



# COMUNE DI ROCCA DI PAPA

(Città metropolitana Roma Capitale)

## Deliberazione del Consiglio comunale – Copia

N 26 del registro DATA 15 giugno 2022	Oggetto:	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.
--	----------	--

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Passiamo alla votazione del punto n. 10 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](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	
<b>OGGETTO:</b>	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.			
<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		
	<b>MEMBRI DEL CONSIGLIO</b>	Presenti	Assenti	<b>ESPRIMONO VOTO FAVOREVOLE</b>
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 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 darilocalizzare;
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 a quella 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 5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, della L.R.7/2017, che dispone:

“(…)

1. *Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti i comuni, con 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 vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.*
2. *Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.*
3. *Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, 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 1444/1968.*
4. *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 risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio 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.*
5. *Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla*

*normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale ed edilizia 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).*

6. *Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti 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.*
  7. *Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8.*
  8. *La variante di cui al comma 1, in difformità rispetto alle disposizioni di cui all'articolo 65 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, è ammessa anche nel caso in cui i comuni siano dotati di programma di fabbricazione, purché la relativa disciplina sia estesa all'intero territorio comunale.*
  9. *Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.*
  10. *Nei comuni della Regione individuati dall'Allegato 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito, con modifiche, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 e successive modifiche, gli interventi di ampliamento mediante la realizzazione di un corpo edilizio separato di cui al presente articolo possono essere autorizzati anche in altro lotto nella disponibilità del richiedente purché sito nello stesso territorio comunale su cui insiste l'edificio e non ricadente in zona omogenea E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad eccezione di quelle in cui sia comprovata l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001.*
- (...)"

**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.

**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 5 della L.R. 7/2017 è necessario introdurre l'art. 3 quater) - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici nelle NTA della Variante PRG come di seguito riportato:

*Art. 3 quater) - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici.*

1. 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 ancorché non realizzati, al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico, e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è possibile 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.
2. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.
3. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, 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 1444/1968.
4. 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 risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio 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.
5. 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).

6. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti 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.
7. Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della Lr 7/2017 riportate dal comma 15 al comma 20 di questo articolo.
8. Questo Comune è dotato di PRG approvato con DGR n. 1426 del 27.04.1976.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
10. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:
  - 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 come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;
  - c) nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche.
11. 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 7/2017 e dalla circolare Regionale approvata con Delibera di Giunta regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.
12. Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
13. 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:
  - a) 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. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) 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;

14. Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:
- a) per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è 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 art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;
  - 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;
  - 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;
  - d) 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;
  - 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 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.
15. Gli interventi del 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.
16. In questo Comune, con popolazione residente pari a n. 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.
17. 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, 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 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
18. 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.

19.

- a) Per l'attuazione della presente legge 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.
- b) Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula  $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$  ovvero  $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$ . 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 successive modifiche.
- 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.
- 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.

20. 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).

21. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e smi, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e smi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 3 I (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

22. 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.

**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 PTPG - Piano Territoriale Provinciale Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1 del 18.01.2010;

**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 5 della L.R.7/2017 “Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici” le NTA del PRG approvato con DGR n. 1426 del 27.04.1976, attraverso l'introduzione dell'art. 3 quater) - Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici, nel seguente modo:

*Art. 3 quater) - Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici.*

1. 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 ancorché non realizzati, al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico, e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è possibile 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.
2. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell’edificio che genera l'ampliamento.
3. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, 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

4. 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 risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio 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.
5. 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).
6. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti 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.
7. Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della Lr 7/2017 riportate dal comma 15 al comma 20 di questo articolo.
8. Questo Comune è dotato di PRG approvato con DGR n. 1426 del 27.04.1976.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
10. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:
  - 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 come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;
  - c) nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come Paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche.
11. 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 7/2017 e dalla circolare Regionale approvata con Delibera di Giunta regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.
12. Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si

intendono automaticamente recepite nel presente articolo.

13. 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:
  - a) 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. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
  - b) 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;
  
14. Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:
  - a) per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è 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 art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;
  - 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;
  - 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;
  - d) 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;
  - 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 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.
  
15. Gli interventi del 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.
  
16. In questo Comune, con popolazione residente pari a n. 17851 abitanti alla data di approvazione della delibera con la quale è stato introdotto questo articolo, 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.

17. 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, 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 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
18. 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.
19.
  - e) Per l'attuazione della presente legge 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.
  - f) Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula  $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$  ovvero  $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$ . 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 successive modifiche.
  - 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.
  - 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.
20. 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).
21. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e smi, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e smi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 3 I (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura

autorizzatoria semplificata).

22. 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.
4. **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;
  5. **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.
  6. **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.
  7. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio Urbanistica ogni adempimento consequenziale alla presente deliberazione.
  8. **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