



Città di Marigliano

(Provincia di Napoli)

ORIGINALE

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 27 del 26.11.2009

OGGETTO: Strumentazione urbanistica : interpretazione autentica delle norme riguardanti i sottotetti e riadozione del Regolamento Edilizio del 2003.

L'anno duemilanove il giorno ventisei del mese di novembre, con inizio alle ore 19.00, nell'aula consiliare del Palazzo Comunale si è riunito il Consiglio Comunale, ritualmente convocato in seduta straordinaria ed in prima convocazione.

Presenti Assenti

Presenti Assenti

1) SODANO Antonio - Sindaco	X		17) LA GALA Aniello	X	
2) ALLOCCA Giuseppe	X		18) MARINO Giovanni	X	
3) ALTARELLI Filippo		X	19) MOCCIA Luigi	X	
4) AMATO Luigi	X		20) MONDA Raffaele	X	
5) BENEDUCE Celestino	X		21) MONDA Pasquale	X	
6) CAPRIO Luigi	X		22) NAPPI Michele		X
7) CERCIELLO Michele	X		23) ODORE Gennaro	X	
8) DEL GIUDICE Massimo	X		24) PALLADINO Agostino		X
9) DI MONDA Nicolina	X		25) PERNA Emanuele	X	
10) D'OTO Oto		X	26) RICCIARDI Agostino		X
11) ESPOSITO Sigismondo	X		27) SASSO Antonio	X	
12) ESPOSITO Vincenzo		X	28) SORRENTINO Sebastiano	X	
13) ESPOSITO MOCERINO Michelangelo		X	29) TERRACCIANO Luigi	X	
14) GUERCIA Francesco	X		30) TRAMONTANO Francesco	X	
15) GUERRIERO Sebastiano	X		31) VACCA Raffaele	X	
16) JOSSA Giuseppe	X				

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio geom. Michele Cerciello, assistito dal Segretario Generale dott. ssa Francesca Balletta, con le funzioni di cui all'art.97 comma 2 del D.Lgs. 267/00.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE del CONSIGLIO

IL SEGRETARIO GENERALE

geom. Michele Cerciello

dr. ssa Francesca Balletta

Il sottoscritto Responsabile del Settore IX , visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

Che la presente deliberazione:

- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art.134 T.U. n.267/2000;
- Viene affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 10.12.09 _____ come prescritto dall'art.124, comma 1, T.U. n.267/2000 (N.2534 _____ REG. PUBBLICAZ.)
- E' trasmessa, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, ai signori capigruppo consiliari come prescritto dall'art.125 del T.U. n.267/2000.

Marigliano, 10.12.09 _____

Il messo comunale

IL RESPONSABILE SETTORE IX.

dr.ssa Giuseppa Capone

ESECUTIVITA'
(Articolo 134, D.Lgs. N.267/2000)

Che la presente deliberazione è divenute esecutiva il _____

- Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione.

Marigliano, _____

IL RESPONSABILE SETTORE IX

Dr.ss Giuseppa Capone

Il PRESIDENTE passa al 3° punto all'o.d.g. ad oggetto: “Strumentazione urbanistica: interpretazione autentica delle norme riguardanti i sottotetti e riadozione del regolamento edilizio del 2003”.

Dà, quindi, lettura della proposta di deliberazione a firma del Sindaco, debitamente munita del previsto parere di regolarità tecnica, espresso dal Segretario Generale, che di seguito si ritrascrive:

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

IL SINDACO

PREMESSO:

che il Comune di Marigliano è dotato di Regolamento Edilizio approvato dal Ministero LL. PP. Il 24.08.1971;

che tale regolamento definisce all'art.36 i sottotetti “abitabili” delineandone specificamente le caratteristiche.

che i sottotetti non abitabili non rilevanti ai fini volumetrici sono, pertanto, tutti quelli non rientranti nelle caratteristiche di cui all'art. 36 del richiamato regolamento;

che il Comune di Marigliano è, altresì, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con decreto del presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 71 del 14.05.1990

che il citato PRG è stato approvato dall'Amministrazione Provinciale solo limitatamente alle previsioni riguardanti la viabilità, le aree riservate per attrezzature e verde pubblico, le aree individuate per il PEEP e quelle per insediamenti produttivi di tipo industriale e artigianale, disponendo lo stralcio delle altre parti del piano (zone residenziali A, B e C);

che dette zona furono stralciate per essere sottoposte a modifiche, in conformità alle osservazioni e prescrizioni del C.T.R.;

che tali aree, nelle more della rielaborazione, (a tutt'oggi, non avvenuta) vengono disciplinate, per effetto di esplicita previsione della Provincia, dalla normativa di cui all'art.4 comma I, lettera a della L.R. 17/82.

che tale articolo testualmente prevede: “Nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati:

a) all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, è vietato ogni intervento edilizio, ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti;

b) all'esterno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc./mq”;

che con delibere commissariali n. 56 del 05.03.2002 e n. 117 del 20.05.2002 fu adottata la variante di adeguamento del PRG redatta dal prof arch. Miano P. ;

che il Consiglio Comunale con delibera n. 50 del 29.12.2003, adottò un nuovo Regolamento Edilizio, mai approvato in modo definitivo;

che a seguito della elaborazione delle indagini geologiche con delibera del commissario straordinario n. 49 del 17.03.2005 fu riadottata, con modifiche ed integrazione delle Norme di Attuazione, la Variante di Adeguamento del PRG già adottata con delibere commissariali n. 56/2002 e n. 117/2002 del 20/05/2002 ;

che le norme di attuazione della variante al PRG all'art 3 , testualmente recita:
“.....Il calcolo dei volumi sarà fatto vuoto per pieno ed è dato dalla somma dei prodotti del perimetro esterno dei singoli piani fuori terra per le relative altezze misurate da pavimento a pavimento.

Detta cubatura deve comprendere quella relativa:

a) ai balconi coperti e delimitati da pareti piene (bow window) ed alle costruzioni, di qualunque tipo, aventi la funzione di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazioni;

b) alle costruzioni accessorie e di servizio; ai volumi tecnici; ai porticati;

c) ai volumi dei piani seminterrati se riservati all'uso permanente per civile abitazione (tavernette e simili) o per attività artigianali e per altri usi, rientranti fra quelli consentiti nella tipologia di zona; ai sottotetti se abitabili;

d) ai volumi dei piani seminterrati e ai sottotetti, nel caso di interventi in zona agricola.

Rimarranno esclusi dal conteggio: le rientranze dei balconi, le terrazze, le pensiline; i volumi tecnici extra corsa, degli ascensori, dei serbatoi dell'acqua e del gas, nonché quelli necessari a contenere la caldaia o le apparecchiature per gli impianti di riscaldamento, del gas, dell'acqua; i vani scala limitatamente alla parte sopra il piano dell'ultimo solaio; i locali avente funzione di camera d'aria e quelli predisposti per il contenimento dei consumi energetici e non destinabili ad alloggi in modo permanente; i locali interrati; i locali seminterrati e sottotetti, se non rientranti tra quelli indicati al punto c) e d). Se il

piano seminterrato e similare emerge oltre 1,50 m dal piano campagna, qualunque sia l'uso, sarà conteggiata tutta la cubatura già esistente “;

che l'art. 3 delle norme di attuazione esplicitamente prevede, pertanto, tra le tipologie di interventi non rilevanti ai fini volumetrici “i sottotetti non abitabili.....i locali camera d'aria”.

che il successivo art 25 prescrive il divieto di incrementi di volumetrie destinate a funzioni residenziali e ammette la realizzazioni di sopraelevazione aventi funzioni di camera d'aria solo “con altezza massima sui fronti di ml. 0,50 misurata dal piano del lastrico solare e altezza massima al colmo di ml. 2,40”;

CONSIDERATO:

che l'UTC di Marigliano già in epoca antecedente al 2000 ha sempre rilasciato concessioni edilizie per la costruzione di sottotetti non abitabili in zone residenziali con le caratteristiche di cui all'art.36 del R.E., opere regolarmente ultimate;

che l'Ufficio tecnico a partire dall'anno 2004, in base ad una interpretazione combinata dell'art. 3 delle norme di attuazione della Variante di Adeguamento del PRG, adottata con delibera commissariale n. 117 del 20.05.2002, dell'art. 36 del vigente regolamento edilizio e dei dettami della legge regionale n. 19/2001, ha **istruito** e rilasciato permessi di costruire per la realizzazione di sottotetti non abitabili aventi caratteristiche diverse da quelli aventi funzione di camera d'aria (le cui caratteristiche tipologiche e dimensionali sono statuite dall'art. 25 delle Norme di Attuazione della Variante di Adeguamento del PRG);

che l'U.T.C., dalla comparazione delle citate norme, ha assentito richieste per sottotetti non abitabili nelle zone residenziali non a carattere conservativo, con le seguenti caratteristiche:

A) altezza media inferiore a m. 2.40 e pendenza tra il 15 e 35 per cento ;

B) non abbiano le caratteristiche di abitabilità e/o agibilità (art3 Norme attuazione variante PRG art 140 regolamento edilizio adottato ;

Che tali permessi furono rilasciati in base ai pareri prot.7789 del 18/03/2004 e prot.10686 del 19/04/2004 del legale incaricato avv.Biancardi e il redattore della variante PRG arch. Miano Pasquale ;

Che i citati professionisti hanno ritenuto che :

- “omissis.... *allo stato il Comune di Marigliano risulta dotato di un regolamento edilizio approvato nel 1971,con provvedimento OO.PP.n.3665delle norme di attuazione allegate alla variante al piano regolatore adottato con deliberazione n 56 del 5/3/2002*

- *..di un regolamento edilizio adottato con delibera di CC n. 50 del 29 dicembre 2003 /03;*

- *omissis..... Il comune di Marigliano è dotato di PRG approvato con prescrizioni con decreto del Pr4sidente della Giunta Provinciale n. 71 del 14/maggio 1990*

- *Omissis*

trovano applicazione le misure di salvaguardia scaturenti dall'adozione della variante al piano regolatore generale,avvenuta con la citata deliberazione commissariale n.56 del 5 marzo 2002,unitamente alle norme di attuazione ad essa allegate;omissis.....che nelle zone residenziali B sono consentiti tutti gli interventi specificati all'art b3 delle norme di attuazioneomissis “

che successivamente il prof arch. Miano ha ribadito con parere prot 7867 del 13/03/2007:

:
“omissis) *l'art.96 del Regolamento Edilizio del 2003 specifica che i piani sottotetto,preesistenti e nuovi,possono essere adibiti ad abitazioni o uffici,se l'altezza interna lorda non è inferiore a mt.2,40; Nelle Norme di Attuazione della Variante di Adeguamento all'art.3 è solo specificato che i locali sottotetti (a meno di quelli abitabili e a meno di quelli relativi ad interventi in zona agricola) sono elusi dal calcolo volumetrico.*

L'art.24 delle Norme di Attuazione introduce una specifica limitazione,per ragioni di carattere qualitativo-architettonico e non quantitativo-volumetrico,precisando che in zona “A” è consentita solo la realizzazione di camere d'aria con l'altezza massima sui fronti di 0,50 mt,misura dal piano del lastrico solare e altezza netta al colmo di 2,40 mt.

All'art.25 delle Norme di Attuazione,relative alle zone “B e B1”,non è introdotta una analoga limitazione, in quanto è consentito anche l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo “B”con possibilità di modifiche della configurazione architettonica a parità di volume e superficie utile.

Nello stesso articolo si ribadisce la possibilità di realizzazione delle camere d'aria secondo le caratteristiche prima specificate (altezza massima di 0,50 mt sui fronti e 2,40 al colmo) e si vieta espressamente la realizzazione di abbaini e simili, balconate,terrazzi in arretramento e superfici vetrate in copertura.

L'art.25 non vieta la realizzazione di sottotetti non abitabili,essendo tale intervento elencato all'art.3 delle Norme tra quelli ammissibili,in quanto non comportano incremento di volumetria residenzial.....; omissis”.

che con diverse sentenze del TAR della Campania incidentalmente si è rilevata la legittimità dei titoli edilizi in virtù della normativa urbanistica comunale vigente ;

RITENUTO:

che le vicende venutesi a creare conseguenti a tali situazioni hanno generato nel campo urbanistico-edilizio un ulteriore vuoto normativo con incertezze, disagi economici e sociali;

che già con delibera di Giunta municipale n. 66 del 14.03.2000 veniva proposto al consiglio comunale di "interpretare l'art.36 del regolamento edilizio comunale definendo il sottotetto non abitabile la esecuzione di una sopraelevazione realizzata con dimensioni inferiori a quelle previste per il sottotetto abitabile nel rispetto dell'altezza massima e delle distanze consentite nella zona urbanistica in cui ricade";

che, pertanto, è opportuno fornire una interpretazione autentica dell'art.36 del regolamento edilizio del 1971 nonché degli art 3 e 25 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del PRG che, sebbene decadute, continuano ad esplicare efficacia sulle costruzioni non ancora ultimate che recependo le precedenti disposizioni, nonché la prassi e la consuetudine, confermano l'assentibilità dei sottotetti non abitabili ;

che è opportuno completare l'iter procedurale teso alla entrata in vigore del regolamento edilizio già oggetto della delibera di CC n. 50 del 2003, nelle more della strumentazione edilizia obbligatoria di cui alla legge Regionale 16/04 ;

che l'art. 4 del TU 380/2001 prevede al comma 4 che " I comuni nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D. lgs. Del 31 agosto 2000 n 267, disciplinano l'attività edilizia";

Tanto premesso e considerato Propone al Consiglio Comunale

1. Attraverso l'attività ricognitiva propria dell'organo consiliare, di interpretare autenticamente la strumentazione edilizia ed urbanistica comunale, confermando l'assentibilità dei sottotetti non abitabili aventi le seguenti caratteristiche :

- **altezza media inferiore a m. 2.40 e pendenza tra il 15 e 35 per cento ;**
- **non abbiano i requisiti di abitabilità e/o agibilità (art.3 Norme attuazione variante PRG art 140 regolamento edilizio adottato nel 2003);**

2. di dare atto che i sottotetti abitabili sono quelli che abbiano altezza media superiore a m. 2.40 ed abbiano i requisiti di abitabilità e/o agibilità così come contemplato nelle D.M. 5 luglio 1975 (G.U. n. 190 del 18 .07 1975 ministero della sanità)

3. di completare l'iter procedurale teso all'entrata in vigore dell' allegato regolamento edilizio già adottato con delibera consiliare CC n. 50 del 29.12.2003 dando, a tal fine, mandato all'U.T.C. per i consequenziali adempimenti.

~~~~~

**Il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO** chiarisce come intende articolare la discussione: vuole dare preliminarmente la parola all'assessore all'Urbanistica, arch. Sebastiano Molaro, poi si prenota per un suo intervento in qualità di consigliere comunale e infine darà la parola ai consiglieri che ne facciano richiesta per un dibattito sull'argomento.

Prende la parola l'assessore Molaro, il quale intende relazionare in merito all'argomento. In primis ci tiene ad esprimere il suo consenso al Presidente del Consiglio sulla decisione di inserire questo argomento all'o.d.g. e concorda in pieno sull'oggetto, specificamente sul termine usato "strumentazione urbanistica". Quindi, si sofferma a fare un excursus sulla situazione urbanistica; dichiara che, allo stato, il nostro Comune si trova in un regime di strumentazione urbanistica obsoleto, in quanto vige un Piano Regolatore Generale del 1990 con delle zone stralciate, il che significa che devono essere ancora normate, tranne la viabilità, le aree di verde pubblico, il P.E.E.P. e il P.I.P. Rileva, pertanto, che sono passati ormai i tempi che la legge prescrive per eventuali varianti. Tuttavia questa Amministrazione ha voluto mettere un punto a capo in questa situazione, istituendo, su sua proposta, un Ufficio di Piano per la redazione di uno strumento urbanistico chiaro, quindi un Piano Urbanistico Comunale nuovo che consentirà di stabilire le priorità del territorio. Ritiene, quindi, che si tratti di una svolta epocale. Una volta approvato il P.U.C., scattano le norme di salvaguardia; si sente di dettare un tempo chiaro e certo, coordinato e concordato con questa Amministrazione, per dettare entro la fine dell'anno le linee programmatiche di questo Piano Urbanistico Comunale. Ci tiene a rimarcare che l'Amministrazione non intende favorire nessuno, ma vuole semplicemente salvaguardare il territorio e favorire solo la città.

**Il PRESIDENTE**, come anticipato, dà lettura di una memoria illustrativa da lui approntata nella qualità di consigliere comunale, ad oggetto : "SOTTOTETTI", che ritiene possa essere utile per un maggiore approfondimento della questione e che si allega alla presente deliberazione.

*In essa il Presidente fa una cronistoria nel corso degli anni fino al 1942, evidenziando che lo sviluppo delle Città avveniva senza una precisa direttiva di espansione, con una edificazione c.d. "a macchia d'olio"; il legislatore nazionale, resosi conto che questa libera edificazione aveva creato una promiscuità di edificazione, oltre una intollerabile mescolanza di attività produttive con le residenze, dettò le prime basi per una organica crescita delle comunità locali con l'emanazione della legge Quadro in campo urbanistico, la n.1150 del 17 agosto 1942. Essa ha avuto la sua effettiva applicazione con l'emanazione della c.d. legge "Ponte", la n. 765 del 6 agosto 1967, che ha obbligato il cittadino a richiedere al Comune il titolo edilizio autorizzativo per qualsiasi trasformazione e per attività edilizia da intraprendere nell'ambito del territorio. Tale normativa urbanistica è stata ottimizzata con la suddivisione del*

*territorio comune in Zone Omogenee – D.M. n.1444 del 2 aprile 1968 - , ossia parte del paese riservata alle abitazioni, parte alle attività produttive/commerciali e la restante a verde e per l'agricoltura. Fatta questa premessa, il Presidente rimarca che il problema del sottotetto nasce con la tipologia estetica e termica dell'edificio; addirittura per alcune zone il sottotetto a falda inclinata diventa una necessità ambientale e di distinguo per la comunità locale. Per quanto riguarda la città di Marigliano, di origine contadina, si è privilegiata nel corso degli anni la copertura a falda inclinata per la realizzazione del sottotetto/suppenno, comodo ambiente per la stagionatura dei prodotti agricoli e la funzione di stenditoio domestico.*

*A questo punto il Presidente si sofferma sugli strumenti urbanistici che nel corso degli anni si sono succeduti nella città di Marigliano. Inizia dal Regolamento Edilizio con annesso Programma di fabbricazione approvato con Decreto del Provveditorato alle OO.PP. per la Campania, n.3665 del 24.08.1971, che regolamentava le caratteristiche dimensionali dei fabbricati, quali le altezze, il numero dei piani, i distacchi tra costruzioni e dai confini, le norme igieniche, i requisiti dei vani abitabili, l'arredo urbano ed essenzialmente il calcolo dei volumi abitativi o utili; specificamente si sofferma sull'art. 36, laddove si legge che “i piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di mt. 2,80 e l'altezza minima in inferiore a mt. 2,30”.*

*Successivamente, nel quadro legislativo nazionale, con D.M. 5 luglio 1975 il Ministro della Sanità ha ridotto l'altezza minima dei vani abitabili a mt. 2,70 e degli accessori a mt. 2,40.*

*Il Presidente continua con il Piano Regolatore Generale, adottato in data 25 giugno 1985 dal Commissario ad Acta ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Prov.le n.71 del 14 maggio 1990, che però fu approvato monco e, quindi, tale strumento urbanistico è privo della norma che riguarda gli indici e i parametri planovolumetrici; comunque, dalla lettura delle norme di attuazione solo l'art. 5 prevedeva la realizzazione di una copertura a “tetto abitato (mansarda)” e in tal caso l'inclinazione delle falde poteva superare quella media di 30 gradi.*

*Dopodiché i vari Commissari Prefettizi al Comune di Marigliano hanno adottato alcune Varianti al P.R.G. nel 1994, nel 2002 e nel 2005, tutte bocciate e prive di efficacia.*

*Ai fini del riferimento legislativo, il Presidente precisa che i sottotetti sono stati oggetto della delibera di G.M. n.66 del 14 marzo 2000, della legge regionale n.15 del 28 novembre 2000 e della delibera di C.C. n.50 del 29 dicembre 2003, quest'ultima relativa all'adozione del Regolamento Edilizio, ancora in corso di approvazione, il cui art. 96 prevede che “i piani sottotetti, preesistenti e nuovi, possono essere adibiti ad abitazione o uffici se l'altezza media interna non può essere inferiore a mt. 2,40 e quelli per i quali l'altezza media sia inferiore a mt. 2,40 possono essere adibiti esclusivamente a locali tecnici o a depositi”.*

*Fatta questa storia delle fonti legislative dei sottotetti, il Presidente deduce che l'unica fonte normativa rimasta invariata e vigente negli anni è stato il Regolamento Edilizio del 1971 che, dalla lettura del disposto combinato degli artt. 22 e 36, consente la realizzazione di un sottotetto non abitabile, non pregiudizievole al peso urbanistico e rientrante tra i cosiddetti “volumi tecnici”.*

*A questo punto il Presidente conclude questa sua memoria illustrativa affermando che sono a centinaia i titoli edilizi autorizzativi, rilasciati negli anni ritenendo quale elemento determinante l'altezza interna del sottotetto: tale è stato il criterio di giudizio di molteplici Commissioni Edilizie, di Sindaci e di Dirigenti, nell'interpretare e nell'applicare le norme “urbanistiche” vigenti ed il tessuto urbano ne è una testimonianza.*

*A conclusione dichiara il suo voto favorevole alla proposta del Sindaco, ritenendola corretta e conforme alla prassi, alla consuetudine, alla interpretazione della normativa comunale sui sottotetti nella loro distinzione, sia abitabili sia non abitabili.*

*Si auspica che la redazione, a breve, di un nuovo strumento urbanistico sia confacente alla situazione reale e tenga presente anche della tradizione storica del sottotetto.*

**Chiede la parola il cons. JOSSA, il quale esprime la sua assoluta contrarietà alla proposta di deliberazione a firma del Sindaco, che ritiene non serva a nulla.**

**Il cons. MONDA Raffaele si augura che questo sia il primo tassello di un percorso che porti infine alla redazione del PUC.**

**Il cons. AMATO ripercorre anch'egli quanto avvenuto in passato in materia urbanistica e avanza le sue perplessità sulla proposta che viene posta stasera all'attenzione di questo Consiglio e che non è stata condivisa né confrontata in nessuna sede; ritiene che si tratti di un atto che trova il suo fondamento su una serie di norme, enunciati che oggi non hanno nessuna ragione di essere. Ritiene che non si possano dare false aspettative e speranze. Ciò che bisogna dare alla città una volta per tutte è una strumentazione urbanistica chiara in tempi brevi e, in quel caso, la disponibilità della minoranza sarà incondizionata.**

**Il PRESIDENTE chiarisce che con l'approvazione di questo atto, non si autorizzano i sottotetti né si vuole sanare qualcosa. Si vuole, invece, solo dare un'interpretazione autentica di quanto il Consiglio Comunale, nella sua qualità di legislatore locale, ha fatto dal 1971 ad oggi.**

**Si allontanano i consiglieri Esposito V., Altarelli e Palladino. PRESENTI 24.**

**Il cons. GUERRIERO concorda con il Presidente che questa discussione è il primo passo verso la risoluzione di un problema annoso.**

**Il cons. PERNA, in qualità di capogruppo f.f., ci tiene anch'egli a sottolineare che non si vogliono dare false aspettative alla cittadinanza, ma si vuole dire solo che ci sono gli strumenti e i mezzi per risolvere questo problema.**

Si susseguono gli interventi dei consiglieri **BENEDUCE, TERRACCIANO, LA GALA e SORRENTINO**, che si soffermano a fare alcune considerazioni e riflessioni sulla problematica.

Replica l'assessore Molaro per alcuni chiarimenti.

A questo punto il **PRESIDENTE**, ai sensi dell'art. 21 co. 4 del vigente Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, che gli dà facoltà di ripetere l'appello nominale, procede all'appello. Risultano presenti in aula n. 24 consiglieri e assenti 7 (Esposito Mocerino, Ricciardi, Altarelli, D'Oto, Esposito V., Palladino, Nappi).

Passa, quindi, alla votazione della proposta formulata dal Sindaco.

#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista l'allegata proposta di deliberazione a firma del Sindaco, innanzi trascritta, ad oggetto: "Strumentazione urbanistica: interpretazione autentica delle norme comunali riguardanti i sottotetti e riadozione del regolamento edilizio del 2003", debitamente munita del parere di regolarità tecnica, espresso dal Segretario Generale;

Presenti 24;

Con voti favorevoli 19 resi per alzata di mano;

Con voti contrari 5 resi per alzata di mano (Amato, Sorrentino, Jossa, La Gala, Beneduce);

#### **DELIBERA**

Approvare l'allegata proposta di delibera a firma del Sindaco, ad oggetto: "Strumentazione urbanistica: interpretazione autentica delle norme comunali riguardanti i sottotetti e riadozione del regolamento edilizio del 2003", di cui si ritrascrive il dispositivo:

1. *Attraverso l'attività ricognitiva propria dell'organo consiliare, di interpretare autenticamente la strumentazione edilizia ed urbanistica comunale, confermando l'assentibilità dei sottotetti non abitabili aventi le seguenti caratteristiche :*
  - *altezza media inferiore a m. 2.40 e pendenza tra il 15 e 35 per cento;*
  - *non abbiano i requisiti di abitabilità e/o agibilità ( art.3 Norme attuazione variante PRG art 140 regolamento edilizio adottato nel 2003 );*
2. *di dare atto che i sottotetti abitabili sono quelli che abbiano altezza media superiore a m. 2.40 ed abbiano i requisiti di abitabilità e/o agibilità così come contemplato nelle D.M. 5 luglio 1975 ( G.U. n. 190 del 18 .07 1975 ministero della sanità);*
3. *di completare l'iter procedurale teso all'entrata in vigore dell' allegato regolamento edilizio già adottato con delibera consiliare CC n. 50 del 29.12.2003 dando, a tal fine, mandato all'U.T.C. per i consequenziali adempimenti.*

A questo punto il **PRESIDENTE**, esaurito l'o.d.g., alle ore 23,21 scioglie la seduta.

## SOTTOTETTI

^^^^^^^^^^^^^^^^

Nel corso degli anni, fino al 1942, lo sviluppo delle Città è avvenuto senza una precisa direttiva di espansione; si edificava secondo l'esigenza del momento e nel luogo di maggior confluenza e/o di sosta dei viandanti. Diciamo una edificazione c.d. "a macchia d'olio", e solo le grandi Città capoluogo, a far data dagli anni '30, si muniscono di un Regolamento Edilizio locale, considerato - erroneamente - quale strumento urbanistico che, interfacciato con le norme di tutela della proprietà privata del Codice Civile, costituiva Strumento di riferimento per le Amministrazioni comunali.

Il legislatore nazionale, resosi conto che la libera edificazione aveva creato una promiscuità di tipologia del manufatto edilizio oltre ad una intollerabile mescolanza di attività produttive con le residenze, nell'anno 1942 dettò le prime basi per una organica crescita delle comunità locali con l'emanazione della legge Quadro in campo urbanistico - legge n.1150 del 17 agosto 1942 -

Tale legge ha avuto la sua effettiva applicazione, a seguito delle modifiche ed integrazioni contenute, nella c.d. legge "Ponte" del 6 agosto 1967 n.765 che ha obbligato il cittadino a richiedere al Comune il titolo edilizio autorizzativo per qualsiasi trasformazione e per attività edilizia da intraprendere nell'ambito del territorio. Tale ultima normativa è stata "ottimalizzata" con la suddivisione del territorio comunale in Zone omogenee - D.M. n.1444 del 2 aprile 1968 - , ossia parte del paese riservata alle abitazioni, parte alle attività produttive/commerciali, e la restante parte a verde e per l'agricoltura.

Detto questo, il problema del sottotetto nasce con la tipologia estetica e termica dell'edificio. Addirittura, per alcune Zone, il sottotetto a falda inclinata diventa una necessità ambientale e di distinguo per la comunità locale.

La Città di MARIGLIANO, di origine contadina, ha privilegiato nel corso degli anni la copertura a falda inclinata per la realizzazione del sottotetto/suppenno, comodo ambiente per la stagionatura dei prodotti agricoli e per la funzione di stenditoio domestico.

### CRONISTORIA LEGISLATIVA LOCALE

nella Città di Marigliano si sono succeduti i sott'elencati strumenti urbanistici:

REGOLAMENTO EDILIZIO con annesso Programma di Fabbricazione approvato con Decreto del Provveditorato alle OO.PP. per la Campania n.3665 in data 24 agosto 1971, composto da due sezioni : edilizia/urbanistica e suddivisione del territorio in Zone omogenee.

Detto strumento regolamenta, nella prima parte, le caratteristiche dimensionali dei fabbricati : le altezze, il nr. dei piani fuori terra, i distacchi tra costruzioni, le distanze dai confini, le norme igieniche e i requisiti dei vani abitabili, l'arredo urbano, ed, essenzialmente, il calcolo dei volumi abitativi o utili differenziandoli in modo chiaro dagli altri volumi pertinenziali o di comodo, cosiddetti "volumi tecnici", non computabili ai fini di una incidenza territoriale.

Difatti l'Art.22 - indici e parametri - lettera h riporta testualmente:

Rimarranno invece esclusi dal conteggio . .omiss . . " i locali sottotetto quando non siano destinati ad abitazione in conformità con l'art.36 " . . . . ;

stesso articolo, lettera l) . . . "numero dei piani : Si intende il numero dei piani fuori terra compreso . . . omiss. . . il sottotetto se abitabile ai sensi dell'art.36". . . ;

### ARTICOLO 36 – Piano Sottotetto

. . omiss . . "i piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di mt.2,80 e l'altezza minima non inferiore a mt.2,30". . . . .

## NULL'ALTRO E' RIPORTATO NEL PREDETTO STRUMENTO EDILIZIO URBANISTICO AVENTE RIFERIMENTO AI SOTTOTETTI

Successivamente, nel quadro legislativo nazionale, con D.M. 5 luglio 1975 (G.U. 190 del 18.07.75) il Ministro della Sanità ridusse l'altezza minima dei vani abitabili a mt.2,70 e degli accessori a mt.2,40 (modificando la norma precedente che ne fissava mt.3,00 )

PIANO REGOLATORE GENERALE adottato in data 25 giugno 1985 dal Commissario ad Acta presso il Comune di Marigliano ed approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n.71 del 14 maggio 1990.

In realtà detto P.R.G. fu approvato monco dalla Provincia, limitatamente alle previsioni riguardanti la viabilità, le aree per attrezzature e verde pubblico, il PEEEP e il PIP, e furono STRALCIATE, per sovradimensionamento di vani previsti, le altre parti del territorio destinate alle residenze (zone A- B- C). Di conseguenza la intera normativa riguardante la edificazione abitativa non è applicabile, quindi lo strumento è privo della norma che riguarda gli indici e i parametri planovolumetrici.

Comunque dalla lettura delle Norme di Attuazione solamente l'articolo 5 – zone B e B/1 di completamento – prevedeva la realizzazione di una copertura a “tetto abitato (mansarda) . . omiss. . . . in tale caso l'inclinazione delle falde di tetto potrà superare quella media di 30 gradi” . . .

## NULL'ALTRO E' RIPORTATO NEL PREDETTO STRUMENTO URBANISTICO AVENTE RIFERIMENTO AI SOTTOTETTI

\*Nel corso degli anni si è verificato un succedersi di strumenti urbanistici con l'adozione, e in alcuni casi con la provvisoria vigenza, di Piani Regolatori privi di efficacia o successivamente respinti dagli organi di controllo superiore.

La gestione Commissariale al Comune di Marigliano ha prodotto l'adozione di delibere di VARIANTE al P.R.G. nel 1994, nel 2002 e nel 2005, tutte bocciate e prive di efficacia.

Come in ogni buon manuale che si rispetti, i concetti basilari o i criteri di lettura cronologica applicativa dell'intero testo vengono riferiti nei primi capitoli o articoli, a seconda della natura del manoscritto, ebbene anche per questi strumenti urbanistici di VARIANTE troviamo nell'Art.3 - indici e parametri - la fonte primaria delle prescrizioni dimensionali e di calcolo planovolumetrico delle costruzioni a cui bisogna attenersi per una corretta attività di trasformazione del territorio comunale, ossia il glossario del rapporto tra terreno, abitanti, volumi e pertinenze.

Con riferimento ai sottotetti, infatti l'Art. 3 lettera d) riporta letteralmente:

Rimarranno esclusi dal conteggio . . . omiss . . . “i locali seminterrati e sottotetti se non rientranti tra quelli” . . . omiss . . . .

Cioè esclude a priori dal calcolo planovolumetrico e dimensionale i sottotetti non aventi i requisiti abitativi, ritenendo esso legislatore locale che tali costruzioni non hanno una incidenza di peso urbanistico.

A tanto va aggiunto, ai fini del riferimento legislativo, che i sottotetti sono stati oggetto di:

1. delibera di Giunta Municipale n.66 del 14 marzo 2000 avente ad oggetto: interpretazione dell'Art.36 del Regolamento Edilizio comunale . . . . omiss. . . . “il sottotetto non abitabile la esecuzione di una sopraelevazione realizzata con dimensioni inferiori a quelle previste per il sottotetto abitabile” . . . . ;
2. legge regionale n.15 del 28 novembre 2000, sanatoria dei sottotetti preesistenti alla data del 17 ottobre 2000, che prescrive il recupero abitativo e quindi volumetrico monetizzando la tolleranza del plus urbanistico per quei sottotetti aventi una altezza media interna non inferiore a mt.2,40 . . . ;
3. delibera di Consiglio Comunale n.50 del 29 dicembre 2003 di adozione del Regolamento Edilizio (ancora in itinere di approvazione) il cui Art. 96 - sottotetti - così riporta :

. . . omiss . . “i piani sottotetto, preesistenti e nuovi, possono essere adibiti ad abitazione o uffici, se l’altezza media interna, calcolata . . . . non può essere inferiore a mt.2,40 . . . omiss . . . . i piani sottotetto, . . . per i quali l’altezza media interna, . . . sia inferiore a mt.2,40 possono essere adibiti esclusivamente a locali tecnici o a depositi” . .

Questa è la storia delle fonti legislative, sia primarie che secondarie, di riferimento dei sottotetti.

A questo punto risulta palese che l’unica fonte normativa rimasta invariata e vigente negli anni è stato il Regolamento Edilizio dell’anno 1971, che dalla lettura del combinato disposto degli artt .22 e.36, per efficacia invertita, consente la realizzazione di un sottotetto non abitabile, non pregiudizievole al peso urbanistico e rientrante tra i cosiddetti “volumi tecnici”.

Per il legislatore regionale e comunale l’elemento basilare, spartiacque per la codificazione del sottotetto, è stato prioritariamente l’individuazione nell’altezza del manufatto rapportato al limite di requisito minimo stabilito per i vani abitabili e, ultimamente, per gli ambienti a falda inclinata tale il limite in mt.2,40 ; quelli uguali o superiori sono considerati abitativi e quindi diventano un carico volumetrico e urbanistico da spalmare sul territorio, viceversa quelli inferiori a tale limite sono considerati degli accessori di coronamento terminale di un edificio, quindi di rilievo pertinenziale senza alcuna incidenza planovolumetrica.

Nelle norme di attuazione delle zone omogenee residenziali vi è mancanza letteraria di un divieto a non fare, riconducendo il tutto all’articolo caposaldo degli indici e parametri preposto per il calcolo planovolumetrico.

Amici consiglieri, quale decano di questa assemblea e avendo ricoperto per oltre trenta anni molteplici incarichi di amministratore, posso affermare che sono a centinaia i titoli edilizi autorizzativi rilasciati ritenendo l’elemento determinante l’altezza interna del sottotetto, tale è stato il criterio di giudizio di molteplici commissioni edilizie, sindaci e dirigenti, nell’interpretare e nell’applicare le norme “urbanistiche” : il tessuto urbano ne è una testimonianza.

A conclusione dell’odierno ordine del giorno dichiaro il mio voto favorevole al proposto deliberato ritenendolo corretto e conforme alla prassi, alla consuetudine, alla interpretazione della normativa comunale sui sottotetti nella loro distinzione sia abitabili sia non abitabili.

Mi auspico che la redazione di un nuovo strumento urbanistico, penso tra qualche mese, sia confacente alla situazione reale e tenga presente anche della tradizione storica del sottotetto.

**MICHELE CERCIELLO**  
consigliere comunale