



**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CASERTA**

WORKSHOP MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO:

“Tecniche attuative del Piano”

**La perequazione urbanistica
“principi e forme di applicazione”**

Sala Conferenze Belvedere di San Leucio (CE) 19 febbraio 2015



COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CASERTA

Il principio perequativo nella legge urbanistica L.r. Campania n. 16/2004

Dopo anni di sperimentazioni, con la L.r. Campania n. 16/2004 la perequazione urbanistica diventa strumento di gestione della trasformazione urbanistica del territorio campano

- Titolo II, art. 32

L'innovazione perequativa come scelta obbligata

- L'impraticabilità dell'esproprio per carenza di fondi
- L'impossibile equiparazione dell'amministrazione comunale a rango di operatore immobiliare



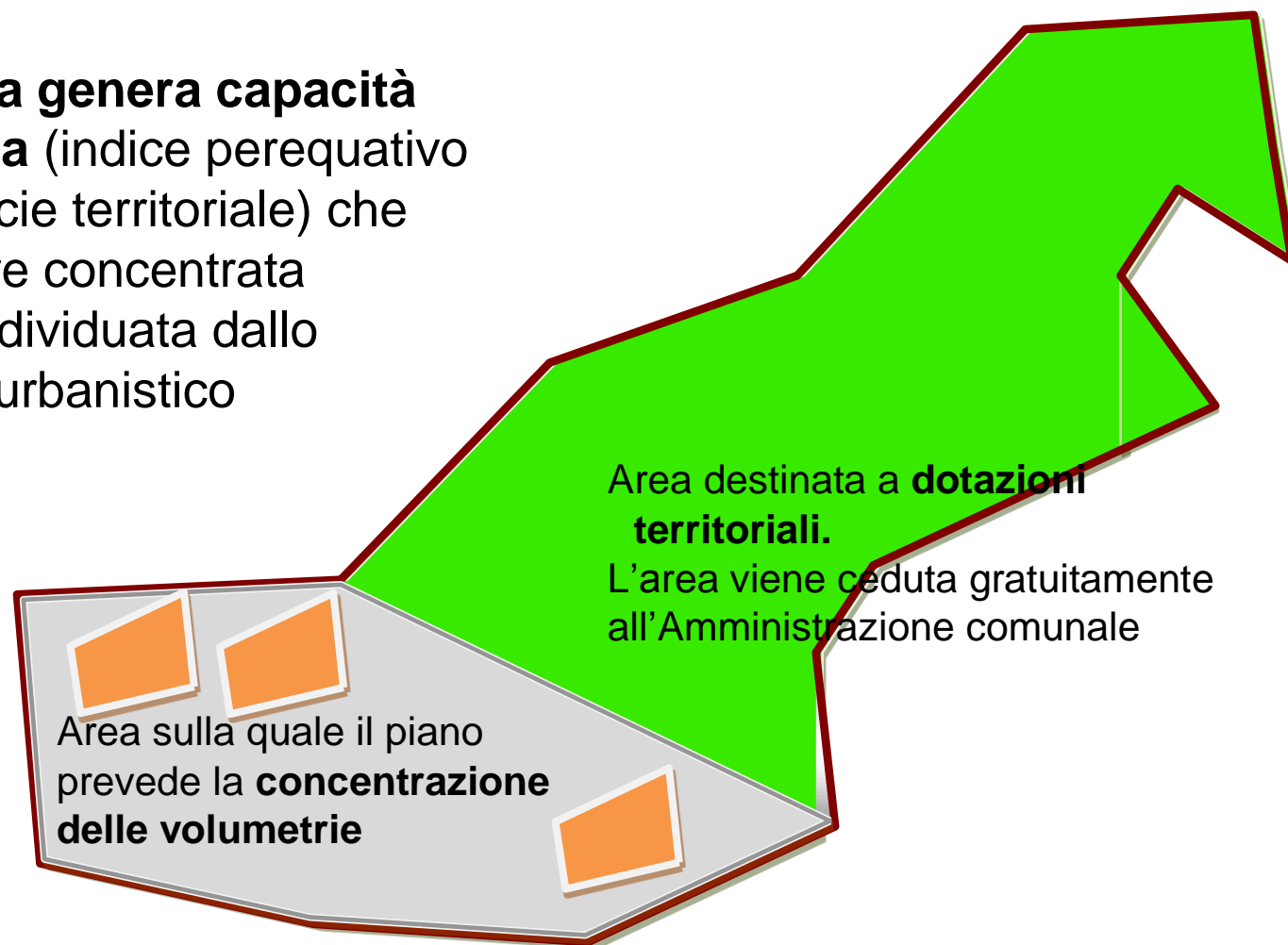
La norma e il principio

- La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, **tra i proprietari** di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori ed obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo.
Cfr. art. 32 L.R. 16/2004
- A tutti i proprietari dei suoli destinati alla trasformazione urbanistica viene attribuito un **indice edificatorio**
- I proprietari possono impiegare tali capacità edificatore solo su **specifiche aree**
- Una volta sfruttate le volumetrie, i proprietari delle **aree destinate a usi collettivi** le cedono all'amministrazione



L'operatività del principio: ambito continuo

Tutta l'area genera capacità **Edificatoria** (indice perequativo per superficie territoriale) che deve essere concentrata sull'area individuata dallo strumento urbanistico





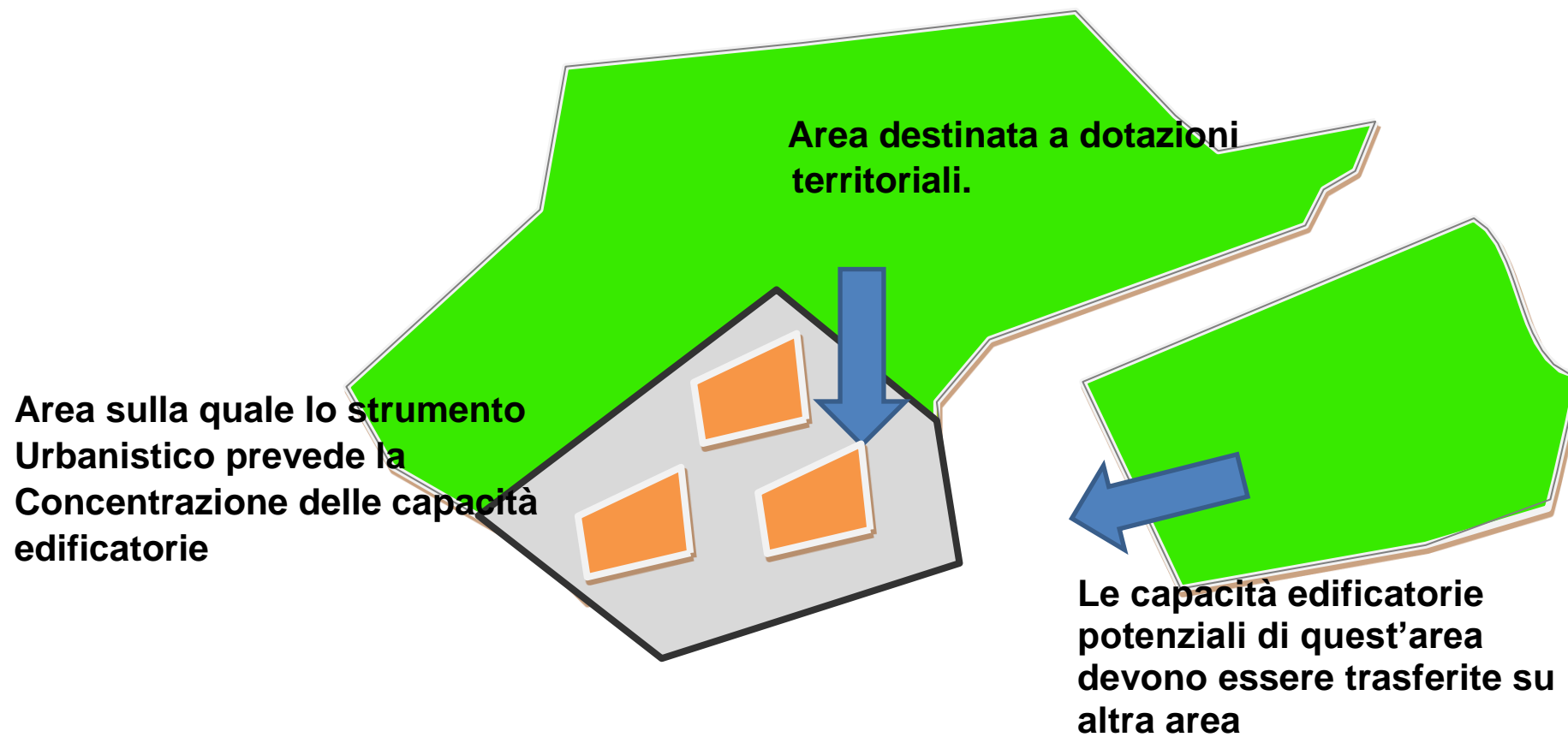
COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CASERTA

L'operatività del principio: ambito discontinuo

- La perequazione urbanistica può operare anche per ambiti Discontinui
- Aree dotate di specifiche caratteristiche non possono ospitare manufatti e fabbricati anche se lo strumento urbanistico attribuisce capacità di edificare
- La possibilità di sfruttare economicamente l'edificazione potenziale passa attraverso il trasferimento dei diritti di edificazione in area suscettibile di effettivo utilizzo da parte dei privati.



**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CASERTA**





I risultati attesi

- L'equità di trattamento dei proprietari

L'ambito di applicazione

- La perequazione urbanistica si applica alle sole **aree di trasformazione urbanistica**
 - Aree per le quali lo strumento urbanistico prevede una **radicale riforma della struttura urbanistica** (aree dismesse, aree a servizi, aree agricole destinate a nuova città)
 - Le aree della città consolidata e quelle destinate al settore primario sono escluse
- L'equità perseguita dalla perequazione si limita ai soggetti interessati da trasformazione urbanistica e solo ad essi si applicano criteri perequativi di redistribuzione della rendita, ovvero della capacità edificatoria.



COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CASERTA

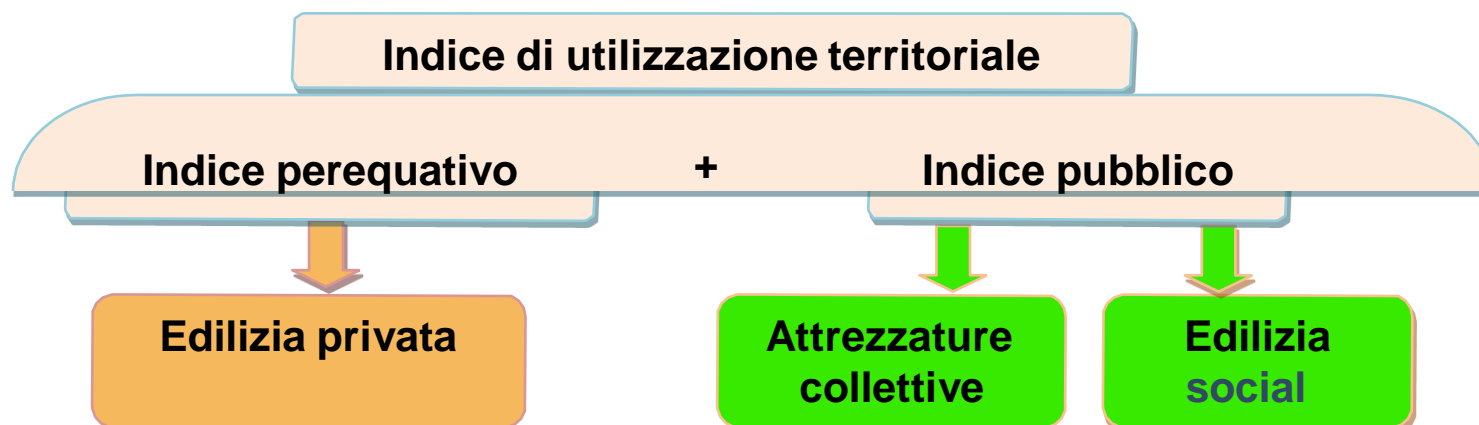
L'attribuzione delle capacità edificatorie

- Gli elementi che concorrono al dimensionamento delle aree perequate
 - **obiettivi pubblici** individuati nel DP in termini di residenzialità nelle sue diverse componenti (di mercato e sociale) e di **dotazione di aree per servizi**;
 - **vincoli tecnici** (contenimento di interventi di nuova urbanizzazione e limiti determinati dalla SAU);
 - **le caratteristiche specifiche delle aree.**
- Le capacità edificatorie rifletteranno il progetto di città perseguito attraverso gli strumenti urbanistici



Gli indici

- Il dimensionamento tiene conto delle **volumetrie complessivamente insediabili nell'area** (indice di utilizzazione territoriale)
- Esse si articoleranno tra quelle di **pertinenza del soggetto privato** e quelle di **pertinenza del soggetto pubblico** funzionali allo sviluppo delle dotazioni territoriali





COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CASERTA

Regole, criteri e operatività

- Per un'efficace trasformazione degli ambiti perequativi, ai criteri generali andranno associate **regole di trasformazione finalizzate al raggiungimento degli obiettivi** sottesi allo strumento di pianificazione urbanistica
- Due in particolare i temi
 - gli **ambiti** e la loro **ripartizione funzionale**
 - le **dotazioni territoriali**: suoli e capacità edificatorie pubbliche

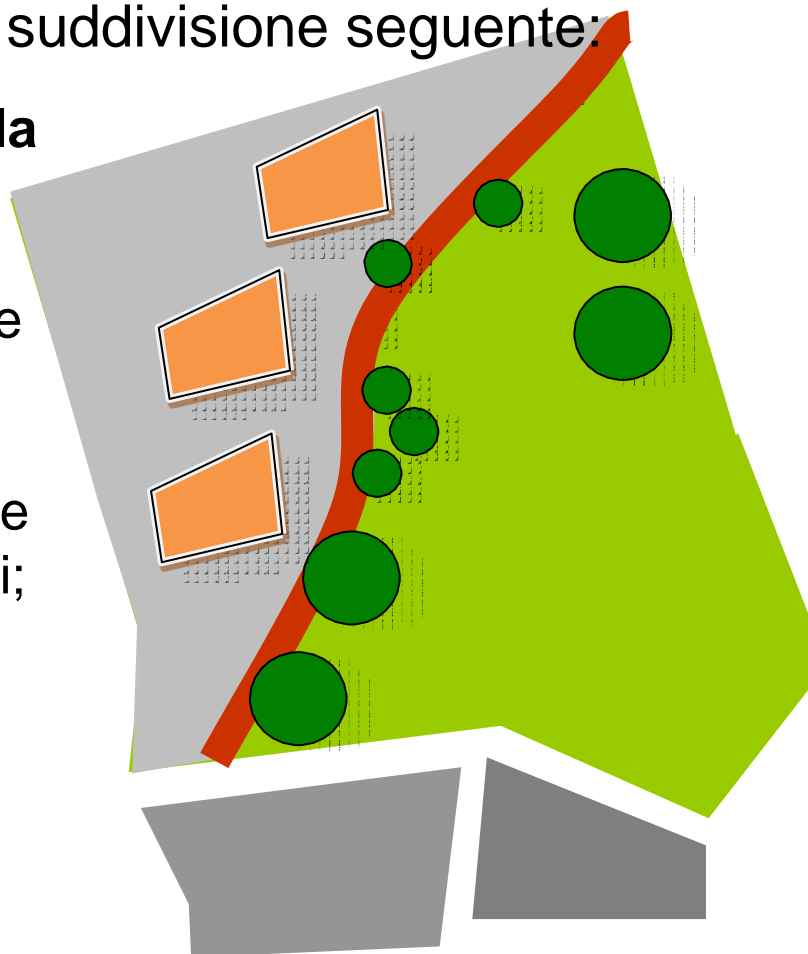


COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CASERTA

La ripartizione funzionale

Gli ambiti territoriali, al fine di perseguire l'interesse pubblico, si caratterizzano per la suddivisione seguente:

Area destinata alla concentrazione delle capacità edificatorie e delle eventuali aree funzionali allo sviluppo sostenibile dei nuovi interventi;



Area destinata alle dotazioni territoriali, i suoli che il soggetto attuatore cede a titolo gratuito all'Amministrazione comunale oltre alle aree comunque dovute a titolo di standard per legge



Ripartizione e ambiti

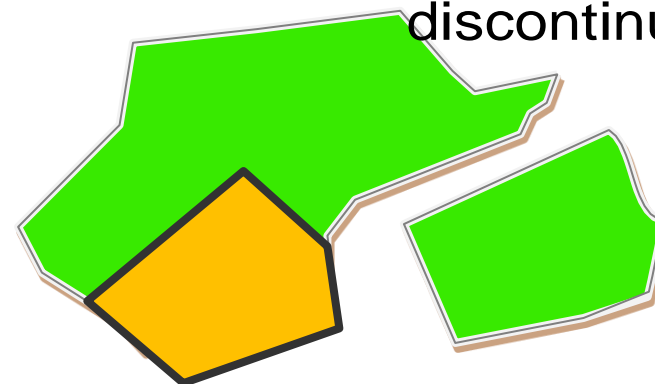
Ambito
continuo



- Per l'**ambito discontinuo**, la ripartizione apre a una maggiore **complessità gestionale**
 - La trasformazione richiede un coordinamento che rende opportuna l'istituzione di **strumenti premiali** per i soggetti attuatori che facilitano la trasformazione

- Le aree in verde sono destinate allo **sviluppo pubblico**, ovvero alle dotazioni territoriali
- Le aree grigie sono **le aree di sviluppo privato**, ovvero di concentrazione delle capacità edificatori

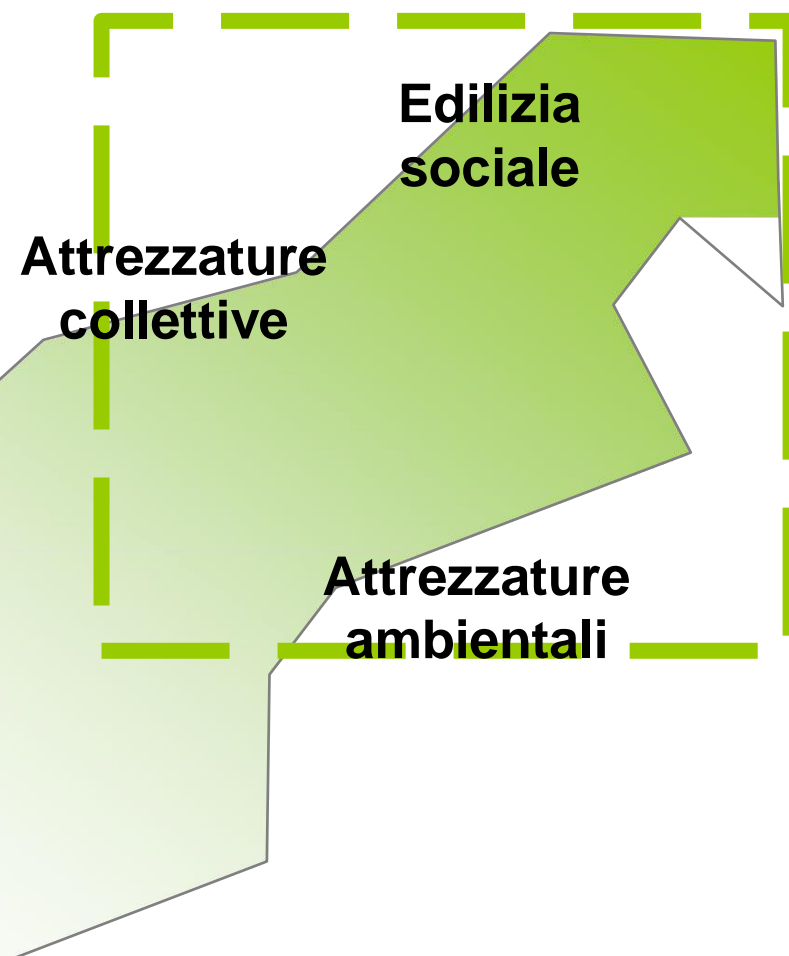
Ambito
discontinuo





Le aree per le dotazioni territoriali

- Le aree acquisite possono essere impiegate per la realizzazione di **tutte le dotazioni territoriali** compresa l'edilizia sociale
 - In Veneto, la legge urbanistica **prevede esplicitamente che le aree acquisite via perequazione** vengano impiegate per la **promozione di interventi di edilizia residenziale pubblica (art. 39 L.r. 11/2004)**
 - La Finanziaria 2008 ha confermato **l'edilizia sociale quale nuovo standard urbanistico (art. 1 c. 258, 259)**





COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CASERTA

Conclusioni

Il “**decreto sviluppo**”, modificando il Codice Civile, ha pienamente legittimato i “diritti edificatori” ed ha riconosciuto la possibilità di trascrivere nei registri immobiliari i contratti inerenti alla loro compravendita. Ciò fornisce una legittimazione sempre più forte all’impiego della perequazione urbanistica nei piani comunali, già previsto da molte leggi regionali – fra cui la **legge n. 16/2004 della Regione Campania** – e soprattutto incoraggiato da diversi pronunciamenti giurisprudenziali, fra cui quello del Consiglio di Stato sul PRG di Roma.

E’ dunque realistico prevedere una ulteriore diffusione della perequazione urbanistica nei piani comunali, tanto più che nel contempo è stato affermato dalla Corte Costituzionale il principio che tutte le espropriazioni debbano essere indennizzate in ragione del **valore venale dei beni espropriati**, come previsto dalla legge 2359/1865, che tendeva ad indennizzare integralmente il sacrificio economico subito dall’espropriato, e la situazione finanziaria dei comuni è in continuo peggioramento.



**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
DELLA PROVINCIA DI CASERTA**

Grazie per l'attenzione

Dott. Per. Ind. Luigi Marandola