



COMUNE DI META

Provincia di Napoli

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ORIGINALE

N° 37 del 18/07/2024

OGGETTO: MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

L'anno **2024**, il giorno **diciotto** del mese di **Luglio** alle ore **12:38**, nella Sala Consiliare del Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il **CONSIGLIO COMUNALE**.

Presiede la seduta il **Presidente del Consiglio Dott. Francesco Miccio**, e sono rispettivamente presenti e assenti i signori:

| Cognome e Nome | Pres. | Ass. | Cognome e Nome | Pres. | Ass. |
|---------------------|-------|------|------------------|-------|------|
| TITO GIUSEPPE | SI | | CACACE PASQUALE | SI | |
| AIELLO ANGELA | SI | | MICCIO FRANCESCO | SI | |
| CACACE DANIELA | SI | | PANE FRANCESCO | SI | |
| BALZANO BIANCAMARIA | SI | | ERCOLANO AUGUSTO | SI | |
| STARITA MASSIMO | SI | | ROMANO MARIANNA | SI | |
| PORZIO ROBERTO | | SI | DE VIVO IDA | SI | |
| MORMILE RAFFAELE | | SI | | | |

Presenti: 11 Assenti: 2

Partecipa alla seduta il **Segretario Comunale Dott.sa Deborah De Riso**, incaricato della redazione del seguente verbale.

Il Presidente constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento in oggetto.

Il Presidente pone in discussione l'argomento n°06 di cui all'ordine del giorno avente ad oggetto l'approvazione della “**MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**”.

Il Consigliere Starita espone la proposta e relaziona in merito.

Al termine della discussione il Presidente invita l'Assemblea a votare la proposta.

Effettuata la votazione si ottiene il seguente esito:

- Presenti: n°11;
- Assenti: n°02 (PORZIO Roberto e MOEMILE Raffaele);
- Voti favorevoli: n°7.
- Astenuti n° 4 (PANE, ROMANO, ERCOLANO, DE VIVO)

A questo punto il Presidente propone di dare immediata esecuzione all'Atto.

Messa a votazione la proposta ottiene il seguente esito:

- Presenti: n°11;
- Assenti: n°02 (PORZIO Roberto e MOEMILE Raffaele);
- Voti favorevoli: n°7.
- Astenuti n° 4 (PANE, ROMANO, ERCOLANO, DE VIVO)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso,

- che giungono diverse segnalazioni inerenti la mancanza di alloggi disponibili nel comune di Meta, sia ai fini locativi tradizionali ma anche, nell'ultimo periodo, di alloggi posti in vendita;
- che dall'ultima anagrafe edilizia risultano censiti: 1083 edifici per circa 13736 vani residenziali suddivisi in 3534 abitazioni, con una media di 3,9 vani urbanistici ad abitazione (a cui sommare gli spazi esistenti per i servizi e le pertinenze);
- che dall'anagrafe comunale risultano residenti nel comune di Meta 7837 persone suddivise in 3120 famiglie e più precisamente: 930 sono monocomponente; 752 sono formate da due persone; 659 da tre persone; 572 da quattro persone; 157 nuclei familiari di 5 persone ed i restanti formati da un numero di persone superiori;
- che, quindi, circa il 93% delle famiglie residenti nel comune di Meta risulta costituito da un numero di componenti da uno a quattro;
- che il 55% della popolazione metese è costituita da persone di età pari o inferiore ai 50 anni e che negli ultimi 10 anni sono nati 762 bambini e decedute 821 persone, con un saldo negativo tra defunti e nascite, solo negli ultimi tre anni pari a - 95 (267-172);

Valutato

- che a fronte dell'alto numero di vani utili, corrisponde un numero di abitazioni non sufficienti alle richieste dei residenti, anche alla luce delle utilizzazioni ad attività extralberghiere e/o per fitti brevi dei predetti alloggi;
- che, tra l'altro, molte abitazioni risultano non disponibili per cause diverse da quelle appena elencate e cioè per fatiscenza, mancanza di volontà di porle in locazione e/o in vendita da

parte dei proprietari; perché utilizzate come seconda casa e/o per fini diversi da quelli residenziali come ad esempio per uso studio, ecc.;

- che il patrimonio edilizio del comune di Meta rientra nella quasi totalità in Centro Storico;

Considerato

- che il fenomeno della carenza di alloggi colpisce in particolar modo le famiglie giovani, cioè quelle che sostengono il tasso di natalità;
- che se da un lato è interesse comune salvaguardare le caratteristiche architettoniche e morfologiche del centro storico, preservandolo dal fenomeno della sua eccessiva polverizzazione in piccole e/o piccolissime unità, dall'altro risulta necessario dare risposte all'emergenza sociale dovuta alla mancanza di alloggi, soprattutto con riguardo alla composizione dei nuclei familiari insediati e/o insediabili che si ricorda essere pari o inferiore a quattro componenti, nella stragrande maggioranza dei casi;
- che il D.M. 5 luglio 1975 prescrive una superficie minima di mq 56 per quattro abitanti (14mq a persona);
- che la dimensione media degli alloggi del centro storico metese è pari o superiore a mq 65 (3,9 vani ed accessori in media);
- che il Regolamento Regionale n. 11/2019 per l'assegnazione, gestione e per la determinazione dei canoni di locazione di Edilizia Residenziale Pubblica, prevede una superficie utile abitabile non inferiore a mq 65 per un nucleo familiare composto da quattro persone;

Tenuto conto

- che Meta ha una densità abitativa tra le più alte della Città Metropolitana di Napoli e la maggiore rispetto agli altri comuni della Penisola Sorrentina;
- che nei periodi estivi è già presa d'assalto con migliaia di presenze giornaliere dirette alla spiaggia ed ai pubblici esercizi ivi esistenti;
- che il tessuto urbano del Centro Storico è caratterizzato da stretti vicoli in cui raramente è possibile, ad esempio, far circolare contemporaneamente i pedoni e le auto;
- che il territorio comunale è inoltre carente di attrezzature pubbliche, in particolare modo di parcheggi, di aree di interscambio e di zone verdi;
- che il territorio sorrentino presenta numerose criticità fisiche ed infrastrutturali quali la mancanza di strade e/o di servizi pubblici adeguati, reti di adduzione idrica ed elettrica datate, sistema di scarico in affanno, necessità di preservare le aree verdi ed il mare ecc.

Ravvisata la necessità di governare il fenomeno turistico, nel tentativo di non farlo sfociare necessariamente nell'overtourism come inevitabile conseguenza delle leggi del mercato, che in aree come quella sorrentina, stravolgono il senso di norme regionali e/o statali nate per sostenere il bilancio familiare (come quella sui B&B) ma che al contrario portano all'allontanamento delle classi sociali basse e medie e creano vere e proprie emergenze sociali-abitative, si ritiene utile, nelle more dell'adozione del nuovo R.E.U.C., allegato al redigendo P.U.C., al fine di un equilibrato utilizzo della risorsa Patrimonio Edilizio, compatibile con le esigenze di salvaguardia del Centro Storico, di soddisfacimento di legittime istanze sociali, ma anche al fine di promuovere un turismo di qualità più che di quantità anche attraverso la destinazione a fini turistici exstralberghieri di u.i. di superficie medio - grande:

- continuare a mantenere la possibilità di frazionare gli immobili in unità edilizie di superficie minima pari a mq 45, al fine di dare la possibilità di insediamento a nuclei familiari di piccola dimensione;
- vietare, in questa prima fase, l'utilizzo ex novo per fini exstralberghieri delle u.i. di superficie utile abitabile inferiore ai mq 65, che viceversa ben si adattano alle esigenze dei nuclei familiari insediati e/o insediabili;
- fissare un tetto massimo, pari al 10% delle abitazioni disponibili, al proliferare delle attività exstralberghiere anche alla luce delle caratteristiche territoriali, della necessità di preservare il Centro Storico ed il suo equilibrio già precario, per non incrementare il fenomeno dell'over-tourism, che ha già colpito centri limitrofi ed in particolar modo Sorrento.

A tale fine sono state predisposte le seguenti modifiche al Regolamento Edilizio Comunale, ovvero vengono aggiunti i seguenti articoli:

Titolo X – Regolamentazione per utilizzo unità immobiliari per attività exstralberghiere, ai sensi della Legge Regionale n. 17/2001 e Legge Regionale n.5/2001 e successive modifiche e integrazioni;

Art. 79 _ Documentazione tecnica da presentare

Al fine di poter utilizzare le unità immobiliari come attività exstralberghiere, ai sensi della Legge Regionale n.17/2001 e della Legge Regionale n.5/2001, il richiedente deve allegare alla SCIA commerciale la seguente documentazione tecnica:

- 1) Grafico in scala dello stato dei luoghi, con indicazione delle superfici utili e delle altezze di ogni ambiente, documentazione fotografica e planimetria con coni ottici di ripresa;
- 2) Relazione tecnica asseverata con indicazione specifica dello Stato Legittimo dell'immobile resa ai sensi dell'Art. 9 bis – comma 1 bis del DPR 380/2001, Inoltre la relazione dovrà contenere:
 - a) Attestazione del tecnico che l'unità immobiliare soddisfi i requisiti minimi di illuminazione naturale diretta ex Art. 63 del presente Regolamento;
 - b) Attestazione del tecnico che i locali destinati a servizio igienico, rispettino le direttive ex Art. 65 del presente Regolamento;
 - c) Attestazione che l'unità immobiliare sia in possesso dei requisiti minimi previsti dal D.M. 5 Luglio 1975 – Decreto Ministeriale Sanità;
 - d) Per le abitazioni con presenza di eventuali soppalchi - Dichiarazione asseverata del tecnico che attesti la conformità di ogni soppalco ex Art. 59 del presente Regolamento;
 - e) Per le abitazioni in fabbricati a carattere condominiale - Attestazione che l'utilizzo dell'unità immobiliare, come attività exstralberghiera, non sia in contrasto con Regolamento Condominiale;
- 3) Per le abitazioni in fabbricati sottoposti a vincolo storico -artistico - Il richiedente dovrà munirsi preventivamente, presso l'Ente preposto dell'Autorizzazione ex Art. 21 del D.Lgs 42/2004;

Art. 80 _ Limitazioni

Al fine di non gravare ulteriormente sul carico urbanistico e per un utilizzo equilibrato degli alloggi disponibili sul territorio comunale, non possono essere adibite ad attività exstralberghiere, le unità immobiliari di superficie utile inferiore ai mq 65,00.

In ogni caso possono essere destinate ad attività exstralberghiera un numero massimo di 310 unità abitative, cioè il 10 % delle unità abitative esistenti (3100) così come rilevate dall'ultima anagrafe edilizia.

Art. 81 _ Possesso dei requisiti minimi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

Il richiedente, che voglia utilizzare una unità immobiliare per l'esercizio di attività exstralberghiera deve dimostrare, tramite asseverazione di un tecnico, di possedere alla data di presentazione della documentazione commerciale al SUAP, il possesso dei requisiti minimi previsti, in materia di eliminazione e/o superamento delle barriere architettoniche, ai sensi del DM 236/89 e Art. 82 del DPR 380/2001.

Inoltre, al fine di regolamentare le piscine pertinenziali a carattere temporaneo è stato così modificato l'art. 15:

Art. 15 – Installazione di manufatti temporanei o stagionali

È ammessa l'installazione su suoli o spazi pubblici di manufatti a carattere temporaneo o stagionale, ovvero di quei manufatti di facile asportabilità che producono mutamenti periodici predeterminati dello stato dei luoghi secondo fasi alternate di uso e di riconfigurazione dello stato originario dei luoghi.

La tecnologia costruttiva deve garantire il rapido smontaggio totale dei manufatti e non deve comprendere la realizzazione di fondazioni permanenti o di collegamenti stabili al suolo. La durata dell'installazione deve essere stabilita preventivamente.

E' consentita l'installazione di piscine prefabbricate fuori terra, da installare nelle aree esterne di pertinenza di edifici o singole unità immobiliari, senza esecuzione di alcuna opera edile, non fissate al suolo e solo a carattere temporaneo e/o stagionale, per un massimo di 180 giorni. Il manufatto può avere una superficie massima di mq 24,00 e comunque non superiore ad 1/10 della superficie dell'area pertinenziale e un'altezza massima pari a 1,50 metri. Per l'installazione è necessaria presentazione di opportuna comunicazione (CIL eventualmente corredata da documentazione tecnica a firma di tecnico abilitato) nella quale viene specificato il periodo di montaggio. (...)

Vista la proposta a firma dell'Assessore delegato e ritenuto di condividerla,

Ritenuto di dover provvedere alla variazione e/o integrazione di alcuni articoli del Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5/2008 e successivamente modificato con delibere n.93/2009, n. 25/2010, n.7/2014, n.9/2016, n.68/2017 e n. 02/2024;

nelle more della predisposizione del RUEC (Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale) allegato al redigendo PUC,

Visti:

- Il D.M. del 5 Luglio 1975 e s.m.i.;
- Il Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n. 5/2011 e s.m.i.;
- il D.P.R. 380 del 6.6.2001,

Visti i pareri resi dai responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art 49 del D.L.vo 267/2000;

Visto l'esito delle votazioni;

Delibera

1) di prendere atto della proposta a firma dell'Assessore delegato;

2) di approvare le seguenti modifiche al Regolamento Edilizio Comunale:

Al Regolamento Edilizio vengono aggiunti i seguenti articoli:

Titolo X – Regolamentazione per utilizzo unità immobiliari per attività extralberghiere, ai sensi della Legge Regionale n. 17/2001 e Legge Regionale n.5/2001 e successive modifiche e integrazioni;

Art. 79 _ Documentazione tecnica da presentare

Al fine di poter utilizzare le unità immobiliari come attività extralberghiere, ai sensi della Legge Regionale n.17/2001 e della Legge Regionale n.5/2001, il richiedente deve allegare alla SCIA commerciale la seguente documentazione tecnica:

- 4) Grafico in scala dello stato dei luoghi, con indicazione delle superfici utili e delle altezze di ogni ambiente, documentazione fotografica e planimetria con coni ottici di ripresa;*
- 5) Relazione tecnica asseverata con indicazione specifica dello Stato Legittimo dell'immobile resa ai sensi dell'Art. 9 bis – comma 1 bis del DPR 380/2001, Inoltre la relazione dovrà contenere:*
 - f) Attestazione del tecnico che l'unità immobiliare soddisfi i requisiti minimi di illuminazione naturale*

Verbale del Consiglio N° 37 del 18/07/2024

diretta ex Art. 63 del presente Regolamento;

- g) Attestazione del tecnico che i locali destinati a servizio igienico, rispettino le direttive ex Art. 65 del presente Regolamento;*
 - h) Attestazione che l'unità immobiliare sia in possesso dei requisiti minimi previsti dal D.M. 5 Luglio 1975 – Decreto Ministeriale Sanità;*
 - i) Per le abitazioni con presenza di eventuali soppalchi - Dichiarazione asseverata del tecnico che attesti la conformità di ogni soppalco ex Art. 59 del presente Regolamento;*
 - j) Per le abitazioni in fabbricati a carattere condominiale - Attestazione che l'utilizzo dell'unità immobiliare, come attività extralberghiera, non sia in contrasto con Regolamento Condominiale;*
- 6) Per le abitazioni in fabbricati sottoposti a vincolo storico -artistico - Il richiedente dovrà munirsi preventivamente, presso l'Ente preposto dell'Autorizzazione ex Art. 21 del D.Lgs 42/2004;**

Art. 80 _ Limitazioni

Al fine di non gravare ulteriormente sul carico urbanistico e per un utilizzo equilibrato degli alloggi disponibili sul territorio comunale, non possono essere adibite ad attività extralberghiere, le unità immobiliari di superficie utile inferiore ai mq 65,00.

In ogni caso possono essere destinate ad attività extralberghiera un numero massimo di 310 unità abitative, cioè il 10 % delle unità abitative esistenti (3100) così come rilevate dall'ultima anagrafe edilizia.

Art. 81 _ Possesso dei requisiti minimi in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

Il richiedente, che voglia utilizzare una unità immobiliare per l'esercizio di attività extralberghiera deve dimostrare, tramite asseverazione di un tecnico, di possedere alla data di presentazione della documentazione commerciale al SUAP, il possesso dei requisiti minimi previsti, in materia di eliminazione e/o superamento delle barriere architettoniche, ai sensi del DM 236/89 e Art. 82 del DPR 380/2001.

All'**art. 15** viene aggiunto il seguente capoverso:

E' consentita l'installazione di piscine prefabbricate fuori terra, da installare nelle aree esterne di pertinenza di edifici o singole unità immobiliari, senza esecuzione di alcuna opera edile, non fissate al suolo e solo a carattere temporaneo e/o stagionale, per un massimo di 180 giorni. Il manufatto può avere una superficie massima di mq 24,00 e comunque non superiore ad 1/10 della superficie dell'area pertinenziale e un'altezza massima pari a 1,50 metri. Per l'installazione è necessaria presentazione di opportuna comunicazione (CIL eventualmente corredata da documentazione tecnica a firma di tecnico abilitato) nella quale viene specificato il periodo di montaggio. (...).

- 3) Di approvare il testo integrato del Regolamento Edilizio predisposto dai tecnici del Settore Edilizia Privata - allegato come parte integrante e sostanziale al presente atto;**
- 4) di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 D.lgs 267/2000.**

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Presidente Del Consiglio
Dott. Francesco Miccio
(Sottoscritto digitalmente)

Il Segretario Comunale
Dott.sa Deborah De Riso
(Sottoscritto digitalmente)
