



CITTA' DI ALBANO LAZIALE
Città Metropolitana di Roma Capitale

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 51 DEL 27-12-2018

OGGETTO: Legge regionale n. 7 del 18.07.2017 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio": Approvazione finale, ai sensi dell'art. 1 comma 3 della legge regionale n. 36/1987, delle disposizioni attuative di competenza comunale di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018.

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventisette del mese di dicembre presso la sala consiliare di Palazzo Savelli, a seguito dell'avviso scritto contenente gli argomenti da trattare, consegnato a tutti i componenti, si è adunato il Consiglio Comunale, in seduta straordinaria di prima convocazione.

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Daniela Urtesi.

Alle ore 17,42 il Presidente del Consiglio Vincenzo Rovere assume la presidenza e dispone che si proceda all'appello nominale dei componenti per verificare il numero degli intervenuti.

All'appello risultano **presenti n. 20** ed **assenti n. 5** dei componenti assegnati ed in carica, e cioè:

Marini	Nicola	Sindaco	P
Rovere	Vincenzo	Presidente	P
Sepio	Gabriele	Consigliere	P
Borelli	Massimiliano	Consigliere	P
Di Baldo	Anna	Consigliere	A
Garbini	Annarita	Consigliere	P
Santoro	Vincenzo	Consigliere	P
Mengarelli	Chiara	Consigliere	P
Andreassi	Luca	Consigliere	P
Cammarano	Enrica	Consigliere	P
Fazio	Simone Bruno	Consigliere	P
Gambucci	Umberto	Consigliere	P
Grecco	Patrizia	Consigliere	P
Guarino	Vincenzo	Consigliere	P
Santilli	Matteo	Consigliere	P
Tedone	Salvatore	Consigliere	P
Orciuoli	Matteo Mauro	Consigliere	A
Ferrarini	Massimo	Consigliere	A
Guglielmino	Giuseppa	Consigliere	A
Segrella	Edmondo	Consigliere	P
Anderlucci	Marco	Consigliere	P
Giorgi	Romeo	Consigliere	P
Sergi	Gabriella	Consigliere	P
Nobilio	Federica	Consigliere	P
Silvestroni	Marco	Consigliere	A

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

Sono nominati scrutatori di seduta i consiglieri:: Santoro, Tedone, Giorgi.

In prosecuzione di seduta: **presenti n. 20, assenti n. 5** (Di Baldo, Orciuoli, Ferrarini, Guglielmino, Silvestroni).

Partecipano senza diritto di voto, ai sensi dell'art. 14 del Regolamento del Consiglio Comunale, gli Assessori: Maurizio Sementilli, Stefano Iadecola, Alessio Colini, Stefania Cavalieri, Aldo Oroccini.

Il Presidente, come da interventi in atti, cede la parola all'assessore Iadecola per l'illustrazione del punto all'ordine del giorno; seguono i seguenti interventi: della Consigliera Sergi, la quale anticipa il voto di astensione alla proposta di deliberazione all'ordine del giorno, dell'Assessore Iadecola, della Consigliera Nobilio, la quale comunica il voto di astensione alla proposta di deliberazione all'ordine del giorno da parte del gruppo consiliare Fratelli d'Italia, del Sindaco, del Consigliere Borelli che comunica il voto favorevole alla proposta di deliberazione all'ordine del giorno da parte del gruppo consiliare Partito Democratico.

Non essendoci ulteriori interventi, il Presidente del Consiglio mette in votazione il punto all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018 con la quale sono state dettate le disposizioni di competenza comunale finalizzate a consentire la materiale attuazione delle previsioni della legge regionale n. 7 del 18.07.2017 recante "*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*" e, in particolare:

a) sono stati individuati gli ambiti del territorio comunale in cui trovano applicazione le disposizioni dell'art. 3 della l.r. n. 7/2017, recante disposizioni in merito agli "*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*";

b) sono state dettate le disposizioni attuative necessarie per l'applicazione dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017, recante "*Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*";

c) sono state dettate le disposizioni attuative necessarie per l'applicazione dell'art. 5 della l.r. n. 7/2017, recante "*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*";

d) sono state date disposizioni generali per l'applicazione dell'istituto del "permesso di costruire convenzionato", di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter delle l.r. n. 36/87, anche ai fini della corretta applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017 che più volte richiama tale istituto al fine della realizzazione degli interventi in essa previsti;

Vista la relazione redatta dal Settore IV – Servizio I, assunta al protocollo del Comune in data 30/11/2018 al n. 0067624, che viene allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;

Considerato che con la suddetta delibera n. 20/2018, operando in conformità alle disposizioni della suddetta legge regionale, il Comune ha dettato disposizioni limitatamente ai soli "*interventi edilizi*" anche mediante integrazioni delle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico generale consistenti nell'introduzione di alcuni articoli finalizzati a rendere operative e materialmente applicabili le disposizioni della l.r. n. 7/2017;

Dato atto che con la suddetta delibera n. 20/2018 sono state definite le forme di pubblicità e le modalità di partecipazione dei soggetti interessati, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1 - commi 2 e 3 - della l.r. n. 36/87 e dell'art. 3 - comma 5 - della l.r. n. 7/2017 ed in ossequio alle disposizioni degli articoli 24 e 25 della legge n. 47/1985, documentate come di seguito indicato:

a) la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D. Lgs. n. 267/2000, è stata pubblicata nell'Albo Pretorio on line del Comune dal 09 luglio 2018 al 07 agosto 2018; contestualmente alla pubblicazione è stata depositata presso la Segreteria Generale;

b) dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso inserito sul sito internet del Comune www.comune.albanolaziale.rm.it ed anche mediante affissione di manifesti sull'intero territorio comunale, informando chiunque ne avesse interesse della possibilità di presentare le proprie opposizioni ed osservazioni fino a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito di cui alla precedente lettera a);

c) entro i termini previsti sono pervenute le seguenti osservazioni:

c.1) Osservazione inoltrata dai Sigg. SPARACIARI Gino, CRESTINI Alessandra e MASIA Emma, assunta al protocollo del Comune in data 17 agosto 2018 al n. 0048223;

c.2) Osservazione inoltrata dall'Arch. BENEDETTI Gianluca, assunta al protocollo del Comune in data 20 agosto 2018 al n. 0048346;

c.3) Osservazione inoltrata dalla Soc. EDILAVINIA S.r.l., assunta al protocollo del Comune in data 10 settembre 2018 al n. 0051702;

d) successivamente al termine concesso e fino alla data del 20 settembre 2019 non risultano essere pervenute ulteriori osservazioni e di ciò è stato dato atto con Determina Dirigenziale n. 1539 del 25 settembre 2018 (numero settoriale 197 del 21 settembre 2018);

e) la su indicata deliberazione consiliare, unitamente agli atti a corredo, è stata inviata alla Regione Lazio con nota prot. 55469 del 28.09.2018, ricevuta dalla stessa Regione in data 11.10.2018 prot. n. 627790;

f) la Regione Lazio – Direzione per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana – ha fatto pervenire le proprie osservazioni con nota prot. 0733321 del 20.11.2018, assunta al protocollo del Comune in data 21.11.2018 al n. 65692;

Dato atto che le “varianti” normative di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018, per espressa previsione della stessa l.r. n. 7/2017, sono approvate direttamente dal Comune, ai sensi dell'art. 1 – comma 3 – della l.r. n. 36/1987, in capo al quale rimane il solo obbligo inderogabile;

a) di porre in essere le necessarie forme di pubblicità e di partecipazione dei soggetti pubblici e privati, come in precedenza documentate;

b) di portarne a conoscenza la Regione;

c) di decidere sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute;

d) di dare puntuale riscontro (pur senza l'obbligo di recepirle) alle eventuali osservazioni regionali oppure di adeguarsi ad esse;

Ritenuto di procedere mediante l'assunzione del provvedimento finale di approvazione in conformità alle disposizioni del citato art. 1, comma 3, della l.r. n. 36/1987;

Ritenuto di condividere e fare propri i contenuti della relazione redatta dal Settore IV – Servizio I, assunta al protocollo del Comune in data 30/11/2018 al n. 0067624.

Visti e richiamati i contenuti :

a) del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 2527 dell'11.07.1975 e della relativa zonizzazione e successive varianti;

b) del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) Ambito n. 9, approvato con legge regionale n. 24/98 e s.m.i.;

c) del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.), adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della citata legge regionale sul paesaggio n. 24/98;

d) del Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1 del 18 gennaio 2010;

e) della l.r. n. 2 del 13 gennaio 1984, istitutiva del Parco Regionale dei Castelli Romani, e del relativo Piano di Assetto adottato con delibera del Consiglio Direttivo n. 23 del 21 maggio 2009, non ancora approvato;

Visti:

- lo Statuto comunale;

- il D. Lgs. n. 267/2000;
- la legge n. 241/90;
- la legge n. 1150/42;
- la legge regionale n. 7/2017 e la relativa Circolare di cui alla D.G.R. n. 867/2017;
- la legge regionale n. 36/87;
- la legge regionale n. 29/97;
- la legge regionale n. 38/99;
- il D.IM. n. 1444/68;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, espressi dai competenti dirigenti ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000;

Con votazione resa per alzata di mano e che ha dato il seguente esito:

presenti: n. 20

votanti: n. 17

astenuti: n. 3 (Giorgi, Nobilio, Segrella)

favorevoli: n. 17

contrari: nessuno

DELIBERA

Poste le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

1. **Di approvare** e fare propri i contenuti della relazione redatta dal Settore IV – Servizio I, assunta al protocollo del Comune in data 30/11/2018 al n 0067624, che viene allegata al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
2. **Di dare atto** che in relazione alle disposizioni ed ai contenuti di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1 - commi 2 e 3 - della l.r. n. 36/87 e dell'art. 3 - comma 5 - della l.r. n. 7/2017 ed in ossequio alle disposizioni degli articoli 24 e 25 della legge n. 47/1985, le modalità di partecipazione dei soggetti pubblici e privati possono essere documentate come di seguito indicato:
 - 2.1) la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018, dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D. Lgs. n. 267/2000, è stata pubblicata nell'Albo Pretorio on line del Comune dal 09 luglio 2018 al 07 agosto 2018; contestualmente alla pubblicazione è stata depositata presso la Segreteria Generale;
 - 2.2) dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso inserito sul sito internet del Comune www.comune.albanolaziale.rm.it ed anche mediante affissione di manifesti sull'intero territorio comunale, informando chiunque ne avesse interesse della possibilità di presentare le proprie opposizioni ed osservazioni fino a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito di cui alla precedente lettera a);
 - 2.3) entro i termini previsti sono pervenute le seguenti osservazioni:
 - 2.3.1) Osservazione inoltrata dai Sigg. SPARACIARI Gino, CRESTINI Alessandra e MASIA Emma, assunta al protocollo del Comune in data 17 agosto 2018 al n. 0048223;
 - 2.3.2) Osservazione inoltrata dall'Arch. BENEDETTI Gianluca, assunta al protocollo del Comune in data 20 agosto 2018 al n. 0048346;

- 2.3.3) Osservazione inoltrata dalla Soc. EDILAVINIA S.r.l., assunta al protocollo del Comune in data 10 settembre 2018 al n. 0051702;
- 2.4) successivamente al termine concesso e fino alla data del 20 settembre 2019 non risultano essere pervenute ulteriori osservazioni e di ciò è stato dato atto con Determina Dirigenziale n. 1539 del 25 settembre 2018 (numero settoriale 197 del 21 settembre 2018);
- 2.5) la su indicata deliberazione consiliare, unitamente agli atti a corredo, è stata inviata alla Regione Lazio con nota prot. 55469 del 28.09.2018, ricevuta dalla stessa Regione in data 11.10.2018 prot. n. 627790;
- 2.6) la Regione Lazio – Direzione per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana – ha fatto pervenire le proprie osservazioni con nota prot. 0733321 del 20.11.2018, assunta al protocollo del Comune in data 21.11.2018 al n. 65692;
- 3) **Di decidere** sulle osservazioni pervenute in conformità ai contenuti della allegata relazione redatta dal Settore IV – Servizio I, assunta al protocollo del Comune in data 30/11/2018 al n. 0067624, a cui si rimanda e che qui si intendono integralmente richiamati e trascritti;
- 4) **Di pronunciarsi** sulle osservazioni di cui alla nota regionale prot. 0733321 del 20.11.2018, assunta al protocollo del Comune in data 21.11.2018 al n. 65692, in conformità ai contenuti della allegata relazione redatta dal Settore IV – Servizio I, assunta al protocollo del Comune in data 30/11/2018 al n. 0067624, a cui si rimanda e che qui si intendono integralmente richiamati e trascritti;
- 5) **Di aderire** alla richiesta della Regione Lazio incaricando il Settore IV – Servizio I di redigere una apposita cartografia nella quale, con riferimento alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 7/2017, siano evidenziate le parti del territorio comunale all'interno delle quali si applicano (*porzioni di territorio urbanizzate*) o meno le disposizioni della stessa legge sulla rigenerazione urbana e nella quale siano altresì rappresentati gli “*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*” di cui all'art. 3 della l.r. n. 7/2017;
- 6) **Di dare atto** che la cartografia di cui al precedente punto 5) ha valore puramente ricognitivo, contenendo un compendio di informazioni che, comunque, già ora possono essere acquisite mediante consultazione di cartografie ufficiali di facile reperibilità; per contro tale cartografia non ha nessuna valenza dal punto di vista urbanistico rappresentando un mero strumento operativo che non ha alcuna influenza immediata sull'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017 e, quindi, non risulta necessaria per l'assunzione del presente provvedimento finale di approvazione;
- 7) **Di incaricare** il Dirigente del Settore IV a riconoscere la validità della cartografia di cui al precedente punto 5) in esecuzione del presente atto e con atto dirigenziale adottato ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs n. 267/2000;
- 8) **Di precisare**, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 8 - comma 1 - della l.r. n. 7/2017, che questo Comune, sulla scorta dei dati ISTAT ed alla data di approvazione della medesima legge regionale, aveva una popolazione superiore a 40.000 abitanti;
- 9) **Di ritenere**, in conformità ai contenuti della allegata relazione prot n. 0067624 del 30/11/2018, che debba essere la Regione Lazio ad indicare il dato temporale e la fonte ufficiale in base ai quali determinare, ed eventualmente aggiornare periodicamente, il dato relativo alla popolazione residente al fine di evitare che le disposizioni dell'art. 8, comma 1, della l.r. n. 7/2017 possano essere applicate diversamente da Comune a Comune (in ragione della fonte di riferimento) o anche nello stesso Comune (in ragione del tempo) con conseguente incertezza normativa, disparità di trattamento ed evidente contrasto con le norme costituzionali;

- 10) **Di approvare definitivamente**, ai sensi dell'art. 1 – comma 3 – della l.r. n. 36/87 e sulla scorta delle decisioni di cui al precedente punto 3) e del pronunciamento di cui al precedente punto 4) del presente atto, le disposizioni attuative della l.r. n. 7/2017 di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 20/2017 in conformità ai contenuti dei successivi punti 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19) e 20);

Art. 3 della l.r. n. 7/2017 – Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio

- 11) **Di individuare** ai sensi dell'art. 3 - comma 1 - della l.r. n. 7/2017 (*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*) e visto l'art. 2 del D.I.M. n. 1444/1968, nell'ambito della zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico generale, i seguenti **ambiti territoriali urbani** nei quali - in ragione delle finalità di cui all'art. 1 della l.r. n. 7/2017 e con i limiti, le condizioni e le modalità operative di cui alla medesima legge regionale ed alla Circolare approvata con D.G.R. n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche e con le esclusioni previste dal successivo punto 4) del presente atto – è consentita la realizzazione degli interventi di cui al punto successivo:
- 1.1) Zona B – Zone edificate totalmente o parzialmente;
 - 1.2) Zona C – Espansione, ivi compresa l'area corrispondente alla “ex lottizzazione Venosa”;
 - 1.3) Zona D – Industriale;
 - 1.4) Zona E – Agricola, limitatamente alle aree individuate dal PTPR come “Paesaggio degli insediamenti urbani” e “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”;
 - 1.4) Zona F – Attrezzature ed impianti di interesse generale e/o per Servizi privati, limitatamente alle parti di territorio in cui risulta decaduto, ai sensi dell'art. 9 – comma 2 – del D.P.R. n. 327/2001, l'eventuale vincolo preordinato all'esproprio;
- 12) **Di dare atto** che in tali ambiti territoriali sono consentiti, qualora si tratti di porzioni di territorio urbanizzate ai sensi dell'art. 1 – comma 7 – della l.r. n. 7/2017 e con le esclusioni di cui al successivo punto 14) del presente atto, previa acquisizione - in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 - di idoneo e valido titolo abilitativo edilizio o del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 *bis* del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 *ter* della l.r. n. 36/87 gli interventi previsti dall'art. 3 – comma 1 – della l.r. n. 7/2017 e, più precisamente:
- 12.1) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 - lettera d), del D.P.R. n. 380/2001;
 - 12.2) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 – lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento, in tale caso, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura massima del 30% (trenta per cento) rispetto alla consistenza in essere;
 - 12.3) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1 – lettera f), del D.P.R. n. 380/2001;
 - 12.4) la delocalizzazione della ricostruzione e/o l'edificazione della sola premialità prevista dalla l.r. n. 7/2017 in aree trasformabili ubicate all'interno del medesimo ambito territoriale di intervento;
- 13) **Di precisare** che la realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica (ossia *quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale*) nonché degli interventi che ricadono nella fattispecie di cui all'art. 3, comma 3, della l.r. n. 7/2017 (*delocalizzazione della ricostruzione e/o edificazione in altro sito della sola premialità*) è subordinata alla preventiva acquisizione del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 *bis* del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 *ter* della l.r. n. 36/87;
- 14) **Di precisare** che, devono intendersi stralciati dagli ambiti di cui al precedente comma 1 e – pertanto – esclusi dall'applicazione delle disposizioni dell'art. 3 della l.r. n. 7/2017 gli immobili che, pur ricadendo all'interno dei suddetti ambiti, risultano:

a) soggetti a tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione;

b) edificati in zona agricola mediante Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) di cui all'art. 57 della l.r. n. 38/99 e per i quali non risulti ancora scaduto il termine previsto dall'atto d'obbligo e/o dalla convenzione di cui al comma 8 del medesimo art. 57;

c) edificati in forza di piani e programmi, di iniziativa pubblica o privata, nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di piano attuativo dello strumento urbanistico generale e/o di strumento di pianificazione, comunque denominati, che risultano approvati, in deroga e/o in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, mediante strumenti e/o procedure speciali quali: Patti Territoriali, PRUSST, Piani Integrati di Intervento di cui alla l.r. n. 22/97, Accordi di Programma e simili: ciò in considerazione delle caratteristiche urbanistiche di tali immobili ed aree, già attuati diversamente e/o in deroga dalle originarie previsioni insediative dello strumento urbanistico generale ed in conformità alle disposizioni dell'art.8, comma 5, della l.r. n. 7/2017. L'esclusione opera limitatamente alla durata delle obbligazioni e delle prescrizioni che sono poste in capo al soggetto attuatore e suoi aventi causa come prevista nel provvedimento amministrativo con il quale è stata approvata, in deroga e/o in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, la relativa variante urbanistica.

15) **Di precisare** che con gli interventi di cui al precedente punto 12) è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti tra quelle previste dal P.R.G. vigente e relative all'ambito territoriale di intervento ovvero il mutamento della destinazione d'uso in essere tra quelle considerate compatibili o complementari all'interno delle seguenti categorie funzionali:

- 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;

16) **Di precisare** che, in ogni caso, negli ambiti di cui al punto 11) è vietato, con le procedure previste dalla l.r. n. 7/2017, il mutamento delle destinazioni d'uso in essere finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;

17) **Di dare atto** che con eventuali ulteriori deliberazioni comunali, da approvare con le procedure di cui al presente atto, sarà possibile individuare – anche su proposta di privati – ulteriori ambiti territoriali in cui consentire l'applicazione delle disposizioni dell'art. 3 della l.r. n. 7/2017;

Art. 4 della l.r. n. 7/2017 – Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici

18) **Di inserire**, ai fini dell'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017, dopo l'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente ed ai sensi dell'art. 4 - comma 1 - della suddetta legge regionale (*Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*), i seguenti art. 10 bis e art. 10 ter:

Art. 10 bis

Destinazioni d'uso degli edifici

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:

1.1 - destinazione d'uso Residenziale (RE):

abitazioni di qualsiasi genere e natura destinate alla residenza, quali ad esempio:

- a) abitazioni mono e plurifamiliari;*
- b) abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni;*
- c) abitazioni utilizzate in modo promiscuo (abitazione-studio professionale, abitazione- affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;*
- d) bed and breakfast;*
- e) casa-vacanze;*

1.2 - destinazione d'uso Turistico – Ricettiva (TR):

- a) alberghi;
- b) residenze turistico-alberghiere;
- c) campeggi ed aree di sosta;
- d) altre attività a carattere essenzialmente ricettivo, come ostelli;
- e) altre attività extra-alberghiere;

1.3 - destinazione d'uso Produttiva di tipo A (PA):

ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda – che sia compatibile con la residenza, quali ad esempio;

- a) laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;
- b) terziario avanzato: comprendente le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;
- c) attività produttive, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco, con le seguenti caratteristiche: con modeste emissioni in atmosfera; con emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona; che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali e speciali pericolosi, con necessità di deposito preliminare e messa in riserva; che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante;
- d) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA), escluso deposito di rifiuti;
- e) abitazione del custode, del proprietario o foresteria per un massimo di m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva;

1.4 - destinazione d'uso Produttiva di tipo B (PB):

ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda - che non sia compatibile con la residenza, quali ad esempio;

- a) attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;
- b) attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;
- c) corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;
- d) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA) e (PB);
- e) laboratori di ricerca;
- f) terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;
- g) attività laboratoriali;
- h) abitazione del custode e del proprietario o foresteria per un massimo di m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.

1.5 - destinazione d'uso Commerciale (C):

- a) strutture di vendita al dettaglio;
- b) sale giochi;
- c) strutture di vendita all'ingrosso, con eventuale congiunta attività di commercio al dettaglio con superficie di vendita nei limiti delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia;
- d) pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (quali, ad esempio, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, pub ed esercizi simili) con esclusione di quelli di cui all'art. 5, comma 1 - lettera c), della L. 25/08/1991 n. 287;
- e) attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui alla lettera b);

f) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (C);

1.6 - destinazione d'uso Direzionale (D):

- a) locali per il pubblico spettacolo;
- b) studi professionali;
- c) uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
- d) sedi di associazioni varie;
- e) scuole private;
- f) sedi per attività culturali private;
- g) centri culturali polifunzionali;
- h) attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui alla lettera a);
- i) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (D);

1.7 - destinazione d'uso Rurale (RU):

- a) produzione agraria;
- b) allevamento di bestiame e custodia di animali;
- c) forestazione;
- d) attività e servizi connessi e compatibili con l'agricoltura;
- e) altre destinazioni d'uso integrate e complementari all'agricoltura come definite dall'art. 54, comma 2, della l.r. n. 38/99;
- f) campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli;
- g) residenza dell'imprenditore agricolo; abitazioni rurali, annessi agricoli e serre;
- h) costruzioni per allevamenti zootecnici, agriturismi, agri-campeggi;
- i) strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola;
- j) attività agrituristiche;
- k) strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e il giardinaggio legate alla presenza di una attività agricola;

1.8 - destinazione d'uso Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR):

- a) istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;
- b) interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature religiose, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie;
- c) verde e attrezzature sportive;
- d) parcheggi;

1.9 - destinazione d'uso Attrezzature di livello comunale per gli insediamenti produttivi o direzionali e commerciali (SP):

- a) verde ed attrezzature sportive;
- b) parcheggi;
- c) servizi sociali ed attrezzature per il tempo libero, attrezzature associative e ricreative;
- d) servizi amministrativi consortili ed attrezzature culturali e per convegni;
- e) mense consortili e attrezzature varie.

1.10 - destinazione d'uso Servizi ed attrezzature di interesse generale (SG):

- a) parco universitario;
- b) parco sportivo;
- c) parco;
- d) attrezzature per l'istruzione superiore;
- e) attrezzature collettive.

1.11 - destinazione d'uso Infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (IP):

- a) viabilità;
- b) rete delle fognature;

- c) rete dell'acquedotto;
- d) cimitero;
- e) pozzi per l'approvvigionamento idrico;
- f) linee ferroviarie e relative attrezzature tecnologiche;
- g) altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico.

1.12 – destinazione d'uso Attrezzature di servizio al trasporto (AT):

- a) impianti di distribuzione carburanti: chiosco;
- b) impianti di distribuzione carburanti: stazione di rifornimento;
- c) impianti di distribuzione carburanti: stazione di servizio;
- d) complessi di servizio al trasporto.

Art. 10 ter

Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017

1. *Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 4 – comma 1 – della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.*

2. *Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.*

3. *Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della legge regionale n. 7/2017 si fa riferimento alle definizioni del “Quadro delle definizioni uniformi” di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.*

4. *Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.*

5. *All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 20 delle presenti N.T.A. (Zona A – Centro Storico), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:*

- *residenziale (RE);*
- *turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;*
- *produttiva di tipo A (PA);*
- *commerciale (C), limitatamente alle classi di destinazione d'uso di cui all'art. 10bis, punto 1.5 – lettere a), b), d) ed f) e con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;*
- *direzionale (D);*
- *servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR) .*

6. *Gli interventi di cui al comma precedente che interessano edifici e/o locali destinati ad attività culturali e ricreative (cinema, teatri, centri culturali polifunzionali), ancorché chiuse o dismesse, sono consentiti solo qualora destinati alla riattivazione o alla rifunzionalizzazione di tali attività.*

7. *Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria di un edificio (o di una porzione di edificio) è quella risultante nel titolo abilitativo in forza del quale l'edificio (o la porzione di edificio) è stato realizzato e/o modificato e/o legittimato. In alternativa, nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio e/o di assenza del titolo*

edilizio in ragione dell'epoca di costruzione o di modifica dell'immobile, per immobili edificati e/o modificati dal 31.10.1942 al 31.08.1967, la destinazione d'uso originaria può essere desunta dai dati catastali anteriori alla data del 01.09.1967 o da documentazione ufficiale rilasciata dal Comune, di data certa, che attesti in modo inequivocabile la destinazione d'uso in data anteriore al 01.09.1967, con esclusione delle auto certificazioni o delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà.

8. All'interno della zona individuata come insediamento urbano storico dal PTPR, per il recupero edilizio, per la riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio esistente pubblico e privato, per l'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 possono essere applicate, anche su proposta di privati, simultaneamente alle disposizioni dell'art. 17, commi 33 e 34, della l.r. n. 9/2017. In questo caso gli interventi di ristrutturazione che prevedano la demolizione e ricostruzione degli edifici sono subordinati alla acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87.

9. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 21 delle presenti N.T.A. (Zona B – Zone Edificate totalmente o parzialmente), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- *residenziale (RE);*
- *turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;*
- *produttiva di tipo A (PA);*
- *commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;*
- *direzionale (D);*
- *servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR) .*

10. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 22 delle presenti N.T.A. (Zona C – Espansione) soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- *residenziale (RE);*
- *turistico-ricettiva (TR);*
- *produttiva di tipo A (PA);*
- *commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;*
- *direzionale (D);*
- *servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR) .*

11. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 24 (Zona D – Industriale), anche soggette a piano attuativo ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- *turistico-ricettiva (TR);*
- *produttiva di tipo A (PA);*
- *produttiva di tipo B (PB)*

- commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale (D).

12. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 25 (Zona E – Agricola) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi destinazione d'uso non rurale ed una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso attuale nelle seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- residenziale (RE) – non rurale;
- turistico-ricettiva (TR)
- rurale (RU).

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso rurale per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso previste al precedente art. 10bis – punto 1.7 – in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99. Nella destinazione d'uso rurale si intende compresa anche la residenza realizzata a servizio dell'imprenditore agricolo.

13. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 26 (Zona F – Attrezzature ed Impianti di interesse generale e/o per servizi privati) per le quali, ai sensi dell'art. 9 – comma 2 – del D.P.R. n. 327/2001 risulta decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- residenziale (RE);
- turistico-ricettiva (TR);
- produttiva di tipo A (PA);
- produttiva di tipo B (PB), con esclusione degli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Abitato come delimitato ai sensi del D. Lgs. n. 285/1992 e successivi aggiornamenti;
- commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale (D);
- servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR) .

Art. 5 della l.r. n. 7/2017 – Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici

19) **Di inserire**, dopo l'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. ed ai sensi dell'art. 5 - comma 1 - della l.r. n. 7/2017 (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) il seguente art. 3 bis:

Art. 3 bis

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

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 5 della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.

2. Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della legge regionale n. 7/2017 si fa riferimento alle definizioni del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.

4. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.

5. In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle zone individuate dal PTPR come "Insediamenti urbani storici", è consentito un ampliamento una-tantum, in misura non superiore al 20% (venti per cento) e con un incremento massimo di mq 70 (metri quadrati settanta), della volumetria o della superficie utile esistente di edifici - legittimi o legittimati - a destinazione residenziale a condizione che tale intervento sia accompagnato da interventi finalizzati:

5.1 - ad aumentare la sicurezza statica ed a ridurre la vulnerabilità sismica dell'edificio interessato;

5.2 - ad assicurare più elevati livelli di efficienza energetica mediante il ricorso, nel rispetto della normativa vigente, all'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

Nel caso in cui l'edificio su cui si interviene già rispetti quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. n. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti a condizione che si consegua il solo efficientamento energetico dell'edificio.

6. Gli interventi di cui al precedente punto 5.1 possono consistere in interventi di adeguamento sismico, miglioramento sismico, riparazione o intervento locale e dovranno essere realizzati, nel rispetto delle disposizioni delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni di cui alla Parte II del D.P.R. n. 380/2001, previa acquisizione – ove prevista – dell'autorizzazione di cui agli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/2001. I benefici in termini di aumento della sicurezza statica e sismica dell'edificio dovranno essere attestati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze professionali.

7. Gli interventi di cui al precedente punto 5.2 devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della l.r. n. 6/2008 e delle altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio dovranno essere attestati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze.

8. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.

9. Nella zona omogenea E (Zona Agricola) gli interventi di cui all'art. 5 della l.r. n. 7/2017 sono sempre consentiti su edifici residenziali, legittimi o legittimati, indipendentemente dalla classificazione del paesaggio in cui ricade l'edificio e come individuata dalle "Tavole A" del PTPR.

10. La premialità consentita dall'art. 5 della l.r. n. 7/2017, che non potrà superare i 70 (settanta) metri quadrati per ogni singolo edificio, deve essere calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità immobiliare compresa nell'edificio stesso.

11. È consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) metri

quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.

12. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, coerentemente con quanto stabilito dalla Circolare Min. Lav. Pubbl. 23 luglio 1960, n. 182, per edificio deve intendersi qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Disposizioni generali per l'applicazione dell'art 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 1 ter della L.R. n. 36/87

20) **Di inserire**, dopo l'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G., anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017 in funzione dei contenuti del presente atto assunti ai sensi degli artt. 3 - 4 e 5 della medesima legge regionale, il seguente art. 7 bis:

Art. 7 bis

Permesso di costruire convenzionato

1. L'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87 trova applicazione nei casi in cui esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata. Esso rappresenta una semplificazione nel sistema dei titoli edilizi, atteso che tale istituto si presta ad essere utilizzato in alternativa agli strumenti urbanistici attuativi, caratterizzati da procedure lunghe e onerose, a tutto vantaggio sia del privato che della Pubblica Amministrazione. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è consentito, in ogni caso, per la realizzazione di interventi che risultino conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

2. La disciplina del permesso di costruire convenzionato, anche al fine di dare piena attuazione al divieto di aggravamento del procedimento amministrativo di cui all'art. 1 - comma 2 - della legge n. 241/90, trova applicazione, mediante un equilibrato contemperamento dell'interesse pubblico al rispetto della normativa urbanistica con l'interesse privato alla rapidità ed efficienza della P.A., nei casi in cui le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata e qualora, nel rispetto del principio di proporzionalità, possa consentire all'Amministrazione di semplificare ed accelerare la realizzazione e/o il completamento delle opere di urbanizzazione – nel rispetto, tuttavia, delle disposizioni del D. Lgs. n. 50/2016 e delle ulteriori disposizioni legislative applicabili al caso di specie – nonché di ottenere vantaggi per i quali in passato era necessario un vincolo espropriativo, con i relativi oneri economici, quali – ad esempio – l'acquisizione gratuita di aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla dotazione di standard urbanistici.

3. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è consentito, anche su proposta di soggetti privati interessati:

a) ai fini dell'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017 in funzione dei contenuti e delle previsioni delle deliberazioni comunali assunte ai sensi degli artt. 3, 4 e 5 della suddetta legge regionale;

b) per l'attuazione delle previsioni insediative, per le quali il P.R.G. prevede la preventiva approvazione di un piano attuativo, relative a zone residenziali, urbane ed extraurbane, a condizione che tali previsioni insediative: vengano attuate in conformità alle previsioni del P.R.G.; prevedano interventi edilizi di modesta entità, senza incidenza o rilevanza sotto il profilo urbanistico e della capacità insediativa; siano relative ad interventi inseriti in un ambito sufficientemente urbanizzato o di modesta necessità urbanizzativa che non prevedano modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento, intendendosi come tali quelle essenzialmente finalizzate a modificare l'impianto delle urbanizzazioni esistenti mediante il

sostanziale ridisegno della viabilità e l'individuazione di nuove aree rilevanti per l'esecuzione del verde pubblico o di servizi costruiti;

c) in relazione ad interventi edilizi aventi una contenuta incidenza sul carico urbanistico, da effettuarsi su realtà edilizie preesistenti, poste all'interno di piani attuativi – comunque denominati – ancorché decaduti, qualora sia necessario completare l'attuazione delle previsioni dei suddetti piani attuativi al fine di assicurare l'interesse pubblico primario legato al corretto uso ed utilizzazione del territorio ed al verificarsi delle seguenti condizioni, anche non contestuali; sia necessario procedere al completamento delle opere di urbanizzazione; sia necessario procedere alla cessione gratuita e/o alla formalizzazione della cessione gratuita di aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento degli standard urbanistici; non si determinino modifiche sostanziali dell'ambito urbano connesse al ridisegno della viabilità e ad interventi massivi di ristrutturazione urbanistica.

4. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione che specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. L'attività di convenzionamento è direttamente ricondotta al soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione: pertanto la possibilità di accordo, che è specificata in termini di assunzione, da parte del privato, di obblighi funzionali alla realizzazione di un interesse pubblico, è limitata a tale specifico ambito ed è escluso che l'accordo tra le parti possa avere ad oggetto una libera negoziazione dei parametri urbanistici e delle destinazioni di zona previsti dallo strumento urbanistico generale.

5. L'approvazione della convenzione di cui al comma precedente nonché l'accertamento delle condizioni per l'applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 è di competenza della Giunta Comunale. Rientra nella competenza della Giunta Comunale, altresì, l'eventuale approvazione di linee guida finalizzate per l'applicazione delle disposizioni del citato art. 28 bis.

6. Sono, in particolare, soggetti alla stipula della convenzione di cui al precedente comma 4:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal D. Lgs. n. 50/2016;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

7. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

8. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

9. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dalla Parte I - Titolo II - Capo II del D.P.R. n. 380/2001 ed alla convenzione si applica, altresì, la disciplina prevista dall'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

10. Per il rilascio del permesso di costruire convenzionato l'istituto acceleratorio del silenzio-assenso, previsto dall'art. 20 – comma 8 – del D.P.R. n. 380/2001, trova applicazione solo con riguardo al momento provvedimentale del rilascio del titolo abilitativo edilizio e non anche a quello convenzionale e, pertanto, trova applicazione solo a seguito della formale sottoscrizione della convenzione.

11. L'istituto del permesso di costruire convenzionato può essere utilizzato in relazione alle ipotesi di permesso in deroga di cui all'art. 14 – comma 1 bis – del D.P.R. n. 380/2001.

Disposizioni finali

- 21) **Di incaricare** il Settore IV – Servizio I a coordinare il contenuto delle vigenti N.T.A. del P.R.G. mediante inserimento degli articoli previsti nel presente atto riconoscendo validità a tale testo coordinato con atto di competenza dirigenziale, di natura puramente ricognitiva, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000;
- 22) **Di incaricare** il Dirigente del Settore IV affinché, anche in relazione alla prossima informatizzazione della gestione delle pratiche di competenza dello Sportello Unico per l'Edilizia, venga istituito un registro informatico ai fini dell'aggiornamento quinquennale delle planimetrie del PRG previsto dall'art. 8, comma 10, della l.r. n. 7/2017;
- 23) **Di dare atto** che dell'assunzione del presente provvedimento finale dovrà essere data notizia al pubblico mediante: avviso pubblicato sul sito internet del Comune; manifesti affissi nelle sedi istituzionali del Comune e nei luoghi maggiormente frequentati; pubblicazione nel B.U.R. della Regione Lazio;
- 24) **Di incaricare** il Dirigente del Settore IV, nell'ambito della propria competenza, di adottare ogni atto connesso e conseguente necessario a dare attuazione alla presente deliberazione;

E' quindi posta in votazione, per alzata di mano, l'immediata eseguibilità della deliberazione, ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. 267/2000. La votazione registra il medesimo esito.

Letto, approvato e sottoscritto

Presidente del Consiglio
f.to Rovere Vincenzo

Segretario Generale
f.to Dott.ssa Daniela Urtesi

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suesata deliberazione viene oggi 09.01.2019 iniziata la pubblicazione all'albo pretorio on line per quindici giorni consecutivi (art.32, comma 1, della legge 18 giugno 2009 n.69)

Istruttore direttivo
f.to Marina Moroni

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'albo pretorio on line dal al :

è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini ai sensi dell'art. 134, terzo comma del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

si dà atto che contro la medesima nei termini di legge non è stato presentato alcun reclamo.

Addì

Responsabile Segreteria Generale OO.II.
f.to Dott.ssa Silvia De Angelis
