



Comune di Cassino

CONSIGLIO COMUNALE

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE VERBALE N. 78

Seduta ordinaria di I convocazione.

L'anno duemilaventuno, il giorno sette mese di giugno, alle ore 17.00, nella Sala Sen. Pier Carlo Restagno, ritualmente convocato, si è riunito questo Consiglio Comunale, cui sono assegnati n. 24 Consiglieri.

Sono in carica il Sindaco dott. Enzo Salera e i Consiglieri:

- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| 1. Di Rollo Barbara | 13. Evangelista Emiliano |
| 2. Ranaldi Gaetano | 14. Umbaldo Alessandra |
| 3. Salera Fausto | 15. Galasso Bruno |
| 4. Marrocco Tommaso | 16. Di Mambro Carmine |
| 5. Vizzacchero Fabio | 17. Evangelista Francesco |
| 6. Longo Daniele | 18. Bevilacqua Michelina |
| 7. Marandola Sergio | 19. Calvani Francesca |
| 8. Terranova Edilio | 20. Golini Petrarcone Giuseppe |
| 9. Vacca Gabriella | 21. Mignanelli Massimiliano |
| 10. Iemma Rosario | 22. Fardelli Luca |
| 11. Fiorentino Gennaro | 23. Fontana Salvatore |
| 12. Consales Riccardo | 24. De Sanctis Renato |

Presiede: dott.ssa Barbara Di Rollo - Presidente del Consiglio Comunale

Partecipa: avv. Rosanna Sanzone - Segretario Generale

Effettuato l'appello nominale, risultano presenti il Sindaco e n. 20 consiglieri, sono assenti i consiglieri: Longo, Vacca, Fardelli e Fontana (ore 17:40).

Partecipano gli assessori: Carlino, Tamburrini, Alifuoco, Maccaro, Venturi e Grossi.

Vengono designati scrutatori i consiglieri:

- 1) FAUSTO SALERA 2) GENNARO FIORENTINO 3) MICHELINA BEVILACQUA

N. 78

LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.7.2017. DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO, EX ART 3 DELLA L.R. 7/2017. ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA L.R. 36/1987.

**IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

In continuazione di seduta cede la parola all'Assessore all'Urbanistica Emiliano Venturi per l'illustrazione congiunta delle proposte deliberative di cui ai punti 19, 20 e 21 dell'ordine del giorno.

Intervengono, nell'ordine, i consiglieri: Golini Petrarcone, Evangelista F. e Consales.

Interviene il Sindaco;

Il Presidente pone in votazione, per appello nominale, il punto 19: Legge Regionale n. 7 del 18.7.2017. Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio. Individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio, ex art 3 della L.R. 7/2017. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera del Dirigente dell'Area Tecnica – Servizio Urbanistica, avente ad oggetto: “Legge Regionale n. 7 del 18.7.2017. Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio. Individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio, ex art 3 della L.R. 7/2017. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto (all.to 1);

Visto l'elaborato grafico, allegato e parte integrante del presente atto;

Visto lo Statuto comunale;

Accertata la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del T.U.E.L.;

Visti il parere favorevole di regolarità tecnica, emesso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000, in materia di ordinamento degli Enti Locali e l'attestazione dello stesso che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visto il verbale n. 60 della Commissione Consiliare Urbanistica tenutasi in data 07/05/2021;

Sentiti gli interventi sull'argomento, interamente riportati nel verbale fono dattiloscritto della seduta allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (allegato 2);

Con votazione palese, eseguita per appello nominale, con n. 18 voti favorevoli. Risultano assenti i consiglieri: Longo, Vacca, Di Mambro, Calvani, Mignanelli, Fardelli e Fontana

DELIBERA

1. **Di prendere atto** delle premesse che formano parte integrante della proposta di deliberazione (allegato 1);
2. **Di demandare** a successive singole deliberazioni, l'individuazione di aree o settori urbanizzati del proprio territorio da sottoporre ai “ programmi di rigenerazione urbana” stabiliti dall'art. 2 della L.R. 7/2017, anche a seguito di proposte dirette dei privati, che evidenzino la necessità di intervento;
3. **Di individuare** gli “ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio” ricadenti nel territorio comunale stabiliti dall'art. 3 della L.R. 7/2017, contenuti nello studio cartografico predisposto dall'Area Tecnica, (Tav. n.5A – Tav. n.5B) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, su cui è possibile operare mediante gli interventi

previsti dal medesimo art. 3, precisando che i predetti ambiti comprendono esclusivamente porzioni di territorio urbanizzate, già individuate da questo Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 febbraio 2020;

4. **Di prendere atto** che l'individuazione degli "ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio" 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, favorendo forme di co - housing per la condivisione di spazi ed attività;

b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, limitare il consumo di suolo, 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;

c) 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 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.

5. **Di stabilire** che nei predetti ambiti territoriali sono consentiti (previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo) i sotto indicati interventi previsti dall'art. 3, con le indicate modalità :

Ristrutturazione edilizia e urbanistica:

- Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento, solo nei casi di demolizione e ricostruzione.
- 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.
- I predetti interventi possono essere attuati anche mediante 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.

Mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici:

- Per i predetti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o demolizione e ricostruzione è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dal vigente PRG ovvero tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali sotto indicate :

a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;

b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.

- Sono compatibili con le destinazioni residenziali, le attività socio-assistenziali previste dalla legislazione vigente in materia *"Norme in materia di autorizzazione e al funzionamento delle strutture che prestano servizi socio-assistenziali"* rivolte a particolari categorie (minori; disabili; anziani; persone con problematiche psico-sociali; ecc.) condotte in edifici a destinazione residenziale, **fino ad un numero massimo di 25 utenti.**
- Sono compatibili con le destinazioni **turistico ricettive**, le attività **socio-assistenziali** previste dalla citata L.R. n. 41/2003, svolte in edifici a **destinazione turistico ricettiva** (es: alberghi, hotel, ecc.) da **25 ad un numero massimo di 80 utenti**, tenuto conto che (sulla scorta di quanto stabilito dalla stessa Regione) la prestazione da erogare a favore degli occupanti è di tipo alberghiero, fatte salve le diverse previsioni regionali.
- Il mutamento delle destinazioni d'uso è **vietato** se finalizzato all'**apertura delle medie e grandi strutture di vendita** di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale 22/2019 (Testo unico relativo al settore commercio) e s.m.i.

Interventi di delocalizzazione e ricostruzione:

- È consentita la delocalizzazione e ricostruzione e/o edificazione della sola premialità prevista, in aree trasformabili **all'interno del medesimo territoriale urbano**, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltreché il superamento degli indici edificatori, esclusivamente nei seguenti casi :
 - a) Per gli edifici ubicati all'interno di siti inquinati, appositamente individuati con deliberazione comunale o altro provvedimento da parte di Enti/uffici competenti.*
 - b) Per gli edifici ubicati nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, individuate dalle disposizioni statali e regionali;*
- Nel caso di trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito all'amministrazione comunale, dell'area rimasta libera **con la bonifica della stessa.**
- Gli interventi di bonifica ambientale dell'area ceduta, ove necessaria, dovranno essere a carico del proponente e costituiscono condizione sine qua non per la realizzazione dell'intervento edilizio privato. Essi devono essere ultimati e collaudati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'edificazione privata. 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. Per la disciplina di tali interventi si rinvia a quanto previsto dalla normativa statale, recepita a livello regionale dalla legge 27/1998, così come modificata a seguito dell'entrata in vigore del D.lgs. 152/2006, con la L.R. 23/2006.
- Sarà possibile procedere con l'edificazione privata secondo le disposizioni della presente legge, **solo una volta bonificata l'area inquinata.**
- I predetti interventi dovranno essere attuati mediante 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.

Modalità applicative degli interventi (art. 8 - Dotazioni territoriali e disposizioni comuni):

- L'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo 3, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi alla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
- Gli interventi previsti dal presente articolo 3, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico (derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili) devono prevedere **la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici** di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.

- Nel caso sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, gli standard dovuti possono essere monetizzati. La monetizzazione degli standard è consentita (per i Comuni con una popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti come Cassino) qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalla amministrazione comunale.
- 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.
- 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, **Uguale 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. Tali deroghe sono consentite per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge, nonché per l'applicazione di interventi che determinano una variazione della destinazione d'uso degli edifici.**
- 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 $superficie = volume/3,2$ ovvero $volume = superficie \times 3,2$.
- Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della **legge regionale 12 settembre 1977, n. 35** (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.
- 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.
- Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e **non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.**
- Non è consentito sommare, tra di loro, le misure premiali previste per gli interventi di cui alla l.r. 7/2017.
- Nei casi in cui l'edificio ha avuto accesso ai benefici di cui alla l.r. 21/2009 (c.d. Piano Casa) è esclusa l'applicazione delle l.r. 7/2017.
- Le premialità previste dalla LR 7/2017 possono invece coesistere con gli interventi contemplati nella LR 13/2009, contenente le "Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti". 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.
- Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
- Nella progettazione degli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, tra le prescrizioni da seguire, sussiste l'obbligo di realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135 bis del d.p.r. 380/2001.
- Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui all'art. 3 (come per gli articoli 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, il comune, con cadenza quinquennale, potrà procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.

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./COSILAM) eventualmente ricomprese negli ambiti territoriali individuati con la presente deliberazione, gli interventi previsti dalla Lr. 7/2017 possono trovare applicazione solo previo recepimento nel relativo P.R.T. nelle forme ordinarie di variante a tali piani ad opera degli organi competenti. **Rispetto a tali aree pertanto, la presente deliberazione comunale è inoperante fino al recepimento nei Piani Territoriali delle Aree di Sviluppo Industriale.**

7. **Di prendere atto** che gli adempimenti necessari per la definizione della presente deliberazione comunale, previsti dall'art. 1, commi 2 e 3, della Lr. 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.

8. **Di demandare** al responsabile dell'Area Tecnica, ogni ulteriore adempimento di competenza, necessario per la definizione della presente deliberazione;

Indi, con separata votazione favorevole, espressa all'unanimità per alzata di mano, alla presente deliberazione vengono riconosciute le caratteristiche dell'urgenza e della indilazionabilità e, quindi, viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D. Lgs. n. 267/2000.



DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA
E PER IL RECUPERO EDILIZIO
L.R. 18/07/2017 N. 7
INDIVIDUAZIONE PORZIONE DI TERRITORIO URBANIZZATE

Ambiti di rigenerazione Urbana
Articolo 3 della l.r. 7 /2017

Scala 1:10.000

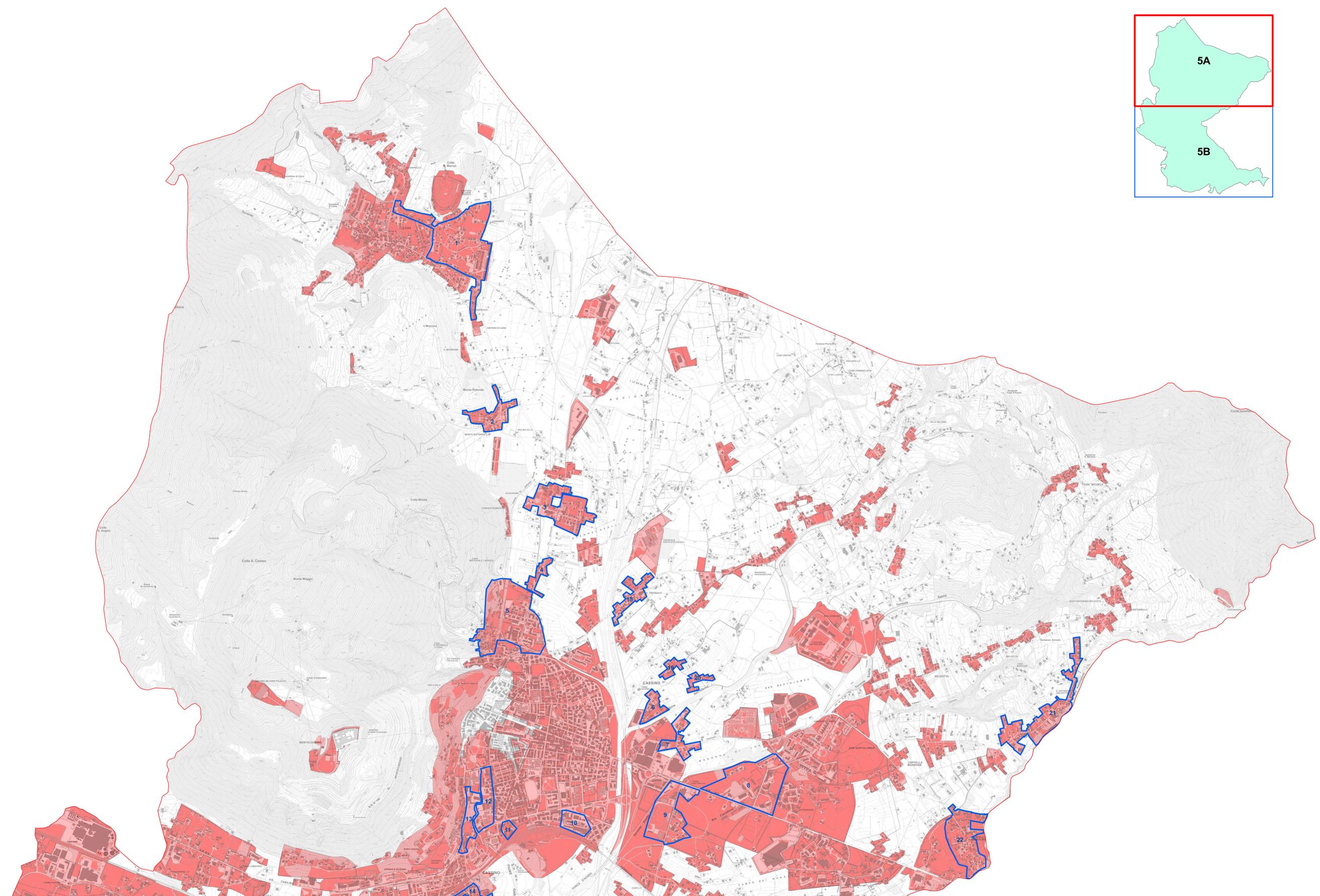
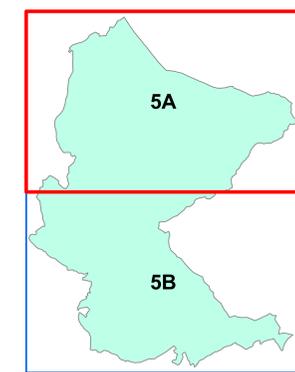
DATA: 01/05/2021

TAV. 5A

AREA TECNICA Arch. Federico Pisani
Geom. Massimo Cavaliere

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Ing. Mario Lastoria

- Legenda**
- PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE IN CUI E' APPLICABILE L'ART. 3
 - AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO (art. 3)





DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA
E PER IL RECUPERO EDILIZIO
L.R. 18/07/2017 N. 7
INDIVIDUAZIONE PORZIONE DI TERRITORIO URBANIZZATE

Ambiti di rigenerazione Urbana
Articolo 3 della l.r. 7 /2017

Scala 1:10.000

DATA: 01/05/2021

TAV. 5B

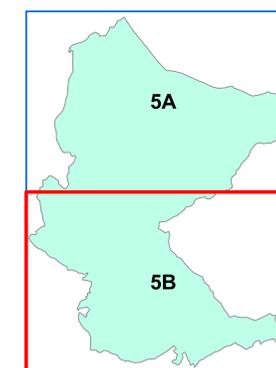
AREA TECNICA
Arch. Federico Pisani
Geom. Massimo Cavaliere

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Ing. Mario Lastoria

Legenda

 PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE
IN CUI E' APPLICABILE L'ART. 3

 AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E
RECUPERO EDILIZIO (art. 3)





COMUNE DI CASSINO

(Provincia di Frosinone)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

NUMERO	SEDUTA DEL
---------------	-------------------

AREA PROPONENTE : AREA TECNICA	SERVIZIO : URBANISTICA
---------------------------------------	-------------------------------

OGGETTO	LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.07.2017. DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO, EX ART. 3 DELLA L.R. 7/2017. ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987.
----------------	--

L'AMMINISTRATORE PROPONENTE

Santino Venturi



IL DIRIGENTE

[Handwritten signature]

OSSERVAZIONI:

.....
.....
.....

Il Dirigente dell'Area Tecnica

relaziona sull'argomento, evidenziando :

La presente proposta deliberativa, riguarda l'applicazione delle disposizioni della Legge Regionale n. 7/2017, titolata "*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*", approvata dalla Regione Lazio il 18 luglio 2017.

Essa si inquadra all'interno delle disposizioni urbanistiche volte a limitare il consumo di suolo, di tipo permanenti (non più misure straordinarie e temporali, quali ad esempio il "Piano Casa") per la regolamentazione della **riqualificazione ed ampliamento degli immobili già esistenti**.

Le norme sono **applicabili esclusivamente alle porzioni di territorio urbanizzato e su aree e zone non escluse** dall'applicazione della norma. Inoltre, le disposizioni introdotte dalla l.r. 7/2017 necessitano, per essere attuate, di apposite deliberazioni comunali, che individuino gli ambiti di applicazione, definiscano e regolino gli interventi realizzabili.

Per questo motivo, nella prima fase attuativa della Legge, il Comune ha individuato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 febbraio 2020, le aree/zone necessarie a definire il campo di applicazione della Legge Regionale n. 7/2017, costituite dalle **porzioni di territorio urbanizzate**, (art. 1, commi 2 e 7) nonché dalle **aree escluse dall'applicazione della Legge** (art. 1 comma 2).

Le citate aree ricadenti nel territorio comunale, sono state individuate in un apposito studio cartografico (**Tav. 1A e 1B - Tav. 2A e 2B - Tav. 3A e 3B - Tav. 4A e 4B**) predisposto dall'Area Tecnica ed allegato alla predetta Deliberazione, che rappresenta lo strumento conoscitivo fondamentale del territorio.

E' stata anche espletata (mediante apposito avviso pubblico) la fase partecipativa, che ha visto il coinvolgimento di privati cittadini ed altri soggetti pubblici/privati.

Questo ufficio ha inoltre partecipato a diversi incontri con l'*Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana*, appositamente istituito dalla Regione Lazio, per avere il giusto supporto nella interpretazione ed applicazione della legge stessa e nella predisposizione delle relative elaborazioni cartografiche.

Concludendo, con la presente proposta deliberativa, si procede alla individuazione degli *ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio*, previsti dall'art. 3 della L.R. 7/2017.

Terminata la relazione introduttiva,

PREMESSO:

- che la predetta l.r. 7/2017 ha innovato il panorama degli strumenti urbanistici, introducendo istituti dai contenuti spiccatamente innovativi, per mezzo dei quali i Comuni hanno la possibilità di disciplinare interventi di natura urbanistica ed edilizia; essa contiene disposizioni che operano a regime e prevede inoltre, la possibilità di eseguire "*interventi urbanistici*" ed "*interventi edilizi*" da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata; in particolare essa prevede:

"interventi urbanistici", quelli individuati all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana) della legge regionale: essi si attuano attraverso Programmi Integrati di

Intervento o di Recupero redatti, in conformità o in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale, secondo le disposizioni ed i procedimenti amministrativi dettati dalla l.r. n. 22/97 e dalla l.r. n. 36/87 nonché dalle disposizioni legislative correlate;

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

- che tali strumenti introdotti dalla l.r. 7/2017 necessitano, per essere attuati, di apposite deliberazioni comunali, che individuino gli ambiti di applicazione, definiscano e regolino gli interventi realizzabili;

Tenuto conto che le predette disposizioni normative, nonché le indicazioni contenute nelle Linee Guida regionali, approvate con Determinazione n. G18248 del 20.12.2019, per quanto concerne i **Programmi di Rigenerazione Urbana previsti dall'art.2**, hanno stabilito :

- che detti *programmi di rigenerazione* sono costituiti da un insieme articolato di interventi, coordinati tra di loro, da realizzare entro un ambito definito e strutturati per raggiungere una determinata finalità tra quelle indicate dall'art. 1, comma 1. Il programma deve avere i **caratteri di un progetto urbanistico unitario**, da realizzare in modo sistematico, organico e fondamentalmente contestuale, volto a riqualificare/rigenerare l'**assetto urbanistico** e di conseguenza anche edilizio di una determinata porzione urbana. Tali programmi possono scaturire anche da proposte dirette dei privati.
- **la facoltà per i comuni** di individuare preventivamente, a mezzo di apposite deliberazioni, le aree o i settori del proprio territorio che ritengano opportuno sottoporre ai suddetti programmi, nel caso si rilevi una spiccata necessità di intervento, tale da sollecitare la valutazione del programma ;
- che detti *programmi di rigenerazione*, hanno una propria autonomia ed autosufficienza, per cui le deliberazioni (da parte del consiglio e della giunta comunale secondo quanto previsto dalla l.r. 36/1987, artt. 1 e 1bis) ai sensi dell'art. 2 (per le quali non è necessario, dal punto di vista procedurale, alcun passaggio presso l'amministrazione regionale, in quanto aventi natura strategica e di indirizzo) **potranno essere tante quante i programmi di rigenerazione urbana che il comune intende, nel tempo, approvare**, anche su proposte dirette dai privati che evidenzino la necessità di intervento;
- che le procedure approvative sono previste dall'art. 4 della l.r. 36/1987 o per mezzo di Accordo di Programma se in variante allo strumento urbanistico generale vigente o, se ad esso conformi, con le procedure di cui all'art. 1 della l.r. 36/1987.

Ritenuto pertanto di rimandare a successive deliberazioni, l'individuazione di aree o settori urbanizzati del proprio territorio da sottoporre ai suddetti *programmi di rigenerazione urbana* stabiliti dall'art. 2 della L.R. 7/2017, anche a seguito di proposte dirette dei privati, che, è utile ricordare, potranno essere presentate in qualunque momento;

Considerato di voler procedere, attraverso la presente Deliberazione, alla individuazione degli *“ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio”*, previsti dal successivo art. 3, 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;

Visto l'art. 3 (*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*) della L.R. n.7/2017, il quale prevede (in sintesi) :

- che i comuni, con una o più deliberazioni di consiglio comunale, individuano, (anche su proposta dei privati) ambiti territoriali urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all'articolo 1, sono consentiti, (previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo) 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 a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento;**
- per i predetti interventi il **mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici** tra le destinazioni previste dal vigente PRG ovvero tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali sotto indicate : (comma 6)
 - a) *residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;*
 - b) *produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.*
- il divieto di mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (**Disciplina relativa al settore commercio**) e s.m.i.
- la delocalizzazione e ricostruzione e/o edificazione della sola premialità prevista, in aree trasformabili **all'interno dell'ambito territoriale urbano**, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltretché il superamento degli indici edificatori. Nel caso di trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito all'amministrazione comunale, dell'area rimasta libera **con la bonifica della stessa** (da ultimare prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi) ove necessaria, a carico del proponente.
- l'inapplicabilità assoluta delle disposizioni del presente articolo, nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

Tenuto conto che la Circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017 ha precisato con riguardo all'art. 3 (in sintesi):

- *In merito alla tipologia di interventi ammessi, 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 ai soli interventi di demolizione e ricostruzione in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nella L. 106/2011 (Conversione in legge del DL 70/2011);*
- *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.*
- *La possibilità di attuare comunque, 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.*
- *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.*
- *Gli interventi di bonifica dell'area ceduta (la norma si riferisce alla bonifica ambientale di siti inquinati) ove necessaria, dovranno essere a carico del proponente e costituiscono condizione sine qua non per la realizzazione dell'intervento edilizio privato; essi devono essere ultimati e collaudati*

prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'edificazione privata. 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 modificata a seguito dell'entrata in vigore del D.lgs. 152/2006, con la L.R. 23/2006. Dunque, solo una volta bonificata l'area inquinata, sarà possibile procedere con l'edificazione privata secondo le disposizioni della presente legge.

Tenuto conto altresì a riguardo, che le Linee Guida regionali approvate con Determinazione Dirigenziale n.G18248 del 20.12.2019 hanno ulteriormente puntualizzato:

- *l'individuazione degli ambiti territoriali rappresenta un elemento costitutivo della deliberazione, per cui è necessario che l'ambito o gli ambiti risultino da apposito e adeguato elaborato cartografico;*
- *l'individuazione e circoscrizione degli ambiti, ai fini della rigenerazione urbana, deve rispondere alle seguenti caratteristiche :*
 - *In ragione delle loro omogenee e rilevate caratteristiche edilizie e urbane.*
 - *In base alla qualità ed alle condizioni dell'edificato al fine di individuare quegli ambiti, trasversali e indifferenti alle zone omogenee, che necessitano di riqualificazione e recupero.*
 - *Mediante ambiti ragionevolmente contenuti, tenuto conto che ai sensi dell'art. 3 è consentito delocalizzare la ricostruzione (o la sola premialità) all'interno del medesimo ambito territoriale in cui si realizza l'intervento; per il citato motivo, una limitata dimensione degli ambiti permette di circoscrivere in porzioni urbane delimitate delocalizzazioni di volumetrie altrimenti ricollocabili su tutto il territorio comunale, con conseguenze difficilmente controllabili.*
- *La norma ammette più deliberazioni, per cui è possibile nel tempo ricorrere ad ulteriori deliberazioni con le quali delimitare aggiuntivi ambiti, sempre ai sensi dell'art. 3;*
- *La deliberazione con la quale vengono individuati uno o più ambiti territoriali di cui all'art. 3 non comporta alcun intervento sulle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale; dovrà, pertanto, contenere la disciplina degli interventi, nel rispetto di quanto previsto dalla norma di legge, senza norme tecniche da inserire nel corpus delle esistenti NTA comunali.*
- *La procedura di adozione e approvazione della deliberazione comunale di individuazione degli ambiti territoriali stabiliti dall'art. 3, è quella prevista dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987;*
- *La deliberazione di cui all'art. 3 (come per quelle ai sensi degli art. 2, 4 e 5) devono trovare la propria giustificazione e motivazione nella realizzazione di una o più tra le finalità che la legge reca al comma 1 dell'art. 1, per cui è quindi necessario che le deliberazioni comunali menzionino espressamente le finalità di cui alla legge che intendono perseguire e realizzare.*
- *La deliberazione di cui all'art. 3 (come per quelle ai sensi degli art. 2, 4 e 5) dovrà necessariamente esplicitare puntualmente anche i contenuti di cui all'art. 8 della legge, in quanto trattasi di fondamentali modalità applicative degli interventi e potrà prevedere che la possibilità di delocalizzare la ricostruzione o la premialità prevista dal comma 3, sia subordinata all'acquisizione del permesso di costruire convenzionato.*
- *Le aree territoriali di competenza dei Consorzi per lo Sviluppo Industriale (ex L.R. 29 maggio 1997, n. 13) gli interventi previsti dalla l.r. 7/2017 possono trovare applicazione solo previo recepimento nel relativo P.R.T. (piano regolatore territoriale) ad opera degli organi competenti. Ciò comporta, un duplice ordine di conseguenze: che le deliberazioni comunali sono inoperanti rispetto a tali aree e che il recepimento nei piani ASI deve avvenire nelle forme ordinarie di variante a tali piani, non potendosi ritenere per essi ammissibili le procedure di cui alla l.r. 36/1987.*

Visto l'art. 1 [lettere da a) a g)] sottoindicato, 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:

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;*

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, 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;*

d) *aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*

e) *favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*

f) *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;*

g) *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.*

Visto l'art. 8 (*Dotazioni territoriali e disposizioni comuni*) sotto indicato, nel quale vengono inoltre esplicitate le fondamentali modalità applicative degli interventi dalla legge stabiliti, tra cui quelli previsti dal presente art. 3 (in sintesi):

- Gli interventi di cui agli articoli 3, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico (derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili) devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
- 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. 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 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 eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione 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.

- L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
- Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.
- 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 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 $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$.

- Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
- Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
- Per gli interventi di sostituzione edilizia di cui agli articoli 2 e 3 si devono realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135 bis del d.p.r. 380/2001. I comuni dovranno inserire tale obbligo tra le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi.
- Nell'ambito dei programmi di rigenerazione urbana devono essere previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore delle attività di comunicazione ed innovazione tecnologica (ICT) e di promozione sociale.
- Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 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.

Evidenziato che le disposizioni contenute nella rigenerazione urbana costituiscono:

- 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 fin qui utilizzate, e per dare spazio a un potenziale diverso approccio basato sul passaggio dalla logica delle destinazioni d'uso ammissibili a quella dell'individuazione di funzioni compatibili o non compatibili con la trasformazione ed orientato a rispondere ad una domanda sociale caratterizzata sempre più da un forte dinamismo e costante mutamento;
- la possibilità di procedere ad una rivisitazione degli standard di servizio nonché della modalità di realizzazione, manutenzione e gestione della città, cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza (intesa, ovviamente, non solo in termini abitativi) le funzioni indotte e i servizi necessari, alla luce della complessità dell'economia e della società attuale;
- l'opportunità di ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti, mediante una serie di miglioramenti tali da rendere l'edificato esistente più sicuro, compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici, il più

possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;

Ritenuto pertanto di voler procedere alla individuazione degli *“ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio”*, previsti dall’art. 3, della l.r. 7/2017;

Dato atto che questo Comune ha attivato, mediante due distinti avvisi pubblici (rispettivamente in data 12 luglio 2018 ed in data 03 giugno 2020) la fase di preventiva informazione e partecipazione rivolta a tutti i soggetti (privati/pubblici) nelle fasi applicative della L.R. 7/2017, per l’individuazione degli **ambiti territoriali** nei quali è possibile attuare interventi di *“rigenerazione urbana, riqualificazione e recupero edilizio”*, con il ricevimento di oltre 40 istanze/comunicazioni;

Visto l’elaborato grafico predisposto dall’Area Tecnica, (Tav. n. 5) in cui sono individuati i citati *“ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio”* ricadenti nel territorio comunale, su cui è possibile operare **mediante gli interventi diretti stabiliti dal medesimo art. 3;**

Considerato che l’individuazione degli *“ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio”* 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, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
- b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, limitare il consumo di suolo, 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;*
- c) 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 lo sviluppo del verde urbano, l’adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.*

Considerato altresì che l’individuazione e circoscrizione degli ambiti in questione, ai fini della rigenerazione urbana, è avvenuta in ragione **delle seguenti caratteristiche:**

- delle loro omogenee e rilevate caratteristiche edilizie e urbane.*
- in base alla qualità ed alle condizioni dell’edificato al fine di individuare quegli ambiti, trasversali e indifferenti alle zone omogenee, che necessitano di riqualificazione e recupero.*
- mediante ambiti ragionevolmente contenuti, tenuto conto che ai sensi dell’art. 3 è consentito delocalizzare la ricostruzione (o la sola premialità) all’interno del medesimo ambito territoriale in cui si realizza l’intervento; per il citato motivo, una limitata dimensione degli ambiti permette di circoscrivere in porzioni urbane delimitate delocalizzazioni di volumetrie altrimenti ricollocabili su tutto il territorio comunale, con conseguenze difficilmente controllabili.*

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 da questo Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 febbraio 2020;

Tenuto conto, ai sensi di quanto disposto dal medesimo art. 1 comma 2 della citata Legge e dalle linee guida regionali, che 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;
- non si applicano nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR);
- per l'art. 3 (come per gli artt. 2 e 4) sono escuse tutte le zone agricole che, in base al PTPR, non siano classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione;
- per l'art. 3 (come per gli artt. 2, 5 e 6) sono esclusi, ulteriormente, gli insediamenti urbani storici di cui al PTPR, come individuati dalla Tavola B del PTPR con apposita campitura rossa, senza considerare la fascia di rispetto.
- ammettono ogni altra area, ivi incluse quelle classificate dallo strumento urbanistico vigente come "servizi pubblici".

Viste le disposizioni dell'art.1 comma 3 della L.R. 7/2017, le quali stabiliscono che 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), gli interventi sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dal 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*).

Visto il parere espresso in maniera unanime favorevole, da parte della Commissione Urbanistica Consiliare, nella seduta del 07.05.2021 (Verb. n. 60/2021);

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»".
- il Decreto Legislativo n. 267/2000, recante "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modificazioni;
- 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 ;
- la Delibera di C.C. n 34 dell'11 maggio 2015 riguardante "Formazione del nuovo PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Approvazione del documento preliminare di indirizzo ai sensi dell'art.32 della L.R. 38/99 e del rapporto di valutazione ambientale strategica preliminare (VAS), ai sensi dell' art.13, comma I, D.Lgs. 152/2006";

Tenuto conto delle informazioni e chiarimenti forniti dall'apposito Servizio "*Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana*" (appositamente istituito dalla R.L. con determinazione n. G06512 del 22 maggio 2018 all'interno della Direzione Regionale per le Politiche abitative e la Pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica) nel corso dei vari incontri ufficiali (in data 17.07.2019 - 19.11.2019 - 17.12.2020 - 28.04.2021) gli ultimi due nella modalità *conference call*, sulla corretta applicazione della L.R. 7/2017 e sulla redazione delle deliberazioni e delle relative elaborazioni cartografiche;

Acquisiti i favorevoli pareri di regolarità dell'atto in ordine sia a quella tecnica, espressa dal Dirigente dell'Area Tecnica, e sia a quella contabile, espressa dal Dirigente dell'Area Amministrativa, ai sensi dell'Art. 49 del D.lgs. 267/00;

PROPONE

1. di prendere atto delle premesse che formano parte integrante della presente proposta di deliberazione;
2. di demandare a successive singole deliberazioni, l'individuazione di aree o settori urbanizzati del proprio territorio da sottoporre ai "*programmi di rigenerazione urbana*" stabiliti dall'art. 2 della L.R. 7/2017, anche a seguito di proposte dirette dei privati, che evidenzino la necessità di intervento;
3. di individuare gli "*ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio*" ricadenti nel territorio comunale stabiliti dall'art. 3 della L.R. 7/2017, contenuti nello studio cartografico predisposto dall'Area Tecnica, (Tav. n.5A - Tav. n.5B) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, su cui è possibile operare mediante gli interventi previsti dal medesimo art. 3, precisando che i predetti ambiti comprendono esclusivamente porzioni di territorio urbanizzate, già individuate da questo Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 febbraio 2020;
4. di prendere atto che l'individuazione degli "*ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio*" 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, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
 - b) *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, limitare il consumo di suolo, 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;

- c) 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 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.*

5. di stabilire che nei predetti *ambiti territoriali* sono consentiti (previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo) i sotto indicati **interventi previsti dall'art. 3, con le indicate modalità:**

Ristrutturazione edilizia e urbanistica:

- Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento, solo nei casi di demolizione e ricostruzione.
- 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.
- I predetti interventi possono essere attuati anche mediante 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.

Mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici:

- Per i predetti interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o demolizione e ricostruzione è consentito il **mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici** tra le destinazioni previste dal vigente PRG ovvero tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali sotto indicate :
 - a) *residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;*
 - b) *produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita.*
- Sono compatibili con le destinazioni residenziali, le attività *socio-assistenziali* previste dalla legislazione vigente in materia "Norme in materia di autorizzazione e al funzionamento delle strutture che prestano servizi socio-assistenziali" rivolte a particolari categorie (minori; disabili; anziani; persone con problematiche psicosociali; ecc.) condotte in edifici a destinazione residenziale, **fino ad un numero massimo di 25 utenti.**
- Sono compatibili con le destinazioni *turistico ricettive*, le attività *socio-assistenziali* previste dalla citata L.R. n. 41/2003, svolte in edifici a destinazione turistico ricettiva (es: alberghi, hotel, ecc,) da **25 ad un numero massimo di 80 utenti**, tenuto conto che (sulla scorta di quanto stabilito dalla stessa Regione) la prestazione da erogare a favore degli occupanti è di tipo alberghiero, fatte salve le diverse previsioni regionali.
- Il mutamento delle destinazioni d'uso è vietato se finalizzato all'apertura delle **medie e grandi strutture di vendita** di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale 22/2019 (Testo unico relativo al settore commercio) e s.m.i.

Interventi di delocalizzazione e ricostruzione:

- È consentita la delocalizzazione e ricostruzione e/o edificazione della sola premialità prevista, in aree trasformabili all'interno del medesimo **territoriale urbano**, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltreché il superamento degli indici edificatori, esclusivamente nei seguenti casi :

- a) *Per gli edifici ubicati all'interno di siti inquinati, appositamente individuati con deliberazione comunale o altro provvedimento da parte di Enti/uffici competenti.*
- b) *Per gli edifici ubicati nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, individuate dalle disposizioni statali e regionali;*

- Nel caso di trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito all'amministrazione comunale, dell'area rimasta libera con la **bonifica della stessa**.
- Gli interventi di bonifica ambientale dell'area ceduta, ove necessaria, dovranno essere a carico del proponente e costituiscono condizione sine qua non per la realizzazione dell'intervento edilizio privato. Essi devono essere ultimati e collaudati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all'edificazione privata. 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. Per la disciplina di tali interventi si rinvia a quanto previsto dalla normativa statale, recepita a livello regionale dalla legge 27/1998, così come modificata a seguito dell'entrata in vigore del D.lgs. 152/2006, con la L.R. 23/2006.
- Sarà possibile procedere con l'edificazione privata secondo le disposizioni della presente legge, solo una volta bonificata l'area inquinata.
- I predetti interventi dovranno essere attuati mediante 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.

Modalità applicative degli interventi (art. 8 - Dotazioni territoriali e disposizioni comuni) :

- L'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo 3, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
- Gli interventi previsti dal presente articolo 3, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico (derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili) devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
- Nel caso sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, gli standard dovuti possono essere monetizzati. La monetizzazione degli standard è consentita (per i Comuni con una popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti come Cassino) qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalla amministrazione comunale.
- 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.
- 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. 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. Tali deroghe sono consentite per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge, nonché per l'applicazione di interventi che determinano una variazione della destinazione d'uso degli edifici.
- 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 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.
 - Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e **non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.**
 - Non è consentito sommare, tra di loro, le misure premiali previste per gli interventi di cui alla l.r. 7/2017.
 - Nei casi in cui l'edificio ha avuto accesso ai benefici di cui alla l.r. 21/2009 (c.d. Piano Casa) è esclusa l'applicazione delle l.r. 7/2017.
 - Le premialità previste dalla LR 7/2017 possono invece coesistere con gli interventi contemplati nella LR 13/2009, contenente le "Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti". 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.
 - Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
 - Nella progettazione degli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, tra le prescrizioni da seguire, sussiste l'obbligo di realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135 bis del d.p.r. 380/2001.
 - Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui all'art. 3 (come per gli articoli 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, il comune, con cadenza quinquennale, potrà procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.
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./COSILAM) **eventualmente ricomprese negli ambiti territoriali** individuati con la presente deliberazione, gli interventi previsti dalla l.r. 7/2017 possono trovare applicazione solo **previo recepimento nel relativo P.R.T.** nelle forme ordinarie di variante a tali piani ad opera degli organi competenti. **Rispetto a tali aree pertanto, la presente deliberazione comunale è inoperante fino al recepimento nei Piani Territoriali delle Aree di Sviluppo Industriale.**
7. 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.**
- 8.** Di demandare al responsabile dell'Area Tecnica, ogni ulteriore adempimento di competenza, necessario per la definizione della presente deliberazione;



Ambiti di rigenerazione Urbana
Articolo 3 della l.r. 7 /2017

Scala 1:10.000

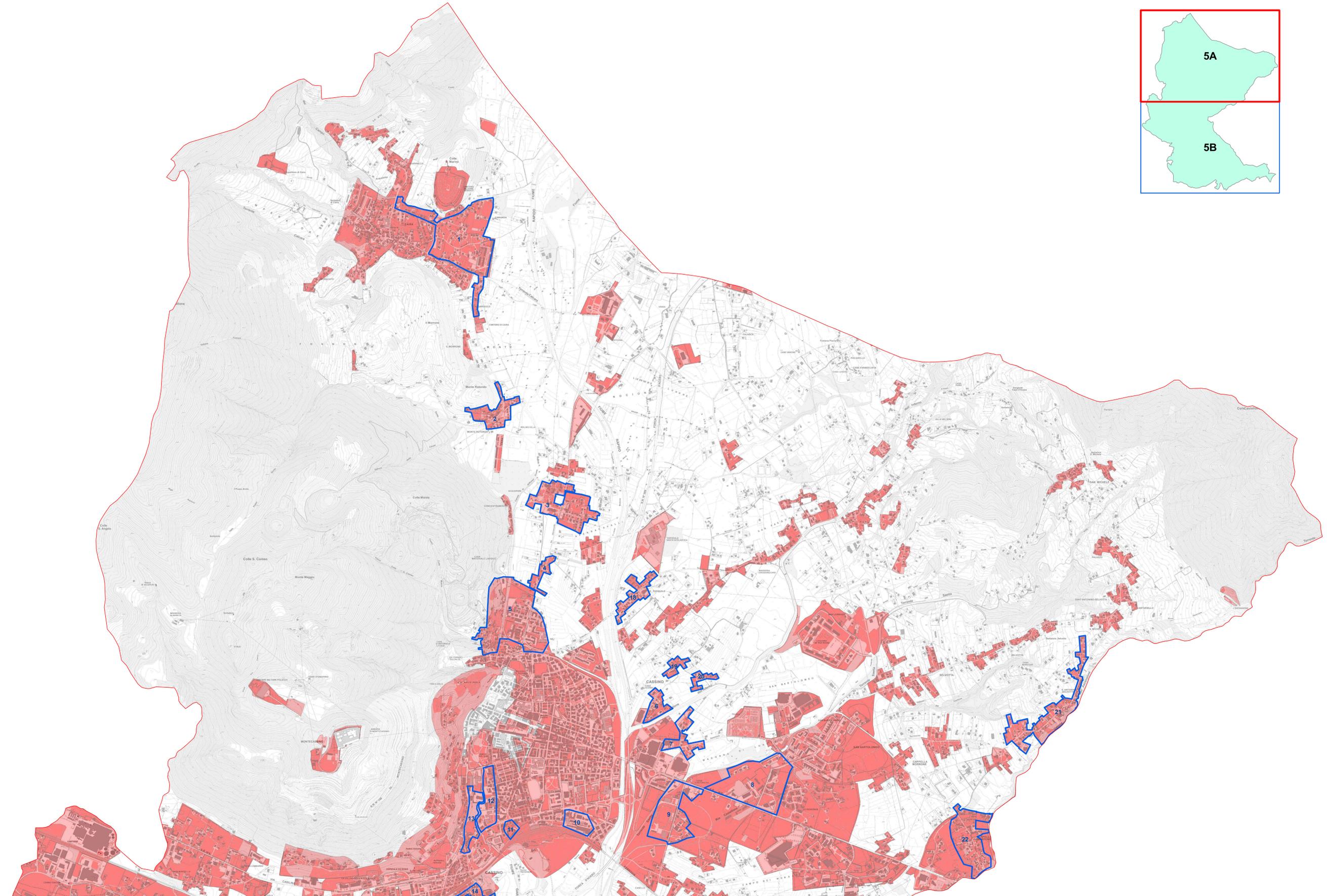
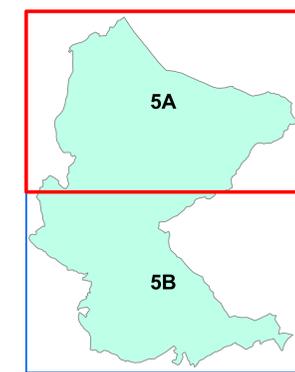
DATA: 01/05/2021

TAV. 5A

AREA TECNICA Arch. Federico Pisani
Geom. Massimo Cavaliere

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Ing. Mario Lastoria

- Legenda**
- PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE IN CUI E' APPLICABILE L'ART. 3
 - AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO (art. 3)





DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA
E PER IL RECUPERO EDILIZIO
L.R. 18/07/2017 N. 7
INDIVIDUAZIONE PORZIONE DI TERRITORIO URBANIZZATE

Ambiti di rigenerazione Urbana
Articolo 3 della l.r. 7 /2017

Scala 1:10.000

DATA: 01/05/2021

TAV. 5B

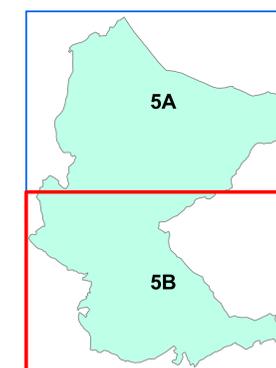
AREA TECNICA
Arch. Federico Pisani
Geom. Massimo Cavaliere

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Ing. Mario Lastoria

Legenda

 PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE
IN CUI E' APPLICABILE L'ART. 3

 AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E
RECUPERO EDILIZIO (art. 3)



Per quanto di competenza, si rimette la proposta retroscritta all'Ufficio di Presidenza del Consiglio.

Cassino, li 31/05/2021

Il Redattore

Il Dirigente

L'Amm.re Proponente

Enrico Vartan

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA ESPRESSO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 C. 1 DEL D.LGS. 267/2000 E S.M.I. - T.U. IN MATERIA DI ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO ESPRIME PARERE DI REGOLARITA' TECNICA FAVOREVOLE/ NON FAVOREVOLE E ATTESTA:

CHE IL PRESENTE ATTO COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULA SITUAZIONE ECONOMICA-FINANZIARIA O SUL PATRIMONIO DELL'ENTE;

CHE IL PRESENTE ATTO NON COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O INDIRETTI SULLA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA O SUL PATRIMONIO DELL'ENTE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ESPRESSO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 49 C. 1 DEL D.LGS. 267/2000 E S.M.I.- T.U. IN MATERIA DI ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI:

L'ADDETTO

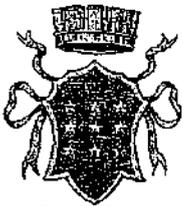
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO RAGIONERIA

La proposta è approvata con voti _____ a favore, _____ contrari e _____ astenuti.

IL SEGRETARIO

L'impegno è stato registrato al cap. _____ art. _____ del Bilancio _____

Cassino, li _____



Comune di Cassino

(Provincia di Frosinone)

AREA TECNICA - SERVIZIO URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

VERBALE N° 60 DEL 07/05/2021 DELLA COMMISSIONE CONSILIARE URBANISTICA (Convocata con nota del 03.10.5. 2020 prot.n. 2428...)

ORDINE DEL GIORNO :

- 1) Approvazione verbale precedente;
- 2) Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017. Disposizioni per la Rigenerazione Urbana ed il Recupero Edilizio. Esame proposte di deliberazione ai sensi degli artt. 3, 4 e 5 della L.R. 7/2017.
- 3) Verifica quantità delle aree fabbricabili destinate ad edilizia pubblica e ad attività produttive.
- 4) Varie ed eventuali.

Alle ore 17,45 sono presenti :

Componente	Ruolo ricoperto	Assente	Presente
LONGO DANIELE	Presidente	NO	SI
BEVILACQUA MICHELINA	Componente	NO	SI
CONSALES RICCARDO	Componente	NO	SI
EVANGELISTA EMILIANO	Componente	NO	SI
FONTANA SALVATORE	Componente	SI	NO
MIGNANELLI Massimiliano	Componente	NO	SI
RANALDI GINO	Componente	NO	SI
VENTURI EMILIANO	Assessore Urbanistica	NO	SI
<u>FIorentino GENNARO</u>		NO	SI

Assiste alla seduta il Funzionario/Dirigente del IV Settore Sig. ARCH. FEDERICO PISANI in qualità di SEGRETARIO VERBALIZZANTE.

Il Presidente, constatata la validità della seduta la dichiara aperta e sottopone alla Commissione l'approvazione del Verbale della seduta precedente. La Commissione all'unanimità approva.

Il Presidente sottopone alla commissione il punto n. 1 all'ordine del giorno .

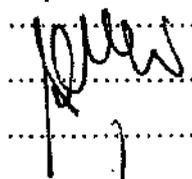
Dopo averne discusso nell'organismo, la
commissione decide di approvare in unanime

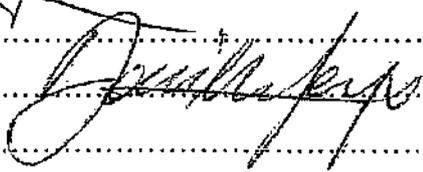
mentre il presente punto all'ordine del giorno.

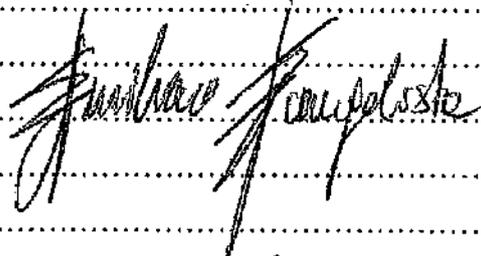
Si pone all'ordine del 3° punto all'ordine del giorno.

La commissione espone favorevole, ed esclusione dei consiglieri comunali MAGNANELLI e BENLAQUA i quali distinguono, in ragione dei soliti miglioramenti e spese dell'importo VENTUPI, COMPARIMENTI, che l'amministrazione ex me di restante ha detto che non intende ulteriori acc. altrimenti le acc. che invece potrebbe costituire un altro esito per il Comune. Peraltro al risultato che porta un risparmio al TAR che potrebbe restare il comune risparmio. Ulteriori motivi saranno esposti in consiglio comunale. Alle ore 19,15, si chiude la seduta.

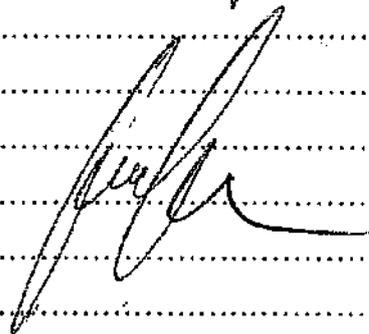
Il Pres.











PRESIDENTE

Stavo proponendo all'Ass. Venturi perché adesso abbiamo tre punti che riguardano la rigenerazione urbana, si può fare una unica relazione?

PUNTO N. 19 ALL'O.D.G.: Legge Regionale n. 7 del 18.7.2017. Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio. Individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio, ex art 3 della L.R. 7/2017. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987.

PUNTO N. 20 ALL'O.D.G.: Legge Regionale n. 7 del 18.7.2017. Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio. Attuazione disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 (disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) – Modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G. – Introduzione art. 15 bis. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987.

PUNTO N. 21 ALL'O.D.G.: Legge Regionale n. 7 del 18.7.2017. Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio. Attuazione disposizioni previste dall'art. 5 della L.R. 7/2017 (interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) – Modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G. – Introduzione art. 15 ter. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987.

ASSESSORE VENTURI

Dispiace che il consiglio comunale approda alla discussione di queste tre importanti delibere alla fine di un consiglio comunale comunque impegnativo, perché credo che queste delibere rappresentano un momento storico per la città di Cassino e lo rappresentano nella misura in cui finalmente l'amministrazione comunale dota la città di una nuova strumentazione urbanistica, aggiornando di fatto il PRG del 1980 .

Quindi nella sostanza dopo 41 anni la città di Cassino si dota di un nuovo strumento di regolamentazione urbanistica del territorio e del paesaggio .

E lo fa attraverso un percorso che ormai iniziato dall'inizio di questa legislatura attraverso un confronto proficuo e serrato con Regione Lazio, la rigenerazione urbana non è nient'altro che applicazione di fatto di una legge la 7 del 2017 che la Regione Lazio ha approvato affinché si superasse quella frammentazione normativa dell' insieme di disposizioni e di regolamentazione del territorio regionale .

Il comune di Cassino e quindi l'amministrazione comunale ha avuto come confronto con l'ufficio della rigenerazione urbana e pendente esistente presso gli uffici regionali una serie di incontri e anche un momento di confronto con l'assessore regionale nel novembre del 2019 che portano stasera all'approvazione delle tre delibere regine della norma regionale, che sono gli articoli 3, 4 e 5 della Legge regionale 7 del 2017 . Nella sostanza comportano l'articolo 3 gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ristrutturazione e quindi precisamente ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio ex articolo 3 della Legge regionale 2017.

L'articolo 4 sono le disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici che comportano per quanto riguarda il recepimento delle Nta comunali del nostro vigente piano regolatore l'introduzione dell'articolo 15-bis e quindi dell'adozione della deliberazione ai sensi dell'articolo 1 della Legge regionale 36 dell'87 e l'articolo 5 sempre della Legge regionale 7/2017, interventi per il miglioramento sismico e efficientamento energetico degli edifici, che comportano sempre quale modifica del nostro vigente PRG dell'introduzione dell'art 15 ter della adozione e deliberazione ai sensi dell'articolo 1 della Legge regionale 36 dell' 87.

Queste sono proposte di deliberazione che ricalcano quello che è il tenore letterale della legge regionale che sono state approvate all'unanimità dalla competente commissione, che però è importante sottolineare che rappresentano sì una novità in senso urbanistico e di gestione del

territorio e del paesaggio della nostra città, ma che hanno due caratteristiche che secondo me sono fondamentali e che hanno già ricevuto il plauso della regione .

Che sono da una parte un deliberato aperto nel senso e nella misura in cui questo deliberato consente si l'applicazione sul territorio comunale della norma regionale ma che si pongono in una collaborazione, in un'apertura permanente con l'esigenza della città dei privati e delle imprese.

Nel senso che questo deliberato non è chiuso ma consente ai cittadini, alle imprese, alle associazioni e anche agli enti pubblici come può essere per esempio una azienda territoriale dell'edilizia pubblica come l'Ater, di proporre all'Amministrazione comunale delle proposte che possono in un certo senso ampliare la portata normativa e regolamentare delle delibere, che possono adeguare all'esigenza del momento e attualizzare la norma oggi deliberata dell'esigenza del momento.

Quindi è un deliberato che si pone in una ** aperta e che può essere permanente sì nell'aspetto giuridico ma assolutamente poi plasmabile a seconda delle esigenze che da qui in futuro potrebbero essere del territorio.

E un altro aspetto è fondamentale come scelta politica che tutta l'amministrazione ha fatto, sia la maggioranza che la minoranza in sede di confronto nella Commissione urbanistica che è quello di identificare nella misura in cui per esempio c'è un miglioramento sismico o miglioramento difficilmente energetico, una misura minima affinché il privato possa accedere ai benefici e le premialità della norma.

Abbiamo pensato che tanto più la norma possa essere applicata tanto più la norma possa portare il beneficio al cittadino e al privato tanto più il senso e la ratio della normativa regionale potesse essere colto e attualizzato , questo è di fondamentale importanza perché questo è un grimaldello sì di adeguamento e di miglioramento dell'edificato esistente ma può essere anche un volano per l'economia, un volano per il miglioramento delle nostre abitazioni e anche e soprattutto un adeguamento finalmente del contesto urbano della città alle esigenze di un'edilizia verde, di una edilizia ecologica e quindi di un adeguamento dello strumento urbanistico alle esigenze del territorio, alle esigenze dell'attualizzazione anche del sentire comune rispetto alle esigenze ecologiche delle nuove costruzioni edilizie .

Quindi credo che un particolare plauso debba essere fatto ai soggetti che hanno collaborato e hanno dato un contributo fattivo affinché oggi la città di Cassino possa dotarsi di questo strumento urbanistico fondamentale . Mi sia consentito di fare un particolare ringraziamento al Consigliere Riccardo Consales e all'Architetto Federico Pisani e al Consigliere Gennaro Fiorentino, che sono i soggetti che hanno sostenuto l'assessorato affinché questo importante risultato oggi potesse essere diciamo realizzato e portato in porto . Credo che il consiglio comunale possa all'unanimità votare e sostenere questo deliberato e consentire alla città di Cassino finalmente di dotarsi di un nuovo strumento urbanistico che adegui e rinnovi il piano regolatore del 1980.

PRESIDENTE

Ha chiesto di intervenire il Cons. Golini Petrarcone.

CONSIGLIERE GOLINI PETRARCONE

Non facevo parte della commissione ma il mio non è intervento ma una dichiarazione di voto, voto favorevole a questi punti all'ordine del giorno che aspettavamo già da un po' di tempo , spero , mi auguro e sono sicuro che queste opportunità che la legge regionale e poi anche queste delibere ci danno , insieme agli incentivi statali quelli dell' Ecobonus, sismabonus, 110% possano essere non solo un volano per il rilancio della nostra economia cittadina e non solo ma anche vadano incontro a quello che poi in apertura di consiglio ci hanno detto i giovani consiglieri comunali, del rispetto dell'ambiente e della qualità della vita e della qualità dell'aria . E anche per l'abbellimento se è possibile della nostra città .

PRESIDENTE

Prego Cons. Evangelista.

CONSIGLIERE EVANGELISTA FRANCESCO

Ha ragione Ass. Venturi quando dice che questi punti così importanti per lo sviluppo del nostro territorio e della città arrivano a tarda ora, ma questo è lo statuto e il regolamento e quindi ben venga ma l'importante è che arrivano assessore e sindaco .

Da parte mia va un plauso all'Architetto Pisani , a Consales, a Venturi e a Michelina Bevilacqua che è componente di questa commissione, a me stesso che ho partecipato a molti degli incontri che sono stati veramente discussi e affrontati con la serenità. Chissà perché, forse perché mancava il number one!

E allora tutto il resto è stato possibile discutere nel modo saggio ed opportuno per il bene esclusivo della città.

Ha perfettamente ragione signor sindaco a dire: sei stato 3 anni e non l'hai fatto! Perché è vero! Perché lo volevamo, lo volevo tanto e perché so perfettamente che il comparto dell'edilizia raccoglie più addetti, forse il triplo degli addetti della Fiat che può dare un futuro a questi giovani come ingegneri , come tecnici e come qualsiasi cosa che possano avere la stessa possibilità che hanno avuto i nostri genitori nel poter lavorare in Fiat e fare altri piccoli lavori.

Il comparto dell'edilizia non lo dico oggi l'ho detto anche nelle altre passate occasioni, è un settore importantissimo , smuove l'economia per l'80% di un territorio , ne ero fortemente convinto quando amministravo con Carlo Maria D'Alessandro e la sostenevo fortemente all'epoca. Però non so le ragioni , forse il sindaco lo sa e lo dirà dopo, non fu possibile arrivare a questa determinazione di questo piano della rigenerazione urbana così importante, ma così presa sottogamba dalla passata amministrazione che grazie a Dio molti di loro non sono qui presenti questa sera!

E allora cosa dire perché lo sviluppo arriverà ma non deve arrivare con quel tipo di mentalità che quella destra ci ha mandato a casa . Quindi lei mi attacchi pure signor Sindaco perché non è un problema perché non è il mio nemico. Il mio nemico è quella destra che ci ha portato a questa condizione insieme a componenti della sinistra.

Allora non vedevo l'ora e non vedo l'ora che questa rigenerazione urbana nel suo complesso venga approvata per fare sì che questo territorio ne benefici e lei sindaco potrà dire finalmente posso tagliare un nastro che ne vale la pena!

PRESIDENTE

Ha chiesto di intervenire il Cons. Consales.

CONSIGLIERE CONSALES

Volevo ringraziare tutti i consiglieri componenti della commissione, sia i consiglieri di maggioranza che di opposizione, anche quelli che sono venuti come capigruppo che in questo anno e mezzo ci sono state parecchie sedute, abbiamo discusso anche in alcuni momenti in maniera anche forte.

Nel senso che gli argomenti che ci ha presentato la regione non erano semplici anche da applicare, all'inizio ci sono state parecchie discussioni sul tessuto urbanizzato, abbiamo discusso parecchio però poi la regione ha chiarito i dubbi e quindi siamo arrivati finalmente a questo traguardo.

Quindi come ha detto Franco giustamente è l'ennesimo taglio del nastro, però al di là degli scherzi e delle battute è una cosa positiva che sicuramente andrà a beneficio di tutti i cittadini, quindi è importante che l'iter si completi nei prossimi mesi e una volta arrivata poi l'approvazione in regione avremmo la impossibilità poi di dare questa ulteriore opportunità ai cittadini di Cassino.

PRESIDENTE

Non ci sono altri interventi e quindi chiudiamo con l'intervento del sindaco e poi passiamo alla votazione per singola delibera.

SINDACO

Come ha evidenziato l'Ass. Emiliano Venturi dopo 41 anni questa città si dota di un nuovo strumento urbanistico adeguato ai tempi , è dal 1980 che non c'è, c'era stato un tentativo di variante

al PRG che poi è finito nel nulla e c'è stato ricordato dal Consigliere Evangeliste, c'è stato un tentativo dalla precedente amministrazione di approvare questa rigenerazione urbana.

La legge sulla rigenerazione era durante la vostra amministrazione, è nata e ci sono state diverse riunioni commissioni in cui facevo quello che fa lei, partecipavo come capogruppo e più di qualche commissione è saltata perché i documenti non arrivavano.

Ma al di là di questo noi dobbiamo un trionfo di tutti, di tutta l'amministrazione comunale per cui mi auguro che queste delibere vengano votate all'unanimità proprio perché questa è una vittoria della città di Cassino, soprattutto per come si è maturata, siamo stati d'esempio a tanti comuni.

Era il 12 novembre, sono andato a vedere il messaggio dell'Assessore regionale Valeriani che si complimenta in questa sala il 12 novembre 2019 in cui fu tenuto un convegno sulla rigenerazione urbana dove parteciparono tanti tecnici, dove fu fatto un convegno di altissimo profilo tecnico che fu alla base di questo percorso che hanno fatto le delibere della rigenerazione urbana a Cassino.

Per cui queste delibere sono state fatte con un criterio di rispetto delle regole eccezionali e di partecipazione, si è data la possibilità di partecipare, di suggerire delle delibere e soprattutto un percorso fatto insieme alla Regione Lazio affinché nel momento in cui queste delibere sono approvate possono essere effettive e valide, operative sin da subito perché questo percorso è stato studiato assieme.

Quindi un momento storico per la città di Cassino. Io ringrazio davvero i componenti della commissione e quelli che hanno lavorato di più, voglio ricordare ma è stata una dimenticanza dell'Assessore Venturi anche il Consigliere Emiliano Evangelista che come tecnico ha dato un contributo importante, soprattutto quando abbiamo discusso di alcune zone e aree della città ha dato un contributo tecnico importante da, seppur giovane ingegnere, comunque di grande spessore tecnico.

È un momento veramente storico per la città di Cassino che va sottolineato, la battuta dell'ennesimo taglio del nastro, sarà anche un taglio del nastro però è una realtà, questo taglio del nastro lo togliamo tutti quanti insieme mettendo da parte le polemiche, ed è una vittoria della città di Cassino!

PRESIDENTE

Passiamo alla votazione per singola delibera.

PUNTO N. 19 ALL'O.D.G.: Legge Regionale n. 7 del 18.7.2017. Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio. Individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio, ex art 3 della L.R. 7/2017. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987.

Il Segretario Generale procede all'appello.
Favorevoli 19.

PRESIDENTE

Approvata.
Alzata di mano per l'immediata eseguibilità.
Unanimità.

Il Segretario Generale
avv. Rosanna Sanzone



Il Presidente del Consiglio Comunale
dott.ssa Barbara Di Rollo

Barbara Di Rollo

Il sottoscritto responsabile della pubblicazione / incaricato della pubblicazione certifica:

- Che copia della presente il giorno **06 LUG, 2021** è stata affissa all'Albo Pretorio on - line visibile sul sito istituzionale del Comune ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi (art.124 TU n°267/2000).

Cassino **06 LUG, 2021**



Il Segretario Generale
avv. Rosanna Sanzone

Rosanna Sanzone

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio on - line visibile sul sito istituzionale del Comune per quindici giorni consecutivi

Cassino

Il Responsabile della Pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di dieci giorni dall'inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art.134 comma 3 del D. Lgs n.267/2000.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art.134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000).

Cassino



Il Segretario Generale
avv. Rosanna Sanzone

Rosanna Sanzone

Copia della presente è stata rimessa, per i provvedimenti di competenza al Settore proponente ed ai Settori: