



Comune di Cassino

PROVINCIA DI FROSINONE

COPIA VERBALE DI DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

| | |
|--------------------------|--|
| N. 175 DEL 28/12/2021 | LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.07.2017. 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. - APPROVAZIONE DEFINITIVA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 79 DEL 07.06.2021, AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987. |
|--------------------------|--|

L'anno duemilaventuno, il giorno ventotto del mese di dicembre, alle ore 11,08 e seguenti, presso la Sala "Sen. Pier Carlo Restagno" nella sede Municipale del Comune, convocato a norma di legge in **Seduta Ordinaria** di I convocazione, si è riunito questo Consiglio Comunale, cui sono assegnati n. 24 Consiglieri.

Risultano presenti all'appello nominale il **Sindaco Dott. Enzo Salera**, collegato in video conferenza, ed i Consiglieri:

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

Presenti in aula n. 24 - Assenti in aula n. 1 (Mignanelli)

Presiede la seduta la Presidente del Consiglio Comunale Dott.ssa Barbara Di Rollo.

Partecipa, con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (articolo 97 comma 4° lettera a) del D. Lgs 267/2000) il Segretario Generale Dott. Pasquale Loffredo.

Partecipano gli Assessori: **Carlino - Tamburrini - Alifuoco - Venturi - Grossi e Volante.**

Vengono designati scrutatori i consiglieri:

1. **Fabio Vizzacchero**
2. **Gabriella Vacca**
3. **Renato De Sanctis**

In prosieguo di seduta si passa al successivo punto all'ODG. Si dà atto che il Sindaco e la Consigliera Umbaldo sono collegati in video conferenza ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio Comunale n. 1 del 19 ottobre 2020, adottato a seguito delle misure di semplificazione in materia di organi collegiali - ex art. 73 del D.L. 17 marzo 2020, n. 18, connesse allo stato di emergenza epidemiologica da COVID - 19, ulteriormente prorogato al 31/12/2021 con D. L. n. 105 del 23/07/2021. Gli stessi sono stati identificati con certezza dal Segretario Generale ed hanno avuto la possibilità di intervenire nella discussione, di votare, ricevere, visionare o trasmettere documenti.

Dopo l'appello nominale effettuato dal Segretario Generale, i presenti sono n. 24. Assente n. 1 (Consigliere Mignanelli). Verificato il numero legale dei presenti, la Presidente del Consiglio dichiara valida la seduta. Alle ore 11,40 entra in aula in Consigliere Mignanelli. I presenti sono n. 25. Nessun assente. Il contenuto del dibattito è interamente riportato nel resoconto fonodattiloscritto della seduta, posto in allegato 1 alla delibera C.C. n. 174 del 28/12/2021 e si intende qui integralmente riportato e trascritto. Alle ore 12,05, prima della votazione, per problemi di connessione, si interrompe il collegamento in video conferenza con il Sindaco. Presenti n. 24. Assente n. 1 (Enzo Salera). La Presidente procede con la trattazione del 2° punto all'O.d.G., avente ad oggetto: "*Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017. 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. - Approvazione definitiva deliberazione di C.C. n. 79 del 07.06.2021, ai sensi dell'art. 1, della L.R. 36/1987*".

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione del Dirigente dell'Area Tecnica sull'argomento, qui di seguito interamente riportata come da proposta di delibera presentata agli atti del Consiglio Comunale, che evidenzia:

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, già individuate dal Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 febbraio 2020. 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. Concludendo, con la presente proposta deliberativa, si sottopone al Consiglio l'esame/decisione in merito alle osservazioni pervenute dai privati a seguito della pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 07.06.2021, riguardante la modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente Piano Regolatore Generale, secondo quanto previsto dall'art. 4 (*disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*) della L.R. 7/2017, e l'esame/decisione in ordine alle osservazioni pervenute dalla Regione Lazio -ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/87- in ordine sempre alla predetta Deliberazione n.79/2021.

PREMESSO che:

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

la predetta Deliberazione è stata resa nota alla cittadinanza attraverso apposito Avviso Pubblico (prot. 36499 del 07.07.2021) sul sito del Comune e presso l'Albo Pretorio dal 09.07.2021 al 08.08.2021; sono stati inoltre affissi n.50 manifesti del predetto Avviso Pubblico (Formato A3) dal 09.07.2021 per successivi 30 giorni consecutivi.

- al termine del periodo di pubblicazione, sono pervenute le seguenti n. 11 osservazioni:

| N. | Nominativo | Data di presentazione | Num. Protocollo | Riferimento Delibera di Consiglio Comunale |
|----|---------------------------------|-----------------------|-----------------|--|
| 1 | Patriarca Fabrizio (*) | 05.08.2021 | 40977 | n.78/2021 – Art.3 LR 7/201 |
| 2 | Bruno Agnese (*) | 05.08.2021 | 40979 | n.18/2020 – Art.1 LR 7/201 |
| 3 | Di Placido Rosalba e Felice (*) | 05.08.2021 | 41012 | n.18/2020 – Art.1 LR 7/201 |
| 4 | Sinagoga Franco (*) | 05.08.2021 | 41109 | n.18/2020 – Art.1 LR 7/201 |
| 5 | Mattei Maria Grazia | 02.09.2021 | 44826 | n.18/2020 – Art.1 LR 7/201 |
| 6 | Tortolano Alessio | 03.09.2021 | 44991 | n.18/2020 – Art.1 LR 7/201 |
| 7 | Sinagoga Alessandro | 04.09.2021 | 45202 | n.18/2020 – Art.1 LR 7/201 |
| 8 | Valente Anna Maria | 06.09.2021 | 45251 | n.18/2020 – Art.1 LR 7/201 |
| 9 | Sinagoga Benedetto | 06.09.2021 | 45253 | n.18/2020 – Art.1 LR 7/201 |
| 10 | Capraro Aurora | 06.09.2021 | 45254 | n.18/2020 – Art.1 LR 7/201 |
| 11 | Palumbo Claudio (**) | 09.09.2021 | 46037 | n.18/2020 – Art.1 LR 7/201 |

- (*) Osservazione presentata prima del termine stabilito dall'Avviso Pubblico
- (**) Osservazione presentata oltre il termine stabilito dall'Avviso Pubblico
- tutte le osservazioni pervenute, sopra evidenziate, **sono state sottoposte all'esame dell'Area Tecnica**, che ha proposto le proprie controdeduzioni con atto del 06.10.2021, così come disposto dalla L.R. 7/2017 e dalle relative Linee Guida Regionali approvate con Determinazione n. G18248 del 20.12.2019;
- questo Ente, ai fini della prevista verifica di conformità da parte della Regione, così come stabilito dall'art.1 commi 2 e 3 della L.R. n.36/1987, con nota del 06.10.2021 prot. 51101 (e successive n. 6 note di invio allegati prot. nn. 51110 – 51111 – 51112 – 51115 – 51117 – 51118) e con nota del 11.10.2021 prot. 51651 (e successive n. 6 note di invio allegati prot. nn. 51655 - 51661 – 51664 – 51669 – 51672 – 51674) ha trasmesso all'Area Urbanistica Regionale, la predetta Deliberazione n. 79 del 07.06.2021 con a corredo n. 11 Osservazioni pervenute e la relativa proposta di controdeduzioni formulata dall'Area Tecnica in data 06.10.2021;

Vista la comunicazione prot. n.1063456 del 21.12.2021, pervenuta dalla Regione Lazio, *Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo* – assunta agli atti di questo Ente in data 22.12.2021 prot. n.65280, con la quale la Direzione Regionale, *in seguito alla pubblicazione della predetta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 e della proposta di controdeduzioni alle stesse predisposta del 06.10.2021*, ha ritenuto di svolgere le seguenti Osservazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L.R. n.36/87 e s.m.i. in relazione all'applicazione dell'art. 4 (disposizioni per il cambio di destinazione degli edifici) della L.R. 18.07.2017 n.7:

- 1) Il titolo dell'articolo "15 bis- disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici" deve contenere il riferimento all'articolo 4 della lr 7/2017;
- 2) Al comma 1 dopo le parole "Tra le seguenti categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. n. 380/200" inserire le seguenti "con esclusione di quella rurale";
- 3) Al comma 4 sostituire le parole "nelle zone agricole" con le parole "nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968";
- 4) Con riferimento al comma 3 nel quale si fa presente che "Gli interventi previsti dal presente articolo, sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate, già individuate da questo Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale numero 18 del 24 Febbraio 2020", si rammenta che l'articolo 4 della l.r.7/2017 non prevede per il suo recepimento deliberazione o altro atto finalizzato ad una individuazione cartografica delle aree in cui è possibile attuare gli interventi previsti dallo stesso articolo, tale elaborato può esser considerato un elaborato di supporto e non può "esser compreso" all'interno delle norme tecniche proposte, è quindi necessario riportare nell'articolo la nozione di territorio urbanizzato ricavata dall'articolo 1, comma 7 della L.r.7/2017, al fine di individuare il campo di applicazione della legge;
- 5) La lettera l) va cassata in quanto il contenuto non è pertinente con la disposizione in trattazione.

Con la predetta comunicazione, la Direzione Regionale ha altresì precisato:

- *In riferimento alle osservazioni dalla n.2 alla n.11 ed in relazione alla proposta di controdeduzione alle stesse predisposta con nota del 06/10/2021, si conferma quanto già espresso in premessa, si evidenzia che, per le osservazioni espressamente attinenti la DCC in oggetto che concernono la richiesta di inserire fabbricati di pertinenza tra le aree perimetrare dalle D.C.C. 78-79-80 del 7/06/2021, primo presupposto perché gli interventi della l.r.7/2017 siano ammissibili è che ricadano in aree urbanizzate come individuate al comma 7 dell'art 1 della citata legge e pertanto si condivide il contenuto della proposta di controdeduzione, per le osservazioni che fanno espressamente riferimento alla Deliberazione di consiglio comunale il numero 18 del 24/02/2020 ancorchè connesse alla D.C.C. 78 riguardando la richiesta di inserimento "di aree e fabbricati ricadenti nel territorio comunale, all'interno delle cosiddette aree urbanizzate individuate ai sensi dell'articolo 1 comma 7 della citata L.R. 7/2007" facendo riferimento alla "Deliberazione di consiglio comunale il numero 18 del 24/02/2020 nella prima fase attuativa della legge.", non sono oggetto di valutazione da parte di questa Direzione costituendo la stessa dcc 18/2020 un contenuto estraneo alle deliberazioni di cui alla l.r. 7/2017.*
- *Il comune ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della L.R.36/87 con la deliberazione consiliare di approvazione, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, evidenziando le eventuali conseguenti modificazioni apportate al piano adottato, recepisce gli adeguamenti richiesti dalla Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione, che diviene efficace decorsi quindici giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti.*

Ritenuto di dover procedere alla approvazione definitiva della menzionata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 07.06.2021, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 36/87, art. 1, decidendo altresì sulle osservazioni/opposizioni pervenute (indicate nella precedente tabella) e sugli adeguamenti richiesti dalla Regione Lazio;

Vista la relazione redatta dall'Area Tecnica in data 06.10.2021, con la quale è stato disposto l'esame e la proposta di controdeduzioni relativa alle Osservazioni pervenute, dalla quale si evince che le osservazioni, da n. 2 a n. 11, ancorchè connesse con la predetta Deliberazione n. 79/2021, riguardano la richiesta di inserimento di aree e fabbricati ricadenti nel territorio comunale, all'interno delle c.d. Aree Urbanizzate, individuate ai sensi dell'art.1 comma 7 della citata LR 7/2017, nella prima fase attuativa della Legge;

Ritenuto di voler accogliere e recepire gli adeguamenti richiesti dalla Regione Lazio, riportati nelle richiamate Osservazioni svolte ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L.R. n.36/87 e s.m.i. in relazione all'applicazione dell'art. 4 (*disposizioni per il cambio di destinazione degli edifici*) della L.R. 18.07.2017 n.7;

Ritenuto di voler esprimere le seguenti decisioni in merito alle osservazioni/opposizioni pervenute a questo Ente, indicate nel richiamato elenco, pervenute a seguito di pubblicazione della Deliberazione Consiliare n. 79 del 07.06.2021 (avviso pubblico prot. 36499 del 07.07.2021 - dal 09.07.2021 al 08.08.2021) :

- Osservazioni dalla n.2 alla n.11 riportate nella precedente tabella; si condivide quanto espresso nella proposta di controdeduzione alle stesse predisposta dall'Area tecnica con nota del 06/10/2021, con il non accoglimento delle stesse, per le motivazioni contenute nella predetta proposta, alle quali si rimanda;

Dato atto:

- 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;
- che tra gli "*interventi edilizi*", rientrano 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 (ad esclusione degli *interventi diretti* che non esigono di alcuna deliberazione comunale di recepimento della legge per trovare applicazione) necessitano, per essere attuati, di apposite deliberazioni comunali, che individuino gli ambiti di applicazione, definiscano e regolino gli interventi realizzabili;

Considerato di voler procedere, attraverso la presente Deliberazione, alla modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G., con lo scopo di consentire e disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 7/2017, ("*disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*") osservando le precisazioni ed i chiarimenti contenuti nella Circolare Regionale e nelle Linee Guida, approvate rispettivamente con D.G.R. n. 867/2017 e con Determinazione n. G18248 del 20.12.2019;

Dato atto:

- che il Comune di Cassino è dotato di vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.2268 del 05 maggio 1980, pubblicata sul B.U.R.L. n.23 del 20.09.1980;
- che secondo l'art. 14 delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del P.R.G., il territorio comunale è suddiviso in zone edilizie, zone edilizie di espansione e zone residue, indicate con lettere che ne consentono la individuazione tra le zone omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968;

Visto l'art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) della L.R. n.7/2017, il quale prevede (in sintesi):

- I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 con esclusione di quella rurale.
- Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all' articolo 22, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 22/2019.
- Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, **possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo.**

Tenuto conto che la Circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017 ha precisato con riguardo all'art. 4 (in sintesi):

- *In merito all'attuazione degli interventi per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, la legge rinvia "ad idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001". Per tale fattispecie, gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, con la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) di cui all'art. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 e con il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987.*
- *La legge regionale attribuisce ai Comuni la facoltà di prevedere specifiche limitazioni nell'applicazione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968 per mezzo della deliberazione di consiglio comunale di recepimento nei propri strumenti urbanistici delle disposizioni legislative di cui all'art. 4.*
- *Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici, in particolare, si richiama l'attenzione su quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di*

- *riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, evidenziando la possibilità per i Comuni di applicare tali disposizioni simultaneamente alle previsioni recate dall'art. 4 della legge.*
- *Nei consorzi per lo sviluppo industriale le previsioni di cui all'art. 4 potranno essere attuate previo recepimento delle stesse nel piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale da parte dei Consorzi per lo sviluppo industriale.*
- *In merito rapporto tra l'intervento di cambio di destinazione d'uso previsto all'art. 4 e l'intervento diretto disciplinato dall'art. 6, come stabilito dall'art. 8, comma 5, le premialità di cui alla legge non sono cumulabili tra loro. È tuttavia possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 purché gli effetti non si cumulino tra di loro. In altre parole, deve ritenersi consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui all'art. 4.*
- *L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli articoli 4 e 6, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.*
- *Gli interventi di cui all'art. 4 si possono applicare, in combinato disposto con l'art. 6, anche su complessi immobiliari. In tal caso alla domanda per il rilascio del permesso di costruire andrà allegato un progetto unitario che potrà prevedere anche la redistribuzione della superficie totale all'interno del perimetro.*
- *Altro aspetto da precisare è che la legge non preclude di applicare le disposizioni di cui all'articolo 4 solo su una parte della superficie lorda dell'immobile.*

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

- *In merito all' applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 4, la deliberazione dovrà introdurre modifiche nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. mediante l'approvazione di specifici articoli di NTA, dotati di relativa numerazione, anche avvalendosi dei numeri bis, ter, etc, da inserire, per logica di argomenti, nella normativa tecnica esistente.*
- *Le norme introdotte avranno lo scopo, secondo quanto previsto dall'art. 4, di consentire e disciplinare mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione .*
- *La procedura di adozione e approvazione di tale deliberazione comunale è quella prevista dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987.*
- *Per una migliore governabilità del territorio e raccomandato ai Comune di individuare espressamente i cambi di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali di cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001 per ognuna delle zone omogenee del piano regolatore generale.*
- *Le deliberazioni, inoltre, devono in ogni caso specificare dove la legge non può trovare applicazione seppure si tratti di porzioni urbanizzate, ossia, ai sensi dell'art. 1, comma 2:*
 - *a) le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta,*
 - *b) le aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal PTPR;*
 - *c) per le zone omogenee E occorre l'art.4 si applica solo ove il territorio urbanizzato ricadente in zona agricola sia individuato come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR;*
- *L'art. 4, è applicabile anche negli insediamenti urbani storici.*
- *La deliberazione di cui all'art. 4 (come per quelle ai sensi degli art. 2, 3 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. 4 (come per quelle ai sensi degli art. 2, 3 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.

- *Nelle 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)] sotto indicato, il quale enuncia espressamente le finalità della presente legge, che, come detto, oltre ad essere le ragioni per le quali il legislatore ha predisposto gli istituti operativi delineati nella L.R. 7/2017, costituiscono anche le condizioni e i presupposti per l'applicazione della legge stessa:

- 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. 4 (in sintesi):

- Gli interventi di cui agli articoli 4, 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).
- 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 modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente piano regolatore generale, con lo scopo, secondo quanto previsto dall'art. 4 (*"disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici"*) della L.R. 7/2017, di consentire e disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, mediante l'introduzione del seguente art. 15 BIS nel *corpus* delle N.T.A. del vigente P.R.G..

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

- a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici;*
- b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto*

dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;

c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;

f) promuovere e tutelare 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;

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;
- nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR);
- nelle zone agricole che, in base al PTPR, non siano classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione;

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*).

Ritenuto di dover procedere alla approvazione definitiva della menzionata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 07.06.2021, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 36/87, art. 1, decidendo altresì sulle osservazioni/opposizioni pervenute (indicate nella precedente tabella, dalla n. 2 alla n.11) e sugli adeguamenti richiesti dalla Regione Lazio;

Visto il parere reso da parte della Commissione Urbanistica Consiliare, nella seduta del 17/12/2021 (Verb. n. 61/2021) e nella seduta del 27/12/2021 (Verb. n. 62);

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 1, 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;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Dirigente dell'Area Tecnica Dirigente Dott. Ing. Mario Lastoria reso ai sensi dell'Art. 49 del D.lgs. 267/00 e posto in allegato 1 al presente atto deliberativo;

Sentiti gli interventi sull'argomento dei consiglieri comunali riportati nel resoconto della seduta allegato alla precedente deliberazione del C.C. n. 174 del 28/12/2021;

Con voti Favorevoli n. 20, Contrari n. 1 (Consigliere Leone) e Astenuti n. 3 (Consiglieri Golini Petrarcone, Mignanelli e Fontana)

DELIBERA

1. **Di prendere** atto delle premesse che formano parte integrante della presente proposta di deliberazione;
2. **Di:**
 - a) **accogliere e recepire gli adeguamenti richiesti dalla Regione Lazio** (*Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo*) con nota prot. n.1063456 del 21.12.2021, (assunta agli atti di questo Ente in data 22.12.2021 prot. n.65280) alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 07.06.2021, contenuti nelle **seguenti Osservazioni** formulate ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L.R. n.36/87 e s.m.i. in relazione all'applicazione dell'art. 4 (*disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*) della L.R. 18.07.2017 n.7:
 1. *Il titolo dell'articolo "15 bis- disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici" deve contenere il riferimento all'articolo 4 della L.R. 7/2017;*
 2. *Al comma 1 dopo le parole "Tra le seguenti categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. n. 380/200" inserire le seguenti "con esclusione di quella rurale";*
 3. *Al comma 4 sostituire le parole "nelle zone agricole" con le parole "nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968";*
 4. *Con riferimento al comma 3 nel quale si fa presente che "Gli interventi previsti dal presente articolo, sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate, già individuate da questo Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale numero 18 del 24 Febbraio 2020", si rammenta che l'articolo 4 della l.r.7/2017 non prevede per il suo recepimento deliberazione o altro atto finalizzato ad una individuazione cartografica delle aree in cui è possibile attuare gli interventi previsti dallo stesso articolo, tale elaborato può esser considerato un elaborato di supporto e non può "esser compreso" all'interno delle norme tecniche proposte, è quindi necessario riportare nell'articolo la nozione di territorio urbanizzato ricavata dall'articolo 1, comma 7 della L.r.7/2017, al fine di individuare il campo di applicazione della legge;*
 5. *La lettera l) va cassata in quanto il contenuto non è pertinente con la disposizione in trattazione.*
 - b) **esprimere le seguenti decisioni in merito alle osservazioni/opposizioni pervenute** a questo Ente, indicate nel richiamato elenco, pervenute a seguito di pubblicazione della Deliberazione Consiliare n. 79 del 07.06.2021 (avviso pubblico dal 09.07.2021 al 08.08.2021 prot. 36499 del 07.07.2021) :
 - Osservazioni dalla n.2 alla n.11 riportate nella precedente tabella; si condivide quanto espresso nella proposta di controdeduzione alle stesse predisposta dall'Area tecnica con nota del 06/10/2021, con il non accoglimento delle stesse, per le motivazioni contenute nella predetta proposta;

- c) **di approvare in via definitiva**, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 36/87 art. 1, la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 07.06.2021, e pertanto procedere alla modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente piano regolatore generale, con lo scopo, secondo quanto previsto dall'art. 4 (*disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*) della L.R. 7/2017, di consentire e disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, mediante l'introduzione del seguente art. 15 BIS nel *corpus* delle esistenti N.T.A. comunali:

ART. 15 BIS

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

- Per gli interventi di ristrutturazione edilizia individuati dall'art. 3 lett.d) del DPR n.380/2001, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, è consentito il mutamento della destinazione d'uso, di tutto o di parte dell'edificio, tra le seguenti categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, con esclusione di quella rurale:
 - a) *residenziale, turistico- ricettiva, commerciale (limitatamente agli esercizi di vicinato);*
 - b) *produttiva (con esclusione delle attività rurali), direzionale.*

- Gli interventi previsti dal presente articolo sono giustificati e motivati nella realizzazione delle seguenti finalità, (comprese tra quelle che la legge regionale reca al comma 1 dell'art. 1), che si intendono perseguire e realizzare:
 - a) *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici;*
 - b) *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
 - c) *qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
 - d) *promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici;*

- Gli interventi previsti dal presente articolo, sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate, ai sensi dell'art. 1 comma 7 della L.R. 7/2017, di seguito indicate:
 - a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
 - b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.Gli interventi previsti dal presente articolo, seppure ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzate non si applicano:

- a. nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
 - b. nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR);
 - c. nelle zone omogenee E di cui al Decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 che, in base al PTPR, non siano classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione;
- Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all' articolo 22, comma 1, lettere b) e c), della Legge Regionale n. 22/2019 (Testo unico relativo al settore commercio) e s.m.i. e non possono essere eseguiti nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, di competenza dei Consorzi per lo Sviluppo Industriale.
 - I suddetti interventi potranno essere attuati previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, di cui al permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, o, alternativamente segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001, nonché 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).
 - Il mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001 sopra elencate, è ammesso/escluso nelle seguenti zone omogenee del piano regolatore vigente:

ZONE EDILIZIE DI COMPLETAMENTO:

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

ZONE EDILIZIE DI ESPANSIONE:

- Zona C1 (*Ammesso*)
- Zona C2 (*Ammesso*)
- Zona C3 (*Ammesso*)
- Zona C4 (*Ammesso*)
- Zona D1 (artigianale) (*Ammesso*)
- Zona D (industriale) (*Escluso*)
- Zona P.E.E.P. (*Escluso*)

ZONE RESIDUE:

- Zona F (*Escluso*)
- Zona F1 (*Escluso*)
- Zona F2 (destinazione speciale CAR, militari etc.) (*Escluso*)
- Zona V (verde pubblico attrezzato) (*Escluso*)
- Zona VAS (verde attrezzato sportivo) (*Escluso*)
- Zona VA (vincolo assoluto) (*Escluso*)
- Zona E (agricola di tipo B) (*Escluso*)
- Zona E1 (agricola di tipo A) (*Escluso*)

- L'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo è subordinata al rispetto delle seguenti modalità applicative, previste dall'art. 8 della L.R. 7/2017 :

- a) L'attuazione degli interventi 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.
- b) Nel caso l'intervento preveda un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso dell'immobile, occorre 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.
- c) 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 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.
- d) 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.
- e) 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. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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.
- i) Non è consentito sommare, tra di loro, le misure premiali previste dal seguente articolo con quelle stabilite per gli interventi di cui alla L.R. 7/2017. È tuttavia possibile l'applicazione congiunta del presente articolo con l'art. 6 della L.R. 7/2017 purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui al presente articolo. L'applicazione congiunta ma non cumulativa del presente articolo con l'art. 6 della L.R. 7/2017, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso previsto dal presente articolo, non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.
- j) Nei casi in cui l'edificio ha avuto accesso ai benefici di cui alla L.R. 21/2009 (c.d. Piano Casa) è comunque esclusa l'applicazione del presente articolo.
- k) Le premialità previste dal presente articolo possono comunque 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.

- l) Gli interventi di modifica di destinazione d'uso previsti dal presente articolo, 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.
- m) Le disposizioni del presente articolo possono essere applicate anche su una parte della superficie lorda dell'immobile preesistente.
- d) 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), gli interventi previsti dal presente art. 15 BIS, 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 ASI.
- e) di stabilire che l'importo della monetizzazione degli standard, unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui al suddetto art. 15 bis, dovrà essere utilizzato esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.
- f) di prendere atto che gli adempimenti successivi 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:
- trasmissione del presente provvedimento di approvazione alla Regione, che diviene efficace decorsi 15 giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento di eventuali adeguamenti regionali.
- g) Di demandare al responsabile dell'Area Tecnica, ogni ulteriore adempimento di competenza, necessario per la definizione della presente deliberazione.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Subito dopo con votazione eseguita per alzata di mano, con voti **Favorevoli n. 24, Contrari 0 e Astenuti 0**

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.ii..

ALLEGATO PAG. 1 DI 2
DELIBERA C.C.M. 175
DEL 28/12/2021



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. ATTUAZIONE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017 (<i>disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici</i>) - MODIFICA DELLE N.T.A. (norme tecniche di attuazione) DEL VIGENTE P.R.G. - INTRODUZIONE ART. 15 BIS. - APPROVAZIONE DEFINITIVA DELIBERAZIONE DI C.C. N.79 del 07.06.2021, AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987. |
|----------------|--|

L'AMMINISTRATORE PROPONENTE

IL DIRIGENTE :

OSSERVAZIONI:

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

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

Cassino, li 23/12/2021

Il Redattore

Il Dirigente

L'Amm.re Proponente

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

PRESIDENTE

Mettiamo in votazione il punto 2 all'ordine del giorno:

LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.07.2017. 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. - APPROVAZIONE DEFINITIVA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 79 DEL 07.06.2021, AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987.

Il Segretario Generale procede all'appello.

PRESIDENTE

20 favorevoli, 1 contrario, 3 astenuti.

Alzata di mano per l'immediata eseguibilità.

Unanimità.

Delibera di Consiglio Comunale n. 175 del 28.12.2021

Il Segretario Generale
Dott. Pasquale Loffredo



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 **27 GEN. 2022** 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 **27 GEN. 2022**



Il Segretario Generale
Dott. Pasquale Loffredo

Pasquale Loffredo

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.142 comma 3 del D. Lgs n.267/2000.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art.142 comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000).

Cassino **27 GEN. 2022**



Il Segretario Generale
Dott. Pasquale Loffredo

Pasquale Loffredo