



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Ufficio: DIRIGENTE IV SETTORE

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO

Oggetto: Legge regionale n. 7 del 18.07.2017 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio": A) individuazione degli "Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio" di cui all'art. 3 della legge regionale; B) disposizioni in merito al "Cambio di destinazione d'uso degli edifici" ai sensi dell'art. 4 della legge regionale; C) disposizioni in merito alla incentivazione degli interventi di "Miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici" ai sensi dell'art. 5 della legge regionale; D) definizione delle procedura di partecipazione di cui all'art. 3, comma 5, della legge regionale; E) disposizioni generali per l'applicazione dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 1 ter della L.R. n. 36/87.

Sulla proposta di deliberazione i sottoscritti esprimono preventivamente, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000, i seguenti pareri:

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO	Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere Data: Il Funzionario Responsabile Ing. Filippo Vittori
IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA	Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere Data: Il Funzionario Responsabile Dott. Enrico Pacetti

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che :

a) con legge regionale n. 7 del 18.07.2017, la Regione Lazio ha dettato “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”;

b) gli obiettivi della legge sono enunciati all’art. 1, comma 1, e risultano essere i seguenti:

- 1.promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
- 2.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 o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
- 3.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;*
- 4.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;*
- 5.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;*
- 6.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;*
- 7.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;*

c) la citata legge regionale contiene disposizioni che operano a regime e prevede la possibilità di eseguire “interventi urbanistici” ed “interventi edilizi” da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale; in particolare essa prevede:

c.1) “**interventi urbanistici**”, quelli individuati all’art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana) della legge regionale: essi si attuano attraverso Programmi Integrati di Intervento o di Recupero redatti, in

conformità o in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale, secondo le disposizioni ed i procedimenti amministrativi dettati dalla l.r. n. 22/97 e dalla l.r. n. 36/87 nonché dalle disposizioni legislative correlate;

c.2) “**interventi edilizi**”, quelli individuati dall’art. 3 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio), dall’art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici), dall’art. 5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici) e dall’art. 6 (Interventi diretti): essi si attuano previa acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio o, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001;

Evidenziato che le pratiche di rigenerazione urbana costituiscono:

a) un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un’ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari;

b) una opportunità per consentire il superamento della logica delle categorie urbanistiche, così come fin qui utilizzate, e per dare spazio a un potenziale diverso approccio basato sul passaggio dalla logica delle destinazioni d’uso ammissibili a quella dell’individuazione di funzioni compatibili o non compatibili con la trasformazione ed orientato a rispondere ad una domanda sociale caratterizzata sempre più da un forte dinamismo e costante mutamento;

c) la possibilità di procedere ad una rivisitazione degli standard di servizio nonché della modalità di realizzazione, manutenzione e gestione della città, cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza (intesa, ovviamente, non solo in termini abitativi) le funzioni indotte e i servizi necessari, alla luce della complessità dell’economia e della società attuale;

Evidenziato, altresì, che gli interventi di rigenerazione urbana consentono di intervenire sulle parti di città in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti, mediante una serie di miglioramenti:

a) tali da rendere l’edificio esistente: più sicuro; compatibile dal punto di vista ambientale, con l’impiego di materiali ecologici; il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;

b) finalizzati a limitare l’inquinamento acustico ed a 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, eccetera;

Dato atto, come disposto dall’art. 1 - comma 2 - della l.r. n. 7/2017 e con le precisazioni e chiarimenti di cui al punto 1 della Circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017, che gli interventi previsti dalla l.r. n. 7/2017:

a) sono consentiti esclusivamente:

- nelle porzioni di territorio urbanizzate, 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 intervenga 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;

- su edifici legittimamente realizzati, e quindi esistenti, per i quali – tuttavia – non sia intervenuta l’ultimazione dei lavori ai sensi del D.P.R. n. 380/2001: in tale ipotesi gli interventi previsti dalla

l.r. n. 7/2017 sono assentibili mediante variante ai titoli abilitativi edilizi rilasciati ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 (che, quindi, devono risultare efficaci) ed i parametri e le quantità di riferimento da considerare per l'intervento di cui alla l.r. n. 7/2017 devono essere quelli dell'edificio (o della parte di edificio) realizzato ed esistente e non quelli, eventualmente differenti, derivanti dal titolo abilitativo in essere;

b) 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 (ossia nella parte del territorio comunale ricadente entro il perimetro del "Parco regionale dei Castelli Romani"), ad esclusione delle zone individuate dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR) come "Paesaggio degli insediamenti urbani" ed a condizione che gli interventi da realizzare non contrastino con la normativa prevista nei piani di assetto approvati o con la normativa di salvaguardia di cui alla l.r. n. 29/1997 in forza della quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani", la legge regionale n. 7/2017 si applica con le modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 8 della l.r. n. 29/1997 in relazione alla zona omogenea individuata dal P.R.G. per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- nelle zone agricole (zone omogenee E di cui al D.I.M. n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani" e come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione" e fatto salvo quanto previsto dall'art. 2, comma 4, della l.r. n. 22/1997, con l'ulteriore precisazione che nelle medesime "zone omogenee E" sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 6 della l.r. n. 7/2017 (Interventi diretti) per i quali, tuttavia, sussiste l'obbligo di mantenimento della destinazione d'uso in essere dell'edificio, legittimo o legittimato, sul quale si interviene;

Evidenziato che in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli artt. 3, 4 e 5 della l.r. n. 7/2017 il Comune, con una o più delibere del Consiglio Comunale, è chiamato ad operare alcune scelte finalizzate all'applicazione della medesima legge regionale ed alla salvaguardia del territorio, con particolare attenzione al recupero dell'edificato esistente ed alla riqualificazione urbanistica degli ambiti territoriali compromessi e carenti di standard urbanistici e di servizi;

Dato atto che ai sensi delle disposizioni della l.r. n. 7/2017 alle deliberazioni di cui al punto precedente si applicano le disposizioni dell'art. 1, comma 3, della l.r. n. 36/87 e si rende necessario, pertanto, definire le procedure di partecipazione;

Evidenziato che la l.r. n. 7/2017 indica, fra i titoli abilitativi edilizi in forza dei quali realizzare gli interventi previsti dalla stessa legge, il 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 in relazione al quale si rappresenta che:

a) la disciplina del permesso di costruire convenzionato trova applicazione nei casi in cui "*esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata*"; esso si presta, potenzialmente, ad essere utilizzato anche in relazione alle ipotesi di permesso in deroga, di cui all'art. 14 – comma 1 bis – del D.P.R. n. 380/2001, e rappresenta una semplificazione nel sistema dei titoli edilizi atteso che tale istituto si presta ad essere utilizzato in alternativa agli strumenti urbanistici attuativi caratterizzati da procedure lunghe e onerose, a tutto vantaggio sia del privato che della Pubblica Amministrazione;

b) agli organi di governo del Comune spetta l'approvazione della convenzione con cui sono regolati specifici obblighi (cessione aree, opere di urbanizzazione ecc): tale competenza è attribuita alla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 1 *ter* della l.r. n. 36/87;

c) sono soggetti alla stipula di convenzione: la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori; la realizzazione di opere di urbanizzazione, fermo restando quanto previsto dal D. Lgs. n. 50/2016; le caratteristiche morfologiche degli interventi; la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;

d) la convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie;

e) l'attività di convenzionamento è direttamente ricondotta al soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione: pertanto la possibilità di accordo, che è specificata in termini di assunzione, da parte del privato, di obblighi funzionali alla realizzazione di un interesse pubblico, è limitata a tale specifico ambito ed è escluso che l'accordo tra le parti possa avere ad oggetto una libera negoziazione dei parametri urbanistici e delle destinazioni di zona previsti dallo strumento urbanistico generale;

f) il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione;

g) il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dalla Parte I – Capo II – Titolo II del D.P.R. n. 380/2001 ed alla convenzione si applica, altresì, la disciplina dell'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241;

Ritenuto, con riferimento alle disposizioni dell'art. 12 – comma 1 – del D.P.R. n. 380/2001, che in relazione all'applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato la pianificazione comunale debba dare precise indicazioni specificando le ipotesi in cui è possibile ricorrere a tale istituto e ciò anche al fine di dare attuazione alle previsioni della l.r. n. 7/2017;

Ritenuto, di dover provvedere in merito;

Visti e richiamati i contenuti :

- a) del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 2527 dell'11.07.1975 e della relativa zonizzazione e successive varianti;
- b) del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) Ambito n. 9, approvato con legge regionale n. 24/98 e s.m.i.;
- c) del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) , adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della citata legge regionale sul paesaggio n. 24/98;
- d) del Piano Territoriale Provinciale Generale (P.T.P.G.), approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1 del 18 gennaio 2010;
- e) della l.r. n. 2 del 13 gennaio 1984, istitutiva del Parco Regionale dei Castelli Romani, e del relativo Piano di Assetto adottato con delibera del Consiglio Direttivo n. 23 del 21 maggio 2009, non ancora approvato;

Visti:

- lo Statuto comunale;
- il D. Lgs. n. 267/2000;
- la legge n. 241/90;
- la legge n. 1150/42;
- la legge regionale n. 7/2017 e la relativa Circolare di cui alla D.G.R. n. 867/2017;
- la legge regionale n. 36/87;
- la legge regionale n. 29/97;
- la legge regionale n. 38/99;
- il D.IM. n. 1444/68;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile, espressi dai competenti dirigenti ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. n. 267/2000;

Uditi gli interventi resi dai Sig.ri Consiglieri Comunali, registrati, trascritti e conservati agli atti della Segreteria Generale;

Presenti Assenti (.....)

Con voti:

Favorevoli (.....)

Contrari (.....)

Astenuti (.....)

DELIBERA

Poste le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

A) Art. 3 – Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio

1) **Di individuare**, ai sensi dell'art. 3 - comma 1 - della l.r. n. 7/2017 (*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*) e visto l'art. 2 del D.IM. n. 1444/1968, nell'ambito della zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico generale, i seguenti **ambiti territoriali urbani** nei quali - in ragione delle finalità di cui all'art. 1 della l.r. n. 7/2017 e con i limiti, le condizioni e le modalità operative di cui alla medesima legge regionale ed alla Circolare approvata con D.G.R. n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche e con le esclusioni previste dal successivo punto 4) del presente atto – è consentita la realizzazione degli interventi di cui al punto successivo:

1.1) Zona B – Zone edificate totalmente o parzialmente;

1.2) Zona C – Espansione;

1.3) Zona D – Industriale;

1.4) Zona E – Agricola, limitatamente alle aree individuate dal PTPR come “Paesaggio degli insediamenti urbani” e “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”;

1.4) Zona F – Attrezzature ed impianti di interesse generale e/o per Servizi privati, limitatamente alle parti di territorio in cui risulti decaduto, ai sensi dell'art. 9 – comma 2 – del D.P.R. n. 327/2001, l'eventuale vincolo preordinato all'esproprio;

2) **Di dare atto** che in tali ambiti territoriali sono consentiti, qualora si tratti di porzioni di territorio urbanizzate ai sensi dell'art. 1 – comma 7 – della l.r. n. 7/2017 e con le esclusioni di cui al successivo punto 4) del presente atto, previa acquisizione - in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 - di idoneo e valido titolo abilitativo edilizio o 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 gli interventi previsti dall'art. 3 – comma 1 – della l.r. n. 7/2017 e, più precisamente:

2.1) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 - lettera d), del D.P.R. n. 380/2001;

2.2) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 – lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento, in tale caso, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura massima del 30% (trenta per cento) rispetto alla consistenza in essere;

2.3) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1 – lettera f), del D.P.R. n. 380/2001;

2.4) la delocalizzazione della ricostruzione e/o l'edificazione della sola premialità prevista dalla l.r. n. 7/2017 in aree trasformabili ubicate all'interno del medesimo ambito territoriale di intervento;

3) **Di precisare** che la realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica (ossia *quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale*) nonché degli interventi che ricadono nella fattispecie di cui all'art. 3, comma 3, della l.r. n. 7/2017 (*delocalizzazione della ricostruzione e/o edificazione in altro sito della sola premialità*) è subordinata alla preventiva 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;

4) **Di precisare** che, devono intendersi stralciati dagli ambiti di cui al precedente comma 1 e – pertanto – esclusi dall'applicazione delle disposizioni dell'art. 3 della l.r. n. 7/2017 gli immobili che, pur ricadendo all'interno dei suddetti ambiti, risultano:

a) soggetti a tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione;

b) edificati in zona agricola mediante Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.) di cui all'art. 57 della l.r. n. 38/99 e per i quali non risulti ancora scaduto il termine previsto dall'atto d'obbligo e/o dalla convenzione di cui al comma 8 del medesimo art. 57;

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;

6) **Di precisare** che con gli interventi di cui al precedente punto 2) è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti tra quelle previste dal P.R.G. vigente e relative all'ambito territoriale di intervento ovvero il mutamento della destinazione d'uso in essere tra quelle considerate compatibili o complementari all'interno delle seguenti categorie funzionali:

a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;

b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;

7) **Di precisare** che, in ogni caso, negli ambiti di cui al punto 1) è vietato, con le procedure previste dalla l.r. n. 7/2017, il mutamento delle destinazioni d'uso in essere finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;

8) **Di dare atto** che con eventuali ulteriori deliberazioni comunali, da approvare con le procedure di cui al presente atto, sarà possibile individuare – anche su proposta di privati – ulteriori ambiti territoriali in cui consentire l'applicazione delle disposizioni dell'art. 3 della l.r. n. 7/2017;

B) Art. 4 – Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici

9) **Di inserire**, ai fini dell'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017, dopo l'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente ed ai sensi dell'art. 4 - comma 1 - della suddetta legge regionale (*Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*), i seguenti art. 10 *bis* e art. 10 *ter*:

Art. 10 bis

Destinazioni d'uso degli edifici

1. Con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 ed ai fini dell'applicazione delle disposizioni della legge regionale n. 7/2017 nonché delle previsioni attuative del PRG, si definiscono le seguenti classi di destinazione d'uso:

1.1 - destinazione d'uso Residenziale (RE):

abitazioni di qualsiasi genere e natura destinate alla residenza, quali ad esempio:

- a) abitazioni mono e plurifamiliari;*
- b) abitazioni collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni;*
- c) abitazioni utilizzate in modo promiscuo (abitazione-studio professionale, abitazione-affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;*
- d) bed and breakfast;*
- e) casa-vacanze;*

1.2 - destinazione d'uso Turistico – Ricettiva (TR):

- a) alberghi;*
- b) residenze turistico-alberghiere;*
- c) campeggi ed aree di sosta;*
- d) altre attività a carattere essenzialmente ricettivo, come ostelli;*
- e) altre attività extra-alberghiere;*

1.3 - destinazione d'uso Produttiva di tipo A (PA):

ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda – che sia compatibile con la residenza, quali ad esempio:

- a) laboratori di ricerca e attività artigianali compatibili con la residenza, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;*
- b) terziario avanzato: comprendente le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili anche con la residenza;*
- c) attività produttive, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco, con le seguenti caratteristiche: con modeste emissioni in atmosfera; con emissioni rumorose conformi alle misure standard di qualità della zona; che non producono rifiuti putrescibili, rifiuti speciali e speciali pericolosi, con necessità di deposito preliminare e messa in riserva; che non comportano flussi rilevanti di traffico veicolare pesante;*
- d) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA), escluso deposito di rifiuti;*
- e) abitazione del custode, del proprietario o foresteria per un massimo di m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva;*

1.4 - destinazione d'uso Produttiva di tipo B (PB):

ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni o materiali - anche quando comprendono, nella stessa unità, spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda - che non sia compatibile con la residenza, quali ad esempio;

- a) attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;*
- b) attività di rottamazione ed attività ad essa collegate, centri di stoccaggio e cernita di materiali ferrosi e non ferrosi, nonché centri di separazione di materie prime e secondarie;*
- c) corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;*

- d) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA) e (PB);
- e) laboratori di ricerca ;
- f) terziario avanzato : comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;
- g) attività laboratoriali;
- h) abitazione del custode e del proprietario o foresteria per un massimo di m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.

1.5 - destinazione d'uso Commerciale (C):

- a) strutture di vendita al dettaglio;
- b) sale giochi;
- c) strutture di vendita all'ingrosso, con eventuale congiunta attività di commercio al dettaglio con superficie di vendita nei limiti delle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia;
- d) pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (quali, ad esempio, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, pub ed esercizi similari) con esclusione di quelli di cui all'art. 5, comma 1 - lettera c), della L. 25/08/1991 n. 287;
- e) attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui alla lettera b);
- f) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (C);

1.6 - destinazione d'uso Direzionale (D):

- a) locali per il pubblico spettacolo;
- b) studi professionali;
- c) uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
- d) sedi di associazioni varie;
- e) scuole private;
- f) sedi per attività culturali private;
- g) centri culturali polifunzionali;
- h) attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui alla lettera a);
- i) depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (D);

1.7 - destinazione d'uso Agricola (A):

- a) produzione agraria;
- b) allevamento di bestiame e custodia di animali;
- c) forestazione;
- d) attività e servizi connessi e compatibili con l'agricoltura;
- e) altre destinazioni d'uso integrate e complementari all'agricoltura come definite dall'art. 54, comma 2, della l.r. n. 38/99;
- f) campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli;
- g) residenza dell'imprenditore agricolo; abitazioni rurali, annessi agricoli e serre;
- h) costruzioni per allevamenti zootecnici, agriturismo, agri-campeggi;
- i) strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola;
- j) attività agrituristiche;
- k) strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e il giardinaggio legate alla presenza di una attività agricola;

1.8 - destinazione d'uso Servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR):

- a) istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;
- b) interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature religiose, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie;

- c) verde e attrezzature sportive;
- d) parcheggi;

1.9 - destinazione d'uso Attrezzature di livello comunale per gli insediamenti produttivi o direzionali e commerciali (SP):

- a) verde ed attrezzature sportive;
- b) parcheggi;
- c) servizi sociali ed attrezzature per il tempo libero, attrezzature associative e ricreative;
- d) servizi amministrativi consortili ed attrezzature culturali e per convegni;
- e) mense consortili e attrezzature varie.

1.10 - destinazione d'uso Servizi ed attrezzature di interesse generale (SG):

- a) parco universitario;
- b) parco sportivo;
- c) parco ;
- d) attrezzature per l'istruzione superiore ;
- e) attrezzature collettive.

1.11 - destinazione d'uso Infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico (IP):

- a) viabilità;
- b) rete delle fognature;
- c) rete dell'acquedotto;
- d) cimitero;
- e) pozzi per l'approvvigionamento idrico;
- f) linee ferroviarie e relative attrezzature tecnologiche;
- g) altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico.

1.12 – destinazione d'uso Attrezzature di servizio al trasporto (AT):

- a) impianti di distribuzione carburanti: chiosco;
- b) impianti di distribuzione carburanti: stazione di rifornimento;
- c) impianti di distribuzione carburanti: stazione di servizio;
- d) complessi di servizio al trasporto.

Art. 10 ter

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

1. 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.

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

3. 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.

4. Gli interventi previsti dal presente articolo non 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.

5. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 20 delle presenti N.T.A. (Zona A – Centro Storico), 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 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- residenziale (RE);
- turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;
- produttiva di tipo A (PA);
- commerciale (C), limitatamente alle classi di destinazione d'uso di cui all'art. 10bis, punto 1.5 – lettere a), b), d) ed f) e con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale (D);
- servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).

6. Gli interventi di cui al comma precedente che interessano edifici e/o locali destinati ad attività culturali e ricreative (cinema, teatri, centri culturali polifunzionali), ancorché chiuse o dismesse, sono consentiti solo qualora destinati alla riattivazione o alla rifunzionalizzazione di tali attività.

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.

8. All'interno della zona individuata come insediamento urbano storico dal PTPR, per il recupero edilizio, per la riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio esistente pubblico e privato, per l'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 possono essere applicate, anche su proposta di privati, simultaneamente alle disposizioni dell'art. 17, commi 33 e 34, della l.r. n. 9/2017. In questo caso gli interventi di ristrutturazione che prevedano la demolizione e ricostruzione degli edifici sono subordinati alla 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.

9. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 21 delle presenti N.T.A. (Zona B – Zone Edificate totalmente o parzialmente), 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 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- residenziale (RE);
- turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;
- produttiva di tipo A (PA);
- commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale (D);
- servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).

10. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 22 delle presenti N.T.A. (Zona C – Espansione) soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, 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 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- *residenziale (RE);*
- *turistico-ricettiva (TR);*
- *produttiva di tipo A (PA);*
- *commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;*
- *direzionale (D);*
- *servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).*

11. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 24 (Zona D – Industriale), anche soggette a piano attuativo ancorché decaduto, 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 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- *turistico-ricettiva (TR);*
- *produttiva di tipo A (PA);*
- *produttiva di tipo B (PB)*
- *commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;*
- *direzionale (D).*

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 agricola ed una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- *residenziale (RE);*
- *turistico-ricettiva (TR).*

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 previste al precedente art. 10bis – punto 1.7 – in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99 .

13. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 26 (Zona F – Attrezzature ed Impianti di interesse generale e/o per servizi privati) per le quali, ai sensi dell'art. 9 – comma 2 – del D.P.R. n. 327/2001 risulta decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione, 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, 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 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- *residenziale (RE);*
- *turistico-ricettiva (TR);*
- *produttiva di tipo A (PA);*

- produttiva di tipo B (PB), con esclusione degli edifici ricadenti all'interno del perimetro del Centro Abitato come delimitato ai sensi del D. Lgs. n. 285/1992 e successivi aggiornamenti;
- commerciale (C), con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 – lettere b) e c), della l.r. n. 33/99;
- direzionale (D);
- servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).

C) Art. 5 – Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici

10) **Di inserire**, dopo l'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G. ed ai sensi dell'art. 5 - comma 1 - della l.r. n. 7/2017 (*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici*) il seguente art. 3 bis:

Art. 3 bis

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

1. *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 dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.*

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

3. *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.*

4. *Gli interventi previsti dal presente articolo non 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.*

5. *In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle zone individuate dal PTPR come "Insediamenti urbani storici", al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, 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 ai fini di realizzare interventi per il miglioramento sismico e/o per l'efficientamento energetico degli edifici*

6. *Gli interventi di miglioramento sismico devono essere realizzati 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.*

7. *Gli interventi di efficientamento energetico 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 dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze.*

8. *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 50% (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.

9. 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.

10. 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.

11. 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 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.

12. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, coerentemente con quanto stabilito dalla Circolare Min. Lav. Pubbl. 23 luglio 1960, n. 182, per edificio deve intendersi qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

D) Definizione delle procedure di partecipazione

11) **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, pur in assenza di uno specifico richiamo contenuto nella citata l.r. n. 7/2017, si ritiene vadano coordinate con le disposizioni dell'art. 1, comma 2, della medesima l.r. n. 36/87 e della legge n. 1150/42; ciò anche in ossequio alle disposizioni dell'art. 3, comma 5, della l.r. n. 7/2017;

12) **Di precisare**, pertanto, anche al fine di garantire adeguata forma di partecipazione, la seguente articolazione del procedimento amministrativo e delle connesse modalità di partecipazione che devono essere stabilite dall'Amministrazione comunale:

a) il presente atto sarà pubblicato nell'Albo Pretorio *on line* del Comune e depositato, per la durata di trenta giorni consecutivi, presso gli uffici della Segreteria Generale;

b) di tale pubblicazione verrà 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;

c) fino a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito di cui alla precedente lettera a) chiunque ne abbia interesse potrà presentare le proprie eventuali opposizioni ed osservazioni al presente atto;

d) entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine di cui alla precedente lettera c), il presente atto, con gli atti che lo corredano, sarà inviato alla Regione Lazio che, entro trenta giorni dal ricevimento, potrà far pervenire al Comune le proprie osservazioni;

e) scaduto il termine di cui alla precedente lettera d) 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 assumerà – 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;

f) il provvedimento finale di approvazione sarà trasmesso alla Regione Lazio entro i successivi quindici giorni decorrenti dalla data di assunzione del provvedimento finale di approvazione;

g) dell'assunzione del provvedimento finale di approvazione verrà data notizia al pubblico con le modalità di cui alla precedente lettera b) ed eventuale pubblicazione nel B.U.R., ove dovuta;

E) Disposizioni generali per l'applicazione dell'art 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 1 ter della L.R. n. 36/87

13) **Di inserire**, dopo l'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G., anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017 in funzione dei contenuti del presente atto assunti ai sensi degli artt. 3 - 4 e 5 della medesima legge regionale, il seguente art. 7 bis:

Art. 7 bis

Permesso di costruire convenzionato

1. L'istituto 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 trova applicazione nei casi in cui esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata. Esso rappresenta una semplificazione nel sistema dei titoli edilizi, atteso che tale istituto si presta ad essere utilizzato in alternativa agli strumenti urbanistici attuativi, caratterizzati da procedure lunghe e onerose, a tutto vantaggio sia del privato che della Pubblica Amministrazione. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è consentito, in ogni caso, per la realizzazione di interventi che risultino conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

2. La disciplina del permesso di costruire convenzionato, anche al fine di dare piena attuazione al divieto di aggravamento del procedimento amministrativo di cui all'art. 1 - comma 2 - della legge n. 241/90, trova applicazione, mediante un equilibrato contemperamento dell'interesse pubblico al rispetto della normativa urbanistica con l'interesse privato alla rapidità ed efficienza della P.A., nei casi in cui le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata e qualora, nel rispetto del principio di proporzionalità, possa consentire all'Amministrazione di semplificare ed accelerare la realizzazione e/o il completamento delle opere di urbanizzazione – nel rispetto, tuttavia, delle disposizioni del D. Lgs. n. 50/2016 e delle ulteriori disposizioni legislative applicabili al caso di specie – nonché di ottenere vantaggi per i quali in passato era necessario un vincolo espropriativo, con i relativi oneri economici, quali – ad esempio – l'acquisizione gratuita di aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla dotazione di standard urbanistici.

3. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è consentito, anche su proposta di soggetti privati interessati:

a) ai fini dell'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017 in funzione dei contenuti e delle previsioni delle deliberazioni comunali assunte ai sensi degli artt. 3, 4 e 5 della suddetta legge regionale;

b) per l'attuazione delle previsioni insediative, per le quali il P.R.G. prevede la preventiva approvazione di un piano attuativo, relative a zone residenziali, urbane ed extraurbane, a condizione che tali previsioni insediative: vengano attuate in conformità alle previsioni del P.R.G.; prevedano interventi edilizi di modesta entità, senza incidenza o rilevanza sotto il profilo urbanistico e della capacità insediativa; siano relative ad interventi inseriti in un ambito sufficientemente urbanizzato o di modesta necessità urbanizzativa che non prevedano modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento, intendendosi come tali quelle essenzialmente finalizzate a modificare l'impianto delle urbanizzazioni esistenti mediante il sostanziale ridisegno della viabilità e l'individuazione di nuove aree rilevanti per l'esecuzione del verde pubblico o di servizi costruiti;

c) in relazione ad interventi edilizi aventi una contenuta incidenza sul carico urbanistico, da effettuarsi su realtà edilizie preesistenti, poste all'interno di piani attuativi – comunque denominati – ancorché decaduti, qualora sia necessario completare l'attuazione delle previsioni dei suddetti piani attuativi al fine di assicurare l'interesse pubblico primario legato al corretto uso ed utilizzazione del territorio ed al verificarsi delle seguenti condizioni, anche non contestuali; sia necessario procedere al completamento delle opere di urbanizzazione; sia necessario procedere alla cessione gratuita e/o alla formalizzazione della cessione gratuita di aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento degli standard urbanistici; non si determinino modifiche sostanziali dell'ambito urbano connesse al ridisegno della viabilità e ad interventi massivi di ristrutturazione urbanistica.

4. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipula di una convenzione che specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo abilitativo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. L'attività di convenzionamento è direttamente ricondotta al soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione: pertanto la possibilità di accordo, che è specificata in termini di assunzione, da parte del privato, di obblighi funzionali alla realizzazione di un interesse pubblico, è limitata a tale specifico ambito ed è escluso che l'accordo tra le parti possa avere ad oggetto una libera negoziazione dei parametri urbanistici e delle destinazioni di zona previsti dallo strumento urbanistico generale.

5. L'approvazione della convenzione di cui al comma precedente nonché l'accertamento delle condizioni per l'applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 è di competenza della Giunta Comunale. Rientra nella competenza della Giunta Comunale, altresì, l'eventuale approvazione di linee guida finalizzate per l'applicazione delle disposizioni del citato art. 28 bis.

6. Sono, in particolare, soggetti alla stipula della convenzione di cui al precedente comma 4:
- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
 - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal D. Lgs. n. 50/2016;
 - c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
 - d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

7. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

8. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

9. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dalla Parte I - Titolo II - Capo II del D.P.R. n. 380/2001 ed alla convenzione si applica, altresì, la disciplina prevista dall'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

10. Per il rilascio del permesso di costruire convenzionato l'istituto acceleratorio del silenzio-assenso, previsto dall'art. 20 – comma 8 – del D.P.R. n. 380/2001, trova applicazione solo con riguardo al momento provvedimentale del rilascio del titolo abilitativo edilizio e non anche a quello convenzionale e, pertanto, trova applicazione solo a seguito della formale sottoscrizione della convenzione .

11. L'istituto del permesso di costruire convenzionato può essere utilizzato in relazione alle ipotesi di permesso in deroga di cui all'art. 14 – comma 1 bis – del D.P.R. n. 380/2001.

F) Disposizioni finali

14) **Di stabilire** che, a far data dall'approvazione del presente atto e fino all'assunzione del provvedimento finale di approvazione previsto dall'art. 1, comma 3, della l.r. n. 36/87 si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001;

15) **Di dare mandato** al Dirigente del Settore IV, nell'ambito della propria competenza, di adottare ogni atto connesso e conseguente necessario a dare attuazione alla presente deliberazione;

16) **Di dare atto** che la proposta di deliberazione relativa al presente atto è stata pubblicata nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito www.comune.albanolaziale.rm.it a partire dal giorno 12.06.2018, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013;

17) **Di dichiarare**, con separata votazione:

Favorevoli (.....)
.....
Contrari (.....)
.....
Astenuti (.....)
.....

il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

