



# COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Originale

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n. 67 del 25-10-2022

**Oggetto: Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 Disposizione per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio - Articolo 4 Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici**  
**Recepimento delle osservazioni regionali**  
**Approvazione variante alle n.t.a. del P.R.G. vigente.**

L'anno **duemilaventidue** il giorno **venticinque** del mese di **ottobre** alle ore **14:28** nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Straordinaria ed in Prima convocazione.

Al momento dell'inizio della seduta risultano presenti ed assenti i seguenti Consiglieri:

<b>Sbardella Francesca</b>	<b>Presente</b>	<b>Ducci Alessio</b>	<b>Presente</b>
<b>Tomei Riccardo</b>	<b>Assente</b>	<b>Ratini Antonella</b>	<b>Presente</b>
<b>Fioranelli Rebeca De Los Angeles</b>	<b>Presente</b>	<b>Maggi Enrico</b>	<b>Presente</b>
<b>Carlini Sergio</b>	<b>Presente</b>	<b>Cerroni Selene</b>	<b>Presente</b>
<b>Gizzi Paola</b>	<b>Presente</b>	<b>Arganini Michele</b>	<b>Presente</b>
<b>Spagnoli Corrado</b>	<b>Presente</b>	<b>Mastrosanti Roberto</b>	<b>Presente</b>
<b>Forlini Gelindo</b>	<b>Presente</b>	<b>Angelantoni Matteo</b>	<b>Presente</b>
<b>Bruni Maria</b>	<b>Assente</b>	<b>Lonzi Marco</b>	<b>Presente</b>
<b>Delle Chiaie Anna</b>	<b>Assente</b>		

Assegnati 17                      Presenti 14  
In carica 17                      Assenti 3

Partecipa alla seduta il SEGRETARIO GENERALE Virginia Terranova.

Il Presidente del Consiglio Corrado Spagnoli, dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita i Consiglieri Comunali a discutere in seduta Pubblica del giorno.

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri Comunali M. Arganini, R. Fioranelli e G. Forlini.

La seduta ha inizio alle ore 14:25; si procede all'appello nominale, ad esito del quale risultano presenti n. 14 ed assenti i Consiglieri Comunali Tomei, Bruni e Delle Chiaie.

PRESIDENTE - Con 14 presenti e 3 assenti la seduta è valida. Prima di iniziare i punti all'ordine del giorno è doveroso ricordare Basilio Ventura già amministratore del comune di

Frascati che è venuto a mancare nei giorni scorsi. Basilio Ventura è scomparso all'età di 76 anni, personaggio pubblico di rilievo della comunità Tuscolana, padre di tre figli Alessia, Alessandra e Andrea, sposato con l'amata Elena. Basilio Ventura, per molti anni, ha militato in politica iniziando il suo percorso nelle file della Democrazia Cristiana, indossando i ruoli di Consigliere Comunale e di Assessore con delega all'agricoltura in diverse giunte fino al 2003. Dal 2017 al 2021, come delegato del Sindaco, è tornato ad occuparsi delle politiche agricole di Frascati assommando anche la delega agli Affari Generali. È stato fondatore di Città del vino il 21 marzo 1987 firmando l'atto costitutivo a Siena a nome del comune di Frascati, ha ricoperto l'incarico di Consigliere nazionale per lunghi anni e ha fatto parte della Giunta esecutiva. Nominato Ambasciatore della Città del vino si è sempre distinto per vicinanza e impegno. Ultimamente si occupava del concorso letterario della Città del vino curato proprio dal coordinamento degli ambasciatori. È stato elemento fondamentale per l'organizzazione del 2019 a Frascati del XIX concorso enologico internazionale della Città del vino, ha fatto parte del coordinamento regionale delle Città del vino dando sempre il suo contributo per far crescere l'associazione e per il suo territorio che amava profondamente. Ha fatto parte, inoltre, della Croce Rossa militare. Basilio Ventura è stato anche uno scrittore, poeta, saggista e storico solito Tuscolano, insieme a Roberto Erolì, Raimondo Del Nero e Dario De Sanctis ha scritto 89/43 "Frascati vittima di uno sporco affare", uno dei testi più significativi sul bombardamento della città, per la vastità della documentazione storica e fotografica presente. In più occasioni ha fatto parte del comitato organizzatore dell'anniversario dell'8 settembre. Come proprietario dell'azienda agricola Tenimento Casamara, che apparteneva alla famiglia da generazioni, Basilio Ventura ha innovato e ampliato la struttura aziendale accrescendone la capacità produttiva. Prego i Consiglieri se possiamo alzarci per il minuto di silenzio.

Di seguito si osserva un minuto di silenzio.

**PRESIDENTE** - Grazie Basilio per tutto quello che hai riversato e per l'amore verso la nostra città. Abbiamo qui in aula con noi l'amata Elena, se può le diamo la parola per un ricordo.

**INTERVENTO** - Buongiorno, ringrazio tutti per il riconoscimento e spero che possiate prendere esempio dalla sua passione che ha messo in tutti questi anni per la politica, per la cosa pubblica e per l'amore per la città di Frascati, finché possa essere sviluppato il vino di Frascati per tutta la città. Vi ringrazio.

**PRESIDENTE** - Grazie mille, passo la parola all'Assessore Cerroni.

**ASSESSORE CERRONI** - Ci tengo a precisare che proprio in questi giorni, grazie all'interessamento anche di Luigi Iovino, Alberto Bertucci e il Direttore di Città del vino Corbini stiamo pensando, e l'abbiamo proposto come Comune di Frascati, di fare una sezione all'interno del concorso Città del vino, una sezione specifica vini vulcanici città di Frascati da dedicare, nella sua prima edizione, proprio a ricordo di Basilio che è stato, per questa associazione, non solo il fondatore ma testimone perpetuo e continuo fino a questi ultimi periodi come Ambasciatore, e quindi ci teniamo che questo ricordo venga fatto qui a Frascati. Ora, gli sviluppi di questa nostra richiesta, che è stata accolta, come richiesto, già favorevolmente, ne sapremo nei prossimi giorni, ma io mi auguro che tutto vada a buon fine, quindi ci aggiorneremo. Grazie.

**INTERVENTO** - Vi ringrazio, buon lavoro a tutti.

PRESIDENTE - Se non ci sono altri interventi o comunicazioni possiamo passare direttamente al primo punto all'ordine del giorno.

Alle ore 14:35 escono i Consiglieri Comunali Angelantoni e Lonzi; sono, pertanto, presenti n. 12.

Viene introdotto l'argomento di cui al punto n. 1 all'ordine del giorno: "LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 DISPOSIZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO – ART. 4 DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI REGIONALI – APPROVAZIONE VARIANTE ALLE N.T.A. DEL PRG VIGENTE."

PRESIDENTE – Relaziona il Sindaco, prego.

SINDACA - Suggestirei di unire le due discussioni del primo e secondo punto, perché appunto trattasi dell'articolo 4 e dell'articolo 5 della rigenerazione urbana. Quindi accorpamo la discussione per poi procedere comunque a due votazioni separate.

Siamo arrivati al compimento di questo percorso di recepimento della Legge Regionale del 2017 in materia di rigenerazione urbana. La prima delibera è stata adottata il 29 marzo di quest'anno, si sono poi attuati tutti i procedimenti per cui è stata pubblicata per 30 giorni. Nei successivi 30 giorni non sono state presentate nessun tipo di osservazioni, quindi sarà trasmessa alla Regione per le osservazioni del caso. Le osservazioni che la Regione ha fatto, e che recepiamo con queste due delibere, per quanto riguarda la prima, sono veramente semplicemente delle correzioni non sostanziali, riportavamo delle lettere nel comma 14 nel testo normativo. Abbiamo delle piccole correzioni sull'articolo 5, è stato suggerito di eliminare il comma 17 perché era una ripetizione del comma 11. Insomma, una serie di piccole modifiche che con queste due delibere andiamo a recepire così che, una volta pubblicata la delibera e una volta trasmessa in Regione e decorsi 15 giorni, potrà essere una delibera efficace e quindi recepita nelle norme tecniche di attuazione. Ne abbiamo discusso anche nell'ultima commissione, gli atti erano stati inviati dal funzionario D'agostini, che ringrazio per aver seguito tutto questo percorso con particolare attenzione e soprattutto con particolare condivisione portando, prima dell'adozione, diverse volte in commissione, gli atti e tenendoci sempre tutti costantemente aggiornati. Quindi sostanzialmente oggi andiamo, con l'approvazione di queste due delibere, a concludere, per quanto ci riguarda, l'iter di recepimento degli articoli 4 e 5 della rigenerazione urbana votate con delibera regionale nel 2017. Grazie.

PRESEIDENTE – Ringrazio il Sindaco. Allora nomino scrutatori il Consigliere Arganini, il Consigliere Fioranelli e il Consigliere Forlini.

CONSIGLIERE FORLINI - Dato che si tratta di una presa d'atto, la delibera già è stata votata nel precedente Consiglio, quindi non c'è nessun tipo di problema. La Regione ha fatto solo alcune piccole precisazioni, e quindi noi voteremo favorevole. Grazie.

Terminati gli interventi

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO che:

- con deliberazione n. 22 del 29 marzo 2022, ad oggetto: "*Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizione per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) Articolo 4 - Disposizioni*

*attuative di competenza comunale e adozione variante alle N.T.A del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.1, commi 2 e 3 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.e ii."* il consiglio comunale, ha adottato la variante alle N.T.A del P.R.G. vigente;

- che la suddetta deliberazione è stata regolarmente pubblicata all'Albo Pretorio comunale dal 22 aprile 2022 sino al 22 maggio 2022 e nel successivo periodo stabilito dal 22 maggio 2022 al 21 giugno 2022 non sono state presentate osservazioni o opposizioni in merito al procedimento di che trattasi, come risulta dall'attestazione del Segretario Generale del 14 luglio 2022, prot. n. 36429;
- con nota prot. 36510 del 14 luglio 2022, è stata trasmessa la premessa deliberazione con relativi atti, assunta dalla Regione Lazio al registro ufficiale con il n. 697270 di pari data;
- la Regione Lazio – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana, con nota registro ufficiale n. 863771 del 12 settembre 2022, pervenuta al protocollo generale di questo Ente il 13 settembre 2022 con il n. 46421, ha trasmesso le proprie osservazioni alle quali il Consiglio Comunale è chiamato a pronunciarsi ai sensi dell'art. 1, c.3 della L.R. n. 36 che recita: *...”Il Comune..., decide sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, evidenziando le eventuali conseguenti modificazioni apportate al piano adottato, recepisce gli adeguamenti richiesti dalla Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione, che diviene efficace decorsi quindici giorni;*

RITENUTO pertanto di dover provvedere in merito;

VISTA e richiamata la nota regionale del registro ufficiale n. 863771 del 12 settembre 2022, come sopra pervenuta, che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale, con la quale sono state formulate, da parte della Regione Lazio, osservazioni ai sensi dell'art. 1 c.2 della citata L.R. n.36/87 riguardanti, con particolare riferimento all'art. 4 Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici;

VISTA la determinazione Dirigenziale 20 dicembre 2019, n. G18248, pubblicata sul supplemento n. 2 al BUR Lazio n. 4 del 14.01.2020, Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, ha approvato le “Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n.7 disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”;

CONSIDERATO che questa amministrazione Comunale, nel condividere le motivazioni che sono alla base delle osservazioni regionali, intende dare riscontro e recepire il contenuto, pronunciandosi, pertanto, sulle stesse ai sensi dell'art.1 c.3 della citata legge regionale 36/1987;

RITENUTO che, relativamente alle disposizioni adottate ai sensi dell'art. 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso, a seguito delle osservazioni pervenute e condivise da questa Amministrazione, il testo dell'34 bis, introdotto nelle N.T.A. del vigente PRG con la D.C.C. n. 22 del 29 marzo 2022 deve essere così integrato e modificato:

<b>Articolo 34 bis – Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'articolo 4 delle L.r. 7/2017</b>	
<b>Comma</b>	<b>Testo</b>
Co.1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'articolo 4 della L.r. 7/2017.
Co.2	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamante nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co.3	Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.p.r. 380/01 e ss.mm. e ii. con esclusione di quella rurale.

	<p>Tali edifici devono essere 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'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n.12 (disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione e per quest'ultima fattispecie è possibile redistribuire anche in più edifici, la superficie lorda o la volumetria assentita. Tale tipologia di intervento è esclusa con riferimento ad immobili sottoposti a vincolo diretto del titolo II del D.Lgs. 42/2004.</p> <p>E' possibile l'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi sopra consentiti con l'articolo 6 della L.r. 7/2017.</p>
Co.4	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'articolo 1 della L.r. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti b), d) ed e) di seguito riportati:</p> <p>b) 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 di prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'art. 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;</p> <p>d) aumentare la sicurezza di manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di 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;</p> <p>e) 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;</p>
Co.5	<p>Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.p.r. 380/2001 e ss.mm. e ii., di conseguenza gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'articolo 10 del D.p.r. 380/01, con Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'articolo 22 e 23 del citato decreto e con il Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'articolo 28 del D.p.r. 380/2001 così recepito dall'articolo 1 ter della L.r. 36/1987 e ss.mm. e ii.</p>
Co.6	<p>Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici non realizzati.</p>
Co.7	<p>Gli interventi di cui al presente articolo, non sono consentiti:</p> <p>a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</p> <p>b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate dal PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani" ed a condizione che gli interventi da</p>

	<p>realizzare non contrastino con la normativa prevista nei piani di assetto approvati o con la normativa di salvaguardia di cui alla L.r. 29/1997 in forza del quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come “paesaggio degli insediamenti urbani”, la L.r. 7/2017 si applica con le modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell’articolo 8 della L.r. 29/1997 in relazione della zona omogenea individuata dal P.R.G. per l’area in cui ricade l’immobile oggetto dell’intervento;</p> <p>c) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/1968), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR “paesaggio degli insediamenti urbani” e “paesaggio degli insediamenti in evoluzione”;</p>
C. 8	<p>Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l’apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all’articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.r. 33/1999 e ss.mm. e ii. (sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019).</p>
Co.9	<p>Per gli edifici situati in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii., gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi previa autorizzazione ai sensi dell’art. 146 del Codice, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dell’Allegato A del D.p.r. 13 febbraio 2017, n. 31.</p>
Co. 10	<p>Lo stato legittimo e la destinazione d’uso originaria degli immobili è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.</p> <p>Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.</p>
Co. 11	<p>Gli interventi consentiti dal presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall’incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d’uso degli immobili, devono prevedere la cessione all’amministrazione comunale di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici n. 1444/1968.</p>
Co.12	<p>Il Comune di Frascati ha una popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti, qualora sia comprovata l’impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici oppure l’estensione delle suddette aree da cedere sia inferiore a mq. 500, è possibile fare ricorso all’istituto della monetizzazione.</p> <p>In tal caso l’importo della monetizzazione va calcolato applicando i parametri contenuti nella deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio comunale n. 13 del 9 dicembre 2016 e sue eventuali modificazioni e/o aggiornamenti.</p>
Co. 13	<p>L’attuazione degli interventi ammessi dal presente articolo è subordinata all’esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all’articolo 16 del D.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all’articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm. e ii..</p>

Co. 14	<p>Per l'attuazione degli interventi consentiti dal presente articolo la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;</p> <p>Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula <math>Superficie = Volume / 3,20</math> ovvero <math>Volume = Superficie \times 3,20</math>;</p> <p>Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie);</p> <p>Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda;</p> <p>Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.</p>
Co. 15	<p>Le premialità derivanti dall'applicazione della presente si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.</p>
Co.16	<p>Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.</p> <p>Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici);</p>
Co.17	<p>Nelle zone omogenee A – Zone che rivestono carattere storico e particolare pregio ambientale di seguito specificate: Zona urbana tipo F1 e G, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- turistico -ricettiva, con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta</li> <li>- produttiva e direzionale;</li> <li>- commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.r. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019);</li> </ul>
Co. 18	<p>Nelle zone omogenee B – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, di seguito specificate: Zona urbana tipo F2, L, H1, H2, H3, I di cui all'articolo 35 delle n.t.a. del vigente P.R.G., Piani di Zona L.167/62, art. 51 L. 865/71, le varianti</p>

	<p>speciali al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi e il P.P. del nucleo di Vermicino, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- turistico -ricettiva, con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta</li> <li>- produttiva e direzionale;</li> <li>- commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.r. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019);</li> </ul>
Co. 19	<p>Nelle zone omogenee C – Zone destinate a nuovi complessi insediativi di seguito specificate: Zona extraurbana tipo A, B, C, D, E1, E2 di cui all'articolo 35 delle n.t.a. del vigente P.R.G., soggette a piano attuativo, ancorchè decaduto; Zona residenziale B1, B2, B3, B4 e C1 di cui agli articoli 8, 9, 10, 11 e 12 delle n.t.a. della Variante Stralcio al vigente P.R.G. soggette a piano attuativo, ancorchè decaduto e Zona Verde Privato di cui all'articolo 24 delle n.t.a. del vigente P.R.G., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- turistico -ricettiva;</li> <li>- produttiva e direzionale;</li> <li>- commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.r. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019);</li> </ul>
Co.20	<p>Nelle zone omogenee D, parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati; sia nella Zona Industriale di cui agli articoli 42, 43 e 44 delle n.t.a. del vigente P.R.G., anche soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, sia nelle aree oggetto di interventi di cui al D.P.R. 160/2010, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- turistico -ricettiva;</li> <li>- produttiva e direzionale;</li> <li>- commerciale per un massimo del 30% della superficie lorda realizzata e riferita all'unità immobiliare oggetto di intervento, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.r. 33/1999 e ss.mm. e ii.(sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019);</li> </ul>
Co.21	<p>Nelle zone Agricole A1, A2 e A3 di cui agli articoli 4, 5 e 6 delle n.t.a. della Variante Stralcio al vigente P.R.G. previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- turistico -ricettiva;</li> </ul>



Co.22	Gli interventi di modifica di destinazione d'uso in applicazione di queste norme determinano automaticamente la variazione della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. Al riguardo la nuova destinazione da attribuire al terreno interessato dal progetto sarà quella consona con le caratteristiche dell'edificio.
Co.23	Con cadenza quinquennale, a seguito dell'attuazione degli interventi di cui sopra è necessario procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico generale vigente.
Co.24	Per l'applicazione del presente articolo, in conformità della Lr n. 7/2017, si assume quanto disposto dal "quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A) alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017

VISTO il parere della Commissione Consiliare Urbanistica, espresso nella seduta del 11 ottobre 2022, allegato alla presente;

VISTI e richiamati i contenuti:

- a) della legge regionale 18 luglio 2017, n.7- Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio;
- b) della deliberazione della Giunta Regionale 19 dicembre 2017, n.867 – Approvazione circolare esplicativa: “indirizzi e direttive per l'applicazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7”;
- c) della legge regionale 2 luglio 1987, n.36 – Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure;
- d) dell'art. 23-ter, del d.P.R. 01 giugno 2001, n.380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- e) del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. 19 dicembre 1967 e della Variante Stralcio al P.R.G. approvata con D.G.R. Lazio 23 aprile 2005 n. 515 (pubblicata sul B.U.R. Lazio in data 9 luglio 2005 - supplemento ordinario n. 2);
- f) del PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazione del C.R. 21 aprile 2021, n. 5 e pubblicata sul supplemento ordinario n. 2 al “Bollettino Ufficiale” n. 56 del 10 giugno 2021;
- g) della delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 29 marzo 2022, ad oggetto: “*Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizione per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) Articolo 4 - Disposizioni attuative di competenza comunale e adozione variante alle N.T.A del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.1, commi 2 e 3 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.e ii.*”;
- h) della nota della Regione Lazio – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana, registro ufficiale n. 863771 del 12 settembre 2022;

VISTI altresì:

- la Legge n. 1150/1942 e ss.mm. e ii.;
- il D.M. n. 1444/1968 e ss.mm. e ii.;
- la Legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii.;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.e ii.;
- la Legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm. e ii.;
- la Legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29;
- la Legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019);
- la Legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm. e ii.;
- Legge regionale 18 luglio 2017, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale del 19 dicembre 2017, n. 867;

DATO ATTO che con riferimento all'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto è stato espresso parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, da parte della P.O. Apicale del Servizio Pianificazione e Governo del Territorio facente parte del Settore IV Tecnico;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 25 del 29 giugno 2022 con il quale è stata conferita al Dott. Giuliano D'Agostini la posizione organizzativa ai sensi dell'art. 109 comma 2 del D.Lgs 267/2000 per il seguente servizio Pianificazione e Governo del Territorio, facente parte del Settore IV Tecnico;

Atteso che si è proceduto all'appello nominale per la votazione:

- |     |              |           |         |
|-----|--------------|-----------|---------|
| 1.  | SBARDELLA    | FRANCESCA | SI      |
| 2.  | DUCCI        | ALESSIO   | SI      |
| 3.  | TOMEI        | RICCARDO  | ASSENTE |
| 4.  | RATINI       | ANTONELLA | SI      |
| 5.  | FIORANELLI   | REBECCA   | SI      |
| 6.  | MAGGI        | ENRICO    | SI      |
| 7.  | CARLINI      | SERGIO    | SI      |
| 8.  | CERRONI      | SELENE    | SI      |
| 9.  | GIZZI        | PAOLA     | SI      |
| 10. | SPAGNOLI     | CORRADO   | SI      |
| 11. | ARGANINI     | MICHELE   | SI      |
| 12. | MASTROSANTI  | ROBERTO   | SI      |
| 13. | FORLINI      | GELINDO   | SI      |
| 14. | ANGELANTONI  | MATTEO    | ASSENTE |
| 15. | BRUNI        | MARIA     | ASSENTE |
| 16. | MARCO        | LONZI     | SI      |
| 17. | DELLE CHIAIE | ANNA      | ASSENTE |

Con 13 voti favorevoli ed unanimi

### **DELIBERA**

1. di dichiarare che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e devono qui intendersi riportate e trascritte;
2. di accogliere le osservazioni espresse della Regione Lazio – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana, con nota registro ufficiale n. 863771 del 12 settembre 2022, allegata alla presente;
3. di approvare la variante urbanistica alle N.T.A del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.1, commi 2 e 3 della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.e ii., relativa al recepimento della normativa contenuta la citato articolo 4 della L.R. n. 7/2017 consistente nell'integrazione delle n.t.a. del vigente P.R.G. di un ulteriore articolo;
4. di aggiungere, al fine dell'attuazione della normativa dell'articolo 4 della L.r. 18 luglio2017, n. 7 – Disposizioni per il cambio d'uso degli edifici– alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., dopo l'articolo 34 il seguente articolo 34 bis – Disposizioniper il cambio di destinazione d'uso degli edifici, ai sensi dell'art. 4 della L.r. n. 7/2017, così modificato ed integrato:

<b>Articolo 34 bis – Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'articolo 4 delle L.r. 7/2017</b>	
<b>Comma</b>	<b>Testo</b>
Co.1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'articolo 4 della L.r. 7/2017.

Co.2	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamante nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co.3	<p>Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.p.r. 380/01 e ss.mm. e ii. con esclusione di quella rurale.</p> <p>Tali edifici devono essere 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'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n.12 (disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche.</p> <p>Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono alternativi agli interventi di demolizione e ricostruzione e per quest'ultima fattispecie è possibile redistribuire anche in più edifici, la superficie lorda o la volumetria assentita. Tale tipologia di intervento è esclusa con riferimento ad immobili sottoposti a vincolo diretto del titolo II del D.Lgs. 42/2004.</p> <p>E' possibile l'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi sopra consentiti con l'articolo 6 della L.r. 7/2017.</p>
Co.4	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'articolo 1 della L.r. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti b), d) ed e) di seguito riportati:</p> <p>b) 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 di prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'art. 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;</p> <p>d) aumentare la sicurezza di manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di 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;</p> <p>e) 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;</p>
Co.5	<p>Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.p.r. 380/2001 e ss.mm. e ii., di conseguenza gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'articolo 10 del D.p.r. 380/01, con Segnalazione Certificata di Inizio Attività di cui all'articolo 22 e 23 del citato decreto e con il Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'articolo 28 del D.p.r. 380/2001 così recepito dall'articolo 1 ter della L.r. 36/1987 e ss.mm. e ii.</p>
Co.6	<p>Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti</p>

	urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici non realizzati.
Co.7	<p>Gli interventi di cui al presente articolo, non sono consentiti:</p> <p>d) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</p> <p>e) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate dal 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. 29/1997 in forza del quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come “paesaggio degli insediamenti urbani”, la L.r. 7/2017 si applica con le modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell’articolo 8 della L.r. 29/1997 in relazione della zona omogenea individuata dal P.R.G. per l’area in cui ricade l’immobile oggetto dell’intervento;</p> <p>f) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/1968), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR “paesaggio degli insediamenti urbani” e “paesaggio degli insediamenti in evoluzione”;</p>
C. 8	Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l’apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all’articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.r. 33/1999 e ss.mm. e ii. (sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019).
Co.9	Per gli edifici situati in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii., gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi previa autorizzazione ai sensi dell’art. 146 del Codice, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dell’Allegato A del D.p.r. 13 febbraio 2017, n. 31.
Co. 10	<p>Lo stato legittimo e la destinazione d’uso originaria degli immobili è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.</p> <p>Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.</p>
Co. 11	Gli interventi consentiti dal presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall’incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d’uso degli immobili, devono prevedere la cessione all’amministrazione comunale di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici n. 1444/1968.
Co.12	<p>Il Comune di Frascati ha una popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti, qualora sia comprovata l’impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici oppure l’estensione delle suddette aree da cedere sia inferiore a mq. 500, è possibile fare ricorso all’istituto della monetizzazione.</p> <p>In tal caso l’importo della monetizzazione va calcolato applicando i parametri</p>

	contenuti nella deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio comunale n. 13 del 9 dicembre 2016 e sue eventuali modificazioni e/o aggiornamenti.
Co. 13	L'attuazione degli interventi ammessi dal presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm. e ii..
Co. 14	<p>Per l'attuazione degli interventi consentiti dal presente articolo la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti;</p> <p>Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula <math>Superficie = Volume / 3,20</math> ovvero <math>Volume = Superficie \times 3,20</math>;</p> <p>Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie);</p> <p>Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda;</p> <p>Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.</p>
Co. 15	Le premialità derivanti dall'applicazione della presente si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
Co.16	<p>Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.</p> <p>Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2009 – Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici);</p>
Co.17	<p>Nelle zone omogenee A – Zone che rivestono carattere storico e particolare pregio ambientale di seguito specificate: Zona urbana tipo F1 e G, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:</p> <p>- residenziale;</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- turistico -ricettiva, con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta</li> <li>- produttiva e direzionale;</li> <li>- commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.r. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019);</li> </ul>
Co. 18	<p>Nelle zone omogenee B – Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, di seguito specificate: Zona urbana tipo F2, L, H1, H2, H3, I di cui all'articolo 35 delle n.t.a. del vigente P.R.G., Piani di Zona L.167/62, art. 51 L. 865/71, le varianti speciali al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi e il P.P. del nucleo di Vermicino, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- turistico -ricettiva, con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta</li> <li>- produttiva e direzionale;</li> <li>- commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.r. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019);</li> </ul>
Co. 19	<p>Nelle zone omogenee C – Zone destinate a nuovi complessi insediativi di seguito specificate: Zona extraurbana tipo A, B, C, D, E1, E2 di cui all'articolo 35 delle n.t.a. del vigente P.R.G., soggette a piano attuativo, ancorchè decaduto; Zona residenziale B1, B2, B3, B4 e C1 di cui agli articoli 8, 9, 10, 11 e 12 delle n.t.a. della Variante Stralcio al vigente P.R.G. soggette a piano attuativo, ancorchè decaduto e Zona Verde Privato di cui all'articolo 24 delle n.t.a. del vigente P.R.G., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenziale;</li> <li>- turistico -ricettiva;</li> <li>- produttiva e direzionale;</li> <li>- commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.r. 33/1999 e ss.mm. e ii.; (sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019);</li> </ul>
Co.20	<p>Nelle zone omogenee D, parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati; sia nella Zona Industriale di cui agli articoli 42, 43 e 44 delle n.t.a. del vigente P.R.G., anche soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, sia nelle aree oggetto di interventi di cui al D.P.R. 160/2010, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- turistico -ricettiva;</li> <li>- produttiva e direzionale;</li> <li>- commerciale per un massimo del 30% della superficie lorda realizzata e riferita all'unità immobiliare oggetto di intervento, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c) della L.r. 33/1999 e ss.mm. e ii.(sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019);</li> </ul>

Co.21	Nelle zone Agricole A1, A2 e A3 di cui agli articoli 4, 5 e 6 delle n.t.a. della Variante Stralcio al vigente P.R.G. previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al comma 5, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso: - residenziale; - turistico -ricettiva;
Co.22	Gli interventi di modifica di destinazione d'uso in applicazione di queste norme determinano automaticamente la variazione della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. Al riguardo la nuova destinazione da attribuire al terreno interessato dal progetto sarà quella consona con le caratteristiche dell'edificio.
Co.23	Con cadenza quinquennale, a seguito dell'attuazione degli interventi di cui sopra è necessario procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico generale vigente.
Co.24	Per l'applicazione del presente articolo, in conformità della Lr n. 7/2017, si assume quanto disposto dal "quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A) alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.

5. di dare atto che i riferimenti normativi previsti dagli articoli sopra specificati, andranno ad adeguare e costituiranno parte integrante e sostanziale del vigente strumento urbanistico comunale e quindi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
6. di dare atto che per quanto non espressamente previsto nella presente deliberazione si farà riferimento alle disposizioni di cui alla citata L.R. n. 7/2017 ed alla deliberazione di G.R. n. 867 del 19 dicembre 2017 " Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio " di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7";
7. di demandare alla P.O. Apicale del Servizio Pianificazione Governo del Territorio del Settore IV, nell'ambito della propria competenza, il compimento di ogni atto connesso e conseguente, necessario a dare attuazione alla presente deliberazione;

Con successiva votazione favorevole ed unanime, stante l'urgenza, il Consiglio Comunale dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134, c.4 del TUEL.

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL Presidente del Consiglio**  
Spagnoli Corrado

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
Terranova Virginia

Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 (CAD Codice Amministrazione Digitale) e norme collegate

---