



COMUNE DI ITRI

Provincia di Latina

DELIBERAZIONE Originale DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 50 del Reg. Data 30/11/2023	OGGETTO: RECEPIMENTO DELL'ARTICOLATO NORMATIVO DISPOSTO DALLA L. R. 18 LUGLIO 2017, N. 7 RECANTE "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" - ART. 4 - INTEGRAZIONE ALLE N.T.A. DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 3, DELLA L.R. 2 LUGLIO 1987, N. 36 E S.M.I.
---	---

L'anno duemilaventitre il giorno trenta del mese di novembre alle ore 09:40 e seguenti nella solita sala delle Adunanze.

Alla prima convocazione in seduta pubblica, ordinaria che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Consiglieri		Pres.	Ass.	Consiglieri		Pres.	Ass.
Agresti	Giovanni	X		Di Mattia	Mario Simon	X	
Palazzo	Elena		X	Ciccione	Salvatore	X	
Di Biase	Andrea	X		Mancini	Alessia	X	
Cece	Giuseppe	X		Fargiorgio	Antonio	X	
Ciccarelli	Anna	X		Ialongo	Tiziana		X
Di Mascolo	Simone	X		Maggiarra	Vittoria		X
Dragonetti	Gabriella	X		De Santis	Giuseppe	X	
Ruggieri	Antonio	X		Bedendo	Francesco	X	
Mazziotti	Salvatore	X					

Presenti n. 14

Assenti n. 3

Constatato che gli intervenuti sono in numero legale, il **Presidente Avv. Ciccione Salvatore** dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della presente deliberazione:

Il Responsabile Servizio, per quanto riguarda la regolarità tecnica, ha espresso parere: favorevole

Partecipa il Vicesegretario Giorgio Colaguori.

La discussione sul presente punto è integralmente riportata nella deliberazione n. 46 del 30.11.2023 relativa alla trascrizione della seduta di Consiglio Comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Itri è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n.1695 del 16.05.1975 e successiva Variante di Salvaguardia approvata con D.G.R. n.1184 del 03.08.2001;

Considerato che il Comune di Itri è dotato di Regolamento Edilizio Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.56 del 03.11.2009;

Vista la Legge Regionale del Lazio 18 luglio 2017, n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modifiche, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Considerato che la suddetta Legge Regionale all'art. 1, c. 1 detta disposizioni finalizzate 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;
- 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 della medesima, 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;
- 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;
- 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 s.m.i.;
- 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;

- 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;
- 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.

Vista la circolare esplicativa approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 867 del 19 dicembre 2017 avente come oggetto "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7".

Vista la Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 "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".

Tenuto conto che al fine di applicare le disposizioni di cui agli articoli 4 e 5 della Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017, i Comuni possono, con una o più delibere di Consiglio Comunale, introdurre modifiche alle norme tecniche di attuazione dei piani regolatori generali e dei programmi di fabbricazione secondo quanto previsto dagli art. 4 e 5, al fine di consentire e disciplinare, rispettivamente, mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione (art. 4) e ampliamenti di edifici a destinazione residenziale a fronte di interventi volti a garantire il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli stessi (art. 5).

Considerato che, in maniera esemplificativa, le disposizioni della Legge si articolano nei seguenti macro temi:

Programmi di rigenerazione urbana (art. 2), ovvero programmi di rigenerazione urbana costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi edilizi e gli edifici dismessi o inutilizzati inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basata anche sulle fonti rinnovabili;

Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio (art. 3) ovvero ambiti territoriali urbani nei quali sono consentiti 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 e con possibilità di delocalizzare le ricostruzioni e/o operare cambi di destinazione d'uso;

Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici (art. 4) per le quali i comuni possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale;

Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici (art. 5) a seguito dei quali è possibile realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.

Interventi diretti (art. 6), cioè interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente, ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta, con possibilità di effettuare i cambi di destinazione d'uso, anche nei locali accessori le cui volumetrie sono state computate ai fini del calcolo degli oneri concessori, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Prescrizioni particolari sono previste per gli immobili già destinati alle attività cinematografiche, teatri, e centri culturali polifunzionali esistenti, nonché per le strutture ricettive all'aria aperta.

Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato (art. 7) di cui all'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'articolo 1 ter della L.R. 36/1987 per la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalle trasformazioni funzionali all'attuazione degli scopi della legge stessa e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici.

Preso atto di quanto stabilito all'art. 8 della L.R. 7/2017 in merito all'attuazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 della legge stessa.

Considerato che gli interventi previsti dalla L.R. 7/2017 sono consentiti nelle porzioni territorio urbanizzate così come individuate nel comma 7 del citato art. 1 che le definisce nel seguente modo:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;

- b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
- c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;

Considerato che le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano:

- nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;
- nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 5 e 6.

Dato atto che la suddetta proposta di delibera è stata votata all'unanimità nella seduta di Commissione Urbanistica e LL.PP. del 24 novembre 2023, giusta convocazione prot.n.19967 del 22.11.2023;

Ritenuto di procedere alla definizione delle modalità attuative e dei campi di applicazione di quanto previsto dall'art. 4 della citata L.R. 7/2017 attraverso l'integrazione delle N.T.A. del PRG vigente;

Viste e richiamate:

la L.R. n. 7 del 18/07/2017 e s.m.i.;

la L.R. n. 36 del 02/07/1987 e s.m.i.;

il DPR n. 380 del 06/06/2001 "Testo unico per l'Edilizia" e s.m.i.;

il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, "Testo unico sull'Ordinamento degli Enti Locali" e s.m.i.

la Legge n. 1150 del 17/08/1942 "Legge urbanistica" e s.m.i.;

il D.M. 02/04/1968 e s.m.i.;

il P.T.P.R. approvato con DCR n.5/2021, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98;

Visto il parere reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. in ordine alla sola regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal competente Responsabile del Servizio Area urbanistica e Edilizia Privata;

per quanto sopra premesso e considerato,
con voti favorevoli n. 13 e astenuti n. 1 (Fargiorgio),

DELIBERA

- di fare proprie le premesse che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
- di prendere atto dell'articolato normativo disposto dalla L. R. 18 luglio 2017, n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";
- di provvedere alla definizione delle modalità applicative dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017 e s.m.i., attraverso l'introduzione nelle NTA del PRG vigente dell'art. rubricato come segue:

Art. 0 Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici. (Articolo 4 L.R.7/2017)".

- 1- Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'art. 4 della L.R.7/2017 e s.m.i..
- 2- Ogni eventuale modifica ed integrazione alle norme richiamate nel precedente comma 1 si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
- 3- Le disposizioni del presente articolo sono volte ad 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.
- 4- Come più in dettaglio specificato nei commi successivi sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e s.m.i..
- 5- Gli interventi previsti dal presente articolo, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 7/2017 comma 7 art. 1, sono consentiti nelle seguenti porzioni territorio urbanizzate:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
 - b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.
- 6- Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:
- a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
 - b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;
 - c) nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche;
- 7- 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, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m.i., gli interventi di cui al presente articolo 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 dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al 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).
- 8- Gli interventi previsti nel presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II, Titolo 1, del D.Lgs 42/2004 qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.
- 9- Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:
- a) è possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli interventi di questo articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. 7/2017 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenere consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso previsto dal presente articolo che l'intervento diretto relativo al citato art 6

purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui al presente articolo.

b) l'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi del presente articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. 7/2017, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq

- 10- Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della L.R. 33/1999 s.m.i. e alla L.R. 22/2019 s.m.i.
- 11- Nello specifico, gli interventi di cui al presente articolo che recepisce quanto disposto all'art. 4 della L.R. 7/2017 si applicano esclusivamente alle Sottozone elencate nei commi che seguono. Le Sottozone non elencate nel presente articolo sono escluse, quindi, dall'applicazione del presente articolo e di conseguenza dell'art. 4 della L.R. 7/2017.
- 12- Per le **Zone B** di completamento del territorio comunale, ovvero le Sottozone B1, B2, B3 (per la zona B3 è applicabile soltanto nel caso in cui gli interventi prevedano la delocalizzazione al di fuori di detta zona in quanto a rischio geologico come da PRG), disciplinate rispettivamente dagli articoli 4, 5 e 6 delle NTA del PRG, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, è prevista l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale.
- 13- Per le **Zona C** di espansione, Sottozone C1, C2, C3 (per la zona C3 è applicabile soltanto nel caso in cui gli interventi prevedano la delocalizzazione al di fuori di detta zona in quanto a rischio geologico come da PRG) disciplinate rispettivamente dagli articoli 7 e 8 delle NTA del PRG, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, è prevista l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale.
- 14- Per le **Zone D** insediamenti produttivi, disciplinate dagli articoli 9 e 10 delle NTA del PRG, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, è prevista l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie

funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale.

- 15- Per le **Zone F** di sviluppo turistico, disciplinate dall'articolo 18 delle NTA del PRG, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, è prevista l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale.
- 16- Relativamente alla documentazione amministrativa ed allo stato legittimo degli immobili si rimanda espressamente all'art.9-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. ed al Regolamento Edilizio Comunale.
- 17- Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 1444/1968.
- 18- In tutti i casi di cui ai precedenti commi nei quali non risulti possibile reperire le superfici da destinare a standard pubblici si potrà procedere alla monetizzazione da regolamentarsi con apposita deliberazione e nel rispetto dell'art. 8 della L.R. 7/2017 e s.m.i. e del successivo comma 20.
- 19- Ai fini dell'applicazione dell'articolo 4 della L.R.7/2017 si dovrà tener conto di quanto riportato all'articolo 8 (dotazioni territoriali e disposizioni comuni) della legge stessa, ed in particolare:
 - a) Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7, 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.

- b) L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo 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.
- c) 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, c.1-ter, del D.P.R. 380/2001.
- d) 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 $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$.
- e) Per gli edifici di nuova costruzione realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione 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).

- f) Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al presente articolo determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.

Con separata votazione dall'esito unanime favorevole, il Consiglio Comunale delibera di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 Tuel.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue

Il Presidente

Avv. Salvatore Ciccone

Il Vicesegretario

Dott. Giorgio Colaguori

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE (art. 124 del D.Lgvo 18.8.2000 n. 267)

La presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D. Lg.vo 18 agosto 2000 n. 267, viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio comunale e vi resterà per quindici giorni consecutivi.

Dalla Residenza comunale, lì, 14/12/2023

Il Segretario Comunale

Dott.ssa Margherita Martino

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Visto: per la regolarità tecnica si esprime parere favorevole.

Lì, 28/11/2023

Il Responsabile Servizio

Meschino Massimiliano
