



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Città di Albano Laziale
Prot. Interno del 30-11-2018
Nr. 0067624

SETTORE IV – SERVIZIO I

(c_a132) Classifica 6/2



Legge regionale n. 7 del 18.07.2017

recante

“Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio”:

RELAZIONE DELL'UFFICIO SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE IN ORDINE AI CONTENUTI DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE n. 20 DEL 18.06.2018

Premessa

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018 sono state approvate le disposizioni, di competenza comunale, necessarie a dare materiale attuazione alla l.r. n. 7/2017 recante “*Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio*”. In particolare con la citata delibera:

- a) sono stati individuati gli ambiti del territorio comunale in cui trovano applicazione le disposizioni dell'art. 3 della l.r. n. 7/2017, recante disposizioni in merito agli “*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*”;
- b) sono state dettate le disposizioni attuative necessarie per l'applicazione dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017, recante “*Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*”;
- c) sono state dettate le disposizioni attuative necessarie per l'applicazione dell'art. 5 della l.r. n. 7/2017, recante “*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*”.

Con la medesima delibera, inoltre,

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

e) sono state definite le forme di pubblicità e le modalità di partecipazione dei soggetti interessati, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1 - commi 2 e 3 - della l.r. n. 36/87 e dell'art. 3 - comma 5 - della l.r. n. 7/2017, che risultano essere le seguenti:

- 1) la Deliberazione del Consiglio comunale va pubblicata nell'Albo Pretorio *on line* del Comune e depositata, per la durata di trenta giorni consecutivi, presso gli uffici della Segreteria Generale;
- 2) di tale pubblicazione ne deve essere data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato sul sito internet del Comune e mediante manifesti affissi nelle sedi istituzionali del Comune e nei luoghi maggiormente frequentati;
- 3) fino a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito di cui al precedente punto 1) chiunque ne abbia interesse può presentare le proprie eventuali opposizioni ed osservazioni alla citata deliberazione;
- 4) entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine di cui al precedente punto 3), la deliberazione, con gli atti che lo corredano, va inviata alla Regione Lazio che, entro trenta giorni dal ricevimento, può far pervenire al Comune le proprie osservazioni;

- 5) scaduto il termine di cui al precedente punto 4) ed entro il termine di novanta giorni naturali e consecutivi di calendario, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, il Comune deve assumere – con deliberazione del Consiglio Comunale – il provvedimento finale di approvazione decidendo sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, pronunciandosi - con motivazioni specifiche - sulle eventuali osservazioni della Regione Lazio e documentando le fasi relative alle procedure di partecipazione come in precedenza indicate;
- 6) il provvedimento finale di approvazione va trasmesso alla Regione Lazio entro i successivi quindici giorni decorrenti dalla data di assunzione del provvedimento finale di approvazione di cui al precedente punto 5);
- 7) dell'assunzione del provvedimento finale di approvazione deve essere data notizia al pubblico con le modalità di cui al precedente punto 2) ed eventuale pubblicazione nel B.U.R., ove dovuta.

Interventi ammessi dalla l.r. n. 7/2017

Si ricorda che la l.r. n. 7/2017, al fine di promuovere gli obiettivi enunciati dall'art. 1 – comma 1 – della medesima legge consente la realizzazione di interventi urbanistici e/o edilizi che riguardino edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'art. 6 della l.r. n. 12/2004.

Gli edifici sui quali si può intervenire devono essere ubicati nelle “porzioni di territorio urbanizzate” che non siano:

- a) sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta: in tale caso sono consentiti i soli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- b) comprese nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR) e fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla l.r. n. 29/1997;
- c) classificate come zona omogenea E di cui al D.M. n. 1444/68 (zona agricola), ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. n. 22/1997. Nelle medesime zona omogenea E sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'art. 6 della l.r. n. 7/2017.

La definizione di “porzioni di territorio urbanizzate” è data dalla stessa l.r. n. 7/2017 che definisce tali: a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 953/000, come: insediamento residenziale e produttivo; zone estrattive; cantieri e discariche; aree verdi urbanizzate;

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

Legittimità degli edifici

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017 si ritiene opportuno esaminare brevemente cosa debba intendersi per edificio legittimamente realizzato.

Un edificio può definirsi legittimo qualora ci sia corrispondenza tra lo stato di fatto e le previsioni del progetto edilizio allegato al titolo abilitativo in forza del quale l'edificio stesso è stato realizzato o al titolo abilitativo rilasciato in sanatoria ai sensi di legge, anche se formatosi per silenzio assenso. In relazione al

titolo abilitativo edilizio occorre prendere in considerazione l'epoca di costruzione dell'edificio e la sua collocazione nel territorio comunale in quanto:

a) prima del 31.10.1942 (data di entrata in vigore della legge urbanistica nazionale n. 1150/1942) non era necessario chiedere alcun titolo abilitativo edilizio per la costruzione e/o l'ampliamento e/o la modifica di edifici;

b) dal 31.10.1942 al 31.08.1967 (data di pubblicazione della cosiddetta legge ponte n. 765/1967) era necessario acquisire preventivamente un titolo edilizio per eseguire interventi di nuova costruzione oppure per eseguire interventi di ampliamento, modifica di strutture o modifica dell'aspetto di fabbricati esistenti ubicati nel centro abitato; fuori del centro abitato tali interventi potevano essere eseguiti senza la necessità di preventiva acquisizione di alcun titolo abilitativo edilizio;

c) dal 01.09.1967 (data di entrata in vigore della legge n. 765/1967) l'esecuzione di qualsiasi intervento edilizio richiedeva la preventiva acquisizione del titolo abilitativo. A partire dalla legge n. 10/1977 l'obbligo generalizzato di ottenere un titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione di qualsiasi tipo di intervento si è venuto via via a modificare e, attualmente, la disciplina è contenuta nel D.P.R. n. 380/2001 in forza del quale alcuni interventi rientrano nella "attività edilizia libera", altri sono realizzabili tramite S.C.I.A. e solo gli interventi di maggiore rilevanza richiedono il rilascio di un Permesso di Costruire.

Al fine della verifica della legittimità edilizia di un edificio, pertanto:

1) per gli edifici realizzati prima del 31.10.1942: la legittimità può ricavarsi dal confronto tra lo stato attuale e, ad esempio, i dati catastali di impianto degli anni 1939-1941: in quegli anni, infatti, venne fatto un censimento nazionale di tutti gli immobili e vennero prodotte le relative planimetrie che permettono di dimostrare la loro presenza prima del 1942;

2) per gli edifici posti all'interno del centro abitato e realizzati e/o modificati dal 31.10.1942 al 31.08.1967: la legittimità può essere desunta solamente dal confronto tra lo stato attuale ed il titolo abilitativo edilizio in forza del quale sono stati costruiti e/o modificati;

3) per gli edifici posti fuori del centro abitato e realizzati e/o modificati dal 31.10.1942 al 31.08.1967: la legittimità può essere desunta dal confronto tra lo stato attuale ed i dati catastali e/o aerofotogrammetrici da cui si accerti con ragionevole precisione la loro preesistenza e consistenza alla data del 31.08.1967;

4) per gli edifici posti in ogni zona del territorio comunale e realizzati e/o modificati a partire dal 01.09.1967: la legittimità può essere desunta dal confronto tra lo stato attuale ed il progetto allegato al titolo abilitativo edilizio in forza del quale sono stati costruiti e/o modificati oppure al titolo abilitativo edilizio rilasciato in sanatoria.

Procedure di partecipazione ed osservazioni pervenute

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

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

Entro i termini previsti sono pervenute le seguenti osservazioni:

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

- 2) Osservazione inoltrata dall'Arch. BENEDETTI Gianluca, assunta al protocollo del Comune in data 20 agosto 2018 al n. 0048346 (*Allegato 2*);
- 3) Osservazione inoltrata dalla Soc. EDILAVINIA S.r.l., assunta al protocollo del Comune in data 10 settembre 2018 al n. 0051702 (*Allegato 3*).

Successivamente al termine concesso e fino alla data del 20 settembre 2019 non risultano essere pervenute ulteriori osservazioni e di ciò è stato dato atto con Determina Dirigenziale n. 1539 del 25 settembre 2018 (numero settoriale 197 del 21 settembre 2018 – *Allegato 4*).

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

La Regione Lazio – Direzione per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana – ha fatto pervenire le proprie osservazioni con nota prot. 0733321 del 20.11.2018, assunta al protocollo del Comune in data 21.11.2018 al n. 65692 (*Allegato 5*).

In merito ai contenuti delle osservazioni pervenute si rappresenta quanto segue.

Osservazioni pervenute dalla Regione Lazio

Prima di entrare nel merito del contenuto delle osservazioni regionali si ritiene opportuno premettere alcune considerazioni.

La l.r. n. 7/2017 è stata emanata in attuazione delle seguenti disposizioni legislative:

a) art. 5, comma 9, del D.L. n. 70/2011 (convertito, con modifiche, dalla legge n. 106/2011) che testualmente recita:

Al fine di incentivare la razionalizzazione del 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 nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;*
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti;*

b) art. 2 bis del D.P.R. n. 380/2001, che testualmente recita:

Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali;

pertanto, in analogia con quanto indicato con Delibera di Giunta Regionale n. 20/2012 (relativamente alla l.r. n. 21/2009) si deve ritenere che:

- a) le previsioni della l.r. n. 7/2017, dando attuazione ai principi contenuti nelle sopra richiamate disposizioni di legge statale si atteggiano a norme di legge speciali, derogatorie di eventuali contrastanti disposizioni operanti in via ordinaria in materia edilizia, le quali resteranno applicabili alle peculiari fattispecie disciplinate dalla l.r. n. 7/2017 per le sole parti in cui non risultino derogate dalla stessa legge regionale e comunque nei limiti in cui non si pongano in contrasto con essa, impedendone o limitandone l'applicazione;
- b) l'assentibilità degli incrementi volumetrici e superficiali ammessi dalla l.r. n. 7/2017 non resta subordinata ai principi ed alle previsioni contenute nell'ordinamento edilizio "a regime", dovendo rispondere agli specifici principi,.....(omissis).... di carattere speciale, dettati dalla stessa legge regionale e dal Decreto sviluppo.

La l.r. n. 7/2017 contiene disposizioni che si riferiscono ad "**interventi urbanistici**" (art. 2) e ad "**interventi edilizi**" (art. 3, art. 4, art. 5 ed art. 6): con la Delibera di Consiglio Comunale n. 20/2018, operando in conformità alle disposizioni della suddetta legge regionale, il Comune ha dettato disposizioni limitatamente ai soli "**interventi edilizi**" di cui agli articoli 3, 4 e 5, anche mediante integrazioni delle disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) dello strumento urbanistico generale consistenti nell'introduzione di alcuni articoli finalizzati a rendere operative e materialmente applicabili le disposizioni della l.r. n. 7/2017.

Tali "varianti" normative, per espressa previsione della stessa l.r. n. 7/2017, sono approvate dal Comune ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della l.r. n. 36/87 e non sono sottoposte ad approvazione regionale: del resto esse non determinano modifiche dell'assetto urbanistico del territorio operando esclusivamente con riferimento ai soli edifici esistenti, legittimi o legittimati, per i quali - nel rispetto delle ulteriori prescrizioni della l.r. n. 7/2017 - sono consentiti i soli interventi previsti dall'art. 3, comma 1 – lett. d e lett. f), del D.P.R. n. 380/2001.

La previsione della l.r. n. 7/2017, che dispone l'approvazione delle suddette "varianti" con applicazione dell'art. 1 – comma 3 – della l.r. n. 36/87, è conforme alle disposizioni dell'art. 24 e dell'art. 25 della legge n. 47/85 recepite dalla Regione Lazio proprio con la l.r. n. 36/87 la quale, in forza del combinato disposto degli articoli 1 e 4, attua il principio di semplificazione delle procedure di approvazione in materia di urbanistica disponendo che alcune varianti allo strumento urbanistico generale sono esentate da approvazione regionale ed approvate direttamente dal Comune in capo al quale rimane il solo **obbligo inderogabile** di: porre in essere le necessarie forme di pubblicità e di partecipazione dei soggetti pubblici e privati; di portarne a conoscenza la Regione; di decidere sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute; di dare puntuale riscontro (pur senza l'obbligo di recepirle) alle eventuali osservazioni regionali oppure di adeguarsi ad esse.

Tutto ciò premesso, in merito alle osservazioni di cui alla nota regionale prot. 0733321 del 20.11.2018 si rappresenta quanto segue.

Aspetti di carattere generale

La Regione Lazio, in primo luogo, evidenzia che il Comune, pur nel silenzio - al riguardo - della l.r. n. 7/2017, ha correttamente avviato il procedimento amministrativo di approvazione delle "varianti" normative di cui sopra coordinando le disposizioni dell'art. 1, comma 3, della l.r. n. 36/87 con quelle del comma 2 del medesimo art. 1.

La Regione Lazio, inoltre, afferma che il Comune ha dettagliatamente argomentato in ordine alle disposizioni della l.r. n. 7/2017.

Redazione di apposita cartografia

La Regione Lazio ritiene necessario che il Comune, al fine di individuare gli ambiti suscettibili degli interventi previsti dalla l.r. n. 7/2017, rediga una apposita cartografia in cui, con riferimento alla data di entrata in vigore della medesima legge regionale, siano evidenziate le parti del territorio comunale all'interno delle quali si applicano (*porzioni di territorio urbanizzate*) o meno le disposizioni della stessa legge sulla rigenerazione urbana. La stessa cartografia dovrebbe rappresentare anche gli "*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*" di cui all'art. 3 della l.r. n. 7/2017.

Al riguardo si evidenzia quanto segue.

L'art. 1, comma 2, della l.r. n. 7/2017 dispone che gli interventi relativi alla rigenerazione urbana sono consentiti esclusivamente su edifici legittimi o legittimati che siano ubicati nelle "*porzioni di territorio urbanizzate*", come definite dal successivo comma 7 del medesimo art. 1, e non siano compresi all'interno delle aree indicate nel medesimo comma 2.

Dalla lettura delle disposizioni di legge risulta di tutta evidenza come le zone del territorio comunale dove sono realizzabili gli interventi previsti dalla l.r. n. 7/2017 siano univocamente ed inequivocabilmente individuabili sulla scorta di cartografie ufficiali conservate agli atti della Regione Lazio e/o del Comune o, comunque, della Pubblica Amministrazione (Carta dell'Uso del Suolo, PTPR, Piano di Assetto del Parco dei Castelli Romani, Zonizzazione del PRG, Cartografie relative ai piani attuativi approvati, eccetera).

Si ricorda che la Delibera di Consiglio Comunale n. 20/2018 si riferisce esclusivamente ad interventi di tipo edilizio la cui materiale attuazione, fatto salvo il caso in cui si ricorra all'istituto del permesso di costruire convenzionato, è soggetta a procedimenti amministrativi di esclusiva competenza gestionale, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000 e delle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001. In sede di istruttoria delle pratiche edilizie relative ad interventi richiesti ai sensi della l.r. n. 7/2017 il competente ufficio (Sportello Unico per l'Edilizia) sarà chiamato, tra l'altro, a verificare che - dal punto di vista geografico - l'intervento ricada in zone di territorio in cui l'intervento richiesto sia ammesso: per operare tale verifica dispone di tutte le informazioni necessarie, pur se graficizzate in cartografie diverse.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, appare evidente come la cartografia richiesta dalla Regione Lazio abbia valore puramente ricognitivo e sia senz'altro utile (ma non indispensabile) contenendo un compendio di informazioni che, comunque, già ora possono essere acquisite mediante consultazione di cartografie ufficiali di facile reperibilità (tutte reperibili, ad esempio, sul sito del Comune nella apposita sezione dedicata allo Sportello Unico per l'Edilizia). Per contro tale cartografia non ha nessuna valenza dal punto di vista urbanistico rappresentando un mero strumento operativo.

Si ritiene, pertanto, che aderire alla richiesta della Regione Lazio operi sicuramente ai fini della trasparenza amministrativa e la cartografia richiesta possa fornire un utile strumento, sia per l'Ufficio che per i cittadini ed i professionisti, ma che essa non abbia alcuna influenza immediata sull'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017 e, quindi, non sia necessaria per l'assunzione del provvedimento finale di approvazione previsto dall'art. 1, comma 3, della l.r. n. 36/87 con il quale si ritiene, in adesione alla richiesta della Regione Lazio, sia possibile incaricare il competente Ufficio comunale a redigere tale cartografia ed a riconoscerne la validità con atto di natura squisitamente dirigenziale.

Osservazioni in merito al paragrafo A) della Delibera di Consiglio Comunale n. 20/2018

Le zone omogenee elencate al paragrafo A) – punto 1) della Delibera di Consiglio Comunale n. 20/2018, pur facendo riferimento alla nomenclatura prevista dall'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, hanno diretta ed univoca corrispondenza con le zone urbanistiche previste dal vigente P.R.G. del Comune di Albano che utilizza la medesima nomenclatura nella zonizzazione di piano: non a caso nel medesimo punto 1) si dice chiaramente che gli “*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*” sono individuati “*nell’ambito della zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico generale*”. A ciascuna delle zone indicate al su indicato paragrafo A) – punto 1) corrisponde, pertanto, una ben definita porzione del territorio comunale graficizzata nella tavola di zonizzazione del PRG.

Ne deriva, come diretta conseguenza, che gli ambiti territoriali di cui all'art. 3 della l.r. n. 7/2017 sono univocamente ed inequivocabilmente individuati e graficizzati nella tavola di zonizzazione del vigente P.R.G., conservata agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia nonché liberamente consultabile e scaricabile dal sito del Comune www.comune.albanolaziale.rm.it nella pagina dedicata allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) e nella sezione “Cartografia e Normativa”.

Riguardo alla specifica osservazione della Regione Lazio relativa alla specificazione delle condizioni per il riconoscimento della premialità aggiuntiva, si evidenzia che nella Delibera di Consiglio Comunale n. 20/2018 è chiaramente specificato che la premialità prevista dalla l.r. n. 7/2017 è prevista per i soli interventi che prevedono la demolizione e ricostruzione degli edifici: ciò emerge chiaramente dal confronto dei contenuti del Paragrafo A) – punto 2.1) e punto 2.2) dell'atto.

Non si riesce a comprendere la portata e le finalità della specifica osservazione della Regione Lazio relativa alla necessità di indicare l'attuale popolazione residente al fine di calcolare la monetizzazione degli standard urbanistici nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree in conformità alle previsioni dell'art. 8 della l.r. n. 7/2017; al riguardo si rappresenta quanto segue.

L'art. 8, comma 1, della l.r. n. 7/2017, nel prevedere la possibilità di applicazione dell'istituto della cosiddetta monetizzazione degli standard urbanistici, contiene disposizioni che sono state successivamente chiarite al punto 7 della Circolare approvata con D.G.R. n. 867/2017, le quali prevedono che:

a) qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici è sempre possibile monetizzarli. La monetizzazione comporta il versamento di una somma commisurata alla volumetria che determina la quota di standard non reperiti. Tale somma viene determinata in misura pari al 50% del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 oppure secondo le modalità di calcolo precedentemente determinate dal Comune: per il Comune di Albano Laziale, pertanto, trova applicazione il regolamento approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 18.06.2018;

b) la possibilità di monetizzazione è concessa anche in altre due fattispecie, che ricorrono anche nel caso in cui sia possibile cedere le aree per standard urbanistici:

b.1) nei Comuni con popolazione superiore a 40.000 abitanti: se l'estensione delle aree da cedere ha superficie inferiore a mq 1.000;

b.2) nei Comuni con popolazione inferiore a 40.000 abitanti: se l'estensione delle aree da cedere ha superficie inferiore a mq 500.

Secondo la Circolare regionale, pertanto, nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di reperire le aree da cedere, il soggetto proponente dovrà necessariamente avvalersi dell'istituto della monetizzazione. Per contro, nei casi previsti dalla precedente lettera b), il soggetto proponente dovrà indicare se intende avvalersi o meno della facoltà concessa dalla legge in merito alla monetizzazione. Al riguardo va rilevato che in base alle disposizioni letterali del citato art. 8, comma 1, della l.r. n. 7/2017:

- nei Comuni con popolazione superiore a 40.000 abitanti, la cessione di aree per standard urbanistici di superficie inferiore a mq 1000 può essere monetizzata: quindi la possibilità di ricorrere alla monetizzazione sembrerebbe subordinata alla valutazione ed accettazione dell'Amministrazione;

- nei Comuni con popolazione inferiore a 40.000 abitanti, la cessione di aree per standard urbanistici di superficie inferiore a mq 500 è consentita: quindi la possibilità di ricorrere alla monetizzazione sembrerebbe svincolata dalla approvazione ed accettazione dell'Amministrazione.

Si auspica che, al riguardo, la Regione Lazio fornisca chiarimenti.

Secondo le citate disposizioni regionali il meccanismo per l'applicazione dell'istituto della monetizzazione è direttamente correlato ad un dato variabile nel tempo quale è quello del numero degli abitanti residenti; ad esempio:

a) facendo riferimento ai dati ISTAT riferiti al 1° gennaio di ogni anno, il Comune di Albano Laziale:

a.1) nel 2018 ha una popolazione residente pari a n. 41.314 abitanti;

a.2) nel 2017 aveva una popolazione residente pari a n. 41.654 abitanti;

b) facendo riferimento ai dati dell'ultimo censimento, alla data del 09.10.2011 aveva una popolazione residente pari a n. 38.433 abitanti.

Quindi, al momento dell'approvazione della l.r. n. 7/2017, questo Comune aveva una popolazione superiore a 40.000 abitanti, ma con riferimento all'ultimo censimento (che, per inciso, è termine di riferimento per l'applicazione, ad esempio, della legge elettorale) aveva una popolazione inferiore a 40.000 abitanti.

Appare logico e ragionevole, anche se non esistono al riguardo precise indicazioni nella legge regionale, che debba farsi riferimento alla popolazione residente al momento dell'emanazione della l.r. n. 7/2017 anche se, al fine di evitare che le disposizioni dell'art. 8 - comma 1 - della l.r. n. 7/2017 possano essere applicate diversamente da Comune a Comune (in ragione della fonte di riferimento) o anche nello stesso Comune (in ragione del tempo) con conseguente incertezza normativa, disparità di trattamento ed evidente contrasto con le norme costituzionali, si ritiene sia la Regione Lazio a dover indicare il dato temporale e la fonte ufficiale in base ai quali determinare, ed eventualmente aggiornare periodicamente, il dato relativo alla popolazione residente.

Ma se il dato sulla popolazione residente è ricavato da una fonte ufficiale (ad esempio l'ISTAT) ci si domanda quale sia la ragione della richiesta della Regione Lazio di indicare tale dato in disposizioni integrative delle N.T.A. del P.R.G. che possono essere mutate solamente attraverso una procedura amministrativa più o meno complessa.

Osservazioni in merito al paragrafo B) della Delibera di Consiglio Comunale n. 20/2018

Aderendo all'osservazione della Regione Lazio ed in conformità con le indicazioni dell'art. 23 ter – comma 1, lett. d) – del D.P.R. n. 380/2001 si ritiene di modificare l'art. 10 bis – punto 1.7 da “1.7 - destinazione d'uso Agricola (A)” a “1.7 - destinazione d'uso Rurale (RU)” mantenendo invariata la classificazione delle specifiche destinazioni elencate in detto punto 1.7.

In relazione all'osservazione della Regione Lazio in ordine ai contenuti dell'art. 10 ter, comma 12, si rappresenta che nella “zona omogenea E (Agricola)” esistono edifici che non hanno destinazione rurale, molto spesso edificati prima dell'entrata in vigore della legge n. 765/1967 o della l.r. n. 38/1999 oppure oggetto di legittimazione a seguito di condono edilizio. Con il suddetto comma 12, al fine di non cristallizzare destinazioni d'uso incongrue con il territorio benché legittime, in linea con le disposizioni dell'art. 55 – comma 2 – della l.r. n. 38/1999, si è inteso limitare l'intervento di mutamento rilevante della destinazione

d'uso considerando ammissibili solo tre categorie funzionali finali: residenziale, turistico ricettiva e, naturalmente, rurale (quest'ultima in quanto conforme alle disposizioni della l.r. n. 38/99).

In ogni caso, aderendo all'osservazione della Regione Lazio, si ritiene di riformulare tale comma così come di seguito indicato:

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

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

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

Osservazioni in merito al paragrafo C) della Delibera di Consiglio Comunale n. 20/2018

In merito all'osservazione della Regione Lazio si rappresenta che l'art. 3 bis, comma 5, ricalca il contenuto dell'art. 5 della l.r. n. 7/2017 rispetto al quale vengono aggiunte alcune disposizioni operative che, peraltro, non sono state oggetto di osservazione.

In ogni caso, aderendo alle osservazioni della Regione Lazio, si ritiene di apportare modifiche ai commi 5, 6 e 7 come di seguito indicato:

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

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

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

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

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

7. Gli interventi di cui al precedente punto 5.2 devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della l.r. n. 6/2008 e delle altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni

energetiche dell'edificio dovranno essere attestati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze.

In ordine alle ulteriori osservazione della Regione Lazio si evidenzia come l'art. 3 bis, comma 1, prescriva chiaramente che gli interventi ivi disciplinati si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla l.r. n. 7/2017 e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche. Tale disposizione richiama in sé ogni qualsivoglia condizione e/o presupposto che legittimi l'intervento e si configura come una disposizione dinamica in quanto aperta automaticamente ad eventuali future modifiche delle suddette disposizioni regionali.

Osservazioni in merito al paragrafo D) ed al paragrafo E)

Al riguardo la Regione Lazio non ha mosso alcuna osservazione..

Osservazioni in merito all'aggiornamento periodico della cartografia del PRG

Più che una osservazione la Regione Lazio ha voluto ricordare la disposizione dell'art. 8, comma 10, della l.r. n. 7/2017.

Al riguardo si ritiene opportuno che lo Sportello Unico per l'Edilizia, che peraltro si accinge ad informatizzare la gestione delle pratiche edilizie, istituisca un registro informatico al fine di avere traccia delle modifiche della destinazione di zona attuate in applicazione degli artt. 3, 4 e 6 della l.r. n. 7/2017.

Osservazioni pervenute dai privati

In merito ai contenuti delle osservazioni pervenute da parte dei privati si rappresenta quanto segue.

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

Contenuti: con l'osservazione si chiede di inserire nelle previsioni della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2018 la zona di PRG vigente definita "Parco Privato Vincolato", come da prescrizione della Delibera di Giunta Regionale n. 2527/1975 in quanto tale zona si sostanzia, di fatto, come "zona C – sottozona C6" con sovrapposizione, tuttavia, di una zona di rispetto assoluto monumentale, archeologico e paesistico. La richiesta è finalizzata all'eventuale possibile futuro recupero di un vecchio edificio, esistente all'interno della zona, in stato di abbandono e con criticità strutturali.

Parere della Regione Lazio: la Regione Lazio rimanda alle necessarie verifiche finalizzate ad accertare se l'area abbia o meno i requisiti richiesti per essere inclusa negli ambiti territoriali di cui all'art. 3 della l.r. n. 7/2017.

Parere dell'Ufficio: esaminata la D.G.R. n. 2527/1975, per l'area in oggetto (ex lottizzazione "Venosa") non appare modificata l'originaria destinazione urbanistica a zona C6 prevista dal P.R.G. adottato, ma – in sede di approvazione dello strumento urbanistico generale – viene ad essa sovrapposto il vincolo conformativo di cui all'art. 27, punto 3, delle N.T.A. del P.R.G. finalizzato alla tutela delle consistenze edilizie artistiche, storiche, archeologiche nonché delle consistenze floreali esistenti, con riferimento alla legge n. 1089/1939 ed alla legge n. 1497/1939 (ora entrambe confluite nel D. Lgs. n. 42/2004). Tale vincolo, peraltro, non impone l'inedificabilità assoluta dell'area ma si limita a ridurre, in maniera consistente, l'indice territoriale precedentemente attribuito alla medesima sottozona C6.

Alla luce di quanto sopra l'Ufficio ritiene che l'osservazione **possa essere accolta** e, pertanto, anche l'area oggetto della ex "Lottizzazione Venosa" possa essere oggetto degli interventi previsti dalla l.r. n. 7/2017

ferme restando, tuttavia, le prescrizioni e le condizioni previste dalla suddetta legge per l'attuazione di tali interventi.

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

Contenuti: si riferisce agli interventi di cambio di destinazione d'uso in ordine ai quali si è previsto di inserire nelle N.T.A. del PRG gli articoli 10 bis e 10 ter. In particolare si chiede di modificare le disposizioni del comma 7 dell'art. 10 ter che attualmente recita:

7. 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. In alternativa, per immobili realizzati anteriormente alla emanazione della legge n. 765/1967 e nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali anteriori alla data del 31.08.1967.

con le seguenti

7. 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. In alternativa, nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, per immobili legittimi costruiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge n° 765/1967 oppure oggetto di interventi di cambio di destinazione d'uso realizzati, anche senza titolo, anteriormente alla data di entrata in vigore della legge n° 765/1967 la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali in data anteriore al 01/09/1967 oppure, in mancanza, quella risultante da documentazione ufficiale (atti notarili, bollette delle forniture, licenze commerciali, ecc.) atta a dimostrare, in modo inequivocabile, la destinazione d'uso in data anteriore al 01/09/1967, con esclusione delle auto certificazioni o delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà.

Parere della Regione Lazio: la Regione Lazio ritiene che l'osservazione debba essere respinta e che, pertanto, debba restare invariato il disposto del comma 7 dell'art. 10 ter.

Parere dell'Ufficio: l'osservazione va letta ed esaminata alla luce dell'evoluzione normativa in essa indicata.

La destinazione d'uso di un edificio o di una porzione di edificio è quella risultante dal titolo abilitativo edilizio; tuttavia, nello specifico, occorre fare riferimento ad alcuni termini temporali ed all'ubicazione del manufatto nel territorio comunale; in particolare:

a) prima del 31.10.1942 (data di entrata in vigore della legge urbanistica nazionale n. 1150/1942): alla luce delle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi Sanitarie di cui al R.D. n. 1265/34 e, in particolare, dell'art. 220 e dell'art. 221 (oggi abrogati dal D.P.R. n. 425/1994 a sua volta abrogato dal D.P.R. n. 380/2001), si può concludere che il cambio di destinazione d'uso di un edificio o di una porzione di edificio era libero e non soggetto alla richiesta di alcun titolo abilitativo edilizio;

b) dal 31.10.1942 al 31.08.1967 (data di pubblicazione della cosiddetta legge ponte n. 765/1967): in merito alla questione del cambio di destinazione d'uso si deve rilevare che le disposizioni dell'art. 31 della legge n. 1150/42 non erano al riguardo perfettamente chiare; tale articolo, infatti, statui l'obbligo di licenza edilizia per « *Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7* ». Ai fini del cambio di destinazione d'uso – come correttamente indicato nell'osservazione – la dizione «*modificarne la struttura*» non consente di avere indicazioni certe. Valutando il tenore della citata disposizione alla luce della successiva evoluzione del quadro normativo di riferimento si può affermare che:

b.1) all'interno del centro abitato il cambio di destinazione d'uso era soggetto alla preventiva acquisizione del titolo abilitativo edilizio solo se associato a modifiche "rilevanti" o "sostanziali" dell'edificio e della porzione di edificio;

b.2) all'esterno del centro abitato il cambio di destinazione d'uso era libero;

c) dal 01.09.1967 al 12.02.1977: il cambio di destinazione d'uso necessitava della preventiva acquisizione di un titolo abilitativo edilizio non oneroso;

d) dal 13.02.1977 (data di entrata in vigore della legge n. 10/1977): anche per effetto della definizione degli interventi edilizi di cui all'art. 31 della legge n. 457/1978, il cambio di destinazione d'uso rientrava (e tuttora rientra) nell'ambito delle ristrutturazioni edilizie soggette alla preventiva acquisizione di un titolo abilitativo edilizio oneroso;

e) legge n. 47/1985: ha previsto quanto segue:

- il mutamento di destinazione d'uso che implicava variazione agli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968 è stato qualificato come variazione essenziale;

- l'assenza di modifiche della destinazione d'uso è divenuta condizione necessaria per effettuare le varianti in corso d'opera e per effettuare le modifiche interne ai sensi dell'art. 26;

- è stata data delega alle Regioni di normare quali mutamenti dell'uso di immobili o di loro parti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, fossero subordinati a titolo abilitativo edilizio oneroso, e quali mutamenti dell'uso di immobili o di loro parti, connessi e non connessi a trasformazioni fisiche, fossero subordinati a titolo abilitativo edilizio non oneroso nonché di definire termini e modalità di pagamento degli eventuali oneri d'urbanizzazione.

Il cambio di destinazione d'uso, pertanto, veniva comunque classificato come ristrutturazione edilizia soggetta a titolo abilitativo edilizio oneroso o meno in funzione di quanto disposto dalle Regioni.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, si ritiene che l'osservazione possa essere **parzialmente accolta** modificando il disposto dell'art. 10 *ter*, comma 7, come di seguito indicato:

7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria di un edificio (o di una porzione di edificio) è quella risultante nel titolo abilitativo in forza del quale l'edificio (o la porzione di edificio) è stato realizzato e/o modificato e/o legittimato. In alternativa, nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio e/o di assenza del titolo edilizio in ragione dell'epoca di costruzione o di modifica dell'immobile, per immobili edificati e/o modificati dal 31.10.1942 al 31.08.1967, la destinazione d'uso originaria può essere desunta dai dati catastali anteriori alla data del 01.09.1967 o da documentazione ufficiale rilasciata dal Comune, di data certa, che attesti in modo inequivocabile la destinazione d'uso in data anteriore al 01.09.1967, con esclusione delle auto certificazioni o delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà.

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

Contenuti: si chiede di modificare il dispositivo della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018 eliminando, dal punto 4 del Paragrafo A), le disposizioni della lettera c) in forza delle quali le previsioni della l.r. n. 7/2017 non trovano applicazione per gli immobili "edificati in forza di piani e programmi, di iniziativa pubblica o privata, nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di piano attuativo dello strumento urbanistico generale e/o di strumento di pianificazione, comunque denominati, che risultano approvati, in deroga e/o in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, mediante strumenti e/o procedure speciali quali: Patti Territoriali, PRUSST, Piani Integrati di Intervento di cui alla l.r. n. 22/97, Accordi di Programma e simili: ciò in considerazione delle caratteristiche urbanistiche di tali immobili ed aree, già attuati diversamente e/o in deroga dalle originarie previsioni

insediative dello strumento urbanistico generale ed in conformità alle disposizioni dell'art.8, comma 5, della l.r. n. 7/2017".

Parere della Regione Lazio: la Regione Lazio ritiene che l'osservazione debba essere respinta condividendo, al riguardo, il contenuto del Paragrafo A), punto 4) – lett. c), della Delibera di Consiglio Comunale n. 20/2018.

Parere dell'Ufficio: La *ratio* delle previsioni contenute nella delibera consiliare è quella di evitare che nel caso di piani e programmi, comunque denominati, approvati – in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale – utilizzando disposizioni derogatorie finalizzate al raggiungimento di particolari obiettivi di coordinamento e/o di integrazione di politiche di sviluppo (PRUSST, Patti Territoriali, ecc.) possa essere disatteso il raggiungimento dell'obiettivo finale (posto a base ed a presupposto della stessa variante urbanistica) a seguito dell'applicazione della l.r. n. 7/2017 agli immobili realizzati.

Va rilevato, tuttavia, che da un lato la l.r. n. 7/2017 opera a regime, potendosi applicare anche ad edifici realizzati in futuro, dall'altro che i piani e programmi su indicati sono generalmente assistiti da un accordo di programma, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000, e/o da condizioni attuative che, generalmente, fissano ben precisi termini temporali entro i quali debbono essere mantenuti gli obblighi in capo al soggetto attuatore (ad esempio le destinazioni d'uso, le attività imprenditoriali previste, i livelli occupazionali, ecc.) ed oltre i quali gli immobili realizzati possono essere modificati con le procedure ordinarie.

Alla luce di quanto esposto si ritiene che l'osservazione possa essere **parzialmente accolta** modificando le disposizioni del Paragrafo A), punto 4 – lettera c), della Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018 come di seguito indicato:

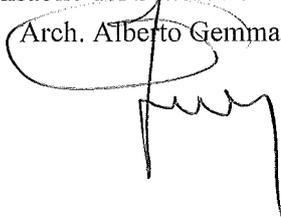
c) edificati in forza di piani e programmi, di iniziativa pubblica o privata, nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di piano attuativo dello strumento urbanistico generale e/o di strumento di pianificazione, comunque denominati, che risultano approvati, in deroga e/o in variante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

Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Albano Laziale, li 30.11.2018

Il Responsabile del Settore IV – Servizio I

Arch. Alberto Gemma



Il Dirigente dei Settori IV e V

Ing. Filippo Vittori

