



COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Originale

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Delibera n. 68 del 25-10-2022

Oggetto: Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 Disposizione per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio - Articolo 5 Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico 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:

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

Assegnati 17 Presenti 13
In carica 17 Assenti 4

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.

Si dà atto che la discussione dei primi due argomenti oggetto dell'o.d.g. è stata unitaria, rinviandosi, pertanto, al verbale degli interventi di cui alla D.C.C. n. 67/2022.
Terminati gli interventi

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione n. 23 del 29 marzo 2022, ad oggetto: “*Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizione per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) Articolo 5 - 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. 863878 del 12 settembre 2022, pervenuta al protocollo generale di questo Ente il 13 settembre 2022 con il n. 46415, 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. 863878 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. 5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico 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. 5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici, a seguito delle osservazioni pervenute e condivise da questa Amministrazione, il testo dell’34 ter, introdotto nelle N.T.A. del vigente PRG con la D.C.C. n. 23 del 29 marzo 2022 deve essere così integrato e modificato:

Articolo 34 ter – Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell’art. 5 della L.r. 7/2017	
Comma	Testo
Co.1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell’articolo 5 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	Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è possibile realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo dei 70 mq di superficie.
Co.4	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.
Co.5	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., anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/68.
Co.6	Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/01, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento;
Co.7	Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano: a) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non fosse possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo separato; b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968; c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001;
C. 8	Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla l.r. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
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	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
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	Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b) di cui al presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della l.r. 7/2017.
Co. 13	<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 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 degli interventi ricadano all'interno del territorio urbanizzato di cui all'articolo 1, comma 7 della L.R. 7/2017 a prescindere della classificazione di paesaggio del PTPR;</p>
Co. 14	<p>Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi di cui al comma 1; tali interventi</p> <p>si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla circolare Regionale approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti.</p>
Co. 15	<p>Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli adempimenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.</p> <p>Le premialità di cui alla presente legge 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 corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>a) per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento e che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente nel rispetto delle vigenti "norme tecniche per le costruzioni", come previsto nella circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;</p> <p>b) gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.r. 6/2008 ed altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze;</p> <p>c) le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione 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% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale;</p> <p>d) la premialità consentita nel comma 1 che non potrà superare i 70 metri quadrati,</p>

	<p>viene 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 compresa nell'edificio stesso;</p> <p>e) è consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità poste in altri edifici.</p> <p>In merito all'applicazione degli interventi di questo articolo nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968, i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla Tav. A del PTPR per la zona di cui ricade l'edificio.</p>
Co.17	<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.18	<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.19	<p>a) 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>b) Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $Superficie = Volume / 3,20$ ovvero $Volume = Superficie \times 3,20$;</p> <p>c) 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>d) 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.20	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti d) ed e) di seguito riportati:</p> <p>d) 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;</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.
Co.21	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.
Co.22	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 Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

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) 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);
- e) 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;
- f) della delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 29 marzo 2022, ad oggetto: “*Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizione per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) Articolo 5 - 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.*”;
- g) della nota della Regione Lazio – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana, registro ufficiale n. 863878 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;

Con votazione favorevole ed unanime espressa nelle forme di legge, avente il seguente esito:

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. 863878 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 5 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 5 della L.r. 18 luglio 2017, n. 7 – Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici – alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., dopo l'articolo 34bis il seguente articolo 34 ter – Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della L.r. n. 7/2017, così modificato ed integrato:

Articolo 34 ter – Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della L.r. 7/2017	
Comma	Testo
Co.1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'articolo 5 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	Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è possibile realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo dei 70 mq di superficie.
Co.4	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.
Co.5	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., anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato

	rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/68.
Co.6	Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/01, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento;
Co.7	Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano: d) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non fosse possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo separato; e) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968; f) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001;
C. 8	Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla l.r. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
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	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
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	Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b) di cui al presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della l.r. 7/2017.
Co. 13	Gli interventi di cui al presente articolo, non sono consentiti: d) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree; 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; f) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/1968) ad esclusione

	degli interventi ricadano all'interno del territorio urbanizzato di cui all'articolo 1, comma 7 della L.R. 7/2017 a prescindere della classificazione di paesaggio del PTPR;
Co. 14	Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi di cui al comma 1; 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 Deliberazione di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti.
Co. 15	Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli adempimenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti. Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
Co.16	Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che: f) per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento e che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente nel rispetto delle vigenti "norme tecniche per le costruzioni", come previsto nella circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli 93 e 94 del D.P.R. 380/2001; g) gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.r. 6/2008 ed altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze; h) le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione 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% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale; i) la premialità consentita nel comma 1 che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene 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 compresa nell'edificio stesso; j) è consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità poste in altri edifici. In merito all'applicazione degli interventi di questo articolo nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968, i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla Tav. A del PTPR per la zona di cui ricade l'edificio.
Co.17	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

	<p>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.18	<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.19	<p>e) 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>f) Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{Superficie} = \text{Volume} / 3,20$ ovvero $\text{Volume} = \text{Superficie} \times 3,20$;</p> <p>g) 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>h) 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.20	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti d) ed e) di seguito riportati:</p> <p>d) 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;</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.21	<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>
Co.22	<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 Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).</p>

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 voti favorevoli ed unanimi la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell’art. 134 comma 4 del D. Lgs. 267/2000.

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
