



# COMUNE DI SORA

PROVINCIA DI FROSINONE

Corso Volsci, 111 - 03039 SORA (FR) - Tel. (0776) 8281 - 831027 - Telefax 825056 - Cod. Fisc. 00217140607

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 41 del 30/07/2018

**OGGETTO: ART. 3 (AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO) DELLA LEGGE REGIONALE 18/07/2017 N. 7 RECANTE "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" E LEGGE REGIONALE 14/08/2017 N. 9, ART. 17, COMMI 33 E 34 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE - ADOZIONE VARIANTE ALLE NTA DEL PRG AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 3 DELLA L. R. N. 36/1987 PER L'APPLICAZIONE DELLA L. R. 7/2017**

L'anno duemiladiciotto, addì trenta del mese di Luglio alle ore 09:44 , in Sora, nella SEDE COMUNALE , si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti , con l'intervento dei Signori

Intervengono i Signori:

|   | Nome                     | PRE | ASS |    | Nome                 | PRE | ASS |
|---|--------------------------|-----|-----|----|----------------------|-----|-----|
| 1 | DE DONATIS ROBERTO       | X   |     | 10 | COLETTA NATALINO     |     | X   |
| 2 | CASCHERA LINO            | X   |     | 11 | BRUNI MASSIMILIANO   | X   |     |
| 3 | MOSTICONE<br>ALESSANDRO  | X   |     | 12 | TERSIGNI ERNESTO     | X   |     |
| 4 | LECCE ANTONIO            | X   |     | 13 | TERSIGNI VALTER      | X   |     |
| 5 | DE GASPERIS<br>FRANCESCO | X   |     | 14 | D'ORAZIO MARIA PAOLA |     | X   |
| 6 | PETRICCA SERENA          | X   |     | 15 | DI STEFANO LUCA      |     | X   |
| 7 | CASTAGNA SIMONA          | X   |     | 16 | PINTORI FABRIZIO     | X   |     |
| 8 | FARINA ANTONIO           | X   |     | 17 | VINCIGUERRA AUGUSTO  | X   |     |
| 9 | DE DONATIS FLORIANA      | X   |     |    |                      |     |     |

PRESENTI: 14

ASSENTI: 3

Presiede il Presidente del Consiglio Avv. Lecce Antonio.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Dott.ssa Marina Saccoccia.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

PAGINA BIANCA



# COMUNE DI SORA

PROVINCIA DI FROSINONE

Corso Volsci, 111 - 03039 SORA (FR) - Tel. (0776) 8281 - 831027 - Telefax 825056 - Cod. Fisc. 00217140607

Gli interventi dei relatori e dei Consiglieri risultano integralmente trascritti ed allegati al presente atto ed ai quali si fa pieno riferimento.

Si dà atto che:

- prima della trattazione del punto n. 2, ha abbandonato l'aula il Consigliere Pintori Fabrizio – Presenti n. 13;
- durante la trattazione del punto n. 3 si sono allontanati dall'aula i Consiglieri: Farina Antonio e Petricca Serena – Presenti n. 11.

Relaziona in merito il Sindaco Arch. Roberto De Donatis.

Durante la trattazione del punto rientra la Consigliera Petricca Serena – Presenti n. 12.

Si dà atto che il presente atto è stato dichiarato immediatamente eseguibile.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**Premesso** che il Comune di Sora è dotato:

- di Piano Regolatore Generale adottato con delibera del Commissario ad Acta n. 6 del 04.03.1988, vistata dalla SCAEL nella seduta del 23.11.88 n. sp. 53025, pubblicato ed adottato in data 27.12.1988 e definitivamente approvato dalla G. R. del Lazio con deliberazione n. 9188 del 29.10.1991;
- del Piano di Recupero dell'Antico Nucleo Abitato di cui alla Delibera del Commissario Prefettizio n. 26 del 02.08.1996, ai sensi della Legge 179/1992 e della Legge Regionale n. 40/1990;
- di ulteriori strumenti urbanistici attuativi relativi a specifici ambiti di intervento ivi compresi i piani di lottizzazione di iniziativa privata realizzati nelle zone di completamento ed espansione del vigente P.R.G.;

**Premesso** altresì che:

- il Comune di Sora ha avviato le procedure per la redazione del P.U.G.C. ai sensi della L. R. 38/1999 e ss.mm.ii.;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.04.2008 sono stati approvati i principi generali del Documento Preliminare di indirizzo al P.U.G.C.;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 22.12.2008 è stato adottato il Documento Preliminare di indirizzo del P.U.G.C.;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 28.03.2011 si è preso atto dello stato di redazione del P.U.G.C. ed è attivata la fase di consultazione di cui all'art. 33 della L. R. 38/1999;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 10.12.2013 si è preso atto dello stato di redazione del P.U.G.C.;
- con nota prot. 264760 del 14/05/2015 è stata chiusa la fase di scoping con emissione del Documento Di Scoping nell'ambito della VAS;

PAGINA

BIANCA



# COMUNE DI SORA

PROVINCIA DI FROSINONE

Corso Volsci, 111 - 03039 SORA (FR) - Tel. (0776) 8281 - 831027 - Telefax 825056 - Cod. Fisc. 00217140607

- con nota prot. 2048 del 19/01/2016, l'R.T.P.- ing. Elio Piroddi di Roma ha consegnato una copia completa del progetto definitivo di P.U.G.C.;
- sul progetto definitivo sono stati acquisiti i seguenti pareri:
  - Autorità di Bacino – prot. 2955 del 26/04/2018
  - Art. 89 D.P.R. 380/2001 all'Area Difesa del Suolo Regionale (parere geologico/vegetazionale) – Determinazione Regionale n° G02662 del 05/03/2018 trasmessa con nota prot.n. 144647 del 15/03/2018

**Vista** la Legge Regionale del Lazio 18/07/2017 n. 7 avente ad oggetto “*Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio*” integrata con la Legge Regionale 14 agosto 2017 n. 9, art. 17, commi 33 e 34;

**Vista** la Circolare esplicativa “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” approvata con Deliberazione della G. R. del Lazio n. 867 del 19.12.2017;

**Rilevato** che la suddetta Legge Regionale 7/2017 ha introdotto disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio, disciplinando le diverse tipologie di intervento sui vari ambiti territoriali;

**Considerato** che le predette leggi stabiliscono che i Comuni provvedano a disciplinare le diverse tipologie di intervento individuando gli ambiti di applicazione e le modalità operative;

**Preso atto** che:

- il comma 1 dell'art. 1 della L. R. 7/2017 individua le specifiche finalità della stessa;
- il comma 2 del citato articolo individua gli ambiti e le caratteristiche degli edifici ove sono consentiti gli interventi disciplinati dalla L. R. 7/2017, significando che le relative disposizioni **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. (Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 6 della stessa L. R. 7/2017);*

PAGINA BIANCA



# COMUNE DI SORA

PROVINCIA DI FROSINONE

Corso Volsci, 111 - 03039 SORA (FR) - Tel. (0776) 8281 - 831027 - Telefax 825056 - Cod. Fisc. 00217140607

**Rilevato** che per le finalità, gli ambiti di applicazione (porzioni di territorio) e le esclusioni, nonché quant'altro contemplato all'art. 1 della suddetta Legge Regionale, questa introduce azioni volte a consentire:

- l'attuazione di 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 ambiti, complessi edilizi ed edifici dismessi o inutilizzati (art. 2), previa individuazione da parte del consiglio comunale, con deliberazione/i da approvare mediante procedura di cui all'art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987, sia per iniziativa pubblica che privata, di ambiti territoriali urbani caratterizzati dalla predetta situazione ai fini dell'attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche con cambio delle destinazioni d'uso, con il riconoscimento di premialità volumetrica o di superficie lorda rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30% e con previsione di quote da destinare all'E.R.P. o all'edilizia residenziale sociale, reperimento e realizzazione degli standard pubblici e quant'altro, con esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR (art. 3);
- l'attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di edifici aventi superficie lorda complessiva fino a 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23-ter del DPR n. 380/2001, previa deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante procedura di cui all'art. 1, comma 3, della L.R. 36/1987, tenendo conto di quanto previsto nel dettato normativo relativamente alle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e alle zone omogenee D del DM 1444/68 (art. 4);
- l'incentivazione di interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico con premialità volumetrica o della superficie utile degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie, previa deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante procedura di cui all'art. 1, comma 3, della L.R. 36/1987, con esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR; (art. 5);
- interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incrementi fino al 20% della volumetria o delle superficie lorda esistente di edifici residenziali e al 10% della superficie coperta per edifici a carattere produttivo, anche con cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni previste dal vigente PRG nonché all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23-ter del DPR n. 380/2001, attraverso l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, con esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR (art. 6);

**Preso atto** che per l'attuazione degli interventi di cui alla predetta Legge Regionale si applicano le previsioni dell'art. 8 della legge stessa;

**Visto** in particolare l'art. 3 della Legge Regionale in trattazione ove, sinteticamente, si stabilisce 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 di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, come recepito*

PAGINA BIANCA



# COMUNE DI SORA

PROVINCIA DI FROSINONE

Corso Volsci, 111 - 03039 SORA (FR) - Tel. (0776) 8281 - 831027 - Telefax 825056 - Cod. Fisc. 00217140607

*dall'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, 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 gli interventi di cui al presente articolo è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 6, con 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 successive modifiche e integrazioni;*
- *per gli interventi di cui al presente articolo è altresì consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità di cui al comma 1 in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale di cui al comma 1, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltretché il superamento degli indici edificatori. Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, resta ferma la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito, all'amministrazione comunale dell'area rimasta libera e in tal caso la bonifica della stessa, ove necessaria, a carico del proponente. Detti interventi di bonifica, ove necessari, sono condizione obbligatoria per realizzare gli interventi di cui al presente articolo e devono essere ultimati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi;*

**Visto** il P. R. T. del Consorzio Industriale di Frosinone e relativa Variante Generale quale strumento di pianificazione delle aree produttive individuate sul territorio comunale quali zone omogenee "D" del D. M. 1444/1968;

**Ritenuto** necessario approfondire le specifiche tematiche inerenti gli interventi consentiti dalla L. R. 7/2017 nelle aree perimetrate dal P.R.T. ASI con il Consorzio Industriale di Frosinone e quindi demandare ad un successivo atto gli adempimenti previsti dalla stessa legge e relativi alle aree del citato P.R.T. nonché a quelle perimetrate ex art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione;

**Ritenuto** pertanto di dover provvedere con il presente atto alla definizione delle modalità attuative ed alla individuazione degli ambiti di applicazione per quanto previsto al suddetto art. 3 della predetta Legge Regionale attraverso anche le integrazioni alle N.T.A. del PRG vigente;

## **Visti e richiamati:**

- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 ed in particolare l'art. 42 "Competenze dei Consigli";
- la Legge 17.08.1942, n. 1150 - Legge Urbanistica;
- la L. R. 12.06.1975, n. 72 "Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali";
- la Legge Regionale Lazio 2.05.1980, n. 28 "Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente";
- la Legge Regionale Lazio 2.07.1987, n. 36 "Norme in materia di attività urbanistico edilizia e snellimento delle procedure";

PAGINA  
BIANCA



# COMUNE DI SORA

PROVINCIA DI FROSINONE

Corso Volsci, 111 - 03039 SORA (FR) - Tel. (0776) 8281 - 831027 - Telefax 825056 - Cod. Fisc. 00217140607

- la Legge Regionale Lazio 26.06.1997, n. 22 e s.m.i. "Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione";
- la Legge Regionale Lazio 22.12.1999, n. 38 e s.m.i. "Norme sul governo del territorio";
- il D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- il vigente P.R.G;
- il P.T.P. Ambito 12 del Lazio;
- il PTPR adottato con DGR. n. 556 del 25.07.2006 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007;
- la Legge 07.08.1990, n. 241;
- lo statuto comunale;

**Visto** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Mediante votazione resa in forma palese:

Presenti n. 12    Votanti n. 12    Favorevoli n. 12    Contrari //

## DELIBERA

per le motivazioni meglio espresse in narrativa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento

1. **di provvedere** alla definizione delle modalità applicative dell'art. 3 della L. R. 18/07/2017 n. 7 attraverso l'introduzione della seguente disciplina nelle NTA del PRG vigente:

*A. in tutti gli ambiti urbanizzati del territorio comunale, come definiti dal comma 7 dell'art. 1 della L. R. 7/2017, ad esclusione:*

- *del Centro Storico come perimetrato dal relativo piano di recupero;*
- *delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR (zona rossa Tav. B);*
- *delle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;*
- *delle zone ricadenti all'interno del P.R.T. e relativa Variante Generale del Consorzio Industriale di Frosinone e delle aree perimetrare ex art. 21 dello stesso P.R.T.;*
- *delle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad eccezione 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;*

**SONO CONSENTITI** interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda

PAGINA

BIANCA





# COMUNE DI SORA

PROVINCIA DI FROSINONE

Corso Volsci, 111 - 03039 SORA (FR) - Tel. (0776) 8281 - 831027 - Telefax 825056 - Cod. Fisc. 00217140607

*aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento, di edifici esistenti legittimi, come di seguito meglio precisati, con mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al comma 6 dell'art. 3 della L. R. 7/2017, con 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 e s.m.i.*

*La disciplina di cui alle presenti norme si applica ad edifici esistenti, legittimi o legittimati, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 7/2017, ovvero ai titoli edilizi già rilasciati entro la predetta data, ovvero agli immobili legittimati da condono edilizio rilasciato anche successivamente alla predetta data.*

*B. Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli afferenti al ripristino di edifici demoliti o crollati, conformemente a quanto disposto dall'art. 3 comma 1, lett. d) del DPR 380/01.*

*C. All'interno degli ambiti territoriali di cui alla precedente lettera A, ferme restando le eccezioni e le esclusioni ivi richiamate nonché di seguito precisate, per gli interventi di cui alle presenti norme è altresì consentito delocalizzare la ricostruzione e/o edificare la sola premialità di cui al comma 1 dell'art. 3 della L. R. 7/2017 all'esterno del lotto di pertinenza, anche su sito non contiguo, purché posto a distanza non superiore di metri 200 dal citato lotto pertinenziale, prevedendone, ove necessario, il cambio della destinazione d'uso oltretutto il superamento degli indici edificatori. Nel caso di demolizione e trasferimento totale o parziale della volumetria esistente, resta ferma la possibilità di cessione, anche a titolo gratuito, all'amministrazione comunale dell'area rimasta libera e in tal caso la bonifica della stessa, ove necessaria, a carico del proponente; detta bonifica, ove necessaria, è condizione obbligatoria per realizzare gli interventi di cui al presente punto che devono essere ultimati prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ferma restando la suddetta distanza massima di metri 200, la delocalizzazione è consentita solo ed esclusivamente in aree ricadenti all'interno delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR; gli interventi di delocalizzazione di cui al presente punto C sono consentiti anche per gli interventi di ricostruzione di edifici demoliti o crollati di cui al precedente punto B fermo restando l'obbligo di conservare la volumetria e/o la superficie del fabbricato preesistente.*

*D. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di delocalizzazione di cui al precedente punto C sono subordinati alla preventiva approvazione della Giunta Comunale.*

*E. I suddetti interventi sono realizzati nel rispetto, tra l'altro, delle disposizioni di cui al 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 successive modifiche e del PTPR.*

PAGINA

BIANCA





# COMUNE DI SORA

PROVINCIA DI FROSINONE

Corso Volsci, 111 - 03039 SORA (FR) - Tel. (0776) 8281 - 831027 - Telefax 825056 - Cod. Fisc. 00217140607

*Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, le premialità consentite dalle presenti norme sono aumentate del 5 per cento nel caso in cui gli interventi siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.*

2. **di stabilire** che il presente atto costituisce adozione di variante urbanistica al vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 1, comma 3, della L. R. 36/1987;
3. **di dare atto** che per quanto non espressamente previsto dalla presente deliberazione si farà riferimento alle disposizioni di cui alla citata L. R. n. 7/2017 ed alla deliberazione di G. R. n. 867 del 19.12.2017 di approvazione delle circolare esplicativa: *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;*
4. **di dare mandato** ai competenti uffici di questo Ente di avviare con il Consorzio Industriale di Frosinone le verifiche inerenti l'applicazione della L. R. 7/2017 nelle aree pianificate dal P.R.T. e perimetrate ex art. 21 delle Norme di Attuazione;
5. **di demandare** al Dirigente del Settore V di questo Ente tutti gli adempimenti conseguenti all'adozione della presente deliberazione;
6. **di prendere atto** che sono state avviate le procedure per la pubblicazione di un avviso pubblico inerente i programmi di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 7/2017 e s.m.i.;
7. **di dare atto** che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Con successiva e separata votazione resa in forma palese, con voti favorevoli n. 12 su n. 12 Consiglieri presenti e votanti, vengono riconosciute alla presente deliberazione le condizioni di urgenza nel provvedere e conseguentemente viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.Lgs. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL Presidente del Consiglio  
Avv. Lecce Antonio

IL Segretario Generale  
Dott.ssa Marina Saccoccia



PAGINA

BIANCA





# COMUNE DI SORA

PROVINCIA DI FROSINONE

Corso Volsci, 111 - 03039 SORA (FR) - Tel. (0776) 8281 - 831027 - Telefax 825056 - Cod. Fisc. 00217140607

V SETTORE AREA URBANISTICA  
SPORTELLO DELL'EDILIZIA

PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 51 DEL 26/07/2018

**OGGETTO:** **ART. 3 (AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO) DELLA LEGGE REGIONALE 18/07/2017 N. 7 RECANTE "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" E LEGGE REGIONALE 14/08/2017 N. 9, ART. 17, COMMI 33 E 34 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE - ADOZIONE VARIANTE ALLE NTA DEL PRG AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 3 DELLA L. R. N. 36/1987 PER L'APPLICAZIONE DELLA L. R. 7/2017**

## PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Note:

26/07/2018

Il Responsabile  
porretta pio / ArubaPEC S.p.A.  
(parere sottoscritto digitalmente)



PAGINA

BIANCA



VERBALE All. Del. C.C.m. 41 del 30/07/2018

Oggetto: Art. 3 (*Disposizioni territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*) della Legge Regionale 18/07/2017 n. 7 recante “Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio” e Legge Regionale 14/08/2017 n. 9, art. 17, commi 33 e 34 – Disposizioni attuative di competenza comunale – Adozione variante alle NTA del PRG ai sensi dell’art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 per l’applicazione della L.R. n. 7/2017.

Oggetto: Art. 4 (*Disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici*) della Legge Regionale 18/07/2017 n. 7 recante “Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio” e Legge Regionale 14/08/2017 n. 9, art. 17, commi 33 e 34 – Disposizioni attuative di competenza comunale – Adozione variante alle NTA del PRG ai sensi dell’art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 per l’applicazione della L.R. n. 7/2017.

Oggetto: Art. 5 (*Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici*) della Legge Regionale 18/07/2017 n. 7 recante “Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio” e Legge Regionale 14/08/2017 n. 9, art. 17, commi 33 e 34 – Disposizioni attuative di competenza comunale – Adozione

**variante alle NTA del PRG ai sensi dell'art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 per l'applicazione della L.R. n. 7/2017**

PRESIDENTE: relaziona il sindaco, prego. SINDACO: grazie presidente. Illustrerò sinteticamente le tre delibere che riguardano gli adempimenti da parte del comune di Sora relativamente a quello che ha prescritto la legge regionale numero 7 del 2017, la cosiddetta legge sulla rigenerazione urbana. Lo spirito della legge è noto, la finalità è quella di riqualificare il tessuto urbano non solo dal punto di vista urbanistico ma anche laddove lo si richiede per ragioni legate squisitamente ad aspetti socio economici. Le tre delibere abbiamo preferito non inserirle in un unico deliberato perché a tutti gli effetti rappresentano varianti alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore su aspetti diversi. Dovranno confluire anche nel nuovo regolamento edilizio che scaturirà poi dall'adempimento di tutti gli esiti di queste delibere. Pertanto sono soggette anche ad eventuali osservazioni. Per cui mettere in discussione un unico deliberato significava casomai inficiare anche le decisioni assunte sugli articoli che invece sono stati spacchettati in tre deliberati distinti. Cosa in buona sostanza noi andiamo a fare. Ho parlato di norme tecniche di attuazione perché gli ambiti territoriali di riferimento sono normati sotto l'aspetto descrittivo. Perché voi sapete che il piano regolatore è fatto di una carta che zonizza il territorio comunale, quindi con le varie zone. A queste zone poi corrisponde invece un elaborato descrittivo che sono le cosiddette norme tecniche di attuazione. Con l'articolo 3 andiamo a definire quali sono gli ambiti territoriali dove avviene questa riqualificazione e recupero edilizio. All'articolo 10 invece andiamo a dare esito a quelle che sono le disposizioni relative al cambio di destinazione d'uso degli edifici previste dall'articolo 4 della legge regionale. E con l'ultimo deliberato relativo a questo pacchetto di delibere sulla rigenerazione urbana andiamo invece a normare in merito all'articolo

5 che riguarda gli interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici. ...citiamo articolo 3, articolo 4 e articolo 5 della legge regionale. Forse mi sono sbagliato; 3, 4 e 5. Di fatto andiamo a definire gli aspetti legati a questi tre articoli su tre distinte delibere. Abbiamo detto variazione alle norme tecniche di attuazione. Vi annuncio anche che in merito invece all'articolo 2 sempre della legge sulla rigenerazione urbana è in corso di pubblicazione un avviso pubblico che si apre anche ad eventuali proposte dei privati così come prescrive la legge per le eventuali iniziative di riqualificazione urbana sul territorio comunale. Essendo quindi variazioni al Prg e in considerazione pure del fatto che il comune da anni ormai sta lavorando sull'adozione del nuovo Pucg, quindi il nuovo piano regolatore... e mi auguro visto che dall'inizio della consiliatura abbiamo dato mandato agli uffici di non prevedere alcuna modifica rispetto a quanto deciso dalle due precedenti amministrazioni che hanno lavorato sul Pucg in maniera tale da garantire l'immediata efficacia di un piano che inizia a rischiare di diventare vecchio prima ancora che vede l'apertura delle possibilità per i cittadini di ragionare sulle opportunità che può creare. Quindi riteniamo che a fine anno, da quello che mi dicono gli uffici, avendo acquisito l'ultimo parere sugli usi civici, quindi la cartografia sugli usi civici, dovremmo essere ormai in dirittura d'arrivo per l'adozione del piano. Quindi di fatto ci troviamo con la delibera nuova a deliberare quali sono gli ambiti territoriali, che ricalca in buona sostanza anche quanto prescrive la legge regionale per quanto riguarda le esclusioni, e dire invece in quali ambiti sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, interventi di demolizione e ricostruzione con il riconoscimento anche di una premialità, che può arrivare nella misura massima... può essere garantita nella misura massima del 30% per gli edifici esistenti legittimi con mutamento delle destinazioni d'uso per quelli compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali di cui al

comma 6 dell'articolo 3 della legge regionale 7/2017, con il divieto delle mutazioni di destinazione d'uso finalizzate all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita. Quindi su questo specifico aspetto così come previsto dall'articolo 24, comma 1, lettere B e C, della legge regionale del '99, la legge 33. Questo per quanto riguarda l'aspetto più rilevante della delibera che norma l'articolo 3 della legge regionale. Invece per l'articolo 4 abbiamo detto le disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici; andiamo di fatto a deliberare di provvedere alla definizione delle modalità applicative di questo articolo attraverso l'introduzione della seguente disciplina delle norme tecniche di attuazione. In tutti gli ambiti urbanizzati del territorio comunale, tutti ad esclusione... e poi abbiamo visto la casistica di esclusione, e sono quindi le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, le aree del centro storico come perimetrato dal relativo piano di recupero, quindi il Pdr, che fu adottato a fine anni 90. E nelle zone ricadenti all'interno del Prt Asi e relativa variante generale del consorzio industriale di Frosinone e delle aree perimetrato ai sensi dell'ex articolo 21. E nelle cosiddette zone omogenee E, quelle che sono zone di espansione. CONSIGLIERE E. TERSIGNI: *(breve intervento fuori microfono)* SINDACO: sì, sì. Quindi delle zone omogenee E di espansione ai sensi della 1444 del '68. Sono invece, quella che è la parte più rilevante ed interessante della delibera, consentiti interventi di ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e ricostruzione di singoli edifici aventi una superficie lorda fino ad un massimo di 10.000 m<sup>2</sup>, con mutamento delle destinazioni d'uso fra le categorie funzionali individuate dall'articolo 23 ter del Dpr 380, il Testo Unico dell'edilizia del 2001, con esclusione di quella rurale. Detti interventi non possono prevedere, come dicevamo, l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui alla legge regionale 33. Chiaramente poi l'ambito su cui si applica la disciplina è quello degli edifici esistenti legittimi o legittimati alla data di entrata in vigore della

legge regionale. Oppure degli immobili legittimati da un condono edilizio rilasciato anche successivamente alla predetta data. Perché chiaramente il condono edilizio è un diritto che si acquisisce in itinere ma può maturare solo al termine del perfezionamento dell'atto di rilascio del permesso di costruire in sanatoria. Poi l'articolo 5 invece va a normare una premialità per coloro che intervengono... questo ricalca un po' quella che è la normativa nazionale. Quando si parla di bonus sismico e bonus energetico ci sono gli aspetti legati alla spesa che sostiene anche il privato in relazione al miglioramento sismico e l'efficientamento energetico. La legge regionale sulla rigenerazione urbana prevede, e noi abbiamo disposto che così sia anche per il comune di Sora, un premio, una premialità di natura urbanistica anche per coloro che intraprendono queste iniziative, che chiaramente sono tese a rinnovare il patrimonio edilizio attraverso un contesto favorevole all'investimento. È importante sempre notare che quando si parla di miglioramento sistemico e adeguamento energetico noi parliamo di patrimonio edilizio esistente. Quindi anche in questo senso la direzione è quella della sostenibilità ambientale e tutti gli aspetti che sono ormai un'esigenza sentita da tutte le norme e da tutta la popolazione. Quindi in questo caso si interviene con l'ampliamento fino al 20% per coloro che operano in questa direzione. Sono escluse anche qui chiaramente le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta e tutte le altre che già abbiamo normato con le precedenti delibere. Questo è il corpo della normativa. Ripeto, la valutazione è stata fatta anche in relazione a quelle che sono le trasformazioni del territorio previste dal nuovo Pucg e che chiaramente si dovranno integrare con quanto prescritto da questa variazione delle norme tecniche di attuazione che poi dovranno confluire nel nuovo regolamento edilizio che dovrà essere predisposto. Ribadisco anche la pubblicazione... questo interessa credo e spero i cittadini, la pubblicazione di un avviso pubblico per eventuali proposte che possono

partire anche dal privato per ambiti specifici di riqualificazione urbana da sottoporre all'attenzione degli uffici e del consiglio comunale di conseguenza. Grazie. PRESIDENTE: grazie sindaco. Dichiaro aperta la discussione. Visto che sono state illustrate pure le altre proposte di delibera la discussione riguarda sia l'articolo 3, l'articolo 4 e l'articolo 5. Consigliere Tersigni Valter, prego. CONSIGLIERE V. TERSIGNI: volevo chiedere al sindaco in merito all'articolo 4 come mai non è stata data pubblicità alla cittadinanza della norma transitoria che consentiva il cambio di destinazione urbanistica a far data dalla pubblicazione della legge sino alla approvazione di questo consiglio comunale. Se si legge attentamente la norma e si leggono attentamente anche le norme di attuazione, l'articolo 4 dava la possibilità a chi ne aveva interesse a poter fare il cambio di destinazione urbanistica. E stiamo parlando del luglio 2017. È passato un anno, nessun cittadino, nessun tecnico ne è venuto a conoscenza. Quindi chiedevo se c'era un motivo tecnico. Per quale motivo è passato un anno e questo non è stato fatto. Penso che chiunque avrebbe sicuramente... chi ne aveva interesse e ne ha tuttora l'interesse avrebbe presentato istanza al comune per il cambio di destinazione. Ecco, volevo sapere per quale motivo non si è data attuazione a questa possibilità prevista dall'articolo 4 della legge regionale. Grazie sindaco. PRESIDENTE: prego consigliera Petricca. CONSIGLIERE PETRICCA: mi riporto a quanto detto dal consigliere Valter Tersigni. Infatti la norma regionale, articolo 7, comma 9, stabilisce che la Regione riconosce il diritto ai cittadini all'informazione e partecipazione civica nell'elaborazione di tutti programmi di trasformazione dei territori, compresi i programmi di rigenerazione urbana. L'adozione dei programmi di rigenerazione urbana da parte dei comuni è subordinata allo svolgimento di specifiche attività di informazione e partecipazione civica secondo quanto dettato dei relativi regolamenti comunali. Nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le

fasi relative alle procedure di partecipazione nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale. Se leggiamo il testo delle delibere che ci vengono sottoposte qui già si sta attuando una variazione urbanistica, quindi è già un atto adottivo. Invece la legge dice che prima di dare attuazione a queste varianti dovevamo fare un avviso pubblico, insomma aprire alla cittadinanza per eventuali proposte da parte dei cittadini e dei privati. Quindi secondo me questa delibera è viziata ab origine; c'è un vizio non solo di forma ma anche di sostanza. Inoltre volevo capire come verrà attuata la fase di partecipazione da parte del privato e se poi verrà fatta una commissione ad hoc con tecnici comunali per capire anche queste proposte che ci provengono dal privato come possono essere valutate. Se ci sarà quindi una commissione ad hoc che valuterà queste proposte da parte dei cittadini. PRESIDENTE: ci sono altri quesiti da porre al sindaco? No, allora prego sindaco. SINDACO: grazie presidente. La domanda del consigliere Tersigni è legittima perché chiaramente la legge regionale è di luglio 2017. Poi c'è stata una circolare esplicativa. Però io faccio presente che ad oggi... la Regione Lazio sono circa 300 comuni. Questo se non sbaglio da quello che mi dicono i ben informati dovrebbe essere intorno al sesto, settimo comune. Poi te lo confermo. Sesto, settimo comune che sta adottando le delibere... poi te lo metto per iscritto. Sesto, settimo comune, non più di dieci, rispetto a 300 che stanno adottando l'adeguamento rispetto alla legge regionale. Comunque potevamo farlo prima... bisogna sempre farlo quando si ha contezza di quello che si sottopone al voto dell'assemblea. Per quanto riguarda invece... CONSIGLIERE V. TERSIGNI: io non ho chiesto questo. SINDACO: hai detto perché non l'hai fatto prima. CONSIGLIERE V. TERSIGNI: no, non ho chiesto questo. Perché giustamente siamo nei tempi. Per quale motivo il comune non ha dato pubblicità così come prevede... SINDACO: perché questa è la fase. CONSIGLIERE V. TERSIGNI: non è questa. Il cittadino aveva un

anno di tempo fino ad oggi, fino all'approvazione del consiglio comunale, di poter utilizzare questa disposizione e quindi poter presentare... questo chiedo, non per il ritardo della delibera. Un anno perso a vuoto. Tutto lì, grazie. SINDACO: è nello stesso solco della consigliera Petricca, la quale fa un errore tecnico... perché immagino, visto che fa altro nella vita, che sia stata in questo senso in qualche modo adeguatamente istruita; si è andata ad informare. Ma fa un errore nel senso che la legge regionale sulla riqualificazione urbana non è che mette in campo un iter che va a ridiscutere le norme tecniche di attuazione. Non le ridiscute, entra nell'ambito della trasformazione del territorio già prevista dal piano regolatore vigente e all'interno di quella si muove nel solco di una modifica delle norme tecniche di attuazione, rispetto alle quali, questa è una scelta politica di questo consiglio, si poteva essere più espansivi o più restrittivi. Quindi il discorso che ha fatto l'amministrazione è quello di valutare rispetto ad un piano regolatore che ormai è molto obsoleto perché è del '91 rispetto alle previsioni che, ripeto, questa amministrazione non ha minimamente messo in discussione, perché altrimenti per il nuovo Pucg passeranno altre quattro amministrazioni e non viene adottato. Quindi abbiamo lasciato le stesse previsioni che sono state lavorate prima. Quindi rispetto a questo quadro urbanistico ha fatto delle valutazioni sull'opportunità di cogliere o meno gli spunti della legge regionale. Riguardo all'iniziativa privata essa è aperta riguardo a queste tre delibere perché verranno pubblicate e potranno essere osservate come modifica alle norme tecniche di attuazione con un qualsiasi iter urbanistico. Ma rispetto all'aspetto più interessante e più qualificante della legge sulla rigenerazione urbana avranno l'opportunità sia in forma singola che associata o di categoria e quant'altro di fare delle proposte di riqualificazione di ambiti specifici del territorio comunale, aprendo in quel caso una discussione che sicuramente vedrà tutte le parti, non solo quelle tecniche ma anche quelle



sociali, discutere su quelle che sono le proposte che perverranno a seguito della pubblicazione dell'avviso presso i nostri uffici. Quindi sono due cose assolutamente distinte. Grazie. PRESIDENTE: grazie sindaco. Prego Tersigni Valter. CONSIGLIERE V. TERSIGNI: chiedo scusa sindaco. Però di fatto lei non mi ha risposto. Non ha risposto perché il decreto di attuazione, come le ho detto poc'anzi, dava la possibilità ai cittadini di poter fare il cambio di destinazione urbanistica dalla data di approvazione della legge sino all'approvazione della delibera del consiglio comunale. Visto e considerato che questa amministrazione rende pubblica qualsiasi cosa alla stampa, volevo sapere se c'era un motivo particolare, per quale motivo il comune ha ritenuto di non informare i cittadini sulla possibilità che avrebbero avuto e che hanno tuttora di poter fare il cambio di destinazione. Lì è rimasta lettera morta una legge approvata che è entrata in vigore nel luglio 2017, dove i cittadini avrebbero potuto sin da quella data attivarsi per fare domande di cambio di destinazione urbanistica e il comune ha proprio sottaciuto tutto. Chiedevo per quale motivo, se c'è un motivo tecnico, un motivo per cui probabilmente l'ufficio è oberato di lavoro. Questo chiedevo al sindaco. Tutto il resto... il fatto della delibera prendiamo atto, è una legge regionale e penso che sia una grossa opportunità anche questa per i tecnici, per i cittadini e per tutta la città. Il motivo che io non riesco a capire, ed era il motivo della domanda, è per quale motivo è passato un anno. Il comune proprio non ha fatto nulla. Questo chiedevo al sindaco. Questa è la domanda, non so se vuole rispondermi in merito a questo. Grazie sindaco. PRESIDENTE: prego sindaco. SINDACO: in buona sostanza fino a quando non si approva il Pucg il cambio di destinazione d'uso, ringraziando Dio, è normato da due delibere di consiglio che furono fatte dall'amministrazione Casinelli che consentono su tutto il centro urbano ad esclusione delle zone agricole il cambio di destinazione d'uso orizzontali tra categorie catastali. E quindi i

tecnici, se parliamo di tecnici, e i privati... non sono assolutamente illegittime, tanto è vero che non sono state contestate mai da nessuno. Sono due delibere che hanno consentito di fare il cambio di destinazione d'uso, e consentono tuttora, fino all'approvazione del Pucg. Quindi non c'era da avvisare perché ci sono degli strumenti che consentono sia sulla base della legge che sulla base di quelle delibere di operare e di avere la massima possibilità di valutare il cambio di destinazione d'uso. PRESIDENTE: consigliera Petricca, prego. CONSIGLIERE PETRICCA: sindaco sì, io faccio altro nella vita però penso che una legge la so leggere. Prima di arrivare all'approvazione di una delibera era di fondamentale importanza perché lo dice qui, l'adozione dei programmi di rigenerazione urbana è subordinata allo svolgimento di specifiche attività. Ma qua già si parla di variazione, di una variante. Stiamo approvando una variante. Mi sembra che comunque doveva essere propedeutica prima ancora di portare questa delibera in consiglio di fare questa attività di informazione. E poi non ha risposto alla mia domanda. Come intendete fare questa attività di informazione alla cittadinanza e se verrà poi istituita una nuova commissione ad hoc per valutare queste istanze. PRESIDENTE: prego sindaco. SINDACO: hai detto bene, hai letto bene; i programmi di rigenerazione urbana, che sono una cosa, gli interventi che i singoli privati possono fare sulla base di... sono altra cosa. I programmi sono complessi, riguardano quindi le attività che deve seguire l'iter di legge. Alla seconda domanda, come faremo. Faremo secondo la forma di legge, come si fa per i piani attuativi, come si fa per i piani regolatori, con il coinvolgimento e le varie operazioni che prevede l'iter istruttorio amministrativo della legge sull'urbanistica, d.p.r. 380 e le varie leggi urbanistiche approvate dallo Stato e dalla Regione. PRESIDENTE: grazie sindaco. Altri interventi? Se non ci sono interventi passo alle dichiarazioni di voto. Non ci sono dichiarazioni di voto, passiamo alla votazione. Procediamo alla votazione



anche qui delle tre proposte di delibera. Procediamo con la votazione della delibera relativa all'articolo 3, (Disposizioni territoriali di riqualificazione e recupero edilizio) della Legge Regionale 18/07/2017 n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio" e Legge Regionale 14/08/2017 n. 9, art. 17, commi 33 e 34 – Disposizioni attuative di competenza comunale – Adozione variante alle NTA del PRG ai sensi dell'art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 per l'applicazione della L.R. n. 7/2017. Per questa proposta, favorevoli? All'unanimità. Contrari? Astenuti? Per l'immediata esecutività. Favorevoli? La proposta è approvata all'unanimità. Procediamo alla votazione dell'altra proposta ai sensi dell'articolo 4. Favorevoli? Contrari? Astenuti? All'unanimità favorevoli. Per l'immediata esecutività, favorevoli? Anche questa all'unanimità è approvata. Articolo 5 sempre della stessa proposta di delibera. Favorevoli? Contrari? Astenuti? All'unanimità favorevoli. Per l'immediata esecutività, favorevoli? Anche qui all'unanimità, la proposta è approvata. Passiamo all'esame dell'altro punto, punto nove.