



Città di Cassino

Provincia di Frosinone

Originale

CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 152 DEL 29/10/2025

N. 152 DEL 29/10/2025	OGGETTO: LEGGE REGIONE LAZIO N. 7/2017 DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO . ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART. 1 COMMA 2 BIS DELLA L.R. 7/2017, INTRODOTTO DALLA L.R. N. 12 DEL 30.07.2025. INDIVIDUAZIONE DI SPECIFICHE PORZIONI DI TERRITORIO OVVERO IMMOBILI, OVE ESCLUDERE O LIMITARE GLI INTERVENTI DI CUI AGLI ARTICOLI 2, 3, 3 BIS, 4, 5 E 6 DELLA PREDETTA NORMATIVA REGIONALE, IN RAGIONE DI PARTICOLARI QUALITÀ DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO, URBANISTICO, PAESAGGISTICO, GEOMORFOLOGICO, AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO.
--------------------------------------	--

L'anno 2025 il giorno 29 del mese di Ottobre alle ore 18.15 e seguenti presso la Sala Consiliare "Gaetano Di Biasio" della sede Municipale del Comune, convocato a norma di legge in Seduta Ordinaria di Prima convocazione si è riunito il Consiglio comunale nelle persone dei Signori:

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

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

I presenti sono n. 20 e gli assenti n. 5.

Presiede la seduta la Presidente del Consiglio comunale DI ROLLO Barbara

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

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

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

Vengono designati scrutatori i Consiglieri: 1) IEMMA Rosario 2) VARONE Andrea 3) DI MAMBRO Carmine

In prosieguo di seduta la Presidente passa al **10° PUNTO, ALL'O.D.G.: LEGGE REGIONE LAZIO N. 7/2017 DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO. ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART. 2 BIS DELLA L.R. 7/2017, INTRODOTTO DALLA L.R. N. 12 DEL 30.07.2025. INDIVIDUAZIONE DI SPECIFICHE PORZIONI DI TERRITORIO OVVERO IMMOBILI, OVE ESCLUDERE O LIMITARE GLI INTERVENTI DI CUI AGLI ARTICOLI 2, 3, 3 BIS, 4, 5 E 6 DELLA PREDETTA NORMATIVA REGIONALE, IN RAGIONE DI PARTICOLARI QUALITÀ DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO, URBANISTICO, PAESAGGISTICO, GEOMORFOLOGICO, AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO.** Si dà atto che alle ore 18:15, i presenti in aula sono n. 20, risultano assenti n. 5 consiglieri: Rodi, Buongiovanni, Chiusaroli, Ranaldi e Golini Petrarcone. Alle ore 18:25 entrano la consigliera Rodi e il consigliere Ranaldi, si dà atto che i presenti in aula sono n. 22, risultano assenti n. 3 consiglieri: Buongiovanni, Chiusaroli e Golini Petrarcone. Alle ore 18:38 entra il consigliere Buongiovanni ed esce il consigliere Iemma. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 22, risultano assenti n. 3 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone e Iemma. Alle ore 18:40 escono il Sindaco ed il consigliere Fardelli. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 20, risultano assenti n. 4 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone, Iemma e Fardelli ed il Sindaco. Alle ore 18:45 rientrano il Sindaco ed il consigliere Iemma. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 22, risultano assenti n. 3 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone e Fardelli. Alle ore 18:55 rientra il consigliere Fardelli. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 23, risultano assenti n. 2 consiglieri: Chiusaroli e Golini Petrarcone. Alle ore 19:10 escono i consiglieri Consales, Petrillo, Varone, Iemma e Noury. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 18, risultano assenti n. 7 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone, Consales, Petrillo, Varone, Iemma e Noury. Alle ore 19:20 rientrano i consiglieri Iemma e Petrillo. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 20, risultano assenti n. 5 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone, Consales, Varone e Noury. Alle ore 19:25 rientrano i consiglieri Consales, Varone e Noury. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 23, risultano assenti n. 2 consiglieri: Chiusaroli e Golini Petrarcone. Alle ore 19:30 esce il consigliere Evangelista, si dà atto che i presenti in aula sono n. 22, risultano assenti n. 3 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone ed Evangelista. Alle ore 19:35 rientra il consigliere Evangelista ed esce il consigliere Buongiovanni. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 22, risultano assenti n. 3 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone e Buongiovanni. Alle ore 19:40 rientra il consigliere Buongiovanni. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 23, risultano assenti n. 2 consiglieri: Chiusaroli e Golini Petrarcone. Alle ore 19:45 escono i consiglieri Fardelli e Rodi. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 21, risultano assenti n. 4 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone, Fardelli e Rodi. Alle ore 19:50 rientrano i consiglieri Fardelli e Rodi. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 23, risultano assenti n. 2 consiglieri: Chiusaroli e Golini Petrarcone. Alle ore 20:00 esce il consigliere Ranaldi. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 22, risultano assenti n. 3 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone e Ranaldi. Alle ore 20:20 escono il Sindaco e i consiglieri Varone e Iemma. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 19, risultano assenti n. 5 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone, Ranaldi, Varone e Iemma ed il Sindaco. Alle ore 20:30 rientrano il Sindaco e il consigliere Iemma. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 21, risultano assenti n. 4 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone, Ranaldi e Varone. Alle ore 20:35 esce il consigliere Evangelista e rientra il consigliere Varone. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 21, risultano assenti n. 4 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone, Ranaldi e Evangelista. Alle ore 20:40 rientra il consigliere Evangelista. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 22, risultano assenti n. 3 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone e Ranaldi. Alle ore 20:45 esce il consigliere Terranova e rientra il consigliere Varone. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 21, risultano assenti n. 4 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone, Ranaldi e Terranova. Alle ore 20:55 rientra il consigliere Terranova. Si dà atto che i presenti in aula sono n. 22, risultano assenti n. 3 consiglieri: Chiusaroli, Golini Petrarcone e Ranaldi. Il resoconto della discussione, trascritto in modo integrale, viene posto come allegato "A" al presente atto e si intende qui integralmente riportato e trascritto.

Il Consiglio Comunale

Premesso che:

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.

Nel 2017 sono intervenuti due importanti interventi normativi in materia di legislazione urbanistica Regionale:

- Il primo costituito dalla scadenza (giugno 2017) del termine temporale di presentazione delle istanze riguardanti la Legge sul PIANO CASA, varata nel 2009 (la L.R. n.21/2009) che ha avuto l'importante scopo di incentivare il settore edilizio, soprattutto a seguito della crisi del

2008, di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, incentivare l'housing sociale, ecc.

- Il secondo, dall'approvazione della menzionata Legge Regionale del Lazio n. 7 del 18 luglio 2017 sulla rigenerazione urbana, inquadrata all'interno delle disposizioni urbanistiche volte a limitare il consumo di suolo, anch'essa finalizzata principalmente alla riqualificazione degli immobili esistenti.

Con la Legge n. 7/2017, la Regione offrì ai Comuni uno strumento estremamente importante per promuovere, incentivare e realizzare la rigenerazione urbana, intesa in senso ampio e integrato;

con una serie di disposizioni legislative e regolamentari finalizzate ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, si intese promuovere la riqualificazione di aree urbane degradate e di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, riqualificare edifici mediante interventi di demolizione e ricostruzione, adeguamento sismico ed efficientamento energetico.

Inoltre, a differenza della prima legge sul Piano Casa, che prevedeva la immediata applicabilità delle sue disposizioni, gli strumenti introdotti dalla L.R. 7/2017 sulla rigenerazione urbana, necessitavano, ai fini dell'attuazione, (ad eccezione dell'art. 6 "*interventi diretti*" che non esige alcuna deliberazione comunale di recepimento per trovare applicazione) di apposite deliberazioni comunali che definivano e regolavano gli interventi realizzabili secondo le disposizioni in essa contenute.

Dopo una prima fase di incertezza applicativa della legge, legata soprattutto alla predisposizione delle elaborazioni cartografiche da allegare agli atti deliberativi, (chiarite in seguito con la Determinazione Regionale 20 dicembre 2019, n. G18248 di Approvazione delle "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche") il Comune di Cassino diede avvio agli adempimenti per il recepimento delle disposizioni della legge regionale.

Cassino è stato uno dei primi Comuni del Lazio ad adempiere, seguendo il percorso normativo articolato mediante tutta una serie di atti/fasi stabilite dalla legge regionale e dalle apposite Linee Guida.

In quel periodo il Comune partecipò anche 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 cartografie.

Nella prima fase attuativa, con la Delibera Consiliare Comunale n. 18 del 24 febbraio 2020, furono individuate le c.d. aree urbanizzate, ossia le porzioni di territorio stabilite dall'art.1 comma 7 della L.R. 7/2017 nelle quali è possibile operare gli interventi previsti dalla L.R. 7/2017.

Lo studio è stato riportato su appositi elaborati cartografici, vigenti, predisposti dall'Area Tecnica (Tav. 1A e 18 - Tav. 2A e 2B - Tav. 3A e 3B - Tav. 4A e 4B), approvati unitamente alla deliberazione di Consiglio Comunale, quale strumento conoscitivo del territorio fondamentale

Già in precedenza era stata espletata -mediante apposito avviso pubblico - la fase partecipativa, che ha visto il coinvolgimento di privati cittadini e di ogni altro soggetto pubblico privato, nelle fasi applicative riguardanti i programmi di rigenerazione urbana.

In seguito, al termine di tutte le fasi, tra cui quelle di pubblicazione e recepimento delle osservazioni, sono state definitivamente approvate le seguenti Deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 174 del 28.12.2021 (approvazione definitiva D.C.C. n. 78 del 07.06.2021) inerente all'individuazione degli Ambiti Territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio, ex art. 3 della Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017, con allegato elaborato grafico - Tavv. 5A e 5B;
- n. 175 del 28.12.2021 (approvazione definitiva D.C.C. n. 79 del 07.06.2021) inerente

all'attuazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017;

- n. 176 del 28.12.2021 (approvazione definitiva D.C.C. n. 80 del 07.06.2021, inerente all'attuazione delle disposizioni previste dall'art. 5 della Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017);

Con le citate Delibere il Comune si è espresso anche sulle osservazioni/opposizioni pervenute dai cittadini ed ha recepito tutti gli adeguamenti richiesti dalla Regione Lazio.

Tutte le delibere di approvazione definitiva sono state infine trasmesse alla Regione Lazio, per la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti alle disposizioni di legge.

Al termine delle predette fasi, ottenuto il visto di conformità regionale previsto dalla L.R. 36/87 art. 1 e 2, il Comune ha potuto autorizzare tutti gli interventi previsti dalla legge sulla Rigenerazione Urbana.

Ad oggi, da una stima fatta dall'Ufficio SUE, numerose sono le istanze/segnalazioni presentate per interventi di rigenerazione urbana che, oltre al recupero del patrimonio edilizio esistente, sotto il preminente aspetto della sicurezza statica e del contenimento energetico, hanno portato anche introiti significativi nelle casse comunali.

A distanza di circa 8 anni dall'entrata in vigore della L.R. 7/2017, con la nuova Legge Regionale n. 12 del 30.07.2025 *Semplificazioni e misure incentivanti il Governo del Territorio* sono state introdotte significative modifiche alla L.R. 7/2017 sulla "*rigenerazione urbana*" che richiedono l'adozione di nuove misure da parte dell'Amministrazione Comunale.

Tra queste, il nuovo comma 2-bis dell'art. 1 della L.R. 7/2017, (come modificata dalla Legge Regionale n. 12 del 30.07.2025) cui si rinvia per una lettura integrale, offre ai Comuni la possibilità di individuare (entro 90 gg. dall'entrata in vigore della L.R.) specifiche porzioni di territorio o immobili nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico, paesaggistico, ecc., in cui escludere o limitare gli interventi di rigenerazione urbana, e, quindi rappresenta la prima disposizione da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale.

La norma contiene anche disposizioni transitorie per le pratiche edilizie in itinere e per quelle presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Premesso altresì che:

- la predetta Legge Regionale del Lazio n. 7 del 18 luglio 2017 sulla rigenerazione urbana 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;
- che tali strumenti introdotti dalla l.r. 7/2017, come già detto, necessitano, per essere attuati, di apposite Deliberazioni comunali che individuino gli ambiti di applicazione, definiscano e regolino gli interventi realizzabili;
- con la Delibera Consiliare Comunale **n. 18 del 24 febbraio 2020**, sono state individuate le c.d. aree urbanizzate, ossia le porzioni di territorio stabilite dall'art.1 comma 7 della L.R. 7/2017 nelle quali è possibile operare gli interventi previsti dalla L.R. 7/2017.
- con le Deliberazioni di Consiglio Comunale **n. 174 del 28.12.2021** (inerente all'individuazione degli Ambiti Territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio, ex art. 3 della Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017) **n. 175 del 28.12.2021** (inerente all'attuazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della Legge Regionale n. 7 del

18.07.2017) e **n. 176 del 28.12.2021** (inerente l'attuazione delle disposizioni previste dall'art. 5 della Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017) **sono state recepite le disposizioni della Legge regionale che consentono l'attuazione degli interventi di recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, previsti dagli artt. 3, 4 e 5.**

- con la Legge Regionale 30 luglio 2025, n. 12 titolata "*Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio*" sono state recentemente introdotte importanti e significative novità in materia urbanistica ed edilizia, con l'obiettivo di semplificare le procedure amministrative mediante modifiche alle L.R. n. 36/1987, 15/2008 e 21/2009 e di incentivare la rigenerazione urbana, apportando modifiche alla legge regionale n. 7/2017;
- in particolare, per quanto concerne detto ultimo aspetto, l'art. 1 della Legge Regionale 30 luglio 2025, n. 12 recante "Modifiche alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" e successive modifiche" con il comma 1, lettera a) numero 4) ha inserito il nuovo **comma 2 bis alla L.R. 7/2017**, il quale dispone:

*Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 6, comma 1 sexies, entro il termine perentorio di novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione per i comuni con popolazione inferiore a 50 mila abitanti, [...] con deliberazione del consiglio **comunale è possibile individuare specifiche porzioni di territorio ovvero immobili nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico, paesaggistico, geomorfologico, ambientale ed architettonico, escludere o limitare gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 bis, 4, 5 e 6.***

Fino alla scadenza dei termini di cui al periodo precedente sono sospese le segnalazioni certificate di inizio di attività (SCIA) e le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 presentate successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione; le SCIA e le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi presentate prima della data di entrata in vigore della presente disposizione sono regolate, a eccezione dei mutamenti di destinazione d'uso da turistico ricettivo ad altra destinazione che restano in ogni caso sospesi, dalle disposizioni previste dalla disciplina previgente purché alla data di entrata in vigore della presente disposizione siano maturate le condizioni di cui, di cui purché alla data di entrata in vigore della presente disposizione siano maturate le condizioni di cui, rispettivamente, all'articolo 23, commi 1, 3 e 4, e all'articolo 20, comma 8, del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche. Decorso un anno dalla scadenza di cui al periodo precedente, i comuni possono aggiornare le deliberazioni approvate o, nel caso non abbiano deliberato, approvare le deliberazioni per la prima volta. Le esclusioni introdotte con le deliberazioni di cui al presente comma sono efficaci anche nei confronti delle deliberazioni precedentemente approvate ai sensi della presente legge, fatti salvi i titoli edilizi rilasciati.

- La predetta disposizione, come anticipato nella relazione introduttiva, consente ai comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria, di individuare immobili o parti del proprio territorio nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico, ambientale, paesaggistico, ecc. escludere o limitare gli interventi previsti dalla rigenerazione urbana. La norma ha introdotto anche un regime intertemporale prevedendo *fino alla scadenza dei termini di cui al periodo precedente*, la sospensione delle segnalazioni certificate di inizio di attività (SCIA) e le istanze per il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 presentate successivamente alla data di entrata in vigore della disposizione, ovvero, nel caso presentate antecedentemente, solo ove non siano maturate le condizioni dell' art. 23 (commi 1, 3 e 4) e art. 20 (comma 8) del d.p.r. 380/2001.

Per quanto premesso:

- Ritenuto di dover individuare, ai sensi del citato comma 2bis, edifici o ambiti tipizzati

del proprio territorio di particolare pregio/valenza ove escludere o limitare gli interventi in ragione dei motivi normativamente stabiliti;

- Tenuto conto che la stessa legge regionale n. 7/2017 all'art. 1 comma 2, prevede comunque l'inapplicabilità delle sue disposizioni nei seguenti casi:
 - a) ***nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;***
 - b) ***nelle aree naturali protette, ad esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7 nelle quali gli interventi devono rispettare le previsioni del piano di gestione dell'area naturale protetta; nelle aree naturali protette per le quali non è stato approvato il piano di gestione, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche, nelle zone territoriali omogenee A e B di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ovvero nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7. Gli interventi di cui alla presente lettera possono essere realizzati previo nulla osta di cui all'articolo 28 della l.r. 29/1997 e successive modifiche;***
 - c) ***nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche. Nelle medesime zone omogenee E gli interventi previsti dagli articoli 5 e 6 sono consentiti purché ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7, salvo quanto previsto dall'articolo 5, comma 2, per gli interventi di miglioramento sismico.***
- la stessa legge regionale n. 7/2017 agli art. 2, 3, 4, 5 e 6 estende inoltre l'inapplicabilità delle sue disposizioni nei seguenti casi:
 - d) **nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR** (Cfr: Art. 2 Programmi di rigenerazione urbana, comma 8; Art. 3, Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, comma 7; Art. 4, Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso, comma 3; Art. 5, Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, comma 9; Art. 6, Interventi diretti, comma 6);
 - e) sugli edifici esistenti, **ricadenti nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi**, ai sensi dell'art. 4 "Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso" comma 3;
 - f) sugli edifici esistenti con **destinazione d'uso rurale è escluso il mutamento della destinazione d'uso** tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, ai sensi dell'art. 4 "Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso" comma 1; inoltre, gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di grandi strutture di vendita previste dall'articolo 22, comma 1, lettera c), della l.r. 22/2019.

Tenuto conto altresì che:

- ai sensi dell'art. 1 comma 2 della L.R. n. 7/2017 e dalle precisazioni e chiarimenti contenuti nella Circolare e nelle Linee Guida Regionali, gli interventi previsti dalla L.R. n. 7/2017 **sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate**, già individuate da questo Comune con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 febbraio

2020;

- ai sensi di quanto disposto dal medesimo art. 1 comma 2 della citata Legge e dalle linee guida regionali, le disposizioni di cui alla presente legge, **seppure si tratti di porzioni urbanizzate non si applicano nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree**, precisando che sono da ritenersi aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, a titolo semplificativo e non esaustivo:
 - Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano – zone di tutela e fascia di rispetto delle acque pubbliche: acque minerali, captazioni, acque di pozzi e sorgenti (D.Lgs 11.05.1999 n. 152 art. 21 co. 1);
 - Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, dei territori costieri, dei territori contermini ai laghi (D.Lgs 42/2004 art. 142) per la fascia di mt. 50 dal corso d'acqua.
 - Fasce di rispetto autostradale e stradale: fascia di rispetto A Mt. 60 Autostrade - B Mt. 40 Strade extraurbane principali - C Mt. 30 Strade extraurbane secondarie (DPR 16.12.1992 n. 495 Cds – DPR 27.07.2017 n. 141 Regolamento di Esecuzione e Attuazione del Ncs) – Altre fasce di rispetto stabilite dal Ncs;
 - Fasce di rispetto Rete ferroviaria: Mt. 30 (DPR 11.07.1980 n. 753, artt. da 49 a 60)
 - Fascia di rispetto Cimiteriale – Mt. 200 – 100 (R.D. 27.07.1934 n.1265 e s.m.i., DPR 10.09.1990 n. 285 e L. 166/2002).
 - Ogni altra area/porzione del territorio sottoposta ad inedificabilità assoluta da specifiche disposizioni di legge. (es.: fasce di rispetto igienico-sanitarie e tecnologiche, aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, zone destinate ad infrastrutture dei servizi pubblici generali, aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, aree soggette a rischio idrogeologico, frana, inondazione, ecc.).

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

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

Richiamato il nuovo comma 2 bis dell'art. 1 della L.R. 7/2017, come modificato dall'art. 1 comma 1, lettera a) numero 4) della legge Regionale 30 luglio 2025, n. 12, il quale ha stabilito per i Comuni con popolazione inferiore a 50 mila abitanti, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge stessa, la possibilità di individuare con apposita deliberazione del consiglio comunale specifiche porzioni di territorio ovvero immobili nei quali, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico, paesaggistico, geomorfologico, ambientale ed architettonico, escludere o limitare gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 bis, 4, 5 e 6.

Visto il parere espresso da parte della Commissione Urbanistica Consiliare (C.U.C.), nelle sedute del 16.10.2025 e del 21.10.2025 (Verb. n.82 e n. 83) in merito comma 2 bis dell'art. 1 della L.R. 7/2017. Nell'ultima seduta del 21.10.2025 la C.U.C. (con esclusione del Consiglieri Comunali

Arduino Incagnoli e G.Petrarcone Silvestro) ha proposto di "escludere, ai sensi dell'art.2 bis, gli interventi di cui agli artt. 2, 3,3 bis, 4, 5 e 6 della L.R. 7/2017 le porzioni di territorio e gli immobili contenuti nell'elenco allegato al presente verbale, sottoscritto dal Presidente della C.U.C., già esaminato nel corso della precedente riunione del 16.10.2025". La Commissione ha inoltre proposto, all'unanimità "di consentire comunque gli interventi di delocalizzazione di immobili eventualmente compresi all'interno delle porzioni di territorio indicate nel richiamato elenco, che ricadono in aree di inedificabilità assoluta, così come previsto dall'art. 1 comma 2 lettera a) della L.R. 7/2017".

Visto l'elenco allegato al verbale della C.U.C. n. 83 del 21.10.2025, sottoscritto dal Presidente Fausto Salera ed allegato alla presente deliberazione, quale parete integrante e sostanziale del presente provvedimento, nel quale sono individuati gli immobili e le specifiche porzioni di territorio cui applicare il comma 2 bis dell'art. 1 della L.R. 7/2017, in ragione della loro qualità di carattere storico, artistico, urbanistico, paesaggistico, geomorfologico, ambientale ed architettonico.

Ritenuto pertanto di dover individuare, nell'ambito della propria competenza in materia di pianificazione attribuita dal comma 2bis predetto, edifici o ambiti tipizzati del proprio territorio di particolare pregio/valenza ove escludere o limitare gli interventi di rigenerazione urbana in ragione dei motivi normativamente stabiliti.

Visti:

la Legge Regionale 30 luglio 2025, n. 12 recante "Modifiche alla legge regionale 18 luglio 2017"

la legge regionale 18/07/2027 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. del Comune di Cassino;

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

Con voti favorevoli n. 22, voti contrari nessuno, astenuti nessuno

DELIBERA

1. di **prendere atto** ed approvare le premesse che formano parte integrante della presente proposta di deliberazione;
2. di **prendere atto** delle modifiche alla *legge regionale 18/07/2027 n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"* introdotte dalla Legge Regionale 30 luglio 2025, n. 12;
3. di **escludere**, ai sensi dell'art. 1 comma 2bis della L.R. 7/2017, le seguenti specifiche porzioni di territorio ovvero immobili, in ragione di particolari qualità di carattere storico, artistico, urbanistico, paesaggistico, geomorfologico, ambientale ed architettonico, dagli interventi di cui

agli articoli 2,3,3 bis, 4, 5 e 6 della predetta normativa regionale:

a) le aree ed immobili interessati da tutela diretta ed indiretta ai fini monumentali da parte del MIBACT, di cui al D.M. 28/09/1993 per l'areale dell'Abbazia di Montecassino ed al D.M. 31/12/1997 per l'areale della Rocca Janula, (ex legge 1089/1939);

b) gli immobili ed aree sottoposti a tutela monumentale ex lege 364/1909 vincolati il 14.11.1924 e il 25. 04.1928;

c) gli edifici costituenti l'insediamento urbano storico nelle frazioni di S. Angelo e Caira, non identificati tali nel PTPR, oggetto di specifici piani urbanistici attuativi (zone B2 del P.R.G.) nei quali sono già stati indicati negli stessi strumenti esecutivi edifici con valenza storico architettonica da preservare da interventi edilizi significativi nella loro originaria integrità materiale. Nel piano particolareggiato della frazione 5. Angelo in Theodice, l'esclusione riguarda l'ambito identificato come "Volumi esistenti nel Nucleo Antico";

d) i fabbricati realizzati come edilizia residenziale pubblica (Inps – Inail - Gescal), individuando esclusivamente quelli ubicati nei nuclei ed impianti urbani antichi ricadenti in tutto il territorio comunale, ivi comprese le frazioni. Tali edifici che presentano particolari caratteristiche storico-architettoniche dell'edilizia pubblica dell'immediato dopoguerra, sono meritevoli di conservazione in quanto incidono radicalmente nella struttura territoriale urbana storica; la loro trasformazione produrrebbe una alterazione della originaria percezione nel tessuto urbano;

e) le zone archeologiche dell'Abbazia di Montecassino e dell' area dell'anfiteatro romano individuate dal P.T.P.R., sottoposte a tutela paesaggistica e monumentale ai sensi del D.Lgs,n° 42/2004, per le quali è stata decretata la valenza storico-archeologico monumentale dell'areale Interessato da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, al fine di determinare un "contesto di giacenza" a protezione del contesto ambientale in cui tali reperti si inseriscono , connotando il relativo paesaggio;

f) l'ambito del Parco Urbano del Gari, compreso l'area interessata dal Piano Integrato di Intervento con Riquilificazione Urbanistica (PRINT), edilizia ed ambientale dell'ex area industriale approvato con D.G.R.L. 27.05.2013 n. 256 e successive modifiche comunali. Il Parco Urbano del Gari, integrato con il verde pubblico attrezzato previsto nel PRINT e la Villa Comunale, rappresenta un'areale avente particolari caratteristiche urbanistiche, paesaggistiche ed ambientali, meritevoli di salvaguardia;

g) gli edifici ricadenti nella delimitazione del "Monumento Naturale di Montecassino" istituito con D.P.R.L. 11/03/2010, n. 54, fatta eccezione per quelli eventualmente oggetto di interventi di sostituzione edilizia senza incremento volumetrico, con esclusione degli edifici realizzati prima del 1950 aventi particolari valenze architettoniche nell'intera consistenza materica; l'areale interessato presenta elementi di pregio naturalistico e storico-archeologico che hanno contribuito in maniera significativa alla definizione dei propri peculiari caratteri paesaggistici e ambientali, per cui l'inibizione di eventuali iniziative di trasformazione territoriale è da considerarsi necessaria alla salvaguardia dei beni protetti;

h) gli immobili ed aree pertinenziali del complesso immobiliare storico denominato "Ex deposito di Caira (Campo di concentramento)", di cui al D.M. 21.07.2015 - rep. n. 19/2015 (Segretariato Regionale del Mibact per il Lazio) per i quali è stata decretata la valenza storico-artistica-monumentale dell'areale interessato da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo localizzato in zona agricola nel territorio della frazione Caira. Il compendio ha caratteristiche storico-architettoniche che tali da essere protetto da eventuali interventi edilizi modificativi dell'impianto originario; peraltro il D.Lgs.n° 42/2004 e ss.mm.e ii. identifica l'area interessata come "bene culturale" sottoposto alle previste disposizioni di legge;

i) gli edifici ubicati negli ambiti identificati nel piano territoriale paesistico regionale, come aree agricole identitarie delle "bonifiche agrarie " relative alla Piana del Fiume Liri e come

"Paesaggio Naturale Agrario ". Detti paesaggi identificano vasti territori a conduzione agricola collocati in unità geografiche delle valli fluviali, che conservano i caratteri tradizionali propri del paesaggio agrario e sono caratterizzati anche dalla presenza di componenti naturali ad elevato valore paesistico. La tutela pertanto è volta alla conservazione integrale degli inquadramenti paesistici mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale e in linea subordinata, alla conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali.

j) l'insieme territoriale costituente il complesso denominato "i luoghi delle battaglie di Montecassino" avente interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004, giusto D.M. n° 81 del 13.10.2016 del MIBACT, per cui è stata già decretata la valenza storico-artistica dell'areale interessato da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo in quanto trattasi di areale tutelato avente particolare interesse storico-artistico);

k) Rione Fraschetti, (*quartiere di case popolari progettato dall'Arch. Giuseppe Poggi, il cui modello linguistico è di ispirazione nordica, sia per la tipologia aggregativa a schiera con piccoli spazi verdi di pertinenza ai singoli alloggi, che per l'uso di dettagli formali quali i mattoncini in cotto e legno, tipico dell'architettura popolare svedese*);

l) UNRRA I, (*il villaggio che sorge nell'area di Piazza Piave, con una conformazione planimetrica approssimativamente ad emiciclo il cui centro è determinato da un edificio a destinarsi all'istruzione scolastica e che accoglie ventiquattro nuclei abitativi*) e UNRRA II;

m) Palazzo Barone;

n) Palazzo dei Ferrovieri (Via delle Terme), (*destinato a residenza per i ferrovieri*);

o) Ex Quartiere Birra Peroni, (*situato nei pressi di Via Ariosto/Via Parini, dove era presente la Fabbrica di imbottigliamento la Birra Peroni*);

p) Casa dei mutilati, sita in Via del Carmine;

q) Curia/Rettorato (Palagio Badiale);

r) Cimiteri storici (Inglese, Tedesco, Polacco);

s) Casa dei Ferrovieri di Via Cavour, (*costruita a partire dall'anno 1922 come testimoniato dal cippo con epigrafe visibile sul lato est del fabbricato; è uno dei pochi edifici a non essere stato distrutto completamente durante la Seconda Guerra Mondiale, ed era destinato a residenza per i ferrovieri*);

t) Casa dei Lavoratori di Via Pascoli;

u) Le ex Stimmatine su Corso della Repubblica;

v) Le Suore di Clausura (*convento sito in Piazza Santa Scolastica*);

w) Ex Cinema Arcobaleno;

x) Palazzo Nicolosi, (*uno dei diversi lotti di edilizia residenziale pubblica ad opera dell'Ing. Giuseppe Nicolosi, progettato insieme all'Arch. Alberto Gatti, che rappresenta uno degli esempi dell'architettura razionalista italiana*).

4. di **consentire** comunque gli interventi di delocalizzazione di immobili compresi all'interno delle porzioni di territorio sopra indicate contenute nell'allegato elenco, che ricadono nelle aree di inedificabilità assoluta, così come previsto dall'art. 1 comma 2 lettera a) della L. R. 7/2017", con la precisazione che l'intervento di delocalizzazione potrà avvenire su lotti immediatamente

adiacenti a quello ricadente nella fascia di vincolo di inedificabilità assoluta, fermo restando che, al pari degli altri immobili allocati nella stessa di porzione di territorio di cui al punto 3., non potrà fruire delle premialità previste dalla citata Legge Regionale sulla rigenerazione urbana (incrementi di volume/superficie, cambio di destinazione d'uso etc...)

5. di **demandare** a successive Deliberazioni l'aggiornamento delle Deliberazioni già approvate dal Comune ai sensi della Legge Regionale n. 7/2017 rispetto alle modifiche introdotte dalla Legge Regionale 30 luglio 2025, n. 12 recante "Modifiche alla legge regionale 18 luglio 2017".

6. Di **dare atto che** i dati personali verranno trattati in conformità alle condizioni di liceità di cui all'art. 6 del Regolamento UE 2016/679 e pubblicati nel rispetto delle relative norme di legge.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli n. 22, voti contrari nessuno, astenuti nessuno,

DELIBERA

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



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2025 / 199**

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

Oggetto: **LEGGE REGIONE LAZIO N. 7/2017 DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO . ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART. 1 COMMA 2 BIS DELLA L.R. 7/2017, INTRODOTTO DALLA L.R. N. 12 DEL 30.07.2025. INDIVIDUAZIONE DI SPECIFICHE PORZIONI DI TERRITORIO OVVERO IMMOBILI, OVE ESCLUDERE O LIMITARE GLI INTERVENTI DI CUI AGLI ARTICOLI 2, 3, 3 BIS, 4, 5 E 6 DELLA PREDETTA NORMATIVA REGIONALE, IN RAGIONE DI PARTICOLARI QUALITÀ DI CARATTERE STORICO, ARTISTICO, URBANISTICO, PAESAGGISTICO, GEOMORFOLOGICO, AMBIENTALE ED ARCHITETTONICO.**

Parere Tecnico

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

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

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 24/10/2025

Il Responsabile di Settore

Arch. D'anna Angela

Parere Contabile

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

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 24/10/2025

Responsabile del Servizio Finanziario

Dirigente ad interim Dott. Pasquale Loffredo

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

La Presidente del Consiglio Comunale

DI ROLLO Barbara

Il Segretario Comunale

Dott. LOFFREDO Pasquale

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

BARBARA DI ROLLO in data 27/11/2025
PASQUALE LOFFREDO in data 27/11/2025