



COMUNE DI ROCCA DI PAPA

(Città metropolitana Roma Capitale)

Deliberazione del Consiglio comunale – Copia

N 25 del registro DATA 15 giugno 2022	Oggetto:	Legge Regionale 18 luglio 2017 n.7 - disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio - disposizione in merito al cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui all'art. 4 della legge regionale
--	----------	---

L'anno duemilaventidue, il giorno quindici del mese di giugno alle ore 15,50 e seguenti nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge in sessione ordinaria in prima convocazione

Risultano all'appello nominale i seguenti Consiglieri:

	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti		CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
1.	VERONICA CIMINO	X		10.	ENZO LABASI	X	
2.	VERONICA CETRONI		X	11.	LINDA SERAFINI	X	
3.	ANNARITA RUFINI	X		12.	MASSIMILIANO CALCAGNI		X
4.	IDA ACCIARI	X		13.	CINZIA BOTTI	X	
5.	MATTEO ORSOLINI	X		14.	ANDREA CROCE		X
6.	TANIA FONDI	X		15.	GLORIA SILVESTRINI		X
7.	PAOLA TRINCA	X		16.	ELISA PUCCI		X
8.	BRUNO FONDI	X		17.	TANIA ZITELLI		X
9.	MARCO CARACCI	X					

Assegnati n.	17
n carica n.	17

Fra gli assenti sono giustificati i signori Consiglieri: CROCE, PUCCI, ZITELLI

Presenti n.	11
Assenti n.	6

Risultano altresì presenti gli Assessori:

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

Presiede Bruno Fondi in qualità di Presidente del Consiglio

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, c. 4, Lett. a) del TUEL D.Lgs n° 267/2000 e s.m.i. il Segretario reggente Walter Gaudio

Nominati scrutatori i signori: Labasi, Trinca, Botti

La seduta è PUBBLICA

(sono presenti 11 Consiglieri al Termine del precedente punto all'o.d.g. assenti 6 Cetroni, Calcagni, Croce, Silvestrini, Pucci, Zitelli, giustificati 3 Croce, Pucci e Zitelli)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Si procede alla discussione dei punti nn. 9 e 10 all'O.d.g.

Punto n. 9 all'O.d.g.: “Legge Regionale 18 luglio 2017 n.7 - disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio - disposizioni in merito al cambio di destinazione d'uso degli edifici di cui all'art. 4 della legge regionale.”

Punto n. 10 all'O.d.g.: “Legge Regionale 18 luglio 2017 n.7 - disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio - disposizioni in merito alla incentivazione degli interventi di “miglioramento sismico e di efficientamento energetico” di cui all'art. 5 della legge regionale.”

Presidente Fondi B.: - La parola al Sindaco, prego. -

Sindaca Cimino V.: - Si tratta di due delibere molto importanti in merito al ricevimento delle previsioni degli interventi previsti dagli artt. 4 e 5 della L.R. 7/2017 disposizioni della rigenerazione urbana e il recupero edilizio. Queste due parole le abbiamo già utilizzate quando abbiamo parlato del piano triennale delle opere pubbliche, quando abbiamo parlato di Dup, perché abbiamo affrontato quali sono le volontà forti di questa Amministrazione di intervenire sul territorio. Sicuramente è una volontà volta alla salvaguardia, volta ad evitare altro consumo di suolo, volta a cogliere tutte le possibilità per la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente. L'assessore Caricasulo al bilancio e patrimonio ha raccontato quanto è stato l'impegno di questa Amministrazione per poter arrivare a godere di finanziamenti per quanto riguarda il decreto ministeriale del 02/04/2021 sui progetti di rigenerazione urbana che sommano a 5.000.000 di euro, vuole dire che era stata forte la intenzione progettuale di veder ecologica di riqualificazione Rocca di Papa, quindi intervenire sul campo sportivo esistente, ad intervenire sull'ex hotel Europa esistente, sugli immobili esistenti ai fini della loro rigenerazione. Ora cosa c'entra con la L.R. sulla rigenerazione urbana? Perché anche nella rigenerazione urbana vediamo un potenziale strumento per orientare le trasformazioni di tutta la nostra città in un'ottica di sostenibilità ambientale ed è per questo che noi ci spingiamo in prima battuta ad utilizzare questo strumento fondamentale per la città ed è uno strumento legislativo messo a disposizione per raggiungere opportune finalità di riqualificazione territoriale. Riteniamo inoltre che tale strumento sia utile per svolgere determinate azioni che mirino a spingere operatori economici verso la riqualificazione del nostro territorio. L'Amministrazione tutta ha ritenuto questa opportunità una occasione per effettuare degli interventi in ambito edilizio, come dicevo prima senza ulteriore consumo di suolo, con la finalità di intervenire sull'esistente

magari per riutilizzare immobili dismessi e non funzionali e sicuramente per recuperare delle qualità ambientali e architettoniche dell'edificato verso sicuramente un'architettura edilizia più efficiente e verso il raggiungimento di un obiettivo che è sicuramente comune, poiché la legge sulla rigenerazione urbana tende a valorizzare il patrimonio edilizio, consente di migliorarlo e non possiamo limitarci a rimanere in un'ottica di stallo senza cogliere occasioni uniche. È ovvio che il pensiero dell'Amministrazione è quello di mantenere un equilibrio tra la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio e questa legge secondo noi ne rappresenta appunto l'opportunità. Sinteticamente la prima interviene con l'articolo 4 che consente il cambio di destinazione d'uso connesso ad interventi di ristrutturazione edilizia di edifici anche con interventi di demolizione e ricostruzione, mentre l'articolo 5, che stiamo trattando insieme ed è oggetto della seconda delibera, consente invece un incremento di cubatura, quindi una premialità fino al 20% di quella preesistente, per soluzioni edilizie che prevedono il miglioramento sismico e/o l'efficientamento o miglioramento energetico degli edifici, esclusi interventi sul centro storico e ora vedremo appunto le limitazioni quali sono. Entrando nel merito della prima delibera chiaramente stiamo intervenendo su cambi di destinazione d'uso, stiamo individuando le aree dove consentire questo tipo di interventi edilizi ma fondamentalmente i criteri sono che si interviene su singoli edifici avendo superfici inferiori o uguali 10.000 m² che intendo come superficie lorda complessiva massima, attraverso la ristrutturazione edilizia e finanche alla demolizione e ricostruzione verso il cambio di destinazione d'uso tra categorie funzionali che sono quelle che trovate in delibera, appartenenti all'art. 23 ter del DPR 380/2001, quindi residenziali, turistico ricettive, produttive, direzionali, commerciali o rurali. Le limitazioni come prima vi anticipavo, sono nei confronti delle medie e grandi strutture di vendita, che sono escluse da questa possibilità e le zone A dei centri storici del PRG, cioè quelle aree che nel PTPR sono indicate come insediamenti urbani storici. Per la corretta applicazione dell'articolo 4 della L.R. è necessario quindi allineare queste destinazioni d'uso alle categorie funzionali dell'art. 23 e agevolare la lettura definitiva di quelle che sono le NTA, che ricordo a tutti sono quelle del 1976 ed avendo una variante di PRG semplicemente soltanto adottata nel 2007, che è stata sospesa nel 2018 dal governo regionale e per la quale stiamo provvedendo alla ricognizione complessiva di tutti gli elaborati e poi nell'ultimo punto all'O.d.g. affronteremo il primo degli elaborati fondamentali per la revisione di tutto il piano, che è la perimetrazione dei nuclei abusivi. Cosa facciamo dunque con queste due delibere? Andiamo a modificare le NTA inserendo in questo caso l'articolo 3 bis e 3 ter che recepisce la norma all'interno delle NTA. Stessa cosa andiamo ad operare per quanto riguarda l'art. 5 di cui alla seconda delibera. Come vi dicevo prima, al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico negli edifici i Comuni con deliberazione di Consiglio comunale recepiscono la norma e integrano le NTA del vigente PRG regionale, in questo caso possiamo prevedere e stiamo prevedendo nello strumento urbanistico la possibilità

di realizzare interventi di ampliamento del 20% della volumetria e della Sul, per un incremento massimo di 70 m² di superficie ad edificio e questo vuole dire che bisognerà verificare la tipologia edilizia perché se si tratta di una bifamiliare, di una tri familiare o di una palazzina chiaramente si intende ad edificio. Gli ampliamenti di cui vi parlavo si realizzano in adiacenza, in aderenza o anche utilizzando parti esistenti dell'edificio e chiaramente le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani del PTPR, come vi dicevo prima. Con questa delibera andiamo a modificare le NTA nell'art. 3 quater proprio inserendo l'articolo: "interventi per il miglioramento sismico, efficientamento energetico degli edifici" e le limitazioni in questo caso sono quelle che l'articolo non si applica nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, nelle aree naturali protette ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani nel PTPR e nelle zone omogenee "E". Chiaramente quando si tratta di miglioramento energetico, ovviamente il tutto come i tecnici ben sanno deve essere realizzato nel rispetto delle disposizioni della L.6/2008 quindi i benefici del miglioramento sismico devono essere ovviamente certificati con perizia asseverata del tecnico e tutto quello che vedete nel deliberato è l'intero articolo che viene inserito all'interno delle NTA e non mi dilungo per non annoiarvi però il succo è esattamente questo. Chiaramente essendo un territorio altamente tutelato il nostro e quindi quasi tutto inserito all'interno del Parco regionale dei Castelli romani è ampiamente considerato nei vincoli del Piano paesaggistico. Per gli edifici inseriti sui quali grava il vincolo paesaggistico di interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico e quindi anche di aumento di cubatura sono consentiti nel rispetto del PTPR previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42 quindi chiaramente è necessario effettuare la pratica paesaggistica.

Presidente Fondi B.: Se non ci sono interventi procediamo con la votazione relativamente al punto n. 9 all'O.d.g

VISTA l'allegata proposta di deliberazione;

VISTI i pareri resi dai competenti Responsabili dei Settori ai sensi dell'art. 49 TUEL, come in essa espressi;

Visto il PEG provvisorio approvato con deliberazione di Giunta Comunale numero 3 del 19.01.2022;

Visto il DUP approvato con Deliberazione di Consiglio numero 5 del 28 aprile 2021;

Visto il BILANCIO di previsione 2021/2023 approvato con Deliberazione di Consiglio numero 6 del 28 aprile 2021;

Visto il D.Lgs 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Il Presidente del Consiglio Comunale invita il Consiglio ad esprimersi con votazione per appello nominale e passa la parola al Segretario Generale

	favorevole	Contrario	Astenuto	Assente
Cimino	X			
Cetroni				X
Rufini	X			
Acciari	X			
Orsolini	X			
Fondi Tania	X			
Trinca	X			
Fondi Bruno	X			
Caracci	X			
Labasi	X			
Serafini	X			
Calcagni				X
Botti			X	
Croce				X
Silvestrini				X
Pucci				X
Zitelli				X
	10	0	1	6

a seguito della votazione sopra riportata così come proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale con l'ausilio degli scrutatori

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione che segue

Successivamente, stante l'urgenza,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con separata votazione ad esprimersi con votazione per appello nominale

	favorevole	Contrario	Astenuto	Assente
Cimino	X			
Cetroni				X
Rufini	X			
Acciari	X			
Orsolini	X			
Fondi Tania	X			
Trinca	X			
Fondi Bruno	X			
Caracci	X			
Labasi	X			
Serafini	X			
Calcagni				X
Botti		X		
Croce				X
Silvestrini				X
Pucci				X

Zitelli				X
	10	1	0	6

DELIBERA

l'immediata eseguibilità della delibera ai sensi dell'art. 134, comma 4, del TUEL.

Gli interventi integrali sono riportati nel verbale integrale della seduta pubblicato (https://youtu.be/v5LSGW_A7L0) ai sensi dell'art. 15 ultimo capoverso del decreto del presidente del consiglio adottato in data 28/10/2020 ed integrato in data 24/11/2020.



CITTA' DI ROCCA DI PAPA
(Città Metropolitana di Roma Capitale)

		DATA	SERVIZI INTERESSATI URBANISTICA E PATRIMONIO	
OGGETTO:	LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N.7 - DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO - DISPOSIZIONE IN MERITO AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI DI CUI ALL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE.			
<p>Ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b), legge n. 213 del 2012, testo vigente, che testualmente recita:</p> <p>1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione.</p> <p>2. Nel caso in cui l'ente non abbia i responsabili dei servizi, il parere è espresso dal segretario dell'ente, in relazione alle sue competenze.</p> <p>3. I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi.</p> <p>4. Ove la Giunta o il Consiglio non intendano conformarsi ai pareri di cui al presente articolo, devono darne adeguata motivazione nel testo della deliberazione.</p>				
Il Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio		Per quanto concerne la sola regolarità tecnica, esprime parere favorevole		
		Firmato digitalmente Silvia Farina in data		
Il Responsabile del Settore economico Finanziario		Per quanto concerne la sola regolarità contabile, esprime parere favorevole		
		Firmato digitalmente Silvia Scaramella in data		
	MEMBRI DEL CONSIGLIO	Presenti	Assenti	ESPRIMONO VOTO FAVOREVOLE
1.	VERONICA CIMINO - SINDACO			
2.	VERONICA CETRONI			
3.	ANNARITA RUFINI			
4.	IDA ACCIARI			
5.	MATTEO ORSOLINI			
6.	TANIA FONDI			
7.	PAOLA TRINCA			
8.	BRUNO FONDI			
9.	MARCO CARACCI			
10.	ENZO LABASI			
11.	LINDA SERAFINI			
12.	MASSIMILIANO CALCAGNI			
13.	CINZIA BOTTI			
14.	ANDREA CROCE			
15.	GLORIA SILVESTRINI			
16.	ELISA PUCCI			
17.	TANIA ZITELLI			

Il Segretario Comunale

VISTO che il Comune di Rocca di Papa Rocca di Papa è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 1426 del 27.04.1976;

VISTA la Legge Regionale del Lazio 18.07.2017 n. 7 avente ad oggetto "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";

CONSIDERATO che gli obiettivi della Legge Regionale sopra citata 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;

CONSIDERATO 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 aquellà comunale; in particolare essa prevede:

- a) "Interventi Urbanistici", quelli individuati all'art. 2 - *Programmi di rigenerazione*

urbana: 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 contenuti nella L.R. n. 22/1997 e dalla L.R. n. 36/1987 nonché dalle disposizioni legislative correlate;

- b) “Interventi Edilizi”, quelli individuati nei seguenti articoli:
art. 3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio;
art. 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici;
art. 5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici;
art. 6 - Interventi diretti: essi si attuano previa acquisizione del relativo titolo abilitativo edilizio, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni del D.P.R. 380/2001;

RILEVATO 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;

RILEVATO inoltre che il comma 7 del citato art. 1 definisce nel seguente modo le porzioni di territorio urbanizzate:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;

RILEVATO ulteriormente che il Comune, in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n. 7/2017, con una o più delibere Consiliari, 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 le deliberazioni di cui al punto precedente, usufruiscono della procedura di cui all'art. 1 della L.R. 36/1987, in cui per l'approvazione si applica il comma 3, mentre per la pubblicazione il comma 2;

CONSIDERATO che 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, gli interventi previsti dalla l.r. n. 7/2017:

- 1) sono consentiti esclusivamente:

- nelle porzioni di territorio urbanizzate, come definite dall'art. 1 - comma 7 - della medesima l.r. n.7/2017, di seguito definite:
 - a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
 - b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;
 - 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 per i quali - tuttavia - risulti ancora in corso di efficacia un titolo abilitativo edilizio per il quale 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 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 esistente e non quelli, eventualmente differenti, derivanti dal titolo abilitativo in essere;

2) 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 dal Piano del Parco approvato ovvero con la normativa di salvaguardia di cui alla l.r. n. 29/1997 in forza della quale, 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.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;

CONSIDERATO che, come disposto dall'art. 1 comma 3 della l.r. n. 7/2017 e con le precisazioni e chiarimenti della Circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017, gli interventi previsti dovranno essere realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale e, per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, gli interventi di cui alla legge regionale in argomento sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 dell'anzidetto d.lgs. n. 42/2004, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al D.P.R. n. 31/2017 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

CONSIDERATO che:

- l'art. 3 della L.R. n. 7/2017 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio)

consente, in determinati ambiti territoriali individuati dal Consiglio comunale con deliberazioni da approvare ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/1987, sia per iniziativa pubblica che privata, interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche con cambio delle destinazioni d'uso, con il riconoscimento di premialità volumetrica o di superficie lorda rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30%. Tali disposizioni non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R.;

- l'art. 4 della L.R. n. 7/2017 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) prevede che i comuni, con apposita deliberazione di Consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987, possono inserire nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/2001, l'ammissibilità di 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. n. 380/2001 con esclusione di quella rurale. Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R. e nelle zone omogenee "D" di cui al D.M. n. 1444/1968 possono essere limitati gli interventi previsti dal presente articolo; sono escluse le medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24 comma 1 lettera "c" della Legge Regionale n. 33/99;

- l'art. 5 della l.r. n. 7/2017 (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici) prevede che i comuni, con deliberazione di Consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1 comma 3 della L.R. n. 36/1987, possono inserire nei propri strumenti urbanistici generali vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie, con esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal P.T.P.R.; tali interventi sono consentiti negli edifici a destinazione residenziale ricadenti in zona agricola;

- l'art. 8 della L.R. n. 7/2017 (Dotazioni territoriali e disposizioni comuni) stabilisce altresì condizioni circa l'applicazione ed attuazione della citata Legge Regionale n. 7/2017;

CONSIDERATO che l'Amministrazione intende avvalersi delle disposizioni dell'articolo 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, della L.R. 7/2017, che dispone:

“(…)

1. *I comuni, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 con esclusione di quella rurale.*
2. *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.*
3. *Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, i comuni, con la deliberazione di cui al comma 1, possono limitare gli interventi previsti dal presente articolo.*
4. *Nelle more dell'approvazione della deliberazione del consiglio comunale di cui al comma 1, e comunque non oltre dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al d.p.r. 380/2001, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli edifici esistenti legittimi o legittimati purché non ricadenti:*
 - a) *nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;*

- b) *all'interno delle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.*
5. *Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, le disposizioni di cui al comma 4 si applicano previa autorizzazione della giunta comunale. (...)*”.

CONSIDERATO che il suddetto recepimento va effettuato attraverso l'introduzione di appositi articoli alle NTA del PRG, come evidenziato nella nota della Direzione per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana prot. R.U. 0242962 in data 28.03.2019;

CONSIDERATO che in detta nota si specifica che:

- 1) Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio art. 3. Non sono stati individuati gli ambiti prescritti dalla legge. Il predetto articolo non è attuabile.
- 2) Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici art. 4. Non è stato redatto l'articolo specifico da aggiungere alle NTA del PRG che avrebbe dovuto contemplare, il primo articolo, con riferimento alle categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001, la destinazione d'uso degli edifici, il secondo articolo avrebbe dovuto individuare le zone di PRG in cui fosse consentito il cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del DPR 380/2001 e specificate nel primo articolo. Il predetto articolo non è attuabile.
- 3) Miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici art. 5. Anche in questo caso non è stato redatto l'articolo da aggiungere alle NTA del PRG che avrebbe dovuto indicare le finalità specifiche - tra quelle indicate appunto all'articolo 1 della L.R. 7/2017 - si sarebbero dovute perseguire. Il predetto articolo non è attuabile.

TENUTO CONTO che l'Amministrazione intende dare seguito alle osservazioni sopradette al fine di una applicazione della legge regionale in parola e pertanto, nel recepirle intende integrare la Deliberazione Consiglio Comunale del 23.1.2018, n. 58;

RITENUTO che in merito all'articolo 3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio della L.R. 7/2017 l'Amministrazione procederà successivamente con una o più deliberazioni di Consiglio Comunale a individuare, anche su proposta dei privati, gli ambiti territoriali urbani nei quali, in ragione delle finalità di cui all'articolo 1 della medesima legge regionale sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti;

CONSIDERATO che l'articolo 23 ter del DPR 380/2001 individua le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

RITENUTO che per la corretta applicazione del citato articolo 4 della L.R. 7/2017 è necessario allineare le destinazioni d'uso alle categorie funzionali del sopra citato art. 23ter, pertanto al fine di agevolare la lettura delle NTA del PRG, approvato con DGR n. 1426 del 27.04.1976, è necessario introdurre l'art. 3 bis) - Destinazioni d'uso nelle NTA della Variante PRG come riportato nella tabella sottostante:

Art. 3 bis) – Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso sono definite secondo le seguenti categorie:	
a)	<p>A - Destinazione d'uso Residenziali (RE) Rientrano nella destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi genere e natura, quali ad esempio:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Abitazioni; 2. Abitazioni collettive: organismi a gestione unitaria dotati di servizi comuni 3. Abitazioni utilizzate in modo promiscuo (abitazione/studio professionale, abitazioni affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo; 4. Bed and breakfast; 5. Casa vacanze; 6.. Civile abitazione occasionale per dimora non stabile: comprende tutte le civili abitazioni che, anche con caratteristica di residenza d'epoca, effettuano attività turistico-ricettiva di affitta camera, bed and breakfast, locazioni ad uso turistico, da effettuarsi esclusivamente in edifice urbani; 7. Affittacamere
a bis)	<p>A bis - Destinazione d'uso turistico-ricettiva (TR), quali ad esempio:</p> <p>Strutture ricettive alberghiere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. alberghi o hotel 2. residenze turistico-alberghiere o residence <p>Strutture ricettive extra alberghiere</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ostelli per la gioventù; 2. hostel o ostelli 3. case e appartamenti per vacanze 4. case per ferie 5. country house o residenze di campagna 6. rifugi montani 7. Rifugi escursionistici 8. Case del Camminatore 9. Campeggi ed aree di sosta 10. Altre attività extra-alberghiere
b.1)	<p>B.1 - Destinazione d'uso Produttiva Industriale - Artigianale (P) 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. Rientrano nella destinazione d'uso artigianale l'artigianato di servizio, e tra l'altro ad esempio:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Industrie 2. Laboratori Artigiani 3. Corrieri, Spedizionieri e Autotrasporti; 4. Magazzini e/o Depositi 5. Imprese edili 6. Imprese di riparazione e simili 7. Officine e Carrozzerie 8. 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; 9. Corrieri, spedizionieri e autotrasporti; 10. Laboratori di ricerca; 11. Terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica

b.2)	B.2 - Destinazione d'uso Direzionale (D), quali ad esempio:
1.	Centri civici
2.	Caserma carabinieri e/o forze dell'ordine
3.	Servizi pubblici: uffici dei soggetti gestori di energia elettrica, acqua, gas, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, con l'esclusione dei depositi, magazzini e garage
4.	Sedi di partiti politici
5.	Locali per il pubblico spettacolo;
6.	Studi professionali;
7.	uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
8.	Sedi di associazioni varie;
9.	Scuole private;
10.	Sedi per attività culturali private;
11.	Centri culturali polifunzionali;

c)	C - Destinazione d'uso Commerciale (C), quali ad esempio:
1.	Strutture di vendita al dettaglio
2.	Sale giochi;
3.	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;
4.	Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (quali, ad esempio, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, pub ed esercizi simili) con esclusione di quelli di cui all'art. 5, comma 1 - lettera c), della L. 25.08.1991, n. 287;
6.	depositi per le attività comprese nella punto 1;

d)	D - Destinazione d'uso Rurale (R), quali ad esempio:
1.	residenza dell'imprenditore agricolo; abitazioni rurali, annessi agricoli e
2.	produzione agraria;
3.	allevamento di bestiame e custodia di animali;
4.	forestazione;
5.	attività e servizi connessi e compatibili con l'agricoltura;
6.	altre destinazioni d'uso integrate e complementari all'agricoltura come
7.	campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli;
8.	costruzioni per allevamenti zootecnici;
9.	strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti
10.	attività agrituristiche, agri-campeggi;
11.	strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e il giardinaggio legate alla presenza di una attività agricola;

e)	E- Destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU), quali ad esempio:
1.	Municipio
2.	Interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature
3.	Istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;
4.	Attrezzature per l'istruzione superiore
5.	Verde Pubblico

6.	Parco Pubblico
7.	Parcheggi Pubblici
8.	Impianti Sportivi
9.	Viabilità
10.	Parcheggi Pubblici
11.	Impianti di distribuzione carburante
12.	Impianti di Servizio al trasporto pubblico
13.	Rete dell'acquedotto
14.	Pozzi per l'approvvigionamento idrico
15.	Serbatoi idrici
16.	Impianti Gas
17.	Rete Gas
18.	Impianti ricetrasmittitori e ripetitori per i servizi di telecomunicazione
19.	Impianti di produzione energia di tipo verticale e di tipo areale
20.	Cimitero
21.	Altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico
22.	Servizi di supporto al turismo e servizi di accoglienza

RITENUTO che al fine di poter attuare le disposizioni previste dall'articolo 4 della L.R. 7/2017 ovvero permettere l'ammissibilità di 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. 380/2001 con esclusione di quella rurale, è necessario introdurre nelle NTA del PRG vigente un ulteriore articolo, l'art. 3 ter) - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, ai sensi dell'art. 4 delle L.R. n. 7/2017" come di seguito riportato:

Art. 3 ter) - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici

1. Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. n. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti b) e d) di seguito riportati:
 - 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 dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di (unzioni 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;
 - 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;
2. Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
3. 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.
4. Gli interventi sono consentiti esclusivamente:
 - a) nelle porzioni di territorio urbanizzate, come definite dall'art. 1, comma 7 della medesima

- Lr. n. 7/2017, ovvero:
- le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
 - la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;
- b) su edifici legittimamente realizzati ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del d.p.r. 380/2001;
su edifici 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);
- c) su edifici già realizzati in presenza di titoli ancora efficaci per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori;
- d) su edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq;
5. Gli interventi non sono consentiti:
- a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
 - b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate dal PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale 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 Lr. n. 29/1997 in forza della quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani", la Lr. 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 PRG per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
 - c) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al DM n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR "Paesaggio degli insediamenti urbani" e "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione";
6. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte 2 - Titolo 1 del D.lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.
7. Gli interventi saranno assentiti, a seconda dei casi, con i seguenti idonei titoli contenuti nel d.p.r. 380/2001 quali: Permesso di Costruire (Pdc) di cui all'art. 10, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) di cui agli artt. 22 e 23; Permesso di Costruire Convenzionato (Pdcc) di cui all'art. 28 bis così come recepito dall'art. 1ter della Lr. 36/1987.
8. Ai soli interventi di demolizione e ricostruzione è riconosciuta la premialità aggiuntiva, in applicazione degli interventi del comma 15;
9. Gli interventi 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.
10. 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 (sostituito dalla L.R. n. 22 del 06/11/2019).

11. La destinazione d'uso originaria è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, si presume destinazione d'uso attuale ai fini del presente articolo quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore 1977. 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.
12. Per l'attuazione del 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. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,20$. 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) e s.m.i. 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. 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.
13. L'attuazione degli interventi di cui al 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.
14. Gli interventi di cui al presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'Amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del Decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, in questo Comune con popolazione residente pari a 17.851 abitanti, inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.
15. È possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenersi consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui all'art. 4. L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli articoli 4 e 6, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.
16. Le premialità derivanti dall'applicazione della presente normativa si applicano una sola

volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.

17. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.
18. Nella Zona A - Centro Storico di cui al successivo art. 4 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 3 bis:
 - residenziale (RE);
 - turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;
 - produttiva (P);
 - commerciale (C), limitatamente alle classi di destinazione d'uso di cui all'art. 3bis, punto c) - Destinazione d'uso Commerciale (C), numeri 1, 2, 4 e 6 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);
 - destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU).
19. Nella Zona B - Completamento di cui al successivo art. 5 delle presenti N.T.A. previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 3 bis:
 - residenziale (RE);
 - turistico-ricettiva (TR);
 - produttiva (P);
 - 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);
 - destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU).
20. Nella Zona C - Zona di Espansione di cui al successivo art. 6 delle presenti N.T.A. soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 3 bis:
 - residenziale (RE);
 - turistico-ricettiva (TR);
 - produttiva (P);
 - 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);
 - destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU).
21. Nella Zona E - Rurale di cui al successivo art. 9 (Zone E – Aree rurali) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 3 bis:

- 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. 3 bis punto d) - Destinazione d'uso Rurale (R), in conformità alle disposizioni della L.R. 38/1999.

22. Nella Zona H - Attrezzature di servizio di cui al successivo art. 7 per le quali, ai sensi dell'art. 9 - comma 2 - del D.P.R. n. 327/2001 risulti decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 3 bis:
- residenziale (RE);
 - turistico-ricettiva (TR);
 - produttiva (P), 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);
 - destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU).

23. Nella Zona V – Aree Verdi sottozona V1 e V3 di cui al successivo art. 8 per le quali, ai sensi dell'art. 9 - comma 2 - del D.P.R. n. 327/2001 risulti decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 3 bis:
- turistico-ricettiva (TR);
 - produttiva (P), 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);
 - destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU).

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione V2 Aree Private a Verde e le costruzioni già esistenti sono vincolate al rispetto dei volumi utili esistenti o originarie.

24. 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, attribuendo la nuova destinazione di zona consona con le caratteristiche dell'edificio.
25. Con cadenza quinquennale, a seguito dell'approvazione dei progetti di cui sopra, è necessario procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico generale, ai sensi del comma 10 dell'art. 8 della Lr. 7/2017.

VISTI e richiamati i contenuti:

- a) del vigente PRG - Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. 1426 del 27.04.1976;
- b) del PTPR - Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, 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 e definitivamente approvato con DCR n. 5

del 1 aprile 2021 e pubblicato sul BURL n. 56 SO n.2 del 10.06.2021;
c) del PTG - Piano Territoriale Provinciale Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1del18.01.2010;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio comunale;

VISTI altresì:

- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento del Consiglio comunale;
- la legge n. 1150/1942;
- il DM n. 1444/1968;
- la legge n. 241/1990;
- il D.lgs. n. 267 /2000;
- il D.P.R. n. 380/201 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale n. 36/1987;
- la legge regionale n. 29/1997;
- la legge regionale n. 33/1999;
- la legge regionale n. 38/1999;
- la legge regionale n. 7/2017 e la relativa Circolare di cui alla DGR n. 867/2017;
- il vigente PRG;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal responsabile del settore competente, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii., art. 49, co. 1,e all'art. 151, co. 4,

Tutto ciò richiamato e premesso,

Con votazione palese espressa nelle forme di legge, avente il seguente esito:

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e devono qui intendersi integralmente riportate e trascritte;
2. **DI MODIFICARE**, al fine del recepimento dell'articolo 4 della L.R.7/2017 “Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici” le NTA del PRG approvato con DGR n. 1426 del 27.04.1976, attraverso l'introduzione dell'art. 3 bis) - Destinazione d'uso e 3 ter) - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, nel seguente modo:

Art. 3 bis) – Destinazione d’uso	
Le destinazioni d’uso sono definite secondo le seguenti categorie:	
a)	A - Destinazione d'uso Residenziali (RE) Rientrano nella destinazione d’uso residenziale le abitazioni di qualsiasi genere e natura, quali ad esempio:
1.	Abitazioni;
2.	Abitazioni collettive: organismi a gestione unitaria dotati di servizi comuni
3.	Abitazioni utilizzate in modo promiscuo (abitazione/studio professionale, abitazioni affittacamere) quando la prevalente superficie dell’unità sia adibita ad uso abitativo;
4.	Bed and breakfast;
5.	Casa vacanze;
6..	Civile abitazione occasionale per dimora non stabile: comprende tutte le civili abitazioni che, anche con caratteristica di residenza d’epoca, effettuano attività turistico-ricettiva di affitta camera, bed and breakfast, locazioni ad uso turistico, da effettuarsi esclusivamente in edifice urbani;

7.	Affittacamere
----	---------------

a bis)	A bis - Destinazione d'uso turistico-ricettiva (TR), quali ad esempio:
	Strutture ricettive alberghiere
	1. alberghi o hotel
	2. residenze turistico-alberghiere o residence
	Strutture ricettive extra alberghiere
	1. ostelli per la gioventù;
	2. hostel o ostelli
	3. case e appartamenti per vacanze
	4. case per ferie
	5. country house o residenze di campagna
	6. rifugi montani
7. Rifugi escursionistici	
8. Case del Camminatore	
9. Campeggi ed aree di sosta	
10. Altre attività extra-alberghiere	

b.1)	B.1 - Destinazione d'uso Produttiva Industriale - Artigianale (P)
	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. Rientrano nella destinazione d'uso artigianale l'artigianato di servizio, e tra l'altro ad esempio:
	1. Industrie
	2. Laboratori Artigiani
	3. Corrieri, Spedizionieri e Autotrasporti;
	4. Magazzini e/o Depositi
	5. Imprese edili
	6. Imprese di riparazione e simili
	7. Officine e Carrozzerie
	8. 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;
	9. Corrieri, spedizionieri e autotrasporti;
	10. Laboratori di ricerca;
11. Terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica	

b.2)	B.2 - Destinazione d'uso Direzionale (D), quali ad esempio:
	1. Centri civici
	2. Caserma carabinieri e/o forze dell'ordine
	3. Servizi pubblici: uffici dei soggetti gestori di energia elettrica, acqua, gas, trasporti pubblici, raccolta rifiuti, con l'esclusione dei depositi, magazzini e garage
	4. Sedi di partiti politici
	5. Locali per il pubblico spettacolo;
	6. Studi professionali;
	7. uffici direzionali (bancari, assicurativi, agenzie varie);
	8. Sedi di associazioni varie;
	9. Scuole private;
10. Sedi per attività culturali private;	

11.	Centri culturali polifunzionali;
-----	----------------------------------

c)	C - Destinazione d'uso Commerciale (C), quali ad esempio:
	1. Strutture di vendita al dettaglio
	2. Sale giochi;
	3. 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;
	4. Pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (quali, ad esempio, ristoranti, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, pub ed esercizi simili) con esclusione di quelli di cui all'art. 5, comma 1 - lettera c), della L. 25.08.1991, n. 287;
	6. depositi per le attività comprese nella punto 1;

d)	D - Destinazione d'uso Rurale (R), quali ad esempio:
	1. residenza dell'imprenditore agricolo; abitazioni rurali, annessi agricoli e
	2. produzione agraria;
	3. allevamento di bestiame e custodia di animali;
	4. forestazione;
	5. attività e servizi connessi e compatibili con l'agricoltura;
	6. altre destinazioni d'uso integrate e complementari all'agricoltura come
	7. campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli;
	8. costruzioni per allevamenti zootecnici;
	9. strutture di trasformazione e commercializzazione dei prodotti
	10. attività agrituristiche, agri-campeggi;
11. strutture di vendita di prodotti ed attrezzi per l'agricoltura e ilgiardinaggio legate alla presenza di una attività agricola;	

e)	E- Destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU), quali ad esempio:
	1. Municipio
	2. Interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature
	3. Istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;
	4. Attrezzature per l'istruzione superiore
	5. Verde Pubblico
	6. Parco Pubblico
	7. Parcheggi Pubblici
	8. Impianti Sportivi
	9. Viabilità
	10. Parcheggi Pubblici
	11. Impianti di distribuzione carburante
	12. Impianti di Servizio al trasporto pubblico
	13. Rete dell'acquedotto
	14. Pozzi per l'approvvigionamento idrico
	15. Serbatoi idrici
	16. Impianti Gas
	17. Rete Gas
	18. Impianti ricetrasmittitori e ripetitori per i servizi di telecomunicazione
	19. Impianti di produzione energia di tipo verticale e di tipo areale
20. Cimitero	

21.	Altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico
22.	Servizi di supporto al turismo e servizi di accoglienza

Art. 3 ter) - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici

1. Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. n. 7/2017 e precisamente quelle contenute nei punti b) e d) di seguito riportati:
 - 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 dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di (unzioni 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;
 - 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;
2. Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
3. 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.
4. Gli interventi sono consentiti esclusivamente:
 - a) nelle porzioni di territorio urbanizzate, come definite dall'art. 1, comma 7 della medesima Lr. n. 7/2017, ovvero:
 - le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
 - la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;
 - b) su edifici legittimamente realizzati ossia per i quali sia stata effettuata la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del d.p.r. 380/2001; su edifici 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);
 - c) su edifici già realizzati in presenza di titoli ancora efficaci per i quali non sia intervenuta l'ultimazione dei lavori;
 - d) su edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq;
5. Gli interventi non sono consentiti:
 - a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
 - b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate dal PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale 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 Lr. n. 29/1997 in forza della quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come “Paesaggio degli insediamenti urbani”, la Lr. 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 PRG per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;
- c) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al DM n. 1444/68), ad esclusione delle zone individuate dal PTPR “Paesaggio degli insediamenti urbani” e “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”;
 6. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte 2 - Titolo 1 del D.lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.
 7. Gli interventi saranno assentiti, a seconda dei casi, con i seguenti idonei titoli contenuti nel d.p.r. 380/2001 quali: Permesso di Costruire (Pdc) di cui all'art. 10, Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) di cui agli artt. 22 e 23; Permesso di Costruire Convenzionato (Pdcc) di cui all'art. 28 bis così come recepito dall'art. 1ter della Lr. 36/1987.
 8. Ai soli interventi di demolizione e ricostruzione è riconosciuta la premialità aggiuntiva, in applicazione degli interventi del comma 15;
 9. Gli interventi 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.
 10. 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 (sostituito dalla L.R. n. 22 del 06/11/2019).
 11. La destinazione d'uso originaria è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, si presume destinazione d'uso attuale ai fini del presente articolo quella risultante da atti pubblici ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore 1977. 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.
 12. Per l'attuazione del 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. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,20$. 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) e s.m.i. 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. 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.

13. L'attuazione degli interventi di cui al 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.
14. Gli interventi di cui al presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'Amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del Decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, in questo Comune con popolazione residente pari a 17.851 abitanti, inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti.
15. È possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenersi consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui all'art. 4. L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli articoli 4 e 6, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.
16. Le premialità derivanti dall'applicazione della presente normativa si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
17. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.
18. Nella Zona A - Centro Storico di cui al successivo art. 4 delle presenti N.T.A., previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 3 bis:
 - residenziale (RE);
 - turistico-ricettiva (TR), con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;
 - produttiva (P);
 - commerciale (C), limitatamente alle classi di destinazione d'uso di cui all'art. 3bis, punto c)
 - Destinazione d'uso Commerciale (C), numeri 1, 2, 4 e 6 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);
 - destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU).
19. Nella Zona B - Completamento di cui al successivo art. 5 delle presenti N.T.A. previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come

individuate dal precedente art. 3 bis:

- residenziale (RE);
- turistico-ricettiva (TR);
- produttiva (P);
- 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);
- destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU).

20. Nella Zona C - Zona di Espansione di cui al successivo art. 6 delle presenti N.T.A. soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 3 bis:

- residenziale (RE);
- turistico-ricettiva (TR);
- produttiva (P);
- 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);
- destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU).

21. Nella Zona E - Rurale di cui al successivo art. 9 (Zone E – Aree rurali) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 3 bis:

- 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. 3 bis punto d) - Destinazione d'uso Rurale (R), in conformità alle disposizioni della L.R. 38/1999.

22. Nella Zona H - Attrezzature di servizio di cui al successivo art. 7 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 di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 3 bis:

- residenziale (RE);
- turistico-ricettiva (TR);
- produttiva (P), 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);
- destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU).

23. Nella Zona V – Aree Verdi sottozone V1 e V3 di cui al successivo art. 8 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 di idoneo titolo abilitativo edilizio al comma 7, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti

classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 3 bis:

- turistico-ricettiva (TR);
- produttiva (P), 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);
- destinazione pubbliche o di interesse pubblico (PU).

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione V2 Aree Private a Verde e le costruzioni già esistenti sono vincolate al rispetto dei volumi utili esistenti o originarie.

24. 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, attribuendo la nuova destinazione di zona consona con le caratteristiche dell'edificio.
25. Con cadenza quinquennale, a seguito dell'approvazione dei progetti di cui sopra, è necessario procedere all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico generale, ai sensi del comma 10 dell'art. 8 della Lr. 7/2017.
3. **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. 36/1987 si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del DPR n. 380/2001;
4. **DI SPECIFICARE** che, la popolazione residente alla data di approvazione della predetta Lr. 7/2017 è pari a 17.851 abitanti. La definizione degli abitanti è riferita all'applicazione dell'art. 8 comma 1 inerente alla cessione all'Amministrazione di aree per gli standard urbanistici o la loro monetizzazione;
5. **DI DARE ATTO** che, come disposto dalla L.R. n. 7/2017, l'approvazione del presente atto avviene ai sensi dell'art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/87;
6. **DI DEMANDARE** al settore URBANISTICA e PATRIMONIO di avviare tutte le procedure necessarie alla pubblicazione e pubblicizzazione del presente atto ai sensi della vigente normativa;
7. **DI DICHIARARE** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza a provvedere in merito.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
f.to Bruno Fondi

IL SEGRETARIO REGGENTE
f.to digitalmente Walter Gaudio

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario reggente, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

In data odierna di aver inviato la presente deliberazione per la relativa pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune

Rocca di Papa, li 12/07/2022

IL SEGRETARIO REGGENTE
F.to Maria Chiara Toti

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

La sottoscritta Sig.ra Francesca Fondi, incaricata per la pubblicazione certifica che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune dal giorno 13/07/2022 per rimanervi quindici giorni consecutivi.

Rocca di Papa, li 13/07/2022

L'IMPIEGATO INCARICATO
f.to Francesca Fondi

E S E C U T I V I T A'

Il sottoscritto Segretario reggente, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

o La presente deliberazione, trascorsi 10 giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione, è divenuta esecutiva non essendo pervenute richieste di invio al controllo.

Ovvero

• La presente deliberazione, è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del c. 4 dell'art. 134 T.U.O.E.L. 267/2000

Rocca di Papa, li 12/07/2022

IL SEGRETARIO REGGENTE
F.to Maria Chiara Toti

Copia