

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria ed in prima convocazione

Seduta pubblica

OGGETTO: RIGENERAZIONE URBANA L.R. 7/2017 Art. 4 - Recepimento Osservazioni Regione Lazio - Approvazione. INTEGRAZIONE ALLE NTA DEL PRG VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 3 DELLA L.R. N.36/1987 PER RECEPIMENTO PREVISIONI NORMATIVE DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.07.2017 RECANTE "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO". ASPETTI GENERALI ED ATTUAZIONE DELL'ART. 4 DISPOSIZIONI PER "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI".

L'anno duemilaventuno addì diciassette del mese di giugno alle ore 18,30 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	

-Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa Maria Pia Fiore;

-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. 5 dell'ordine del giorno;

-Esce dall'aula il Consigliere Mauro Simone;

-Sono nominati scrutatori i Consiglieri: 1. Roberto Nicelli 2. Andrea Antogiovanni;

-Sono presenti gli Assessori esterni: Severino Marrocco, Giulio Pannozzo, Franca Mastrobattista e Emilia Marrocco;

Illustra l'argomento il Presidente 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 il Comune di Lenola è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. **8749 del 24/10/1995**;

VISTA la Legge Regionale del Lazio 18.07.2017 n.7 avente ad oggetto "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";

RILEVATO che la suddetta Legge Regionale ha introdotto disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio, disciplinando diverse tipologie di intervento sui territori;

CONSIDERATO che le predette disposizioni richiedono che i Comuni provvedano, a loro volta e con l'assunzione di propri provvedimenti, alla corretta applicazione della legge medesima e alla specifica disciplina delle diverse tipologie di intervento, individuando gli ambiti di applicazione e le modalità di intervento;

RILEVATO che gli obiettivi della Legge Regionale sopra citata 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;

CONSIDERATO che la citata legge regionale prevede la possibilità di eseguire "interventi urbanistici di tipo complesso" ed "interventi edilizi" quali:

1. "interventi urbanistici di tipo complesso" individuati all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana) della legge regionale: 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 dettati dalla l.r. n. 22/97 e dalla l.r. n. 36/87 nonché dalle disposizioni legislative correlate;

2. "interventi edilizi", quelli individuati dall'art. 3 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio), dall'art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici), dall'art. 5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) e dall'art. 6 (Interventi diretti): essi si attuano previa acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio o, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni del d.p.r. n. 380/2001;

DATO ATTO, come disposto dall'art. 1 - comma 2 - della l.r. n. 7/2017 e con le precisazioni e chiarimenti di cui al punto 1 della Circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017, che gli interventi previsti dalla l.r. n. 7/2017:

sono consentiti esclusivamente:

- nelle porzioni di territorio urbanizzate, come definite dall'art. 1 - comma 7 - della medesima l.r. n. 7/2017, di seguito definite:

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;

- su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero per i quali intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria con le modalità di cui all'art. 6 della l.r. n. 1 su edifici legittimamente realizzati per i quali - tuttavia - risulti ancora in corso di efficacia un titolo abilitativo edilizio per il quale non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori ai sensi del d.p.r. n. 380/2001: in tale ipotesi gli interventi previsti dalla l.r. n. 7/2017 sono assentibili mediante variante ai titoli abilitativi edilizi rilasciati ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 ed i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento di cui alla l.r. n. 7/2017 devono essere quelli dell'edificio esistente e non quelli, eventualmente differenti, derivanti dal titolo abilitativo in essere;

non sono consentiti:

- nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;

- nelle aree naturali protette (ossia nella parte del territorio comunale ricadente entro il perimetro del "Parco Regionale dei Monti Aurunci e degli Ausoni"), ad esclusione delle zone individuate dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) come "Paesaggio degli insediamenti urbani" ed a condizione che gli interventi da realizzare non contrastino con la normativa prevista nel piano di assetto del Parco approvato ovvero con la normativa di salvaguardia di cui alla l.r. n. 29/1997 in forza della quale, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani", la legge regionale n. 7/2017 si applica con le modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 8 della l.r. n. 29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal P.R.G. per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;

- nelle zone agricole (zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani" e come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" (zone urbanizzate) e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. n. 22/1997, con l'ulteriore precisazione che nelle medesime "zone omogenee E" sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 6 della l.r. n.7/2017 (Interventi diretti) per i quali, tuttavia, sussiste l'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso in essere dell'edificio, legittimo o legittimato, sul quale si interviene;

Gli interventi previsti dovranno essere realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale e, per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, gli interventi di cui alla legge regionale in argomento sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del menzionato d.lgs. n. 42/2004, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al d.p.r. n. 31/2017 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata);

ATTESO che:

- **l'art. 2 della l.r. n. 7/2017** (Programmi di rigenerazione urbana) stabilisce che le Amministrazioni comunali individuino all'interno delle porzioni di territorio urbanizzato gli ambiti ove consentire interventi di natura urbanistica, esaminando e valutando specifici "programmi di rigenerazione urbana" costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio economici volti a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado e il recupero e la riqualificazione di ambiti, complessi edilizi ed edifici dismessi o inutilizzati;
- **l'art. 3 della l.r. n. 7/2017** (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio) consente, in determinati ambiti territoriali individuati dal Consiglio comunale con deliberazioni da approvare ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/1987, sia per iniziativa pubblica che privata, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche con cambio delle destinazioni d'uso, con il riconoscimento di premialità volumetrica o di superficie lorda rispetto a quelle preesistenti nella misura massima **del 30%**. Tali disposizioni non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R.;
- **l'art. 4 della l.r. n. 7/2017** (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) prevede che i comuni, con apposita deliberazione di Consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987, possono inserire nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. n. 380/2001, l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. n. 380/2001 con esclusione di quella rurale. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R. e nelle zone omogenee "D" di cui al D.M. n. 1444/1968 possono essere limitati gli interventi previsti dal presente articolo; sono escluse le medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24 comma 1 lettera "c" della Legge Regionale n. 33/99;
- **l'art. 5 della l.r. n. 7/2017** (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) prevede che i comuni, con deliberazione di Consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1 comma 3 della L.R. n. 36/1987, possono inserire nei propri strumenti urbanistici generali vigenti la possibilità di 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**, con esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R.; tali interventi sono consentiti negli edifici a destinazione residenziale ricadenti in zona agricola;

- **l'art. 6 della l.r. n. 7/2017** (Interventi diretti) consente sempre, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incrementi fino al 20% della volumetria o delle superficie lorda esistente, ad eccezione degli **edifici produttivi** per i quali l'incremento massimo consentito **non può superare il 10 %** della superficie coperta. Sono consentiti cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni previste dal P.R.G. vigente nonché all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23 ter del d.p.r. n. 380/2001. **Tali disposizioni non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R., così come il cambio di destinazione d'uso non è consentito nelle zone omogenee agricole "E";**

- **l'art. 7 della l.r. n. 7/2017** (Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato) stabilisce che per gli interventi previsti dalla Legge n. 7/2017 sia consentita la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici, attraverso l'acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. n. 380/2001 come recepito dall'art. 1 ter della l.r. n. 36/87;

- **l'art. 8 della l.r. n. 7/2017** (Dotazioni territoriali e disposizioni comuni) stabilisce altresì condizioni circa l'applicazione ed attuazione della citata Legge Regionale n. 7/2017;

EVIDENZIATO che le aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 2 della l.r. n. 7/2017 nelle porzioni di territorio urbanizzate, così come definite all'art.1 della citata legge, comma 7, sono consentiti, su proposta dei privati ed anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici, programmi di rigenerazione urbana da attuarsi attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla l.r. 22/1997;

ATTESO che in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli **artt. 3, 4 e 5** della l.r. n. 7/2017 il Comune, con una o più deliberazioni del Consiglio Comunale, è chiamato ad operare alcune scelte finalizzate all'applicazione della medesima legge regionale ed alla salvaguardia del territorio, con particolare attenzione al recupero dell'edificato esistente ed alla riqualificazione urbanistica degli ambiti territoriali compromessi e carenti di standard urbanistici e di servizi;

RITENUTO importante ed utile esplicitare gli aspetti generali della legge regionale in argomento, che il comune di Lenola intende recepire integralmente, al fine di favorire la massima divulgazione delle opportunità che essa offre;

ATTESA la propria competenza, ai sensi dell'art. 42 del decreto legislativo n. 267/2000;

TENUTO CONTO che il presente atto non prevede impegno di spesa;

RITENUTO, con riferimento alle disposizioni dell'art. 12 – comma 1 – del d.p.r. n. 380/2001, che in relazione all'applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato la pianificazione comunale debba dare precise indicazioni specificando le ipotesi in cui è possibile ricorrere a tale istituto e ciò anche al fine di dare attuazione alle previsioni della l.r. n. 7/2017.

RITENUTO, di dover provvedere in merito;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 28.05.2019;

VISTO il Verbale della Commissione Consiliare Permanente D (LL.PP.-Urbanistica-Edilizia Privata- usi Civici- Assetto e/o gestione territorio- Demanio- Edilizia Scolastica- Patrimonio) n. 4 del 24.05.2019 con espresso parere favorevole;

VISTO il Verbale della Commissione Consiliare Permanente D (LL.PP.-Urbanistica-Edilizia Privata- usi Civici- Assetto e/o gestione territorio- Demanio- Edilizia Scolastica- Patrimonio) n. 5 del 17.06.2019 con il quale la Commissione esprime il parere favorevole precisando che "per i Cambi di destinazione d'uso degli edifici anche in presenza di insediamenti storici è prevista la demolizione e ricostruzione fedele al preesistente";

VISTO che con nota prot. n. 8750 del 10.12.2019 acquisita al Registro Ufficiale con il protocollo n. 1014620 del 12.12.2020, l'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle disposizioni della L.R. 7/2017, ha trasmesso alla Regione Lazio la Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 02.07.2019 inerente l'oggetto e l'attestazione a firma del Segretario Comunale della pubblicazione della DCC

n.18 del 02.07.2019 e contestuale certificazione di assenza delle osservazioni che di fatto non sono pervenute;

VISTA la Sentenza n. 240/2020 della Corte Costituzionale pubblicata in G.U. il 18.11.2020 in merito al giudizio per conflitto di attribuzione tra Enti con la quale *“dichiara che non spettava alla Regione Lazio e, per essa, al Consiglio Regionale approvare la deliberazione 2 agosto 2019, n. 5 (Piano Territoriale Paesistico Regionale – PTPR), e annulla, per l’effetto, la suddetta deliberazione e la nota della Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica della Regione Lazio del 20 febbraio 2020, prot. 0153503”*.

CONSIDERATO che il Comune di Lenola ha inteso con la delibera di DCC n. 18 del 02.07.2019 dare attuazione alle disposizioni di cui all’art. 4 della L.R. 7/2017 attraverso l’introduzione nelle NTA del vigente PRG di un apposito articolo: *“Art. 21 Rigenerazione urbana art. 4 L.R. n. 7/2017 (Cambio di destinazione d’uso degli edifici)”*;

CONSIDERATO che con ulteriore nota prot. 473 del 18.01.2021, il Comune di Lenola (Area tecnico Urbanistica) ha ritrasmesso tutta la documentazione sollecitando la Regione Lazio per una risposta nel merito in rispetto della L.R. 36/1987 e della L.R. n. 7/2017;

RITENUTO di prendere atto della nota pervenuta dalla Regione Lazio assunta al prot. 2778 del 26.03.2021 con le relative osservazioni ai sensi dell’art. 1 della L.R. 36/1987;

VISTI i Verbali della Commissione Consiliare Permanente D (LL.PP.-Urbanistica-Edilizia Privata-usi Civici - Assetto e/o gestione territorio- Demanio- Edilizia Scolastica- Patrimonio) n. 9 del 06.04.2021 e n. 10 del 13.04.2021 con il quale la Commissione ha preso atto delle osservazioni pervenute dalla Regione Lazio ai sensi dell’art. 1 della L.R. 36/1987;

VISTA la richiesta del Comune di Lenola prot. 4686 del 20.05.2021 alla Regione Lazio - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo e Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana riservata solo per i Comuni per la verifica del recepimento delle osservazioni e di conseguenza dei rispettivi adeguamenti e collaborazione ricevuta in Videoconferenza il 27 maggio 2021 (causa emergenza sanitaria nazionale per Covid 19) per gli ulteriori chiarimenti e approfondimenti;

VISTA la DCR (Delibera di Consiglio Regionale del Lazio) n. 5 del 21 aprile 2021 inerente il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2;

VISTI e richiamati i contenuti :

- a) del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 8749 del 24/10/1995 e della relativa zonizzazione;
- b) del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) Ambito n. 13, approvato con l. r. n. 24/98 e s.m.i.;
- c) del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) , adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell’art. 21, 22, 23 della citata legge regionale sul paesaggio n. 24/98;
- d) della l.r. n. 29 del 06 ottobre 1997, istitutiva del Parco Regionale dei Monti Aurunci , e del relativo Piano di Assetto adottato nel 2005, non ancora approvato;
- e) della l.r. n. 21 del 04 dicembre 2008 , istitutiva del Parco Regionale dei Monti Ausoni e del Lago di Fondi , e del relativo Piano di Assetto adottato nel 2005, non ancora approvato;

VISTI

- la l.r. n. 7 del 18 luglio 2017;
- il vigente PRG;
- la l.r. n. 36/1987 e ss.mm.ii.;
- il d.p.r. n. 380/201 e ss.mm.ii.;
- il T.U. delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, approvato con d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.,
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento del Consiglio comunale;

- i pareri favorevoli espressi ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 18 agosto 2000, n.267 ess.mm.ii., all'art. 49, co. 1, e all'art. 151, co. 4;

con votazione dal seguente esito,

All'unanimità;

DELIBERA

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto,

Di Stabilire che alle NTA (allo stato attuale sono venti articoli) del vigente PRG viene aggiunto con riferimento al cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui all'art. 4 , della legge regionale n. 7/2017 la norma seguente, **integrata delle osservazioni pervenute dalla Regione Lazio ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987 (evidenziate in grassetto), di cui alla nota assunta al prot. 2778 del 26.03.2021:**

Art. 21 – Rigenerazione urbana art. 4 L.R. n. 7/2017 *(Cambio di destinazione d'uso degli edifici)*

Per l'intero territorio comunale è applicabile il cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui all'art.4, L.R. n. 7/2017, con le seguenti finalità di cui alla L.R. n.7/2017 da perseguire e modalità:

Riqualificare il patrimonio edilizio esistente nel contesto urbano, favorire il recupero delle periferie, gli ambiti degradati, recuperare gli edifici dismessi, migliorare le condizioni abitative sociali, ambientali attraverso l'utilizzazione di strutture e materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale, oltre che favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente:

1) Di dare atto che è prevista l'ammissibilità, ai sensi dell'art.4 della l.r. n. 7/2017, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, **“di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq”**, con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali individuate all'art. 23 ter del sopra citato d.p.r. **“con esclusione di quella rurale”**:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico - ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;

Gli interventi previsti dall'art. 4 della L.R. n. 7/2017 sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate così come definite dal comma 7 dell'articolo 1 della medesima legge, ossia :

“Sono definite 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 produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;*
- b) *la parte di territori 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 ancorchè non realizzati;*

Gli interventi previsti dal presente art. 21 non possono trovare applicazione come disposto nel comma 2 dell'articolo 1 della L.R. n. 7/2017:

Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre, 2004, n.12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche. Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano :

1) -Alinea modificata dall'articolo 17, comma 93, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017,n.)

- a) nelle aree sottoposte a vincolo di in edificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;*
- 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;*
- c) nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Nome in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6.*

2) Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso agricola e/o rurale in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99;

3) Gli interventi di cui al presente articolo 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 ss.mm.ii. e con l'esclusione della possibilità di apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, co. 1, lettere b) e c) della l.r. 33/1999;

4) Gli interventi di cui al presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione;

5) Sono consentiti, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del d.p.r. n. 380/2001 “con esclusione di quella rurale”, anche se in presenza di insediamenti urbani storici del PTPR, interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23 ter del d.p.r. 380/2001 **a) residenziale, a-bis) turistico-ricettiva, produttiva e direzionale; commerciale; rurale per ognuna delle zone omogenee del piano regolatore all'interno delle seguenti zone:**

- Zona A – Centro Storico Conservazione e Risanamento (art.4 delle NTA del vigente PRG);
- Zona B – Completamento (art. 5,6 e 7 delle NTA del vigente PRG);
- Zona C – Espansione (art. 8, 9, 10, 11 e 12 delle NTA del vigente PRG);
- Zona – Camping (art.13 delle NTA del vigente PRG);

- Zona D – Insediamenti Produttivi (art.14 delle NTA del vigente PRG);
- Zona E – Territorio Agricolo (art.15 delle NTA del vigente PRG);

limitatamente alle aree urbanizzate e individuate dal PTPR come “Paesaggio degli insediamenti urbani” e “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”;

- Zona F - Servizi generali (art.16 delle NTA del vigente PRG),

limitatamente alle parti di territorio in cui risulti decaduto, ai sensi dell’art. 9 – comma 2 – del d.p.r. n. 327/2001, l’eventuale vincolo preordinato all’esproprio;

- **Come da comma 2 dell’art. 23 –ter del d.p.r. 380/2001 la destinazione d’uso o dell’unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all’articolo 9-bis del D.P.R. 380/2001, comma 1-bis (comma sostituito dall’art. 10 , comma 1, lettera m), della legge n. 120 del 2020);**

- **Come da comma 3 dell’art. 23-ter del d.p.r. 380/2001 si evince nell’ultimo periodo quanto segue:**

“Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d’uso all’interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito”;

- 6) Ai fini dell’applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d’uso originaria che si rileva è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell’intervento edilizio su cui si opera. In alternativa, per immobili realizzati anteriormente alla emanazione della legge n. 765/1967 e nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d’uso originaria è quella risultante dai dati catastali anteriori alla data del 31.08.1967. **Si richiama il contenuto del comma 9 bis del D.P.R. 380/2001 “Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili”:**

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d’ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono chiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull’autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia (comma aggiunto dall’art. 10 comm1, lettera d), della legge n. 120 del 2020)

- 7) Non è consentito il cambio di destinazione d’uso per gli edifici aventi destinazione d’uso agricola e/o rurale in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99;

- 8) Di dare atto del Verbale Commissione Consiliare Permanente D (LL.PP.-Urbanistica- Edilizia Privata- Usi Civici- Assetto e/o Gestione Territorio – Demanio- Edilizia scolastica –Patrimonio) n. 5 del 17.06.2019 con il quale la Commissione esprime il parere favorevole precisando che “per i

Cambi di destinazione d'uso degli edifici anche in presenza di insediamenti storici è prevista la demolizione e ricostruzione fedele al preesistente”-

8 Bis) In particolare, in relazione al comma 8 ma più in generale per tutti gli interventi riconducibili al presente articolo 21 si fa presente che egli stessi devono essere realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica vigenti, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dell'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata):

9) Ai fini dell'applicazione dell'art. 4 della L.R. 7/2017 si tiene conto di quanto previsto dall'art. 8 (dotazioni territoriali e disposizioni comuni) della medesima legge, e precisamente dei seguenti contenuti dell'articolo 8 (commi 1-2-10) che fanno riferimento al suddetto articolo 4 della L.R. 7/2017:

1. Gli interventi di cui agli articoli 3,4, 6 e 7 (L.R. 7/2017) , nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dell'incremento volumetrico o del cambio della destinazione d'uso degli immobili, 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. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore ai 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere aq titolo di standard sia inferiore a 1000 mq , gli standard dovuti possono essere monetizzati. Nel comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti 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. 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 standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale;

2. L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3,4, 6 e 7 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 , nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche;

10. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3,4 e 6 determinano automaticamente la modifica alla destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge (L.R. 7/2017), i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.

Disposizioni finali

Di dare atto che, ai sensi della l.r. n. 7/2017, l'approvazione del presente atto avviene ai sensi dell'art. 1, comma 3, della l.r. n. 36/87;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con separata votazione dall'esito identico;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile;

- di procedere alla pubblicazione del presente provvedimento per giorni 30, dando atto che è possibile presentare eventuali opposizioni e/o osservazioni nei successivi 30 giorni, e di trasmettere la presente deliberazione alla Regione Lazio nell'ambito del procedimento di cui all'art. 1, comma 3, della legge regionale 36/87 al fine di consentire eventuali osservazioni.

Letto e approvato

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.to ANGELO GUGLIETTA

IL SEGRETARIO CAPO

F.to MARIA PIA FIORE

Per copia conforme ad uso amministrativo

Lì, 17/06/2021

IL SEGRETARIO CAPO

MARIA PIA FIORE



Si certifica che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune n.reg. 572 dal 08 LUG 2021 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Lì, 08 LUG 2021

IL SEGRETARIO CAPO

F.to MARIA PIA FIORE

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

Lì, 17/06/2021

IL SEGRETARIO CAPO

F.to MARIA PIA FIORE

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

Lì, 14/06/2021

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