ad. Letz Carmine
Geom. Salvatore Peppacino

Geom. ANTONIO CALABRO

Arch. VITTORIO FRANCO

Geom. ANNUNZIATA VITBERO
MARIO CORRADO geometra

ANGELO RAINONE GEOMETRA

ING. CIANVITTORIO RAGOSIA

Geom. SIMONE FRATELLO
Geom. ANGELO ROBUZZI
Geom. FRANCESCO COBBANI
GEOM. ROBUSTELLI ALFONSO

Geom. Alberto
Manlio

Giuseppe

Mario Alfa.

Carlo Ego
Piero

Luigi

Luigi
Luigi

Mario

Giuseppe

Alfonso
Giuseppe
Alfonso

Att. Sub A)

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – Andiamo avanti: “Variante al Regolamento Unico Edilizio Comunale (Costruzioni sul Confine)”. Assessore prego.

ASSESSORE ESPOSITO – Il Puc attualmente prevede che per costruire sul confine c'è bisogno dell'approvazione del vicino, dell'accordo con il vicino, quindi con questa proposta di delibera si propone, come prevedeva già il vecchio piano di fabbricazione, di poter costruire al confine, mentre resta la distanza, che non si può costruire sul confine nelle zone agricole, ho fatto un sunto velocissimo vista la discussione che si è protratta precedentemente. Quindi noi proponiamo di poter costruire sul confine, che resta invece in vigore sulle aree agricole.

CONSIGLIERE DI LEVA – Abbiamo deciso che nelle zone agricole ci vuole il consenso del confinante.

ASSESSORE ESPOSITO – Sì, hai ragione, come sta attualmente nel Puc ci vuole il consenso del vicino in tutt'e due le situazioni, mentre adesso nelle zone agricole rimane il consenso del vicino ma nelle altre zone non ci vuole più come nel vecchio piano di fabbricazione.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – C'è qualcuno che vuole intervenire o votiamo direttamente? Votiamo. Ringraziamo la Commissione Urbanistica, ringraziamo l'Assessore, ringraziamo tutti quanti e votiamo.

ASSESSORE ESPOSITO – Consigliere Ingenito, ho detto all'inizio che facevo i ringraziamenti perché tutte e tre le delibere sono oggetto di un grande lavoro della Commissione, degli uffici e di tutta la Maggioranza e l'Opposizione anche.

CONSIGLIERE SIRICA – Volevo chiedere perché nelle zone agricole no, se motivate

politicamente perché nelle zone agricole no.

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – Prego Consigliere Di Leva.

CONSIGLIERE DI LEVA – Nelle zone agricole non è stato mai possibile costruire a confine, a meno che non ci sia un accordo dei confinanti, perché le aree agricole vengono tutelate, tu sai che se costruisci un fabbricato a confine togli 5 metri di sole alla parte confinante, quindi questo è uno svantaggio. A San Valentino sono 7.5 metri, noi teniamo il limite di 5 metri, che può essere portato a zero, a volte si può intervenire, ripeto, se tieni un'area ristretta, ma se tieni un'area grande non chiedi proprio, perché non conviene neanche a te costruire una casa all'interno di un'area agricola e metterla a confine.

CONSIGLIERE SIRICA – Il punto di vista tecnico dell'ingegnere è giusto.

ASSESSORE ESPOSITO – Ma questa è la spiegazione tecnica.

CONSIGLIERE SIRICA – Chiedo scusa ingegnere, nelle aree tecniche si può costruire a confine eventualmente facendo una modifica stasera? Se ce lo può dire Lei dal punto di vista tecnico, io non sono un tecnico.

ING. ANGELINO – Il Codice Civile lo prevede, però dal punto di vista tecnico ritengo sia inopportuno perché, considerato che in zona agricola ci vuole un lotto di 10 mila metri, avere questa esigenza di mettersi a confine andando veramente poi a procurare nocumento alle colture, come diceva l'architetto, mi sembra un'esigenza che può essere non soddisfatta.

CONSIGLIERE DI LEVA – Diciamo che può capitare che tu fai l'abbattimento e la

ricostruzione di un rudere che non mantieni le distanze da una parte, ma è un caso eccezionale, attenzione!

CONSIGLIERE INGENITO – Ingegnere, quindi o a confine o a 5 metri; cioè se io mi faccio fare il consenso a due metri, è possibile questo?

INGEGNERE ANGELINO – No!

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – Va bene, però adesso non approfittiamo per chiedere all'ingegnere tutte le spiegazioni tecniche. Poi per tutti i chiarimenti tecnici il martedì e giovedì i tecnici possono andare a chiedere all'ingegnere. Passiamo alla votazione della delibera così come proposta.

**IL SEGRETARIO GENERALE PROCEDE ALLA VOTAZIONE PER APPELLO
NOMINALE**

INTERVENTO DEL PRESIDENTE – La delibera viene approvata all'unanimità dei presenti con voti favorevoli 17. Stessa votazione per l'immediata eseguibilità.



All. Sub B)

COMUNE DI SARNO

SERVIZIO PRESIDENZA DEL CONSIGLIO
COMMISSIONI CONSILIARI E GRUPPI CONSILIARI

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA COMMISSIONE "URBANISTICA E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO"

del 21 DICEMBRE 2017

L'anno duemila diciassette, in Sarno, questo giorno di giovedì del mese di dicembre, alle ore 17,00 in seconda convocazione, convocata nei modi e termini di legge con avvisi trasmessi con e-mail, si è riunita la Commissione Urbanistica e Pianificazione per trattare e deliberare la materia iscritta all'ordine del giorno.

Si sono riuniti nella sala Assessori di Palazzo San Francesco e rispondono all'appello nominale fatto dal Segretario, i Sig.ri Consiglieri:

1. CRESCENZO	ANTONIO	Assente
2. DI LEVA	SERGIO	Presente *
3. MONTORO	GIOVANNI	Presente *
4. ORZA	ANTONIO	Assente
5. PREVETE	FRANCESCO	Assente
6. ROSANNA	ADILETTA	Presente *
7. TRESCA	MASSIMILIANO	Assente
8. SQUILLANTE	EMANUELE	Assente

Partecipa all'adunanza, quale Segretario verbalizzante della Commissione arch. M. Concetta De Filippo, inoltre è presente l'ing. Antimo Angelino.

Riconosciuto il numero legale dei presenti, si apre la discussione sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

Problematiche e incongruenze relative alle norme tecniche di attuazione del PUC
Inizio alle 17,25

.....

Primo punto - Zone agricole precisazione art. 75 comma 4 delle NTA del PUC.

Il presidente della commissione chiede di approfondire la problematica relativa agli accorpamenti nelle zone agricole così come previste dal PUC all'art. 75 delle NTA

Ing. Angelino ritiene che nelle zone agricole la realizzazione di nuovi volumi abitativi e/o pertinenziali sia consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli professionali, iscritti nell'elenco regionale e che per le sole necessità abitative dell'imprenditore agricolo che non risulta proprietario di altra abitazione nel territorio comunale, sarà possibile l'accorpamento di lotti di terreno, non contigui e nell'ambito del territorio comunale, quando l'accorpamento avviene tra diverse aree agricole, l'indice massimo di utilizzazione fondiaria per le necessità abitative e per annessi agricoli da utilizzare sia quello più restrittivo.

La commissione ritiene molto restrittiva e fuorviante tale interpretazione atteso che dalla lettura dello stesso art. 75 è chiaro che nelle zone agricole si parla di abitazione ma anche di pertinenze, infatti l'art. 75 così recita " *La realizzazione di nuovi volumi abitativi e/o di carattere pertinenziale è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli a ~~titolo principale~~ professionale (3),*

iscritti negli appositi elenchi regionali a seguito dell'approvazione di un piano di sviluppo aziendale (paragrafo 6.3.1 lettera f, delle Linee guida per il paesaggio nel Ptr e art.37 delle Nta del Ptcp) asseverato da un agronomo abilitato e garantita attraverso apposita convenzione da trascrivere a spese del richiedente a cura del Comune.

La Commissione ritiene quindi trattarsi di una interpretazione non speculativa, che deriva non da varianti ma da una più attenta lettura delle NTA che consente quindi la possibilità di ricorrere all'accorpamento per la realizzazione di abitazioni ma anche per annessi agricoli e per necessità produttive in generale dell'imprenditore agricolo professionale, fermo.

Il Consigliere Montoro concorda sulla interpretazione e fa presente la opportunità di favorire la realizzazione di pertinenze agricole atteso che sono finanziabili dalla Regione Campania nel PSR

LA COMMISSIONE pertanto, all'unanimità ritiene pacifica l'interpretazione autentica fornita dall'attenta lettura dell'art.75 comma 4 delle norme di attuazione del PUC, che l'accorpamento è possibile sia per esigenze abitative sia per esigenze imprenditoriali, e pertanto propone che sia esplicitato tale concetto.

Secondo punto - Accordo Confinanti

Il Presidente Arch. Di Leva fa presente che il PUC prevede per la costruzione a confine la necessità dell'autorizzazione da parte del confinante, chiede pertanto di modificare tale norme e di consentire la edificazione sul confine senza necessità di accordi.

Ing. Angelino il PUC parla in generale, l'art. 14 del RUEC "Distanze minime degli edifici dai confini di proprietà e dalle aree a destinazione pubblica" il comma 4 è consentito costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni a) venga stipulato con atto pubblico mediante il quale i proprietari confinanti acconsentono a detta costruzione a confine b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, D.M. 1444/68.

LA COMMISSIONE

Propone di lasciare la distanza dei 5 metri nelle zone agricole salvo accordo tra confinanti, mentre in tutte le altre zone propone che sia possibile l'edificazione sul confine o in aderenza ivi comprese le zone PIP o Atp 08 ove, si ribadisce, di fatto già è possibile l'edificazione sul confine sulla scorta delle delibere di Consiglio Comunale n.° 18 del 23 maggio 2008,

terzo punto - Standard

Presidente Di Leva propone di abbassare i costi della monetizzazione per le aree di urbanizzazione secondaria.

Ing. Angelino, fa presente che con delibera n.6 del 25 gennaio 2017, è stato approvato il nuovo regolamento sulla monetizzazione standards urbanistici, che prevede dei costi delle aree che sono, di massima, in linea con le valutazioni di mercato e con quelle dell'area PIP in particolare, purtuttavia suggerisce, eventualmente la commissione lo ritenga, di modificare i coefficienti di maggiorazione.

LA COMMISSIONE

Ritiene possibile l'eliminazione delle maggiorazioni solo dal punto 1 al punto 4 dell'art. 5 del Regolamento Monetizzazione aree per Standards.

quarto punto - Altezze degli edifici

la commissione introduce l'argomento sulle altezze degli edifici in particolare nelle zone L'ART. L'Art. 11 stabilisce le seguenti altezze IR1 h. 14,50 m e IR2 h.8,50m dopo un'ampia discussione

LA COMMISSIONE

Propone la modifica delle seguenti altezze per le zone IR1 altezza si conferma 14,50 m, per le zone IR2 altezza 11,00 m.

Il Presidente, esauriti gli argomenti all'ordine del giorno, alle ore 19,20 dichiara sciolta la seduta.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

Arch. Sergio Di Léva



IL SEGRETARIO

Arch. M. Concetta De Filippo



Il presente verbale viene letto, approvato e così sottoscritto

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Avv. Maria Rosalia Aliberti

[Handwritten signature of Maria Rosalia Aliberti]



IL SEGRETARIO GENERALE

Dr.ssa Teresa Marciano

[Handwritten signature of Teresa Marciano]

ESECUTIVITA'



Dichiarata immediatamente eseguibile

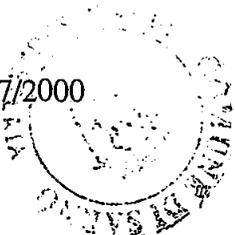
La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione è divenuta esecutiva

il

Ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs. n. 267/2000

09 FEB. 2018

Sarno li



Il Segretario Generale

Dr.ssa Teresa Marciano

[Handwritten signature of Teresa Marciano]

CERTIFICAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme attestazione dell'addetto alle affissioni, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi, dal **12 MAR. 2018**

al

Sarno li **12 MAR. 2018**



**IL RESPONSABILE SETTORE 1 -
AFFARI GENERALI, ISTITUZIONALI,
AVVOCATURA**

Dr.ssa Clelia Buonaiuto

[Handwritten signature of Clelia Buonaiuto]

RICEVUTA DA PARTE DEL RESPONSABILE

Copia della presente deliberazione viene ricevuta in data odierna dal sottoscritto con onere della relativa procedura attuativa.

Dalla Residenza Municipale li

IL RESPONSABILE

.....