studio tecnico geom. GERARDO RUSSO & ing. FELICE RUSSO
via Marco Polo 34, Agropoli (SA) tel e fax 0974/825461

COMUNE DI AGROPOLI
provincia di Salerno

OGGETTO: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ ALTERNATIVA AL P.d.C. INERENTE IL PROGETTO PER IL RECUPERO ABITATIVO E L'ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO, DI UN SOTTOTETTO ESISTENTE, UBICATO AL PRIMO PIANO, E OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL PIANO TERRA DA ESEGUIRSI ALLE U.I. PARTE DELLA MAGGIORE CONSISTENZA DEL FABBRICATO SITO IN VIA TORRETTA DEL COMUNE DI AGROPOLI, OPERE RIENTRANTI NEI LAVORI PREVISTI DALLA L.R. N° 5 DEL 29/04/2024, D.P.R. 380/2001, D.P.R. 31/2017 E S.M.I.

E
Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

- Tavola 1

- Relazione Tecnica
- Calcolo dati tecnici
- Calcolo costo di costruzione e oneri di urbanizzazione

- Stralcio Corografia	Sc. 1:25000
- Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio idraulico-carta rischio)	Sc. 1:25000
- Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio idraulico-carta fasce fluviali)	Sc. 1:25000
- Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio idraulico-carta danno)	Sc. 1:25000
- Stralcio Aerofotogrammetria (con indicazione dei vincoli)	Sc. 1:10000
- Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio frana-carta rischio frana)	Sc. 1:10000
- Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio frana-carta pericolosità frana)	Sc. 1:10000
- Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio frana-carta aree attenzione)	Sc. 1:10000
- Stralcio Aerofotogrammetria	Sc. 1:5000
- Stralcio P.U.C.	Sc. 1:5000
- Stralcio Aerofotogrammetria	Sc. 1:2000
- Stralcio Planimetria Catastale	Sc. 1:2000

AGROPOLI, li' 20 Maggio 2026

COMMITTENTE **IL TECNICO**

Rizzo Raffaele



OGGETTO: **RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA** INERENTE IL PROGETTO PER IL RECUPERO ABITATIVO, DI UN SOTTOTETTO ESISTENTE, UBICATO AL PRIMO PIANO ED OPERE INTERNE AL PIANO TERRA E PRIMO DA ESEGUIRSI ALLE U.I. PARTE DELLA MAGGIORE CONSISTENZA DEL FABBRICATO SITO IN VIA TORRETTA DEL COMUNE DI AGROPOLI, OPERE RIENTRANTI NEI LAVORI PREVISTI DALLA L.R. N. 5 DEL 29/04/2024, D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026
E

Il sottoscritto, geom. Gerardo Russo, residente in Agropoli alla via Mandrolla n° 24, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Salerno al n° 2835 del R. G.; C.F. RSS GRD 59H10 C125 J;

- su incarico ricevuto dal sig. Rizzo Raffaele, proprietario delle u.i. site in Via Torretta di questo comune;

- consapevole delle pene stabilite per false attestazioni e per mendaci dichiarazioni di cui all'art. 21 della Legge 241/90, nonchè quelle previste dallo stesso D. L. n° 154/96 art. 9 comma 4, sotto la propria personale responsabilità redige la seguente relazione tecnica da presentarsi ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/90 come modificata dall'art. 2 comma 10 della Legge 24/12/93 n° 537.

- INTERVENTO EDILIZIO: Agropoli, Via Torretta.

- RIFERIMENTI CATASTALI DELL'IMMOBILE OGGETTO D'INTERVENTO:

il fabbricato di che trattasi, è sito su di un lotto di terreno contraddistinto in Catasto Terreni al foglio di mappa n° 27, part. n° 1063;

Inoltre le u.i. sono riportate in catasto fabbricati sempre allo stesso foglio di mappa e particella subalterno n° 3.

- PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO E VINCOLI:

Secondo lo strumento urbanistico vigente P. U. C. (Piano Urbanistico Comunale), il fabbricato sopra citato ricade nella zona omogenea "E5" – aree agrituristiche e paesaggistico-ambientali.

- OGGETTO: La presente richiesta, riguarda la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria inerenti modifiche interne al piano terra e primo alle u.i. di che trattasi, di cui gli interventi al piano secondo sono finalizzati al recupero abitativo del sottotetto esistente (cambio di destinazione da sottotetto ad abitazione) ed adeguamento igienico-sanitario. Inoltre si precisa che l'esecuzione delle opere previste non comporta la modifica della volumetria complessiva dell'edificio.

I lavori da eseguirsi più precisamente consistono in:

1 - rimozione di parte delle tramezzature interne all'u.i. al piano terra e di quelle interne al piano primo;

2 - trasporto a rifiuto del materiale da risulta proveniente dai lavori di manutenzione straordinaria;

3 - realizzazione di nuovi tramezzi costituiti da laterizi forati di spessore cm 10 o simili alle u.i.;

4 - adeguamento dell'impianto elettrico al piano terra e realizzazione al piano primo, utilizzando materiali idonei e componenti costruiti secondo le norme tecniche di sicurezza del Comitato elettrotecnico italiano (CEI) a perfetta regola d'arte e posati in opera da personale abilitato a tali installazioni;

Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

5 - adeguamento dell'impianto idrico al piano terra e realizzazione al piano primo, per acqua calda e fredda, utilizzando materiali idonei componenti costruiti secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano d'unificazione (UNI);

6 - adeguamento dell'impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas al piano terra e realizzazione al primo piano, utilizzando materiali idonei e componenti costruiti secondo le norme tecniche di sicurezza dell'Ente italiano di unificazione (UNI);

7 - realizzazione dell'impianto di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie alle u.i. al piano primo, attraverso l'installazione di unità interne di condizionamento a parete;

8 - realizzazione di un soppalco interno ad una u.i. al piano primo, con struttura portante in legno;

9 - intonacatura delle nuove pareti interne alle unità attraverso intonaco civile liscio a tre strati;

10 - posa in opera dei pavimenti e dei rivestimenti al piano primo e al piano terra dove necessario;

11 - posa in opera delle porte interne in legno tamburato;

12 - tinteggiatura dei predetti locali.

L'intervento in progetto prevede, oltre alle opere interne finalizzate al recupero abitativo del sottotetto, la realizzazione di un soppalco interno del vano costituente la torre scala a servizio delle u.i.

Lo spazio interessato dall'intervento risulta già integralmente compreso nel volume edilizio legittimamente assentito mediante precedente titolo edilizio e già oggetto di parere favorevole della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio.

In particolare, da un punto di vista urbanistico, tale intervento viene inquadrato come adeguamento igienico-sanitario così come riconosciuto dal CAPO XI delle NTA, giustificando la nuova superficie per la realizzazione di un ripostiglio/deposito. Con riferimento alla disciplina paesaggistica le opere previste risultano prive di rilevanza esterna e non determinano alcuna alterazione percettibile dello stato dei luoghi, configurandosi quali opere esclusivamente interne che non incidono sull'aspetto esteriore dell'edificio. Pertanto le opere sono riconducibili alle fattispecie escluse dall'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.P.R. 31/2017, Allegato A, trattandosi di lavori privi di incidenza su sagoma, copertura e percezione esteriore del manufatto.

E
Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 73 Rub. n. 272/2017 del 24/07/2018.

Si precisa che l'area su cui ricade il bene è sottoposta ad autorizzazione paesaggistica, ma il D.P.R. 13/02/2017 n. 31 all'art. 2 stabilisce che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'allegato A. Per cui, nello specifico, il punto A1 di tale allegato decreta che non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica le "opere interne che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici, comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi, anche ove comportanti mutamento della destinazione d'uso".

Infine, il medesimo intervento, così come indicato nella presente relazione asseverata, non è in contrasto con lo strumento urbanistico e regolamento comunale in materia, nonché alle norme di sicurezza ed igienico/sanitarie vigenti.

Si allega alla presente la seguente documentazione:

1 - Elaborato grafico (Tavola 1) contenente:

1/a - Relazione Tecnica	
1/b - Calcolo dati tecnici	
1/c - Calcolo costo di costruzione e oneri di urbanizzazione	
1/d - Stralcio Corografia	Sc. 1:25000
1/e - Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio idraulico – carta rischio)	Sc. 1:25000
1/f - Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio idraulico – carta fasce fluviali)	Sc. 1:25000
1/g - Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio idraulico – carta danno)	Sc. 1:25000
1/h - Stralcio Aerofotogrammetria (con indicazione dei vincoli)	Sc. 1:10000
1/i - Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio frana – carta rischio frana)	Sc. 1:10000
1/l - Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio frana – carta pericolosità frana)	Sc. 1:10000
1/m - Stralcio Piano per l'assetto idrog.co (rischio frana – carta aree attenzione)	Sc. 1:5000
1/m - Stralcio Aerofotogrammetria	Sc. 1:5000
1/n - Stralcio P. U. C.	Sc. 1:5000
1/o - Stralcio Aerofotogrammetria	Sc. 1:2000
1/p - Stralcio Planimetria Catastale	Sc. 1:2000

2 - Elaborato grafico (Tavola 2) contenente:

2/a - Piante	Sc. 1:100
2/b - Sezione	Sc. 1:100
2/c - Prospetti	Sc. 1:100

3 - Documentazione fotografica;

4 - Ricevuta di pagamento del 11/05/2026 di € 130,00 quali diritti di segreteria per S.C.I.A. alternativa al P.d.C.;

5 - Copia titolo di proprietà (atto di donazione).

E
Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

Agropoli, lì 22 maggio 2026

Il tecnico
Geom. Gerardo Russo

GEOM. GERARDO RUSSO
COLLEGIO GEOMETRI SALERNO
N. ISCRIZ. 2833

Calcolo Analitico Delle Superfici e Dei Volumi

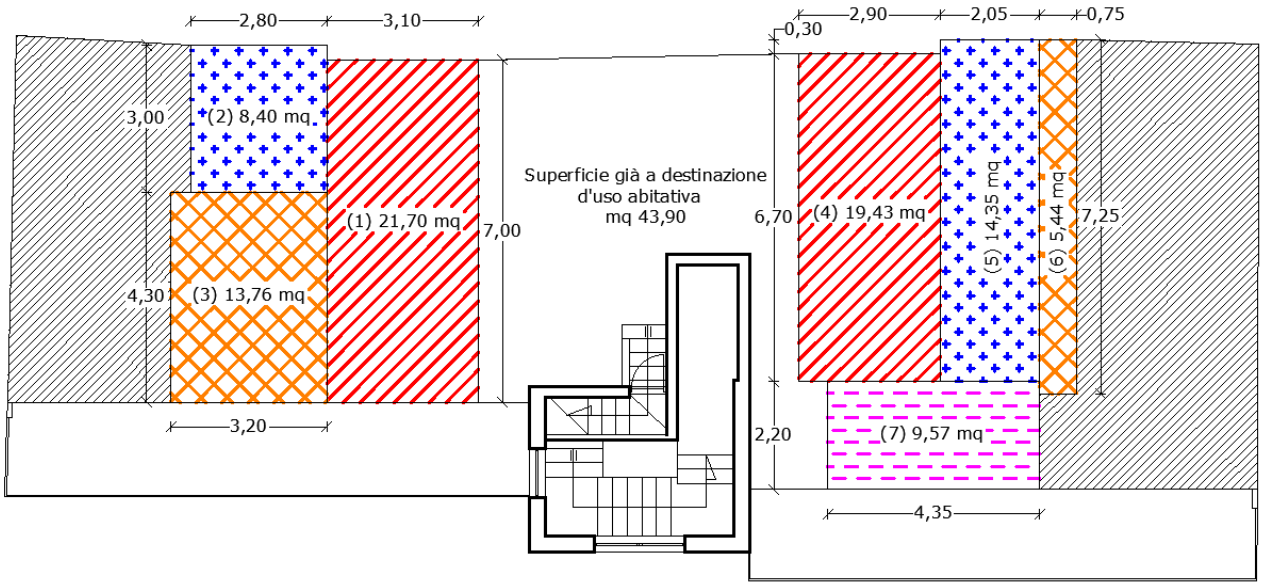
U.I. PROPRIETÁ RIZZO RAFFAELE

PIANO PRIMO				
N°	**CALCOLI**	**SUPERFICIE [m²]**	**ALTEZZA MEDIA [m]**	**VOLUME [m³]**
1	3,10 x 7,00	21,70	2,20 + 0,40 = 2,60	56,42
2	2,80 x 3,00	8,40	2,20 + 0,40 = 2,60	21,84
3	4,30 x 3,20	13,76	2,20 + 0,40 = 2,60	35,78
4	2,90 x 6,70	19,43	2,20 + 0,40 = 2,60	50,52
5	7,00 x 2,05	14,35	2,20 + 0,40 = 2,60	37,31
6	0,75 x 7,25	5,44	2,20 + 0,40 = 2,60	14,14
7	2,20 x 4,35	9,57	2,20 + 0,40 = 2,60	24,88

Totale Volume lordo u.i. oggetto di cambio di destinazione [m³]	**248,88**

E
Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

Pianta Piano Primo



L.R. 5/2024, art. 43-quater comma 4 lettera c): "*Il recupero dei locali esistenti di cui al comma 1 è ammesso se concorrono le seguenti condizioni: l'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda, non può essere inferiore a metri 2,10. In caso di soffitto non orizzontale, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,40.*"

Superficie interna lorda (SIL) u.i. [m²]	136,55
Volume interno lordo u.i. (SIL x $H_{media\ interna}$) [m³]	300,41
H_{media} = $V_{int.\ Lordo}$ / $S_{int.\ lorda}$ = 300,41 m³ / 136,55 m² [m]	**2,20**

NORME DI ATTUAZIONE - CAPO XI - AREE AGRICOLE: "Nella zona E5 è consentito, sull'edificato esistente, l'ampliamento volumetrico del 10%, una sola volta per singolo fabbricato, cumulabile con altre disposizioni normative nazionali e regionali vigenti. Tale ampliamento dovrà essere realizzato per realizzare superfici e volumi destinati ad interventi di adeguamento funzionale ed igienico-sanitario e di miglioramento bioenergetico."

Volumetria assentita con PdC in sanatoria n. 5605/2836 del 04/11/2009 [m^3]	665,31
Volumetria assentita con PdC n. 73 del 24/07/2018 [m^3]	132,75

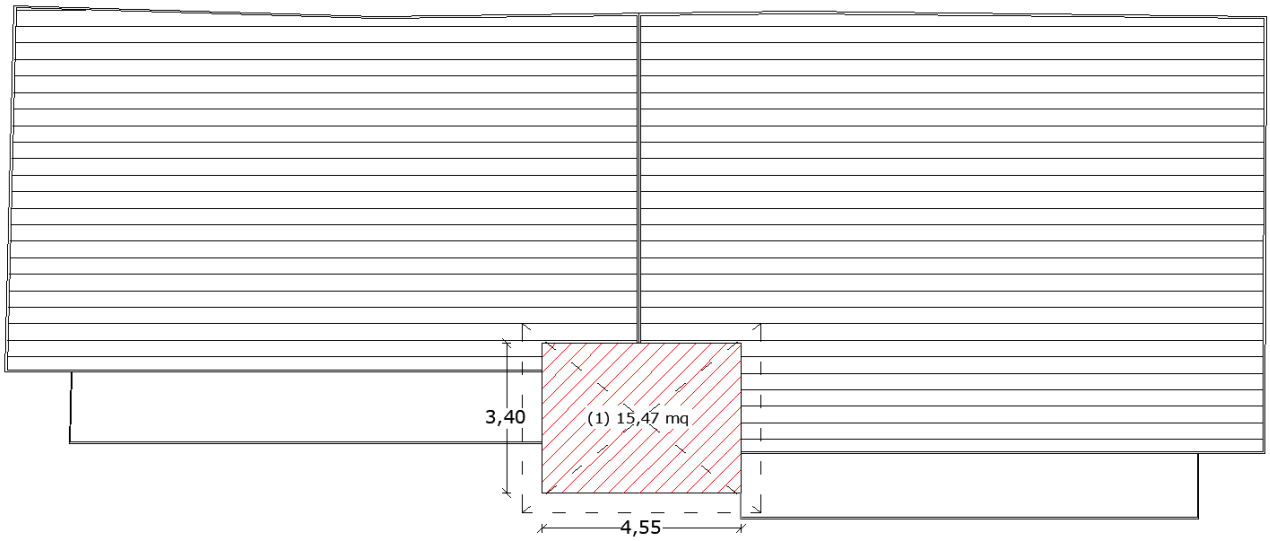
Totale Volume Fabbricato Rizzo [m^3]	798,06
Adeguamento Igienico-Sanitario: 10% Volume Esistente Assentito [m^3]	79,81

E
Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

PORZIONE DI FABBRICATO IN PROGETTO PROPRIETÁ RIZZO

PIANO COPERTURA				
N°	CALCOLI	SUPERFICIE [m^2]	ALTEZZA MEDIA [m]	VOLUME [m^3]
1	3,40 X 4,55	15,47	2,85 + 0,30 = 3,15	48,73

Pianta Copertura



Totale Volume di Progetto Fabbricato Rizzo [m^3]	48,73

Totale Volume di Progetto Fabbricato Rizzo [m^3] < Totale Volume max Realizzabile per adeguamento igienico-sanitario [m^3]	48,73 < 79,81

COMUNE DI AGROPOLI

S.C.I.A. ALTERNATIVA AL PdC INERENTE IL PROGETTO PER IL RECUPERO ABITATIVO DI UN SOTTOTETTO ESISTENTE AL PIANO PRIMO, E OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA AL PIANO TERRA DA ESEGUIRSI ALLE U.I. PARTE DELLA MAGGIORE CONSISTENZA DEL FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE, SITO IN VIA TORRETTA, PROPRIETA' RIZZO RAFFAELE.

TITOLARE:

- Rizzo Raffaele, nato ad Agropoli (SA) il 07/09/1965, e residente ad Agropoli (SA) in via Torretta n. 9, **C.F. RZZ RFL 65P07 A091 R;**

E
Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

DESTINAZIONE STRUMENTO URBANISTICO ZONA "E5 – aree agrituristiche e paesaggistico-ambientali". **FOGLIO N°** 27 **PARTICELLA N°** 1063;

CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

SUPERFICIE

Su superficie utile abitabile oggetto di recupero abitativo =	mq 78,98
Su ragguagliata = mq 78,98 x 0,40 =	mq 31,59
Su superficie netta residenziale in ampliamento =	mq 8,69
TOTALE SUPERFICIE DI CALCOLO =	**MQ 40,28**

INDICI DI CALCOLO		
1) Caratteristiche medie		**2,50%**
2) Destinazione	**A) Residenziale**	**2,00%**
	B) Non residenziale	3,50%
3) Ubicazione	**A) Fascia costiera**	**4,00%**
	B) Zona A-B-C	2,00%
	C) Zone diverse	2,50%

Trattandosi di un sottotetto esistente il costo di costruzione pari al 60% della superficie è già stato pagato, per cui con il cambio di destinazione il costo di costruzione è pari al restante 40% di superficie utile, mentre per la parte in ampliamento si considera il 100% della superficie. Considerando un costo di costruzione pari a € 243,50 al metro quadrato di superficie complessiva, e non applicando maggiorazioni (classe I di incrementi), si ottiene:

CALCOLO:

40,28 mq x 243,50 €/mq x indice 8,5 % = € 833,70 (A)

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

costo unitario riferito alla zona B = €/mc 1,986

VOLUME COMPLESSIVO IN PROGETTO OGGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE:
- piano primo (sottotetto)= mc 248,88

VOLUME COMPLESSIVO IN PROGETTO OGGETTO DI AMPLIAMENTO:
- piano copertura = mc 48,73

TOTALE VOLUME IN PROGETTO = mc 297,61

CALCOLO:

297,61 mc x 1,986 €/mc = € 591,05 (B)

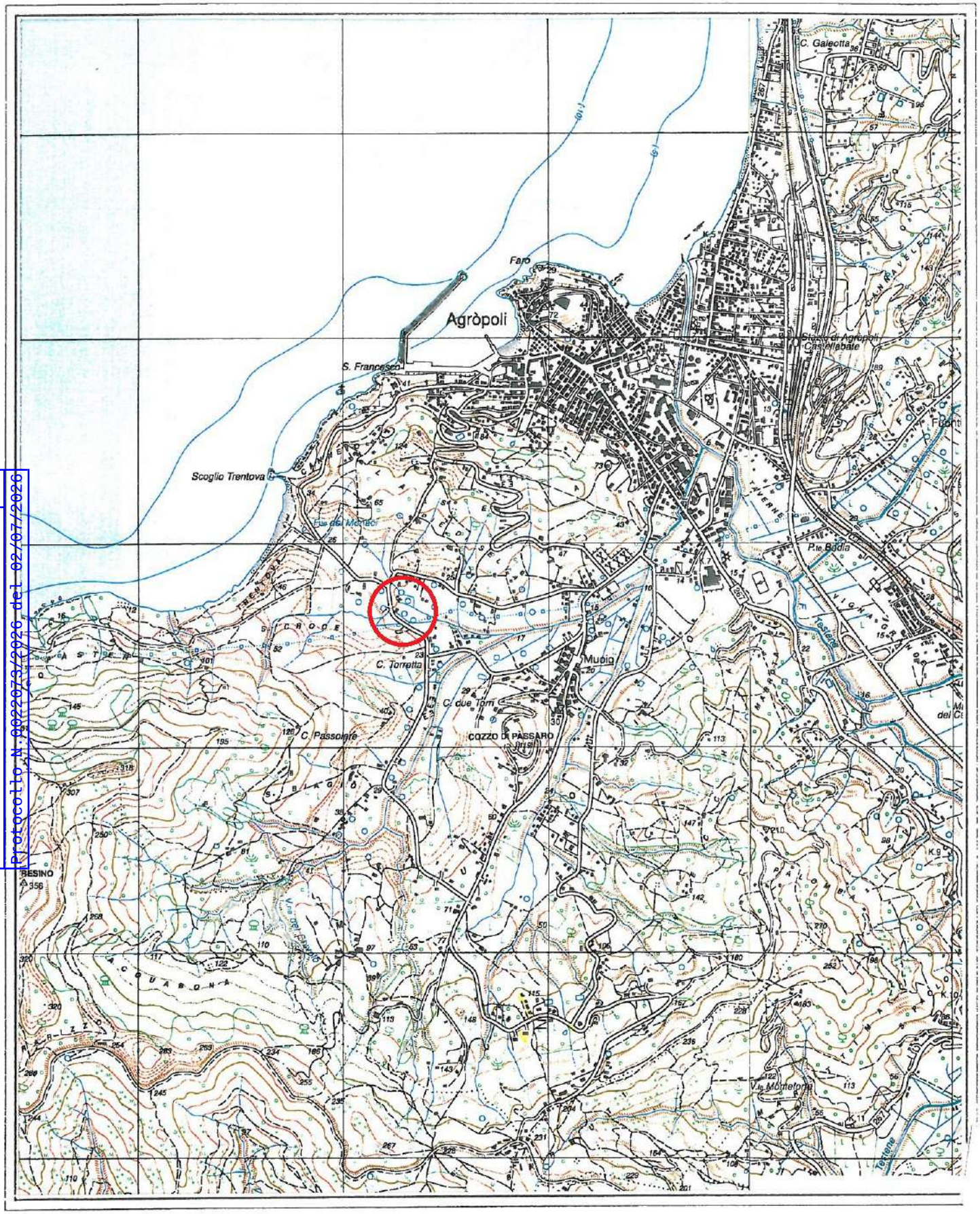
TOTALE (A = € 833,70 + B = € 591,05) = 1.424,75 € (C)

E
Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

Agropoli 20 maggio 2026

IL CONCESSIONARIO

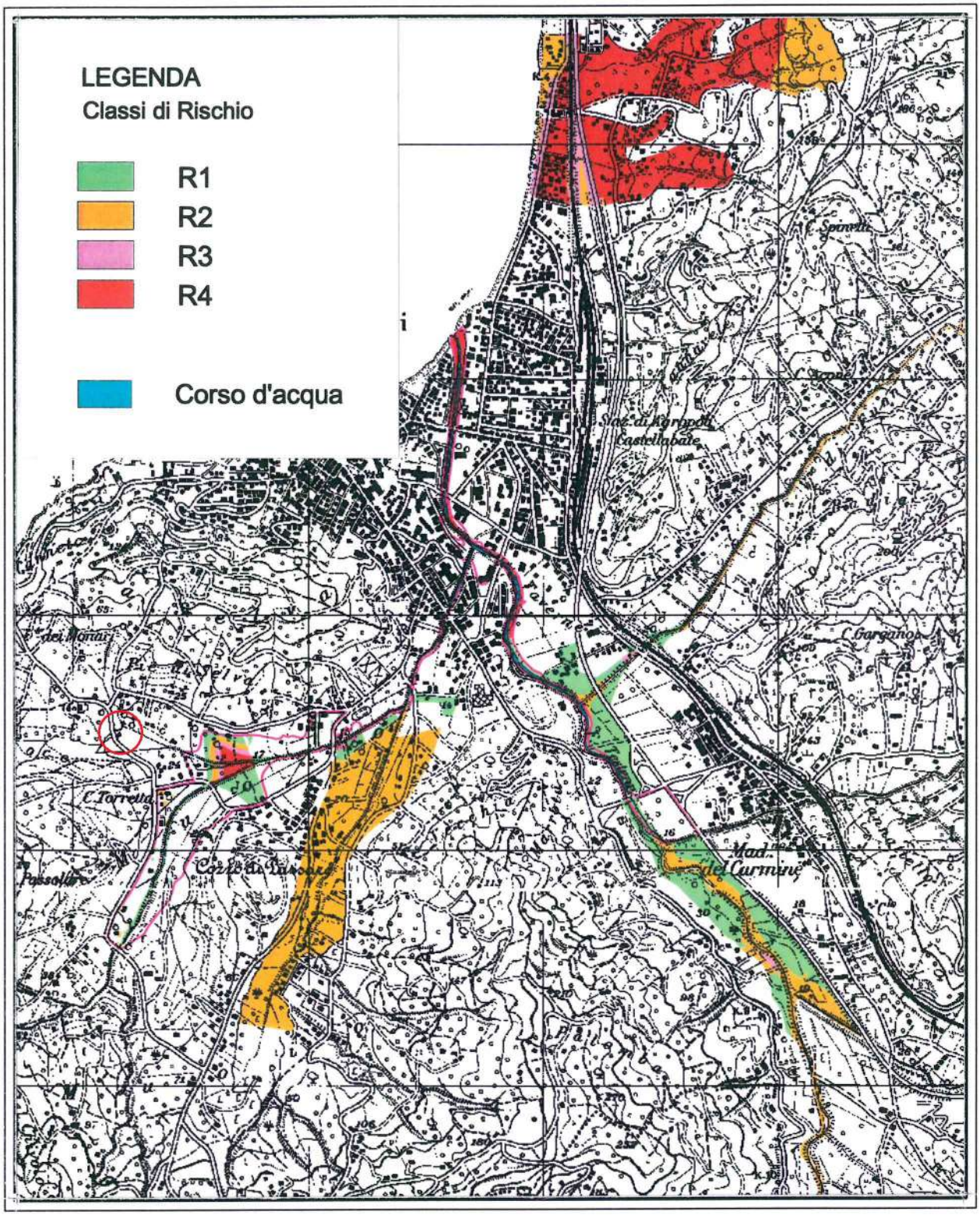
E
Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026



STRALCIO COROGRAFIA

Scala 1:25000

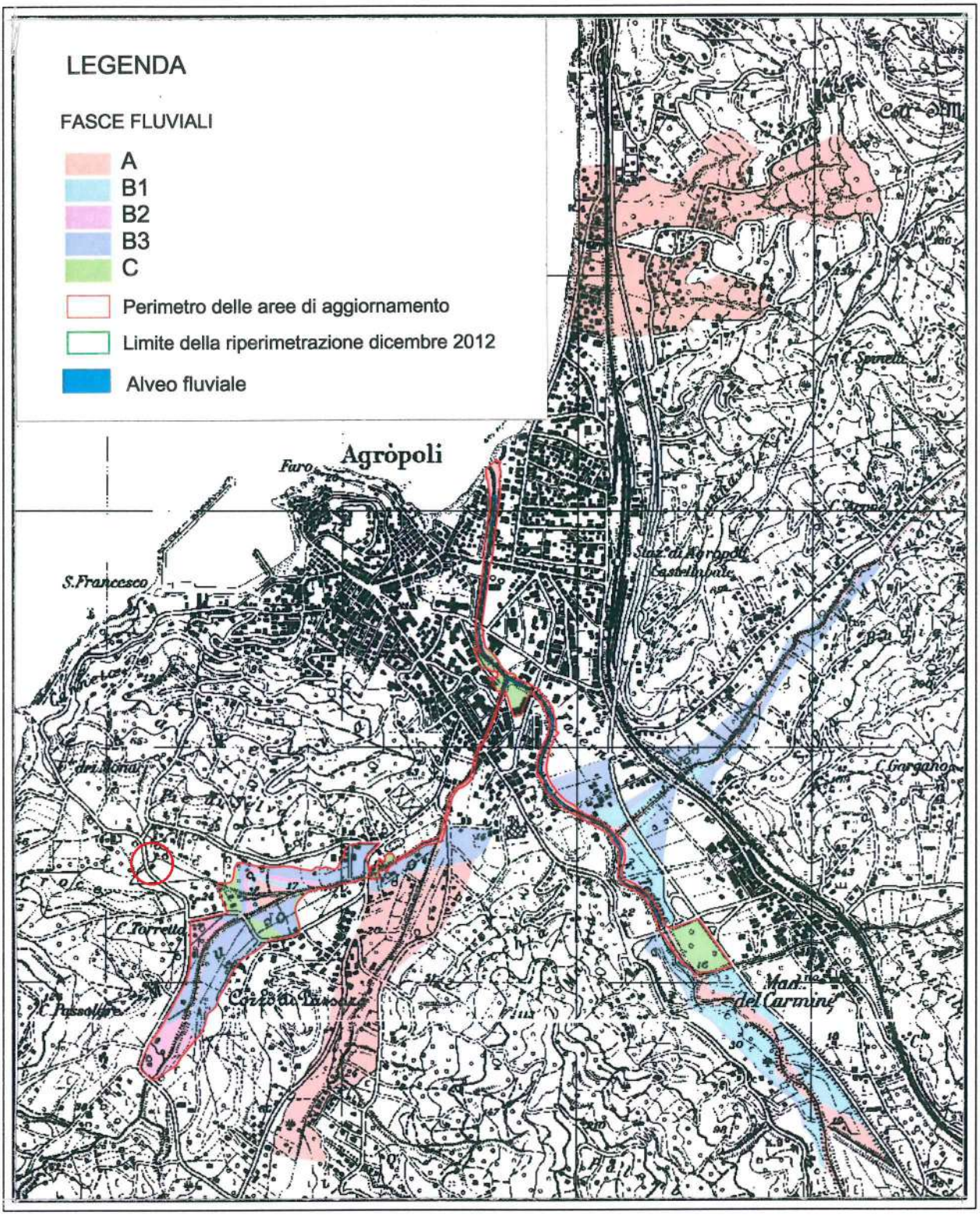
Comune di Agropoli
E
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026



PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO
"RISCHIO IDRAULICO "
STRALCIO CARTA DEL RISCHIO

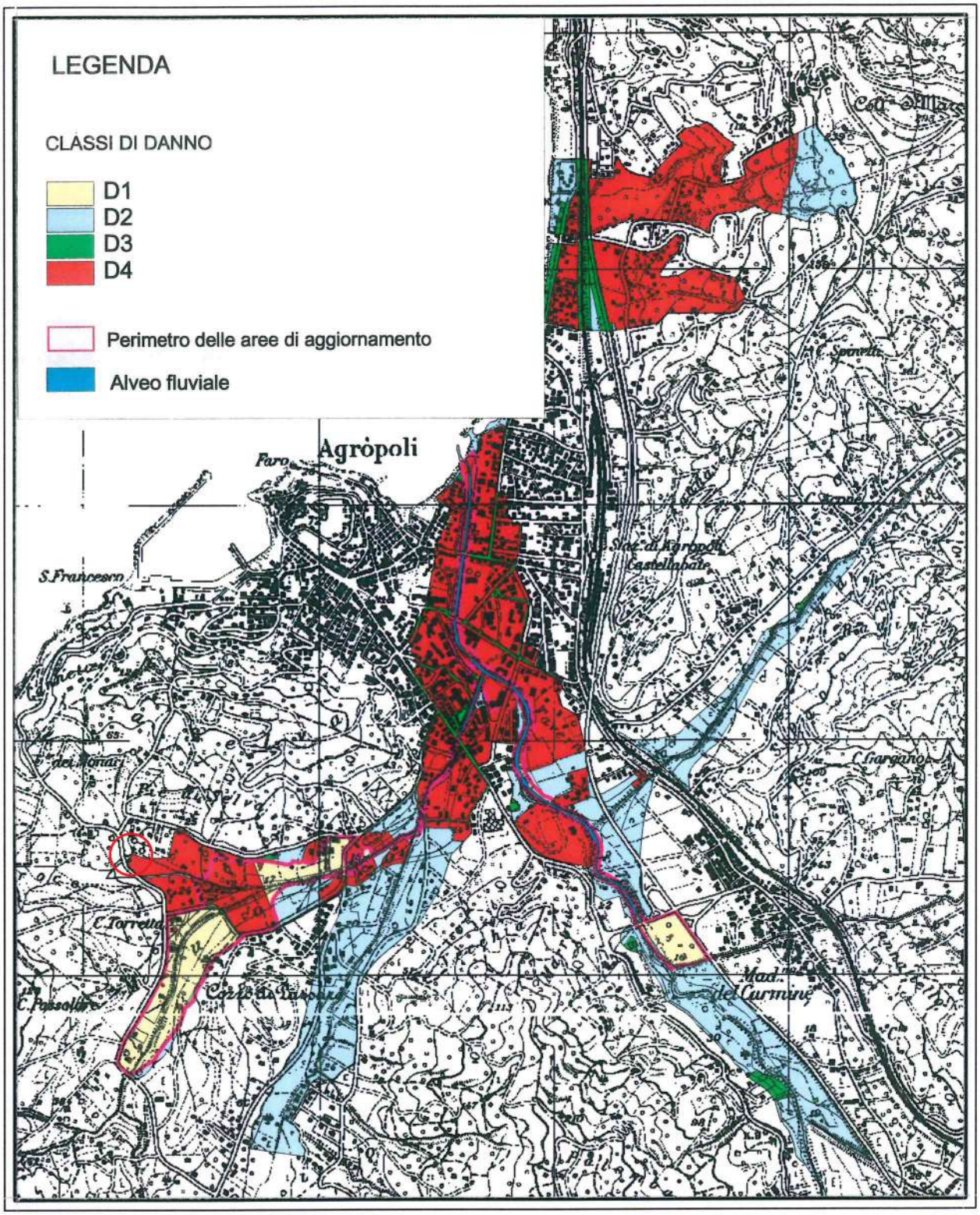
Scala 1:25000

Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026



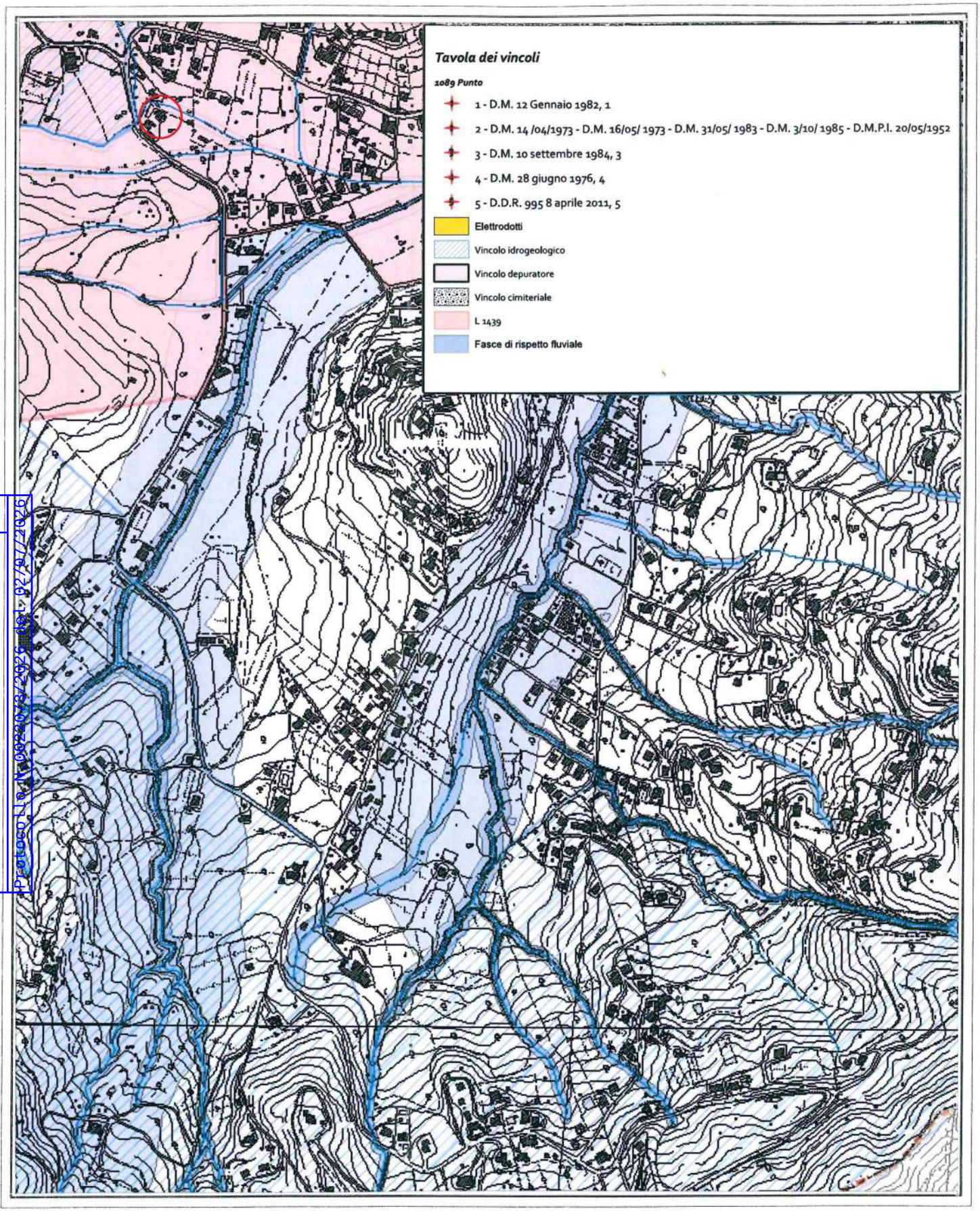
PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO
"RISCHIO IDRAULICO "
STRALCIO CARTA DELLE FASCE FLUVIALI
Scala 1:25000

Comune di Agropoli
E
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026



PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO
"RISCHIO IDRAULICO "
STRALCIO CARTA DEL DANNO

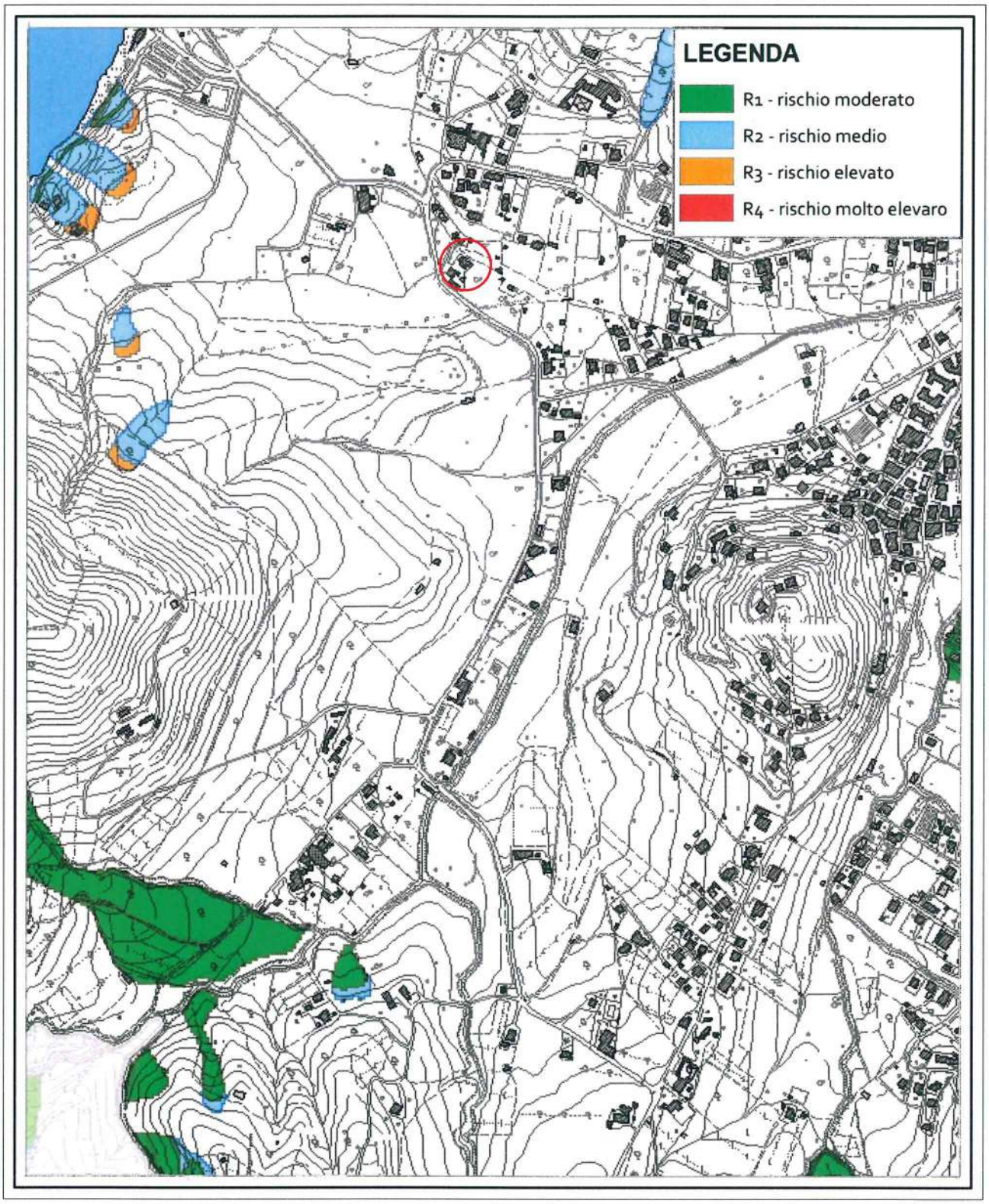
Scala 1:25000



E
Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

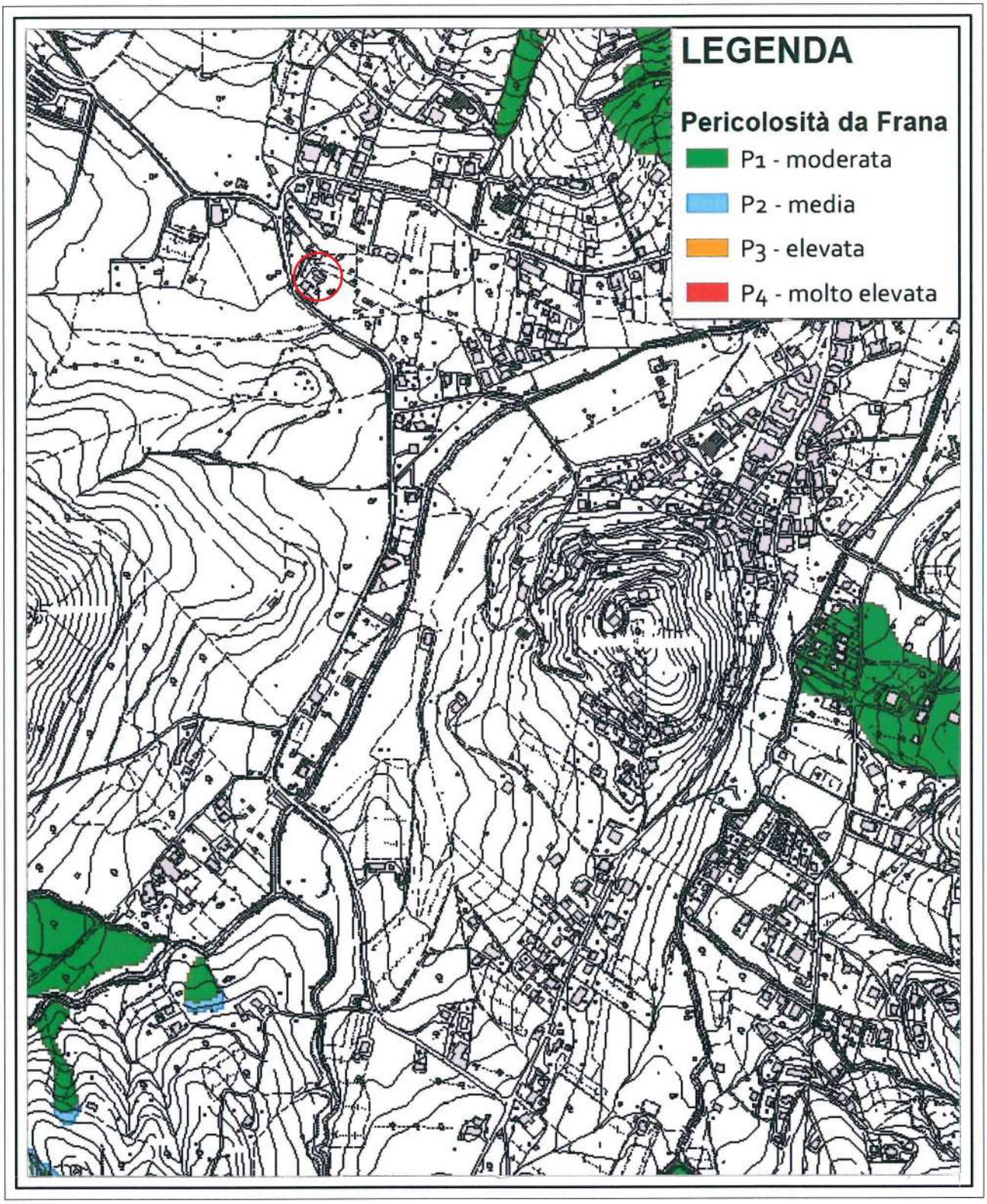
STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA
con indicazione dei vincoli
Scala 1:10000

Comune di Agropoli
E
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026



PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO
"RISCHIO FRANA"
STRALCIO CARTA DEL RISCHIO DA FRANA
Scala 1:10000

Comune di Agropoli
E
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

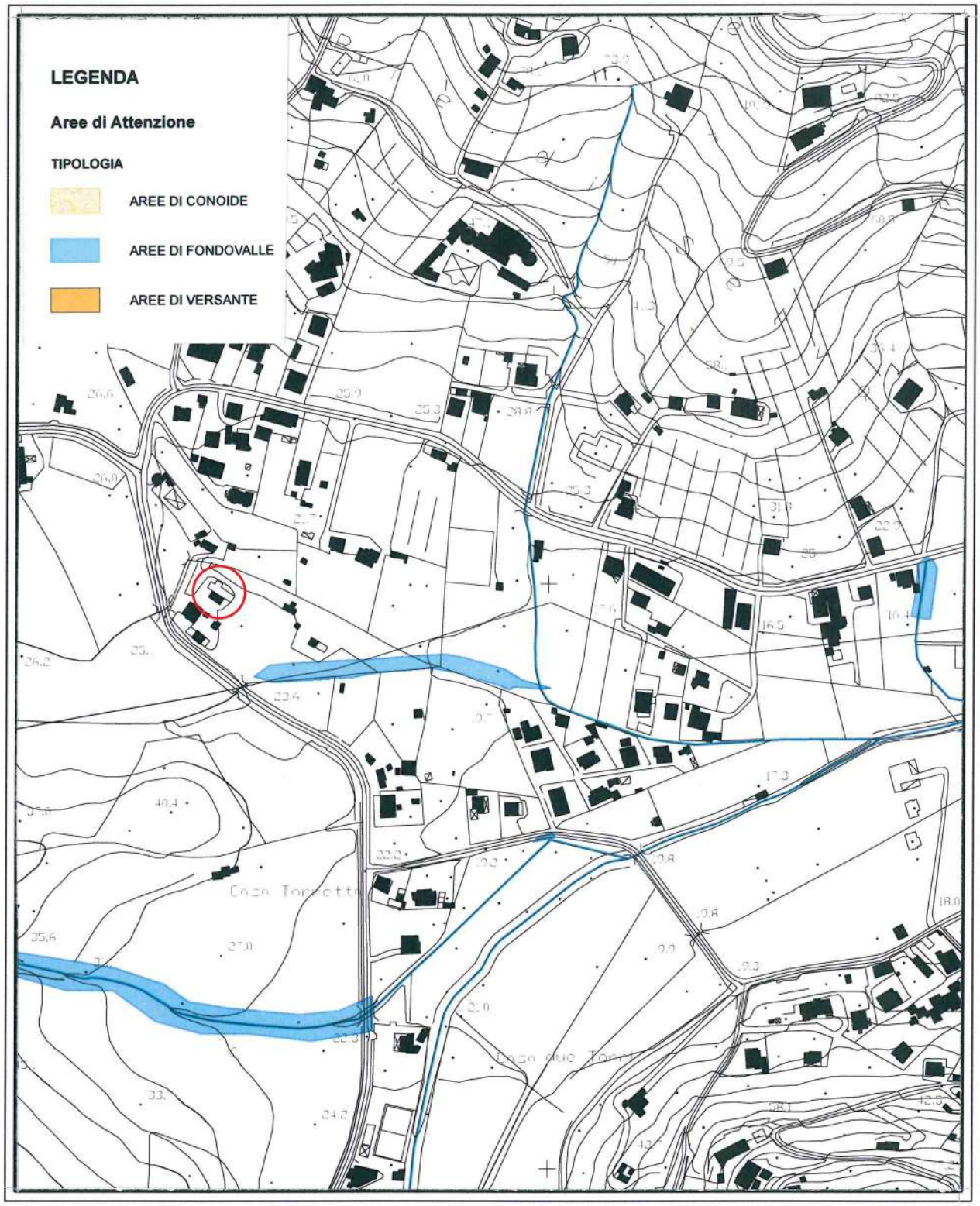


PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO
"RISCHIO FRANA"

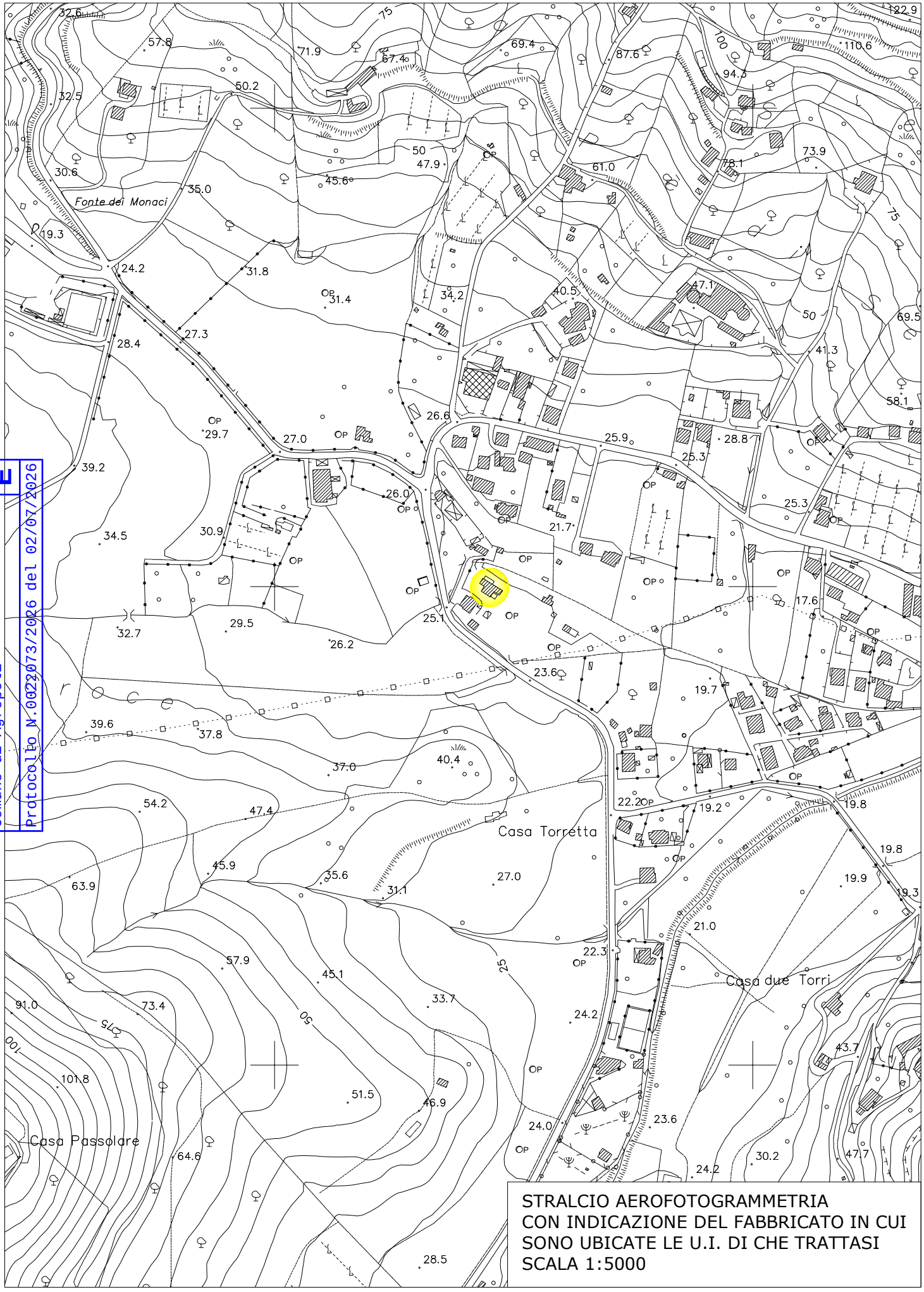
STRALCIO CARTA DELLA PERICOLOSITÁ DA FRANA

Scala 1:10000

Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

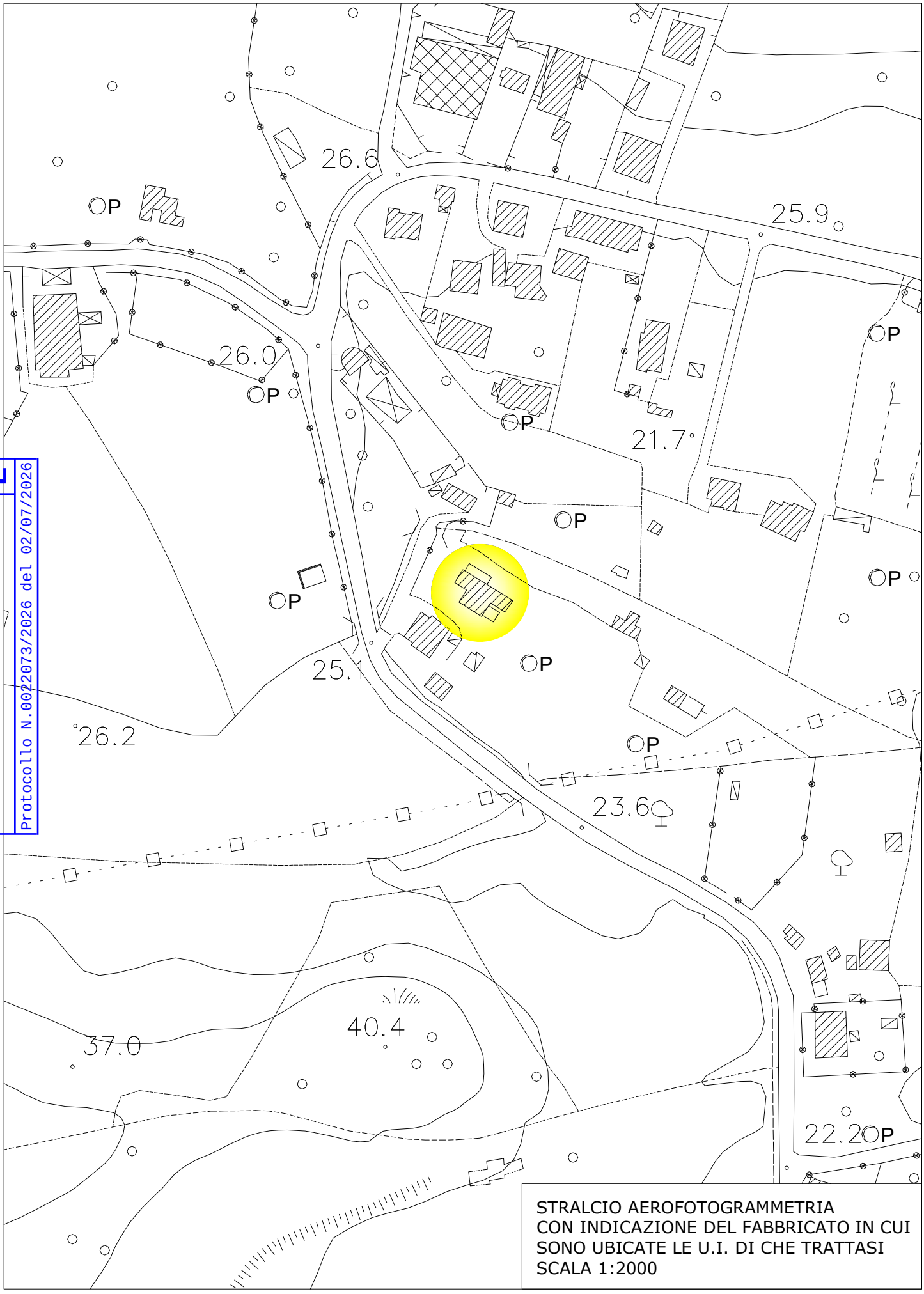


PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO
"RISCHIO FRANA "
STRALCIO CARTA DELLE AREE DI ATTENZIONE
Scala 1:5000



Comune di Agropoli
Prot.collo N.0022073/2026 del 02/07/2026

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA
CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO IN CUI
SONO UBICATE LE U.I. DI CHE TRATTASI
SCALA 1:5000



Comune di Agropoli

Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRIA
CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO IN CUI
SONO UBICATE LE U.I. DI CHE TRATTASI
SCALA 1:2000

Comune di Agropoli
Protocollo N.0022073/2026 del 02/07/2026



STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE
con indicazione dell'area in cui ricade l'immobile di che trattasi
COMUNE DI AGROPOLI
FOGLIO N°27 SCALA 1:2000