



## Verbale di deliberazione COPIA del Consiglio Comunale

## Seduta Straordinaria - Prima convocazione

<b>REGISTRO N. 64</b> <b>Data 11-12-2020</b>	OGGETTO: Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio" artt. 4, 5 e 6 Legge Regionale 14 agosto 2017 n. 9 art. 17, commi 33 e 34. Disposizioni attuative di competenza comunale approvazione variante alle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/87 per l'applicazione degli articoli 4 e 5 della L.R. n. 7/2017. Recepimento delle osservazioni e dei rilievi della Regione Lazio di cui alle note protocollo n. 44228 del 17.12.2019 e protocollo 17056 del 04.06.2020Recepimento delle osservazioni e dei rilievi regionali. Approvazione.
---	--

L'anno duemila venti il giorno undici del mese di dicembre alle ore 13:30, si è riunito nella Residenza Municipale il Consiglio Comunale in adunanza Pubblica, previa trasmissione degli inviti a tutti i Signori Consiglieri, notificati nei termini di legge.

Procedutosi all'appello nominale, risultano:

	Presente/Assente
Tondinelli Armando	P
Di Felice Umberto	A
Iodice Michele	P
Picone Enzo	P
Carboni Natascia	P
Marcantoni Fabrizio	A
Prencipe Libera	P
Calpicchi Massimo	A
Nesi Nadia Alice	A
Tellaroli Marco	P
Persiano Alessandro	P
Mauro Donato	P
Gentili Claudio	A
Mango Chiara	A
Mo Giulia	P
Silla Sabrina	A
Fiori Silvia	P

Partecipa Il Segretario Generale Dr.ssa Pamela Teresa Costantini con funzioni di assistenza giuridico amministrativa ai sensi dell'art. 97 c.2 del T.U.E.E.LL. n° 267/2000.

Constatato il numero legale degli intervenuti assume la presidenza Enzo Picone nella qualità di Presidente che introduce l'oggetto inscritto all'ordine del giorno.

**OGGETTO: Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio" artt. 4, 5 e 6 Legge Regionale 14 agosto 2017 n. 9 art. 17, commi 33 e 34. Disposizioni attuative di competenza comunale approvazione variante alle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/87 per l'applicazione degli articoli 4 e 5 della L.R. n. 7/2017. Recepimento delle osservazioni e dei rilievi della Regione Lazio di cui alle note protocollo n. 44228 del 17.12.2019 e protocollo 17056 del 04.06.2020Recepimento delle osservazioni e dei rilievi regionali. Approvazione.**

Seduta del Consiglio Comunale del 11 dicembre 2020 ore 13:30;

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio Comunale Enzo Picone;

Verbalizza il Segretario Generale Dott.ssa Pamela Teresa Costantini;

Il Segretario Generale effettua l'appello nominale;

Risultano presenti n. 10 (dieci) consiglieri;

Risultano assenti i Consiglieri Comunali: Di Felice Umberto, Marcantoni Fabrizio, Calpicchi Massimo, Nesi Nadia Alice, Gentili Claudio, Mango Chiara e Silla Sabrina;

Risulta presente il Vice Sindaco Luca Testini e l'Assessore Alessandro D'Achille;

Alle ore 1347 entra il Consigliere Di Felice;

Risultano presenti n. 11 (undici) consiglieri;

Il Presidente passa alla discussione del punto 3 all'Ordine del Giorno avente ad oggetto: "Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio" artt. 4, 5 e 6 Legge Regionale 14 agosto 2017 n. 9 art. 17, commi 33 e 34. Disposizioni attuative di competenza comunale approvazione variante alle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/87 per l'applicazione degli articoli 4 e 5 della L.R. n. 7/2017. Recepimento delle osservazioni e dei rilievi della Regione Lazio di cui alle note protocollo n. 44228 del 17.12.2019 e protocollo 17056 del 04.06.2020 Recepimento delle osservazioni e dei rilievi regionali. Approvazione".

Relaziona l'Assessore D'Achille Alessandro;

Intervengono i Consiglieri Tellaroli, Persiano e Mauro;

Risponde l'Assessore D'Achille Alessandro;

Il Presidente passa alla votazione in forma palese della proposta al punto 3 all'Ordine del Giorno avente ad oggetto: "Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio" artt. 4, 5 e 6 Legge Regionale 14 agosto 2017 n. 9 art. 17, commi 33 e 34. Disposizioni attuative di competenza comunale approvazione variante alle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/87 per l'applicazione degli articoli 4 e 5 della L.R. n. 7/2017.

Recepimento delle osservazioni e dei rilievi della Regione Lazio di cui alle note protocollo n. 44228 del 17.12.2019 e protocollo 17056 del 04.06.2020 Recepimento delle osservazioni e dei rilievi regionali. Approvazione”.

Favorevoli 8

Contrari 0

Astenuti 3 (Persiano, Mauro e Tellaroli);

Il Presidente passa alla votazione, in forma palese, per l'immediata esecutività della proposta in oggetto:

Favorevoli 8

Contrari 0

Astenuti 3 (Persiano, Mauro e Tellaroli);

Il Consiglio approva la proposta di Consiglio nel testo che segue:

## **PREMESSO**

**Che** con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 16.07.2018 sono state adottate: “Le disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio” artt. 4, 5 e 6 Legge Regionale 14 agosto 2017 n. 9 art. 17, commi 33 e 34, disposizioni attuative di competenza comunale adozione variante alle N.T.A.”, afferenti la Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7;

**Che** con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 28.09.2018 è stato rettificato il punto 4 della deliberazione Consiliare sopra riportata;

**Che** la predetta Deliberazione n. 37 del 16.07.2018 disponeva:

**1) Di demandare ad un successivo specifico provvedimento:**

a) l'individuazione degli ambiti urbani (porzioni di territorio, zone ed aree) su cui consentire l'attuazione dei programmi e degli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 18.07.2017 n.7, nonché la definizione delle relative modalità applicative, dando mandato al competente Servizio Urbanistica di provvedere ad un appropriato studio ed alla predisposizione di una specifica proposta, atteso che ciò richiede una ricognizione dei territori urbani, un'analisi dei contesti con presenza di situazioni di criticità e di degrado;

b) l'individuazione degli ambiti ricompresi nelle zone perimetrati come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R. ave consentire gli interventi di cui al comma 33 dell'art. 17 della L.R. 9/2017, nel rispetto delle previsioni richiamate al successivo comma 34, dando mandato al competente Servizio Urbanistico di provvedere ad un appropriato studio ed alla predisposizione di una specifica proposta;

**2) Di provvedere alla definizione delle modalità applicative dell'art. 4 della L.R. 7/2017, attraverso l'introduzione della seguente disciplina nelle NTA del PRG vigente:**

*Art. 5 bis- Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*

a) esclusivamente per le zone omogenee come definite dal vigente PRG:

B2 art. 42 N.T.A -Zona di completamento:

B3 art. 43 N.T.A -Zona di completamento;

C1 art. 46 N.T.A -Zona residenziali di espansione - Aree già sottoposte a pianificazione attuativa;

C2 art. 47 N.T.A. - Zona residenziali di espansione - Zona di espansione da sottoporre a pianificazione attuativa;

C3 art. 48 N.T.A. - Case con giardino;

fermo restando la verifica della sussistenza di quanto disposto all'art. 8 della L.R. 7/2017, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di edifici legittimi o legittimati, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate dall'art. 23ter del DPR. 380/01 e salvo che per le zone omogenee "B e C", con esclusione della trasformazione della destinazione d'uso in residenziale;

b) nell'ambito delle zone omogenee di tipo produttivo (D -secondo il D.M. 1444/68) le disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 7/2017 si applicano limitatamente ai cambi di destinazione d'uso nell'ambito della medesima categoria funzionale di quelle indicate all'art. 23ter del DPR 380/01;

c) nella zona omogenea A1 e comunque nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, fatto salvo quanto previsto dalla disciplina urbanistica prevista dal PRG nonché di quanto disposto all'art. 8 della L.R. 7/2017, gli interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici sono sempre consentiti nei limiti di quanto disciplinato dalle NTA del Piano Particolareggiato. Con esclusione della trasformazione in residenziale, sono consentiti i cambi di destinazione tra le categorie funzionali individuate dall'art. 23 ter del DPR 380/01. La disciplina di cui al presente punto c) non si applica nelle fasce di rispetto delle zone classificate come insediamenti urbani storici del PTPR in quanto per esse si applica la disciplina della specifica zona omogenea come classificata dal P.R.G.;

d) sono comunque esclusi gli interventi che prevedono l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lett. b) e c) della L.R. n. 33/1999;

e) la disciplina di cui al presente articolo si applica ad edifici esistenti, legittimi o legittimati, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 7/2017, ovvero ai titoli edilizi già rilasciati entro la predetta data, ovvero agli immobili legittimati da condono edilizio rilasciato anche successivamente alla predetta data;

**3) Nelle more dell'approvazione definitiva di cui al precedente punto 2. fino alla data del 18.07.2018 si applica la suddetta disciplina in quanto applicabile;**

**4) Di provvedere alla definizione delle modalità applicative dell'art.5 della L.R. 7/2017, attraverso l'introduzione della seguente disciplina nelle NTA del PRG vigente:**

Art. 5 ter - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico.

a) Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR al netto delle fasce di rispetto, sono consentiti interventi di ampliamento del 20% della superficie esistente di edifici residenziali: In adiacenza o in aderenza al corpo di fabbrica anche utilizzando parti esistenti dell'edificio, ove non risulti possibile, oppure l'ampliamento compromette l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo separato fermo restando quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e purché detto corpo ricada nell'ambito della medesima zona omogenea di PRG o ad essa assimilabile;

Nel rispetto delle altezze e distanze dai confini previste dal vigente strumento urbanistico generale o da piani attuativi approvati;

Nel rispetto di quanto previsto per interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche sulle costruzioni;

b) Si applicano le disposizioni di cui ai commi 5. 6 e 7 dell'art. 5 della L.R. n. 712017;

c) Nei centri storici come perimetrali dal vigente PRG, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche con cambio di destinazione d'uso come previsti dall'art. 5 bis delle NTA, a condizione che comprendano interventi di miglioramento sismico;

d) La disciplina di cui al presente articolo si applica ad edifici esistenti, legittimi o legittimati, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 7/2017, ovvero ai titoli edilizi già rilasciati entro la predetta data, ovvero agli immobili legittimati da condono edilizio rilasciato anche successivamente alla predetta data.

5) Emanare le seguenti disposizioni volte alla corretta applicazione delle previsioni normative contenute nell'art. 6 "Interventi diretti" della L.R. 18.07.2017 n. 7 alla disciplina delle varie tipologie di intervento:

a) Sono esclusi dal campo di applicazione degli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. n.7/2017, gli immobili ubicati nei centri storici come perimetrali dal PRG quali zone omogenee di tipo A di cui al D.M. 1444/68, e comunque nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, al netto delle fasce di rispetto;

b) È consentito l'incremento volumetrico fino al massimo del 20% della superficie linda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non deve superare il 10% della superficie coperta chiusa;

c) Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto della destinazione d'uso previste dal PRG, indipendentemente dalle modalità di attuazione (dirette o indirette) e da altre prescrizioni previste dalle stesse, e all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23 ter del DPR 380/01, oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere;

d) Si applicano integralmente le disposizioni di cui all'art. 6, commi 3, 4 e 5 della L.R. n.7/2017;

e) Gli interventi in questione sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001, ivi compreso, qualora ne ricorrono le condizioni, quello di cui all'art. 28 bis del DPR 30/01 in relazione a quanto previsto all'art. 7 della L.R. n.7/2017;

f) La disciplina di cui al presente articolo si applica ad edifici esistenti, legittimi o legittimati, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 7/2017, ovvero ai titoli edilizi già rilasciati entro la predetta data, ovvero agli immobili legittimati da condono edilizio rilasciato anche successivamente alla predetta data;

g) L'attuazione di tali interventi è subordinata alla verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché di quant'altro disposto all'art. 8 della L.R. n.7/2017;

h) L'incremento volumetrico previsto dall'art. 6 della L.R. n" 7/2017 non è ammissibile per edifici che hanno beneficiato di incrementi volumetrici o di superficie in applicazione di altre disposizioni di legge, così come non è cumulabile con le altre premialità previste dalla stessa L.R. n.7/2017 e si applica una sola volta;

i) Conformemente a quanto disposto dalla vigente disciplina non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale nelle zone agricole di cui agli artt. 55 - 56 - 59 - 60 delle NTA del PRG vigente ossia la trasformazione in residenziale delle strutture necessarie alla conduzione del fondo;

j) Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, le percentuali di cui al punto b) sono applicabili proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario, riguardante l'intero edificio, fatta salva la fattispecie di cui al punto b) per la quale l'ampliamento della volumetria o della superficie utile esistente, è applicabile integralmente alla singola unità immobiliare;

**6) Emanare le seguenti disposizioni volte alla corretta applicazione delle previsioni normative contenute nell'art. 7 "interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato" e nell'art. 8 – "Dotazioni territoriali e disposizioni comunali" della L.R. 18.07.2017 n. 7 nonché di carattere generale:**

a) Ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 7/2017, l'accertamento delle condizioni per il ricorso all'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis, comma 1, del DPR 30/01, è effettuato dalla Giunta Comunale a cui compete anche l'approvazione della convenzione di cui al comma 2, del medesimo art. 28 bis;

b) Si applicano integralmente le disposizioni contenute nel secondo periodo dell'art. 7, comma 1 della L.R. n. 7/2017;

c) Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis, comma 1 del DPR 380/01 è consentita:

- l'attuazione degli interventi disciplinati dalla L.R. nD 7/2017, ivi compresi quelli per la rigenerazione urbana, nonché quelli per il recupero edilizio degli edifici ai sensi della normativa regionale, qualora ne ricorrano i presupposti;

- l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del PRG, purché sia garantita la fruibilità e le funzionalità degli edifici realizzati, l'accessibilità all'area, nonché la dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate;

d) Nel caso in cui l'area di intervento ricomprenda aree interessate da previsioni pubbliche di PRG (strade, parcheggi, ecc) e/o viabilità pubblica di progetto e l'intervento stesso prevede il reperimento di aree per standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68, senza il ricorso alla monetizzazione, è prescritta la cessione di tali aree, nonché la realizzazione di queste due ultime a scomputo;

e) È fatta salva la possibilità della monetizzazione delle aree a standard urbanistici, nei casi e nei limiti previsti dall'art. 8, comma 1, della L.R. n. 7/2017 esclusivamente ove sia dimostrata l'impossibilità del reperimento degli stessi relativamente agli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7, della legge;

1) Relativamente agli interventi di cui agli artt. 5 bis e 5 ter delle NTA del PRG e di quelli di cui al precedente punto e) la misura della monetizzazione degli standard urbanistici è stabilita dal regolamento specifico approvato dall'Amministrazione Comunale;

**7) Di stabilire che il presente provvedimento, relativamente alla disciplina di cui ai precedenti punti 2 e 4 costituisce adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987, in relazione a quanto espressamente previsto agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 7/2017;**

**8) Dare atto che la procedura di approvazione della variante urbanistica di cui al punto che precede è quella stabilita ai commi 2 e 3 dell'art. 1 della L.R. n. 36/87;**

**9) Di recepire le disposizioni di cui all'art. 9 della L.R. n. 712017 riguardanti gli interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali lacuali dando atto che dette disposizioni sono comunque applicabili nelle more della ridefinizione del sistema pianificatorio delle aree di demanio lacuale di competenza regionale nonché nelle more della approvazione del PUA;**

**10) Di recepire integralmente quanto disposto all'art. 17, comma 74, lett. a) della L.R. 14.06.2017 n. 9 relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari in zona agricola;**

**11) Dare mandato al Servizio Urbanistica per le incombenze connesse all'approvazione della variante urbanistica che precede, ivi compresa l'adozione degli atti di competenza finalizzati alla definitiva approvazione di quanto sopra disciplinato;**

**12) Dare mandato al Servizio Urbanistica per la predisposizione di quanto di relativa competenza per la definizione per quanto disposto al punto 1, lettera a) del presente provvedimento ricorrendo, all'occorrenza, anche all'emanazione di un apposito avviso pubblico finalizzato a coinvolgere soggetti privati nell'individuazione degli ambiti territoriali urbani su cui consentire l'attuazione delle previsioni di cui agli arti. 2 e 3 della L.R. n° 7/2017, in ossequio ai dettami degli stessi, e al supporto di necessarie collaborazioni esterne;**

**13) Dare mandato al Servizio Urbanistica per la predisposizione di quanto di relativa competenza per la definizione per quanto disposto al punto 1, lettera a) del presente provvedimento ricorrendo, all'occorrenza, anche all'emanazione di un apposito avviso pubblico finalizzato a coinvolgere soggetti provati nell'individuazione degli ambiti su cui consentire l'attuazione delle previsioni di cui all'art. 17, comma 33 della L.R. 9/2017, in ossequio ai dettami di quanto ivi previsto nonché delta previsioni richiamate al successivo comma 34, e al supporto di necessarie collaborazioni esterne;**

**14) Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa:  
(...)"**

Che la successiva Deliberazione n. 49 del 28.07.2018 disponeva la rimodulazione dell'art. 5 ter come segue:

"(...)

*Art. 5 ter - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico.*

*a) Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR al netto delle fasce di rispetto, non sono consentiti interventi di ampliamento del 20% della superficie esistente di edifici residenziali così come stabilito nel comma 9 dell'art. 5 della LR 7/2017:*

- Gli ampliamenti sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al Dpr 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 in zone omogenee E di cui al Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici 1444/1968.*
- In adiacenza o in aderenza al corpo di fabbrica anche utilizzando parti esistenti dell'edificio, ove non risulti possibile, oppure l'ampliamento compromette l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo separato fermo restando quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e purché detto corpo ricada nell'ambito della medesima zona omogenea di PRG o ad essa assimilabile;*
- Nel rispetto delle altezze e distanze dai confini previste dal vigente strumento urbanistico generale o da piani attuativi approvati;*
- Nel rispetto di quanto previsto per interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche sulle costruzioni;*

*b) Si applicano le disposizioni di cui ai commi 5. 6 e 7 dell'art. 5 della L.R. n. 712017;*

*c) Nei centri storici come perimetinati dal vigente PRG, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche con cambio di destinazione d'uso come previsti dall'art. 5 bis delle NTA, a condizione che comprendano interventi di miglioramento sismico;*

*d) La disciplina di cui al presente articolo si applica ad edifici esistenti, legittimi o legittimati, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 7/2017, ovvero ai titoli edilizi già rilasciati entro la predetta data, ovvero agli immobili legittimati da condono edilizio rilasciato anche successivamente alla predetta data.*

*(...)".*

Che con la nota prot. 31395 del 05.09.2019, le citate deliberazioni consiliari sono stata trasmesse, ai sensi dell'art. 1, c. 2, della L.R. n. 36/1987, alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, che la protocollava al Registro Ufficiale con il n. 701590 del 06.09.2019;

**Che**, la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica con la nota prot. 1026299 del 17.12.2019, acquisita al Protocollo di questo Comune con il n. 44228 del 17.12.2019, ha fatto pervenire le proprie osservazioni, dirette, in particolare, ad integrare gli articoli redatti da inserire nelle NTA del vigente PRG;

**Che** ai sensi dell'art. 1, c. 3, della Lr. n. 36/1987 il Consiglio Comunale è chiamato a pronunciarsi come recita tale comma ovvero: ...”il comune ..., decide sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione Lazio, trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione entro i successivi quindici giorni. ...”;

**Che** a tal proposito con la Deliberazione Consiliare n. 17 del 14.05.2020, si è inteso recepite le osservazioni regionali;

**Che**, la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, con la nota protocollo 0484973 del 03.06.2020, acquisita al Protocollo di questo Comune con il n. 17056 del 04.06.2020, ha ritenuto che i nuovi articoli non contenessero nei loro commi le relazioni alla predetta legge regionale, e sulla scorta del novellato art. 1 della Lr 36/1987 ha formulato dei rilievi.

## RITENUTO

**Che** a seguito dei rilievi regionali, ai fini della corretta applicazione della legge regionale appare opportuno sostituire gli articolati adottati con nuovi testi che tengono conto delle prescrizioni di carattere generale di cui agli articoli 1 e 8 della l.r. 7/2017, nonché delle ulteriori indicazioni desumibili sia dalla Circolare Esplicativa di cui alla DGRL n. 867 del 19.12.2017, che delle Linee Guida formulate con la Determinazione Dirigenziale Regionale n. G18248 del 20.12.2019;

**Che** questa Amministrazione Comunale intende provvedere in merito.

**VISTA** e richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 16.07.2018 avente ad oggetto: “*Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7 recante le Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio*” artt. 4, 5 e 6 *Legge Regionale 14 agosto 2017 n. 9 art. 17, commi 33 e 34, disposizioni attuative di competenza comunale adozione variante alle N.T.A. 7/2017*”;

**VISTA** e richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 28.09.2018 con la quale è stato rettificato il punto 4 della deliberazione Consiliare n. 37 del 16.07.2018;

**VISTA** e richiamata la Deliberazione Consiliare n. 17 del 14.05.2020;

**VISTA** e richiamata la nota regionale Protocollo prot. 1026299 del 17.12.2019, acquisita al Protocollo di questo Comune con il n. 44228 del 17.12.2019, che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale, con la quale sono state formulate, le osservazioni ai sensi dell'art.1 c. 2 della citata L.R. n. 36/87 riguardanti, gli argomenti sopra richiamati.

**VISTA** e richiamata la nota regionale protocollo 0484973 del 03.06.2020, acquisita al Protocollo di questo Comune con il n. 17056 del 04.06.2020, con la quale sono stati formulati i rilievi;

**VISTA** la delibera di Giunta Regionale n. 867 del 19.12.2017 con la quale è stata approvata la Circolare Esplicativa: -Indirizzi e direttive per l'applicazione delle “*Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio*” di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7;

**VISTA** la Determinazione Dirigenziale 20 dicembre 2019, n. G18248, pubblicata sul Supplemento n. 2 al BUR Lazio n. 4 del 14.01.2020, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, ha approvato le “*Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e*

*per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 -disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio.*

**CONSIDERATO** che questa Amministrazione Comunale, nel condividere le motivazioni che sono alla base delle osservazioni e dei rilievi regionali, intende darvi riscontro e recepirne il contenuto, sostituendo la deliberazione consiliare n. 17 del 14.05.2020, e pronunciandosi nuovamente, ai sensi dell'art.1. c.3 della citata legge regionale 36/1987.

## RITENUTO

**Che** per dare attuazione a quanto sopra sono stati redatti i nuovi articoli da aggiungere alle NTA del PRG come segue:

<b><i>Art. 5 bis) - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017</i></b>	
Co. 1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'art. 4 della L.R. n. 7/2017;
Co. 2	Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co. 3	Sono consentiti 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. 380/2001 con esclusione di quella rurale. Tali disposizioni si applicano agli 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 ( <i>Disposizioni in materia di definizione di illeciti edJ1izl</i> ) e successive modifiche.
Co. 4	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 <b>b)</b> ed <b>e)</b> di seguito riportati: <b>b)</b> 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, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, 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; <b>e)</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;
Co. 5	Gli interventi di cui al comma 3 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001. Per idoneo titolo abilitativo si intende il Permesso di Costruire (DdC) di cui all'art. 10 dei D.P.R. 380/2001, ovvero la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) di cui all'art. 19 della L. 241/1990 come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo anche in alternativa all'acquisizione del permesso di costruire. Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) di cui all'art. 28 bis di cui al D.P.R. 380/2001 così come recepito dall'art. 1 ter della L.R. n. 36/1987.

Co. 6	Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.
Co. 7	Gli interventi non sono consentiti: a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità 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 dal PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale come "Paesaggio degli insediamenti urbani" ed a condizione che gli interventi da realizzare non contrastino con la normativa prevista nei piani di assetto approvati o con la normativa di salvaguardia di cui alla Lr. n. 29/1997 in forza della quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani", la Lr. 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 PRG per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento; c) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al DM n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione";
Co. 8	Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 33/1999. ( <b>sostituita dalla Ir. n. 22 del 6.11.2019</b> ).
Co. 9	Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 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 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 smi, 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 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).
Co. 10	La destinazione d'uso originaria è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, si presume destinazione d'uso attuale ai fini del presente articolo quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore 1977. 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.
Co. 11	Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che: a) è possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli interventi consentiti dal presente articolo con quelli previsti dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenere consentita la possibilità di effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto, purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui al presente articolo; b) l'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi del presente articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017, nel rispetto delle suddette modalità, può

	avvenire anche nel caso in cui la superficie linda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie linda superiore a 10.000 mq.
Co. 12	Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte 2 - Titolo 1 del D.lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.
Co. 13	Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal 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.
Co. 14	Avendo questo Comune una popolazione residente pari a n. 19077 abitanti alla data di approvazione della delibera con la quale è stato introdotto il presente articolo, pertanto in numero inferiore a 40.000 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 applicando i parametri contenuti nella delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 08.11.2018.
Co. 15	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 <i>e/o</i> 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.
Co. 16	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 fondiarie 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. 17	Si precisa inoltre che: a) per l'attuazione degli interventi di cui al comma 3 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; b) per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,2 ovvero volume = superficie x 3,2. 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; 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 linda; 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.
Co. 18	Le premialità derivanti dall'applicazione della presente normativa si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
Co. 19	Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.
Co. 20	Nella zona B – sottozona B2 e B3 di cui ai successivi articoli 42 e 43 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi di cui al comma 3 anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali: - residenziale (RE); - turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta; - commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma I - lettere b) e c), della l.r. n. 33/99.
Co. 21	Nella Zona C - sottozona C1, C2, C3 di cui ai successivi articoli 46, 47, 48 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi di cui al comma 3 anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali: - residenziale (RE); - turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta.
Co. 22	Gli interventi di modifica di destinazione d'uso in applicazione di queste norme determinano automaticamente la variazione della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, attribuendo la nuova destinazione di zona consona con le caratteristiche dell'edificio.
Co.23	Con cadenza quinquennale, a seguito dell'approvazione dei progetti di cui sopra, è necessario procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico generale, ai sensi del comma 10 dell'art. 8 della Lr. 7/2017.

***Art. 5 ter) - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici ai sensi dell'art. 5 della l.r. n. 7/2017***

Co. 1	Nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, 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. 2	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. 3	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.
Co. 4	Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano: 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; 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; 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.
Co. 5	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 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) 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 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
Co. 6	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. 7	Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della Lr 7/2017 riportate dal comma 15 al comma 20 di questo articolo.
Co. 8	Questo Comune è dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 789 del 22.10.2009.
Co. 9	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
Co. 10	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano: a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità 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;
Co. 11	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 7/2017 e dalla circolare Regionale approvata con Delibera di Giunta regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.

Co. 12	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co. 13	<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 d) ed e) di seguito riportati:</p> <p>d) 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;</p> <p>e) 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;</p>
Co. 14	<p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>a) per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente nel rispetto delle vigenti "norme tecniche per le costruzioni", come previsto nella circolare regionale approvata con D.G. R. n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;</p> <p>b) gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 6/2008 ed altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze;</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>
Co. 15	Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal 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.
Co. 16	Avendo questo Comune una popolazione residente pari a n. 19077 abitanti alla data di approvazione della delibera con la quale è stato introdotto il presente articolo, pertanto in numero inferiore a 40.000 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 applicando i parametri contenuti nella delibera di Giunta e/o Consiglio Comunale n. 64 del 08.11.2018.
Co. 17	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, 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.
Co. 18	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 fondiarie 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. 19	a) Per l'attuazione della presente legge 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. b) Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,2 ovvero volume = superficie x 3,2. 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. 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. 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.
Co. 20	Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
Co. 21	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 smi, 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 smi, 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 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).
Co. 22	Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.

**Che** si intende abbracciare tutti gli argomenti non afferenti agli obblighi da porre in essere dal Comune attraverso atti deliberativi contenuti nella deliberazione consiliare n. 17 del 14.05.2020, ovvero:

- Punto 4 -norme emanate per l'applicazione dell'art. 6 della L.R. in argomento;
- Punto 7 -Recepimento delle disposizioni di cui all'art. 9 della L.R. n. 7/2017 argomento non afferente alle procedure in oggetto;
- Punto 8 -norme contenute all'art. 17, comma 74, lett. a) della L.R. 14.06.2017 n. 9 argomento non afferente alle procedure in oggetto.

**VISTI** e richiamati i contenuti:

- a) del vigente PRG -*Piano Regolatore Generale*, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 789 del 22.10.2009;
- b) del PTP -*Piano Territoriale Paesistico* Ambito n. 3, approvato con legge regionale n. 24/1998 e s.m.i.;
- c) del PTPR -*Piano Territoriale Paesaggistico Regionale*, 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) del PTPR -*Piano Territoriale Paesaggistico Regionale*, approvato dal Consiglio Regionale con la deliberazione n. 5 del 02.08.2019 pubblicata nel Burl n. 13 del 13.02.2020
- e) della Variante di integrazione al PTPR approvato, adottata dalla Giunta Regionale con DGR n. 49 del 13.02.2020 e pubblicata sul BURL n. 15 del 20.02.2020;
- f) del PTG -*Piano Territoriale Provinciale Generale*, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1 del 18.01.2010;

**VISTO** che con sentenza della Corte Costituzionale n° 240/2020, è stato di fatto annullato il provvedimento regionale di approvazione del P.T.P.R. (Deliberazione Consiglio Regionale n° 5/2019);

**VISTO** che conseguentemente questa Area con nota protocollo numero 35893 del 19/11/2020, al fine di operare correttamente negli adempimenti d'ufficio, ha formulato alla competente Direzione Regionale specifica richiesta di Direttiva in merito alla normativa paesaggistica vigente nelle aree interessate a seguito dell'intervenuta sentenza;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio comunale;

**VISTI** altresì:

- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento del Consiglio comunale;
- la legge n. 1150/1942;
- il DM n. 1444/1968;
- la legge n. 241/1990;
- il D.lgs. n. 267 /2000;
- il D.P.R. n. 380/201 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale n. 36/1987;
- la legge regionale n. 29/1997;
- la legge regionale n. 22/2019;
- la legge regionale n. 38/1999;
- la legge regionale n. 7/2017;
- la Circolare di cui alla DGR n. 867/2017;
- le Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 -*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*.

**ACQUISITO** il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal responsabile dell'Area LL.PP. Urbanistica Edilizia Ambiente e Territorio, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., art. 49, co. I, e all'art. 151, co. 4,

Tutto ciò richiamato e premesso,

## **DELIBERA**

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

1. Di recepire le osservazioni e i rilievi regionali;
2. Di sostituire integralmente la deliberazione Consiliare n. 17 del 14.05.2020, con la presente delibera;
3. Di demandare ad un successivo specifico provvedimento:
  - a) *l'individuazione degli ambiti urbani (porzioni di territorio, zone ed aree) su cui consentire l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 3 della L.R. 18.07.2017 n.7, nonché la definizione delle relative modalità applicative, dando mandato al competente Servizio Urbanistico di provvedere ad un appropriato studio ed alla predisposizione di una specifica proposta, atteso che ciò richiede una ricognizione dei territori urbani, un'analisi dei contesti con presenza di situazioni di criticità e di degrado;*
  - b) *l'individuazione degli ambiti ricompresi nelle zone perimetrati come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R. ave consentire gli interventi di cui al comma 33 dell'art. 17 della L.R. 9/2017, nel rispetto delle previsioni richiamate al successivo comma 34, dando mandato al competente Servizio Urbanistico di provvedere ad un appropriato studio ed alla predisposizione di una specifica proposta;*
4. Di approvare, ai fini dell'applicazione dell'art. 4 –*Disposizioni per il Cambio di destinazione d'uso* – della L.R. n.7/2017, il testo dell'art. 5 bis) –*Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017* da aggiungere alle Norme Tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, come di seguito riportato:

<b><i>Art. 5 bis) - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017</i></b>	
Co. 1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'art. 4 della L.R. n. 7/2017;
Co. 2	Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co. 3	Sono consentiti 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. 380/2001 con esclusione di quella rurale. Tali disposizioni si applicano agli 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 ( <i>Disposizioni in materia di definizione di illeciti edJ1izl</i> ) e successive modifiche.

Co. 4	<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 <b>b)</b> ed <b>e)</b> di seguito riportati:</p> <p><b>b)</b> 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, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, 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;</p> <p><b>e)</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;</p>
Co. 5	<p>Gli interventi di cui al comma 3 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001.</p> <p>Per idoneo titolo abilitativo si intende il Permesso di Costruire (DdC) di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001, ovvero la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A) di cui all'art. 19 della L. 241/1990 come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo anche in alternativa all'acquisizione del permesso di costruire. Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) di cui all'art. 28 bis di cui al D.P.R. 380/2001 così come recepito dall'art. 1 ter della L.R. n. 36/1987.</p>
Co. 6	<p>Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.</p>
Co. 7	<p>Gli interventi non sono consentiti:</p> <p>a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</p> <p>b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate dal PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale come "Paesaggio degli insediamenti urbani" ed a condizione che gli interventi da realizzare non contrastino con la normativa prevista nei piani di assetto approvati o con la normativa di salvaguardia di cui alla Lr. n. 29/1997 in forza della quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani", la Lr. 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 PRG per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;</p> <p>c) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al DM n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione";</p>
Co. 8	<p>Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 33/1999. (<b>sostituita dalla l.r. n. 22 del 6.11.2019</b>).</p>
Co. 9	<p>Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 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 s.m.i., gli interventi di cui al presente articolo sono</p>

	consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 e smi, 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 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).
Co. 10	La destinazione d'uso originaria è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, si presume destinazione d'uso attuale ai fini del presente articolo quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore 1977. Per immobili realizzati anteriormente alla emanazione della legge n. 765/1967 e nel solo caso di assenza di specifiche ed univocoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali anteriori alla data del 31.08.1967.
Co. 11	Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che: a) è possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli interventi consentiti dal presente articolo con quelli previsti dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenere consentita la possibilità di effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto, purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui al presente articolo; b) l'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi del presente articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.
Co. 12	Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte 2 - Titolo 1 del D.lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.
Co. 13	Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal 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.
Co. 14	Avendo questo Comune una popolazione residente pari a n. 19077 abitanti alla data di approvazione della delibera con la quale è stato introdotto il presente articolo, pertanto in numero inferiore a 40.000 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 applicando i parametri contenuti nella delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 08.11.2018.
Co. 15	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, 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.

Co. 16	<p>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 fondiarie 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.</p>
Co. 17	<p>Si precisa inoltre che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) per l'attuazione degli interventi di cui al comma 3 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;</li> <li>b) per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,2 ovvero volume = superficie x 3,2. 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;</li> <li>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 linda;</li> <li>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.</li> </ul>
Co. 18	<p>Le premialità derivanti dall'applicazione della presente normativa si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.</p>
Co. 19	<p>Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.</p>
Co. 20	<p>Nella zona B – sottozona B2 e B3 di cui ai successivi articoli 42 e 43 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi di cui al comma 3 anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale (RE);</li> <li>- turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;</li> <li>- commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma I - lettere b) e c), della l.r. n. 33/99.</li> </ul>
Co. 21	<p>Nella Zona C – sottozona C1, C2, C3 di cui ai successivi articoli 46, 47, 48 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi di cui al comma 3 anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale (RE);</li> <li>- turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta.</li> </ul>

Co. 22	Gli interventi di modifica di destinazione d'uso in applicazione di queste norme determinano automaticamente la variazione della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, attribuendo la nuova destinazione di zona consona con le caratteristiche dell'edificio.
Co.23	Con cadenza quinquennale, a seguito dell'approvazione dei progetti di cui sopra, è necessario procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico generale, ai sensi del comma 10 dell'art. 8 della Lr. 7/2017.

5. Di approvare, ai fini dell'applicazione dell'art. 5 –*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici* - della L.R. n.7/2017, il testo dell'art. 5 ter -*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici ai sensi dell'art. 5 della l.r. n. 7/2017*" da aggiungere alle Norme Tecniche di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, come di seguito riportato:

<b>Art. 5 ter) - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici ai sensi dell'art. 5 della l.r. n. 7/2017</b>	
Co. 1	Nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, 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. 2	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. 3	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.
Co. 4	Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano: <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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.</li> </ul>
Co. 5	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 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) 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 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
Co. 6	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. 7	Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della Lr 7/2017 riportate dal comma 15 al comma 20 di questo articolo.
Co. 8	Questo Comune è dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 789 del 22.10.2009.
Co.9	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
Co. 10	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano: a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità 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;
Co. 11	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 7/2017 e dalla circolare Regionale approvata con Delibera di Giunta regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.
Co. 12	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co. 13	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 d) ed e) di seguito riportati: d) 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; e) 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;
Co. 14	Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che: a) per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente nel rispetto delle vigenti "norme tecniche per le costruzioni", come previsto nella circolare regionale approvata con D.G. R. n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;

	<p>b) gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 6/2008 ed altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze;</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 linda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie linda 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 linda 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 linda 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>
Co. 15	Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal 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.
Co. 16	<p>Avendo questo Comune una popolazione residente pari a n. 19077 abitanti alla data di approvazione della delibera con la quale è stato introdotto il presente articolo, pertanto in numero inferiore a 40.000 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.</p> <p>In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato applicando i parametri contenuti nella delibera di Giunta e/o Consiglio Comunale n. 64 del 08.11.2018.</p>
Co. 17	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, 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.
Co. 18	<p>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 fondiarie 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.</p> <p>Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.</p>
Co. 19	a) Per l'attuazione della presente legge 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

	<p>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/3,2 ovvero volume = superficie x 3,2. 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 linda.</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>
Co. 20	Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie linda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
Co. 21	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 smi, 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 smi, 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 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).
Co. 22	Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.

6. Di eliminare tutti gli argomenti non afferenti agli obblighi da porre in essere dal Comune attraverso atti deliberativi contenuti nella deliberazione consiliare n. 17 del 14.05.2020, ovvero:
  - a) Punto 4 - norme emanate per l'applicazione dell'art. 6 della Lr in argomento;
  - b) Punto 7 - Recepimento delle disposizioni di cui all'art. 9 della L.R. n. 7/2017 argomento non afferente alle procedure in oggetto;
  - c) Punto 8 - norme contenute all'art. 17, comma 74, lett. a) della LR. 14.06.2017 n. 9 argomento non afferente alle procedure in oggetto.
7. Di dare atto che la presente non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrate né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente
8. Di demandare al Responsabile dell'Area Lavori Pubblici Urbanistica Edilizia Ambiente e Territorio la trasmissione della presente deliberazione alla Regione Lazio, entro i successivi 15 giorni, per gli adempimenti del novellato art. 1 comma 3 della Lr 36/1987.

## DELIBERA

Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4° del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267.



## **Delibera di Consiglio avente per oggetto:**

**Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio" artt. 4, 5 e 6 Legge Regionale 14 agosto 2017 n. 9 art. 17, commi 33 e 34. Disposizioni attuative di competenza comunale approvazione variante alle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/87 per l'applicazione degli articoli 4 e 5 della L.R. n. 7/2017. Recepimento delle osservazioni e dei rilievi della Regione Lazio di cui alle note protocollo n. 44228 del 17.12.2019 e protocollo 17056 del 04.06.2020Recepimento delle osservazioni e dei rilievi regionali. Approvazione.**

## **PARERE DI REGOLARITÁ TECNICA**

Si esprime parere Favorevole alla Regolarita' tecnica della proposta di deliberazione avente l'oggetto suindicato.

lì 27-11-2020

IL RESPONSABILE  
AREA LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA E  
AMBIENTE  
F. to LIDIA BECCHETTI

---

**Delibera di Consiglio avente per oggetto:**

**Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio" artt. 4, 5 e 6 Legge Regionale 14 agosto 2017 n. 9 art. 17, commi 33 e 34. Disposizioni attuative di competenza comunale approvazione variante alle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/87 per l'applicazione degli articoli 4 e 5 della L.R. n. 7/2017. Recepimento delle osservazioni e dei rilievi della Regione Lazio di cui alle note protocollo n. 44228 del 17.12.2019 e protocollo 17056 del 04.06.2020Recepimento delle osservazioni e dei rilievi regionali. Approvazione.**

---

#### **ATTESTAZIONE CONTABILE**

Si da atto che la presente Deliberazione non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta oneri diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

---

lì 27-11-2020

**IL RESPONSABILE**  
F.to MASSIMO ANDREA FERRANTI

---

<b>REGISTRO N. 64</b> <b>Data 11-12-2020</b>	OGGETTO Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio" artt. 4, 5 e 6 Legge Regionale 14 agosto 2017 n. 9 art. 17, commi 33 e 34. Disposizioni attuative di competenza comunale approvazione variante alle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/87 per l'applicazione degli articoli 4 e 5 della L.R. n. 7/2017. Recepimento delle osservazioni e dei rilievi della Regione Lazio di cui alle note protocollo n. 44228 del 17.12.2019 e protocollo 17056 del 04.06.2020Recepimento delle osservazioni e dei rilievi regionali. Approvazione.
---	---

Letto, confermato e sottoscritto,

Il Presidente  
F.to Enzo Picone

Il Segretario Generale  
F.to Pamela Teresa Costantini

#### ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Della su estesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124 del Decreto Leg.vo 18.8.2000 n° 267

Lì 11-12-2020

La Segreteria

#### CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

##### **Si certifica che la presente DELIBERAZIONE:**

è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4° del Decreto Leg.vo 18.8.2000 n° 267

Il Segretario Generale

Pamela Teresa Costantini