



# Provincia di Caserta

SETTORE URBANISTICA

Ai Sig. Sindaci dei Comuni  
della Provincia di Caserta

**OGGETTO:** Limiti di edificabilità nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti e nelle aree prive di destinazione urbanistica.

Premesso che:

- l'art. 4 della L. R. n. 17/82, "*Limiti di edificabilità*" per la parte ancora in vigore, prescrive che nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati si applica, tra l'altro, quanto segue: "*all'esterno dei centri abitati ... l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 per ogni metro quadro di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc/mq. ...*";

- il comma 3° del medesimo articolo 4 stabilisce che: "*Le superfici coperte degli edifici o complessi produttivi non possono superare un ottavo dell'area di proprietà*";

- il comma 2° dell'art. 9 della L. R. n. 15/2005 dispone che: "*il comma 2 dell'art. 4 della legge regionale 20 marzo 1982, n. 17, e successive modificazioni, è così sostituito: Le superfici coperte dei complessi produttivi, all'esterno dei centri abitati definiti ai sensi dell'art. 3, non possono superare un sedicesimo dell'area di proprietà.*";

- il comma 3° dell'art. 9 della L. R. n. 15/2005 stabilisce che: "*Il comma 3 dell'art. 44 della legge regionale 16/2004 è così modificato: Nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici vigenti si applicano, fino all'entrata in vigore del Puc, i limiti di edificabilità di cui alla legge regionale n. 17/82, salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 10. Decorso due anni dall'entrata in vigore della presente legge, nei comuni di cui al presente comma, che non hanno ancora adottato il Puc, il rapporto di copertura previsto dall'art. 4, comma 3, della legge regionale n. 17/82, è determinato in un ventesimo dell'area di proprietà.*";

- il comma 1° dell'art. 9 del D.P.R. 380/2001 prescrive che: "*Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti: ...*

*b) fuori dal perimetro dei centri abitati gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadrato; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.*"

Da quanto sopra premesso, in applicazione del combinato disposto della legislazione nazionale e regionale, consegue che nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati e nelle aree soggette a vincoli espropriativi decaduti (cosiddette zone bianche), all'esterno dei centri abitati, la massima edificazione fondiaria è pari a 0,03 mc/mq., non è applicabile l'indice di fabbricabilità aggiuntivo di 0,07 mc/mq; per gli edifici e complessi produttivi, oltre al predetto limite di edificazione massima pari a 0,03 mc/mq., la superficie coperta non può comunque superare un sedicesimo dell'area di proprietà.

Il limite di superficie coperta, inoltre, si riduce ad ventesimo dell'area di proprietà, decorso il biennio dall'entrata in vigore della L. R. n. 16/2004.

I predetti limiti di edificabilità nelle fattispecie sopra descritte, sono stati totalmente confermati dalla Decisione del Consiglio di Stato Sez. IV, n. 3658 del 28/04/06, con la quale è stata riformata la Sentenza del T.A.R. Campania, Sez. II n. 19604/04 in data 22/12/04.

Ritenuta condivisibile la citata Decisione del Consiglio di Stato, le motivazioni che la sottintendono e l'esegesi ivi contenuta, si invitano le Amministrazioni Comunali alla corretta applicazione dei limiti di edificabilità in narrativa per le aree prive di pianificazione, nelle more dell'entrata in vigore dei P.U.C., e fermo restando la necessaria applicazione di quanto disposto dai commi 2° e 3° dell'art. 38 della L. R. n. 16/04.

af/AF

L'Assessore all'Urbanistica  
Arch. Maria Carmela Caiola