



COMUNE DI LENOLA

DELIBERAZIONE N. 10/2023

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria ed in prima convocazione, in videoconferenza, con modalità mista, ai sensi del "Regolamento per la disciplina delle riprese audiovisive e videoconferenza delle sedute del Consiglio Comunale", approvato con deliberazione di G.C. n. 13 del 20 aprile 2021.

Seduta pubblica

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N° 7 AVENTE PER OGGETTO "DISPOSIZIONI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI " AI SENSI DELL'ART. 5 - Aggiornamento/Sostituzione dell'art.22 delle NTA vigenti approvato con delibera di C.C. n°26 del 2021

L'anno duemilaventitre addì ventitre del mese di Febbraio alle ore 18,00 nella sede comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte vennero convocati a seduta i Consiglieri comunali.

All'appello risultano

S I N D A C O	PRE	ASS			
MAGNAFICO FERNANDO	SI				
C O N S I G L I E R I	PRE	ASS	C O N S I G L I E R I	PRE	ASS
1. GUGLIETTA ALESSIO	SI		7. MARROCCO SANDRO	SI	
2. VERARDI FRANCESCO	SI		8. NICELLI ROBERTO	SI	
3. TRANI BRUNO	SI		9. ANTOGIOVANNI ANDREA	SI	
4. MARROCCO MARTA	SI		10. GUGLIETTA PASQUALINO	SI	
5. SIMONE MAURO	SI		11. IZZI PAOLA		SI
6. GUGLIETTA ANGELO	SI		12. PIETROSANTO CARLO	SI	
			Tot.	12	1

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Massimina De Filippis;

Assume la Presidenza il Consigliere Angelo Guglietta nella sua qualità di Presidente del Consiglio che dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato al posto n. 10 dell'ordine del giorno;

Sono nominati scrutatori i Consiglieri: 1. Marta Marrocco 2. Francesco Verardi 3. Pasqualino Guglietta;

Sono presenti gli Assessori esterni: Severino Marrocco, Giulio Pannozzo, Emilia Marrocco;

Illustra l'argomento il Consigliere Angelo Guglietta;

Uditi gli interventi che registrati su audio cassette e trascritti a mezzo del servizio di stenotipia, sono conservati agli atti del Comune e ancorchè non allegati materialmente al presente atto ne costituiscono parte integrante.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- a) la Regione Lazio con legge n. 7 del 18.07.2017, ha dettato le *"Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"*;
- b) gli obiettivi della legge sono enunciati all'art. 1, comma 1, e risultano essere i seguenti:
 1. promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;
 2. incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;
 3. qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;
 4. aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
 5. favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
 6. promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;
 7. promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane;
- c) la citata legge regionale contiene disposizioni che operano a regime e prevede la possibilità di eseguire *"Interventi Urbanistici"* ed *"Interventi Edilizi"* da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale; in particolare essa prevede:
 - c.1) *"Interventi Urbanistici"*, quelli individuati all'art. 2 - *Programmi di rigenerazione urbana*: essi si attuano attraverso Programmi Integrati di Intervento o di Recupero redatti, in conformità o in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale, secondo le disposizioni ed i procedimenti

amministrativi contenuti nella L.r. n. 22/1997 e dalla Ir. n. 36/1987 nonché dalle disposizioni legislative correlate;

c.2) *"Interventi Edilizi"*, quelli individuati nei seguenti articoli:

art.3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio; art.4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici; art.5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici; art.6 - Interventi diretti: essi si attuano previa acquisizione del relativo titolo abilitativo edilizio, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni del d.p.r. 380/2001;

Rilevato che le pratiche di rigenerazione urbana costituiscono:

- a) un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari;
- b) una opportunità per consentire il superamento della logica delle categorie urbanistiche, così come fin qui utilizzate e per dare spazio a un potenziale diverso approccio basato sul passaggio dalla logica delle destinazioni d'uso ammissibili a quella dell'individuazione di funzioni compatibili o non compatibili con la trasformazione ed orientato a rispondere ad una domanda sociale caratterizzata sempre più da un forte dinamismo e costante mutamento;
- c) la possibilità di procedere ad una rivisitazione degli standard di servizio nonché della modalità di realizzazione, manutenzione e gestione della città, cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza (intesa, ovviamente, non solo in termini abitativi) le funzioni indotte e i servizi necessari, alla luce della complessità dell'economia e della società attuale;

Rilevato, altresì, che gli interventi di rigenerazione urbana consentono di intervenire sulle parti di città in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti, mediante una serie di miglioramenti:

- a) tali da rendere l'edificio esistente: più sicuro; compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici; il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;
- b) finalizzati a limitare l'inquinamento acustico ed a raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi commerciali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, di impianti sportivi e aree verdi, eccetera;

Rilevato inoltre che il comma 7 del citato art. 1 definisce nel seguente modo le porzioni di territorio urbanizzate:

- a) *le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate*
- b) *la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;*
- c) *le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati*

Rilevato ulteriormente che il Comune di Lenola, in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n. 7/2017, con una o più delibere Consiliari, è chiamato ad operare alcune scelte finalizzate all'applicazione della medesima legge regionale ed alla salvaguardia del territorio, con particolare attenzione al recupero dell'edificio esistente ed alla riqualificazione urbanistica degli ambiti territoriali compromessi e carenti di standard urbanistici e di servizi;

Dare atto che ai sensi delle disposizioni della L.R. n. 7/2017 le deliberazioni di cui al punto precedente seguono la procedura di cui all'art. 1 della L.R. 36/1987, ovvero per la loro approvazione trova applicazione il comma 3, mentre per quanto attiene la pubblicazione le modalità previste al comma 2 del citato art. 1.

Considerato

Che l'Amministrazione di Lenola intende avvalersi delle disposizioni dell'articolo 5 - *Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*, della Lr. 7/2017, che dispone:

“(…)

1./ comuni, con deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.

(…)”

Considerato di voler procedere, attraverso la presente Deliberazione, alla **modifica delle N.T.A.** (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G., con lo scopo, di consentire e disciplinare gli interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 7/2017, (*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*);

Che il suddetto recepimento va effettuato attraverso l'introduzione di apposito articolo alle NTA del PRG.

Che al fine di poter attuare le disposizioni previste dall'articolo 5 della L.R.7/2017 ovvero permettere l'ammissibilità di *Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*, è necessario introdurre nelle NTA l'art. 22 (*in sostituzione dell'attuale art.22*),” (**Allegato B art 5**) - *Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 delle Ir. n. 7/2017*” come di seguito riportato:

Art. 22 - Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 delle L.R. n. 7/2017	
Comma	Testo
Co.1	Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti a) e b) di seguito riportati: <i>a. aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;</i> <i>b. favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;</i>
Co.2	Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nelle "porzioni di territorio urbanizzate come indicate al comma 7 dell'articolo 1 della L.R. 7/2017" e precisamente nelle porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953., Sono definite porzioni di territorio urbanizzate: <ul style="list-style-type: none"> - <i>le porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 28 marzo 2000, n° 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;</i> - <i>la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;</i> - <i>le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;</i> Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è possibile realizzare interventi di ampliamento del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.
Co.3	Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.

Co.4	Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 "purché ricadenti in porzioni di territorio urbanizzato ex art 1 comma 7 della l.r.7/2017 così come riportate nel successivo comma 15".
Co.5	Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano: <i>a. in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;</i> <i>b. nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;</i> <i>c. nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001.</i>
Co.6	Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (<i>Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia</i>) nonché dalla L.R. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (<i>Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici</i>).
Co.7	Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.
Co.8	Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 5, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della L.R. 7/2017 riportate dal comma 16 al comma 21 di questo articolo.
Co.9	Il Comune di Lenola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 8749 del 24.10.1995;
Co.10	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
Co.11	Le disposizioni del presente articolo non si applicano: <i>a. nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</i> <i>b. nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni";</i> In conformità con quanto indicato al comma 3 dell'articolo 5 della L.R. 7/2017 - Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E, purché ricadenti in porzioni di territorio urbanizzato ex art 1 comma 7 della l.r.7/2017 così come riportate nel successivo comma 15 , di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
Co.12	Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi di cui al comma 1 - Tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla circolare Regionale approvata con Delibera di Giunta regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.
Co.13	Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (<i>Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137</i>) e s.m.i., gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n.31 (<i>Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata</i>).
Co. 14	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.

Co.15	<p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>a. gli interventi dal presente articolo consentono di ampliare gli edifici a destinazione d'uso residenziale di un massimo del 20% della superficie o della volumetria esistente fino ad un massimo di 70 metri quadri. La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni), e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio";</p> <p>b. gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della L.R. 6/2008 per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato;</p> <p>c. le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale;</p> <p>d. la premialità consentita nel comma 1 che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità compresa nell'edificio stesso;</p> <p>e. è consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici;</p> <p>f. in merito all'applicazione degli interventi di questo articolo nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68, E del PRG, è condizione sufficiente e necessaria che l'edificio ricada nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7, a prescindere dalla classificazione di paesaggio del PTPR.</p> <p>Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 28 marzo 2000, n° 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate; - la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici; - le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;
Co.16	<p>Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.</p>
Co.17	<p>Il Comune di LENOLA alla data di approvazione della presente delibera ha una popolazione inferiore a 40 mila abitanti (4108) la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici.</p> <p>In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R.380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.</p>
Co.18	<p>L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione.</p>

Co.19	Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del D.P.R. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.
Co.20	<p>a) Per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;</p> <p>b) Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,20 ovvero volume = superficie x 3,20. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.</p> <p>c) Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda.</p> <p>d) Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.</p>

Visti e richiamati i contenuti:

- a) del Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 8749 24/10/1995 ;
- b) del PTPR -Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2;
- c) della delibera di Consiglio Comunale n. 26/2021;
- d) il verbale n. 19 redatto dalla Commissione Urbanistica tenutasi in data 15.02.2023;

Visti altresì:

- lo Statuto comunale;
- la legge n. 1150/1942;
- il DM n. 1444/1968;
- la legge n. 241/1990;
- il D.lgs. n. 267/2000;
- il DPR n. 380/2001;
- la legge regionale n. 36/1987;
- la legge regionale n. 29/1997;
- la legge regionale n. 33/1999;
- la legge regionale n. 38/1999,
- la legge regionale n. 7/2017 e la relativa Circolare di cui alla DGR n. 867/2017;

Acquisito il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile Tecnica ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000;

Tutto ciò richiamato e premesso,

Con voti unanimi favorevoli resi per appello nominale

DELIBERA

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e devono qui intendersi integralmente riportate e trascritte;

1) Di modificare, al fine del recepimento dell'articolo 5 della L.R.7/2017 "Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici" le NTA della Variante Generale al PRG, attraverso l'introduzione dell'art. 22" *(in sostituzione dell'attuale art.22),*" **(Allegato B art 5)- Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 delle Ir. n. 7/2017"**, nel seguente modo

Art. 22 - Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 delle L.R. n. 7/2017	
Comma	Testo
Co.1	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti a) e b) di seguito riportati:</p> <p><i>a. aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;</i></p> <p><i>b. favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;</i></p>
Co.2	<p>Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nelle "porzioni di territorio urbanizzate come indicate al comma 7 dell'articolo 1 della L.R. 7/2017" e precisamente nelle porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953,.</p> <p>Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>le porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 28 marzo 2000, n° 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;</i> - <i>la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;</i> - <i>le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;</i> <p>Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è possibile realizzare interventi di ampliamento del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.</p>
Co.3	<p>Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.</p>
Co.4	<p>Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 "purché ricadenti in porzioni di territorio urbanizzato ex art 1 comma 7 della l.r.7/2017 così come riportate nel successivo comma 15".</p>
Co.5	<p>Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:</p> <p><i>a. in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;</i></p> <p><i>b. nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;</i></p> <p><i>c. nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001.</i></p>

Co.6	Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (<i>Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia</i>) nonché dalla L.R. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (<i>Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici</i>).
Co.7	Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.
Co.8	Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 5, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della L.R. 7/2017 riportate dal comma 16 al comma 21 di questo articolo.
Co.9	Il Comune di Lenola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 8749 del 24.10.1995.
Co.10	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
Co.11	Le disposizioni del presente articolo non si applicano: <i>a. nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</i> <i>b. nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni";</i> In conformità con quanto indicato al comma 3 dell'articolo 5 della L.R. 7/2017 - Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee e, purché ricadenti in porzioni di territorio urbanizzato ex art 1 comma 7 della l.r.7/2017 così come riportate nel successivo comma 15 , di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
Co.12	Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi di cui al comma 1 - Tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla circolare Regionale approvata con Delibera di Giunta regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.
Co.13	Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (<i>Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137</i>) e s.m.i., gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n.31 (<i>Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata</i>).
Co. 14	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.

Co.15	<p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>a. gli interventi dal presente articolo consentono di ampliare gli edifici a destinazione d'uso residenziale di un massimo del 20% della superficie o della volumetria esistente fino ad un massimo di 70 metri quadri. La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni), e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio";</p> <p>b. gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della L.R. 6/2008 per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato;</p> <p>c. le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale;</p> <p>d. la premialità consentita nel comma 1 che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità compresa nell'edificio stesso;</p> <p>e. è consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici;</p> <p>f. in merito all'applicazione degli interventi di questo articolo nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68, E del PRG, è condizione sufficiente e necessaria che l'edificio ricada nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7, a prescindere dalla classificazione di paesaggio del PTPR.</p> <p>Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 28 marzo 2000, n° 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate; - la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici; - le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;
Co.16	<p>Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.</p>
Co.17	<p>Il Comune di LENOLA alla data di approvazione della presente delibera ha una popolazione inferiore a 40 mila abitanti (4108) la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici.</p> <p>In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R.380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.</p>
Co.18	<p>L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione.</p>

Co.19	Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del D.P.R. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.
Co.20	<p>a) Per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;</p> <p>b) Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,20 ovvero volume = superficie x 3,20. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.</p> <p>c) Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda.</p> <p>d) Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.</p>

2) Di stabilire che, a far data dall'approvazione del presente atto e fino all'assunzione del provvedimento finale di approvazione previsto dall'art. 1, comma 3, della Lr n. 36/1987 si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del dpr n. 380/2001 e **quindi rimane inalterata la vigenza dell'attuale formulazione dell'art.22;**

3) Di specificare che, la popolazione residente alla data di approvazione della predetta Lr. 7/2017 non supera i 40.000 abitanti (4108).

La definizione degli abitanti è riferita all'applicazione dell'art. 8, comma 1 inerente alla cessione all'Amministrazione di aree per gli standard urbanistici o la loro monetizzazione.

4) Di dare mandato al Responsabile dell'Area Tecnica nell'ambito della propria competenza, di adottare ogni atto connesso e conseguente necessario a dare attuazione alla presente deliberazione, ovvero applicare il comma 2 dell'art. 1 della Lr 36/1987 per la pubblicazione e gli adempimenti seguenti;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con successiva e separata votazione unanime favorevole con voti resi per appello nominale

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, ultimo comma, del T.U. n. 267/2000.

Letto e approvato

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.to ANGELO GUGLIETTA

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to MASSIMINA DE FILIPPIS

Per copia conforme ad uso amministrativo

Lì, 23/02/2023



IL SEGRETARIO COMUNALE
MASSIMINA DE FILIPPIS

Firmato digitalmente da
Massimina De Filippis

CN = De Filippis Massimina
C = IT

Si certifica che la presente deliberazione sarà pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.

Lì, 23/02/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MASSIMINA DE FILIPPIS

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124, comma 1 d.lgs 18.08.2000 n. 267 è pubblicata all'albo pretorio n. reg. 346
dal 12 APR. 2023 al 27 APR. 2023

L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE
F.to IMMACOLATA FASOLO

Esecutiva ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. n. 267 del 18.8.2000

Lì, 23/02/2023

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to MASSIMINA DE FILIPPIS

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica ex art. 49 D.Lgs. 267/2000:

Lì, 23/02/2023

IL RESPONSABILE
F.to PIETRO D'ORAZIO

Si esprime parere di regolarità contabile ex art. 49 D.Lgs. 267/2000:

Lì,

IL RESPONSABILE

Si esprime parere di conformità ex art. 97 D.Lgs. 267/2000

Lì,

IL RESPONSABILE