

**CONSULTA "EVOLUZIONE"**

TEANO (CE)

consultaevoluzione@libero.it

Alla cortese attenzione:

- del dott. ing. Nicola Di Benedetto,  
in qualità di Sindaco p.t. del Comune di Teano
- e della dott.ssa Patrizia Cinquanta,  
in qualità di Segretario Generale del Comune di Teano;

**Teano li 08/09/2014**

In esito a quanto sancito in occasione dell'incontro tenutosi in data 16/06/2014, presso la Casa Comunale, nell'ambito dell'istituzione del "tavolo permanente dell'edilizia", la Consulta "Evoluzione" recepisce quanto sopra e ratifica il documento elaborato dalla propria commissione istituita a mezzo PEC.

Di seguito si illustrano nel dettaglio i punti costituenti la risposta a quanto concordato con l'Ecc.mo Sindaco del Comune di Teano nonché presidente del suddetto "tavolo" e di cui alla nota prot.8934 del 09/06/2014 del:

**PUNTO 01** *"Vademecum riportante il dettaglio del procedimento amministrativo finalizzato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (art.146 d.lgs. 42/04) e contenente i modelli o i fac-simile utilizzabili;"*

La Consulta "Evoluzione" in considerazione del lavoro svolto, nel mese di agosto 2013 e trasmesso successivamente, in merito alla modulistica e ai documenti necessari per la S.C.I.A.; preso atto che ad oggi non ha trovato alcun riscontro; riteniamo corretto esprimerci su una "bozza" predisposta dagli uffici Comunali di Teano.



**CONSULTA "EVOLUZIONE"**

TEANO (CE)

consultaevoluzione@libero.it

**PUNTO 02** *“Determinazione dei compensi da riconoscere ai Componenti del Commissione Locale per il Paesaggio (art.148 d.lgs. 42/04;”*

La Consulta “Evoluzione” ritiene che preliminarmente è opportuno suddividere le tipologie di “intervento” e stimando un tempo medio per ognuna di essa. Il tempo medio per ogni pratica è determinato in relazione alla tipologia “autorizzativa”; pertanto si propone il seguente elenco:

- S.C.I.A. o D.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività, o denuncia di inizio attività), per manufatti privi di peso urbanistico, tempo stimato 30 minuti.
- S.C.I.A. o D.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività, o denuncia di inizio attività), con unica unità immobiliare, tempo stimato 45 minuti.
- S.C.I.A. o D.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività, o denuncia di inizio attività), con più unità immobiliare, tempo stimato 60 minuti.
- Permesso a costruire (con unica unità immobiliare) tempo stimato 45 minuti.
- Permesso a costruire (con più unità immobiliari) tempo stimato 60 minuti.

Il parametro da poter tenere in considerazione può essere la “Vacazione”. Si precisa che ogni vacanza viene dedotta ai sensi dell’art. 1 del D.M. 30 maggio 2002: *“l’onorario per la prima vacanza è stabilito in € 14,68 e per le successive è pari ad € 8,15”*. Esse sono pari a due ore e non possono essere riconosciute più di quattro vacanze al giorno”. Rapportando le vacanze al tempo stimato per tipologia di pratica, moltiplicato per il numero dei componenti si ricava l’importo che il contribuente è tenuto a versare all’Amministrazione Comunale.

Pertanto ogni componente della Commissione Locale per il Paesaggio, per ogni seduta, percepirà un compenso pari al numero di vacanze rapportate alla tipologia di “pratica” Evasa.

**PUNTO 03** *“Articolo 25 del Piano di recupero; Competenze della ex Commissione Edilizia integrata.”*

La Consulta “Evoluzione” ritiene che l’Art. 25 del regolamento del Piano di Recupero per il centro storico di Teano centro approvato con delibera di C.C. n.15 del 05/04/1994; debba essere



**CONSULTA "EVOLUZIONE"**

TEANO (CE)

consultaevoluzione@libero.it

aggiornato alla luce dell'approvazione del Piano Colore, approvato con delibera di C.C. n.25 del 22/03/2004.

In particolare considerato che alcuni interventi nel centro storico di Teano, sono "normati" in maniera dettagliata tali da ritenerli "interventi esecutivi"; riteniamo corretto, proporre, al solo fine di semplificare il leader procedurale. Pertanto si ritiene corretto che l'Art. 25 del regolamento del Piano di Recupero per il centro storico di Teano centro, Venga aggiornato in virtù di quanto sopraesposto.

**PUNTO 04** " *Altezza utile netta dei piani terreni adibiti ad uso commerciale* "

La Consulta "Evoluzione" in riferimento al punto 4 della nota, nutre delle perplessità, circa la "modifica del regolamento edilizio allegato al Programma di Fabbricazione approvato con decreto Presidente della Giunta Regionale della Campania n°678/79.

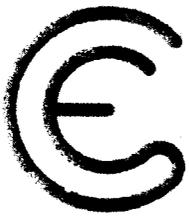
Tuttavia si ritiene di dare un contributo, proponendo una interpretazione autentica degli articoli del regolamento edilizio allegato al Programma di Fabbricazione.

In particolare si propone l'interpretazione autentica, con una approvazione, anche da parte del consiglio comunale dei seguenti articoli:

*Titolo II disciplina urbanistica capo unico*

**Art. 24, comma 11 VOLUME.** **E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti (9), se coperto." (Pagina, 16 del regolamento edilizio, P. di F.)**

[E' necessario, interpretare il termine "edilizio" La parola edilizia, come la parola "edile" deriva dal latino *aedile*, a sua volta derivazione di *aedes* che significa "casa" o "abitazione" ma anche "tempio". Pertanto, si può a ragione ritenere che il progettista nel usare il termine "edilizio" intende l'abitazione quindi il volume della sola abitazione o ambienti che per dimensioni sono similari ad una abitazione, infatti nel definire il volume non termina con la definizione " *Volume. E' quello del*



*manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato*”, ma ha necessità di specificare e escludere o inserire alcune “tipologie”, che pur avendo dimensioni similari ad una abitazione sono escluse o inserite nel calcolo del volume ammissibile. Questa considerazione è anche avvalorata dal calcolo per il dimensionamento di un piano urbanistico, dove uno dei parametri è il “vano”].

Al fine di semplificare si esplicita interpretando l'art. 24 comma 11 nel seguente modo.

**VOLUME:** *E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato.*

Si intende per manufatto edilizio quello racchiuso vuoto per pieno, cioè misurando la cubatura lorda ottenuta dal prodotto della superficie lorda di piano per l'altezza (lorda) di piano.

Il tetto è considerato “volume” se: la pendenza delle falde risulti superiore del 35% e qualora l'altezza media interna risulti superiore a mt 2.20, (calcolata dividendo il volume interno lordo con la superficie interna lorda); In accordo con la Legge Regionale Campania del 28 novembre 2000, n. 15 “Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti” e SS. MM. e II..

Ai fini del calcolo del volume ammissibile si intendono per volumi tecnici esclusivamente:

- a) quelli necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile; contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.
- b) quelli destinati a sottotetto non ai fini abitativi, la cui pendenza delle falde risulti inferiore del 35%, con un'altezza media interna minore di mt 2.20, (calcolata dividendo il volume interno lordo con la superficie interna lorda); In accordo con la Legge Regionale Campania del 28 novembre 2000, n. 15 “Norme per il recupero abitativo di sottotetti esistenti” e SS. MM. e II..
- c) quelli destinati a superfici coperte ma non tamponate (pilotis), portici e le porzioni di porticati se comuni a due o più unità;
- d) quelli destinati a scale che collegano più piani, escluso il caso di scala interna di abitazione

*[Handwritten signatures and initials]*



**CONSULTA "EVOLUZIONE"**

TEANO (CE)

consultaevoluzione@libero.it

unifamiliare;

- e) quelli, comunque, facenti parte integrante del fabbricato e dove non vi è sosta permanente di chi vi abita (androne, locale ascensore);
- f) quelli destinati a contenere gli impianti tecnici per un'altezza max di 60 cm., per i locali adibiti a autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunioni di uso pubblico.
- g) Elementi di arredo provvisori, installati nell'area di pertinenza dell'immobile, di superficie lorda massima di mq.40,00, di altezza media massima m.2,80.

Le quote e/o le dimensioni possono avere una tolleranza del 2% (+ / -) con un massimo assoluto di 2 cm.

**ART. 24 comma 13.14, DISTACCO FRA GLI EDIFICI:** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

*(Pagina. 17 del regolamento edilizio, P. di F.)*

Da una attenta lettura del regolamento e in particolare art. n.24 comma 9 e Art. n.27, è palese che la distanza dagli edifici è riferita al "corpo di fabbrica" e non dagli aggetti, costituiti da balconi e/o pensiline.

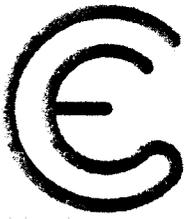
Che la distanza è riferita al corpo di fabbrica misurata dalla massima sporgenza e non dagli aggetti costituiti da balconi e/o pensiline è anche evidente dall'art. n.24 comma 9 Indice di Copertura ..... la superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

Art. n.27 Aggetti e sporgenze che recita: I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Pertanto al fine di semplificare, si esplicita e si interpreta l'Art.24 comma 13.14, nel seguente modo.

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione degli aggetti costituiti da balconi, pensiline, paraste e scale esterne a

*Handwritten signatures and initials.*



**CONSULTA "EVOLUZIONE"**

TERNO (GE)

consultaevoluzione@libero.it

sbalzo, che non corrono alla misurazione delle distanze nella seguente dimensione (*si propone m. 1,20*). E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le quote e/o le distanze, possono avere una tolleranza del 2% (+ / -) con un massimo assoluto di 20cm. Inoltre si partecipa che per quanto concerne i manufatti della tipologia "arredo provvisorio", essi non costituiscono distanza dai fabbricati.

**ART. 24 comma 15.16, DISTACCO DAI CONFINI:** E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

(Pagina, 17 del regolamento edilizio, P. di F.)

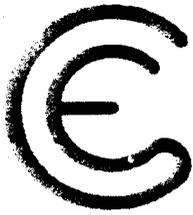
Da una attenta lettura del regolamento e in particolare Art. n.24 comma 9 e Art. n.27, è palese che la distanza dagli edifici è riferita al "corpo di fabbrica" e non dagli aggetti, costituiti da balconi, pensiline e scale a sbalzo.

Che la distanza è riferita al corpo di fabbrica misurata dalla massima sporgenza e non dagli aggetti costituiti da balconi e/o pensiline è anche evidente dall'art. n.24 comma 9 Indice di Copertura ..... la superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

Art. n.27 Aggetti e sporgenze che recita: I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m.3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Pertanto al fine di semplificare si esplicita e si interpreta l'Art.24 comma 15.16, nel seguente modo.

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, che non corrono alla misurazione delle distanze nella seguente dimensione (*si propone m. 1,20*). Inoltre si definisce **confine** la linea che coincide con il limite della particella catastale e/o la linea individuata con atto pubblico, sottoscritto tra le parti. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le quote e/o le distanze, possono avere una tolleranza del 2% (+ / -) con un massimo assoluto di 20cm.



**CONSULTA "EVOLUZIONE"**

TEANO (CE)

consultaevoluzione@libero.it

Inoltre si partecipa che per quanto concerne i manufatti della tipologia "arredo provvisorio", essi non costituiscono distanza dai confini.

**ART. 36 comma 2:** I piano terreni adibiti .....*"salvo diverse prescrizioni di norme specifiche"*.

(Pagina 26 del regolamento edilizio, P. di F.)

La Consulta "Evoluzione" ritiene, necessario, definire con una "interpretazione autentica"; la ~~eccezione~~ *"salvo diverse prescrizioni di norme specifiche"*. Le "norme specifiche" da considerare, ~~a nostro~~ parere sono soprattutto:

L'evoluzione degli impianti tecnologici, oltre ai regolamenti e "piani" adottati e vigenti nel ~~territorio~~ del comune di Teano.

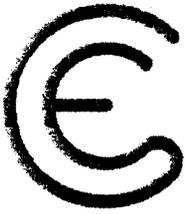
I ~~Titoli~~ da considerare sono appresso elencati:

- Programma di Fabbricazione approvato con decreto Presidente della Giunta Regionale della Campania n°678/79;
- Il Piano di Recupero per il centro storico di Teano centro approvato con delibera di C.C. n.15 del 05/04/1994;
- Il Regolamento della Polizia Municipale approvato, con delibera di Consiglio Municipale n.39 del 29/10/2003.
- Le Norme di Attuazione del Piano Commerciale, approvate con delibera Commissariale n.129/2003.
- Il Piano Colore approvato delibera di C.C. n.25 del 22/03/2004.

La Consulta "Evoluzione" al solo fine di tener conto dei seguenti punti:

1. L'evoluzione, degli impianti tecnologici, delle attività commerciali, delle attività di laboratori e di luoghi di riunioni di uso pubblico;
2. La suddivisione di piano proposta nel Art.36, del Regolamento Edilizio allegato al Programma di Fabbricazione;

*Handwritten signatures and initials:*  
M. de  
N. Alt  
P. de  
F.



## CONSULTA "EVOLUZIONE"

TERNO (GE)

coa.rvitaevoluzione@libero.it

3. Le norme indicate nei piani sopra elencati;

Ritiene congruo proporre la seguente "interpretazione autentica".

In riferimento ai piani dei fabbricati e alle altezze utili dei piani. "i locali adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi luoghi di riunioni di uso pubblico, possono essere allestiti in qualsiasi piano di un fabbricato che abbia un'altezza utile netta non inferiore a metri 2,80 nel caso di soffitti piani; mentre in caso di soffitti a volta l'altezza utile netta non inferiore a metri 2,80 mediata aritmeticamente tra l'altezza misurata all'imposta e l'altezza misurata in chiave della volta; queste altezze si applicano a tutti i fabbricati del territorio comunale, realizzati precedentemente all'approvazione del Programma di Fabbricazione.

La consulta "Evoluzione" ritiene necessario integrare il regolamento edilizio con un'appendice che recepisca tutte le norme urbanistiche emanate dalla Regione Campania, in particolare La LEGGE REGIONALE N. 1 DEL 5 GENNAIO 2011 (i.e. "Piano Casa della Regione Campania").

**Il consiglio direttivo:**

dott. ing. Francesco D'Orta

geom. Giuseppe Manzo

geom. Mario Matarazzo

**Il presidente**

dott. arch. Enzo Antonino



**COMUNE DI TEANO**

*Provincia di CASERTA*

**UFFICIO PROTOCOLLO  
RICEVUTA DI PROTOCOLLAZIONE**

Protocollato il: **12/09/2014** Alle ore: **11:30**

Numero: **0013598**

Oggetto: **RISCONTRO INCONTRO DEL 16  
GIUGNO 2014**

Da: **CONSULTA EVOLUZIONE**

A: **SINDACO  
SEGRETARIO GENERALE**

li, 12/09/2014



Ufficiale Certificatore