



CITTÀ DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valore Civile

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 138 del 31/12/2025

OGGETTO: Legge Regionale n. 7 del 18/07/2017 “Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio”, come modificata dalla Legge Regionale n. 12/2025 - Revoca della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 25/06/2019 - Adozione nuova variante normativa al PRG per l'applicazione dell'art. 4 “Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso” -

L'anno duemilaventicinque, il giorno trentuno del mese di dicembre (31.12.2025), nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato per le ore 09:00, con avvisi notificati nei modi e nei termini di legge.

L'adunanza è convocata in sessione straordinaria di seconda convocazione.

Alle ore 11:31, il Consiglio risulta nella seguente composizione:

COGNOME E NOME	Cifra Indiv.	Pres.	Ass.	COGNOME E NOME	Cifra Indiv.	Pres.	Ass.
1. Francesco Giannetti - Sindaco		X		14. Olleia Valentina	2984		X
2. Caringi Luca - Presidente		X		15. Giuliani Silveria	2983		X
3. Cervelloni Daniele Vice Presidente		X		16. Conte Giovanni Erminio	2952	X	
4. Marangoni Ilaria Cons. Anziano	5916	X		17. Masci Giuseppe	2901		X
5. Ciotoli Emanuela	5775	X		18. Cerilli Barbara	2839		X
6. Avelli Patrizio	5697	X		19. Villani Domenico	2560	X	
7. Mennillo Antonio	5613		X	20. Basile Augusto Andrea	2557		X
8. Talone Giuseppe	5609		X	21. Di Girolamo Massimiliano	2492		X
9. Carlot Daniele	5601	X		22. Chiumera Pierpaolo	2134	X	
10. Tocci Massimiliano	3341	X		23. Pernarella Gaia	845	X	
11. De Angelis Angelo	3212		X	24. Di Tommaso Alessandro			X
12. Speranza Anna Maria	3184	X		25. Subiaco Gabriele		X	
13. Chionna Maria Pia	3024	X					
Presenti n.	15			Assenti n.	10		

Sono presenti il Vice Sindaco De Felice Claudio e gli Assessori Feudi Alessandra, Isolani Antonella e Rossi Nicoletta.

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale dr.ssa Grazia Trabucco, con funzioni consultive, referenti e di assistenza, ex art. 97, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267/2000.

Assume la presidenza il Presidente del Consiglio Comunale che, constatato il numero legale dei consiglieri intervenuti, dichiara aperta la seduta, che è pubblica.

Il Presidente introduce l'argomento indicato in oggetto, i cui atti sono nella disponibilità del Consiglio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

vista la proposta di deliberazione in oggetto, da considerarsi parte integrante del presente atto;

visto il parere reso in ordine alla regolarità tecnica della suddetta proposta, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

acquisito, sulla suddetta proposta, il parere della Commissione Consiliare IV[^], reso in data 22.12.2025;

uditi, sulla proposta deliberativa, gli interventi del Sindaco, nonché dei Consiglieri Avelli Patrizio, Pernarella Gaia, Chiumera Pierpaolo, Speranza Anna Maria, Subiaco Gabriele e Cervelloni Daniele;

rilevato che il Presidente ha comunicato all'Assemblea che sono stati presentati emendamenti alla proposta deliberativa n°167/2025 e che, pertanto, si procederà alla illustrazione dei medesimi separata, e successiva immediata votazione, secondo l'ordine cronologico di acquisizione al protocollo dell'Ente, cui seguirà la votazione sulla proposta di Deliberazione in oggetto;

ascoltato l'intervento del Consigliere Subiaco Gabriele, il quale ha proceduto ad illustrare gli allegati emendamenti, aventi prot. n°98953/I del 29/12/2025, presentati a nome del Gruppo Consiliare "Europa Verde", come di seguito:

emendamento n°1:

"Nell'Articolo 10/bis nella frase che inizia con: "Sull'intero territorio comunale, con le limitazioni e precisazioni di seguito indicate, per il perseguimento di una o più finalità di cui all'articolo 1 della Legge Regionale n.7 del 18 luglio 2017...." si chiede di sostituire 15.000 metri quadrati con 2.500 metri quadrati."

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99225/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, le Consigliere Pernarella Gaia e Speranza Anna Maria, la quale ha annunciato il voto contrario del proprio Gruppo Consiliare "Fratelli d'Italia";

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 14 - votanti n. 13 - favorevoli n. 2 - contrari n. 11 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Ciotoli Emanuela, Conte Giovanni Erminio, Giuliani Silveria, Speranza Anna Maria, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) - astenuti n. 1 (Cervelloni Daniele), atteso che è entrata in aula la Consigliera Giuliani Silveria, ha interrotto il collegamento a distanza la Consigliera Marangoni Ilaria ed è uscito dall'aula il Consigliere Chiumera Pierpaolo;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

emendamento n°2:

“Si chiede di inserire nell'Articolo 10/bis dopo la frase che inizia con: “Fermo restando quanto già previsto dagli artt. 1, 7, 8 della Legge Regionale 7/2017 e dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 29/10/2025,...”, la seguente frase: <L'assentibilità degli interventi previsti dal presente articolo 4 (come degli articoli 2,3, 3-bis, 5 e 6) della Legge Regionale 7/2017 è subordinata al conseguimento delle finalità indicate all'Art. 1 della L.R. 7/2017.>.”

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere contrario di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99225/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, il Dirigente Arch. Roberto Biasini, per chiarimenti, e la Consiglieria Pernarella Gaia;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 14 - votanti n. 13 - favorevoli n. 3 – contrari n. 11 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Ciotoli Emanuela, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Talone Giuseppe, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n. 0, atteso che è entrato in aula il Consigliere Talone Giuseppe ed è uscita dall'aula la Consiglieria Giuliani Silveria;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

emendamento n°3:

“Nell'Articolo 10/bis si chiede di modificare la frase: “Nelle zone “A” gli interventi di demolizione/ricostruzione sono concessi solamente se previsti dalle norme tecniche di attuazione dei relativi piani attuativi, mentre i cambi di destinazione d'uso sono consentiti verso le seguenti categorie funzionali:” nel seguente modo: <Nelle zone “A” sono esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione, mentre i cambi di destinazione d'uso sono consentiti verso le seguenti categorie funzionali:>”

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere contrario di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99225/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, il Dirigente Arch. Roberto Biasini, per chiarimenti, e la Consiglieria Pernarella Gaia;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 3 – contrari n. 9 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n. 0; atteso che sono usciti dall'aula i Consiglieri Ciotoli Emanuela e Talone Giuseppe;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

emendamento n°4:

“Nell'Articolo 10/bis si chiede di inserire dopo la frase che inizia con: “Per edifici legittimamente realizzati e/o sanati, devono intendersi, quelli nei quali sia stato eseguito il rustico, ossia un'opera mancante....”, il seguente periodo: <In tutto il territorio comunale entro la fascia dei 500 metri dalla battigia non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso la categoria Residenziale. Oltre i 500 metri dalla battigia, e laddove la categoria Residenziale è prevista come

destinazione d'uso finale, sono consentiti interventi per una superficie pari a quella esistente e comunque non superiore a 500 mq di SLP (Superficie Lorda di Pavimento).>"

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99225/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, i Consiglieri Pernarella Gaia e Cervelloni Daniele;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 3 – contrari n. 9 (Caringi Luca, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Talone Giuseppe, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0, atteso che è entrato in aula il Consigliere Talone Giuseppe ed è uscito dall'aula il Consigliere Avelli Patrizio;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

emendamento n°5:

"Nell'Articolo 10/bis si chiede di inserire ancora dopo la frase che inizia con: "Per edifici legittimamente realizzati e/o sanati, devono intendersi, quelli nei quali sia stato eseguito il rustico, ossia un'opera mancante....", la seguente frase: <Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita previste dall'articolo 22, comma 1, lettera c), della l.r. 22/2019>";

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99225/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, i Consiglieri Pernarella Gaia e Villani Domenico, nonché il Sindaco;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 13 - votanti n. 13 - favorevoli n. 3 – contrari n. 10 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Talone Giuseppe, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0, atteso che è entrato in aula il Consigliere Avelli Patrizio;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

emendamento n°6:

"Nell'Articolo 10/bis nella frase che inizia con: "I cambi di destinazione d'uso dalla categoria "turistico-ricettiva" ad altra categoria, tra quelle ammesse"si chiede di sostituire "da almeno due anni" con "da almeno dieci anni"";

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99225/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, le Consigliere Speranza Anna Maria, la quale ha annunciato il voto contrario del proprio Gruppo Consiliare "Fratelli d'Italia", e Pernarella Gaia, nonché il Sindaco;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 13 - votanti n. 13 - favorevoli n. 3 – contrari n. 10 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Talone Giuseppe, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

emendamento n°7:

“Nell'Articolo 10/bis si chiede di inserire dopo la frase che inizia con: “I cambi di destinazione d'uso dalla categoria “turistico-ricettiva” ad altra categoria, tra quelle ammesse”, la frase seguente: <Per i seguenti edifici: ex Villa Adrover (Terracina), ex Pro-Infantia (Terracina) ed “ex Pileria” (Borgo Hermada), gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente con destinazioni d'uso primariamente verso la categoria funzionale Servizi e secondariamente verso la categoria funzionale turistico-ricettiva).>”;

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99225/Int. del 29/12/2025, “... limitatamente alla categoria funzionale “turistico-ricettiva”, in quanto quella a “servizi” non è specificatamente compresa nell'art. 23/ter DPR 380/2001m, e pertanto risulta solo in parte coerente con la normativa vigente (art. 4, comma 2, lett. B, Legge Regionale n. 7/2017, così come modificato dalla Legge Regionale n. 12/2025);”

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, la Consiglieria Pernarella Gaia;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 13 - votanti n. 13 - favorevoli n. 3 – contrari n. 10 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Talone Giuseppe, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

rilevato che il Presidente ha sottoposto a votazione, resa per alzata di mano, la proposta di sospensione dei lavori dell'Assise e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 7 – contrari n. 5 (Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Talone Giuseppe e Villani Domenico) – astenuti n.0, atteso che è uscito dall'aula il Consigliere Avelli Patrizio;

rilevato, altresì, che, pertanto, alle ore 14:17, la seduta è sospesa;

posto che, alle ore 14:32, l'Assemblea ha ripreso i lavori e che il Consiglio, a seguito dell'appello eseguito dal Segretario Generale, risulta così composto:

risultano presenti n. 11 Consiglieri Comunali: Caringi Luca, Cervelloni Daniele, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Pernarella Gaia, Speranza Anna Maria, Subiaco Gabriele, Tocci Massimiliano e Villani Domenico; è, inoltre, presente il **Sindaco Francesco Giannetti, per un totale di n. 12;**

risultano assenti n. 13 Consiglieri Comunali: Basile Augusto Andrea, Cerilli Barbara, Chiumera Pierpaolo, Ciotoli Emanuela, De Angelis Angelo, Di Girolamo Massimiliano, Di Tommaso Alessandro, Giuliani Silveria, Marangoni Ilaria, Masci Giuseppe, Mennillo Antonio, Olleia Valentina e Talone Giuseppe;

sono presenti il Vice Sindaco **De Felice** Claudio e gli Assessori **Casabona** Maurizio, **Corradini** Gianluca. **Feudi** Alessandra, **Isolani** Antonella e **Rossi** Nicoletta;

posto, altresì, che, ai fini della validità della seduta di seconda convocazione, il quorum strutturale è - ai sensi dell'art. 24, comma 4, del Regolamento del Consiglio Comunale - di un terzo dei Consiglieri assegnati al Collegio;

emendamento n°8:

“Si chiede di inserire nell'Articolo 10/bis di seguito alla frase che inizia con: “I cambi di destinazione d'uso dalla categoria "turistico-ricettiva" ad altra categoria, tra quelle ammesse” la seguente frase: <Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione, è richiesto un indice di prestazione energetica in grado di garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015.>;

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere contrario di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99225/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, il Dirigente Arch. Biasini Roberto, per chiarimenti, e la Consiglieria Pernarella Gaia;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 3 – contrari n. 9 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

emendamento n°9:

“Si chiede di inserire nell'Articolo 10/bis sempre di seguito alla frase che inizia con: “I cambi di destinazione d'uso dalla categoria "turistico-ricettiva" ad altra categoria, tra quelle ammesse” la seguente frase: <Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.>“

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99225/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, i Consiglieri Pernarella Gaia ed Avelli Patrizio, il Dirigente Arch. Biasini Roberto, per chiarimenti, nonché il Sindaco;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 3 – contrari n. 9 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

emendamento n°10:

“Si chiede di inserire nell'Articolo 10/bis dopo la frase che inizia con: “Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutta la strumentazione urbanistica comunale, , e pertanto sono sovraordinate” la seguente frase: <Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli interventi previsti dall'Art.6 della Legge Regionale n.7 del 18/07/2017.>”

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere contrario di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99225/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, il Dirigente Arch. Biasini Roberto, per chiarimenti, i Consiglieri Pernarella Gaia ed Avelli Patrizio, nonché il Sindaco;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 3 – contrari n. 9 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

emendamento n°11:

“Si chiede di inserire nell'Articolo 10/bis sempre di seguito alla frase che inizia con: “Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutta la strumentazione urbanistica comunale, e pertanto sono sovraordinate” la seguente frase: <Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nei casi in cui le stesse comportino una deroga estensiva rispetto a quanto attualmente previsto dalle NTA del PRG e dei piani attuativi esistenti.>”

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere contrario di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99225/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, i Consiglieri Pernarella Gaia, Chionna Maria Pia ed Avelli Patrizio, nonché, per chiarimenti, il Dirigente Arch. Biasini Roberto;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 3 – contrari n. 9 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

sentito l'intervento della ConsiglieraPernarella Gaia, la quale ha proceduto ad illustrare l'allegato emendamento, avente prot. n°**99077/I del 29/12/2025**, sottoscritto, oltre che dalla medesima, dai Consiglieri Cerilli Barbara, Cervelloni Daniele, Chiumera Pierpaolo, Di Tommaso Alessandro, Olleia Valentina e Subiaco Gabriele, come di seguito:

“Al punto 3 dell'impegno: “Art. 10/bis ‘RIGENERAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO - DISPOSIZIONI PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO - APPLICAZIONE DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18 LUGLIO 2017”

DOPO LE PAROLE: “Nelle zone ‘B’ sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le seguenti categorie funzionali: RESIDENZIALE, con la prescrizione che, qualora superiori a mq 2.000 mq di superficie lorda, il 20% sia destinato ad attività turistico-commerciali, turistico-balneari e turistico-alberghiere;

TURISTICO-RICETTIVA;

PRODUTTIVA e DIREZIONALE, con esclusione delle attività produttive a carattere artigianale con superficie complessiva (utile e accessoria) superiore a mq 250,00 e/o a carattere industriale;

COMMERCIALE, esclusivamente per l'apertura di esercizi di vicinato.”

SONO INSERITE LE PAROLE:

“Sono completamente esclusi dagli interventi sopraindicati, così come stabilito dall'articolo 4, comma 2, lettera a) della L. R. Lazio n. 7 del 18 luglio 2017 gli edifici e le aree di pertinenza del complesso denominato Ex Pro Infanzia e gli edifici e le aree di pertinenza del complesso denominato Ex Villa Adrover.”

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99227/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliera Pernarella Gaia, il Consigliere Subiaco Gabriele;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 3 – contrari n. 9 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

sentito, altresì, l'intervento della ConsiglieraPernarella Gaia, la quale ha proceduto ad illustrare l'allegato emendamento, avente prot. n°**99078/I del 29/12/2025**, sottoscritto, oltre che dalla medesima, dai Consiglieri Cerilli Barbara, Cervelloni Daniele, Chiumera Pierpaolo, Di Tommaso Alessandro, Olleia Valentina e Subiaco Gabriele, come di seguito:

“Al punto 3 dell'impegno: “Art. 10/bis ‘RIGENERAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO – DISPOSIZIONI PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO – APPLICAZIONE DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18 LUGLIO 2017”

DOPO LE PAROLE:

“Nelle zone ‘C’ sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le seguenti categorie funzionali:

RESIDENZIALE, con la prescrizione che, qualora superiori a mq 2.000 mq di superficie lorda, il 20% sia destinato ad attività turistico-commerciali, turistico-balneari e turistico-alberghiere;

TURISTICO-RICETTIVA;

PRODUTTIVA e DIREZIONALE, con esclusione delle attività produttive a carattere industriale;

COMMERCIALE, con esclusione delle grandi strutture di vendita.”

SONO INSERITE LE PAROLE:

“Sono completamente esclusi dagli interventi sopraindicati, così come stabilito dall’articolo 4, comma 2, lettera a) della L. R. Lazio n. 7 del 18 luglio 2017, gli edifici e le aree di pertinenza del complesso denominato ex Pileria del complesso agro-industriale ‘Bonifiche Pontine-Agenzia Macchia di Piano’ distinti nel Catasto del Comune di Terracina al Foglio n. 173, particelle nn. 28 e 7/2 (in precedenza registrate con i nn. 27 e 28).”

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99228/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull’indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliera Pernarella Gaia, il Sindaco, il Consigliere Aveli Patrizio e, per chiarimenti, il Dirigente Arch. Biasini Roberto;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all’approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l’esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 3 – contrari n. 9 (Caringi Luca, Aveli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l’emendamento, dall’esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

udito l’intervento del Consigliere Cervelloni Daniele, il quale ha proceduto ad illustrare l’allegato **emendamento n. 1**, avente prot. n°99079/I del 29/12/2025, sottoscritto, oltre che dal medesimo, dai Consiglieri Cerilli Barbara, Chiumera Pierpaolo, Di Tommaso Alessandro, Olleia Valentina e Pernarella Gaia, come di seguito:

*“Alla Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 167 del 19/12/2025, nella parte in cui si prevede che:
“<<I cambi di destinazione d’uso dalla categoria turistico-ricettiva ad altra categoria, tra quelle ammesse nella zona omogenea interessata dall’intervento, sono consentiti solamente per strutture alberghiere dismesse da almeno due anni>>,
le parole “da almeno due anni” sono sostituite dalle seguenti:
“da almeno cinque anni””,
tale che il testo coordinato risulta essere “<<I cambi di destinazione d’uso dalla categoria turistico-ricettiva ad altra categoria, tra quelle ammesse nella zona omogenea interessata dall’intervento, sono consentiti solamente per strutture alberghiere dismesse da almeno cinque anni>>”;*

evidenziato che lo stesso emendamento n. 1 è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99226/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull’indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Cervelloni Daniele, la Consigliera Speranza Anna Maria;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all’approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l’esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 2 – contrari n. 10 (Caringi Luca, Aveli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Subiaco Gabriele, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l’emendamento, dall’esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

udito, altresì, l’intervento del Consigliere Cervelloni Daniele, il quale ha proceduto ad illustrare l’allegato **emendamento n. 2**, avente prot. n°99079/I del 29/12/2025, sottoscritto, oltre che dal medesimo, dai Consiglieri Cerilli Barbara, Chiumera Pierpaolo, Di Tommaso Alessandro, Olleia Valentina e Pernarella Gaia, come di seguito:

*“Alla Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 167 del 19/12/2025, nella parte in cui si prevede che:
“<<...possono essere eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, o di almeno il 60 per cento di essi, per una superficie lorda complessiva di 15.000 metri quadrati, con mutamento della destinazione d’uso tra le categorie funzionali previste nell’art. 23/ter del DPR 380/2001...>>”
le parole “ 15.000 metri quadrati”, sono sostituite dalle seguenti:
“5.000 metri quadrati”,*

tale che il testo coordinato risulta essere “<<...possono essere eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, o di almeno il 60 per cento di essi, per una superficie lorda complessiva di 5.000 metri quadrati, con mutamento della destinazione d’uso tra le categorie funzionali previste nell’art. 23/ter del DPR 380/2001...>>”;

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99226/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull’indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Cervelloni Daniele, la Consigliera Speranza Anna Maria;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all’approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l’esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 2 – contrari n. 10 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Subiaco Gabriele, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l’emendamento, dall’esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

ascoltato l’intervento del Consigliere Cervelloni Daniele, il quale ha proceduto ad illustrare l’allegato **emendamento n. 3**, avente prot. n°99079/I del 29/12/2025, sottoscritto, oltre che dal medesimo, dai Consiglieri Cerilli Barbara, Chiumera Pierpaolo, Di Tommaso Alessandro, Olleia Valentina e Pernarella Gaia, come di seguito:

*“Alla Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 167 del 19/12/2025,” nell’art. 10-bis delle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale, **nella parte relativa alla zona omogenea “C”**, dopo l’elencazione delle categorie funzionali ammesse, è inserito il seguente comma aggiuntivo:*

<<In deroga a quanto previsto per la zona omogenea “C”, per l’edificio denominato “Ex Pileria”, ubicato nel centro storico di Borgo Hermada, in prossimità di Piazza XXIV Maggio, il mutamento di destinazione d’uso verso la categoria funzionale **residenziale, quale destinazione finale, **non è consentito**. Per il medesimo edificio restano ammessi esclusivamente i cambi di destinazione d’uso verso le altre categorie funzionali previste dall’art. 23/ter del DPR 380/2001, compatibili con il valore storico, identitario e urbano dell’immobile.>>*,*

tale che il testo coordinato, per estratto, risulta essere “<<Nelle zone omogenee “C” sono consentiti i cambi di destinazione d’uso verso le categorie funzionali previste dall’art. 23/ter del DPR 380/2001.

Per l’edificio dell’ex Pileria di Borgo Hermada è escluso il mutamento di destinazione d’uso verso la categoria residenziale, restando consentite le altre destinazioni compatibili.>>;

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99226 /Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull’indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Cervelloni Daniele, la Consigliera Pernarella Gaia;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 3 – contrari n. 9 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**;

ascoltato, altresì, l'intervento del Consigliere Subiaco Gabriele, il quale ha proceduto ad illustrare l'allegato emendamento, avente prot. n°99230/I del 29/12/2025, sottoscritto, oltre che dal medesimo, dai Consiglieri Cerilli Barbara, Cervelloni Daniele, Di Tommaso Alessandro, Olleia Valentina e Pernarella Gaia, come di seguito:

“... di escludere in via temporanea e cautelativa, sull'intero territorio comunale, l'applicazione dell'art. 4 della Legge Regionale n. 7 del 2017, come modificato dalla Legge Regionale n. 12/2025; ...”

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99232/Int. del 29/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consigliere Subiaco Gabriele, i Consiglieri Pernarella Gaia e Cervelloni Daniele, nonché il Sindaco;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 3 – contrari n. 9 (Caringi Luca, Avelli Patrizio, Carlot Daniele, Chionna Maria Pia, Conte Giovanni Erminio, Speranza Anna Maria, Tocci Massimiliano, Villani Domenico e Sindaco) – astenuti n.0;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **respinto**

udito l'intervento della Consigliera Speranza Anna Maria, la quale ha proceduto ad illustrare l'allegato emendamento, avente prot. n°99636/I del 31/12/2025, sottoscritto, oltre che dalla medesima, dai Consiglieri Cervelloni Daniele, Chiumera Pierpaolo, Conte Giovanni Erminio, Tocci Massimiliano, e Villani Domenico, come di seguito:

“Art. 10 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

“Modificare il testo specificando la necessità di cessazione formale dell'attività come previsto dalle norme, al fine di evitare diversa interpretazione del dispositivo, e ampliare il periodo di chiusura da 2 a 5 anni”,

tale che il testo risulta essere “I cambi di destinazione d'uso dalla categoria turistico-ricettiva ad altra categoria, tra quelle ammesse nella zona omogenea interessata dall'intervento, sono consentiti solamente per strutture alberghiere la cui attività risulta dismessa da non meno di cinque anni.”

“Modificare il testo prevedendo una superficie lorda complessiva massima di intervento inferiore rispetto a quella prevista.”

*tale che il testo risulta essere “possono essere eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione di singoli edifici, o di almeno il 60 per cento di essi, per una superficie lorda complessiva massima di **4.500 metri quadrati**, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'art. 23/ter del DPR 380/2001 ...”*

evidenziato che lo stesso emendamento è corredato del parere favorevole di regolarità tecnica acquisito al reg. prot. n°99638/Int. del 31/12/2025;

posto che sono intervenuti sull'indicato emendamento, oltre al presentatore Consiglieria Speranza Anna Maria, i Consiglieri Pernarella Gaia e Cervelloni Daniele, nonché il Sindaco;

dato atto che il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la suddetta proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 10 – contrari n. 2 (Pernarella Gaia e Subiaco Gabriele) – astenuti n.0;

preso atto che l'emendamento, dall'esito della votazione nei termini sopra specificati, risulta **accolto**;

dato, altresì, atto che;

il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, l'immediata esecutività della approvata proposta di emendamento e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 10 – contrari n. 2 (Pernarella Gaia e Subiaco Gabriele) – astenuti n.0;

a seguire, il Presidente ha sottoposto all'approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, la proposta deliberativa come emendata e che l'esito della votazione è il seguente:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 9 – contrari n. 3 (Cervelloni Daniele, Pernarella Gaia e Subiaco Gabriele) – astenuti n.0;

preso atto dell'esito della votazione nei termini sopra specificati;

visto il vigente statuto comunale;

visto il regolamento del consiglio comunale;

ritenuta la propria competenza;

DELIBERA

1. di adottare, ai sensi dell'art. 1 commi 2 e 3, della Legge Regionale 36/1987, come previsto dall'art. 4 comma 1, della vigente Legge Regionale 7/2017, la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, inserendo il seguente articolo 10/bis, come indicato nella proposta deliberativa in oggetto, parte integrante e sostanziale del presente atto, emendata come di seguito:

all'“Art. 10 bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

“Modificare il testo specificando la necessità di cessazione formale dell'attività come previsto dalle norme, al fine di evitare diversa interpretazione del dispositivo, e ampliare il periodo di chiusura da 2 a 5 anni”,

tale che il testo risulta essere “I cambi di destinazione d’uso dalla categoria turistico-ricettiva ad altra categoria, tra quelle ammesse nella zona omogenea interessata dall’intervento, sono consentiti solamente per strutture alberghiere la cui attività risulta dismessa da non meno di cinque anni.”

“Modificare il testo prevedendo una superficie lorda complessiva massima di intervento inferiore rispetto a quella prevista.”

*tale che il testo risulta essere “possono essere eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione di singoli edifici, o di almeno il 60 per cento di essi, per una superficie lorda complessiva massima di **4.500 metri quadrati**, con mutamento della destinazione d’uso tra le categorie funzionali previste nell’art. 23/ter del DPR 380/2001 ...”*

Successivamente, il Presidente ha sottoposto all’approvazione del Consiglio, con votazione resa per alzata di mano, l’immediata esecutività del presente atto come emendato, che riporta il seguente esito:

presenti n. 12 - votanti n. 12 - favorevoli n. 9 – contrari n. 3 (Cervelloni Daniele, Pernarella Gaia e Subiaco Gabriele) – astenuti n.0;

Visto l’esito della votazione reso per l’immediata esecutività del presente atto

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

- di dichiarare, per l’urgenza, il presente atto immediatamente esecutivo, ex art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267 del 2000.

Presidente del Consiglio

Dott. Luca Caringi (*)

Segretario Generale

Dott.ssa Grazia Trabucco (*)

(*) il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 20, comma 3 e 21 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82.



CITTÀ DI TERRACINA
PROVINCIA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valore Civile

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. 167 del 19/12/2025

OGGETTO: Legge Regionale n. 7 del 18/07/2017 “Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio”, come modificata dalla Legge Regionale n. 12/2025 - Revoca della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 25/06/2019 - Adozione nuova variante normativa al PRG per l'applicazione dell'art. 4 “Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso” -

Ufficio Proponente: Area Audit del PNRR, Pianificazione Urbanistica, Condoni e Sviluppo Economico -

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Sindaco e dell'Assessore all'Urbanistica,

Vista la Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017 la Regione Lazio ha dettato disposizioni finalizzate ad eseguire interventi di rigenerazione urbana e recupero edilizio, con lo scopo di migliorare e razionalizzare il patrimonio immobiliare esistente, riqualificare aree degradate, limitare il consumo di suolo, il migliorare la qualità architettonica ed ambientale, promuovere la bioedilizia, garantire la messa in sicurezza degli edifici ed incrementare le dotazioni territoriali di standard urbanistici;

Atteso che l'attuazione di alcuni degli interventi previsti dalla suddetta Legge Regionale 7/2017 era subordinata all'approvazione di una o più Deliberazioni di Consiglio Comunale;

Considerato che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 25/06/2019 è stata approvata la variante alle Norme Tecniche di Attuazione della vigente strumentazione urbanistica comunale per l'applicazione dell'originario art. 4 “Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici” della citata Legge Regionale 7/2017;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 25/06/2019 è stata approvata la variante alle Norme Tecniche di Attuazione della vigente strumentazione urbanistica comunale per l'applicazione dell'originario art. 5 “Interventi per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici” della medesima Legge Regionale 7/2017;

Dato atto che la Legge Regionale n. 12 del 30/07/2025 “Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio” ha introdotto modifiche sostanziali alla Legge Regionale 7/2017, demandando, tra l'altro, ai Comuni la

possibilità di deliberare, entro determinati termini perentori, eventuali esclusioni o limitazioni degli interventi previsti dal nuovo impianto normativo;

Atteso che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 29/10/2025 sono state ribadite le finalità, gli ambiti di applicazioni e le esclusioni degli interventi di rigenerazione urbana e recupero edilizio di cui all'art. 1 della vigente Legge Regionale 7/2017;
- con la medesima delibera consiliare, ai sensi dell'art. 1, comma 2/bis della vigente Legge Regionale 7/2017, comma inserito dall'art. 1, comma 1, lettera a), numero 4), della Legge Regionale 12/2025, sono state individuate specifiche porzioni di territorio ove limitare gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3/bis, 4, 5 e 6, per particolari ragioni di carattere urbanistico;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 29/10/2025 si è preso atto sia delle modifiche apportate dalla Legge Regionale 12/2025 all'art. 5 "Interventi per il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici" della Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017, sia della cessazione dell'efficacia a partire dal 01/08/2025 della citata Deliberazione di Consiglio Comunale 39/2019;

Visto l'art. 4 "Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso" della vigente Legge Regionale 7/2017, integralmente sostituito dalla Legge Regionale 12/2025, che di seguito si riporta testualmente:

"1. Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, i comuni, entro il termine del 31 dicembre 2025, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure previste dall'articolo 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987 e successive modifiche, possono prevedere l'ammissibilità, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo previsto nel d.p.r. 380/2001, di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici o di almeno il 60 per cento di essi per una superficie lorda complessiva massima di 15.000 metri quadrati, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, con esclusione di quella rurale, oppure possono escludere del tutto l'applicazione del presente articolo.

2. Con la deliberazione prevista al comma 1, i comuni, al fine di razionalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti ovvero di edifici o di complessi edilizi in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione, possono consentire gli interventi di cui al comma 1:

- a) per zone omogenee del Piano regolatore generale o per ambiti territoriali determinati, individuando i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, anche escludendo specifici edifici o aree, limitando i mutamenti, fissando superfici inferiori al limite massimo previsto nel comma 1;*
- b) per singoli edifici o complessi edilizi, individuando i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, limitando i mutamenti, fissando superfici inferiori al limite massimo previsto nel comma 1.*

3. Decorso il termine previsto nel comma 1 senza che la deliberazione sia stata approvata, gli interventi previsti nel comma 1, in presenza dei presupposti e delle finalità di cui all'alinea del comma 2, si applicano in via diretta, con mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari di cui all'articolo 3, comma 6, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio previsto nel d.p.r. 380/2001, agli edifici esistenti per una superficie lorda non superiore a 1.500 metri quadrati per i comuni con popolazione fino a 10 mila abitanti e non superiore a 2.000 metri quadrati per i comuni con popolazione superiore a 10 mila abitanti, purché non ricadenti:

- a) nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;*
- b) nelle zone individuate come insediamenti urbani storici nel PTPR.*

4. Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di grandi strutture di vendita previste dall'articolo 22, comma 1, lettera c), della l.r. 22/2019.

5. Sono fatte salve le deliberazioni dei consigli comunali già approvate alla data di entrata in vigore della presente disposizione."

Ritenuto di dover procedere ad individuare zone omogenee e ambiti territoriali ove applicare, limitare ed escludere gli interventi di ristrutturazione edilizia, compreso la demolizione e ricostruzione, con cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23/ter del DPR 380/2001, così come previsto dall'art. 4 della vigente Legge Regionale 7/2017;

Dato atto che la scelta delle zone omogenee e degli ambiti territoriali è finalizzata a razionalizzare il patrimonio edilizio esistente, conformandolo ed uniformandolo il più possibile alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;

Considerato che le categorie funzionali previste nell'art. 23/ter del DPR 380/2001 sono le seguenti:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

Atteso che ai sensi del predetto art. 23/ter del DPR 380/2001, a seguito delle modifiche introdotte dal DL 69/2024, convertito con modificazioni dalla Legge 105/2024:

- costituisce mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo di un immobile o di una singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, ovvero se le opere da eseguire sono riconducibili agli interventi di cui all'articolo 6 del DPR 380/2001, l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sopra elencate;
- il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni;
- sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui alle citate lettere a), a-bis), b), c) di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone "A", "B", "C" di cui all'art. 2 del DM 1444/1968, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile;
- nei casi di cui al precedente punto, il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree a standard urbanistici di cui al DM 1444/1968, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria dei parcheggi previsto dalla Legge 1150/1942; resta fermo invece il pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 per gli oneri di urbanizzazione secondaria;

Atteso altresì che, per volumi e/o unità immobiliari site ai piani interrati, seminterrati ed a livello terra ad uso residenziale, turistico-ricettivo, produttivo, direzionale e commerciale, il cambio di destinazione d'uso è disciplinato dall'art. 25 della Legge Regionale 12/2025;

Ritenuto, in analogia con quanto previsto dall'art. 23/ter DPR 380/2001, di consentire gli interventi di cui all'art. 4 della vigente Legge Regionale 7/2017 per tutti gli edifici ricadenti nelle zone omogenee "A", "B", "C" di cui al DM 1444/1968, come di seguito indicato:

- nelle zone "A" sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le categorie funzionali
 - RESIDENZIALE, con la prescrizione che, qualora superiori a mq 2.000 mq di superficie lorda, il 20% sia destinato ad attività turistico-commerciali, turistico-balneari e turistico-alberghiere;
 - TURISTICO-RICETTIVA;
 - PRODUTTIVA e DIREZIONALE, con esclusione delle attività produttive a carattere artigianale con superficie complessiva (utile e accessoria) superiore a mq 250,00 e/o a carattere industriale;
 - COMMERCIALE, esclusivamente per l'apertura di esercizi di vicinato;
- nelle zone "B" sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le categorie funzionali

- RESIDENZIALE, con la prescrizione che, qualora superiori a mq 2.000 mq di superficie lorda, il 20% sia destinato ad attività turistico-commerciali, turistico-balneari e turistico-alberghiere;
- TURISTICO-RICETTIVA;
- PRODUTTIVA e DIREZIONALE, con esclusione delle attività produttive a carattere artigianale con superficie complessiva (utile e accessoria) superiore a mq 250,00 e/o a carattere industriale;
- COMMERCIALE, esclusivamente per l'apertura di esercizi di vicinato;
- nelle zone "C" sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le categorie funzionali
 - RESIDENZIALE con la prescrizione che, qualora superiori a mq 2.000 mq di superficie lorda, il 20% sia destinato ad attività turistico-commerciali, turistico-balneari e turistico-alberghiere;
 - TURISTICO-RICETTIVA;
 - PRODUTTIVA e DIREZIONALE, con esclusione delle attività produttive a carattere industriale;
 - COMMERCIALE;

Ritenuto altresì di:

- consentire gli interventi di cui all'art. 4 della vigente Legge Regionale 7/2017 per tutti gli edifici ricadenti nelle zone omogenee "D", con esclusione dei cambi di destinazione d'uso verso la categoria funzionale "residenziale";
- escludere gli interventi di cui all'art. 4 della vigente Legge Regionale 7/2017 per tutti gli edifici rurali ricadenti nella zona omogenea "E";
- consentire gli interventi di cui all'art. 4 della vigente Legge Regionale 7/2017 per tutti gli edifici non rurali ricadenti nella zona omogenea "E", limitatamente ai cambi di destinazione d'uso verso le categorie funzionali "residenziale", fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie lorda (*in analogia con le disposizioni previste dall'art. 57 comma 3 della Legge Regionale 38/1999*), e "commerciale", esclusivamente per l'apertura di esercizi di vicinato;
- consentire gli interventi di cui all'art. 4 della vigente Legge Regionale 7/2017 per tutti gli edifici ricadenti nelle zone omogenee "F", con le seguenti prescrizioni:
 - per le destinazioni residenziali, qualora superiori a mq 2.000 mq di superficie lorda, il 20% dovrà essere destinato ad attività turistico-commerciali, turistico-balneari e turistico-alberghiere;
 - sono esclusi cambi di destinazione d'uso per la realizzazione di attività produttive a carattere industriale;
 - sono esclusi gli edifici rurali ricadenti in zona "F2: parco naturale (zona di montagna)" ed in zona "F2: parco territoriale";
 - sono esclusi gli edifici ricadenti nelle aree demaniali di qualsiasi tipo e genere, compreso le eventuali fasce di rispetto;
 - agli edifici ricadenti all'interno di una più ampia zona territoriale "A", "B", "C" si applicano le medesime limitazioni previste per la relativa zona di appartenenza;

Ritenuto infine di consentire i cambi di destinazione d'uso dalla categoria "turistico-ricettiva" ad altra categoria, tra quelle ammesse nella zona omogenea interessata dall'intervento, solamente per strutture alberghiere dismesse da almeno due anni;

Viste le limitazioni già imposte con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 29/10/2025, che interessano anche gli interventi di cui all'art. 4 della vigente Legge Regionale 7/2017;

Ritenuto pertanto di dover revocare la vigente Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 25/06/2019 e di procedere ad una modifica ex novo delle Norme Tecniche Di Attuazione del Piano Regolatore Generale, al fine di regolamentare gli interventi di cui all'art. 4 "Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso" della vigente Legge Regionale 7/2017 sull'intero territorio comunale;

Dato atto che la Deliberazione di Consiglio Comunale di cui all'art. 4 comma 1 della vigente Legge Regionale n. 7/2017 dovrà essere adottata ed approvata secondo le procedure previste dall'articolo 1, commi 2 e 3, della Legge Regionale 36/1987;

Visto il parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs n. 267/2000, in quanto l'atto ha contenuto esclusivamente normativo e programmatico, e, pertanto, non si ravvisano riflessi finanziari nè diretti nè indiretti;

Visti infine:

- il vigente Statuto comunale;
- il vigente Regolamento Comunale di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi;
- il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;
- il D.Lgs n. 267 del 18/08/2000;

Ritenuta la propria competenza,

DELIBERA

- 1) **che** le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto, e qui si intendono integralmente richiamate;
- 2) **di prendere atto** delle disposizioni previste dal vigente art. 4 "Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso" della Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017, integralmente sostituito dalla Legge Regionale 12/2025;
- 3) **di adottare**, ai sensi dell'art. 1 commi 2 e 3 della Legge Regionale 36/1987, come previsto dall'art. 4 comma 1 della vigente Legge Regionale 7/2017, la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, inserendo il seguente articolo 10/bis:

Art. 10/bis "RIGENERAZIONE URBANA E RECUPERO EDILIZIO - DISPOSIZIONI PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO - APPLICAZIONE DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18 LUGLIO 2017"

Sull'intero territorio comunale, con le limitazioni e prescrizioni di seguito indicate, per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1 della Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017, possono essere eseguiti, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo previsto dal DPR 380/2001, interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici, o di almeno il 60 per cento di essi, per una superficie lorda complessiva massima di 15.000 metri quadrati, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23/ter del predetto DPR 380/2001, con esclusione di quella rurale.

Fermo restando quanto già previsto dagli artt. 1, 7, 8 della Legge Regionale 7/2017 e dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 29/10/2025, gli interventi di cui al presente articolo, con riferimento alle categorie funzionali previste nell'articolo 23/ter del DPR 380/2001, possono essere realizzati nel pieno rispetto di quanto di seguito elencato.

Nelle zone **"A"** gli interventi di demolizione/ricostruzione sono concessi solamente se previsti dalle norme tecniche di attuazione dei relativi piani attuativi, mentre i cambi di destinazione d'uso sono consentiti verso le seguenti categorie funzionali:

- RESIDENZIALE, con la prescrizione che, qualora superiori a mq 2.000 mq di superficie lorda, il 20% sia destinato ad attività turistico-commerciali, turistico-balneari e turistico-alberghiere;
- TURISTICO-RICETTIVA;
- PRODUTTIVA e DIREZIONALE, con esclusione delle attività produttive a carattere artigianale con superficie complessiva (utile e accessoria) superiore a mq 250,00 e/o a carattere industriale;
- COMMERCIALE, esclusivamente per l'apertura di esercizi di vicinato.

Nelle zone **"B"** sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le seguenti categorie funzionali:

- RESIDENZIALE, con la prescrizione che, qualora superiori a mq 2.000 mq di superficie lorda, il 20% sia destinato ad attività turistico-commerciali, turistico-balneari e turistico-alberghiere;
- TURISTICO-RICETTIVA;
- PRODUTTIVA e DIREZIONALE, con esclusione delle attività produttive a carattere artigianale con superficie complessiva (utile e accessoria) superiore a mq 250,00 e/o a carattere industriale;
- COMMERCIALE, esclusivamente per l'apertura di esercizi di vicinato.

Nelle zone “C” sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le seguenti categorie funzionali:

- RESIDENZIALE, con la prescrizione che, qualora superiori a mq 2.000 mq di superficie lorda, il 20% sia destinato ad attività turistico-commerciali, turistico-balneari e turistico-alberghiere;
- TURISTICO-RICETTIVA;
- PRODUTTIVA e DIREZIONALE, con esclusione delle attività produttive a carattere industriale;
- COMMERCIALE, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

Nelle zone “D” sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le seguenti categorie funzionali:

- TURISTICO-RICETTIVA;
- PRODUTTIVA e DIREZIONALE;
- COMMERCIALE, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

Nelle zone “E” sono esclusi tutti gli edifici rurali, mentre per quelli non rurali sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le seguenti categorie funzionali:

- RESIDENZIALE, fino ad un massimo di 300 metri quadri di superficie lorda;
- COMMERCIALE, esclusivamente per l'apertura di esercizi di vicinato.

Nelle zone “F” sono consentiti cambi di destinazione d'uso verso le seguenti categorie funzionali:

- RESIDENZIALE, con la prescrizione che, qualora superiori a mq 2.000 mq di superficie lorda, il 20% sia destinato ad attività turistico-commerciali, turistico-balneari e turistico-alberghiere;
- TURISTICO-RICETTIVA;
- PRODUTTIVA e DIREZIONALE, con esclusione delle attività produttive a carattere industriale ;
- COMMERCIALE, con esclusione delle grandi strutture di vendita.

Nelle medesime zone “F” si applicano altresì le seguenti ulteriori limitazioni:

- sono esclusi gli edifici rurali ricadenti in zona “F2: parco naturale (zona di montagna)” ed in zona “F2: parco territoriale”;
- per gli edifici non rurali ricadenti in zona “F2: parco naturale (zona di montagna)” ed in zona “F2: parco territoriale” si applicano le medesime prescrizioni per la zona “E”;
- sono esclusi gli edifici ricadenti nelle aree demaniali di qualsiasi tipo e genere, compreso le eventuali fasce di rispetto;
- agli edifici ricadenti all'interno di una più ampia zona territoriale “A”, “B”, “C” si applicano anche le medesime limitazioni previste per la relativa zona di appartenenza.

Per edifici rurali ricadenti nelle zone “E”, “F2: parco naturale (zona di montagna)”, “F2: parco territoriale”, si intendono quelli che sono inseriti in un fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore e che presentano i requisiti di connessione funzionale ad una azienda agricola attiva.

Per edifici legittimamente realizzati e/o sanati, devono intendersi, quelli nei quali sia stato eseguito il rustico, ossia un'opera mancante solo delle finiture, ma comprensiva di tamponature esterne, intelaiatura portante e copertura, debitamente collaudata, ovvero, del caso di immobili condonati, per la quale sia stato depositato il certificato di idoneità statica presso il competente Genio Civile.

I cambi di destinazione d'uso dalla categoria "turistico-ricettiva" ad altra categoria, tra quelle ammesse nella zona omogenea interessata dall'intervento, sono consentiti solamente per strutture alberghiere dismesse da almeno due anni.

Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al presente articolo determinano automaticamente anche la modifica della destinazione urbanistica 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. L'area pertinenziale è individuata nella quantità massima pari a dieci volte l'area di sedime dell'edificio fino ad un massimo di 5.000 mq.

Le disposizioni del presente articolo si applicano a tutta la strumentazione urbanistica comunale, e pertanto sono sovraordinate sia alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale che a quelle dei relativi piani attuativi.

- 4) di **revocare** la vigente Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 25/06/2019 con cui era stata approvata la variante alle Norme Tecniche di Attuazione della vigente strumentazione urbanistica comunale per l'applicazione dell'originario art. 4 della Legge Regionale 7/2017, con decorrenza dalla data di definitiva approvazione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 1 commi 2 e 3 della Legge Regionale 36/1987;
- 5) di **dare mandato** al Dirigente competente in materia urbanistica di:
 - procedere alla pubblicazione sull'Albo Pretorio del presente atto deliberativo per giorni 30 (trenta) consecutivi, dando atto che è possibile presentare eventuali opposizioni e/o osservazioni nei successivi giorni 30 (trenta) consecutivi;
 - trasmettere il presente provvedimento, al termine delle fasi di cui sopra, alla Regione Lazio che, entro giorni 60 (sessanta) dal ricevimento, può pronunciarsi su eventuali adeguamenti necessari al fine di garantire il rispetto delle norme urbanistiche e della Legge Regionale 36/1967;
 - di procedere alla massima divulgazione e pubblicità del presente atto deliberativo, mediante pubblicazione sul sito internet istituzionale nella sezione "Notizie" e nella sezione "Amministrazione Trasparente";
- 6) di **dare atto** che il presente provvedimento necessita del solo parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, rilasciato ai sensi dell'art. 49, comma 1, D.Lgs n. 267/2000, in quanto l'atto ha contenuto esclusivamente normativo e programmatico, e, pertanto, non si ravvisano riflessi finanziari nè diretti nè indiretti;
- 7) di **rendere**, attesa l'urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

EMENDAMENTO ALLA PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE n.167 del 19/12/2025

Art. 10-bis delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

Modificare il testo specificando la necessità di cessazione formale dell'attività come previsto dalle norme, al fine di evitare diversa interpretazione del dispositivo, e ampliare il periodo di chiusura da 2 a 5 anni.


La formulazione del testo sarà la seguente:


"I cambi di destinazione d'uso dalla categoria "turistico-ricettiva" ad altra categoria, tra quelle ammesse nella zona omogenea interessata dall'intervento, sono consentiti solamente per strutture alberghiere la cui attività risulta dismessa da non meno di cinque anni.

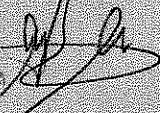
Modificare il testo prevedendo una superficie lorda complessiva massima di intervento inferiore rispetto a quella prevista.

La formulazione del testo sarà la seguente:

"possono essere eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione di singoli edifici, o di almeno il 60% di essi, per una superficie lorda complessiva massima di **4.500 metri quadrati**, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23/ter del DPR 380/2001..."

SPERANZA ANNA MARIA FDI 

TOCCO PASQUILIANO LEGA 

GIOVANNI COME L'ISA 

VILLANI DOMENICO MISTO 

PIERPAOLO CUMMETH 

DANIELE CRIVELLO 