



Comune di Cassino

PROVINCIA DI FROSINONE

COPIA VERBALE DI

DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. 174 DEL 28/12/2021	LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.07.2017. DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO, EX ART. 3 DELLA L.R. 7/2017. APPROVAZIONE DEFINITIVA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 78 DEL 07.06.2021, AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987.
--------------------------	--

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

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

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

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

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

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

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

Vengono designati scrutatori i consiglieri:

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

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

Dopo l'appello nominale effettuato dal Segretario Generale, i presenti sono n. 24. Assente n. 1 (Consigliere Mignanelli). Verificato il numero legale dei presenti, la Presidente del Consiglio dichiara valida la seduta e procede con la trattazione del 1° punto all'O.d.G., avente ad oggetto: "*Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017. Disposizioni per la Rigenerazione Urbana ed il recupero edilizio. individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio, ex art. 3 della L.R. 7/2017. Approvazione definitiva deliberazione di C.C. N. 78 del 07.06.2021, ai sensi dell'art. 1, della L.R. 36/1987*". Alle ore 11,40 entra in aula in Consigliere Mignanelli. I presenti sono n. 25. Nessun assente. Il contenuto del dibattito è interamente riportato nel resoconto fonodattiloscritto della seduta, posto in allegato 1 al presente atto e si intende qui integralmente riportato e trascritto. Alle ore 12,05, prima della votazione, per problemi di connessione, si interrompe il collegamento in video conferenza con il Sindaco. Presenti n. 24. Assente n. 1 (Enzo Salera).

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

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

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

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

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

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

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

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

Concludendo, con la presente proposta deliberativa, si sottopone al Consiglio l'esame/decisione in merito alle osservazioni pervenute dai privati a seguito della pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 07.06.2021 (concernente l'individuazione degli *ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio*, previsti dall'art. 3 della L.R. 7/2017) e l'esame/decisione in ordine alle osservazioni pervenute dalla Regione Lazio -ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/87- in ordine sempre alla predetta Deliberazione n.78/2021.

PREMESSO che :

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.78 del 07.06.2021 sono stati individuati gli “*ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio*” ricadenti nel territorio comunale stabiliti dall’art. 3 della L.R. 7/2017, contenuti nello studio cartografico predisposto dall’Area Tecnica, (Tav. n.5A – Tav. n.5B); con la menzionata deliberazione, l’amministrazione del Comune di Cassino, ha inteso attuare le disposizioni previste dall’articolo 3 della L.R. 7/2017, attraverso l’individuazione di n. 17 ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio individuati nella Tav n.5A e nella Tav n.5B facenti parte della D.C.C. n.78/2021.
- la predetta Deliberazione n.78/2021 è stata resa nota alla cittadinanza attraverso **apposito Avviso Pubblico** (prot. 36499 del 07.07.2021) sul sito del Comune e presso l’Albo Pretorio dal 09.07.2021 al 08.08.2021; sono stati inoltre affissi n.50 manifesti del predetto Avviso Pubblico (Formato A3) dal 09.07.2021 per successivi 30 giorni consecutivi;
- al termine del periodo di pubblicazione, sono pervenute le seguenti n. 11 osservazioni:

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

- (*) Osservazione presentata prima del termine stabilito dall’Avviso Pubblico
- (**) Osservazione presentata oltre il termine stabilito dall’Avviso Pubblico
- tutte le osservazioni pervenute, sopra evidenziate, sono state sottoposte all’esame dell’Area Tecnica, che ha proposto le proprie controdeduzioni con atto del 06.10.2021, così come disposto dalla L.R. 7/2017 e dalle relative Linee Guida Regionali approvate con Determinazione n. G18248 del 20.12.2019;
- questo Ente, ai fini della prevista verifica di conformità da parte della Regione, così come stabilito dall’art.1 commi 2 e 3 della L.R. n.36/1987, con nota del 06.10.2021 prot. 51101 (e successive n. 6 note di invio allegati prot. nn. 51110 – 51111 – 51112 – 51115 – 51117 – 51118) e con nota del 11.10.2021 prot. 51651 (e successive n. 6 note di invio allegati prot. nn. 51655 - 51661 – 51664 – 51669 – 51672 – 51674) ha trasmesso all’Area Urbanistica Regionale, la predetta Deliberazione n. 78 del 07.06.2021 con a corredo n. 11 Osservazioni pervenute e la relativa proposta di controdeduzioni formulata dall’Area Tecnica in data 06.10.2021;

Vista la comunicazione prot. n.1063465 del 21.12.2021, pervenuta dalla Regione Lazio, *Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo* – assunta agli atti di questo Ente in data 22.12.2021 prot. n.65281, con la quale la Direzione Regionale, *in seguito alla pubblicazione della predetta Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 e della proposta di controdeduzioni alle stesse predisposta del 06.10.2021*, ha ritenuto di svolgere le seguenti Osservazioni ai sensi e per gli effetti dell’art. 1 della L.R. n.36/87 e s.m.i. in relazione all’applicazione dell’art. 3 (*ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*) della L.R. 18.07.2017 n.7 :

- 1) Al comma 5 dopo le parole “*i sotto indicati interventi previsti dall’art.3*” inserire le seguenti parole “*della l.r.7/2017*”;

- 2) Al comma *“Interventi di delocalizzazione e ricostruzione”* dopo le parole *“E’ consentito la delocalizzazione e ricostruzione e/o edificazione della sola premialità prevista, in aree trasformabili all’interno del medesimo”* inserire la seguente parola *“ambito”*;

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

- *In relazione all’osservazione n.1 presentata dal Sig. Fabrizio Patriarca prot. n.40977 del 05/08/2021 si condivide quanto espresso nella proposta di controdeduzione alle stessa predisposta con nota del 06/10/2021.*
- *In riferimento alle osservazioni dalla n.2 alla n.11 ed in relazione alla proposta di controdeduzione alle stesse predisposta con nota del 06/10/2021, si conferma quanto già espresso in premessa, si evidenzia che, per le osservazioni espressamente attinenti la DCC in oggetto che concernono la richiesta di inserire fabbricati di pertinenza tra le aree perimetrare dalle D.C.C. 78-79-80 del 7/06/2021, primo presupposto perché gli interventi della l.r.7/2017 siano ammissibili è che ricadano in aree urbanizzate come individuate al comma 7 dell’art 1 della citata legge e pertanto si condivide il contenuto della proposta di controdeduzione, per le osservazioni che fanno espressamente riferimento alla Deliberazione di consiglio comunale il numero 18 del 24/02/2020 ancorchè connesse alla D.C.C. 78 riguardando la richiesta di inserimento *“di aree e fabbricati ricadenti nel territorio comunale, all’interno delle cosiddette aree urbanizzate individuate ai sensi dell’articolo 1 comma 7 della citata L.R. 7/2007”* facendo riferimento alla *“Deliberazione di consiglio comunale il numero 18 del 24/02/2020 nella prima fase attuativa della legge.”*, non sono oggetto di valutazione da parte di questa Direzione costituendo la stessa dcc 18/2020 un contenuto estraneo alle deliberazioni di cui alla l.r. 7/2017.*
- *Il comune ai sensi del comma 3 dell’articolo 1 della L.R.36/87 con la deliberazione consiliare di approvazione, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, evidenziando le eventuali conseguenti modificazioni apportate al piano adottato, recepisce gli adeguamenti richiesti dalla Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione, che diviene efficace decorsi quindici giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti.*

Ritenuto di dover procedere alla approvazione definitiva della menzionata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 07.06.2021, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 36/87, art. 1, decidendo altresì sulle n. 11 osservazioni/opposizioni pervenute (indicate nella precedente tabella) e sugli adeguamenti richiesti dalla Regione Lazio;

Vista la relazione redatta dall’Area Tecnica in data 06.10.2021, con la quale è stato disposto l’esame e la proposta di controdeduzioni relativa alle Osservazioni pervenute, dalla quale si evince che l’osservazione n. 1 del Sig. Patriarca Fabrizio, è stata presentata in merito alle disposizioni previste dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 07.06.2021 (ai sensi dell’art. 3 della LR 7/2017), mentre le restanti osservazioni, (da n. 2 a n. 11) ancorchè connesse con la predetta Deliberazione n. 78/2021, riguardano la richiesta di inserimento di aree e fabbricati ricadenti nel territorio comunale, all’interno delle **c.d. Aree Urbanizzate**, individuate ai sensi dell’art.1 comma 7 della citata LR 7/2017, nella prima fase attuativa della Legge;

Ritenuto di voler accogliere e recepire gli adeguamenti richiesti dalla Regione Lazio, riportati nelle richiamate Osservazioni svolte ai sensi e per gli effetti dell’art. 1 della L.R. n.36/87 e s.m.i. in relazione all’applicazione dell’art. 3 (ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio) della L.R. 18.07.2017 n.7, di seguito riportate:

- 1) Al comma 5 dopo le parole *“i sotto indicati interventi previsti dall’art.3”* inserire le seguenti parole *“della l.r.7/2017”*;
- 2) Al comma *“Interventi di delocalizzazione e ricostruzione”* dopo le parole *“E’ consentito la delocalizzazione e ricostruzione e/o edificazione della sola premialità prevista, in aree trasformabili all’interno del medesimo”* inserire la seguente parola *“ambito”*;

Ritenuto di voler esprimere le seguenti decisioni in merito alle n. 11 osservazioni/opposizioni pervenute a questo Ente, indicate nel richiamato elenco, pervenute a seguito di pubblicazione della Deliberazione Consiliare n. 78 del 07.06.2021 (avviso pubblico prot. 36499 del 07.07.2021 - dal 09.07.2021 al 08.08.2021):

- Osservazione n.1 presentata dal Sig. Fabrizio Patriarca prot. n.40977del 05/08/2021; si condivide quanto espresso nella proposta di controdeduzione alla stessa predisposta dall' Area tecnica con nota del 06/10/2021, con accoglimento della stessa, per le motivazioni contenute nella predetta proposta, alle quali si rimanda;
- Osservazioni dalla n.2 alla n.11 riportate nella precedente tabella; si condivide quanto espresso nella proposta di controdeduzione alle stesse predisposta dall'Area tecnica con nota del 06/10/2021, con il non accoglimento delle stesse, per le motivazioni contenute nella predetta proposta, alle quali si rimanda;

Dato atto:

- che la predetta l.r. 7/2017 ha innovato il panorama degli strumenti urbanistici, introducendo istituti dai contenuti spiccatamente innovativi, per mezzo dei quali i Comuni hanno la possibilità di disciplinare interventi di natura urbanistica ed edilizia; essa contiene disposizioni che operano a regime e prevede inoltre, la possibilità di eseguire "*interventi urbanistici*" ed "*interventi edilizi*" da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata; in particolare essa prevede:
 - "interventi urbanistici", quelli individuati all'art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana) della legge regionale: essi si attuano attraverso Programmi Integrati di Intervento o di Recupero redatti, in conformità o in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale, secondo le disposizioni ed i procedimenti amministrativi dettati dalla l.r. n. 22/97 e dalla l.r. n. 36/87 nonché dalle disposizioni legislative correlate;*
 - "interventi edilizi", quelli individuati dall'art. 3 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio), dall'art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici), dall'art. 5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) e dall'art. 6 (Interventi diretti): essi si attuano previa acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio o, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001;*
- che tali strumenti introdotti dalla l.r. 7/2017 necessitano, per essere attuati, di apposite deliberazioni comunali, che individuino gli ambiti di applicazione, definiscano e regolino gli interventi realizzabili;

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

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

Ritenuto pertanto di rimandare a successive deliberazioni, l'individuazione di aree o settori urbanizzati del proprio territorio da sottoporre ai suddetti *programmi di rigenerazione urbana* stabiliti dall'art. 2

della L.R. 7/2017, anche a seguito di proposte dirette dei privati, che, è utile ricordare, potranno essere presentate in qualunque momento;

Considerato di voler procedere, attraverso la presente Deliberazione, alla individuazione degli “*ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio*”, previsti dal successivo art. 3, osservando le precisazioni ed i chiarimenti contenuti nella Circolare Regionale e nelle Linee Guida, approvate rispettivamente con D.G.R. n. 867/2017 e con Determinazione n. G18248 del 20.12.2019;

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

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

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

- *In merito alla tipologia di interventi ammessi, la stessa norma consente di effettuare, alternativamente, interventi di ristrutturazione edilizia ovvero interventi di demolizione e ricostruzione con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive ai soli interventi di demolizione e ricostruzione in applicazione dei principi e dei criteri contenuti nella L. 106/2011 (Conversione in legge del DL 70/2011);*
- *Per idoneo titolo abilitativo si intende il permesso di costruire di cui all’art. 10 del d.p.r. 380/2001, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività di cui all’art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa all’acquisizione del permesso di costruire.*
- *La possibilità di attuare comunque, come sancito dalla medesima disposizione, gli interventi con il permesso di costruire convenzionato di cui all’art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall’art. 1 ter della l.r. 36/1987.*
- *L’ammissibilità e le modalità attuative degli interventi che comportino delocalizzazione devono essere previsti nella deliberazione del consiglio comunale relativa alla riqualificazione e recupero edilizio di cui al comma 1 dell’art. 3 della legge.*
- *Gli interventi di bonifica dell’area ceduta (la norma si riferisce alla bonifica ambientale di siti inquinati) ove necessaria, dovranno essere a carico del proponente e costituiscono condizione sine qua non per la realizzazione dell’intervento edilizio privato; essi devono essere ultimati e collaudati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi relativi all’edificazione privata. In ordine a tali interventi la normativa di riferimento è contenuta nel D.lgs. 152/2006 che dedica alle bonifiche ambientali l’intero Titolo Quinto della parte IV, dall’art. 239 all’art. 266 con specifiche tecniche e tabelle contenute nei relativi allegati. Pertanto, per la disciplina di tali interventi si rinvia a quanto previsto dalla normativa statale, recepita a livello regionale dalla legge 27/1998,*

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

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

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

Visto l'art. 1 [lettere da a) a g)] sottoindicato, il quale enuncia espressamente le finalità della presente legge, che, come detto, oltre ad essere le ragioni per le quali il legislatore ha predisposto gli istituti operativi delineati nella l.r. 7/2017, costituiscono anche le condizioni e i presupposti per l'applicazione della legge stessa:

a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;

b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto

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

c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;

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

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

f) promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;

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

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

- Gli interventi di cui agli articoli 3, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico (derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili) devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
- Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati. Nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.
- L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
- Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.

- Per l'attuazione della presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$.
- Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio. Nei comuni che abbiano adottato nello strumento urbanistico generale la superficie lorda, ai sensi del regolamento edilizio tipo (RET) di cui all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, allegata alla deliberazione della Giunta regionale del 30 dicembre 2016, n. 839, come parametro urbanistico-edilizio per la determinazione dell'edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, la stessa si ricava a partire dal volume suddetto mediante l'applicazione della formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$.
- Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
- Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
- Per gli interventi di sostituzione edilizia di cui agli articoli 2 e 3 si devono realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135 bis del d.p.r. 380/2001. I comuni dovranno inserire tale obbligo tra le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi.
- Nell'ambito dei programmi di rigenerazione urbana devono essere previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore delle attività di comunicazione ed innovazione tecnologica (ICT) e di promozione sociale.
- Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 4 e 6 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.

Evidenziato che le disposizioni contenute nella rigenerazione urbana costituiscono:

- un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari;
- una opportunità per consentire il superamento della logica delle categorie urbanistiche, così come fin qui utilizzate, e per dare spazio a un potenziale diverso approccio basato sul passaggio dalla logica delle destinazioni d'uso ammissibili a quella dell'individuazione di funzioni compatibili o non compatibili con la trasformazione ed orientato a rispondere ad una domanda sociale caratterizzata sempre più da un forte dinamismo e costante mutamento;
- la possibilità di procedere ad una rivisitazione degli standard di servizio nonché della modalità di realizzazione, manutenzione e gestione della città, cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza (intesa, ovviamente, non solo in termini abitativi) le funzioni indotte e i servizi necessari, alla luce della complessità dell'economia e della società attuale;

- l'opportunità di ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti, mediante una serie di miglioramenti tali da rendere l'edificato esistente più sicuro, compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici, il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;

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

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

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

Considerato che l'individuazione degli "ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio" trova la sua giustificazione e motivazione nella realizzazione delle seguenti finalità, comprese tra quelle che la legge regionale reca al comma 1 dell'art. 1), che si intendono perseguire e realizzare:

- a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
- b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*
- c) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
- d) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.*

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

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

Dato atto, come disposto dall'art. 1 comma 2 della L.R. n. 7/2017 e dalle precisazioni e chiarimenti contenuti nella Circolare e nelle Linee Guida Regionali, che gli interventi previsti dalla L.R. n. 7/2017 sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate, già individuate da questo Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 febbraio 2020;

Tenuto conto, ai sensi di quanto disposto dal medesimo art. 1 comma 2 della citata Legge e dalle linee guida regionali, che le disposizioni di cui alla presente legge, seppure si tratti di porzioni urbanizzate:

- non si applicano nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- non si applicano nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR);
- per l'art. 3 (come per gli artt. 2 e 4) sono escluse tutte le zone agricole che, in base al PTPR, non siano classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione;

- per l'art. 3 (come per gli artt. 2, 5 e 6) sono esclusi, ulteriormente, gli insediamenti urbani storici di cui al PTPR, come individuati dalla Tavola B del PTPR con apposita campitura rossa, senza considerare la fascia di rispetto.
- ammettono ogni altra area, ivi incluse quelle classificate dallo strumento urbanistico vigente come "servizi pubblici".

Viste le disposizioni dell'art.1 comma 3 della L.R. 7/2017, le quali stabiliscono che per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), gli interventi sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*).

Visti:

- la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";
- la Circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017;
- la Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 di Approvazione "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»".
- il Decreto Legislativo n. 267/2000, recante "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modificazioni;
- il Regolamento Comunale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il vigente P.R.G. approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.2268 del 05 maggio 1980, pubblicata sul B.U.R.L. n.23 del 20.09.1980 ;
- la Delibera di C.C. n 34 dell'11 maggio 2015 riguardante "Formazione del nuovo PUCG (Piano Urbanistico Comunale Generale). Approvazione del documento preliminare di indirizzo ai sensi dell'art.32 della L.R. 38/99 e del rapporto di valutazione ambientale strategica preliminare (VAS), ai sensi dell' art.13, comma 1, D.Lgs. 152/2006";

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

Ritenuto di dover procedere alla approvazione definitiva della menzionata Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 07.06.2021, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 36/87, art. 1, decidendo altresì sulle n. 11 osservazioni/opposizioni pervenute (indicate nella precedente tabella) e sugli adeguamenti richiesti dalla Regione Lazio;

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

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

Sentiti gli interventi sull'argomento dei consiglieri comunali riportati nel resoconto della seduta allegato al presente atto;

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

DELIBERA

1. **Di prendere atto** delle premesse che formano parte integrante della presente proposta di deliberazione e si intendono qui integralmente riportate e trascritte;
2. **Di demandare** a successive singole deliberazioni, l'individuazione di aree o settori urbanizzati del proprio territorio da sottoporre ai "*programmi di rigenerazione urbana*" stabiliti dall'art. 2 della L.R. 7/2017, anche a seguito di proposte dirette dei privati, che evidenzino la necessità di intervento;

3. Di:

a) accogliere e recepire gli adeguamenti richiesti dalla Regione Lazio (*Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo*) con nota prot. n.1063465 del 21.12.2021, (assunta agli atti di questo Ente in data 22.12.2021 prot. n.65281) alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 07.06.2021, contenuti nelle seguenti Osservazioni formulate ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 della L.R. n.36/87 e s.m.i. in relazione all'applicazione dell'art. 3 (ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio) della L.R. 18.07.2017 n.7 :

1. Al comma 5 dopo le parole "i sotto indicati interventi previsti dall'art.3" inserire le seguenti parole "della l.r.7/2017";
2. Al comma "Interventi di delocalizzazione e ricostruzione" dopo le parole "E' consentito la delocalizzazione e ricostruzione e/o edificazione della sola premialità prevista, in aree trasformabili all'interno del medesimo" inserire la seguente parola "ambito";

b) **esprimere** le seguenti decisioni in merito alle n. 11 osservazioni/opposizioni pervenute a questo Ente, indicate nel richiamato elenco, pervenute a seguito di pubblicazione della Deliberazione Consiliare n. 78 del 07.06.2021 (avviso pubblico dal 09.07.2021 al 08.08.2021 prot. 36499 del 07.07.2021) :

- Osservazione n.1 presentata dal Sig. Fabrizio Patriarca prot. n.40977del 05/08/2021; si condivide quanto espresso nella proposta di controdeduzione alla stessa predisposta dall'Area tecnica con nota del 06/10/2021, con accoglimento della stessa, per le motivazioni contenute nella predetta proposta;
- Osservazioni dalla n.2 alla n.11 riportate nella precedente tabella; si condivide quanto espresso nella proposta di controdeduzione alle stesse predisposta dall'Area tecnica con nota del 06/10/2021, con il non accoglimento delle stesse, per le motivazioni contenute nella predetta proposta;

c) **approvare in via definitiva**, ai sensi di quanto previsto dalla L.R. 36/87 art. 1, la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 07.06.2021, e pertanto individuare gli "ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio" ricadenti nel territorio comunale stabiliti dall'art. 3 della L.R. 7/2017, contenuti nello studio cartografico predisposto dall'Area Tecnica, (Tav. n.5A – Tav. n.5B) che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, su cui è possibile operare mediante gli interventi previsti dal medesimo art. 3, precisando che i predetti ambiti comprendono esclusivamente porzioni di territorio urbanizzate, già individuate da questo Comune ai sensi dell'art. 1 comma 7 della citata L.R. 7/2017;

4. **Di prendere atto** che l'individuazione degli "ambiti territoriali di riqualificazione urbana e recupero edilizio" trova la sua giustificazione e motivazione nella realizzazione delle seguenti finalità, (comprese tra quelle che la legge regionale reca al comma 1 dell'art. 1), che si intendono perseguire e realizzare:

- a) *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
- b) *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*
- c) *favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*

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

5. **Di stabilire che** nei predetti *ambiti territoriali* sono consentiti (previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo) **i sotto** indicati interventi previsti dall'art. 3, della L.R. 7/2017, con le indicate modalità:

Ristrutturazione edilizia e urbanistica:

- Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento, solo nei casi di demolizione e ricostruzione.
- Per idoneo titolo abilitativo si intende il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) come disciplinata dagli artt. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001, nei casi in cui è possibile ricorrere a tale titolo in alternativa all'acquisizione del permesso di costruire.
- I predetti interventi possono essere attuati anche mediante il Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987.

Mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici:

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

Interventi di delocalizzazione e ricostruzione:

- È consentita la delocalizzazione e ricostruzione e/o edificazione della sola premialità prevista, in aree trasformabili all'interno del medesimo ambito territoriale urbano, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltreché il superamento degli indici edificatori, esclusivamente nei seguenti casi :
 - a) *Per gli edifici ubicati all'interno di siti inquinati, appositamente individuati con deliberazione comunale o altro provvedimento da parte di Enti/uffici competenti.*
 - b) *Per gli edifici ubicati nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, individuate dalle disposizioni statali e regionali;*
- Nel caso di trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito all'amministrazione comunale, dell'area rimasta libera con la bonifica della stessa.
- Gli interventi di bonifica ambientale dell'area ceduta, ove necessaria, dovranno essere a carico del proponente e costituiscono condizione sine qua non per la realizzazione dell'intervento edilizio privato. Essi devono essere ultimati e collaudati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi

relativi all'edificazione privata. In ordine a tali interventi la normativa di riferimento è contenuta nel D.lgs. 152/2006 che dedica alle bonifiche ambientali l'intero Titolo Quinto della parte IV, dall'art. 239 all'art. 266 con specifiche tecniche e tabelle contenute nei relativi allegati. Per la disciplina di tali interventi si rinvia a quanto previsto dalla normativa statale, recepita a livello regionale dalla legge 27/1998, così come modificata a seguito dell'entrata in vigore del D.lgs. 152/2006, con la L.R. 23/2006.

- Sarà possibile procedere con l'edificazione privata secondo le disposizioni della presente legge, solo una volta bonificata l'area inquinata.
- I predetti interventi dovranno essere attuati mediante il Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987.

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

- L'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo 3, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
- Gli interventi previsti dal presente articolo 3, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico (derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili) devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
- Nel caso sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, gli standard dovuti possono essere monetizzati. La monetizzazione degli standard è consentita (per i Comuni con una popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti come Cassino) qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalla amministrazione comunale.
- Tali somme, unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.
- Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, Ugualmente per le medesime finalità è possibile derogare ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968, così come alle altezze massime consentite dall'art. 8 dello stesso decreto ministeriale. Tali deroghe sono consentite per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge, nonché per l'applicazione di interventi che determinano una variazione della destinazione d'uso degli edifici.
- Per l'attuazione della presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$.
- Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.
- Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda.
- Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante

perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.

- Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
- Non è consentito sommare, tra di loro, le misure premiali previste per gli interventi di cui alla l.r. 7/2017.
- Nei casi in cui l'edificio ha avuto accesso ai benefici di cui alla l.r. 21/2009 (c.d. Piano Casa) è esclusa l'applicazione delle l.r. 7/2017.
- Le premialità previste dalla LR 7/2017 possono invece coesistere con gli interventi contemplati nella LR 13/2009, contenente le "Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti". Sullo stesso fabbricato o unità immobiliare potrà essere eseguito, anche non contestualmente, sia un recupero ai sensi della LR 13/2009 che uno degli interventi contemplati dalla LR 7/2017.
- Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
- Nella progettazione degli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 3, tra le prescrizioni da seguire, sussiste l'obbligo di realizzare gli impianti previsti dall'articolo 135 bis del d.p.r. 380/2001.
- Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui all'art. 3 (come per gli articoli 4 e 6) determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, il comune, con cadenza quinquennale, potrà procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.

6. **Di dare atto** che per le aree di competenza dei Consorzi per lo Sviluppo Industriale (aree industriali incluse nei P.R.T. (Piano Regolatore Territoriale) A.S.I./COSILAM) eventualmente ricomprese negli *ambiti territoriali* individuati con la presente deliberazione, gli interventi previsti dalla l.r. 7/2017 possono trovare applicazione solo previo recepimento nel relativo P.R.T. nelle forme ordinarie di variante a tali piani ad opera degli organi competenti. Rispetto a tali aree pertanto, la presente deliberazione comunale è inoperante fino al recepimento nei Piani Territoriali delle Aree di Sviluppo Industriale.

7. **Di prendere atto** che gli adempimenti successivi necessari per la definizione della presente deliberazione comunale, previsti dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987 e dalle linee guida regionali sono i seguenti:

- trasmissione del presente provvedimento di approvazione definitiva alla Regione Lazio, che diviene efficace decorsi 15 giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento degli adeguamenti richiesti dalla Regione .

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

Successivamente,

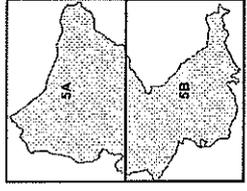
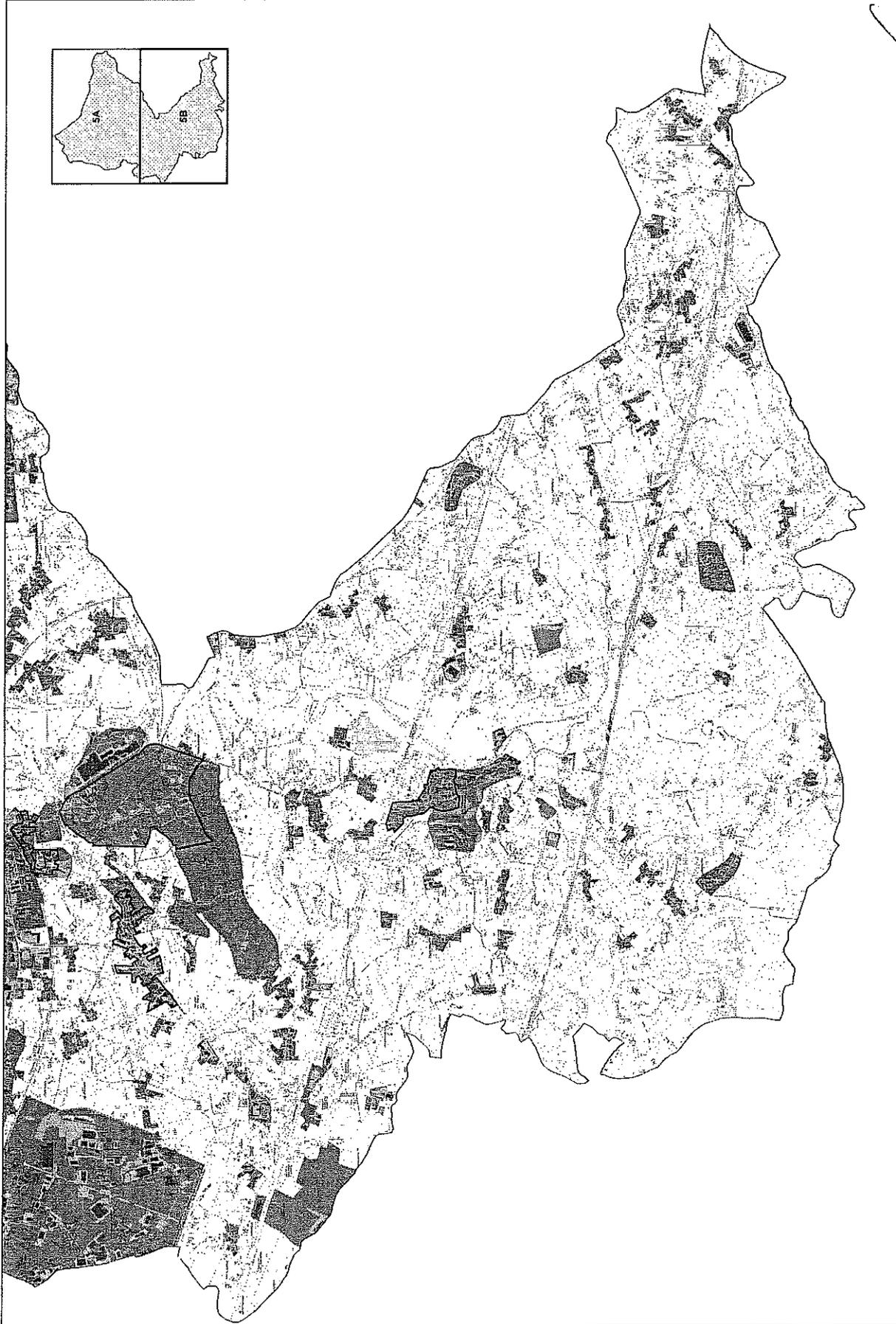
IL CONSIGLIO COMUNALE

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

DELIBERA

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

ALLEGATO DELIBERA C.C. N. 174
DEL 28/12/2021



COMUNE DI CASSINO
PROVINCIA DI FROSINONE

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

Ambiti di rigenerazione Urbana
Articolo 5 della L.r. 7/2017

Scala: 1:10.000

DATA: 28/12/2021 TAV. 5B

AREA TECNICA
IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Arch. Federico Pisani
Geom. Massimo Cavallari

Legenda

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

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

PROPOSTA NUOVO AMBITO TERRITORIALE
DI RIGENERAZIONE E RECUPERO EDILIZIO (art. 3)
OSSERVAZIONE APPROVATA IN CONSIGLIO
COMUNALE DEL 04/10/2021

0 750 1.500 Metri

[Handwritten signature]



COMUNE DI CASSINO
 PROVINCIA DI FROSINONE

DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA
 E PER IL RECUPERO EDILIZIO
 L.R. 18/07/2017 N. 7

INDIVIDUAZIONE PORZIONE DI TERRITORIO URBANIZZATE

Ambiti di rigenerazione Urbana
 Articolo 3 della Lr. 7 /2017

Scala 1:10.000

DATA: 28/12/2021 TAV. SA

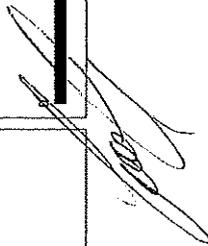
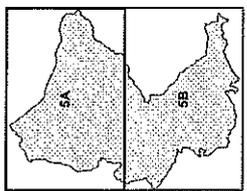
AREA TECNICA
 Arch. Federico Pisani
 Geom. Massimo Cavallere

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
 Ing. Mario Latorfa

Legenda

-  PORZIONI DI TERRITORIO URBANIZZATE
IN CUI È APPLICABILE L'ART. 3
-  AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E
RECUPERO EDILIZIO (Art. 3)
-  PROPOSTA NUOVO AMBITO TERRITORIALE
DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO (Art. 3)
OSSERVAZIONE APPROVATA IN CONSIGLIO
COMUNALE DEL 28/12/2021

750 1,500 Metri

PAG. 1 DI 2
ALLEGATO
DELIBERA C.C. N. 174
DEL 28/12/2021



COMUNE DI CASSINO

(Provincia di Frosinone)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

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

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

OGGETTO	LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.07.2017. DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO, EX ART. 3 DELLA L.R. 7/2017. APPROVAZIONE DEFINITIVA DELIBERAZIONE DI C.C. N.78 del 07.06.2021, AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987.
----------------	---

L'AMMINISTRATORE PROPONENTE

Emilio Venturi

IL DIRIGENTE

[Signature]

OSSERVAZIONI:

.....

.....

.....

.....

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

Cassino, li 23/12/2021

Il Redattore

Il Dirigente

L'Amm.re Proponente

[Handwritten signatures for Redattore, Dirigente, and Amm.re Proponente]

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

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

- CHE IL PRESENTE ATTO COMPORTA RIFLESSI DIRETTI O 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)

VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DI DATA 28 DICEMBRE 2021

Il Segretario Generale procede all'appello.

PRESIDENTE

Buongiorno a tutti e benvenuti, diamo inizio al consiglio comunale del 28 dicembre alle ore 11,08, sono collegati con accesso da remoto il sindaco e il Consigliere Umbaldo perché come sapete sono in quarantena, perché hanno avuto un contatto con una persona che è risultata positiva al Covid .

Il Segretario Generale procede all'appello.

PRESIDENTE

24 presenti, dichiaro la seduta valida e nomino scrutatori per la maggioranza Salera Fausto e Iemma Rosario e per la minoranza Bevilacqua Michelina.

1. LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.07.2017. DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO, EX ART. 3 DELLA L.R. 7/2017. APPROVAZIONE DEFINITIVA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 78 DEL 07.06.2021, AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987.

2. LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.07.2017. DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO. ATTUAZIONE DISPOSIZIONI PREVISTE DALL'ART. 4 DELLA L.R. 7/2017 (DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI) - MODIFICA DELLE N.T.A. (NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE) DEL VIGENTE P.R.G. - INTRODUZIONE ART. 15 BIS. - APPROVAZIONE DEFINITIVA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 79 DEL 07.06.2021, AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987.

3. 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 - (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 - APPROVAZIONE DEFINITIVA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 80 DEL 07.06.2021, AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987.

PRESIDENTE

Facciamo una discussione unica dei primi tre punti che riguardano la rigenerazione urbana e poi faremo votazione singola, passo la parola all'Assessore Venturi.

ASSESSORE VENTURI

In realtà l'approvazione che si chiede al consiglio comunale riguarda le stesse deliberazioni di consiglio comunale intervenute nello scorso giugno del 2021 , in cui sostanzialmente le disposizioni della rigenerazione urbana così come previsto dalla Legge regionale 7/2017 sono state portate all'attenzione dell'assise.

Oggi dobbiamo confermare questa deliberazione alla luce di due eventi sostanziali che sono a medio tempore intervenuti a corredo della deliberazione del giugno 2021 , riguardano le 11 osservazioni e richieste di modifica al deliberato intervenute a seguito della pubblicazione sull'albo pretorio da parte dei cittadini interessati affinché quel deliberato fosse modificato secondo interessi particolari e privatistici , le osservazioni che la Regione Lazio ha formalizzato proprio il 22 dicembre del 2021, quindi nel limine dell'ultimo consiglio comunale .

Quindi oggi il consiglio comunale deve confermare il deliberato del giugno 2021 prendendo atto delle proposte di modifica pervenute dai cittadini numero 11, di cui una accolta e 10 rigettate e le osservazioni della Regione Lazio .

Tutti i consiglieri sono stati sostanzialmente resi edotti sia delle osservazioni pervenute dai cittadini e sia di quelle della Regione Lazio e hanno potuto verificare come le osservazioni della Regione Lazio sostanzialmente non hanno modificato in alcun modo il deliberato di consiglio comunale, ma hanno aggiunto dal punto di vista sintattico e semantico alcune considerazioni che ritenevano giuste a corredo del deliberato.

Mentre per quanto riguarda le osservazioni e le richieste di modifica pervenute dai cittadini sono undici richieste di modifica di cui la prima è stata ritenuta accoglibile dall'Ufficio tecnico e questa accoglibilità confermata anche dall'ufficio regionale, avendo il cittadino inteso estendere l'ambito di applicazione della porzione di territorio urbanizzato ove insisteva la propria proprietà, quindi di fatto potere accedere alle previsioni normative della legge 7 del 2017.

Mentre le altre dieci richieste di modifica invece riguardavano istanze provenienti da cittadini che chiedevano di inserire il loro fabbricato o il loro terreno all'interno delle porzioni di territorio urbanizzato, quindi potere prevedere l'applicazione della Legge Regionale per aree e fabbricati però ricadenti in zone e e quindi in zone agricole.

Questa possibilità di modifica non è stata ritenuta accoglibile dall'Ufficio tecnico del comune e questa esclusione è stata ritenuta corretta da parte dell'ufficio regionale, perché com'è chiaramente esplicito anche nella circolare attuativa della Legge Regionale per quanto riguarda le zone agricole le disposizioni della Legge Regionale 7 del 2017, trovano applicazione residuale e non applicazione primaria come richiesta dai cittadini.

Quindi concludendo si chiede al Consiglio Comunale di dare definitiva approvazione ai deliberati del Consiglio Comunale 78, 79 e 80 del 7 giugno 2021 alla luce sia delle osservazioni pervenute dall'Ufficio tecnico, sia dalle osservazioni pervenute dall'Ufficio tecnico regionale della rigenerazione urbana.

PRESIDENTE

La parola al Cons. Fontana.

CONSIGLIERE FONTANA

Volevo solo dire due cose sulla questione della zona agricola assessore, il problema si pone perché la norma nella sua forma dice di applicare la rigenerazione urbana di fatto , quindi ha dato un riferimento normativo che è la carta del suolo. Però l'altro riferimento è proprio le porzioni di territorio urbanizzato.

Io credo che il lavoro fatto male e lo dico senza polemica è stato fatto soprattutto perché ci sono alcune zone di fatto urbanizzate di cui non è stato tenuto conto, zone agricole perché non sono tutte escluse, sono escluse quelle fuori dalla carta del suolo però esistono delle zone urbanizzate come previsto dal decreto 1044 del 68, dovute al fatto di costruzioni in zona agricola e poi trasformate.

Quindi conseguentemente queste zone invece rimangono fuori, paradossalmente e questo è limite probabilmente di questa norma che condivido nella quasi totalità, le zone dove non sono urbanizzate ma urbanizzabili, parliamo delle zone di piani particolareggiati che oggi non sono urbanizzate, stanno dentro la rigenerazione.

Questa non è una norma temporale che ha un tempo determinato ma è una norma che durerà nel tempo, cosa succederà? Che chi oggi non ha edificato e non ha urbanizzato zone lo farà in futuro e

in futuro potrà usufruire di questa norma, questo va contro al principio secondo me di questa norma che è il in non consumo del suolo.

Quindi paradossalmente stiamo dando la possibilità di sfruttare in futuro non immediatamente perché immediatamente dovrebbero fare fabbricati come prevede la norma, in futuro sfruttare la rigenerazione urbana in zone non urbanizzate e non stiamo dando la possibilità ai cittadini di sfruttare la rigenerazione urbana almeno nell'articolo 6 per quei fabbricati che ricadono in zone agricole di fatto urbanizzate.

Questo è il punto fondamentale e per questo ritengo che quelle osservazioni non tutte, andavano accettate riguardano zone anche se agricole comunque di fatto urbanizzate, questo è il vero problema, non è che c'è un problema formale della norma che c'è qualche errore formale nella norma. C'era all'inizio e poi hanno chiarito la questione dell'articolo 6, la volta scorsa non c'era e l'hanno dovuto chiarire con una norma perché la norma non c'era quando ne abbiamo parlato l'altra volta .

Oggi però c'è questo problema approvando queste osservazioni si nega un diritto a mio avviso , un diritto a persone che vivono in zone urbanizzate ma in zona agricola. E questo è una disparità di trattamento tra i cittadini, questa è la cosa più importante , adesso dobbiamo votare però la mia intenzione è votare a favore di questa norma perché è una norma in cui credo, presentai una delibera all'inizio della consiliatura che fu non votata , quindi credo molto in questa norma.

Il problema è che così facendo e non accettando queste osservazioni si è leso un diritto ad alcuni cittadini, questo ci tenevo a dire . Annuncio la mia astensione per questo motivo.

PRESIDENTE

Grazie Cons. Fontana e quindi lei ha già fatto una dichiarazione di voto che è astenuto, conferma? Grazie. La parola al Cons. Leone.

CONSIGLIERE LEONE

Colgo l'occasione anche per rinnovare gli auguri delle festività di Natale appena trascorso e un augurio anche al sindaco che ci segue da remoto . La mia è anche questa una dichiarazione di voto come avevamo poi inteso col segretario comunale e quindi complessiva un po' delle tre delibere che poi andremo a votare .

Non è intenzione di questo chiaramente intervento fare la cronistoria della Legge regionale 7/2017 oppure entrare nel merito delle osservazioni presentate dalla regione che hanno portato al rinvio del consiglio comunale la volta precedente, ma quello di porre alcuni quesiti di natura sostanziale in merito alle modalità di perimetrazione del territorio urbanizzato così come approvato con delibera di consiglio 18 del 24.2.2020 .

Il tema del territorio urbanizzato è stato l'oggetto delle 10 osservazioni presentate dai cittadini e respinte sia dall'ufficio tecnico che dalla regione, ma è opportuno porre alcuni quesiti di merito anche in relazione al documento preliminare di indirizzo approvato con delibera di consiglio l'11 maggio 2015 presentato dall'Architetto De Lucia, nel valutare gli esiti della pianificazione ancora oggi vigente e esprime un giudizio negativo rispetto alle fiori di espansione contenuta in quel piano e da voi utilizzate senza alcuna revisione critica, come criterio per la perimetrazione del territorio urbanizzato.

Cito pagina 48, a distanza di oltre 30 anni dalle sue previsioni restano ancora sulla carta tuttora in attesa di una sempre più improbabile realizzazione . Bisogna quindi ricordare che alla mancata attuazione delle aree di espansione ha corrisposto lo sviluppo delle edificazioni diffusa nel territorio rurale e ha aperto, spesso in forma abusiva, contribuendo a produrre - cito pagina 64 del documento preliminare - un modello insediativo caratterizzato da un dissennato uso del territorio che ha prodotto un sistema misto urbano-territoriale irradiatosi nel territorio agricolo come modelli e tendenze diffusive, in cui il carico insediativo nel territorio rurale è sempre aumentato .

Sempre il documento preliminare di indirizzo che dovrebbe in teoria dare gli indirizzi per la pianificazione comunale descrive come al 2012 Il 51 per cento della superficie comunale è occupato da morfologie miste sparse sul territorio, prive dei più elementari servizi e costituite principalmente,

- cito De Lucia - "filamenti, nastri, addensamenti lineari lungo gli assi extraurbani, reticoli insediativi, nuclei a bassa densità e case rurali sparse difficilmente perimetrabili, mentre solo il 18 per cento è occupato da morfologie classificabili come urbane. Uno sviluppo che sicuramente non può essere considerato razionale e che di fatto non rispetta nemmeno le previsioni contenute nel prg vigente.

Queste precisazioni sono alla base per comprendere le criticità insite nell'aver utilizzato quelle previsioni ai sensi dell'articolo 1 della Legge Regionale 7 del 2007 comma 7, come criterio di perimetrazione del territorio urbanizzato andando in contrasto con quanto lo stesso articolo prescrive al comma b quando specifica la volontà della legge di promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate, delle aree produttive sottoutilizzate e dei tessuti edilizi disorganici o incompiuti oltre che dismessi o inutilizzati, tenendo fuori dal territorio urbanizzato proprio alcune di queste tracce di città .

Se il quadro descritto contenuto nella relazione dell'Architetto De Lucia pagata dai contribuenti fosse stato utilizzato a supporto di queste decisioni, come scrivete nella prima controdeduzione documento 6/10/2021, dati desunti dal documento preliminare di indirizzo approvato con delibera 2015, forse i risultati non sarebbero stati quelli che proponete, sia per la valutazione delle aree trasformate che per quelle trasformabili .

Per quanto riguarda le parti del territorio trasformato a partire dalle tavole contenute nel documento di De Lucia in termini più specifici la tavola 6, la tavola 7 e 8, avreste aggiornato l'uso del suolo della regione trovandovi nella condizione, riportata peraltro nella legge 7/2007 articolo 10, di dover modificare le perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano .

Per quanto riguarda invece le aree trasformabili avreste forse evitato, modificandolo tecnicamente, di non rispettare nessuno degli indirizzi contenuti nel documento preliminare di indirizzo, in quanto gli allegati contenuti in esso - tavole dalla 11 alla 14 - mettono in campo apparati concettuali completamente diversi e perfino in contrasto col PRG oggi vigente.

Avreste evitato quindi di scegliere una sostanziale continuità di fatto con quelle previsioni ormai obsolete che non sono state né stravolte e né cambiate, come invece avete rivendicato in diverse occasioni, cito il verbale del consiglio del 2021 76 dopo 41 anni questa città si dota di un nuovo strumento di relazione urbanistica del territorio e del paesaggio adeguato ai tempi . È dall'80 che non c'è , è un momento storico per la città di Cassino.

Ora però ritorniamo alla realtà , l'urbanistica dovrebbe essere secondo alcuni dei maggiori studiosi una decisione politica tecnicamente assistita. Ma cosa succede quando l'analisi che tecnicamente pertinente applica in maniera pedissequa le linee guida regionali, gli indirizzi sovralocali senza costruire letture place-based, arrivando a scambiare la realtà della carta con la realtà dei fatti .

Forse spetta alla politica ri metterla con i piedi per terra e farla camminare nel territorio, a livello procedurale la perimetrazione presentata potrebbe anche funzionare come rivendicato da alcuni consiglieri comunali nelle assise del 2020, cito dal verbale "non abbiamo fatto altro che prendere i files che sono disponibili sul sito della Regione Lazio, ci abbiamo aggiunto il piano regolatore generale con le parti attuate e quelle invece che sono in previsione di attuazione".

Quindi in questo modo definito le porzioni di territorio urbanizzato, un discorso lineare, diretto che procede senza ripensamenti da A e B consegnando un prodotto che è la carta dell'urbanizzato, di fronte a questa linearità stanno però i fatti , Benevolo , storico della città dell'architettura, avrebbe detto "i nudi fatti o quelli di pietra, mattoni e cemento che costituiscono la materialità della città". Oggi con rammarico siamo di fronte all'obbligo di prendere una decisione in assenza di un'analisi tecnicamente pertinente che possa essere condivisa sul piano sostanziale, possiamo non essere smentiti quando diciamo che il territorio urbanizzato contiene in nuce profili di irrazionalità e illogicità. Basta guardare la foto che ho stampato. Sono due immagini una con una costruzione e l'altra senza costruzione, dove ci sono le case, le strade, le fogne non è territorio urbanizzato. dove c'è un'area permeabile e non edificata è territorio urbanizzato, un' aberrazione frutto di quel processo lineare di costruzione cartografica che non assume come dato la realtà ma la rappresentazione cartografica assegnando statuti ai luoghi solo in virtù di una previsione di piano ormai obsoleta, come sottolineato dal documento dell'Arch. De Lucia.

Oggi in questa sala è la politica che deve riassumere centralità rispetto all'uso superficiale della tecnica e alla razionalità cartografica perché di fatto quello rappresentato si pone in netta contrapposizione con la materialità della realtà, cosa facilmente verificabile coi nostri occhi .

Questo compito deve svolgerlo attraverso i fatti mostrando le sviste esemplari nella convinzione che le scelte di pianificazione non possano prescindere dallo stato naturale di fatto dei luoghi, oggi di questo si discute, si tratta di prendere una decisione giusta o sbagliata che sia sulle condizioni d'uso della città, cioè dire che alcuni cittadini rispetto ad altri si troveranno in una condizione diversa, potranno fare delle cose e non altre ma nel fare questo dovremmo tutti assumerci la responsabilità di chiarire cosa, come e quel criterio che legittimi la nostra decisione .

Come ho provato a spiegare, forse, la dimensione procedurale di fronte ad alcune criticità sostanziali non basta, quindi il mio voto è contrario.

PRESIDENTE

Prego Cons. Golini Petrarcone.

CONSIGLIERE GOLINI PETRARCONI

Intanto buone feste fatte e da fare , voglio ancora una volta congratularmi con il presidente che ha raccolto nell'ultimo consiglio l'orientamento della conferenza dei capigruppo che ha una sua importanza e una sua logica, nel voler inviare questi tre punti all'ordine del giorno per svolgere tutte le questioni formali e non solo formali .

Qui ho ascoltato attentamente la relazione e la dichiarazione di voto e l'intervento del Consigliere Leone e devo dire che mi trovo assolutamente d'accordo con quell'impostazione, non ci siamo sentiti quindi non c'è nessuna né con lui né col Consigliere Fontana in questi giorni, però è anche vero che applicare pedissequamente delle norme dicevano prima di noi *summum ius summa iniuria*, ma senza andare troppo in là attenersi a una cartografia che è obsoleta e che è stata messa in discussione all'Architetto De Lucia, che c'ha in una fase dell'amministrazione illuminato su quella che era la pianificazione urbanistica di Cassino.

Credo che abbia una valenza il fatto di aver rinviato questa discussione, non eravamo in quel momento pronti, al di là di quelle piccole modifiche che sono state portate dalla regione il problema è proprio quello sollevato dai Consiglieri Fontana e Leone.

Ora però ci troviamo la legge 7 del 2017 ha 4 anni e più dal varo di questa di questa legge regionale molto importante e molto attesa, noi abbiamo all'inizio della consiliatura proposto appunto un'accelerazione e una prenotazione di questa legge per dare delle risposte .

È chiaro che quelle 10 osservazioni che sono state respinte hanno una casistica probabilmente o simile o non molto dissimile e che quindi risultano penalizzate da questa impostazione, una impostazione formale che è stata data dagli uffici e che poi è stata recepita dalla regione.

Però è anche vero che ci troviamo a dovere dare delle risposte ai cittadini, quindi come dichiarazione di voto annuncio il mio voto non proprio favorevole ma una dichiarazione di voto che annuncia un voto di astensione, quindi una approvazione con riserva la chiamerei proprio per quelle problematiche e aspetti che la legge prevedeva e che il comune e la regione in questo caso non ha voluto recepire.

PRESIDENTE

La parola al Cons. De Sanctis

CONSIGLIERE DE SANCTIS

In merito alla discussione in atto io non sono molto tecnico nel merito, però qualcosa ho letto e qualcosa ho sentito e secondo me rientra nei doveri di noi consiglieri dare delle risposte ai cittadini, sicuramente penso che questa delibera così come è stata preparata sia perfettibile e quasi sempre succede così insomma, magari riuscissimo a trovare le soluzioni più idonee al 100%.

Però io credo che su questo argomento è passato del tempo. perso forse no perché è stato adoperato appunto per entrare nei meriti delle situazioni però è passato del tempo . Addirittura abbiamo visto

che già la precedente consiliatura ha cercato di portare in delibera la legge sulla rigenerazione e per motivi diversi non c'è riuscita.

Quindi significa quello che dicevo all'inizio che sicuramente ci saranno tanti cittadini interessati che oggi possono godere di questa legge e io per questo motivo francamente voterò a favore, perché se è perfezionabile e non ha termini ben precisi di chiusura, sicuramente su proposte nostre perché anche io ripeto nella mia tra virgolette ignoranza in merito cercherò di dare un apporto per poter far usufruire di questa legge alla maggior parte dei cittadini che ne abbiano poi i requisiti .

Quindi il mio voto è sicuramente favorevole.

PRESIDENTE

La parola al Cons. Consales.

CONSIGLIERE CONSALES

Volevo precisare alcune cose visto che l'opposizione ha fatto alcune critiche e ha deciso di astenersi o votare contrariamente. Innanzitutto il lavoro che è stato fatto e che insomma ha impiegato l'ufficio è un lavoro molto capillare nel senso che lo studio cartografico dietro queste libere è veramente un lavoro che forse non veniva fatto da tantissimo tempo negli uffici comunali .

E questo è grazie anche al documento preliminare l'indirizzo di De Lucia perché noi siamo partiti da lì e non è che ci siamo spostati da quelli indirizzi , abbiamo magari dato altre indicazioni.

Siamo partiti da lì perché è attraverso quella pianificazione partita nel quinquennio 2011-2015 Si sono gettate le basi per questo studio cartografico perché in quello studio sono stati elencati non solo dal punto di vista cartografico gli elementi del piano regolatore, ma sono stati sovrapposti anche le ultime novità e cioè quelle che non erano presenti nel PRG.

Infatti successivamente al PRG sono nati degli altri strumenti di pianificazione, per esempio quelli che ha emanato Autorità di bacino Liri-Garigliano, quindi ha introdotto delle aree vincolate dal punto di vista idrogeologico per rischio frana e per rischio esondazioni.

Quindi in quel documento si è fatto presente che il PRG giustamente siamo d'accordo è vecchio è del 1980 e non tiene conto di questi strumenti di pianificazione che sono importanti, vi faccio un esempio, l'abitato di Caira che secondo il PRG è una zona che ha una parte a destinazione B e una parte a destinazione c e addirittura anche una parte a destinazione Pep, quindi ha zone di espansione o comunque zone che sono urbanizzate ha presenti dei vincoli forti relativi alla autorità di bacino. Quindi attraverso questo studio che abbiamo fatto per la fotografia della rigenerazione urbana l'abbiamo messo in evidenza perché sfido qualsiasi tecnico di Cassino a leggere quella cartografia del 1980 stampata in bianco e nero anche negli uffici comunali e a dover poi leggere il territorio, rispondere alle richieste e alle esigenze dei cittadini .

Invece oggi partendo da quello studio abbiamo fatto uno strumento che ha una precisione al millimetro perché comunque è tutto georeferenziato e quindi sono stati sovrapposti tutti gli elementi del vecchio piano regolatore e a quelli sono stati sovrapposti questi nuovi strumenti di pianificazione .

E quindi è uno studio che non ammette errori perché di fatto quello che mancava nel PRG dell'80 noi l'abbiamo sovrapposto, così come ci diceva la legge che ci diceva che la rigenerazione urbana non è applicabile nelle aree vincolate e quindi siccome le aree R4 ed R3 hanno un vincolo assoluto di inedificabilità noi l'abbiamo fatto presente .

Esiste la possibilità di delocalizzare quelle volumetrie perché la legge lo permette , nonostante ci sia il vincolo assoluto in queste aree comunque dà la possibilità di delocalizzare quelle aree e quindi questa è un'altra misura che i cittadini potranno adottare .

Tornando poi alle linee guida di De Lucia noi abbiamo seguito non solo dal punto di vista tecnico e cartografico quello studio ma abbiamo avuto anche la visione che ci ha dato De Lucia, De Lucia è vero che ha criticato molti aspetti di quel piano regolatore però nelle stesse linee di indirizzo ci ha dato delle linee di sviluppo , lui le chiamava aree trasformabili , le aree non intese come rigenerazione urbana perché l'epoca ancora non si parlava di rigenerazione urbana però secondo De Lucia c'erano delle aree su cui la pianificazione urbanistica futura può gettare le basi .

Di fatto sono quelle aree che dal punto di vista urbanistico in quel PRG del 1980 erano le aree c e quindi non tutte però la maggior parte delle aree c erano aree che per De Lucia potevano essere aree su cui in futuro eventualmente dare degli indirizzi di natura urbanistica.

Per quanto riguarda le porzioni di territorio urbanizzato è bene precisare che la legge è chiara nel senso che ci dice dove può essere applicata la rigenerazione urbana e dove non può essere applicata, di fatto abbiamo un Prg dell'80 e ne dobbiamo tenere conto anche se ha dal punto di vista urbanistico ha tutti i suoi limiti, ma noi avevamo l'obbligo di recepire quello strumento urbanistico , non potevamo inventarci altre aree su cui applicare le porzioni di territorio urbanizzato.

Quindi comunque le aree trasformabili e le aree trasformate da previsione sono quelle, non potevamo togliere o mettere anche con una visione urbanistica che poteva essere condivisibile.

Comunque erano quelle, in più c'era l'indicazione di inserire anche questo famoso strumento che è la carta dell'uso del suolo che è vero ha tanti limiti, ha il limite che deve essere aggiornato ogni due anni e l'ultimo aggiornamento oggi è del 2016, specifico che anche lì è stata fatta una sovrapposizione su cartografia geo referenziata su tutti gli altri strati informativi.

Quindi ha il limite che è comunque uno strumento fermo al 2016, ma per il futuro ci si aspetta degli aggiornamenti e quindi chi oggi è escluso da quelle aree non è detto che in futuro possa essere aggiornato.

Quindi la definizione di quella famosa porzione di territorio urbanizzato che forse siamo stati uno dei pochi comuni che ha fatto quella delibera e quella cartografia, nonostante poi la regione ha nel 2020 pubblicato anche degli esempi di cartografia di come bisognava definire queste aree.

L'abbiamo fatto proprio perché il nostro strumento urbanistico non è uno strumento urbanistico recente e quindi sovrapporre tutti gli strati informativo era importantissimo, altrimenti non avremmo dato la visione completa del territorio a tutti i cittadini di Cassino.

E oltre all'inserimento delle zone di porzione di territorio urbanizzato su cui era possibile applicare la rigenerazione urbana la legge ci diceva dove non poterla applicare e lì in effetti c'è stata una lunga discussione con la Regione, c'è stato chiarito poi ripeto anche con le linee guida cartografiche c'è stato chiarito che nelle aree agricole e nelle aree protette non è applicabile la rigenerazione urbana, però ci sono delle condizioni attraverso cui il cittadino può accedere a questa possibilità e quindi può essere inserito all'interno delle porzioni di territorio urbanizzato .

Per tutti gli articoli le porzioni di territorio urbanizzato sono indicate anche in zone agricole per tutti quei fabbricati che ricadono nel paesaggio degli insediamenti urbani, quindi chi oggi ha la casa e un fabbricato all'interno di queste zone cosiddette grigie della tavola a del Ptp ha la possibilità di accedere a tutti gli articoli della rigenerazione urbana nonostante si trovi in zona agricola o in zona e come c'è stato specificato pure nelle ultime osservazioni .

Invece chi si trova all'interno della carta dell'uso del suolo nel tessuto urbanizzato può accedere solo all'articolo 6. Quindi chi ha fatto le osservazioni giustamente si vede privato di un diritto e purtroppo lo possiamo anche condividere però i termini per cui la legge può essere applicata sono questi, quindi oggi la regione ci dice voi potete far applicare la rigenerazione urbana solo su queste porzioni di territorio, in futuro ripeto per quelli che oggi si vedono privato questo diritto c'è la possibilità, se venissero inseriti all'interno della carta dell'uso del suolo come territorio urbanizzato, allora potrebbero accedere solamente all'articolo 6 .

E quindi alla luce di tutto questo comunque io penso che oggi sia una giornata importante perché come diceva pure il Consigliere Renato De Sanctis il consiglio comunale ne ha parlato in tantissime occasioni di questo argomento però non si è mai riusciti arrivare poi al passo finale .

Comunque siamo arrivati a dare la possibilità ai cittadini di poter usufruire di tutti gli articoli della rigenerazione urbana, quindi questo penso sia una grande conquista per la nostra città, finalmente i cittadini fra 15 giorni fra quando poi ci sarà la pubblicazione delle delibere e verranno mandate in Regione avranno la possibilità di sfruttare questi articoli .

Quindi comunque daremo la possibilità ai cittadini di Cassino di rigenerare i propri fabbricati e in qualche modo di metterli anche a norma dal punto di vista sismico e energetico e quindi sicuramente la città ne trarrà i benefici.

PRESIDENTE

La parola al Cons. Evangelista.

CONSIGLIERE EVANGELISTA FRANCESCO

Noi certo come dice il Cons. Consales oggi dopo due anni e mezzo alla città di Cassino si dota di uno strumento affinché questa delibera possa, così come farà sicuramente, anche se nel frattempo ci sono state 110 bonus, ci sono altre agevolazioni per il settore dell'edilizia ma questa era importante perché nel 2020 il bonus 110 finirà e quindi noi ci troveremo con uno strumento dove l'edilizia potrà essere sempre il volano di un'economia per il nostro territorio, perché in provincia di Frosinone gli addetti al settore edile sono circa 6 mila, quasi quanto la Fiat, la chiamo Fiat così chi ascolta sa perfettamente che quella è la FIAT che ha dato lustro e ricchezza al nostro territorio per tantissimi anni.

Oggi in realtà stenta un po' a dare quella ricchezza che noi auspichiamo a tutti i nostri concittadini, d'altronde noi amministriamo solo per dare ricchezza sociale e politica ed economica alla città che amministriamo, nient'altro, oggi con questa rigenerazione urbana doveva essere fatta quando eravamo noi in maggioranza ma all'epoca i nostri rampolli che erano molto rampanti non ce lo permisero di arrivare, anzi addirittura firmarono la sfiducia per mandare a casa una amministrazione che cercava di fare, tra cui c'era anche la rigenerazione urbana.

Oggi votare favorevole a questa rigenerazione urbana, cosa che andava fatta due anni e mezzo fa con colpevole ritardo di questa amministrazione sono trascorsi comunque due anni e mezzo, ma alla regione ahimè sappiamo chi c'è e sappiamo bene che cosa pensa di noi adesso i rifiuti sono aumentati e noi paghiamo e nessuno dice niente.

Il termovalorizzatore la quarta linea e noi dobbiamo sopportare, tutte le discariche sul nostro territorio e noi dobbiamo sopportare, quindi questa regione è fatta di gente che viene eletta dal popolo non è che è stata calata da qualcuno sovrano che dice voi avete la legge assoluta, e quello che voi dite è legge. No assolutamente no.

Quindi è questo che noi dobbiamo insistere e spronare la nostra politica perché io vorrei tanto tornare qua a votare domani l'ampliamento della superstrada Cassino-Formia. Vorrei tanto tornare in consiglio comunale entro la fine dell'anno per la linea ferroviaria tra Gaeta-Formia e Cassino. Vorrei tanto che quella tratta autostradale dal Tirreno all'Adriatico venga realizzata. Vorrei tanto fare tante cose e venire in consiglio comunale a votare.

E allora come faccio a non trovarmi favorevole a questa delibera che oggi votiamo e dare uno sprone a questa maggioranza che dopo due anni e mezzo fra 15 giorni è attiva e abbiamo uno strumento per far lavorare i nostri tecnici, le nostre imprese e dare possibilità alla gente di adeguare le loro abitazioni, quindi creare lustro e ricchezza alla nostra città.

Quindi non vedo l'ora signor sindaco di avviare altre attività e portare a termine queste cose che sono utili e evitare proclami, promesse, evitare diremo e faremo e sarà fatto, quindi queste cose sono concrete e immediate, dopo due anni e mezzo quindi sono convintamente favorevole di votare questa delibera!

PRESIDENTE

La parola al Cons. Bevilacqua.

CONSIGLIERE BEVILACQUA

Io volevo esprimere tutta la solidarietà per gli uffici tecnici e per noi tutti che abbiamo fatto parte di questa Commissione urbanistica, è vero sono passati due anni e mezzo ma c'è stato dietro un lavoro molto importante e molto impegnativo. Tanto più che la legge sulla rigenerazione è nata subito dopo il piano casa e le tre delibere che abbiamo comunque dovuto rivedere, ed è stato un bene, ci hanno aperto gli occhi ancor di più perché ci sono zone è vero che resteranno leggermente isolate ma come diceva Consales ne condivido il pensiero perché ci abbiamo lavorato tanto, verranno comunque reimmesse perché verranno rielaborate.

Io non mi metto a leggere tutto quanto quello che abbiamo fatto ieri sera per ridare forza e toccare i punti, soprattutto gli interventi urbanistici l'articolo 6 e l'articolo due, abbiamo lavorato tantissimo con questa legge regionale che era ferma al luglio 2017 e penso, come abbia detto il collega Evangelista, che finalmente avremo a disposizione uno strumento per far sì che la città riparta al di là del 110, perché ci saranno tante tante belle novità e cercheremo con gli uffici tecnici di mettere mano anche a una di queste come le 10 che sono state adesso messe da parte, ma vedremo come intervenire perché non è sterilmente che abbiamo preso in considerazione la Legge Regionale. Ci siamo solo attenuti alla legge però avremmo del tempo per poterci mano. Pertanto annuncio il mio voto favorevole.

PRESIDENTE

Il pubblico può accomodarsi perché ci sono ancora posti liberi, l'importante è mantenere il distanziamento.

La parola al Cons. Longo.

CONSIGLIERE LONGO

Io in qualità di presidente della Commissione urbanistica mi sento in dovere di ringraziare tutti, sia chiaramente la maggioranza che ha dato una grande spinta alla cosa ma al contempo ringrazio anche i componenti dell'opposizione che hanno partecipato, si può dire anche costantemente fatta eccezione per qualche riunione alle commissioni urbanistiche, dando il loro contributo .

È chiaro che mi trovo d'accordissimo con quanto detto dai Consiglieri De Sanctis, Bevilacqua e Consales in merito alla perfezionabilità. Oggi possiamo dire di avere uno strumento e quindi c'è, chiaramente questo strumento perfezionabile dalle future amministrazioni, qualora dovessimo esserci di nuovo noi a amministrare questa città o qualche altra amministrazione alternativa, anche tenendo conto e facendo riferimento ai futuri aggiornamenti della regione delle varie cartografie, però ciò non toglie che lo strumento c'è, è presente e ci si potrà lavorare su per perfezionarlo. Quindi un grande ringraziamento a tutti voi e speriamo di migliorare sempre di più. Grazie!

PRESIDENTE

La parola alla Consigliera Calvani.

CONSIGLIERE CALVANI

Io volevo dire che io credo che questa legge sia una grande opportunità di crescita urbanistica per la città e quindi anche economica . Certo sono due anni e mezzo che doveva essere approvata questa legge e infatti anche noi all'epoca come maggioranza avremmo dovuto farlo e quindi qualche errore lo abbiamo fatto e lo riconosco.

Però anche questa maggioranza la doveva portare prima in aula probabilmente, a me non interessa chi fa la legge, se la destra o la sinistra l'importante che l'Italia cresce e la nostra città cresce, per cui annuncio il mio voto favorevole.

VICESINDACO

Il sindaco ha problemi di connessione però ci teneva a fare un ringraziamento all'Ass. Venturi, agli uffici tecnici e a tutta la Commissione urbanistica per questo lavoro.

La bontà del lavoro svolto oltre che da tutti gli interventi che ci sono stati oggi, sia quelli che hanno annunciato un voto di astensione, anche un voto contrario però dimostra quello che è il lavoro fatto che si è dotata la città di uno strumento importante che era atteso da anni e che quindi i cittadini attendevano con ansia .

La bontà del lavoro è anche testimoniata dal fatto che le osservazioni pervenute dalla regione qualche giorno fa sono comunque state osservazioni formali e non sostanziali. Quindi il sindaco ci teneva a ringraziare tutti per il lavoro svolto per quelle che sono le delibere di oggi , ha problemi di connessione ma era questo che voleva dire.

PRESIDENTE

Prego Cons. Fardelli.

CONSIGLIERE FARDELLI

Voto favorevole e già faccio la dichiarazione di voto però una cosa vicesindaco, avrei fatto un intervento prima del suo intervento perché io ho portato più volte il rischio idrogeologico, è chiaro che si sposa in pieno con quello che era la rigenerazione urbana qualora ci stesse qualche aggiornamento rispetto a qualche giorno fa che ci siamo parlati, che lei mi ha detto stava andando spedito su tutta la fase proprio in virtù del fatto che molte zone hanno questo vincolo.

Per cui mi rifaccio sulla cartografia a questi famosi vincoli che ci sono, approfitto qualora ci fossero ulteriore novità affinché lei possa aggiornarci su questi sviluppi ulteriori sul rischio idrogeologico. Grazie .

VICESINDACO

Non è un problema così diamo anche due novità, anticipo una piccola parte di quella che sarà la relazione di fine anno che poi fare il sindaco.

Per quanto riguarda i cinque progetti sul dissesto idrogeologico sono stati affidati e abbiamo concluso tutte le procedure di gara con la stazione unica appaltante, erano andati in gara sia i lavori sia i progetti definitivi e quindi erano a carico dei soggetti vincitori delle gare i progetti esecutivi, sono stati acquisiti e quindi all'inizio del nuovo anno potranno partire tutti e cinque i cantieri.

Quindi tutti i cantieri che riguardano la località di Caira e quindi via Lago e altre vie tutte , tutti e tre i cantieri che riguarderanno la zona di Sant'Angelo, il cantiere di via Monte Maggio , via Pinchera e finalmente si porrà fine al problema della frana di San Michele .

Inerente alla rigenerazione urbana anche se non a questa delibera ma l'argomento rigenerazione urbana sono contento di poter anticipare, noi facemmo una variazione di piano triennale dei lavori pubblici nei quali abbiamo chiesto 5 milioni di finanziamento. Siamo in attesa ma comunque le possibilità sono molto alte, siamo in attesa giorni di avere un riscontro positivo sul recepimento di questi ulteriori fondi, non abbiamo l'ufficialità però i segnali sono abbastanza positivi.

PRESIDENTE

Passiamo alle votazioni, voteremo singolarmente le delibere per appello nominale.

Mettiamo in votazione il punto 1 all'ordine del giorno:

LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18.07.2017. DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA ED IL RECUPERO EDILIZIO. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO, EX ART. 3 DELLA L.R. 7/2017. APPROVAZIONE DEFINITIVA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 78 DEL 07.06.2021, AI SENSI DELL'ART. 1, DELLA L.R. 36/1987.

Il Segretario Generale procede all'appello.

PRESIDENTE

20 favorevoli, 1 contrario (Leone), 3 astenuti.

Alzata di mano per l'immediata eseguibilità.

Unanimità.

Delibera di Consiglio Comunale n. 174 del 28.12.2021

Il Segretario Generale
Dott. Pasquale Loffredo



Il Presidente del Consiglio Comunale
Dott.ssa Barbara Di Rollo

Barbara Di Rollo

Il sottoscritto responsabile della pubblicazione / incaricato della pubblicazione certifica:

- Che copia della presente il giorno **27 GEN, 2022** è stata affissa all'Albo Pretorio on – line visibile sul sito istituzionale del Comune ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi (art.124 TU n°267/2000).

Cassino

27 GEN, 2022



Il Segretario Generale
Dott. Pasquale Loffredo

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

Cassino

Il Responsabile della Pubblicazione

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che la presente deliberazione:

è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di dieci giorni dall'inizio della pubblicazione, ai sensi dell'art.142 comma 3 del D. Lgs n.267/2000.

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

Cassino

27 GEN, 2022



Il Segretario Generale
Dott. Pasquale Loffredo