



COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO SETTORE 6 - SETTORE TECNICO

CIRCOLARE n.1/2022

OGGETTO: indicazioni applicative sugli interventi di frazionamento delle unità immobiliari in conseguenza della vigenza della componente strutturale del PUC.

PREMESSA

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28/06/2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Comunale - Componente Strutturale della Città di Pomigliano d'Arco,

ai sensi della Legge Regionale n. 16/2004 e s.m.i. e del Regolamento Regionale n. 5/2011 e s.m.i. è in corso di formazione la componente operativa del Piano Urbanistico Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale;

l'amministrazione comunale ha in corso di elaborazione l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione ai fini del calcolo del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del DPR 380/01;

Il D. Lgs. 25 novembre 2016 n. 222 (in vigore dall'11 dicembre 2016) ha introdotto nel D.P.R. n. 380/2001 l'art. 6-bis "*Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata*", disposizione di portata fortemente innovativa in quanto la CILA, che in precedenza trovava collocazione insieme alla CIL nell'art. 6 "*Attività edilizia libera*", è stata sottratta a tale regime, divenendo titolo residuale per la realizzazione degli interventi edilizi. Con l'introduzione dell'art. 6-bis, la CILA è divenuta cioè il titolo richiesto per tutti gli interventi edilizi (anche con interessamento delle parti strutturali dell'edificio) non soggetti a permesso di costruire, SCIA alternativa a permesso di costruire (c.d. SCIA 2), SCIA ordinaria (c.d. SCIA 1) e non ricadenti nelle definizioni dell'attività edilizia libera di cui all'art. 6;

il dimensionamento residenziale del Piano Urbanistico Comunale è fondato sul numero delle unità immobiliari necessarie in relazione al numero presunto delle famiglie e delle attività non residenziali;

PRESUPPOSTI NORMATIVI

La componente strutturale del PUC prevede in tutti gli ambiti territoriali la possibilità di esecuzione d'interventi di manutenzione straordinaria agli immobili esistenti, la cui attuale definizione risulta la seguente:

"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

DIRIGENTE SETTORE 6 - SETTORE TECNICO

Piazza Municipio, 1 - 80038 Pomigliano d'Arco (NA), 1° piano, tel. 081/521.71.50
e-mail annalucia.casalvieri@comune.pomiglianodarco.na.it
pec gestterritorio.pomigliano@asmepec.it

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Gli articoli 17 e 25 del Decreto legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del 2014, hanno introdotto già dal 12 novembre 2014 numerose modifiche al D.P.R. 380/2001, con il dichiarato intento di semplificare le procedure edilizie e favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente per la contestuale riduzione del consumo dei suoli ed assicurare processi di sviluppo sostenibile.

Il PRG previgente non vietava i frazionamenti, ma subordinava l'eventuale intervento di riqualificazione con sopraelevazione nella sottozona territoriale omogenea B1 all'impossibilità di incrementare il numero delle unità immobiliari preesistenti.

Nella stessa sottozona B1 restava esclusa la possibilità di frazionamento per le previsioni di cui all'art. 15.11 - Frazionamenti e fusioni di unità immobiliari – del Regolamento Edilizio Comunale che prevede:

nella sottozona territoriale omogenea B1 è fatto divieto l'incremento del numero di unità immobiliari esistenti, nell'ambito degli interventi edilizi ammessi.

Ai sensi della strumentazione urbanistica comunale, in zona territoriale omogenea A, fino alla data in cui era vigente il PUA per il centro storico, non era possibile il frazionamento delle unità immobiliari residenziali e non, per le disposizioni dell'art. 8 delle relative NTA, rispettivamente commi 7 e 10, in ragione del carico urbanistico da questo indotto dal richiamato intervento.

Il PSC, al comma 1 dell'articolo 10 – Rapporti con il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, prevede espressamente che *"Fino all'approvazione del nuovo RUEC di cui all'art. 28 della L.R. 16/04, il Regolamento Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 142 del 27/12/2006 resta vigente per le disposizioni non in contrasto con le presenti norme che, in tal caso, sono prevalenti."*

Il PUA per il centro storico, essendo decorso oltre un decennio dalla sua approvazione, risulta decaduto per le previsioni di cui al comma 6, art. 4 - Efficacia delle previsioni del Piano strutturale comunale secondo il quale: *"I PUA per i quali sono trascorsi dieci anni dalla data di entrata in vigore risultano decaduti e per le aree da essi interessate vigerà la disciplina dettata dal presente PSC."*

Per quanto sopra richiamato, consentendo il Piano Urbanistico Comunale interventi di manutenzione straordinari secondo la nuova formulazione normativa in tutti gli ambiti territoriali, i divieti per la zona B1 di cui al richiamato art. 15.11 del Regolamento Edilizio sono da intendersi decaduti poiché contrastanti con le disposizioni del PUC, come quelli di cui all'articolo 8 delle NTA del previgente PUA per il centro storico per la zona A che sono decaduti e non iterati dal vigente PUC.

TITOLI EDILIZI

L'intervento di frazionamento è incluso nella definizione di manutenzione straordinaria a condizione che esso non produca la modifica della volumetria complessiva interessata ed il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari preesistenti. A tali condizioni l'intervento è subordinato a comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6-bis del DPR 380/01. Nei casi in cui l'intervento preveda anche la modifica della destinazione d'uso e della volumetria, risulterà necessaria la formazione di un titolo edilizio di portata superiore (SCIA, SCIA alternativa al permesso di costruire o permesso di costruire).

Nel caso della presentazione di una CILA tardiva (c.d. in sanatoria) non è richiesta la c.d. doppia conformità.

CONDIZIONI

Conformità delle unità immobiliari originarie ai titoli edilizi che ne hanno abilitato la edificazione;

Le unità derivanti dal frazionamento immobiliare dovranno rispettare autonomamente le disposizioni del Decreto Ministeriale 5 luglio 1975 e tutte le condizioni di agibilità.

In conformità al dimensionamento delle previsioni insediative del PUC, la superficie utile lorda di ogni unità immobiliare residenziale derivata dall'intervento di frazionamento non potrà essere inferiore a 61,00mq.

Le unità immobiliari (residenziali e non) realizzate o ampliate in data successiva a quella di entrata in vigore della Legge 765/67 (1 settembre 1967), potranno essere frazionate a condizione che il numero delle unità derivate sia dotato di una corrispondente quantità di parcheggi privati, ognuno dei quali in misura non minore di quella fissata dal comma 2, art. 2 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e cioè *"ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"*.

ONEROSITÀ PER GLI INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione di Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione all'ampiezza ed andamento demografico dei comuni, alle caratteristiche geografiche, in funzione delle zone territoriali omogenee previste dal Piano regolatore Generale, ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dell'art. 41-quinquies, penultimo ed ultimo comma, della legge 17/08/42 n. 1150e s.m.i. nonché delle leggi regionali.

La regione Campania ha provveduto con Delibera di Consiglio Regionale n. 119/1 del 28/07/77 e successiva n. 208/5 del 26/03/05 di aggiornamento, all'approvazione delle tabelle parametriche relative al calcolo degli oneri di urbanizzazione. Nelle predette tabelle è riportata la categoria degli interventi di ristrutturazione non convenzionati al di fuori delle ipotesi previste all'art. 9 Legge 10/77 lettera b) (quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione)

Considerato che la richiamata deliberazione è stata redatta nel 1977, quando ancora non risultavano definite le categorie d'intervento come specificate nell'attuale testo del DPR 380/01, ed in ogni caso introdotte solo a partire dalla entrata in vigore della Legge 457/78, è da ritenere che l'intervento di frazionamento, che solo a partire dal 2014 è stato incluso tra gli interventi di manutenzione straordinaria, ai fini della sua onerosità afferisca all'intervento di ristrutturazione non convenzionata nell'ambito del quadro di riferimento normativo delineato dalla Regione Campania che, sebbene risalente al 1977, risulta tutt'ora vigente.

Per gli interventi di frazionamento il contributo di costruzione è pertanto limitato alla sola aliquota degli oneri di urbanizzazione in ragione del carico urbanistico che inducono e che si riversa sulla zona, da intendersi tanto quale necessità di dotare l'area di nuove opere di urbanizzazione, quanto l'esigenza di utilizzare più intensamente quelle già esistenti (Cons. Stato, Sez. II, 13 luglio 2021, n. 5494, Cons. Stato, Sez. VI, 2 luglio 2015, n. 3298, Cons. Stato, Sez. IV, 17 maggio 2012, n. 2838, Cons. Stato, Sez. IV, 29 aprile 2004, n. 2611). Questi dovranno essere calcolati facendo ricorso agli importi unitari definiti per gli interventi di ristrutturazione non convenzionata riferiti alla volumetria totale dell'unità immobiliare originaria e dalla quale derivano quelle in previsione.

Nel caso in cui il frazionamento costituisca parte di un intervento edilizio di maggior portata, il contributo di costruzione dovrà essere corredato anche della relativa e corrispondente quota del contributo di costruzione proporzionata agli altri interventi edilizi.

Nel caso della presentazione di una CILA tardiva (c.d. in sanatoria), oltre agli oneri di urbanizzazione resta dovuta la sanzione fissa prevista dal D.P.R. 380/01 (art. 6-bis, comma 5).

Ai predetti oneri sono da aggiungere i diritti di segreteria e i diritti istruttori nelle rispettive misure fissate dagli atti deliberativi comunali.



Il Dirigente
Arch. Anna Lucia Casalvieri

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Anna Lucia Casalvieri", written over the typed name.