

# COMUNE DI PATRICA

PROVINCIA DI FROSINONE

COPIA

---

## DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE SESSIONE STRAORDINARIA SEDUTA PRIMA CONVOCAZIONE

VERBALE N. 30 DEL 18.10.2018

---

**OGGETTO: DISPOSIZIONI NORMATIVE PER GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO DI CUI ALLA L.R. 7/2017. ESAME DELLE OSSERVAZIONI E DELLE CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERA DI C.C. N. 25 DEL 25.06.2018 E APPROVAZIONE IN VIA DEFINITIVA DEGLI INTERVENTI DA ESEGUIRE.**

---

L'anno **duemiladiciotto** e questo giorno **diciotto** del mese di **ottobre** ore **20:35**, nella Sede dell'ex "Scuola Materna Capoluogo", per ristrutturazione del Palazzo Moretti, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in sessione **Straordinaria** convocato dal Presidente del Consiglio con avvisi scritti.

Fatto formale appello nominale risultano:

---

		PRESENTI	ASSENTI
FIORDALISIO	LUCIO	X	
GATTI	ANGELO	X	
TRANI	UMBERTO	X	
DE ROCCHIS	TANIA		X
PIGLIACELLI	ROBERTO	X	
SIMONI	IORELLA	X	
PALMEGIANI	ENRICO	X	
SAVONE	ANDREA	X	
BALDASSARRE	ANDREA		X
BATTAGLINI	SAMUEL	X	
BUFALINI	GIANLUCA	X	
BELLI	STEFANO		X
FUNARI	ANDREA	X	

*Presenti n. 10 Assenti n. 3*

---

- Riconosciuto il numero legale degli intervenuti, il sig. **Roberto PIGLIACELLI**, Presidente Del Consiglio, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.
- Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c. 4°, del T.U. n. 267/2000) il Segretario Comunale **Dott.ssa Federica SEMENTILLI**.
- La seduta è pubblica.

La seduta consiliare riprende alle ore 21,35; i presenti sono i medesimi di cui all'appello iniziale.

Fra gli assenti, sono giustificati i Sigg.ri Consiglieri Belli e De Rocchis.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO:

che la Regione Lazio, con legge n. 7 del 18.7.2017, entrata in vigore il 19.7.2017 (BURL n. 57 del 18.07.2018, Supplemento n. 3) ha approvato disposizioni in materia di "rigenerazione urbana" e di "recupero edilizio" in attuazione di quanto previsto dall'art. 5 comma 9 D.L. n. 70/2011, recante disposizioni in materia di "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia, (convertito, con modifiche, nella Legge in 106/11), e dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia», a sua volta, recante disposizioni in materia di "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia";

che, con deliberazione n. 867 del 19.12.2017 della Giunta Regionale del Lazio, 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"

che il Comune di Patrica è dotato di Programma di Fabbricazione e Regolamento Edilizio approvato in via definitiva in data 01/06/1982 con delibera n.3279 dalla Giunta Regionale;

**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;

**DATO ATTO** della volontà dell'Amministrazione di procedere in tal senso, come da deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 25 Giugno 2018, pubblicata per trenta giorni consecutivi all'Albo Pretorio e sul Sito Istituzionale dell'Ente dal 9 Luglio 2018, unitamente ad apposito avviso, del seguente tenore: "La deliberazione, completa degli allegati, è inoltre pubblicata all'albo pretorio e sul sito informatico del Comune per un periodo di trenta giorni consecutivi. Nei successivi trenta giorni, i soggetti interessati possono presentare eventuali osservazioni od opposizioni mediante consegna a mani, ovvero all'indirizzo pec [tecnico@pec.comune.patrica.fr.it](mailto:tecnico@pec.comune.patrica.fr.it)";

**RICHIAMATE** le osservazioni pervenute in data 10/08/2018 (prot. 6306) da parte del Sig. Marco Giammaria, nella qualità di tecnico incaricato dall'Amministratore della Levanti srl, allegate al presente atto (**Allegato A**), che si intendono recepire integralmente per quanto riguarda le attività di ristrutturazione e applicazione dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01, fermo restando la disciplina dei cambi di destinazione d'uso, che deve essere assoggettata comunque all'art. 23 ter dello stesso D.P.R. 380/2001;

**RILEVATO** che:

**l'art. 1** della Legge Regionale n. 7/2017 ne individua gli ambiti di applicazione, le esclusioni e le finalità, con azioni tese a:

*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;*

*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;*

*- 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;*

*- 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 dpr. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*

*- 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;*

*- 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;*

*- 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.*

per perseguire gli obiettivi e le finalità di cui al citato art. 1, i comuni, valutando anche le proposte dei privati, attuano i programmi di rigenerazione urbana attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla L.R. n. 22/97 e s.m.i. da approvare, se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., ovvero mediante accordo di programma e, nel caso di programmi conformi allo strumento urbanistico, applicando le procedure di cui all'art. 1 della stessa L.R. n. 36/1997. Sul punto, l'art. 2 della Legge Regionale 7/2017, 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;

#### **Considerato che:**

oltre ai programmi di rigenerazione urbana, la legge regionale prevede anche la possibilità di consentire interventi di riqualificazione e recupero urbanistico, cambi di destinazione d'uso e miglioramento sismico con efficientamento energetico (artt. 3,4 e 5);

in particolare detti interventi riguardano:

**Ristrutturazione edilizia e urbanistica**, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntiva rispetto alla preesistente nella misura massima del 30 per cento per la sola demolizione e ricostruzione. **L'art. 3** 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 PTPR;

**Ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione**, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq. 10.000 con **mutamento di destinazione** d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art 23 ter del D.P.R. n. 380/01 con esclusione di quella rurale. **L'art. 4** 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. 36/1987, possono inserire nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 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. 380/2001 con esclusione di quella rurale. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 possono essere limitati gli interventi previsti dal presente articolo;

**In particolare, i cambi di destinazione d'uso sono limitati come di seguito:**

vengono escluse le medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24 comma 1 lettera c della Legge Regionale 33/99;

Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici, in particolare, si rinvia a quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, evidenziando la possibilità per il Comune di rendere operativa con successivo e relativo atto deliberativo di applicare tali disposizioni simultaneamente alle previsioni recate dall'art. 4 della legge.

Sono escluse altresì le trasformazioni d'uso nelle zone destinate a servizi territoriali, in residenziale, tranne per gli edifici destinati a civile abitazione, poiché tali trasformazioni possono portare ad un decremento della funzione originale prevista per il servizio stesso.

Nelle aree ricadenti nei consorzi per lo sviluppo industriale (ASI), le previsioni di cui all'art. 4 potranno essere attuate previo recepimento delle stesse nel piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale da parte del Consorzio ASI.

**Ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale**, per un incremento massimo di 70 mq. di superficie. **L'art. 5** prevede che i comuni per incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico, con deliberazione di Consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1 comma 3 della L.R. 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 PTPR**; tali interventi **sono consentiti** negli edifici a destinazione residenziale ricadenti in zona agricola;

### **Precisato che si intendono adottare le seguenti disposizioni di carattere generale:**

gli interventi, di cui agli artt. 3, 4 e 5 della Legge Regionale 7/2017, possono essere previsti negli strumenti urbanistici comunali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28/bis del D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art.1 ter della L.R. n. 36/1987, attraverso apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'art.1 comma 2 della L.R. n. 36/1987 e s.m.i.;

#### **Dato atto che:**

gli interventi sono ammessi anche nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, purché:

risultino conformi alle disposizioni del P.T.P.R.;

siano muniti di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 D.lgs. n. 42/04 (art. 1 comma 3).

L'ammissibilità è, invece, preclusa:

nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;

nelle aree naturali protette (con l'esclusione delle zone individuate come "*paesaggio degli insediamenti urbani*" nel P.T.P.R.);

nelle zone E ed E1 «del programma di Fabbricazione (con l'esclusione delle zone individuate come "*paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione* " nel P.T.P.R.); in tali zone sono, comunque, ammessi gli interventi previsti dall'art 6 della Legge Regionale 7/2017 (*interventi diretti*).

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, gli interventi sono consentiti nelle porzioni di territorio urbanizzate, prioritariamente nelle aree in cui non sono state completate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non rispettano gli standard imposti dall'art. 3 del D.M. 1444/1968, fatto salvo quanto previsto nell'ultimo periodo della lettera c), 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'art. 6 della L.R. n. 12/2004 e s.m.i.

#### **Considerato inoltre che:**

**l'art. 6** 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 della 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.d.F. vigente, nonché all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23 - ter del DPR n. 380/2001.

Tali disposizioni non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR (fatto salvo quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, da attuarsi mediante opportuno atto deliberativo), così come il cambio di destinazione d'uso non è consentito nelle zone omogenee E;

#### **Ritenuto, quindi:**

che l'individuazione degli ambiti urbani di cui **all'art. 2** della L.R. 18/07/2017 n. 7 richiede di effettuare una approfondita ricognizione dei territori urbani, un'analisi dei contesti, oltre all'individuazione delle situazioni di criticità e di degrado e alla definizione delle linee di indirizzo finalizzate al loro recupero e riqualificazione, non tralasciando che tale individuazione possa avvenire anche su proposta di privati, sulla base di uno **specifico schema di bando (allegato B)**;

**mentre per dare attuazione all'art. 3 della medesima Legge, è necessario** individuare gli ambiti territoriali nei quali consentire interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, cui riconoscere una volumetria o una superficie lorda

aggiuntiva, rispetto a quella preesistente, nella misura massima del 30 per cento, precisando che gli interventi destinatari della “premierità aggiuntiva” sono esclusivamente quelli di demolizione e ricostruzione;

**TENUTO CONTO** delle previsioni del vigente PDF del Comune di Patrica, delle attuali destinazioni urbanistiche, nonché dello stato della pianificazione attuativa, dell'attuazione degli ambiti in termini di occupazione di suolo e consistenza; La variante di cui al comma 1, dell'art. 3 della Legge Regionale 7/2017, in difformità rispetto alle disposizioni di cui all'articolo 65 della Legge Regionale 22 dicembre 1999 n. 38, (Norme sul Governo del Territorio e ss. mm), è ammessa anche nel caso in cui i Comuni siano dotati di programma di Fabbricazione, purché la relativa disciplina sia estesa all'intero territorio comunale;

**RILEVATO** che l'Amministrazione comunale intende rigenerare il tessuto edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti volti al miglioramento delle condizioni statiche e di sicurezza, igienico-sanitarie, di efficientamento energetico, realizzando pertanto un sostanziale rinnovo delle strutture edilizie esistenti per alcuni ambiti della città, che necessitano di un tale intervento di rigenerazione;

**CONSIDERATO** che la individuazione degli ambiti e quindi la loro perimetrazione tiene in considerazione l'attuale livello di degrado, sia sotto il profilo urbanistico che edilizio, ovvero la carenza o inadeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la disomogeneità dell'assetto urbanistico, lo stato di conservazione e la qualità degli edifici;

**INDIVIDUATO** il grado di trasformabilità attraverso la verifica della vincolistica e le prescrizioni contenute nel vigente P.d.F., nonché la possibilità di conseguire effetti rilevanti sulla riqualificazione urbana, anche attraverso singoli interventi di ristrutturazione urbanistica e edilizia, le zone individuate nella planimetria, “allegato “C” (Tavola del programma di Fabbricazione), come zona “C”, Zone “E + E1” e zone “PEEP” possono ritenersi suscettibili di trasformazione edilizia attraverso gli interventi previsti dall'art.3 della citata legge regionale n. 7/2017. Per quanto riguarda le zone individuate come zona “D” (zona mista asi del P.d.F.) e Zona “A” (centro storico) esse saranno suscettibili di trasformazione solo a seguito di recepimento rispettivamente, della legge Regionale 7/2017, da parte del Consorzio Asi e eventuale atto deliberativo, in riferimento all'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, da parte della Amministrazione Comunale, per quanto riguarda il centro storico;

**CONSIDERATO** altresì che tali ambiti risultano individuati tenendo conto delle specifiche caratteristiche, ovvero della limitata densità edilizia del costruito rispetto alle previsioni del P.d.F. tali da poter consentire, in ambito ormai urbanizzato, la possibile densificazione senza superare l'indice territoriale previsto dal PRG, nonché il reperimento degli standard necessari per l'intervento sostitutivo ed eventualmente sopperire alla eventuale carenza complessiva di quelli esistenti;

**CONSIDERATO** che, come previsto all'art. 8 della citata legge, qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, gli stessi dovuti potranno essere oggetto di monetizzazione; nel caso non sia possibile il reperimento degli standards relativi all'incremento volumetrico realizzato nell'ambito di intervento, le somme oggetto di monetizzazione, da iscriversi su apposito capitolo di bilancio, verranno utilizzate per realizzare gli standards in questione nelle aree contigue;

**RILEVATO** che negli ambiti così individuati potranno essere delocalizzate, attraverso la ricostruzione, eventuali volumetrie demolite e/o edificate con la sola premierità di cui al comma 1 del citato art. 3 della legge regionale n. 7/2017, fermo restando il rispetto dei limiti dei rapporti stabiliti

dall'art. 9 del D.M. 1444/68, nonché della dotazione dei parcheggi prevista dall'art. 41 sexies della legge 1150/42 e s.m.i.;

**RILEVATO** altresì che ove negli interventi di ristrutturazione edilizia, ovvero demolizione e ricostruzione, si prevedesse il cambio di destinazione d'uso, la nuova destinazione dovrà essere consentita dallo strumento urbanistico vigente al fine di evitare l'aumento del carico urbanistico;

**PRESO ATTO** pertanto che l'**Allegato "C", (Tavola del Programma di Fabbricazione)** rappresentato da n. 1 elaborati grafici in scala 1:10000, costituisce parte integrante della presente deliberazione;

**RILEVATO** inoltre che, ove si procedesse attraverso interventi di demolizione e trasferimento della volumetria, la cessione delle aree dovrà essere effettuata a titolo gratuito all'Amministrazione comunale, previa bonifica ai sensi del D.lgs. 152/2006 e della L.R. n. 27/2009;

**RITENUTA** 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. 380/2001 con esclusione di quella rurale;

**VISTO** l'art. 23-ter. del d.p.r. 380/2001: *"Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera n dalla legge n. 164 del 2014 che recita: 1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:*

- a) residenziale;  
a-bis) turistico-ricettiva;
  - b) produttiva e direzionale;
  - c) commerciale;
  - d) rurale.
- 2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.";

**RITENUTO** necessario provvedere alla definizione delle modalità applicative dell'art. 4 della legge regionale n° 7/2017, attraverso l'introduzione della seguente disciplina nelle NTA del P.d.F. vigente, con particolare riguardo al regime dei cambi di destinazione d'uso, relativamente alle seguenti zone:

ZONA "A" si rinvia a successivo provvedimento deliberativo in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico;

ZONA "C" è possibile il cambio di destinazione d'uso delle cubature non residenziali all'interno dei Piani attuativi vigenti e con contestuale reperimento degli standard di cui al D.M. 1444/68. In caso d'impossibilità di reperimento degli stessi, si applicherà l'**art. 8** comma 1 della L. R. n° 7/2017 circa la loro monetizzazione;

ZONA "D" (MISTA come da P.D.F. è possibile per edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq., il cambio di destinazione d'uso a direzionale o commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita per un massimo del 30% della cubatura

realizzata. Dovranno essere garantiti gli standard previsti dalla L.R. 33/99 art. 24 comma 1 lett. b) e c). **Restano in ogni caso esclusi gli edifici ricadenti nell'ambito di consorzi industriali, di piani degli insediamenti produttivi e nelle zone omogenee D.**

**RILEVATO** che al fine del recepimento della normativa contenuta nel sopracitato **art. 5** della L.R. n. 7/2017 occorre integrare le norme di carattere generale del vigente P.d.F., aggiungendo la seguente disposizione: ... *'al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, sono consentiti ampliamenti non superiori del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle N.T.A. per le costruzioni di cui al D.M. 14/01/2008 (norme tecniche sulle costruzioni), come aggiornate con il D.M. 17/01/2018, gli interventi sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento. Gli ampliamenti di cui ai punti precedenti sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, anche con l'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 D.M. 1444/68. 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 realizzazione di un corpo edilizio separato;*

*b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli artt. 8 e 9 del D.M. 1444/68;*

*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. n. 380/2001 e D.M. 14/01/2008, come aggiornate con il D.M. 17/01/2018;*

*- 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 D.Lgs. 19/08/2005, n. 192 (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla L.R. n. 06/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013 n. 74 e n. 75 e dal decreto M.I.S.E. 26/06/2009 (linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici). I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato. Le disposizioni si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso 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 tenendo come riferimento la porzione di edificio avente la destinazione residenziale. Relativamente alla premialità consentita dalla Legge, che non potrà superare i 70 mq la stessa 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.*

*- gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla L.R. 7/2017, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o dallo strumento urbanistico vigente.*

*- per la realizzazione degli ampliamenti, fatto salvo quanto previsto al precedente comma 5 lettera b) si applicano le disposizioni di cui all'art. 8 della citata L.R. 7/2017.*

*- le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici come da P.T.P.R.*

*- gli ampliamenti di cui al presente articolo sono sempre consentiti nelle zone omogenee E sugli edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla Tav. A del P.T.P.R. per la zona in cui ricade l'edificio.*

**ACQUISITO** il parere di regolarità tecnica, espresso dal competente responsabile, ai sensi dell'art 49, comma 1, e 147 bis del T.U.E.L. n. 267/2000;

Il Presidente del Consiglio, considerata la peculiarità della materia e la proposta sopra riportata, invita ad illustrare l'argomento l'Arch. Matteo Capuani, presente in sala consiliare, incaricato dall'Ufficio Tecnico Comunale per il supporto alla presente procedura di recepimento della normativa sulla rigenerazione urbana.

Il Consiglio Comunale, all'unanimità, accoglie la richiesta del Presidente; pertanto, il Consiglio viene nuovamente sospeso alle ore 21,37.

Alle ore 21,50, terminata l'illustrazione dell'Arch. Capuani, riprende il Consiglio Comunale.

Chiede di intervenire il Consigliere Bufalini, il quale deposita un proprio intervento (**AII.F**) e, pur affermando di essere d'accordo sulla proposta in generale, dichiara di avere perplessità sulle osservazioni, in quanto, recependole integralmente, si darebbe la possibilità di realizzare variazioni d'uso anche nelle zone destinate a servizi.

Il Sindaco replica che si tratta di una proposta pienamente rispondente alle esigenze dei cittadini, oltretutto, in accoglimento di una proposta di legge regionale. Preannuncia la realizzazione di una brochure informativa sintetica, per dare conto degli interventi realizzabili.

Interviene il Consigliere Palmegiani, il quale sottolinea l'ottica di continuità tra il "Piano casa" e la rigenerazione urbana, di cui alla L.R. 7/2017. Si richiama alla proposta di delibera depositata in atti, osservando le prescrizioni sul cambio di destinazione d'uso ed escludendo che sulla base delle normative in fase di recepimento sarà consentito costruire al di là degli standards urbanistici.

Interviene il Sindaco, spiegando che, nella precedente delibera, mancava la previsione della zona F per i cambi di destinazione d'uso.

Il Presidente richiama il capoverso della deliberazione in cui si cita l'art. 28 del D.P.R. 380/2001.

A questo punto, esauriti gli interventi, si passa alla votazione.

Con voti favorevoli nove, contrari zero, astenuti uno (Consigliere Bufalini),

## **DELIBERA**

**DI RECEPIRE** le premesse del presente atto;

**DI RECEPIRE** il contenuto della deliberazione consiliare n. 25 del 25 .06 2018, integrata dalle osservazioni pervenute in data 10/08/2018 (prot. 6306);

**DI DARE ATTO** che gli interventi da prevedere nel vigente P.d.F. del Comune di Patrica in adempimento delle disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n. 7/2017, riguardano:

*Ristrutturazione edilizia c urbanistica, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntiva rispetto alla preesistente nella misura massima del 30 per cento. Per la sola demolizione e ricostruzione (art. 3);*  
*Ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq. 10.000 con mutamento di destinazione della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/01 con esclusione di quella rurale; (art. 4)*  
*Ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq. di superficie (Art. 5);*

**DI APPROVARE** l'individuazione gli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero urbano, di cui all'art. 3 della L.R. n. 7/2017, nei quali sarà ammissibile consentire, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28/bis del D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987;

**Detti ambiti** sono individuati nelle zone omogenee di PDF, come di seguito elencate:  
zone C espansione residenziale concretamente realizzate,  
zone D (zona mista da P.d.F.) produttive concretamente realizzate,  
zone E (E+E1) agricola inserite nel PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione;  
zona F1 servizi privati (con i limiti previsti per i cambi di destinazione d'uso);  
zona PEEP, come da Pdf;

**DI APPROVARE** i contenuti, le modalità attuative, le limitazioni contenute nelle premesse della presente delibera relativamente all'art. 3 - 4 - 5 della citata L.R. n° 7/2017;

**DI APPROVARE** la modifica alle NTA del Pdf vigente con l'introduzione di un articolo contenente il recepimento dell'art. 5 della citata L.R. n° 7/2017 così come riportato nelle premesse;

**DI DARE ATTO** che la presente deliberazione comporta variante alle NTA del vigente P.D.F. e sarà approvata con le procedure di cui all'art. 1 della L.R. n. 36/1987 c s.m.i.;

**Di CONSENTIRE**, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici, e su proposte dei privati, programmi di rigenerazione urbana di cui all'art. 2 della L.R. n. 7/2017, costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale, con finalità di interesse generale, a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi edilizi e gli edifici dismessi o inutilizzati al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire gli insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basata anche sulle fonti rinnovabili;

**DI APPROVARE** lo schema di bando (**allegato B**), finalizzato a raccogliere ogni manifestazione d'interesse e sottoporre alla valutazione della amministrazione i programmi di rigenerazione urbana eventualmente proposti dai privati, di cui all'art. 2 predetto;

**DI DARE ATTO** che i programmi di rigenerazione urbana, di cui all'art. 2 della L.R. n. 7/2017, potranno essere attuati e realizzati nel territorio comunale attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla L.R. n. 22/1997 e s.m.i. da approvare, se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i. ovvero mediante accordo di programma e nel caso di programmi conformi allo strumento urbanistico, applicando le procedure di cui all'art. 1 della stessa L.R. n. 36/1997;

**DI DARE ATTO** che, per quanto non espressamente previsto nella presente deliberazione, si farà riferimento alle disposizioni di cui alla citata L.R. n. 7/2017 ed alla deliberazione di G. R. n. 867 del 19.12.2017 di “approvazione 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*”;

**Di DEMANDARE** al Responsabile del Servizio Urbanistica tutti gli adempimenti conseguenti alla approvazione della presente deliberazione.

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

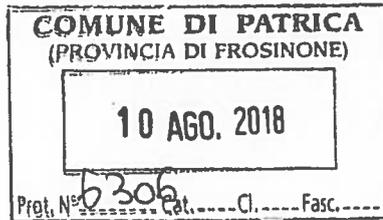
Con voti favorevoli nove, contrari uno (Consigliere Bufalini), astenuti zero,

### **DELIBERA**

Di rendere immediatamente eseguibile il presente atto.

CO GIAMMARIA

GIAMMARIA MARCO  
Collegio dei Geometri di  
Patrica/80007130604



AI SIG. SINDACO DEL  
COMUNE DI PATRICA (FR)

**OGGETTO: RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE PER GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO DI CUI ALLA L.R. N. 7/2017. APPROVAZIONE DEGLI INTERVENTI DA ESEGUIRE AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 3 DELLA L.R.N. 36/1987 E S.M.I.**

**OSSERVAZIONI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE  
verbale n. 25 del 25/06/2018**

Il sottoscritto Geom. Marco Giammaria, con studio in Patrica (Fr), Via Quattrostrate n. 173, In qualità di tecnico incaricato dal signor Levanti Leonardo, amministratore della Levanti Srl., in merito a quanto in oggetto osserva quanto segue.

**Premesso**

- Che con Delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 25/06/2018 sono stati individuati gli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero urbano, di cui all'art. 3 della L.R. n. 7/2017, nei quali sarà ammissibile consentire, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28/bis del D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art. 1, comma 3, della L.R. n.36/1987, la realizzazione degli interventi di agli artt. 3, 4, 5 della Legge Regionale/2017;
- Che detti ambiti sono state individuati nelle zone omogenee di PDF, come di seguito elencate:
  - zone C espansione residenziale concretamente realizzate,
  - zone D (zona mista da P.d.F.) produttive concretamente realizzate,
  - zone E (E+E1) agricola inserite nel PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione,
  - zona PEEP, come da Pdf;

- Che da detti ambiti sono state escluse le zone F1 servizi privati concretamente realizzati.
- Considerato che, parte di tutto ciò che è concretamente realizzato sulle zone F1 è inutilizzato ai fini dei servizi privati in virtù dell'attuale crisi economica in cui versa il settore, e pertanto sarebbe auspicabile una riqualificazione di dette strutture.

Tutto ciò premesso il sottoscritto chiede per nome e per conto della Levanti S.r.l. che la zona F1 servizi privati concretamente realizzati sia individuata negli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero urbano, di cui all'art. 3 della L.R. n. 7/2017, nei quali sarà ammissibile consentire, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28/bis del D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art. 1, comma 3, della L.R. n.36/1987, la realizzazione degli interventi di agli artt. 3, 4, 5 della Legge Regionale/2017.

Patrica, 08 agosto 2018

Con Osservanza

Firmato  
digitalmente da  
**MARCO  
GIAMMARIA**  
CN = GIAMMARIA  
MARCO  
O = Collegio dei  
Geometri di  
Frosinone/80007130604  
C = IT

## **SCHEMA DI AVVISO PUBBLICO**

### **Rigenerazione Urbana e Recupero Edilizio**

Manifestazione di interesse in riferimento alla Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7: Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio in attuazione dell'art. 5, c. 9 D.L. 70/2011 convertito in L. 106/2011 e DPR 380 /2001.)

#### Visti:

- il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 ed in particolare l'art. 42 "*competenze dei consigli*";
- la Legge 17.08.1942, n. 1150 - Legge Urbanistica;
- la L.R. 12.06.1975, n. 72 - Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali;
- la Legge Regionale Lazio 2.05.1980, n. 28 - Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente;
- la Legge Regionale Lazio 2.07.1987, n. 36 - Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure;
- la Legge Regionale Lazio 26.06.1997, n. 22 e s.m.i. - Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione;
- la Legge Regionale Lazio 22.12.1999, n. 38 e s.m.i. - Norme sul governo del territorio;
- il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- il vigente Programma di Fabbricazione e Regolamento Edilizio approvato in via definitiva in data 01/06/1981 con delibera n.3279 dalla Giunta Regionale;
- il PTPR adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.2006 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007;
- la Legge 07.08.1990, n. 241;
- lo statuto comunale;

#### Premesso:

- **che** la Regione Lazio, con legge n. 7 del 18.7.2017, entrata in vigore il 19.7.2017, ha approvato disposizioni in materia di "*rigenerazione urbana*" e di "*recupero edilizio*" in attuazione di quanto previsto dall'art. 5 co. 9 d.l. n. 70/2011 (conv. in l. 106/11)», a sua volta, recante disposizioni in materia di "*Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*"
- **che** Il Comune di Patrica con Delibera di Consiglio Comunale n.xx del xxxxxx, ha recepito le disposizioni normative per gli interventi di rigenerazione urbana e per il recupero edilizio di cui alla L.R. n. 7/2017 e approvato le attività da eseguire ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/1987 e s.m.i.;
- **che** l'ambito di applicazione e le finalità della legge, come riportate nell'art. 1, dettano disposizioni finalizzate a:
  - b) *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;*
  - c) *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;*

*d) 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;*

*e) 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 dp.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*

*f) 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;*

*g) 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;*

*h) 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.*

- **che** per perseguire gli obiettivi e le finalità di cui al citato art. 1 i comuni, valutando anche le proposte dei privati attuano i programmi di rigenerazione urbana attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla L.R. n. 22/97 e s.m.i. da approvare, se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i. ovvero mediante accordo di programma e nel caso di programmi conformi allo strumento urbanistico applicando le procedure di cui all'art. 1 della stessa L.R. n. 36/1997;
- che l'amministrazione ha come obiettivo quello di individuare e definire gli ambiti del proprio territorio in cui troveranno applicazione i predetti articoli, oltre quelli già individuati nella delibera già adottata rispetto agli art 3,4,5 e riferiti alle zone omogenee del P.d.F. vigente, ed attuare e i **Programmi di Rigenerazione Urbana**, allo scopo di riqualificare contesti urbani degradati e recuperare complessi edilizi ed edifici dismessi.

Per quanto sopra, tutti i soggetti pubblici o privati interessati sono invitati alla presentazione di proposte in conformità ai requisiti stabiliti dalla L. R. Lazio n. 7/20017.

I soggetti privati che presenteranno le proposte di **programmi di rigenerazione urbana** devono dimostrare la proprietà dell'area o opzioni di acquisto, atto preliminare di vendita o condizionato alla vendita, mandato conferito dal proprietario a presentare il programma ivi compresa l'adesione del proprietario/i alla proposta d'intervento;

Le proposte dovranno contenere l'indicazione di specifiche aree edificate in cui attuare Programmi di rigenerazione urbana e non dovranno essere riferite a singoli lotti ma a zone omogenee.

La proposta potrà includere indicazioni riguardanti:

- *Schema di inquadramento in cui si evidenzino le ricadute sullo strumento Urbanistico vigente, la strategia localizzativa, gli obiettivi della riqualificazione urbana di sostenibilità ambientale, sociale economica che si intende sostenere;*
- *Le prescrizioni da seguire nella realizzazione degli interventi;*
- *Le destinazioni d'uso consentite;*
- *La quota di edilizia residenziale pubblica (ERP) e nel caso di edilizia sociale con riserva di una quota non inferiore al 20%;*
- *Le opere di mitigazione e compensazione ambientale;*
- *Le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare;*
- *Le aree verdi o di verde attrezzato;*
- *Le politiche pubbliche che concorrono al conseguimento degli obiettivi;*
- *Il programma dettagliato delle iniziative finalizzate alla partecipazione e condivisione con Enti, forze sociali, interessati al programma di rigenerazione urbana;*
- *I soggetti pubblici che si ritiene necessario coinvolgere nell'elaborazione, attuazione e gestione del programma nonché le modalità di selezione dei soggetti privati;*
- *Una relazione di fattibilità contenenti il quadro economico ed i criteri di valutazione dei diversi programmi con riferimento al protocollo ITACA di cui alla L.R. 6/2008;*
- *Raggiungimento del livello minimo di 3 relativamente alla migliore pratica;*
- *Raggiungimento della misura minima del 30% nell'utilizzazione di materiali di recupero derivanti dalla demolizione;*

Le proposte del programma di rigenerazione dovranno essere formalizzate a mezzo pec con la seguente documentazione:

- a) Domanda in carta semplice;*
- b) Atti che dimostrino la disponibilità dell'area (se privata);*
- c) Relazione generale del programma che descriva la proposta di intervento, riporti i parametri dimensionali, tipologici e funzionali dei singoli interventi, determini le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, preveda il cronoprogramma dei lavori, venga verificato il contenuto del protocollo ITACA relativamente all'efficientamento e risparmio energetico;*
- d) Grafico esplicativo sottoscritto da tecnico abilitato con inquadramento territoriale costituito da stralci di CTR (Carta Tecnica Regionale ), Catastale, Ortofoto, PTPR, PTP, PRG, perimetrazione degli ambiti di rigenerazione urbana ove si colloca il programma, zonizzazione del programma, progetto/schema preliminare delle OO.UU.PP. e loro eventuale adeguamento a quelle esistenti, norme tecniche di attuazione;*

I soggetti interessati dovranno far pervenire le istanze di proposta o a mezzo pec

o mediante consegna diretta presso l'Ufficio Protocollo negli orari di apertura al pubblico,

con la documentazione sopra indicata e con il seguente oggetto: "Manifestazione di interesse Legge Regionale n. 7/2017."

Si precisa che il presente avviso è finalizzato esclusivamente a raccogliere suggerimenti per la definizione degli ambiti e non è in alcun modo vincolante per il Comune.

Il presente avviso è pubblicato all'Albo Pretorio on-line e sito internet del Comune di Patrica.

PROVINCIA DI FROSINONE  
COMUNE DI PATRICA

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE  
RIGENERAZIONE URBANA

UFFICIO TECNICO COMUNALE  
tel 0775/807830  
fax 0775/222022

### LEGENDA

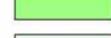
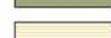
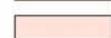
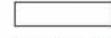
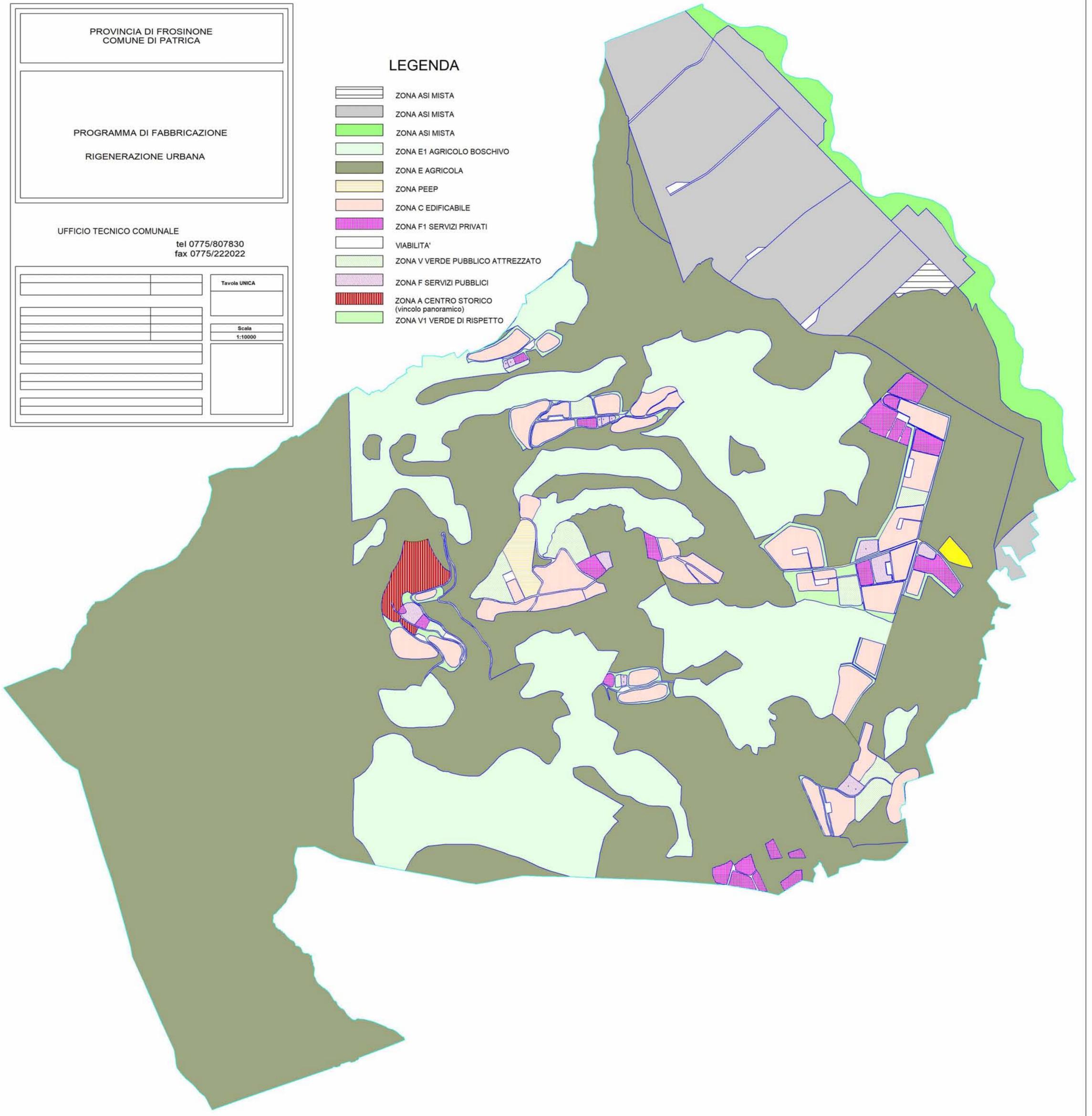
-  ZONA ASI MISTA
-  ZONA ASI MISTA
-  ZONA ASI MISTA
-  ZONA E1 AGRICOLO BOSCHIVO
-  ZONA E AGRICOLA
-  ZONA PEEP
-  ZONA C EDIFICABILE
-  ZONA F1 SERVIZI PRIVATI
-  VIABILITA'
-  ZONA V VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
-  ZONA F SERVIZI PUBBLICI
-  ZONA A CENTRO STORICO  
(vincolo panoramico)
-  ZONA V1 VERDE DI RISPETTO

Tavola UNICA

Scala  
1:10000



# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 19 dicembre 2017, n. 867

**Approvazione 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"**

OGGETTO: Approvazione 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”.

## LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell’Assessore alle Politiche del Territorio e Mobilità;

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 (Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale) e successive modifiche;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale) e successive modifiche;

VISTA la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) e successive modifiche;

CONSIDERATA l’importanza di garantire una applicazione corretta, puntuale ed uniforme della l.r. 7/2017, la quale introduce diversi strumenti urbanistici innovativi e caratterizzati da una certa complessità e rilevanza attuativa;

RILEVATA, al fine di cui sopra, la necessità di predisporre una circolare esplicativa che chiarisca l’effettiva portata e la corretta interpretazione delle disposizioni legislative introdotte con la l.r. 7/2017;

RITENUTA l’idoneità dell’allegata circolare, che forma parte integrante della presente deliberazione, a fornirne gli indirizzi e le direttive per la corretta ed uniforme applicazione della l.r. 7/2017;

## DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa,

di approvare l’allegata circolare esplicativa inerente: “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”.

La presente deliberazione non comporta oneri a carico dell’Amministrazione ed è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

**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.**

Con il presente provvedimento la Regione, all'esito di una fase di concertazione con le forze sociali, economiche e territoriali ed alla luce dei numerosi quesiti pervenuti da varie amministrazioni comunali, dagli ordini professionali nonché da operatori pubblici e privati, intende fornire indirizzi e direttive utili ad assicurare una piena, corretta ed uniforme attuazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 di seguito denominata "legge".

**1. ARTICOLO 1 – Finalità e ambito di applicazione****1.1 Edifici ed aree escluse dall'applicazione della legge (art.1, comma 2, lettere a, b e c)**

Il comma 2 dell'art.1 detta le condizioni richieste per la realizzazione degli interventi previsti dalla legge.

In primo luogo giova sottolineare che l'applicazione della legge è consentita esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite dal comma 7 del medesimo art. 1.

Infatti, sebbene tale requisito sia espressamente riportato solo nell'art. 2 con riferimento ai programmi di rigenerazione urbana, esso è chiaramente condizione per l'applicazione di tutti gli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6, in quanto enunciato nell'art. 1, comma 2, tra le condizioni generali di applicabilità della legge.

In particolare, le disposizioni legislative trovano applicazione esclusivamente 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)". Al fine di definire correttamente il campo di applicazione della norma, va chiarito che gli interventi previsti dalla legge sono consentiti con riferimento ad edifici legittimi o legittimati che siano stati realizzati, ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del d.p.r. 380/2001. In tal senso va anche evidenziato come il requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio non è subordinato alla data di entrata in vigore della legge, per cui sarà certamente possibile applicare la l.r. 7/2017 ad edifici ad oggi inesistenti ma che verranno realizzati in futuro.

In merito al requisito dell'avvenuta realizzazione dell'edificio come presupposto per l'applicazione della legge, un apposito specifico chiarimento merita l'ipotesi in cui sia in corso di efficacia un titolo abitativo edilizio, che sia segnalazione certificata di inizio attività o permesso di costruire. La legge infatti deve ritenersi senz'altro applicabile in presenza di titoli per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori nel caso in cui essi siano relativi ad edifici già realizzati e dunque esistenti. Naturalmente, in tali ipotesi, assentibili mediante variante a tali titoli ai sensi del d.p.r. 380/2001, i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento di cui alla l.r. 7/2017 devono essere quelli dell'edificio esistente e non quelli eventualmente differenti derivanti dal titolo in essere.

Inoltre, il comma 2 dell'art. 1 prevede che le disposizioni della legge non si applicano agli edifici ubicati:

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

*b) nelle aree naturali protette, ad eccezione 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;*

*c) nelle zone omogenee E di cui al DM 1444/1968, ad esclusione delle aree individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani e Paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4 della L.R. 22/97. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6.”.*

Pertanto, solo le predette zone, tenuto conto delle specifiche eccezioni, sono escluse dall'ambito di applicazione della legge, con la conseguenza che risultano ammesse ogni altra area, ivi incluse quelle classificate dallo strumento urbanistico vigente come “servizi pubblici”.

Con riferimento al campo applicativo della legge, una precisazione merita poi l'esclusione, pur non ricompresa tra quelle di carattere generale di cui all'art. 1, delle zone individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici dall'ambito di applicazione degli artt. 2, 3, 5 e 6. In proposito, infatti, occorre precisare che vanno considerati tali gli ambiti ricadenti nei perimetri individuati nelle Tavole B del PTPR, evidenziati con apposita campitura rossa.

### **1.3 Applicazione della legge nelle aree naturali protette e nelle zone agricole (art.1, comma 2, lett. b e c)**

La lettera *b*), del comma 2, facendo specifico riferimento alle aree naturali protette, esclude esplicitamente che gli interventi previsti dalla legge possano essere realizzati nelle predette aree.

La norma prevede, tuttavia, un'eccezione che riguarda le zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), fatto comunque salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla l.r. 29/1997.

Con tale ultima previsione, il legislatore regionale ha voluto chiarire che nelle aree naturali protette gli interventi previsti dalla legge sono consentiti se l'area è classificata dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani e, ove così fosse, se l'intervento non contrasti con la normativa prevista dai piani di assetto approvati ovvero con quella di salvaguardia prevista dalla l.r. 29/1997.

Per quanto riguarda la normativa di salvaguardia la l.r. 29/1997 nel comma 4, dell'art. 8 consente per le zone omogenee A e B di cui al D.M. 1444/68 “la realizzazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti generali ed attuativi” mentre per le zone omogenee C, D ed F la lettera *r*), del comma 3, dell'art. 8 consente la realizzazione “degli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del d.p.r. 380/2001”. Pertanto, in regime di salvaguardia, nelle aree dei parchi regionali individuate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani la legge si applica nelle modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 8 della l.r. 29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal piano regolatore per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento.

Per quanto riguarda, invece, le aree naturali protette in cui è vigente il piano di assetto la legge si applica nelle zone di promozione economica e sociale previste dal piano ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera f), punto 4), della l.r. 29/1997 fermo restando che tali zone siano classificate nel PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani.

La lettera c) dell'art. 1 esclude dal campo di applicazione della legge, ad eccezione dell'intervento previsto dall'art. 6, le zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 a meno che non siano classificate dal PTPR come paesaggio degli insediamenti urbani o come paesaggio degli insediamenti in evoluzione e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997.

Tale ultima disposizione, come noto, prevede che i programmi integrati di intervento di cui alla l.r. 22/1997 possono comprendere anche zone agricole purché contigue ai perimetri urbani, escluse quelle di pregio ambientale. Ora, la salvezza di quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. 22/1997, e cioè la possibilità di interessare le aree agricole contermini ai perimetri urbani e di scarso pregio, deve essere riferita ai soli programmi di rigenerazione urbana previsti dall'art. 2 della l.r. 7/2017. Infatti, è solo l'art. 2 della l.r. 7/2017 che richiama i programmi integrati di intervento o di recupero della l.r. 22/1997, e pertanto è solo tramite tale strumento che è possibile interessare all'intervento di rigenerazione zone omogenee E che abbiano i requisiti suddetti.

Quanto all'applicabilità dell'art. 6, occorre chiarire che tale disposizione non consente il cambio della destinazione d'uso preesistente. Pertanto, nelle zone omogenee E in applicazione dell'art. 6 della legge, saranno consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o diversamente di demolizione e ricostruzione con le premialità previste al comma 1 dello stesso articolo, su edifici legittimi o legittimati con l'obbligo del "*mantenimento della destinazione d'uso in essere*".

Per quanto attiene ai necessari approfondimenti in merito all'applicabilità in zona agricola degli interventi dell'art. 5 si rimanda al paragrafo 5 (*Articolo 5 – Interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico*) del presente provvedimento.

Merita infine chiarire che, ai sensi del comma 10 dell'art. 8, la realizzazione dei suddetti interventi determina l'adeguamento della destinazione di zona urbanistica dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio alla destinazione d'uso in essere dello stesso.

Per tutti gli aspetti ulteriori rispetto all'edificazione in zona agricola continua, quindi, ad applicarsi integralmente il Titolo IV della l.r. 38/1999.

#### **1.4 Applicazione della legge nelle aree interessate da beni paesaggistici (art. 1, comma 3)**

La legge ha previsto che per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 gli interventi sono ammessi nel rispetto del PTPR e previa autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del D.lgs. 42/2004, fatte salve le fattispecie di cui all'art. 149 dello stesso decreto ovvero quelle previste all'allegato A del DPR 31/2017.

In attesa della approvazione definitiva da parte del Consiglio Regionale del Piano Territoriale Paesistico Regionale - PTPR, si ricorda che sono in vigore le misure di salvaguardia previste dal capo V della L.R.

24/1998 e dallo stesso PTPR adottato con Delibere di giunta n. 556 del 30 luglio 2007 e 1025 del 21 dicembre 2007.

In particolare, per quanto attiene la disciplina di tutela applicabile nelle more dell'approvazione del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale occorre richiamare quanto previsto all'art. 7 delle NTA dello stesso Piano. La suddetta norma al comma 4 prevede che, per la parte di territorio interessato dai beni paesaggistici, immobili o aree di cui all'art. 134, comma 1, lettere a) e b) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli per decreto o di legge) resta ferma la normativa dei PTP vigenti e che, in caso di contrasto tra le disposizioni del PTPR adottato e dei PTP vigenti, debba prevalere la previsione più restrittiva.

Al contempo, il comma 5 della medesima norma stabilisce, invece, che per la parte di territorio interessata dai cd. beni identitari, ossia dai beni paesaggistici, immobili ed aree tipizzati ed individuati dal PTPR ai sensi dell'art. 134 lettera c) del D.lgs. 42/2004 (i cd. vincoli di piano), a decorrere dall'adozione, si applica esclusivamente la "disciplina di tutela" del PTPR.

Per "disciplina di tutela" deve ovviamente intendersi quella relativa ai contenuti del PTPR aventi natura prescrittiva e non anche i contenuti aventi meramente natura descrittiva, propositiva e di indirizzo.

A ciò si aggiunga che sempre il comma 7 dell'art. 7 delle NTA del PTPR prevede che per l'individuazione e la ricognizione dei beni paesaggistici, sino all'approvazione definitiva del PTPR, si deve fare riferimento esclusivamente alle perimetrazioni del PTPR adottato contenute negli elaborati "Beni Paesaggistici" – Tavole B che, per espressa previsione delle NTA del PTPR (v. art. 5, comma 2, lettera d), definiscono le parti del territorio in cui le norme del PTPR hanno natura prescrittiva e sostituiscono le tavole E1 e E3 dei PTP vigenti.

## **2. ARTICOLO 2 - Programmi di rigenerazione urbana**

### **2.1 Alloggi per l'edilizia residenziale pubblica e per l'edilizia sociale (art. 2, comma 4, lettera f)**

Il comma 4 della disposizione contiene un elenco di voci che i Comuni devono indicare nel corso dell'approvazione dei programmi di rigenerazione urbana di cui al medesimo art. 2, al fine di connotarne i contenuti per il perseguimento delle finalità e degli obiettivi fissati dalla legge.

Tra queste, alla lettera f), è previsto che i Comuni indichino anche le percentuali di edilizia residenziale pubblica che il programma può prevedere e, nell'ambito di dette quote, è richiesto che una quota non inferiore al 20% sia riservata ad alloggi di edilizia sociale.

Nulla vieta, ovviamente, che il Comune stabilisca che l'intera quota di edilizia residenziale pubblica venga soddisfatta attraverso alloggi di edilizia sociale.

Infine, per quanto attiene la definizione e la disciplina degli alloggi di edilizia sociale occorre far riferimento a quanto previsto in merito dalla vigente normativa statale.

### **2.2 Interventi di bioedilizia (art. 2, comma 11)**

Il comma 11 dell'art. 2 prevede che per i programmi di rigenerazione urbana, al fine di garantire la sostenibilità ambientale, si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 6/2008.

Sul punto occorre chiarire che il rinvio operato dal Legislatore regionale alle disposizioni contenute nella l.r. 6/2008 va inteso solo per le parti della legge che non sia state superate da normative statali sopravvenute.

Al fine di rendere attuabili in modo sostanziale le finalità espresse alle lettere e) e g) del comma 1, dell'articolo 1 della legge si evidenzia che negli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e nella realizzazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5 e 6, come anche disposto dalla lettera d), del comma 1, dell'articolo 12, della l.r. 6/2008, sono scomputabili in via esemplificativa dalla determinazione dell'indice di fabbricabilità, della superficie lorda e del volume dell'edificio i seguenti elementi:

- 1) i volumi tecnici atti ad ospitare le dotazioni impiantistiche necessarie per i sistemi di produzione e/o accumulo di energie alternative;
- 2) i maggiori volumi e le maggiori altezze atti alla realizzazione di coperture tecnologiche captanti;
- 3) le superfici verticali/orizzontali quali sistemi tridimensionali "doppia pelle" degli edifici adoperati come componenti di base per la formazione di un sistema architettonico/energetico;
- 4) i volumi destinati ad accogliere sistemi di accumulo passivo quali muro di Trombe-Michele e sistemi analoghi;
- 5) gli atrii solari a captazione diretta dell'energia solare anche in aderenza a due o più livelli (doppia altezza) o a corpi di fabbrica adiacenti;
- 6) i camini polifunzionali atti all'accumulo energetico e/o la termo-circolazione dell'aria per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti;
- 7) i pergolati ed i graticci, le logge, le persiane mobili anche perimetrati da sistemi captanti e/o atti all'ombreggiamento estivo;
- 8) i maggiori spessori dei solai per la realizzazione di tetti inverditi e orti anche pensili;
- 9) i volumi anche posti in copertura per la captazione dell'energia solare e per l'illuminazione naturale, anche zenitale, degli ambienti destinati alla permanenza.

### **3. ARTICOLO 3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio**

#### **3.1 Tipologie di intervento e titoli abilitativi (art. 3, comma 1)**

L'art. 3 consente, all'interno di appositi ambiti di intervento individuati da parte del Consiglio Comunale, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto alle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.

In merito alla tipologia di interventi ammessi dalla norma occorre precisare che la stessa norma consente di effettuare, alternativamente, interventi di ristrutturazione edilizia ovvero interventi di demolizione e ricostruzione con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive.

Pertanto, il Legislatore regionale ha deciso di riconoscere, in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nella L. 106/2011 (Conversione in legge del DL 70/2011) e come espressamente sancito al comma 9 dell'art. 5 della predetta legge, la premialità aggiuntiva ai soli interventi di demolizione e ricostruzione.

Altro aspetto da chiarire riguarda l'autorizzazione per la realizzazione degli interventi che, come specificato dalla norma, si forma *“previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo”*.

Per idoneo titolo abilitativo si intende il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa all'acquisizione del permesso di costruire. Per la sua validità, occorrerà che l'intervento una volta ottenuto il titolo venga eseguito nelle more della sua vigenza.

Nel merito, si ricorda che l'attuazione di tali tipologie di interventi è preceduta da una attività pianificatoria del Consiglio Comunale volta, mediante la procedura di cui all'art. 1, comma 3 della l.r. 36/1987, all'individuazione di specifici ambiti territoriali in cui attuare quanto previsto dalla norma. Conseguentemente, una volta approvati i suddetti ambiti l'attuazione potrà avvenire in modo diretto attraverso il permesso di costruire ovvero la SCIA a seconda dei casi.

Resta sempre ferma la possibilità di attuare, come sancito dalla medesima disposizione, gli interventi con il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 *bis* del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 *ter* della l.r. 36/1987.

### **3.2 Interventi di bonifica (art. 3, comma 3)**

Il comma 3 ha previsto la possibilità, ove si esegua un intervento di demolizione e ricostruzione, di *“delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità [...] in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale”* individuato e di *“cessione, anche a titolo gratuito, all'amministrazione comunale dell'area rimasta libera”*. Occorre a tale proposito precisare che l'ammissibilità e le modalità attuative degli interventi che comportino delocalizzazione devono essere previsti nella deliberazione del consiglio comunale relativa alla riqualificazione e recupero edilizio di cui al comma 1 dell'art. 3 della legge.

La legge ha stabilito, inoltre, che la bonifica dell'area ceduta, ove necessaria, sia a carico del proponente e costituisca condizione *sine qua non* per la realizzazione dell'intervento edilizio privato e che debba essere ultimata e collaudata prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'edificazione privata.

In merito alla bonifica occorre chiarire che la norma si riferisce alla bonifica ambientale di siti inquinati.

In ordine a tali interventi la normativa di riferimento è contenuta nel D.lgs. 152/2006 che dedica alle bonifiche ambientali l'intero Titolo Quinto della parte IV, dall'art. 239 all'art. 266 con specifiche tecniche e tabelle contenute nei relativi allegati. Pertanto, per la disciplina di tali interventi si rinvia a quanto previsto dalla normativa statale, recepita a livello regionale dalla legge 27/1998, così come modifica a seguito dell'entrata in vigore del D.lgs. 152/2006, con la L.R. 23/2006. In linea con quanto richiesto dalla norma, dunque, solo una volta bonificata l'area inquinata, sarà possibile procedere con l'edificazione privata secondo le disposizioni della presente legge.

#### **4. ARTICOLO 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici**

##### **4.1 Titoli abilitativi (art. 4, comma 1)**

Anche per l'attuazione degli interventi per il cambio di destinazione d'uso degli edifici la legge rinvia “*ad idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001*”.

Per tale fattispecie, valgono le medesime considerazioni illustrate al paragrafo 3.1 con la conseguenza che gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, con la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) di cui all'art. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 e con il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987.

##### **4.2 Disposizioni per i cambi d'uso nei centri storici, nelle zone omogenee D e nei Consorzi per lo sviluppo industriali (art.4, comma 3)**

Il comma 3 dell'art. 4 della legge attribuisce ai Comuni la facoltà di prevedere specifiche limitazioni nell'applicazione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968 per mezzo della deliberazione di consiglio comunale di recepimento nei propri strumenti urbanistici delle disposizioni legislative di cui all'art. 4.

Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici, in particolare, si richiama l'attenzione su quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, evidenziando la possibilità per i Comuni di applicare tali disposizioni simultaneamente alle previsioni recate dall'art. 4 della legge.

Invece, nei consorzi per lo sviluppo industriale le previsioni di cui all'art. 4 potranno essere attuate previo recepimento delle stesse nel piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale da parte dei Consorzi per lo sviluppo industriale.

##### **4.3 Disposizioni transitorie (art. 4, commi 4 e 5)**

Il comma 4 dell'art. 4 della legge consente di applicare le disposizioni di cui al medesimo articolo per un periodo massimo di 12 mesi, a partire dall'entrata in vigore della legge (19 luglio u.s.) e fino all'approvazione della delibera di consiglio comunale di cui al comma 1 dell'art. 4. Restano in ogni caso esclusi da tale regime transitorio gli edifici ricadenti nell'ambito di consorzi industriali, di piani degli insediamenti produttivi e nelle zone omogenee D. Per l'applicazione transitoria nelle zone individuate dal PTPR come insediamenti urbani storici è invece necessaria la preventiva autorizzazione della giunta comunale, che dovrà essere resa con riferimento ad ogni singola proposta di intervento.

Quel che necessita di essere chiarito è l'interpretazione della suddetta disposizione. A tal proposito, si rileva che il soggetto che intenda avvalersi di questa previsione avrà - fino all'approvazione della delibera da parte del consiglio comunale e, comunque, per un periodo massimo di 12 mesi a partire dall'entrata in vigore della legge - la possibilità di presentare il titolo ovvero la domanda di rilascio dello stesso, e che pertanto tale

intervallo temporale non deve considerarsi un limite per la conclusione del procedimento, che dovrà invece definirsi ai sensi e per gli effetti di cui al d.p.r. 380/2001.

Ulteriormente da chiarire è il rapporto tra l'intervento di cambio di destinazione d'uso previsto all'art. 4 e l'intervento diretto disciplinato dall'art. 6. Come stabilito dall'art. 8, comma 5, le premialità di cui alla legge non sono cumulabili tra loro. È tuttavia possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 purché gli effetti non si cumulino tra di loro. In altre parole, deve ritenersi consentito 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 all'art. 4.

L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli articoli 4 e 6, 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.

Gli interventi di cui all'art. 4 si possono applicare, in combinato disposto con l'art. 6, anche su complessi immobiliari. In tal caso alla domanda per il rilascio del permesso di costruire andrà allegato un progetto unitario che potrà prevedere anche la redistribuzione della superficie totale all'interno del perimetro.

Altro aspetto da precisare è che la legge non preclude di applicare le disposizioni di cui all'articolo 4 solo su una parte della superficie lorda dell'immobile.

Il comma 5 della norma stabilisce che nel regime transitorio di cui al comma 4 nelle zone individuate come insediamenti storici dal PTPR, l'intervento è ammissibile previa autorizzazione della Giunta comunale.

Sul punto, merita chiarire che la sopra richiamata delibera di giunta ha la finalità di autorizzare "a monte" la fattibilità dell'intervento e, non anche, quella di assentirlo. Conseguentemente, trattandosi di una delibera preliminare all'avvio della procedura per l'eventuale ottenimento del titolo edilizio, il soggetto proponente sarà tenuto a presentare, in tale sede, solamente una relazione tecnica illustrativa dell'intervento che intenderebbe realizzare in attuazione dell'art. 4, accompagnata da una tavola progettuale di massima.

Una volta ottenuta l'autorizzazione da parte della giunta, la progettazione dovrà, invece, adeguarsi alle regole richieste per il rilascio del relativo titolo abilitativo.

Nel periodo transitorio, resta fermo, il divieto di applicare le suddette disposizioni legislative a edifici ricadenti nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi nonché a edifici ricadenti all'interno delle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/68.

##### **5. ARTICOLO 5 – Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici**

Gli interventi previsti all'art. 5 della legge consentono, previo recepimento di tali previsioni da parte dell'Amministrazione comunale, di ampliare gli edifici a destinazione d'uso residenziale di un massimo del 20% della superficie o della volumetria esistente fino ad un massimo di 70 metri quadri. La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero

corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni), se necessari ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della l.r. 6/2008 per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato.

Le disposizioni si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso 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.

Inoltre, merita chiarire che la premialità consentita dalla legge, 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. In tal caso, con la deliberazione di cui al comma 1, le amministrazioni comunali possono definire le modalità ed i criteri per l'attuazione degli interventi anche mediante forme di ripartizione dell'ampliamento previsto.

Infine, in merito all'applicazione degli interventi di cui all'art. 5 della legge nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 merita chiarire che i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio.

## **6. ARTICOLO 6 - Interventi diretti**

### **6.1 Tipologia degli interventi, titoli abilitativi e cambio delle destinazioni d'uso (art. 6, commi 1 e 2)**

Il comma 1 dell'art. 6 stabilisce che *“ Per le finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti su edifici legittimi o legittimati interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, con incremento fino ad un massimo del 20% della volumetria o della una superficie lorda esistente, ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito è il 10% della superficie coperta”*.

La prima precisazione da fare riguarda la tipologia degli interventi consentiti dall'articolo 6. In merito, si rinvia alla trattazione svolta nel precedente punto 3.1 nella quale si afferma che gli interventi di ristrutturazione edilizia sono alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione per i quali è prevista una premialità.

Per quest'ultima fattispecie, la legge non esclude la possibilità di ridistribuire anche in più edifici, purché ricadenti all'interno dell'area di intervento, la superficie lorda o la volumetria assentita. In tal caso, l'intervento dovrà essere autorizzato mediante il permesso di costruire o, se necessario, mediante il permesso di costruire convenzionato. Tale tipologia di interventi deve naturalmente essere esclusa con riferimento ad immobili sottoposti a vincolo diretto ai sensi del titolo II del d.lgs. 42/2004.

Un secondo aspetto da chiarire riguarda la tipologia dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi. A tale proposito per “*idoneo titolo abilitativo*” ci si riferisce al permesso di costruire di cui all’art. 10 del d.p.r. 380/2001, alla segnalazione certificata di inizio attività di cui all’art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) e disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 ed al permesso di costruire convenzionato di cui all’art. 28 *bis* del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall’art. 1 *ter* della L.R. 36/1987.

Infine, merita chiarire che il legislatore regionale, con le disposizioni di cui all’articolo 6, ha recepito gli indirizzi, i criteri ed i principi della legge 106/2011. Pertanto, nel rispetto delle previsioni dei commi 9, 10 e 11 della legge 106/2011, le disposizioni di cui all’articolo 6 della legge costituiscono il recepimento in sede di legislazione regionale di indirizzi di una legge dello stato, dandone immediata attuazione. Per questo, tali disposizioni rappresentano di fatto norme di carattere sovraordinato alla pianificazione comunale. Proprio per la natura sovraordinata della norma il legislatore regionale ha espressamente esplicitato nel comma 1 che gli “*interventi diretti*” sono “*sempre consentiti*”.

Inoltre, lo stesso legislatore detta nel comma 2 le condizioni per l’attuazione degli interventi di cui all’art. 6 esplicitando che tali interventi sono sempre consentiti nel rispetto delle destinazioni d’uso previste dagli strumenti urbanistici vigenti nella componente di zona omogenea o di tessuto urbanistico in cui ricade l’intervento “*indipendentemente dalle modalità dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi*”. Pertanto, l’attuazione di tali interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, sempre nel rispetto delle destinazioni d’uso ivi previste.

Nei Comuni sprovvisti di Piano Regolatore Generale vigente o di programma di fabbricazione si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati le disposizioni di cui all’art. 6 con l’obbligo del mantenimento della destinazione d’uso preesistente.

Nei Comuni dotati di programma di fabbricazione, oltre al recepimento delle previsioni di cui all’articolo 5 della legge, è consentito applicare le disposizioni dell’articolo 6 purché vengano rispettate per ogni zona omogenea le destinazioni d’uso consentite dallo stesso programma.

## **6.2 Interventi per l’adeguamento delle strutture ricettive all’aria aperta (art.6, comma 5)**

Il regolamento regionale 24 ottobre 2008 n. 18 “*Disciplina delle strutture Ricettive all’aria aperta*”, come modificato dal regolamento regionale 26 novembre 2014 n. 27, definisce i nuovi requisiti che le strutture ricettive devono possedere per il rispetto della normativa vigente in materia di igiene, sicurezza, accessibilità, prevenzione incendi e gestione delle attività.

Il comma 5, dell’articolo 6 della legge dispone che per l’adeguamento delle strutture ricettive all’aria aperta alle previsioni del regolamento sono consentiti, previa acquisizione del titolo abilitativo edilizio, interventi di ristrutturazione edilizia o in alternativa interventi di demolizione e ricostruzione con premialità del 20% della superficie lorda esistente. I suddetti interventi possono essere finalizzati anche per rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati nell’ambito delle funzioni e delle attività previste dal regolamento.

## **7. ARTICOLO 8 - Dotazioni territoriali e disposizioni comuni**

### **7.1 Standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/1968 (art. 8, comma 1)**

L'articolo 8 detta una serie di norme comuni per l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della l.r. 7/2017.

Tra queste vi è quella relativa alla necessità di garantire una nuova dotazione di standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.M. 1444/1968 ove a seguito dell'intervento consegua un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d'uso.

La disposizione prevede che qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici sia sempre possibile monetizzarli, corrispondendo un contributo pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre diverse modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali.

La possibilità di monetizzare con le regole sopra descritte gli standard urbanistici non reperiti è concessa anche in altre due fattispecie:

- 1) nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti se l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq;
- 2) nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti se l'estensione delle aree da cedere sia inferiore a 500 mq.

In conseguenza di quanto prescritto dalla norma, nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di reperire le aree per lo standard urbanistico dovuto, il soggetto proponente dovrà necessariamente avvalersi della monetizzazione, mentre nelle due precedenti fattispecie il soggetto proponente dovrà indicare se intende avvalersi o meno della facoltà concessa dalla legge in merito alla monetizzazione.

### **7.2 Deroghe al D.M. 1444/1968 (art. 8, comma 3)**

Il comma 3 dell'art. 8 consente per la realizzazione delle premialità previste dalla norma di derogare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 *bis* del DPR 380/2001, ai limiti di distanza tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968, mantenendo le distanze preesistenti, con eventuale modifica delle stesse, nel rispetto della distanza minima di 10 m tra pareti finestrate. Ugualmente per le medesime finalità è possibile derogare ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968, così come alle altezze massime consentite dall'art. 8 dello stesso decreto ministeriale.

Merita, infine, chiarire che le deroghe sono consentite anche per l'applicazione di interventi che determinano una variazione della destinazione d'uso degli edifici.

### **7.3 Parametri edilizi per la progettazione degli interventi e per il rilascio dei titoli abilitativi (art. 8, comma 4)**

Per quanto riguarda la definizione di "Superficie lorda" si deve fare riferimento a quanto previsto nella deliberazione di Giunta regionale n. 243 del 19 maggio 2017 che recepisce lo schema di Regolamento Edilizio

Tipo (RET) di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del d.p.r. 380/2001 approvato il 20 ottobre 2016 con la stipula dell'Intesa Governo, Regioni e Comuni in sede di Conferenza Unificata. Con tale deliberazione la Regione disciplina le modalità e i termini di attuazione della stessa, prevedendo un atto di recepimento regionale che preveda i criteri, i metodi, le procedure e i tempi per l'adozione dei regolamenti edilizi da parte dei Comuni e prevede norme tecniche di dettaglio (allegato C) ai fini della corretta interpretazione delle definizioni uniformi (allegato A).

In particolare i Comuni che utilizzano nella strumentazione urbanistica comunale vigente il volume come base per il computo della consistenza edilizia degli edifici, dovranno, ai sensi della DGR n. 243 del 19 maggio 2017, introdurre nel nuovo regolamento edilizio uno specifico criterio di conversione. A tale proposito, ove necessario e in attesa dell'adeguamento dei regolamenti edilizi da parte dei Comuni, l'articolo 2 dell'Intesa consente alla Regione di dettare indicazioni tecniche di dettaglio. Pertanto, al fine di garantire una corretta ed uniforme applicazione delle disposizioni la legge al comma 4 dell'articolo 8 dispone che *“Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula  $superficie=volume/3,20$  ovvero  $volume=superficie \times 3,20$ .”*

Inoltre, per i Comuni che abbiano già introdotto come parametro urbanistico ed edilizio nel proprio strumento urbanistico generale la S.U.L., l'allegato D della deliberazione di Giunta regionale n. 243 del 19 maggio 2017 in risposta all'osservazione di Roma Capitale precisa che la S.U.L. è direttamente assimilabile alla “Superficie Lorda” dal Quadro delle definizioni.

Infine, per una corretta applicazione della legge, è opportuno specificare i criteri di calcolo della superficie lorda anche per le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale. A tale scopo, si evidenziano in via esemplificativa, le superfici delle strutture non residenziali che sono escluse dal computo della superficie lorda in quanto rientrano nella superficie accessoria di cui all'allegato A della suddetta deliberazione.

#### *1) Androni e locali guardiania.*

- Nel turistico-ricettivo non vanno conteggiate le hall di ingresso, le reception, i foyer, i depositi per i bagagli.
- Nel direzionale non vanno conteggiate la portineria, la reception e le aree prima dei tornelli di ingresso e di uscita.
- Nei centri commerciali non vanno conteggiate la mall e le aree dedicate al transito degli utenti per accedervi, i percorsi che dalla mall portano alle uscite di sicurezza.
- Nelle grandi superfici di vendita non vanno conteggiate le aree di ingresso fino alle casse e/o fino alle barriere mobili che delimitano l'area di vendita.

#### *2) Collegamenti verticali*

- Nel turistico ricettivo e nel direzionale non vanno conteggiati gli ascensori e le scale compresi i pianerottoli fino all'inizio dei corridoi e le aree di disimpegno.
- Nei centri commerciali non vanno conteggiati gli ascensori e le scale comprese le aree di disimpegno se facenti parte della mall. In caso contrario valgono le successive norme per le grandi strutture di vendita.
- Nelle grandi strutture di vendita non vanno conteggiati i percorsi delle vie di fuga opportunamente delimitati e identificati; gli ascensori e le scale comprese le aree di disimpegno se ubicati all'interno della struttura tra le

casce e l'uscita; l'impronta in pianta di scale, tappeti mobili e ascensori, nonché il percorso, che dovrà essere delimitato a terra, necessario per raggiungerli se ubicati all'interno della struttura di vendita.

Per tutte le destinazioni non residenziali non vanno, infine, sono scomputati dal calcolo della superficie lorda i locali destinati a contenere apparecchiature di impianti meccanici, elettrici e per la trasmissione dati.

I suddetti volumi, nel caso di successive trasformazioni dell'edificio, non potranno essere computati nel calcolo per il dimensionamento della consistenza edilizia del fabbricato esistente, salvo quanto diversamente previsto dalla normativa regionale e nazionale di riferimento. A tal fine la richiesta di permesso di costruire sarà corredata da specifico atto d'obbligo registrato e trascritto nel quale è contenuto l'impegno del titolare della proposta a rispettare le suddette prescrizioni.

#### **7.4 Divieto di cumulo delle premialità (art. 8, comma 5)**

Il comma 5, dell'art.8 stabilisce che le premialità previste dalla LR 7/2017 non sono cumulabili tra loro e con quelle previste o già realizzate da altre leggi statali e regionali.

È quindi evidente, in primo luogo, che non è consentito sommare, tra di loro, le misure premiali previste per gli interventi di cui alla l.r. 7/2017. Resta salvo, invece, quanto detto al punto 4.3 con riferimento all'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 in quanto tale ipotesi non configura un cumulo di misure premiali previste dalla legge.

Quanto al rapporto con le premialità previste o già realizzate ai sensi di altre leggi, la situazione che certamente si presenta quale più ricorrente riguarda l'accesso ai benefici di cui alla l.r. 21/2009, che certamente esclude l'applicazione delle l.r. 7/2017.

Inoltre, giova precisare che le premialità previste dalla LR 7/2017 possono coesistere con gli interventi contemplati nella LR 13/2009, contenente le "*Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti*". Difatti, la LR 13/2009 non prevede il riconoscimento di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, così come invece previsto dalla LR 7/2017, bensì favorisce il mero recupero, ai fini abitativi o turistico ricettivi, di superfici già esistenti nell'immobile. Con la conseguenza che sullo stesso fabbricato o unità immobiliare potrà essere eseguito, anche non contestualmente, sia un recupero ai sensi della LR 13/2009 che uno degli interventi contemplati dalla LR 7/2017.

### **8. ARTICOLO 9 - Interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime e lacuali**

#### **8.1 Interventi di riordino funzionale dei manufatti (art. 9, comma 2)**

L'articolo 9 detta disposizioni per la valorizzazione e per il miglioramento e la fruizione dei territori costieri e lacuali in attuazione delle previsioni di cui alla l.r. 13/2007 e del relativo regolamento regionale n. 19/2016. Le disposizioni in esame, in attesa che la Regione provveda alla ridefinizione del sistema di pianificazione delle aree del demanio marittimo, consentono ai titolari di concessione demaniale di rifunzionalizzare i manufatti esistenti legittimi o legittimati per lo svolgimento di attività turistiche e ricreative.

La prima precisazione che merita di essere fatta riguarda il comma 2 laddove per l'attuazione degli interventi rinvia "*all'ottenimento del titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001*". Il titolo abilitativo a cui la norma si riferisce è, a seconda dei casi, il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 19 della L. 241/1990 come disciplinata dall'art. 22 del d.p.r. 380/2001 ed il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987. Nel comma 2 sono inoltre definite le modalità e le prescrizioni per la realizzazione degli interventi.

Infine è opportuno specificare che gli investimenti necessari alla realizzazione degli interventi devono essere ammortizzati entro e non oltre la durata delle concessioni in corso, per evitare possibili ipotesi di proroga delle stesse concessioni, in quanto il manifestarsi di tale condizione si porrebbe in contrasto con il principio di tutela della concorrenza, e quindi con l'articolo 117, comma 2, lettera e), della Costituzione.

***Lettura sintetica ed operativa***

***L.R. 18 LUGLIO 2017, N. 7***

**«DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E  
PER IL RECUPERO EDILIZIO»**

Realizzato dalla

**Presidenza del Consiglio Regionale del Lazio**



*A cura dell'Arch. Demetrio Carini*

## PREMESSA

La legge regionale n. 7 pubblicata sul Burl n. 57 del 18 luglio 2017, ed entrata in vigore il 19 luglio, subentra per certi aspetti alla legge regionale n. 21/2009 e successive modificazioni (il cosiddetto *Piano Casa*) da cui raccoglie alcuni principi e contenuti riconducendo la normativa in un regime di legislazione ordinaria.

Il *Piano Casa*, come è noto, ha operato fino ad oggi in forma "derogatoria" rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti trattandosi di una "*lex specialis*" che ha trovato la sua cornice normativa nell'art. 5 comma 9 del Decreto Legge n. 70/2011 con modifiche dalla legge 12 luglio 2011 n. 106 e dell'art. 2 bis del DPR n. 380/2001 ed il suo limite temporale di applicazione attraverso le intervenute proroghe fino al 01.06.2017.

La Legge regionale 7/2017 ispirandosi alla normativa sopra citata detta norme in materia urbanistica ed edilizia non limitandosi alla sola "residenza" bensì introducendo aspetti di carattere generale, a normativa nazionale invariata, sulla *rigenerazione urbana* e sul *recupero edilizio*, tenendo in considerazione la necessità di limitare nel tempo il consumo del suolo, anche alla luce della proposta di legge nazionale che vede al 2050 una sostanziale riduzione dello stesso pari a zero.

La legge riporta le Amministrazioni comunali al centro del loro ruolo specifico ovvero quello della programmazione attraverso scelte finalizzate alla utilizzazione, ma anche alla salvaguardia del proprio territorio, con una particolare attenzione al recupero dell'esistente e alla riqualificazione urbanistica degli ambiti compromessi e carenti di standard e servizi.

Anche le modalità operative ed il rapporto dei ruoli tra pubblico e privato risultano sostanzialmente diversi: il *Piano casa* operava, come detto, in un regime derogatorio che ha consentito per interventi di una certa consistenza  $\geq$  a 500 mq, attraverso lo strumento della conferenza di servizi di cui alla L. 241/90 di approvare progetti vedendo come attori principali sostanzialmente i "privati", ritagliando in buona sostanza alle Pubbliche Amministrazioni, Comuni e Regioni, quasi esclusivamente il ruolo di verificatori delle compatibilità, in particolare con la strumentazione urbanistica e paesaggistica sovraordinata.

La Pubblica Amministrazione non ha svolto un'azione effettivamente propulsiva se non propositiva della *qualità*, né tantomeno nella formazione del procedimento si è consentita la partecipazione della collettività al processo di trasformazione del proprio territorio. Il compito delle Amministrazioni comunali si è limitato tutt'al più a delimitare l'ambito di applicazione della norma mediante l'esclusione di alcune aree.

Per raggiungere le finalità della L.R. 7/2017 ovvero agevolare gli interventi di rigenerazione e di sostituzione edilizia sono previste premialità con incrementi volumetrici fino al 40% ma anche la possibilità di delocalizzare gli interventi, consentendo il cambio di destinazione d'uso agendo sulle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

La legge ha richiamato le procedure di approvazione, ormai consolidate contenute nella L.R. n. 22/97, normativa che nel Lazio ha introdotto i *programmi integrati di intervento*, fissando peraltro tempi certi per la chiusura dei procedimenti.

Inoltre, la nuova legge ha inteso ampliare le azioni volte al recupero e alla rigenerazione prevedendo anche premialità legate alla cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche consentendo, questa volta in forza di legge, la possibile *perequazione* ovvero la delocalizzazione delle cubature oggetto di demolizione su altre aree sostenendone la fattibilità ambientale (protocollo ITACA – L.R. 6/2008 *Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia*) sociale ed economica.

Per l'attuazione degli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana, si prevede il coinvolgimento e la partecipazione delle forze sociali che potranno dividerne le scelte.

La Legge regionale n. 7/2017 consente azioni volte anche al recupero e sostituzione dei singoli edifici con eventuali cambi di destinazione d'uso ricompresi negli ambiti individuati dalle Amministrazioni comunali ammettendo, per tale finalità specifiche premialità fino al 30%.

Nella L.R. 7/2017 alcune definizioni e specifiche procedurali, ormai consolidate, che avevano dato luogo proprio per una loro corretta definizione all'emanazione di due regolamenti applicativi della legge regionale 21/2009 e s.m.i. sono state integralmente trasferite, ovvero hanno assunto il rango di legge.

Questa modifica ha assicurato la continuità giurisprudenziale ed interpretativa nonché l'omogeneità gestionale dei procedimenti consentendo una univoca lettura delle definizioni e dei parametri edilizi per la corretta applicazione della legge stessa.

La presente analisi del testo normativo si è concentrata esclusivamente sugli articoli che riguardano gli interventi edilizi ed urbanistici considerato che la L.R. 7/2017 ha introdotto ulteriori modifiche ed integrazioni alla L.R. 36/87 e alla L.R. 38/99.

**Relativamente alle finalità ed all'ambito d'applicazione della legge si rimanda all'art. 1.**

## ART. 2

*(Programmi di rigenerazione urbana)*

INDIVIDUAZIONE DI AREE OVE CONSENTIRE INTERVENTI DI NATURA URBANISTICA

PREVIA DELIBERAZIONE COMUNALE

### INTERVENTI URBANISTICI

#### IN QUALI PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATO SI POSSONO PREVEDERE

- Aree classificate dalla Carta dell'uso del suolo (DGR n. 953/2000) come insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche, aree verdi già attrezzate.
- Territorio già trasformato in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici.
- Territorio individuato come trasformabile dagli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard ancora non realizzati.

#### CHI PUO' PROPORLI

- Soggetti pubblici o privati.
- Il Comune valuta anche le proposte delle associazioni consortili di recupero urbano.

#### FINALITÀ

- Riqualificare il contesto urbano, 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.

## CONTENUTI DEL PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE



- Schema di inquadramento in cui si evidenzino le ricadute sul PRG, la strategia localizzativa, gli obiettivi della riqualificazione urbana di sostenibilità ambientale, sociale ed economica che si intende sostenere.
- Le prescrizioni da seguire nella realizzazione degli interventi.
- Le destinazioni d'uso consentite.
- La quota di edilizia residenziale pubblica (ERP) e nel caso di edilizia sociale con riserva di una quota non inferiore al 20%.
- Le opere di mitigazione e compensazione ambientale.
- Le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare.
- Le aree verdi o di verde attrezzato.
- Le politiche pubbliche che concorrono al conseguimento degli obiettivi.
- Il programma dettagliato delle iniziative finalizzate alla partecipazione e condivisione con Enti, forze sociali, interessati al programma di rigenerazione urbana.
- I soggetti pubblici che si ritiene necessario coinvolgere nell'elaborazione, attuazione e gestione del programma nonché le modalità di selezione dei soggetti privati.
- Una relazione di fattibilità contenente il quadro economico ed i criteri di valutazione dei diversi programmi con riferimento al protocollo ITACA di cui alla L.R. 6/2008.
- Raggiungimento del livello minimo di 3 relativamente alla migliore pratica.
- Raggiungimento della misura minima del 30% nell'utilizzazione di materiali di recupero derivanti dalla demolizione e manufatti edilizi.

**Nota:** La documentazione tecnico-amministrativa allegata alla richiesta, dovrà essere predisposta sulla scorta di quanto previsto dalla Circolare Dipartimentale n. 11302 del 25.09.2000 indicata sul sito della Regione Lazio.

## COME SI ATTUANO



I PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA SI ATTUANO ATTRAVERSO I PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO E DI RECUPERO PREVISTI DALLA LEGGE REGIONALE N. 22/97.

### PROCEDURA:

IN VARIANTE ALLO STRUMENTO  
URBANISTICO



art. 4 della L.R. 36/87

*(Piani attuativi e programmi urbanistici in variante)*

1. I piani attuativi ed i programmi urbanistici comunque denominati in variante allo strumento urbanistico generale, nonché le modifiche agli stessi, che non rientrano fra quelle elencate negli articoli 1 e 1bis, sono adottati dal consiglio comunale, pubblicati all'albo pretorio e nel sito web del comune e, ultimata la fase delle osservazioni e delle controdeduzioni entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della variante per ulteriori novanta giorni, trasmessi alla Regione per l'approvazione da parte della Giunta regionale.
2. La deliberazione della Giunta regionale è assunta, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 2, quarto comma, numeri 2), 3) e 4), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43 (Istituzione del Comitato tecnico consultivo regionale per l'urbanistica, l'assetto del territorio, i lavori pubblici e le infrastrutture), previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell'assessorato regionale competente in materia di urbanistica e deve intervenire nel termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine, gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati. Della scadenza del termine è data notizia sul Bollettino ufficiale della Regione (BUR) nonché sul sito web del comune entro i successivi quindici giorni.
3. La deliberazione regionale di approvazione è pubblicata sul BUR entro i successivi quindici giorni.

• IN CONFORMITÀ ALLO  
STRUMENTO URBANISTICO



4. Ove necessario, con successiva delibera di giunta comunale, è autorizzata l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, sono determinati i corrispettivi dovuti, individuate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approvati i progetti, stabilito l'utilizzo del contributo relativo al costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizzata la stipula della convenzione.

art. 1 della L.R. 36/87

2. La deliberazione comunale con la quale si adottano gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al comma 1 è pubblicata nell'albo pretorio del comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni ed osservazioni, è inviata, con gli atti che la corredano, alla Regione che, entro trenta giorni dal ricevimento, può far pervenire al comune osservazioni sulla rispondenza degli stessi alle norme della presente legge.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al presente articolo sono approvati dal comune con deliberazione consiliare nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere b), c), e d) ovvero con deliberazione della giunta comunale nelle ipotesi di cui al medesimo comma 1, lettere e) ed f). Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione entro i successivi quindici giorni. La giunta comunale, nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere e) ed f), con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e del programma urbanistico comunque

denominato, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari, approva ed autorizza la stipula della convenzione.

#### POSSIBILITÀ DELOCALIZZATIVE

- È possibile delocalizzare le cubature demolite e destinare le aree liberate dalla demolizione, attraverso la loro bonifica, ove occorra all'uso pubblico.
- La bonifica deve avvenire prima del rilascio del titolo abilitativo o del cambio di destinazione d'uso.

#### DOVE NON SI APPLICA

- Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR secondo la definizione dell'art. 29 delle NTA (paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto).

#### PREMIALITÀ

- La premialità, finalizzata al rinnovo del patrimonio edilizio non potrà superare il 35% della SUL esistente a seguito della cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche.
- Tale premialità potrà aumentare del 5% nel caso la superficie di suolo coperta sia ridotta del 15% a favore della Sp - Superficie permeabile (ovvero la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati).
- Nel caso di procedura del "concorso di progettazione" la premialità potrà essere incrementata del 5%.

**NB: applicando contestualmente le tre premialità si può arrivare ad un incremento volumetrico complessivo pari al 45%.**

### ART. 3

(Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio)

INDIVIDUAZIONE DI AREE OVE CONSENTIRE

PREVIA DELIBERAZIONE COMUNALE

## INTERVENTI EDILIZI

### MODALITÀ OPERATIVE DA PARTE DEI COMUNI



Con Delibera di Consiglio comunale si individuano, anche su proposta dei privati, gli ambiti urbani all'interno dello strumento urbanistico vigente, ove sono consentiti, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/01 o del PdC convenzionato di cui all'art. 28 bis, come recepito dall'art. 1 ter della L.R. n. 36/87 gli interventi di

#### PREMIALITÀ

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| • Ristrutturazione urbanistica ed edilizia | 30% della volumetria o     |
| • Demolizione e ricostruzione              | della SUL preesistente (*) |

(\*) per interventi con concorso di progettazione è previsto un aumento del 5%

E' altresì ammissibile il *mutamento di destinazione d'uso* degli edifici tra le destinazioni d'uso previste dal vigente strumento urbanistico ovvero fra quelle compatibili o complementari, con esclusione delle medie (> 250 mq ≤ 2.500 mq) e grandi strutture di vendita (≥ 2.500 mq).

#### DESTINAZIONE D'USO OMOGENEE

- Residenziale, turistico-ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato
- Produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita

**NOTE AGGIUNTIVE:** il mutamento di destinazione d'uso anche se realizzato fra categorie urbanistiche omogenee necessita di titolo abilitativo edilizio.

Nel caso il cambio di destinazione d'uso venga proposto attraverso interventi di restauro e di risanamento conservativo, questi possono essere realizzati tramite comunicazione inizio lavori asseverata (cila) se non riguardano parti strutturali dell'edificio; viceversa attraverso la segnalazione certificata di inizio lavori (scia), se si intende su parti strutturali dello stesso.

Se il mutamento di destinazione d'uso avviene attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia come definito nell'art. 3 del dpr 380/01, questo sarà oggetto a segnalazione certificata di inizio lavori (scia), nel caso non comporti modifiche della volumetria complessiva degli edifici e dei prospetti, oppure, in caso contrario, a richiesta di permesso di costruire (pdc) o alla presentazione della segnalazione certificata di inizio lavori (scia) sostitutiva del pdc.

Non è pertanto ammissibile il cambio di destinazione d'uso realizzato tramite intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria.

#### POSSIBILITÀ DELOCALIZZATIVE

- All'interno degli ambiti individuati dal Comune è possibile consentire la delocalizzazione della ricostruzione e/o edificare la sola premialità (30% del volume e della SUL) con l'eventuale cambio di destinazione d'uso.  
È pertanto consentito per le aree che ricevano tale cubatura superare gli indici edificatori previsti dal vigente strumento urbanistico.
- Le aree liberate dalla edificazione possono essere cedute all'A.C. previa eventuale bonifica da realizzarsi prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

#### APPROVAZIONE DA PARTE DEI COMUNI

- Le Deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali si individuano gli ambiti territoriali, ad esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR secondo la definizione dell'art. 29 delle NTA (*paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto*), sono approvate ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. 36/87<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>(3. Gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al presente articolo sono approvati dal comune con deliberazione consiliare nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere b), c), e d) ovvero con deliberazione della giunta comunale nelle ipotesi di cui al medesimo comma 1, lettere e) ed f). Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in

## ART. 4

(Disposizione per il cambio di destinazione d'uso degli edifici)

### INDIVIDUAZIONE DI AREE OVE CONSENTIRE

PREVIA DELIBERAZIONE COMUNALE

## INTERVENTI EDILIZI

### FINALITA'

- Intervenire su singoli edifici aventi superfici  $\leq 10.000$  mq attraverso la ristrutturazione edilizia (demolizione e ricostruzione) ed il cambio di destinazione d'uso fra le categorie funzionali dell'art. 23 ter del DPR 380/01

NOTE AGGIUNTIVE: in questo caso si fa riferimento alle categorie funzionali del DPR 380/01:

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

### MODALITA' OPERATIVE DA PARTE DEI COMUNI

- Le deliberazioni del Consiglio Comunale con le quali si ammettono interventi di ristrutturazione edilizia sono approvate ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. 36/87.

*ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione entro i successivi quindici giorni. La giunta comunale, nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere e) ed f), con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e del programma urbanistico comunque denominato, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari, approva ed autorizza la stipula della convenzione.)*

## LIMITAZIONI



- Sono escluse le medie e le grandi strutture di vendi di cui all'art. 24 comma 1 lett. c) della L.R. n. 33/99.
- Nelle zone classificate come insediamenti urbani storici (zone A) del PRG ovvero come definite dall'art. 29 delle NTA (paesaggi dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto).
- Nelle zone omogenee D (produttive) del D.M. 1444/68 i Comuni possono limitare gli interventi previsti.

## NORMA TRANSITORIA



- Fino all'approvazione della delibera del Consiglio comunale e comunque fino al 18 luglio 2018 (un anno dalla pubblicazione della legge) la possibilità di intervenire si applica a tutti gli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti all'interno dei Consorzi Industriali, del P.I.P. e all'interno delle zone D del D.M. 1444/68.
- Nelle zone "insediamenti urbani storici" si applicano previa autorizzazione della Giunta comunale.

## ART. 5

*(Interventi di miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici)*

### INTERVENTI EDILIZI

#### MODALITA' ATTUATIVE

Le A.C., al fine di realizzare il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico, possono con Delibera di Consiglio comunale integrare le N.T.A. dello strumento urbanistico vigente, inserendo la possibilità di autorizzare l'incremento del 20% della volumetria residenziale esistente o della SUL fine a 70 mq.

Tali modifiche possono essere introdotte anche in vigenza del Programma di Fabbricazione.

- L'efficientamento energetico può essere realizzato solo per la parte ampliata.
- E' possibile ampliare il numero delle unità immobiliari.

#### DOVE SI APPLICA

- Edifici legittimi o legittimati con titolo in sanatoria in tutte le zone del PRG.
- Edifici esistenti in zona agricola.

#### COME SI REALIZZA

- Adiacenza – aderenza – corpi separati.
- Rispetto distanze / altezze (D.M. 1444/68).
- Rispetto norme per il miglioramento sismico (DPR 380/01).

### CUMULABILITA' DEGLI AMPLIAMENTI



- Non si sommano con gli ampliamenti già realizzati o previsti da altre normative o dal PRG.

### DOVE NON SI APPLICA



- In zone vincolate individuate come insediamenti urbani storici (art. 29 delle NTA del PTPR).

### ZONE SOTTOPOSTE AD EVENTI SISMICI



- Gli ampliamenti, con corpo edilizio separato, possono avvenire anche su altro lotto all'interno del territorio comunale comprese le zone E in presenza di OO.UU.PP.

## ART. 6

(Interventi diretti)

### INTERVENTI EDILIZI

#### MODALITA' ATTUATIVE

- E' sempre possibile realizzare interventi di ristrutturazione edilizia ovvero di demolizione e ricostruzione con incremento massimo del 20% della volumetria o SUL esistente.
- Per gli edifici produttivi la percentuale di incremento non può superare il 10% della superficie coperta.
- Sono consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso compatibili con le NTA dello strumento urbanistico vigente ovvero nelle categorie funzionali dell'art. 23 ter del DPR 380/01.

#### PREMIALITA' APPLICABILI

- Alla disciplina del cinema ed audiovisivo
- Alle strutture ricettive all'aria aperta come definite dalla lett. c) comma 1 art. 23 L.R. 13/2007

#### ESCLUSIONI

- Edifici ricadenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici del PTPR (art. 29 delle NTA).

## ART. 7

*(Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato)*

### INTERVENTI EDILIZI

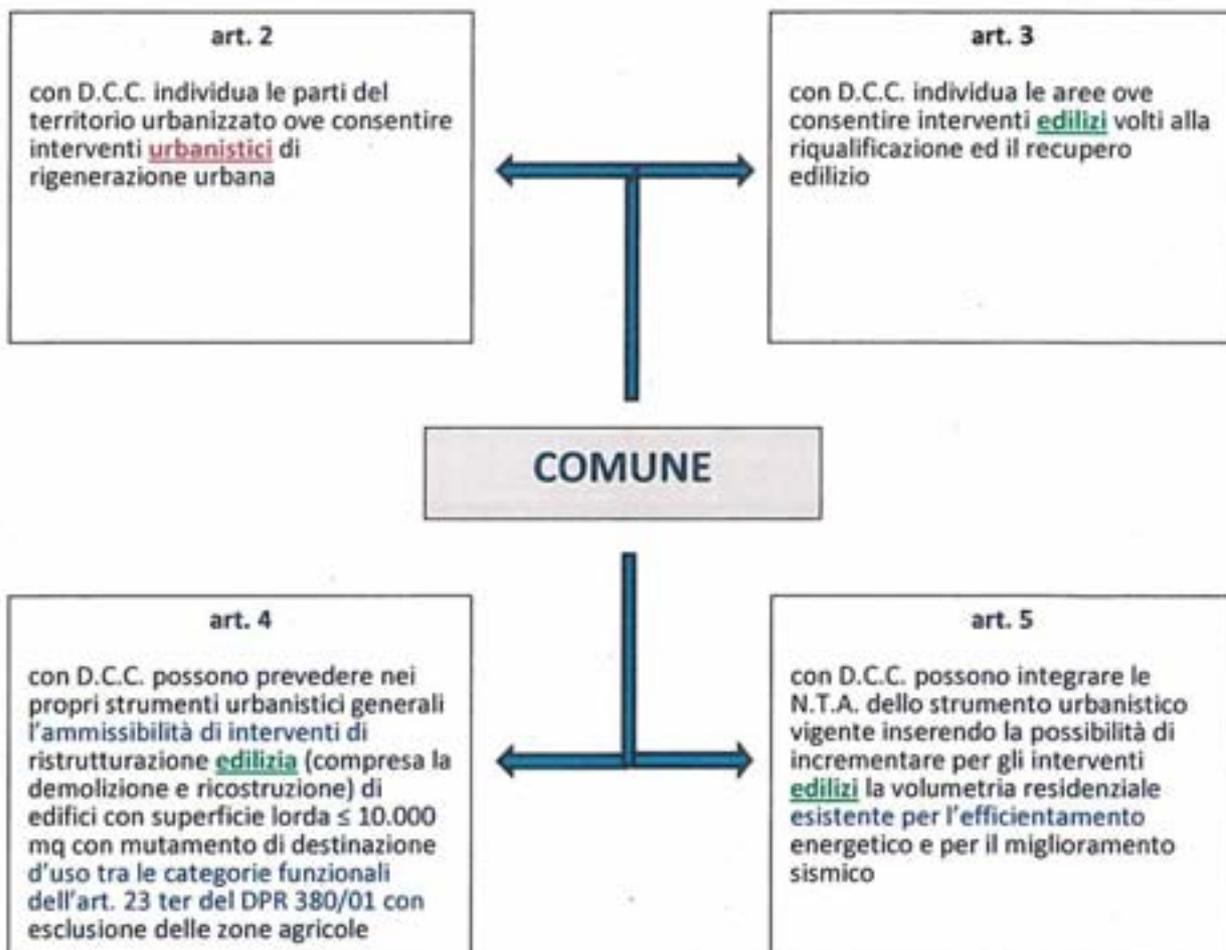
#### MODALITA' ATTUATIVE

- Per l'attuazione degli interventi previsti dalla legge regionale 7/2017 è consentita, previa acquisizione del Permesso a costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001, come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/87, la realizzazione a scomputo delle OO.UU.PP. e la cessione delle aree a standard.

#### SINTESI MODALITA' ATTUATIVE

ART. 2	➔	NORME DI CARATTERE URBANISTICO	}	D.C.C.
ART. 3	➔	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		
ART. 4	➔	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		
ART. 5	➔	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		
ART. 6	➔	NORME DI CARATTERE EDILIZIO		DIRETTA

## ATTIVITA'/ADEMPIMENTI COMUNALI



**ENTRO IL 31 MAGGIO DI OGNI ANNO IL COMUNE INVIA ALLA REGIONE I DATI SUGLI INTERVENTI APPROVATI CON LE MODALITÀ PREVISTE DAL D.LGS 196/2003 (PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI)**

## ART. 8

### *(Dotazioni territoriali e disposizioni comunali)*

Ove gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ivi compreso il cambio di destinazione d'uso previsto dagli artt. 3, 4, 5 e 6 determinino un aumento del carico urbanistico, questi devono prevedere la cessione degli "standard urbanistici" (artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68).

- **→ Comuni > 40.000 ab.** aree a standard < 1000 mq  
(possibile monetizzazione)
- **→ Comuni < 40.000 ab.** aree a standard < 500 mq  
(possibile monetizzazione)

Le somme vanno utilizzate esclusivamente per realizzare o mantenere le opere pubbliche nell'ambito dell'intervento o nel territorio circostante. A tale scopo sono vincolate su apposito capitolo del bilancio comunale.

#### CONDIZIONI

- L'attuazione degli interventi è subordinata all'esistenza delle OO.UU.PP. ovvero al loro adeguamento, nonché alla dotazione dei parcheggi (art. 41 sexies della L. 1150/42 – 1 mq/10 mc)
- Rispetto nella ricostruzione delle distanze preesistenti comunque 10,00 ml tra pareti finestrate (art. 9 del D.M. 1444/68).

#### DEROGHE

- Si può derogare alla altezza massima e alla densità territoriale consentita dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68 solo per realizzare gli interventi di premialità e gli incrementi previsti.

#### PARAMETRI DI CALCOLO

- La consistenza viene determinata sulla base del volume o superficie tenuta a base del titolo edilizio originario.  
(con le stesse modalità e parametri devono essere determinati gli incentivi edilizi consentiti)
- Il titolo edilizio è rilasciato tenendo conto del parametro attualmente vigente.

E' APPLICABILE LA FORMULA  $SUP = VOL/3,20$

$VOL = SUP \times 3,20$

## CONDIZIONI GENERALI

- Non cumulabilità delle premialità con altre leggi regionali e/o statali.
- Per le nuove costruzioni è richiesto un indice di prestazione energetica pari al raggiungimento della classe A1 – Decreto MISE 26 giugno 2015 (controlli effettuati da ARPA Lazio).
- Per gli interventi di sostituzione edilizia è obbligatorio realizzare gli impianti di infrastrutturazione digitale (fibra ottica) art. 135 bis del DPR 380/01.
- Nei progetti di rigenerazione urbana devono essere previsti interventi di tipo sociale ed economico a favore di attività di comunicazione e rinnovazione tecnologica (ICT) e di promozione sociale.
- Gli interventi di modifica delle destinazioni d'uso determinano automaticamente la modifica alla destinazione urbanistica della zona ovvero dell'area di sedime e pertinenziale dell'edificio nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, nonché quelle previste per la viabilità pubblica indicata nel progetto.
- Ogni cinque anni i Comuni provvedono ad adeguare il proprio strumento urbanistico.



*[Signature]* - 18/10/2018

Con il mio intervento, cercherò di spiegare il mio punto di vista in relazione alla richiesta avanzata dal proponente, di poter applicare la Legge Regionale n.7 di riqualificazione e recupero urbano, anche alla **zona F1- Servizi privati concretamente realizzati**.

La Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7

**Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio**

all'Art. 5 commi 1 e 8 recita testualmente:

**Art. 5  
(Interventi per il miglioramento sismico e per  
l'efficientamento energetico degli edifici)**

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

8. La variante di cui al comma 1, in difformità rispetto alle disposizioni di cui all'articolo 65 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, è ammessa anche nel caso in cui i comuni siano dotati di programma di fabbricazione, purché la relativa disciplina sia estesa all'intero territorio comunale.

**La circolare esplicativa della Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017, all'Art. 6 – Interventi diretti, a pag. 10 recita testualmente:**

*Nei Comuni sprovvisti di Piano Regolatore Generale vigente o di Programma di Fabbricazione, si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati le disposizioni di cui all'art. 6 con l'obbligo del mantenimento della destinazione d'uso preesistente.*

*Nei Comuni dotati di programma di fabbricazione, oltre al recepimento delle previsioni di cui all'articolo 5 della legge, è consentito applicare le disposizioni dell'articolo 6 purché vengano rispettate per ogni zona omogenea le destinazioni d'uso consentite dallo stesso programma.*

 18/10/2018

Questo significa che sono ammesse possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione di ampliamento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, ma solo al fine di incentivare gli interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici esistenti e questo vale anche per i Comuni dotati di Programma di Fabbricazione, purché la relativa disciplina sia estesa all'intero territorio comunale.

Inoltre, come spiegato chiaramente dalla circolare esplicativa della stessa Legge Regionale n.7 del 18 luglio 2018, non sono ammesse altre varianti allo strumento urbanistico comunale per i Comuni dotati di Piano di Fabbricazione.

**Quindi quello che si sta cercando di fare, accogliendo le osservazioni del proponente, volendo cambiare la destinazione d'uso di un'area, non è consentito dalla normativa vigente e per questi motivi, il Comune di Patrica non può apportare varianti all'attuale Piano di Fabbricazione.**

# COMUNE DI PATRICA

PROVINCIA DI FROSINONE

Dati identificativi della deliberazione posti dal Segretario Comunale al momento dell'adozione dell'atto

Delibera C.C. n. 30 del 18/10/2018

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**Oggetto: DISPOSIZIONI NORMATIVE PER GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO DI CUI ALLA L.R. 7/2017. ESAME DELLE OSSERVAZIONI E DELLE CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERA DI C.C. N. 25 DEL 25.06.2018 E APPROVAZIONE IN VIA DEFINITIVA DEGLI INTERVENTI DA ESEGUIRE.**

**Visto, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione, ex art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni. Si attesta, altresì, la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.**

Patrica, lì 10/10/2018

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

**F.to Luciano NARDONI**

**Visto, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della presente proposta di deliberazione, ex art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni. Si attesta, altresì, la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000.**

Patrica lì, 10/10/2018

**IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI**

**F.to dott.ssa Federica SEMENTILLI**

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

F.to Roberto PIGLIACELLI

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Federica SEMENTILLI

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Nr. 716 Registro delle Pubblicazioni Albo Pretorio

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione verrà pubblicata nel sito internet del Comune di Patrica [www.comune.patrica.fr.it](http://www.comune.patrica.fr.it) - Sez. Albo Pretorio "On Line" il giorno 05/11/2018 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Patrica, li 05/11/2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Federica SEMENTILLI

---

---

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Patrica, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Federica SEMENTILLI

---

---

Il Sottoscritto Segretario Comunale

A T T E S T A

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 18/10/2018

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Federica SEMENTILLI