



# Comune di Cassino

## CONSIGLIO COMUNALE

REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE VERBALE N. 80

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. 80

LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.7.2017. DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO. ATTUAZIONE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART. 5 DELLA L.R. 7/2017 (INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI) – MODIFICA DELLE N.T.A. (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE) DEL VIGENTE P.R.G. – INTRODUZIONE ART. 15 TER. ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA L.R. 36/1987.

**IL PRESIDENTE**  
**DEL CONSIGLIO COMUNALE**

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

**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. 5 della L.R. 7/2017 (*interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*) – Modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G. – Introduzione art. 15 ter. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987”, 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 (vedi allegato 2)

**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. 5 (*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*) della L.R. 7/2017, di consentire e disciplinare **gli interventi di ampliamento** degli edifici a destinazione residenziale, mediante **l'introduzione del seguente art. 15 TER** nel *corpus* delle N.T.A. comunali.

**ART. 15 TER**

*(Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici)*

- Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è consentita l'esecuzione di interventi di ampliamento fino al 20 per cento della

volumetria o della superficie utile esistente, dei soli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.

- 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, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
  - b) *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, 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;*
- 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) *negli insediamenti urbani storici di cui al PTPR, come individuati dalla Tavola B del PTPR con apposita campitura rossa, senza considerare la fascia di rispetto.*
- Per poter beneficiare del suddetto ampliamento è necessario ed inderogabile intervenire sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni) **se necessari ai sensi del comma 2 dell'art.5, e mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.**
- Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il **solo efficientamento energetico dell'edificio** che genera l'ampliamento.
- Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della l.r. 6/2008 (per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute).
- I benefici in termini di **messa in sicurezza statica e riduzione del rischio sismico dell'intero edificio**, se necessari, dovranno essere ottenuti attraverso un intervento che determini **il passaggio ad almeno una classe di rischio sismico inferiore**, ai sensi D.M. 07/03/2017 n.65 e s.m.i. (ed eventuali altre normative di settore) dimostrato dagli attestati ante e post-intervento, rilasciati da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.
- I benefici in termini di **ottimizzazione delle prestazioni energetiche dell'intero edificio**, dovranno essere ottenuti attraverso il **miglioramento di almeno una classe energetica dell'edificio**, dimostrato dagli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) ante e post-intervento, rilasciati da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Gli interventi da eseguire potranno essere, uno o più, tra quelli indicati dalle recenti disposizioni normative in materia di detrazioni fiscali c.d. "ecobonus" (a titolo esemplificativo: *isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che*

*interessano l'involucro dell'edificio; sostituzione degli impianti di riscaldamento/climatizzazione con impianti con requisiti di alta efficienza; sostituzione degli infissi; ecc.)*

- Gli interventi dovranno essere preventivamente certificati da un tecnico abilitato.
- Le disposizioni si applicano anche agli edifici a **destinazione d'uso mista**, purché la destinazione residenziale **sia prevalente** rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale **con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale**.
- la premialità consentita dalla legge, che **non potrà superare i 70 metri quadrati**, dovrà essere calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto.
- Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:
  - a) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;
  - b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;
  - c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001.
- le modalità ed i criteri di ripartizione dell'ampliamento previsto, per l'attuazione dei suddetti interventi sono stabilite come segue :
  - Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, la percentuale del 20% (con un limite max di 70 mq) della preesistenza è applicabile proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario, riguardante l'intero edificio. Detto progetto potrà essere proposto anche da un singolo condomino/proprietario, ma dovrà ottenere l'assenso dalla maggioranza assoluta da parte di tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari.
  - I proprietari delle singole unità immobiliari residenziali, non dotate di specifica autonomia funzionale, (es.: fabbricati con una scala di accesso comune) possono accordarsi di concentrare l'intero incremento ammissibile, (pari al 20% delle preesistenze costituite dalle singole unità) in **un unico ampliamento** (anche utilizzando parti esistenti dell'edificio quali ad es.: porticati, logge, altra tipologia di vani/locali) **o corpo edilizio separato**, realizzabile in questo caso anche su parti comuni dell'edificio (terrazza condominiale, lastrico solare, giardino comune. etc), col limite massimo complessivo di 70 mq., **anche creando una nuova unità immobiliare**. La concentrazione dei diritti di ampliamento espressi dalle singole unità immobiliari è possibile, (fermo restando il possesso della **titolarità** sull'area o sulla parte dell'edificio interessata dall'ampliamento) attraverso atti pubblici di cessione di tali diritti edificatori, o anche mediante scritture private sottoscritte dai singoli proprietari delle unità immobiliari sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio .
  - I proprietari delle singole unità immobiliari residenziali, possono decidere di ripartire tale superficie (pari al 20% delle preesistenze costituite dalle singole unità con un limite max di 70 mq) proporzionalmente per ciascuna unità immobiliare costituente l'edificio stesso, da realizzarsi mediante il citato progetto unitario.
- Gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, **anche con aumento delle unità immobiliari**. 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.

- Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
- Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla l.r. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
- **Nei consorzi per lo sviluppo industriale** le previsioni del presente art. 15 TER 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.
- L'attuazione degli interventi previsti dal presente art. 15 TER 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 dall'incremento volumetrico 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 realizzazione dell'ampliamento dovrà essere osservato il 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 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.
  - g) 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.
  - h) 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.
  - i) 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 .

j) 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 l'intervento contemplato dal presente articolo.

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 TER, 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 relativi piani territoriali.
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 TER, 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.
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
--------------------------------	------------------------

<b>OGGETTO</b>	LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.07.2017. DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO. ATTUAZIONE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART. 5 DELLA L.R. 7/2017 - ( <i>interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici</i> ) - MODIFICA DELLE N.T.A. (norme tecniche di attuazione) DEL VIGENTE P.R.G. - INTRODUZIONE ART. 15 TER - ADOZIONE DELIBERAZIONE AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987.
----------------	---

L'AMMINISTRATORE PROPONENTE

*Simone 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 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 procedere alla **modifica delle N.T.A.** (norme tecniche di attuazione) del vigente piano regolatore generale, con lo scopo, **secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 7/2017, (*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*) di consentire e disciplinare gli interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale.**

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 gli

interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 7/2017, (*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*);

**Visto l'art. 5 della L.R. n.7/2017, (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) il quale prevede (in sintesi) :**

- Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti i comuni, con 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 vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.
- Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.
- Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
- Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:
  - a) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;
  - b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;
  - c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001.
- Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla l.r. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
- Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.
- Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8.
- Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

**Tenuto conto** che la Circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017 ha precisato con riguardo all'art. 5 (in sintesi):

- *Gli interventi previsti all'art. 5 della legge consentono, previo recepimento di tali previsioni da parte dell'Amministrazione comunale, di ampliare gli edifici a destinazione d'uso residenziale di un massimo del 20% della superficie o della volumetria esistente fino ad un massimo di 70 metri quadri.*
- *La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni), se necessari ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della L.r. 6/2008 per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato.*
- *Le disposizioni si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.*
- *Inoltre, merita chiarire che la premialità consentita dalla legge, che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. In tal caso, con la deliberazione di cui al comma 1, le amministrazioni comunali possono definire le modalità ed i criteri per l'attuazione degli interventi anche mediante forme di ripartizione dell'ampliamento previsto.*
- *In merito all'applicazione degli interventi di cui all'art. 5 della legge nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/68 merita chiarire che i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio.*
- *In merito all'attuazione degli interventi, 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.*
- *Nei consorzi per lo sviluppo industriale le previsioni di cui all'art. 5 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.*

**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 5, 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. 5, di consentire e disciplinare, ampliamenti di edifici a destinazione residenziale a fronte di interventi volti a garantire il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli stessi.*
- *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.*
- *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 l'applicazione in zona agricola dell'art. 5, invece, è condizione sufficiente e necessaria che l'edificio ricada nel territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1, comma 7, a prescindere dalla classificazione di paesaggio del PTPR.
- Tra le esclusioni vanno anche annoverati, per l'art. 5, gli insediamenti urbani storici come individuati dal PTPR, Tavola B.
- La deliberazione di cui all'art. 5 (come per quelle ai sensi degli art. 2, 3 e 4) 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. 5 (come per quelle ai sensi degli art. 2, 3 e 4) 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, 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)] sottoindicato, il quale enuncia espressamente le finalità della presente legge, che, come detto, oltre ad essere le ragioni per le quali il legislatore ha predisposto gli istituti operativi delineati nella l.r. 7/2017, costituiscono anche le condizioni e i presupposti per l'applicazione della legge stessa:

- a) *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
- b) *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
- c) *qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;*
- d) *aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*
- e) *favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
- f) *promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od*

*obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;*

*g) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.*

Visto l'art. 8 (*Dotazioni territoriali e disposizioni comuni*) sotto indicato, nel quale vengono inoltre esplicitate le fondamentali modalità applicative degli interventi dalla legge stabiliti, tra cui quelli previsti dal presente art. 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. 5 (*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*) della L.R. 7/2017, di consentire e disciplinare gli interventi di ampliamento degli edifici a destinazione residenziale, mediante **l'introduzione del seguente art. 15 TER nelle N.T.A. del P.R.G.**

**Considerato** che la **modifica delle N.T.A.** secondo quanto previsto dal citato art. 5 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, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*

*b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, 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;*

**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);
- negli **insediamenti urbani storici di cui al PTPR**, come individuati dalla Tavola B del PTPR con apposita campitura rossa, senza considerare la fascia di rispetto.

**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 in 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. 5 (*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*) della L.R. 7/2017, di consentire e disciplinare **gli interventi di ampliamento** degli edifici a destinazione residenziale, mediante **l'introduzione del seguente art. 15 TER** nel *corpus* delle N.T.A. comunali.

## ART. 15 TER

*(Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici)*

- Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è consentita l'esecuzione di interventi di ampliamento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente, dei soli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.
- 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, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
  - b) *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, 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;*
- 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) *negli insediamenti urbani storici di cui al PTPR, come individuati dalla Tavola B del PTPR con apposita campitura rossa, senza considerare la fascia di rispetto.*
- Per poter beneficiare del suddetto ampliamento è necessario ed inderogabile intervenire sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni) se necessari ai sensi del comma 2 dell'art.5, e mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.
- Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.
- Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della l.r. 6/2008 (per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute).
- I benefici in termini di messa in sicurezza statica e riduzione del rischio sismico dell'intero edificio, se necessari, dovranno essere ottenuti attraverso un intervento che determini il passaggio ad almeno una classe di rischio sismico inferiore, ai sensi D.M. 07/03/2017 n.65 e s.m.i. (ed eventuali altre normative di settore) dimostrato dagli attestati ante e post-intervento, rilasciati da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata.
- I benefici in termini di ottimizzazione delle prestazioni energetiche dell'intero edificio, dovranno essere ottenuti attraverso il miglioramento di almeno una classe energetica dell'edificio, dimostrato dagli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) ante e post-intervento, rilasciati da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata. Gli interventi da eseguire potranno essere, uno o più, tra quelli indicati dalle recenti disposizioni normative in materia di detrazioni fiscali c.d. "ecobonus" (a titolo esemplificativo: isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio; sostituzione degli impianti di riscaldamento/climatizzazione con impianti con requisiti di alta efficienza; sostituzione degli infissi; ecc.)
- Gli interventi dovranno essere preventivamente certificati da un tecnico abilitato.

- Le disposizioni si applicano anche agli edifici a **destinazione d'uso mista**, purché la destinazione residenziale sia **prevalente** rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con **esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale**.
- la premialità consentita dalla legge, che **non potrà superare i 70 metri quadrati**, dovrà essere calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto.
- Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:
  - a) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;
  - b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;
  - c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001.
- le modalità ed i criteri di ripartizione dell'ampliamento previsto, per l'attuazione dei suddetti interventi sono stabilite come segue :
  - Per gli edifici costituiti da più unità immobiliari, la percentuale del 20% (con un limite max di 70 mq) della preesistenza è applicabile proporzionalmente alle singole unità e gli ampliamenti devono essere realizzati sulla base di un progetto unitario, riguardante l'intero edificio. Detto progetto potrà essere proposto anche da un singolo condomino/proprietario, ma dovrà ottenere l'assenso dalla maggioranza assoluta da parte di tutti i singoli proprietari delle unità immobiliari.
  - I proprietari delle singole unità immobiliari residenziali, non dotate di specifica autonomia funzionale, (es.: fabbricati con una scala di accesso comune) possono accordarsi di concentrare l'intero incremento ammissibile, (pari al 20% delle preesistenze costituite dalle singole unità) in un **unico ampliamento** (anche utilizzando parti esistenti dell'edificio quali ad es.: porticati, logge, altra tipologia di vani/locali) o **corpo edilizio separato**, realizzabile in questo caso anche su parti comuni dell'edificio (terrazza condominiale, lastrico solare, giardino comune. etc), col limite massimo complessivo di 70 mq., **anche creando una nuova unità immobiliare**. La concentrazione dei diritti di ampliamento espressi dalle singole unità immobiliari è possibile, (fermo restando il possesso della **titolarità** sull'area o sulla parte dell'edificio interessata dall'ampliamento) attraverso atti pubblici di cessione di tali diritti edificatori, o anche mediante scritture private sottoscritte dai singoli proprietari delle unità immobiliari sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio .
  - I proprietari delle singole unità immobiliari residenziali, possono decidere di ripartire tale superficie (pari al 20% delle preesistenze costituite dalle singole unità con un limite max di 70 mq) proporzionalmente per ciascuna unità immobiliare costituente l'edificio stesso, da realizzarsi mediante il citato progetto unitario.
- Gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, **anche con aumento delle unità immobiliari**. 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.
- Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
- Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla l.r. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

- Nei **consorzi per lo sviluppo industriale** le previsioni del presente art. 15 TER 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.
- L'attuazione degli interventi previsti dal presente art. 15 TER 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 dall'incremento volumetrico 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 realizzazione dell'ampliamento dovrà essere osservato il 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 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.
  - g) 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.
  - h) 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.
  - i) 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 .
  - j) 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 l'intervento contemplato dal presente articolo.
- 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 TER, 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 relativi piani territoriali.
- 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 TER, 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

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 31/08/2021

Il Redattore

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO R.C.  
Pia. Incentivi - Demersificazione

Il Dirigente

L'Amm.re Proponente

*Gustavino Venturi*

**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. 24.028...)

### 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 unanime

mentre il presente punto all'ordine del giorno -

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

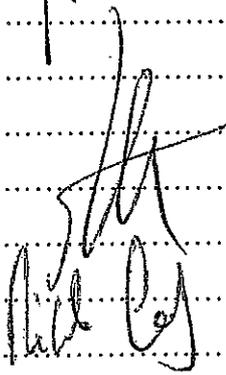
La commissione espone favorevole, ad esclusione dei consiglieri COMUNELLI, MIGNANELLI e BENLACQUA i quali dissentono, in ragione dei stille motivazioni espresse dall'amministratore VENTURI, CHIAVINI, che l'amministratore se ne chiarirebbe ha detto che non intende ultimare ora almeno le ora, che invece potrebbe costituire un costo per il Comune - Peraltro ai risulta che per un ricorso al TAR che potrebbe costare il comune rischiante - Altre motivi verranno esposti in consiglio comune - Alle ore 19.15, si chiuderà la seduta -

Il Presidente

Il Vice

Il Segretario

Il Consigliere





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

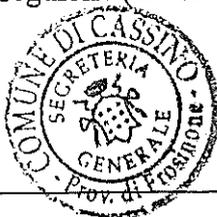
Cassino

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: