

---

**F.A.Q.**  
**(Frequently Asked Questions)**

**37° QUESITO:**

Premesso che:

1) le Norme Tecniche di attuazione dell'Aggiornamento ed Adeguamento del Piano Regolatore Generale del Comune di Pomigliano d'Arco all'art. 17, comma 4, recita:

*"Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi, e vengono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale, da ciascuno di essi detenuta, del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto";*

2) le stesse NTA all'art. 17, comma 5, recita:

*"Nell'ipotesi in cui siano inclusi nel comparto immobili per i quali non risulti accertato il valore complessivo dell'immobile relativo all'imposta comunale sugli immobili, il valore è determinato dall'Ufficio tecnico comunale entro trenta giorni dalla presentazione del progetto esecutivo e/o attuativo del comparto";*

3) la Legge regionale n°16 del 22 dicembre 2004 all'art. 33, comma 3, recita:

*"Le quote edificatorie sono espresse in metri quadrati o in metri cubi e sono ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non è computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie" ... omissis;*

4) la Legge regionale n°16 del 22 dicembre 2004 all'art. 33, comma 5, recita:

*"Se nel comparto sono inclusi immobili per i quali non risulta accertato il valore dell'immobile relativo all'imposta comunale sugli immobili, lo stesso è determinato da un ufficio tecnico comunale sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe, entro il termine previsto al comma 4";*

Visto che:

la Legge Regionale n°01 del 19 gennaio 2007 "Disposizioni per la formazione del Bilancio annuale e pluriennale della Regione Campania – Legge Finanziaria Regionale 2007", all'art. 31 (modifiche legislative), comma 29 e comma 30, recita:

*"Il primo capoverso del comma 3, dell'articolo 33, della legge regionale 16/04, dalle parole "Le quote edificatorie..." fino alle parole "... ricadenti nel comparto", è soppresso".*

*"Il comma 5 dell'articolo 33 della legge regionale 16/04 è abrogato".*

Si chiede, alla luce dei comma 29 e 30 della Legge Regionale n°01 del 19 gennaio 2007, quali sono, ad oggi, i criteri per la ripartizione delle quote edificatorie tra i proprietari degli immobili ricadenti in comparto che l'Amministrazione Comunale intende adottare?

**CHIARIMENTO 37° QUESITO:**

In riferimento al quesito formulato, si chiarisce che i criteri da seguire per la ripartizione delle quote edificatorie tra i proprietari degli immobili ricadenti in comparto sono quelli enunciati all'articolo 17, comma 4, 5 e 6 delle NTA del PRG vigente.

### 38° QUESITO:

Si chiede, alla luce dei commi 29 e 30 della Legge Regionale n°01 del 19 gennaio 2007, come si calcola, ad oggi, la quota edificatoria di un fondo su cui insistono degli immobili regolarmente legittimati ed accatastati al Nuovo Catasto Edilizio all'ente Urbano?

### CHIARIMENTO 38° QUESITO:

Occorre premettere alcune considerazioni, in generale, al concetto di "*perequazione urbanistica*", con particolare riferimento alla distribuzione equa, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo.

Nella pianificazione tradizionale, si produce una disparità di trattamento tra i proprietari di aree cui il PRG assegna una previsione edificatoria, e quelli le cui aree sono gravate da vincoli preordinati all'esproprio. A questo squilibrio - che vede il valore delle aree destinate ad edificazione privata adeguarsi al valore di mercato, e il valore, invece, delle aree destinate ad attuazione pubblica scendere di circa la metà - cerca di dare risposta, appunto, la *perequazione urbanistica*.

Tra i vantaggi di questo strumento ci sono: la limitatezza temporale dei vincoli, la possibilità per l'ente locale di acquisire aree a prezzi più bassi, e la maggiore propensione, da parte delle amministrazioni, a metodi concertativi basati sul consenso.

Nel linguaggio urbanistico, più generalmente, s'intende per *perequazione* quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari: la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani e la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

Il meccanismo perequativo prevede il trasferimento dei diritti edificatori; si attiva quindi un vero e proprio mercato di tali diritti, che richiede regole certe di trasparenza e concorrenza. Il piano perequativo quindi, smantellando il rigido sistema della zonizzazione, persegue obiettivi di socialità e commistione delle funzioni, consentendo una attuazione degli interventi più rapida e meno onerosa per la pubblica amministrazione: la buona gestione del Piano deve dare un pubblico profitto. Per l'appunto, il meccanismo perequativo prevede che il volume realizzabile ed i conseguenti oneri per il permesso ad edificare vengano attribuiti nel comparto mediante ricorso alla *perequazione urbanistica*: a tale fine tutte le aree ricomprese in un perimetro di comparto di attuazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso attribuita dal PRG, hanno comunque, pur se con indici diversi, suscettività edificatoria. Tale scelta, basata sul riconoscimento di un diritto edificatorio esteso a tutti i terreni che si trovano nello stesso comparto, consente di superare il regime di esproprio che ha governato finora la trasformazione del territorio, dotando l'Amministrazione Comunale di una riserva di aree per servizi.

Non a caso, una volta garantita ai privati la concentrazione dei diritti edificatori "*spettanti al terreno*" e acquisitone il resto al patrimonio comunale, ogni ulteriore diritto edificatorio è riservato alla mano pubblica e utilizzabile per scopi sociali.

Alla luce delle considerazioni sopra riportate ed in riferimento al quesito formulato, si precisa che il criterio da seguire *per il calcolo della quota edificatoria di un fondo su cui insistono degli immobili regolarmente legittimati ed accatastati* è quello enunciato all'articolo 17, comma 4 e nelle modalità di cui ai successivi commi 5 e 6 delle NTA del PRG vigente la cui metodologia dovrà essere applicata al solo "*terreno*" considerato urbanisticamente edificabile (ZTO C2) dalla data di vigenza del PRG e quindi suscettibile di potenzialità edificatoria: quest'ultima sarà espressa in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno dei proprietari dei terreni detenuta, del complessivo valore

imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (terreni edificabili), per l'insieme di tutti gli altri immobili (terreni) ricadenti nel perimetro del comparto.

In relazione alla presenza di immobili legittimamente realizzati ed alla metodologia operativa di cui sopra, potrà seguire la valutazione del costo di costruzione degli stessi allo scopo di prevedere il giusto indennizzo per la demolizione, allo scopo dell'attivazione del comparto edificatorio, nei modi e tempi stabiliti dal vigente PRG. In alternativa a ciò, nell'ambito della fase progettuale del PUA per lo sviluppo del Comparto, potrà essere presa in considerazione la *riperimetrazione* dello stesso, allo scopo di stralciare il lotto su cui insistono gli immobili, in virtù della L.R. 16/2004.

### **39° QUESITO:**

*Esistono atti o sono in essere procedure, da parte dell'Amministrazione Comunale, tali da far proprio quanto disposto dall'art. 31*

### **CHIARIMENTO 39° QUESITO:**

In riferimento al quesito formulato, si precisa che non esistono Atti ne tantomeno procedure attivate da parte dell'Amministrazione comunale per l'adeguamento ed aggiornamento del vigente PRG al disposto normativo di cui all'art. 31, comma 29 e 30, della legge Regionale n°1/07.