



COMUNE DI TUSCANIA

PROVINCIA DI VITERBO

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 18 del 30/05/2026

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7, RECANTE "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO": INTRODUZIONE DEGLI ARTT. 4-BIS, 11-BIS E 11-TER NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) DEL P.R.G. VIGENTE, IN RECEPIMENTO DEGLI ARTT. 4, 5, 6 E 7 DELLA MEDESIMA L.R. N. 7/2017, COME MODIFICATA DALLA L.R. N. 12/2025, AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 3, DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/1987.

L'anno duemilaventisei, addì trenta del mese di Maggio alle ore 11:10 , in videoconferenza , previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita sotto la presidenza del PRESIDENTE DEL CONSIGLIO Sabatino Tuccini il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale IL SEGRETARIO COMUNALE DOTT. FRANCESCO LORICCHIO.

Intervengono i Signori:

	Nome	Pres	Ass		Nome	Pres	Ass
1	BARTOLACCI FABIO	X		8	TOFI DAVID	X	
2	LIBERATI LEOPOLDO	X		9	GOLETTI MARIA GINA	X	
3	DEL SIGNORE ROSALINDA	X		10	TIZI ALESSANDRO	X	
4	NICOLOSI STEFANIA	X		11	MARZIALI VALENTINA		X
5	RAUSO ANGELO	X		12	CAPATI GIULIO	X	
6	TUCCINI SABATINO	X		13	MACCARRI STEFANO		X
7	GENTILINI MARTINA	X					

PRESENTI: 11 ASSENTI: 0

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

Il Sindaco preliminarmente, nel presentare la proposta, sottolinea l'importanza dell'iniziativa volta a creare le condizioni per uno sviluppo delle attività in tema di rigenerazione urbana e corrispondere alle aspettative di sviluppo in tale ambito dei cittadini e degli operatori economici di settore. Ne sottolinea l'opportunità.

Il Vicesindaco rimarca la condivisione del contenuto anche con la minoranza ritenendo peraltro superata l'ipotesi di emendamento del testo in relazione a specifica disposizione che viene quindi ritirata.

Il Presidente, quindi, tenuto conto che l'argomento è stato ampiamente trattato nel corso della seduta e rilevato che non vi sono ulteriori richieste di intervento da parte dei Consiglieri presenti, pone in votazione la proposta di deliberazione così come indicata all'ordine del giorno

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Tuscania è dotato di strumento urbanistico generale vigente, costituito dal P.R.G. approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3197 del 18 agosto 1971, nonché dalla variante generale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 140 del 22 dicembre 1995 e approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 1811 del 1° agosto 2000;

Premesso altresì che il territorio comunale è interessato dalla disciplina del Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, e dalle ulteriori prescrizioni di tutela paesaggistica e culturale applicabili ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

Vista la L.R. Lazio 18 Luglio 2017 n. 7, la quale, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 e dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), all'art. 1, lettera e), detta disposizioni finalizzate a programmi di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio;

Vista la Deliberazione della Regione Lazio n. 867 del 19/12/2017 avente per oggetto: Approvazione 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";

Richiamata altresì la L.R. Lazio 30 luglio 2025, n. 12, recante "Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio", pubblicata sul B.U.R.L. n. 63 del 31 luglio 2025 ed entrata in vigore il 1° agosto 2025, che ha inciso in modo sostanziale sulla L.R. n. 7/2017;

Dato atto che la suddetta legge regionale, per il conseguimento dei programmi di RIGENERAZIONE URBANA E DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, prevede, previa emanazione di delibera di consiglio comunale, da approvarsi mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della L.R. Lazio 36/1987, la possibilità di consentire gli interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio, specificati agli articoli 4 e 5 della L.R. Lazio 18 Luglio 2017 n. 7 e precisamente:

- Art. 4: (Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso);
- Art. 5: (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici);

Dato atto che la citata L.R. Lazio 18 Luglio 2017 n° 7, prevede inoltre:

- **all'art. 6-** previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, la possibilità di consentire interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, oltre a cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti, e cambi di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001;
- **all'art. 7-** previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001 come recepito dall'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici.

Ravvisato che, l'opportunità di consentire interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, deve ritenersi utile e necessaria per contribuire al soddisfacimento delle esigenze abitative del Comune di Tuscania, anche in considerazione della decadenza, al 31 Maggio 2017

della L.R. 11 Agosto 2009, n° 21 – Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale (Piano Casa),

Premesso che con l'art. 1 comma 1, della succitata legge regionale n. 7/2017, sono state dettate le disposizioni finalizzate al perseguimento, attraverso la realizzazione degli interventi previsti dalla medesima legge, di una o più delle finalità sottoelencate:

- promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana, intesa in senso ampio e integrato, comprendente quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di cohousing per la condivisione di spazi ed attività;
- incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado, di abbandono, dismessi, inutilizzati, in via di dismissione o da rilocalizzare;
- qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche, o la realizzazione di nuove opere pubbliche, ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;
- aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti, mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
- promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione di fabbricati esistenti, utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;
- promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane;

Dato atto, che ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 1, comma 2 della L.R. n. 7/2017, così come ulteriormente chiarito dalla Circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017, gli interventi previsti dalla medesima legge regionale sono consentiti esclusivamente:

- nelle porzioni di territorio urbanizzate, così come definite dall'art. 1 - comma 7 - della medesima L.R. n. 7/2017;
- su edifici legittimamente realizzati, o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero per i quali sia intervenuta l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, con le modalità di cui all'art. 6 della l.r. n. 12/2004;

Dato atto altresì che, ai sensi del succitato art. 1, comma 2 della L.R. 7/2017 gli interventi previsti dalla L.R. n. 7/2017 non sono consentiti:

- nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- nelle aree naturali protette, ad esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7 nelle quali gli interventi devono rispettare le previsioni del piano di gestione dell'area naturale protetta; nelle aree naturali protette per le quali non è stato approvato il piano di gestione, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche, nelle zone territoriali omogenee A e B di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ovvero nelle porzioni di territorio urbanizzate come

definite ai sensi del comma 7. Gli interventi di cui alla presente lettera possono essere realizzati previo nulla osta di cui all'articolo 28 della l.r. 29/1997 e successive modifiche;

- 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 gli interventi previsti dagli articoli 5 e 6 sono consentiti purché ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7, salvo quanto previsto dall'articolo 5, comma 2, per gli interventi di miglioramento sismico

Considerato che i programmi e gli interventi di rigenerazione urbana consentono di perseguire in generale gli obiettivi di interesse di questa Amministrazione Comunale, quali:

- a) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado, o di abbandono, o dismessi, o inutilizzati, o in via di dismissione, o da rilocalizzare;
- b) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche, ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile;
- c) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- d) promuovere lo sviluppo di interventi di riqualificazione energetica ed ecologica di aree urbane degradate;
- e) l'attuazione di politiche di rivalutazione e riqualificazione degli spazi pubblici, del verde urbano, dei servizi di quartiere;
- f) la razionalizzazione della mobilità urbana mediante interventi in grado di raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi commerciali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, di impianti sportivi e aree verdi ecc., in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti;

Dato atto che è intenzione di questa Amministrazione comunale facilitare l'esecuzione degli interventi di cui agli articoli 4 e 5 della L.R. Lazio 18 Luglio 2017 n° 7, oltre a quelli individuati agli articoli 6 e 7 della medesima legge regionale;

Ritenuto dover provvedere ad includere, nelle NTA del vigente strumento urbanistico comunale, gli articolati di legge sopra specificati, al fine di consentire e agevolare l'esecuzione degli interventi di recupero e riqualificazione urbana degli edifici esistenti, nel rispetto dei principi di cui alla L.R. Lazio 18/07/2017 n° 7;

Visti, nello specifico, gli articoli 4, 5, 6 e 7 della L.R. 18 Luglio 2017, n° 7;

Dato atto gli interventi di cui al punto precedente, per la cui attuazione si applicano le disposizioni contenute nell'art. 8 della L.R. 7/2017, devono essere preceduti dall'approvazione di un'apposita variante ai sensi dell'art. 1, comma 1 lett. b) e comma 3, della L.R. 02 Luglio 1987, n° 36 e s.m.i.,

Visto che gli interventi di cui agli articoli 4, 5, 6 e 7 sono realizzati indipendentemente dalle disposizioni normative, regolamentari e gestionali degli strumenti urbanistici comunali e sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche;

Che l'approvazione del presente atto di che trattasi costituisce variante alle NTA del PRG vigente;

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

Vista la legge 18 aprile 1962, n° 167; ;

Vista la L. 19.11.1968 n° 1187

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n° 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n° 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22.12.1999 N. 38 recante "Norme sul Governo del Territorio"

Visata la L.R. 02 Luglio 1987, n. 36 – Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure;

Vista la L.R. 18 Luglio 2017, n. 7, con particolare riguardo agli articoli 4, 5, 6 e 7;

Viste le modifiche apportate dalla L.R. 30 luglio 2025 n. 12;

Vista il complesso delle norme in materia urbanistico-edilizia e paesaggistico ambientale;

Acquisti i pareri di regolarità tecnica reso dal Responsabile dell'Area IV^A reso ai sensi dell'art. 49 D. Lgs 267 del 18/08/2000;

Con voti favorevoli all'unanimità dei presenti

DELIBERA

1. **Di ritenere** quanto riportato in narrativa parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, fermo restando, comunque e fatti salvi l'articolato, i contenuti, le previsioni, anche se non trascritte, del dettato normativo-giuridico-urbanistico-edilizio e paesaggistico-ambientale di cui alla L.R. 7/2017 e ss.mm.ii (L.R. 12/2025).
2. **Di prevedere**, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della legge regionale n. 7/2017 (Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso), nel proprio strumento urbanistico generale, 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,
3. **Di inserire** a tal fine, dopo l'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. vigente ed ai sensi dell'art. 4 - comma 1 - della suddetta legge regionale, il seguente art. 4/bis:

Art. 4/bis

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

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

In particolare, le disposizioni del presente articolo si applicano esclusivamente ad immobili ricadenti in porzioni di territorio urbanizzate, così come definite dall'art. 1 - comma 7 - della medesima l.r. n. 7/2017.

Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:

- a) Le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'Uso del suolo, di cui alla deliberazione della giunta regionale 28/03/2000 n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;*
- b) Le parti del territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;*
- c) Le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;*
- d) I lotti di terreno che, ancorché non individuati nelle lettere a), b) e c), sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167) e successive modifiche, da frontistanti aree individuate dalle precedenti lettere.*

Gli interventi previsti dalla presente legge sono consentiti per gli edifici la cui superficie ricada, per almeno il 30 per cento, nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui al comma 7.

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

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

Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti, nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II - Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, previo nulla osta della autorità competente in materia di tutela paesaggistica.

Gli interventi di cui al presente articolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 2, della l.r. 7/2017, non sono consentiti:

- nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;

- nelle aree naturali protette, ad esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7 nelle quali gli interventi devono rispettare le previsioni del piano di gestione dell'area naturale protetta; nelle aree naturali protette per le quali non è stato approvato il piano di gestione, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche, nelle zone territoriali omogenee A e B di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ovvero nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7. Gli interventi di cui alla presente lettera possono essere realizzati previo nulla osta di cui all'articolo 28 della l.r. 29/1997 e successive modifiche;

- 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 gli interventi previsti dagli articoli 5 e 6 sono consentiti purché ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7, salvo quanto previsto dall'articolo 5, comma 2, per gli interventi di miglioramento sismico.

All'interno delle zone di P.R.G. di cui all'art. 13 e 14 (Zona A - Centro Storico), all'art. 15 (Zona B - Completamento edilizio), all'art. 16 (Zona C - Espansione residenziale), all'art. 17 (Zona D - Impianti produttivi), all'art. 24 (Zona F - Servizi pubblici e privati), delle presenti N.T.A., ricadenti in porzioni di territorio urbanizzate come sopra definite, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti 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.

In esecuzione del comma 4, dell'art. 4 della l.r. 7/2017, gli interventi di cui al presente articolo, non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui al combinato disposto dall'art. 15, comma 1, lett. i), l) e dall'art. 22, comma 1, lettera b) e c) della L.R. 22/2019;

All'interno delle zone A - Centro Storico, ferme restando le attuali previsioni del Piano Particolareggiato vigente, il cambio di destinazione d'uso nella categoria residenziale è ammesso esclusivamente per i locali non ubicati al piano strada, ovvero a quote inferiori. Al piano terra degli edifici ricadenti all'interno della zona A - centro storico, ai sensi del presente articolo, è consentito quindi il cambio di destinazione d'uso solo per locali commerciali. Le superfici accessorie non possono essere soggette a cambio di destinazione d'uso.

All'interno delle zone di P.R.G. di cui all'art. 17 (Zona D - Impianti produttivi), delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 15.000 con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:

- commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita, di cui al combinato disposto dall'art. 15, comma 1, lett. i), l) e dall'art. 22, comma 1, lettera b) e c) della L.R. 22/2019 e nel limite del 15% della superficie coperta, previo reperimento delle superfici da destinare a standard urbanistici, così come previsti dalla vigente normativa in materia;

- produttiva e direzionale;

All'interno delle zone di P.R.G. di cui gli art.li 19, 20, 21, 22 (Zona E) delle presenti N.T.A., ricadenti in porzioni di territorio urbanizzate come sopra definite e limitatamente alle zone individuate dal PTPR come

“Paesaggio degli insediamenti urbani” e come “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi destinazione d'uso non agricola ed una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 15.000 mq., con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:

- a) residenziale;*
- b) turistico-ricettiva, limitatamente alle attività previste dalla legge regionale 14/2006;*
- c) commerciale, limitatamente alla realizzazione di negozi aziendali all'interno della categoria degli esercizi di vicinato, destinati alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.*

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso agricola e/o rurale per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso agricole in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99.

All'interno della Zona F di P.R.G., gli interventi sono consentiti previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria che rileva è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinato al rispetto delle disposizioni sancite dall'art. 8 della l.r. 7/2017, il quale detta le modalità applicative della medesima legge regionale.

- 4. Di prevedere**, ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 7/2017 (Interventi diretti), nel proprio strumento urbanistico generale, l'ammissibilità di interventi diretti;
- 5. Di inserire** a tal fine, dopo l'art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. vigente ed ai sensi dell'art. 4 - comma 1 - della suddetta legge regionale, il seguente art. 11/bis:

Art. 11/bis

Interventi diretti

(art. 6 della Legge regionale 18 luglio 2017, n. 7)

- 1) Previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo previsto nel d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici, per i quali è consentito un incremento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente, ad eccezione degli edifici produttivi, per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 15 per cento della superficie coperta; sono, inoltre, sempre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici o loro porzioni, con incremento fino a un massimo del 40 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente, ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 20 per cento della superficie coperta. Tali interventi sono consentiti anche con aumento delle unità immobiliari.*
- 2) La ristrutturazione edilizia di cui al comma 1 deve consistere in interventi rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*
- 3) La ricostruzione, successiva alla demolizione, di cui al comma 1 può avere luogo, anche ridistribuendo la superficie o la volumetria assentite in più edifici, su lotti diversi, purché ricadenti nella medesima zona e sottozona di piano regolatore e con uguali indici edificatori, oltre che significativamente vicini secondo la valutazione del comune che tenga conto della omogeneità dei lotti dal punto di vista urbanistico e dell'impatto sulle dotazioni territoriali. In tutte le ipotesi di ricostruzione su lotti diversi l'intervento deve essere autorizzato mediante il permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 7 della L.R. 7/2017 s.m.i.*
- 4) La ricostruzione di cui al comma 1, con le relative premialità, può avvenire, per motivate ragioni, anche al di fuori delle porzioni di territorio urbanizzato, purché comunque all'interno del medesimo lotto in cui ricade l'edificio.*
- 5) Per il perseguimento di una o più delle finalità previste nell'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo previsto nel d.p.r. 380/2001, sono inoltre consentiti, in aggiunta a quelli di cui al comma 1, interventi di recupero di superfici o volumi preesistenti a carattere accessorio o pertinenziale, ancorché non computati ai fini del rilascio del titolo edilizio, ad esclusione di quelli funzionali e connessi all'attività agricola. Tale recupero di volumi o superfici è consentito fino al 20 per cento del volume o della superficie di ogni edificio e fino a un massimo di 100 metri quadrati. Le parti recuperate assumono la destinazione dell'edificio di riferimento.*
- 6) Nella zona omogenea E di cui al decreto del Ministero dei Lavori pubblici 1444/1968 (art. 18, 19, 20, 21 e 22) di cui al richiamato art. 1 co. 2 e art. 4 co. 1 della L.R. n. 7/17 sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico e nel rispetto di quanto previsto*

dall'art. 55, comma 1 della L.R. 38/99. Sono consentiti quindi, gli interventi di ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione d'uso solo su edifici legittimi o legittimati, al fine di procedere al recupero delle strutture esistenti, con l'esclusione degli interventi di cambio di destinazione d'uso su interventi di demolizione e ricostruzione, tutto comunque funzionalmente all'attività agricola o ad altra ad essa connessa.

- 7) Sono consentiti, oltre a quanto suddetto, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.P.R. 380/01, la realizzazione di pertinenze non valutabili in termini di volumi o superfici (già ex art. 3, comma 2 della L.R. n.21/09 e ss.mm.ii.), in quanto – sempre in deroga alla disciplina urbanistica comunale, ed anche in mancanza di essa – è possibile realizzare “altresì” (ossia, in aggiunta alle percentuali ed ai limiti di ampliamento fissati dalla legge), opere pertinenziali non comportanti aumento di superfici e volumi. Sono “pertinenze” in senso proprio, diverse dagli edifici pertinenziali ed accessori, perciò, sotto il profilo urbanistico-edilizio, quindi, le pertinenze devono rispondere al requisito dimensionale fissato dall'art. 3, comma 1, lett. e6) del D.P.R. n. 380/2001: l'ingombro volumetrico d'essere contenuto entro il 20% di quello dell'edificio principale, ovvero 1/5 della superficie (così, ad esempio, costituirà pertinenza dell'edificio principale, nei sensi suindicati, una piscina, gazebo, car porter, velostazioni e spazi comuni per deposito biciclette (art. 8 legge 11/01/2018, n. 2), tettoia fotovoltaica, realizzata a servizio di una civile abitazione o di un complesso residenziale condominiale, oppure ad una attività economico-produttiva). Per le zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei Lavori pubblici 1444/1968 (art. 18, 19, 20, 21 e 22) si rimanda all'art. 55, comma 3 quater della L.R. 38/99 (Norme sul governo del territorio).
- 8) Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 è consentito, ad esclusione di quelli descritti al comma 6:
- a) il mantenimento della destinazione d'uso in essere;
 - b) i mutamenti di destinazione d'uso, nel rispetto delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti, indipendentemente dalle percentuali previste dagli strumenti urbanistici comunali per ogni singola funzione, nonché dalle modalità di attuazione, dirette o indirette, e da altre prescrizioni previste dagli stessi;
 - c) i mutamenti di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale, previsti nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001;
 - d) il mantenimento, per gli edifici a destinazione mista, di una o più delle destinazioni esistenti anche con quote diverse;
 - e) nel rispetto di quanto previsto alle lettere precedenti, il mutamento di destinazione d'uso effettuato nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione edilizia che interessi almeno il 60 per cento dell'edificio, senza incremento della volumetria o della superficie lorda esistente;
- Le disposizioni di cui al presente articolo non possono riferirsi ad edifici siti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

6. **Di prevedere** nel proprio strumento urbanistico generale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 comma 1 della legge regionale n. 7/2017 (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici), l'ammissibilità di interventi di del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 metri quadrati di superficie; tale incremento è aumentato di un ulteriore 5 per cento, fino ad un massimo di 80 metri quadrati, nel caso si tratti di interventi di bioedilizia, quali tetti verdi o tetto giardino, tali da garantire un miglioramento dell'ossigenazione dell'aria, una migliore integrazione dell'edificio rispetto al contesto paesaggistico-geomorfologico ed un maggior risparmio energetico. Per gli edifici a destinazione non residenziale l'incremento massimo è di 150 metri quadrati.
7. **Di inserire** a tal fine, dopo l'art. 11/bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente ed ai sensi dell'art. 5 - comma 1 - della suddetta legge regionale, il seguente art. 11/ter:

Art. 11 ter

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

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

Le disposizioni del presente articolo intendono perseguire le seguenti finalità di cui alla L.R. 7/2017:

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

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

In conformità a quanto stabilito dall'ar 5. comma 2 della L.R. 7/2017, nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001. gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento e, negli edifici a schiera, per ogni singola unità immobiliare dotata di specifica autonomia funzionale. Gli interventi di efficientamento energetico devono garantire, se l'edificio è inferiore alla classe C, il miglioramento di due classi di certificazione energetica e se l'edificio è in classe C o superiore, di una classe. Gli interventi di miglioramento sismico sono consentiti in tutto il territorio comunale, indipendentemente dal requisito del territorio urbanizzato previsto nell'articolo 1, comma 7 della L.R. 7/2017.

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

Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti, nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II - Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione, previo nulla osta della autorità competente in materia di tutela paesaggistica.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:

- in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando superfici preesistenti a carattere accessorio o pertinenziale dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;*
- anche al di fuori delle porzioni di territorio urbanizzato, purché per motivate ragioni e comunque all'interno del medesimo lotto in cui ricade l'edificio;*
- nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;*
- nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001.*

Gli ampliamenti dovranno essere realizzati:

- nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla l.r. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici);*
- in conformità alle disposizioni delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni di cui alla Parte II del D.P.R. n. 380/2001 e previa acquisizione - ove prevista - dell'autorizzazione di cui agli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/2001.*

I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze. La verifica della diminuzione della classe energetica prevista, dovrà essere prodotta prima del rilascio del Permesso di costruire, o contestualmente alla presentazione di altri titoli edilizi abilitativi idonei per la realizzazione dell'intervento (CILA, SCIA).

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

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

La premialità consentita dall'art. 5 della l.r. n. 7/2017, che non potrà superare i 70 (settanta) metri quadrati per ogni singolo edificio, deve essere calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità immobiliare compresa nell'edificio stesso. È consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una

unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.

L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinato al rispetto delle disposizioni sancite dall'art. 8 della l.r. 7/2017, il quale detta le modalità applicative della medesima legge regionale.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

8. **Di dare** atto che, ai sensi della l.r. n. 7/2017, l'approvazione del presente atto avviene ai sensi dell'art. 1, comma 3, della l.r. n. 36/87 le cui disposizioni, ai fini del corretto sviluppo del procedimento amministrativo, devono essere coordinate con quelle di cui all'art. 1, comma 2, della medesima l.r. n. 36/87;
9. **Di demandare** al Responsabile dell'Area IV^A ogni conseguente adempimento istruttorio, procedimentale e tecnico-amministrativo, ivi compresi il deposito e la pubblicazione degli atti, la raccolta e controdeduzione delle eventuali osservazioni, la trasmissione alla Regione Lazio ai sensi della L.R. n. 36/1987, il coordinamento con gli elaborati cartografici e ricognitivi, nonché la verifica della necessità di attivare la verifica di assoggettabilità a V.A.S., la V.Inc.A. o altri procedimenti ambientali eventualmente richiesti dalla normativa vigente;
10. **Di dare atto** che l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della L.R. 7/2017, è subordinata al rispetto delle disposizioni sancite dall'art. 8 della medesima legge regionale, il quale detta le modalità applicative fondamentali;
11. **Di dare atto** che le somme eventualmente derivanti dalla monetizzazione degli standard urbanistici o dagli oneri di urbanizzazione connessi agli interventi disciplinati dalla L.R. n. 7/2017 dovranno essere vincolate e utilizzate secondo quanto previsto dall'art. 8 della medesima legge regionale e dalla disciplina contabile applicabile;
12. **Di disporre** che il presente provvedimento sia pubblicato all'Albo Pretorio on line e nella sezione Amministrazione Trasparente, secondo la normativa vigente, e sia trasmesso agli uffici comunali competenti per i conseguenti adempimenti;

Letto, confermato e sottoscritto

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Sabatino Tuccini

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. FRANCESCO LORICCHIO

(atto sottoscritto digitalmente)