



Comune di Cassino

CONSIGLIO COMUNALE

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE VERBALE N. 79

Seduta ordinaria di I convocazione.

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

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

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

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

Partecipa: avv. Rosanna Sanzone - Segretario Generale

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

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

Vengono designati scrutatori i consiglieri:

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

N. 79	LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.7.2017. DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO. ATTUAZIONE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017 (DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI) - MODIFICA DELLE N.T.A. (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE) DEL VIGENTE P.R.G. - INTRODUZIONE ART. 15 BIS. ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA L.R. 36/1987.
-------	---

**IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di delibera del Dirigente dell' Area Tecnica – Servizio Urbanistica, avente ad oggetto: “Legge Regionale n. 7 del 18.7.2017. Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio. Attuazione disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 (*disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*) – Modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G. – Introduzione art. 15 bis. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987”, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto (all.to 1);

Visto lo Statuto comunale;

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

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

Visto il parere unanime e favorevole espresso dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 07/05/2021 – Verbale n. 60

Sentiti gli interventi sull'argomento, interamente riportati nell'allegato 2) della precedente deliberazione del C.C. n. 78 del 07/06/2021;

Con votazione palese, eseguita per appello nominale, con n. 19 voti favorevoli. Risultano assenti i consiglieri: Longo, Vacca, Di Mambro, Calvani, Mignanelli e Fontana

DELIBERA

1. **Di prendere atto** delle premesse che formano parte integrante della proposta di deliberazione, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto (allegato 1);
2. **Di 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)

- 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:

- 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**, già individuate da questo Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 febbraio 2020;
- 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 agricole 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) Nella progettazione degli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, tra le prescrizioni da seguire, sussiste l'obbligo di realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135 bis del d.p.r. 380/2001.
- m) 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.
- n) Le disposizioni del presente articolo possono essere applicate anche su una parte della superficie lorda dell'immobile preesistente.

3. **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.
4. **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.
5. **Di prendere atto** che gli adempimenti necessari per la definizione della presente deliberazione comunale, previsti dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987 e dalle linee guida regionali sono i seguenti :
 - **pubblicazione della deliberazione per 30 giorni, più ulteriori 30 per presentare eventuali osservazioni ed opposizioni;**
 - **invio della deliberazione (decorso i suddetti 60 giorni) e delle eventuali osservazioni/opposizioni pervenute al Comune, alla Regione – Area Rigenerazione urbana, (e per conoscenza, al Servizio della medesima Direzione “Ufficio speciale per la**

rigenerazione urbana”) che dispone di 60 giorni dal ricevimento per produrre le proprie osservazioni (pronuncia sugli adeguamenti necessari al fine di garantire il rispetto delle norme urbanistiche e della L.R. 7/2017);

- approvazione, da parte del medesimo organo competente all’adozione, entro 90 giorni; con il provvedimento di approvazione il comune decide sulle osservazioni/opposizioni pervenute e recepisce gli adeguamenti richiesti dalla regione;
- trasmissione del provvedimento di approvazione alla Regione, che diviene efficace decorsi 15 giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti
- trasmissione del provvedimento di approvazione alla Regione entro 15 giorni.

6. Di demandare al responsabile dell’Area Tecnica, ogni ulteriore adempimento di competenza, necessario per la definizione della presente deliberazione.

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



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. ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987.
----------------	--

L'AMMINISTRATORE PROPONENTE

Guido Venturi



IL DIRIGENTE

[Handwritten signature]

OSSERVAZIONI:

.....

.....

.....

Il Dirigente dell'Area Tecnica

relaziona sull'argomento, evidenziando :

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

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

Le norme sono **applicabili esclusivamente alle porzioni di territorio urbanizzato e su aree e zone non escluse** dall'applicazione della norma, 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.

Con la presente proposta deliberativa, si intende pertanto procede 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.

Terminata la relazione introduttiva,

PREMESSO:

- che la predetta l.r. 7/2017 ha innovato il panorama degli strumenti urbanistici, introducendo istituti dai contenuti spiccatamente innovativi, per mezzo dei quali i Comuni hanno la possibilità di **disciplinare interventi di natura urbanistica ed edilizia**; essa contiene disposizioni che operano a regime e prevede, inoltre, la possibilità di eseguire "*interventi urbanistici*" ed "*interventi edilizi*" da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata;
- 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 fondiari di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e 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*).

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

Visti :

- la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";
- la Circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017;
- la Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 di Approvazione "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»".
- il Decreto Legislativo n. 267/2000, recante "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modificazioni;
- il Regolamento Comunale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.2268 del 05 maggio 1980, pubblicata sul B.U.R.L. n.23 del 20.09.1980 ;

- la Delibera di C.C. n 34 dell'11 maggio 2015 riguardante "Formazione del nuovo PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Approvazione del documento preliminare di indirizzo ai sensi dell'art.32 della L.R. 38/99 e del rapporto di valutazione ambientale strategica preliminare (VAS), ai sensi dell' art.13, comma 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) l'ultimo nella modalità *conference call*, sulla corretta applicazione della L.R. 7/2017 e sulla redazione delle deliberazioni e delle relative elaborazioni cartografiche;

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

PROPONE

1. di prendere atto delle premesse che formano parte integrante della presente proposta di deliberazione;
2. di 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)

- 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:
 - 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, già individuate da questo Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 febbraio 2020;
 - 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 agricole 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) Nella progettazione degli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, tra le prescrizioni da seguire, sussiste l'obbligo di realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135 bis del d.p.r. 380/2001.
 - m) 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.

- n) Le disposizioni del presente articolo possono essere applicate anche su una parte della superficie lorda dell'immobile preesistente.
3. 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.
 4. 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.
 5. di prendere atto che gli adempimenti necessari per la definizione della presente deliberazione comunale, previsti dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987 e dalle linee guida regionali sono i seguenti :
 - pubblicazione della deliberazione per 30 giorni, più ulteriori 30 per presentare eventuali osservazioni ed opposizioni;
 - invio della deliberazione (decorsi i suddetti 60 giorni) e delle eventuali osservazioni/opposizioni pervenute al Comune, alla Regione – Area Rigenerazione urbana, (e per conoscenza, al Servizio della medesima Direzione “Ufficio speciale per la rigenerazione urbana”) che dispone di 60 giorni dal ricevimento per produrre le proprie osservazioni (pronuncia sugli adeguamenti necessari al fine di garantire il rispetto delle norme urbanistiche e della L.R. 7/2017);
 - approvazione, da parte del medesimo organo competente all'adozione, entro 90 giorni; con il provvedimento di approvazione il comune decide sulle osservazioni/opposizioni pervenute e recepisce gli adeguamenti richiesti dalla regione;
 - trasmissione del provvedimento di approvazione alla Regione, che diviene efficace decorsi 15 giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti
 - trasmissione del provvedimento di approvazione alla Regione entro 15 giorni.
 6. Di demandare al responsabile dell'Area Tecnica, ogni ulteriore adempimento di competenza, necessario per la definizione della presente deliberazione;

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

Cassino, li 31/05/2021

Il Redattore

Il Dirigente

L'Amm.re Proponente

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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

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

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

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

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

L'ADDETTO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO RAGIONERIA

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

IL SEGRETARIO

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

Cassino, li _____



Comune di Cassino

(Provincia di Frosinone)

AREA TECNICA - SERVIZIO URBANISTICA ED ASSETTO DEL TERRITORIO

VERBALE N° 60 DEL 07/05/2021
DELLA COMMISSIONE CONSILIARE URBANISTICA
(Convocata con nota del 03.10.5. 2020 prot.n. 24028...)

ORDINE DEL GIORNO :

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

Alle ore 17,45 sono presenti :

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

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

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

Il Presidente sottopone alla commissione il punto n. 2 all'ordine del giorno .

Dopo ampia discussione sull'argomento, la
commissione decide di approvare in merito

mentre il presente punto all'ordine del giorno -

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

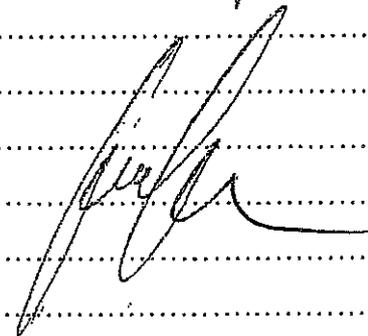
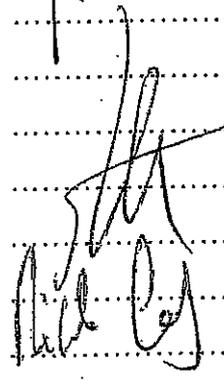
La commissione espone per la favorevole, ed esclusione dei consiglieri comunali MAGNANELLI e BENLACQUA i quali obiettano, in ragione dei stille motivazioni espresse dall'assessore VENTURI, CHIAVINI, che l'amministrazione comunale dovrebbe non intervenire ulteriormente al denaro le spese, che invece potrebbe costituire utroito esatto per il Comune. Peraltro al risulta che fronte un ricorso al TAR che potrebbe vedere il comune soccombente - ulteriori motivi servono espend in consiglio comunale - Alle ore 19,15, si chiude la seduta -

U. Rossi

per

Giulio

Antonio



PRESIDENTE

Passiamo alla votazione del punto 20 all'ordine del giorno.

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

Il Segretario Generale procede all'appello.
19 favorevoli.

PRESIDENTE

Approvato.

Alzata di mano per l'immediata eseguibilità.

Unanimità.

Il Segretario Generale
avv. Rosanna Sanzone



Il Presidente del Consiglio Comunale
dott.ssa Barbara Di Rollo

Barbara Di Rollo

Il sottoscritto responsabile della pubblicazione / incaricato della pubblicazione certifica:

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

Cassino 06 LUG, 2021



Il Segretario Generale
avv. Rosanna Sanzone

Rosanna Sanzone

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

Cassino

Il Responsabile della Pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

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

Cassino



Il Segretario Generale
avv. Rosanna Sanzone

Rosanna Sanzone

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