



Città di Cassino

Provincia di Frosinone

Originale

CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 186 DEL 22/12/2025

N. 186 DEL 22/12/2025	OGGETTO: LEGGE REGIONE LAZIO N. 7/2017 DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 175 DEL 28.12.2021 ALLA LUCE DELLE MODIFICHE ALLA L.R. 7/2017, INTRODOTTE DALLA L.R. N. 12 DEL 30.07.2025 E CONSEGUENTE MODIFICA DELL'ART. 15 BIS DELLE N.T.A. (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE) DEL VIGENTE P.R.G. INERENTE ALL'ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017 (DISPOSIZIONI PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO). ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA L.R. 36/1987.
--------------------------------------	---

L'anno 2025 il giorno 22 del mese di Dicembre alle ore 09.53 e seguenti presso la Sala Consiliare "Gaetano Di Biasio" della sede Municipale del Comune, convocato a norma di legge in Seduta Ordinaria di Prima convocazione si è riunito il Consiglio comunale nelle persone dei Signori:

Consigliere		Pres/Ass	Consigliere		Pres/Ass
1	Dott. SALERA Enzo (Sindaco)	Presente	14	VIZZACCARO Andrea	Presente
2	TERRANOVA Edilio	Presente	15	PETRILLO Maria Rita	Presente
3	IEMMA Rosario	Presente	16	FARDELLI Luca	Presente
4	GALASSO Mercedes	Presente	17	BUONGIOVANNI Arturo	Assente
5	GROSSI Giovanna	Presente	18	DI MAMBRO Carmine	Presente
6	CONSALES Riccardo	Presente	19	CHIUSAROLI Riccardo	Presente
7	DI ROLLO Barbara	Presente	20	RANALDI Alessio	Assente
8	VIZZACCHERO Fabio	Presente	21	GOLINI PETRARCONI Silvestro	Presente
9	RODI Ornella	Presente	22	NOURY Nora	Presente
10	GRIECO Sarah	Presente	23	SEBASTIANELLI Giuseppe	Assente
11	SALERA Fausto	Presente	24	EVANGELISTA Francesco	Presente
12	FALESE Jole	Presente	25	INCAGNOLI Arduino	Assente
13	VARONE Andrea	Presente			

Assegnati: n. 24 (Consiglieri) + 1 (Sindaco)

I presenti sono n. 21 e gli assenti n. 4.

Presiede la seduta la Presidente del Consiglio comunale DI ROLLO Barbara

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione, ex articolo 97, comma 4, lett. a), D. Lgs 267/2000, il Segretario Comunale, Dott. LOFFREDO Pasquale.

Il Presidente, constatato che il numero degli intervenuti è legale, dichiara aperta la seduta.

Partecipano gli Assessori: CAPIZZI, TAMBURRINI, VACCA, CALVANI E PONTONE.

DELIBERA C.C. N. 186 DEL 22/12/2025

Vengono designati scrutatori i Consiglieri: 1) CONSALES Riccardo 2) FALESE Jole 3) DI MAMBRO Carmine

In prosiegua di seduta la Presidente pone in votazione l'8° PUNTO, ALL'O.D.G.:
LEGGE REGIONE LAZIO N. 7/2017 DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 175 DEL 28.12.2021 ALLA LUCE DELLE MODIFICHE ALLA L.R. 7/2017, INTRODOTTE DALLA L.R. N. 12 DEL 30.07.2025 E CONSEGUENTE MODIFICA DELL'ART. 15 BIS DELLE N.T.A. (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE) DEL VIGENTE P.R.G. INERENTE ALL'ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017 (DISPOSIZIONI PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO). ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA L.R. 36/1987.

Alle ore 10:05 entra in aula il consigliere Sebastianelli, si dà atto che i presenti sono n. 22. Sono assenti n. 3 consiglieri: Buongiovanni, Ranaldi e Incagnoli. Alle ore 10:10 entra in aula il consigliere Incagnoli, si dà atto che i presenti sono n. 23. Sono assenti n. 2 consiglieri: Buongiovanni e Ranaldi. Alle ore 10:20 esce il consigliere Iemma, si dà atto che i presenti sono n. 22. Sono assenti n. 3 consiglieri: Buongiovanni, Ranaldi e Iemma. Alle ore 10:30 entrano in aula i consiglieri Buongiovanni e Iemma, si dà atto che i presenti sono n. 24. È assente n. 1 consigliere: Ranaldi. Alle ore 10:45 escono il Sindaco e i consiglieri Evangelista e Incagnoli. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 21, risultano assenti il Sindaco e n. 3 consiglieri: Ranaldi, Evangelista e Incagnoli. Alle ore 10:50 rientrano il Sindaco e i consiglieri Evangelista e Incagnoli ed escono i consiglieri Iemma e Fardelli. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 22, risultano assenti n. 3 consiglieri: Ranaldi, Iemma e Fardelli. Alle ore 11:10 rientrano i consiglieri Iemma e Fardelli. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 24, risulta assente n. 1 consigliere: Ranaldi. Alle ore 11:20 esce la consigliera Noury, si dà atto che i presenti in aula sono n. 23, risultano assenti n. 2 consiglieri: Ranaldi e Noury. Alle ore 11:30 rientra la consigliera Noury ed esce il consigliere Incagnoli. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 23, risultano assenti n. 2 consiglieri: Ranaldi e Incagnoli. Alle ore 11:45 esce la consigliera Falese e rientra il consigliere Incagnoli. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 23, risultano assenti n. 2 consiglieri: Ranaldi e Falese. Alle ore 12:00 esce la consigliera Grieco. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 22, risultano assenti n. 3 consiglieri: Ranaldi, Falese e Grieco. Alle ore 12:10 rientra la consigliera Falese ed esce il consigliere Terranova. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 22, risultano assenti n. 3 consiglieri: Ranaldi, Grieco e Terranova. Alle ore 12:15 escono i consiglieri Rodi e Vizzaccaro. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 20, risultano assenti n. 5 consiglieri: Ranaldi, Grieco, Terranova, Rodi e Vizzaccaro. Alle ore 12:25 escono i consiglieri: Varone, Iemma, Buongiovanni e Golini Petrarcone. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 16, risultano assenti n. 9 consiglieri: Ranaldi, Grieco, Terranova, Rodi, Vizzaccaro, Varone, Iemma, Buongiovanni e Golini Petrarcone. Alle ore 12:35 rientrano i consiglieri: Varone, Iemma, Golini Petrarcone, Terranova e Grieco. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 21, risultano assenti n. 4 consiglieri: Ranaldi, Rodi, Vizzaccaro e Buongiovanni. Alle ore 12:40 rientrano il consigliere Vizzaccaro e la consigliera Rodi. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 23, risultano assenti n. 2 consiglieri: Ranaldi e Buongiovanni. Alle ore 13:00 esce il consigliere Chiusaroli e si allontana dall'aula la Presidente Di Rollo che viene momentaneamente sostituita dalla vicepresidente Rodi. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 21, risultano assenti n. 4 consiglieri: Ranaldi, Buongiovanni, Chiusaroli e Di Rollo. Alle ore 13:15 rientrano in aula il consigliere Buongiovanni e la Presidente Di Rollo che riassume la presidenza della seduta. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 23, risultano assenti n. 2 consiglieri: Ranaldi e Chiusaroli. Alle ore 13:35 escono i consiglieri Fardelli, Noury e Rodi. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 20, risultano assenti n. 5 consiglieri: Ranaldi, Chiusaroli,

Fardelli, Noury e Rodi. Alle ore 13:45 rientrano i consiglieri Rodi e Fardelli ed escono i consiglieri Grossi e Varone. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 20, risultano assenti n. 5 consiglieri: Ranaldi, Chiusaroli, Noury, Grossi e Varone. Alle ore 13:55 escono i consiglieri Iemma e Sebastianelli. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 19, risultano assenti n. 6 consiglieri: Ranaldi, Chiusaroli, Noury, Varone, Iemma e Sebastianelli. Il resoconto della discussione, trascritto in modo integrale, viene posto come allegato "A" alla deliberazione del C.C. n. 185 del 22/12/2025 e si intende qui integralmente riportato e trascritto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Il Consiglio regionale del Lazio, in data 18.07.2017 ha approvato la legge n. 7 "*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*" che detta disposizioni legislative e regolamentari volte al perseguimento delle finalità espresse all'art. 1 comma 1 della stessa norma, come di seguito riportate (in sintesi):

- ✓ incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, promuovere e agevolare la riqualificazione 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;
- ✓ aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- ✓ 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;
- ✓ 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 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 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, ecc.”;

Per il perseguimento delle finalità sopra citate, la legge R.L. 7/2017 prevede la possibilità di eseguire interventi di natura urbanistica ed edilizia nel rispetto della normativa di settore, della pianificazione sovraordinata e quella comunale e rappresenta:

- ✓ un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari;
- ✓ una opportunità per consentire il superamento della logica delle categorie urbanistiche, così come sino ad ora utilizzate, e per dare spazio a un potenziale diverso approccio basato sul

passaggio dalla rigida logica delle destinazioni d'uso ammissibili a quella dell'individuazione di funzioni compatibili o non compatibili con la trasformazione urbana ed orientato a rispondere ad una domanda sociale caratterizzata sempre più da un forte dinamismo e costante mutamento.

Gli interventi di rigenerazione urbana, inoltre, consentono di intervenire sul patrimonio edilizio esistente con lo scopo di ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti, mediante un insieme di miglioramenti sul tessuto urbano esistente.

Dato atto che:

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.79 del 07.06.2021 veniva disposta la modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente PRG, con lo scopo, secondo quanto previsto dall'art. 4 (disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) della L.R. 7/2017, di consentire e disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, mediante l'introduzione dell' art. 15 bis nel corpus delle esistenti N.T.A. comunali;

la predetta Deliberazione veniva resa nota attraverso apposito Avviso Pubblico; al termine del periodo di pubblicazione, sono pervenute n. 11 osservazioni;

tutte le osservazioni pervenute, furono sottoposte all'esame del Servizio urbanistica e pianificazione territoriale, per le proprie controdeduzioni, così come disposto dalla L.R. 7/2017 e dalle relative Linee Guida Regionali approvate con Determinazione n. G18248 del 20.12.2019;

ai fini della prevista verifica di conformità da parte della Regione, ex art.1 commi 2 e 3 della L.R. n.36/1987, la predetta Deliberazione n. 79 del 07.06.2021 con le n. 11 Osservazioni pervenute e la relativa proposta di controdeduzioni formulata Servizio urbanistica e pianificazione territoriale, veniva ha trasmesso all'Area Urbanistica Regionale,

con nota prot. n.1063456 del 21.12.2021, la Regione Lazio, (Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica) formulava una serie di Osservazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L.R. n.36/87 e s.m.i. in relazione all'applicazione dell'art. 4 (disposizioni per il cambio di destinazione degli edifici) della L.R. 18.07.2017 n.7;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 175 del 28.12.2021 veniva disposta l'approvazione definitiva della Deliberazione di C.C. n.79 del 07.06.2021, inerente all'attuazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017.

Considerato che:

con la citata Deliberazione consiliare n. 175 del 28.12.2021, il Comune di Cassino:

- ✓ ha recepito le disposizioni dell'art. 4 della L.R. 18/07/2017, n. 7, ("disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici") osservando le precisazioni ed i chiarimenti contenuti nella Circolare Regionale e nelle Linee Guida, approvate rispettivamente con D.G.R. n. 867/2017 e con Determinazione n. G18248 del 20.12.2019;
- ✓ ha accolto e recepito integralmente gli adeguamenti richiesti dalla Regione Lazio (*Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Province Laziali*) formulati ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L.R. n.36/87 e s.m.i. alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 07.06.2021, in relazione all'applicazione dell'art. 4 della L.R. 18.07.2017 n.7 (*disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*);
- ✓ ha approvato in via definitiva, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 36/87 art. 1, la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 175 del 28.12.2021, con la modifica delle N.T.A.

(norme tecniche di attuazione) del vigente piano regolatore generale, con lo scopo, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 7/2017 di consentire e disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, **mediante l'introduzione dell' art. 15 Bis** nel *corpus* delle vigenti N.T.A. comunali;

con la nuova Legge Regionale n. 12 del 30.07.2025 "*Semplificazioni e misure incentivanti il Governo del Territorio*" sono state introdotte significative modifiche alla L.R. 7/2017 sulla "*rigenerazione urbana*" che richiedono l'adozione di nuove misure da parte dell'Amministrazione Comunale;

nel caso specifico, la legge regionale 30 luglio 2025, n. 12 al comma 1 lettera e) ha riformulato integralmente l'art. 4 della medesima legge "*disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso*", come segue:

1. *Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, i comuni, **entro il termine del 31 dicembre 2025**, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure previste dall'articolo 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987 e successive modifiche, possono prevedere l'ammissibilità, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo previsto nel d.p.r. 380/2001, di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici o di almeno il 60 per cento di essi per una superficie lorda complessiva massima di 15.000 metri quadrati, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, con esclusione di quella rurale, oppure possono escludere del tutto l'applicazione del presente articolo.*

2. *Con la deliberazione prevista al comma 1, i comuni, al fine di razionalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti ovvero di edifici o di complessi edilizi in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione, **possono consentire gli interventi di cui al comma 1:***

a) ***per zone omogenee del Piano regolatore generale o per ambiti territoriali determinati**, individuando i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, anche escludendo specifici edifici o aree, limitando i mutamenti, fissando superfici inferiori al limite massimo previsto nel comma 1;*

b) ***per singoli edifici o complessi edilizi**, individuando i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, limitando i mutamenti, fissando superfici inferiori al limite massimo previsto nel comma 1.*

3. *Decorso il termine previsto nel comma 1 senza che la deliberazione sia stata approvata, gli interventi previsti nel comma 1, in presenza dei presupposti e delle finalità di cui all'alinea del comma 2, si applicano in via diretta, con mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari di cui all'articolo 3, comma 6, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio previsto nel d.p.r. 380/2001, agli edifici esistenti per una superficie lorda non superiore a 1.500 metri quadrati per i comuni con popolazione fino a 10 mila abitanti e non superiore a 2.000 metri quadrati per i comuni con popolazione superiore a 10 mila abitanti, **purché non ricadenti:***

a) *nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;*

b) *nelle zone individuate come insediamenti urbani storici nel PTPR.*

4. *Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di **grandi strutture di vendita** previste dall'articolo 22, comma 1, lettera c), della l.r. 22/2019.*

5. *Sono fatte salve le deliberazioni dei consigli comunali già approvate alla data di entrata in vigore della presente disposizione.*

Dato atto che:

nelle sedute del 25/11/2025 (Verbale n. 85) e del 09/12/2025 (Verbale n. 86) la Commissione Consiliare urbanistica ha manifestato la volontà di recepire integralmente le modifiche introdotte con la legge regionale 30 luglio 2025, n. 12 al comma 1 lettera e) all'art. 4 - **Cambio di destinazione d'uso degli edifici** della L.R. 7/2017, riconfermando la sua applicabilità, nel rispetto di quanto ascripto all'art. 1 della medesima legge;

pertanto è necessario procedere con la modifica dell'art. 15 Bis delle N.T.A. del vigente P.R.G. inerente *“Disposizioni per il mutamento di destinazioni d'uso”* **adeguandolo alla nuova formulazione prevista dalla legge regionale 30 luglio 2025, n. 12;**

il Comune di Cassino è dotato di vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.2268 del 05 maggio 1980, pubblicata sul B.U.R.L. n.23 del 20.09.1980;

secondo l'art. 14 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del P.R.G., il territorio comunale è suddiviso in zone edilizie, zone edilizie di espansione e zone residue, indicate con lettere che ne consentono la individuazione tra le zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968.

Visto il citato art. 4 (Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso) della L.R. n.7/2017, nella sua nuova formulazione prevista dalla legge regionale 30 luglio 2025, n. 12.

Viste le disposizioni della Circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017, ove non in contrasto con le disposizioni del predetto novellato art. 4 della L.R. 7/2017.

Viste le Linee Guida regionali approvate con Determinazione Dirigenziale n.G18248 del 20.12.2019, ove non in contrasto con le disposizioni del predetto novellato art. 4 della L.R. 7/2017.

Visto l'art. 1 [lettere da a) a g)] sotto indicato, il quale enuncia espressamente le finalità della presente legge, che, come detto, oltre ad essere le ragioni per le quali il legislatore ha predisposto gli istituti operativi delineati nella L.R. 7/2017, costituiscono anche le condizioni e i presupposti per l'applicazione della legge stessa

Visto l'art. 8 (*Dotazioni territoriali e disposizioni comuni*) sotto indicato, modificato dalla legge regionale 30 luglio 2025, n. 12, nel quale vengono inoltre esplicitate le fondamentali modalità applicative degli interventi dalla legge stabiliti, tra cui quelli previsti dal presente art. 4.

Ritenuto pertanto di voler procedere, attraverso la presente Deliberazione, alla **modifica dell'art. 15 Bis delle N.T.A.** (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G., con lo scopo, secondo quanto previsto dal nuovo art. 4 (*“disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso”*) della L.R. 7/2017, modificato dalla legge regionale 30 luglio 2025, n. 12, di consentire e disciplinare i **mutamenti di destinazione d'uso** accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, mediante **l'introduzione di un nuovo art. 15 Bis nel corpus delle N.T.A. del vigente P.R.G., aggiornato.**

Considerato che la **modifica delle N.T.A. del P.R.G. comunale**, secondo quanto previsto dall'art. 4 *“disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici”* della L.R., trova la sua giustificazione e motivazione nella realizzazione **delle seguenti finalità, comprese tra quelle che la legge regionale** reca al comma 1 dell'art. 1), che si intendono perseguire e realizzare:

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;

b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni

eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;

c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, 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;

f) promuovere e tutelare il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici.

Dato atto, come disposto dall'art. 1 comma 2 della L.R. n. 7/2017 e dalle precisazioni e chiarimenti contenuti nella Circolare e nelle Linee Guida Regionali, che gli interventi previsti dalla L.R. n. 7/2017 sono consentiti esclusivamente nelle **porzioni di territorio urbanizzate**, già individuate con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale.

Tenuto conto che la stessa legge regionale n. 7/2017 all'art. 1 comma 2, prevede comunque l'inapplicabilità delle sue disposizioni nei seguenti casi:

- a) *nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;*
- b) *nelle aree naturali protette, ad esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7 nelle quali gli interventi devono rispettare le previsioni del piano di gestione dell'area naturale protetta; nelle aree naturali protette per le quali non è stato approvato il piano di gestione, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche, nelle zone territoriali omogenee A e B di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ovvero nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7. Gli interventi di cui alla presente lettera possono essere realizzati previo nulla osta di cui all'articolo 28 della l.r. 29/1997 e successive modifiche;*
- c) *nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche. Nelle medesime zone omogenee E gli interventi previsti dagli articoli 5 e 6 sono consentiti purché ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7, salvo quanto previsto dall'articolo 5, comma 2, per gli interventi di miglioramento sismico.*

la stessa legge regionale n. 7/2017 agli art. 2, 3, 4, 5 e 6 estende inoltre l'inapplicabilità delle sue disposizioni nei seguenti casi:

- d) **nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR** (Cfr: Art. 2 Programmi di rigenerazione urbana, comma 8; Art. 3, Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, comma 7; Art. 5, Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, comma 9; Art. 6, Interventi diretti, comma 6);
- e) **sugli edifici esistenti con destinazione d'uso rurale è escluso il**

mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, ai sensi dell'art. 4 "Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso" comma 1; inoltre, gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di grandi strutture di vendita previste dall'articolo 22, comma 1, lettera c), della l.r. 22/2019.

Tenuto conto altresì che:

ai sensi di quanto disposto dal medesimo art. 1 comma 2 della citata Legge e dalle linee guida regionali, le disposizioni di cui alla presente legge, **seppure si tratti di porzioni urbanizzate non si applicano nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree**, precisando che sono da ritenersi aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, a titolo semplificativo e non esaustivo:

- ✓ Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano – zone di tutela e fascia di rispetto delle acque pubbliche: acque minerali, captazioni, acque di pozzi e sorgenti (D.Lgs 11.05.1999 n. 152 art. 21 co. 1);
- ✓ Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, dei territori costieri, dei territori contermini ai laghi (D.Lgs 42/2004 art. 142) per la fascia di mt. 50 dal corso d'acqua;
- ✓ Fasce di rispetto autostradale e stradale: fascia di rispetto A Mt. 60 Autostrade - B Mt. 40 Strade extraurbane principali - C Mt. 30 Strade extraurbane secondarie (DPR 16.12.1992 n. 495 Cds – DPR 27.07.2017 n. 141 Regolamento di Esecuzione e Attuazione del Ncs) – Altre fasce di rispetto stabilite dal Ncs;
- ✓ Fasce di rispetto Rete ferroviaria: Mt. 30 (DPR 11.07.1980 n. 753, artt. da 49 a 60)
- ✓ Fascia di rispetto Cimiteriale – Mt. 200 – 100 (R.D. 27.07.1934 n.1265 e s.m.i, DPR 10.09.1990 n. 285 e L. 166/2002);
- ✓ Ogni altra area/porzione del territorio sottoposta ad inedificabilità assoluta da specifiche disposizioni di legge. (es.: fasce di rispetto igienico-sanitarie e tecnologiche, aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, zone destinate ad infrastrutture dei servizi pubblici generali, aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, aree soggette a rischio idrogeologico, frana, inondazione, ecc.);

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 152 del 29/10/2025 di attuazione delle disposizioni previste dall'art. 1 comma 2 bis della l.r. 7/2017, introdotto dalla l.r. n. 12 del 30.07.2025, con cui sono state individuate ed approvate, ai sensi del comma 2 bis alla L.R. 7/2017, le seguenti porzioni di territorio ovvero immobili, (riportate in sintesi) nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico, paesaggistico, geomorfologico, ambientale ed architettonico, da escludere dagli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 bis, 4, 5 e 6 della Legge sulla rigenerazione:

- a) *le aree ed immobili interessati da tutela diretta ed indiretta ai fini monumentali da parte del MIBACT, di cui al D.M. 28/09/1993 per l'areale dell'Abbazia di Montecassino ed al D.M. 31/12/1997 per l'areale della Rocca Janula, (ex legge 1089/1939);*
- b) *gli immobili ed aree sottoposti a tutela monumentale ex lege 364/1909 vincolati il 14.11.1924 e il 25.04.1928;*
- c) *gli edifici costituenti l'insediamento urbano storico nelle frazioni di S. Angelo e Caira, non identificati tali nel PTPR, oggetto di specifici piani urbanistici attuativi (zone B2 del P.R.G.) nei quali sono già stati indicati negli stessi strumenti esecutivi edifici con valenza storico architettonica da preservare da interventi edilizi significativi nella loro originaria integrità materiale. Nel piano particolareggiato della frazione 5. Angelo in Theodice, l'esclusione riguarda l'ambito identificato come "Volumi esistenti nel Nucleo Antico";*

- d) i fabbricati realizzati come edilizia residenziale pubblica (Inps – Inail – Gescal), individuando esclusivamente quelli ubicati nei nuclei ed impianti urbani antichi ricadenti in tutto il territorio comunale, ivi comprese le frazioni.
- e) le zone archeologiche dell'Abbazia di Montecassino e dell'area dell'anfiteatro romano individuate dal P.T.P.R., sottoposte a tutela paesaggistica e monumentale ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004.
- f) l'ambito del Parco Urbano del Gari, compreso l'area interessata dal Piano Integrato di Intervento con Riqualificazione Urbanistica (PRINT), edilizia ed ambientale dell'ex area industriale approvato con D.G.R.L. 27.05.2013 n. 256 e successive modifiche comunali.
- g) gli edifici ricadenti nella delimitazione del "Monumento Naturale di Montecassino" istituito con D.P.R.L. 11/03/2010, n. 54, fatta eccezione per quelli eventualmente oggetto di interventi di sostituzione edilizia senza incremento volumetrico, con esclusione degli edifici realizzati prima del 1950 aventi particolari valenze architettoniche nell'intera consistenza materica;
- h) gli immobili ed aree pertinenziali del complesso immobiliare storico denominato "Ex deposito di Caira (Campo di concentramento)", di cui al D.M. 21.07.2015 - rep. n. 19/2015 (Segretariato Regionale del Mibact per il Lazio).
- i) gli edifici ubicati negli ambiti identificati nel piano territoriale paesistico regionale, come aree agricole identitarie delle "bonifiche agrarie" relative alla Piana del Fiume Liri e come "Paesaggio Naturale Agrario". Detti paesaggi identificano vasti territori a conduzione agricola collocati in unità geografiche delle valli fluviali, che conservano i caratteri tradizionali propri del paesaggio agrario e sono caratterizzati anche dalla presenza di componenti naturali ad elevato valore paesistico.
- j) l'insieme territoriale costituente il complesso denominato "i luoghi delle battaglie di Montecassino" avente interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004, giusta D.M. n° 81 del 13.10.2016 del MIBACT.
- k) Rione Fraschetti.
- l) UNRR4 I e UNRR4 II;
- m) Palazzo Barone;
- n) Palazzo dei Ferrovieri (Via delle Terme), (destinato a residenza per i ferrovieri);
- o) Ex Quartiere Birra Peroni, (situato nei pressi di Via Ariosto/Via Parini, dove era presente la Fabbrica di imbottigliamento la Birra Peroni);
- p) Casa dei mutilati, sita in Via del Carmine;
- q) Curia/Rettorato (Palagio Badiale);
- r) Cimiteri storici (Inglese, Tedesco, Polacco);
- s) Casa dei Ferrovieri di Via Cavour;
- t) Casa dei Lavoratori di Via Pascoli;
- u) Le ex Stimmatine su Corso della Repubblica;
- v) Le Suore di Clausura (convento sito in Piazza Santa Scolastica);
- w) Ex Cinema Arcobaleno;
- x) Palazzo Nicolosi

Visto l'art. 1 comma 3 il quale stabilisce inoltre che ... "Gli interventi di cui alla presente legge sono realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata)".

Visti:

la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";

- la Circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017;

- la Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 di Approvazione "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»".
- la Legge Regionale n. 12 del 30.07.2025 "Semplificazioni e misure incentivanti il Governo del Territorio" con la quale sono state introdotte significative modifiche alla L.R. 7/2017 sulla "rigenerazione urbana"
- il Decreto Legislativo n. 267/2000 e smi
- il Regolamento Comunale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.2268 del 05 maggio 1980, pubblicata sul B.U.R.L. n.23 del 20.09.1980;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, espressa dal Dirigente dell'Area Gestione del Territorio, e il parere contabile, ai sensi dell'Art. 49 del D.lgs. 267/00

Con voti favorevoli n.19. Voti contrari nessuno. Astenuti nessuno

DELIBERA

1. Di **dare atto** che le premesse formano parte integrante della presente proposta di deliberazione;
2. Di **recepire** integralmente le modifiche introdotte con la legge regionale 30 luglio 2025, n. 12 al comma 1 lettera e) all'art. 4 "Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso" della L.R. 7/2017, riconfermando la sua applicabilità, nel rispetto di quanto ascritto all'art. 1 della medesima legge;
3. per l'effetto, **modificare ed integrare** la Delibera di Consiglio Comunale n. 175 del 28.12.2021 alla luce delle modifiche alla L.R. 7/2017, introdotte dalla L.R. n. 12 del 30.07.2025 e conseguente modifica dell'art. 15 Bis delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G. inerente all'attuazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 (Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso). Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1, co. 2 e 3 della L.R. 36/1987;
4. Di **procedere** alla modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente Piano Regolatore Generale, con lo scopo, secondo quanto previsto dal novellato art. 4 della L.R. 7/2017, di consentire e disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, mediante **l'introduzione del seguente nuovo art. 15 Bis** delle N.T.A. del vigente PRG:

ART. 15 Bis

(disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art.4 della L.R. 7/2017)

- Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1 della L.R. 7/2017, è prevista l'ammissibilità, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo del DPR 380/2001 e smi, di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici o di almeno il 60 per cento di essi per una superficie lorda complessiva massima di 15.000 metri quadrati, con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, **con esclusione di quella rurale:**

a) residenziale, turistico - ricettiva, direzionale e commerciale (con esclusione delle grandi strutture di vendita)

b) produttiva (con esclusione delle attività rurali), direzionale.

- Gli interventi previsti dal presente articolo trovano motivazione nelle **seguenti finalità**, comprese tra quelle che la legge regionale reca al comma 1 dell'art. 1, che si intendono perseguire e realizzare:
 - 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;*
 - b) *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
 - c) *qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, 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;*
 - d) *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;*
- Gli interventi previsti dal presente articolo, **sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate**, individuate ai sensi dell'art. 1 comma 7 della L.R. 7/2017, di seguito indicate:
 - a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
 - b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.
 - d) c bis) i lotti di terreno che, ancorché non individuati nelle lettere a), b) e c), sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167) e successive modifiche, da frontistanti aree individuate dalle precedenti lettere.
- Gli interventi previsti dal presente articolo, sono sempre esclusi (seppure ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzate):
 - a. *nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;*

- b. *nelle aree naturali protette, ad esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7 nelle quali gli interventi devono rispettare le previsioni del piano di gestione dell'area naturale protetta;*
 - c. *nelle zone omogenee E di cui al Decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, che in base al PTPR, non siano classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione;*
- Gli interventi di cui al presente articolo escludono l'apertura di **grandi strutture di vendita** di cui all'[articolo 22, comma 1, lettera c\), della Legge Regionale n. 22/2019](#) (Testo unico relativo al settore commercio) e s.m.i. e possono essere eseguiti nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, di competenza dei Consorzi per lo Sviluppo Industriale, **solo a seguito di parere favorevole da parte del relativo Consorzio;**
 - I suddetti interventi potranno essere attuati previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, di cui al permesso di costruire di cui all'art. 10 del DPR 380/2001 e s.m.i. o, alternativamente segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 22 e 23 del del DPR 380/2001 e s.m.i, nonché mediante il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del del DPR 380/2001 e s.m.i, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987).
 - Gli interventi previsti dalla presente legge sono consentiti per gli edifici la cui superficie ricada, per almeno il 30 per cento, nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui al comma 7 dell'art. 1;
 - Il mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del d.P.R. 380/2001 sopra elencate, **è ammesso, ovvero escluso**, nelle seguenti **zone omogenee** [ex D.M. 1444/68] del Piano Regolatore Generale vigente:

ZONE EDILIZIE DI COMPLETAMENTO:

- Zona B1 (**Ammesso**)
- Zona B2 (**Ammesso**)
- Zona Br (ristrutturazione per comparti) (**Ammesso**)
- Zona Br 1 (completamento e ristrutturazione) (**Ammesso**)
- Zona Br 2 (adeguamento servizi) (**Ammesso**)

ZONE EDILIZIE DI ESPANSIONE:

- Zona C1 (**Ammesso**)
- Zona C2 (**Ammesso**)
- Zona C3 (**Ammesso**)
- Zona C4 (**Ammesso**)
- Zona D1 (artigianale) (**Ammesso**)
- Zona D (industriale) (**Escluso, salvo parere favorevole da parte del relativo Consorzio**)

- Zona P.E.E.P. *(Escluso)*

ZONE RESIDUE:

- Zona F *(Escluso)*
 - Zona F1 *(Escluso)*
 - Zona F2 (destinazione speciale CAR, militari etc.) *(Escluso)*
 - Zona V (verde pubblico attrezzato) *(Escluso)*
 - Zona VAS (verde attrezzato sportivo) *(Escluso)*
 - Zona VA (vincolo assoluto) *(Escluso)*
 - Zona E (agricola di tipo B) *(Escluso, salvo nei casi in cui il territorio urbanizzato ricade all'interno del paesaggio degli insediamenti urbani del PTPR)*
 - Zona E1 (agricola di tipo A) *(Escluso, salvo nei casi in cui il territorio urbanizzato ricade all'interno del paesaggio degli insediamenti urbani del PTPR)*
- L'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo è subordinata al **rispetto delle seguenti modalità applicative**, previste dall'art. 8 della L.R. 7/2017, di cui si riportano i punti più significativi relativi all'art. 4:

1. Gli interventi di cui agli articoli 3, 3-bis, 4, 6 e 7, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, tale da esigere il reperimento di ulteriori standard urbanistici secondo i parametri minimi previsti dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, devono prevedere la cessione di questi ultimi, che possono essere reperiti su aree adiacenti all'intervento ovvero su aree accessibili all'interno di un raggio di influenza di 1.000 metri dall'area di intervento, all'amministrazione comunale. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati previa valutazione del comune eseguita secondo le disposizioni del proprio ordinamento. Nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq, previa valutazione del comune, ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.

2. Gli interventi di cui agli articoli 3, 3-bis, 4, 5, 6 e 7 sono realizzati indipendentemente dalle disposizioni normative, regolamentari e gestionali degli strumenti urbanistici comunali e sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.

3. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiari di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e dei mutamenti di destinazione d'uso previsti dalla presente legge.

4. Per l'attuazione della presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,2$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$. Per gli edifici industriali ed artigianali ricadenti nella zona D ai sensi del d.m. 1444/1968 la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio. Nei comuni che abbiano adottato nello strumento urbanistico generale la superficie lorda, ai sensi del regolamento edilizio tipo (RET) di cui all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, allegata alla deliberazione della Giunta regionale del 30 dicembre 2016, n. 839, come parametro urbanistico-edilizio per la determinazione dell'edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, la stessa si ricava a partire dal volume suddetto mediante l'applicazione della formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$.

5. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 3 bis, 4, 5 e 6 si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro. Le premialità volumetriche di cui ai suddetti interventi non sono cumulabili con quelle realizzate ai sensi di altre leggi regionali e statali. Tali premialità non si sommano con gli eventuali incrementi conseguenti la conversione, in fase di progetto, tra superficie utile lorda e volumetria.

6. Per gli edifici di nuova costruzione è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

...

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

10 bis. Gli interventi previsti dalla presente deliberazione, con una superficie lorda esistente superiore a 1.000 metri quadrati, sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, il cui ottenimento è subordinato all'esito di una apposita conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche, convocata entro novanta giorni dall'istanza di intervento, con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento. Nella conferenza di servizi la struttura regionale competente in materia urbanistica esprime un parere sulla conformità alla presente legge. Nella convocazione della conferenza di servizi l'ufficio comunale preposto al rilascio dei titoli abilitativi allega per ciascuna proposta un apposito parere tecnico contenente:

a) le verifiche sulla legittimità delle consistenze edilizie e sull'applicabilità della presente legge, con puntuale riferimento alla disposizione in cui rientra l'intervento proposto;

b) la verifica sui dati dimensionali;

c) la verifica sulla quantità e sulla localizzazione delle aree di cessione per gli standard urbanistici ovvero, in sostituzione, sulla loro monetizzazione.

10 *quinquies*. Nel caso in cui la disciplina di tutela e di uso, di cui al PTPR, non consenta la ristrutturazione edilizia, i cambi di destinazione d'uso previsti dalla presente deliberazione, possono essere realizzati, senza incrementi di volume o superficie, contestualmente ad interventi di restauro o risanamento conservativo.

5. di **dare atto** che l'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo è esclusa nelle aree/fabbricati di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 152 del 29/10/2025 di attuazione delle disposizioni previste dall'art. 1 comma 2 bis della l.r. 7/2017.
6. di **dare atto** che per le aree di competenza dei Consorzi per lo Sviluppo Industriale (aree industriali incluse nei P.R.T. [Piano Regolatore Territoriale] A.S.I./ex COSILAM), gli interventi previsti dal presente art. 22, possono **trovare applicazione solo previo parere favorevole da parte del relativo Consorzio**;
7. di **stabilire** che l'importo della monetizzazione degli standard, unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui al suddetto art. 55, dovrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione; le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.
8. di **prendere atto** che gli adempimenti necessari per la definizione della presente deliberazione comunale, previsti dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987 e dalle linee guida regionali sono i seguenti:
 - **pubblicazione della deliberazione per 30 giorni, più ulteriori 30 per presentare eventuali osservazioni ed opposizioni;**
 - **invio della deliberazione (decorsi i suddetti 60 giorni) e delle eventuali osservazioni/opposizioni pervenute al Comune, alla Regione – Area Rigenerazione urbana, (e per conoscenza, al Servizio della medesima Direzione “Ufficio speciale per la rigenerazione urbana”) che dispone di 60 giorni dal ricevimento per produrre le proprie osservazioni (pronuncia sugli adeguamenti necessari al fine di garantire il rispetto delle norme urbanistiche e della L.R. 7/2017);**
 - **approvazione, da parte del medesimo organo competente all'adozione, entro 90 giorni; con il provvedimento di approvazione il comune decide sulle osservazioni/opposizioni pervenute e recepisce gli adeguamenti richiesti dalla regione;**
 - **trasmissione del provvedimento di approvazione alla Regione, che diviene efficace decorsi 15 giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti**
 - **trasmissione del provvedimento di approvazione alla Regione entro 15 giorni.**
9. Di **demandare** all'Area Gestione del Territorio, ogni ulteriore adempimento di competenza, necessario per la definizione della presente deliberazione.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 19. Voti contrari nessuno. Astenuti nessuno

DELIBERA

Che la presente deliberazione consiliare venga dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs 267/2000 e ss. mm. e ii.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 233**

Ufficio Proponente: **A.G.T. 2 Pianificazione Urbanistica e Territoriale - Toponomastica**

Oggetto: **LEGGE REGIONE LAZIO N. 7/2017 DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 175 DEL 28.12.2021 ALLA LUCE DELLE MODIFICHE ALLA L.R. 7/2017, INTRODOTTE DALLA L.R. N. 12 DEL 30.07.2025 E CONSEGUENTE MODIFICA DELL'ART. 15 BIS DELLE N.T.A. (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE) DEL VIGENTE P.R.G. INERENTE ALL'ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017 (DISPOSIZIONI PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO). ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA L.R. 36/1987.**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (A.G.T. 2 Pianificazione Urbanistica e Territoriale - Toponomastica)

In ordine alla regolarità tecnica ed alla correttezza dell'azione amministrativa della presente proposta, ai sensi dell'art. 147 bis comma 1 - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 16/12/2025

Il Responsabile di Settore

Arch. D'anna Angela

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 19/12/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Dirigente ad interim Dott. Pasquale Loffredo

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

La Presidente del Consiglio Comunale
DI ROLLO Barbara

Il Segretario Comunale
Dott. LOFFREDO Pasquale

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale - ai sensi degli art. 23, 25 DPR 445/2000 e art. 20 e 21 D.lgs 82/2005

BARBARA DI ROLLO in data 21/01/2026
PASQUALE LOFFREDO in data 21/01/2026