



CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE IV

Legge regionale n. 7 del 18.07.2017

“Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio”

La Delibera del Consiglio Comunale del Comune di Albano Laziale n. 51 del 27 dicembre 2018

Albano Laziale, 19 luglio 2019

Ing. Filippo Vittori

Introduzione

L'intervento mira ad illustrare le scelte operate dall'Amministrazione del Comune di Albano Laziale al fine di dare attuazione alle disposizioni della l.r. n. 7/2017.

Tali scelte sono contenute in due distinte deliberazioni consiliari: la Delibera n. 20 del 18 giugno 2018 e la Delibera n. 51 del 27 dicembre 2018.

Premessa

Con la legge n. 7 del 18 luglio 2017 la Regione Lazio ha dettato disposizioni in materia di “Rigenerazione Urbana”.

Gli obiettivi della legge sono enunciati all'art. 1, comma 1: sinteticamente possiamo dire che essa mira a ridurre il consumo di suolo favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente nonché la

riqualificazione delle zone della città, a volte degradate, con inserimento di nuove funzioni ed integrazione dei servizi e degli spazi pubblici, spesso insufficienti.

Come indicato nelle delibere del Comune di Albano Laziale le pratiche di rigenerazione urbana, qualora correttamente applicate, 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 e per dare spazio ad 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.

In tal senso è doveroso segnalare come la legge regionale sulla rigenerazione urbana introduca una significativa ed interessante semplificazione procedurale spostando l'attuazione di numerosi interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dall'ambito urbanistico all'ambito edilizio, sottraendoli - di fatto - a procedure a volte complesse e, comunque, molto spesso decisamente lunghe ed articolate.

Gli interventi di rigenerazione urbana, eseguiti mediante interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, consentono di intervenire sulle parti di città in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti, mediante una serie di miglioramenti tali da rendere l'edificato esistente:

- ✓ più sicuro, sia dal punto statico che sismico;
- ✓ compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici;
- ✓ il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;
- ✓ più rispettoso delle esigenze di tutela ambientale (pensiamo, ad esempio, alla eliminazione delle coperture o dei materiali in amianto, al corretto collegamento degli immobili alla rete

fognaria pubblica, alla realizzazione di spazi verdi, alla regimentazione delle acque piovane, alla riduzione dei consumi idrici, alla limitazione dell'inquinamento acustico);

✓ più adeguato e funzionale alle esigenze degli abitanti (pensiamo, ad esempio, all'eliminazione delle barriere architettoniche);

✓ dotato di standard adeguati per i parcheggi, per gli esercizi commerciali, per i trasporti pubblici, per la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, per la presenza di impianti sportivi e aree verdi, eccetera.

La legge regionale opera a regime: le disposizioni in essa contenute possono essere applicate in relazione ad edifici che, alla data di approvazione della legge, risultano esistenti ed ultimati e per i quali è stata dichiarata l'ultimazione dei lavori.

Come chiarisce la Circolare regionale di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 867 del 19 dicembre 2017, tuttavia, le disposizioni sulla rigenerazione urbana potranno essere applicate anche ad edifici realizzati in futuro e possono essere applicate (mediante variante al titolo abilitativo edilizio in essere, quindi efficace ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001) anche ad edifici in corso di costruzione per i quali non sia ancora intervenuta l'ultimazione dei lavori. In quest'ultimo caso la Circolare regionale chiarisce che l'edificio deve comunque essere esistente ed i parametri e le quantità di riferimento (Superficie Lorda o Volume) da considerare per l'intervento di rigenerazione devono essere proprio quelli dell'edificio esistente e non quelli eventualmente diversi derivanti dal titolo abilitativo in essere. Ciò, a mio avviso, porta a concludere che il concetto di edificio esistente possa essere collegato al concetto di ultimazione "al rustico" di cui all'art. 31 della legge n. 47/85, cioè ad un edificio che sia comunque univocamente ed inequivocabilmente individuabile per forma, dimensioni e consistenza.

Ve detto, però, che la legge regionale trova applicazione solo in presenza di determinate condizioni:

1) gli edifici sui quali si prevede di intervenire, oltre che realizzati ed esistenti, devono essere legittimi o legittimati (anche mediante attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria con le modalità di cui all'art. 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12);

2) tali edifici **devono trovarsi** nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite dall'art. 1, comma 7, della medesima legge regionale; sono tali:

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) le parti di territorio già trasformate 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.

3) tali edifici **non devono essere ubicati**:

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 n. 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate dal PTPR come **paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione** 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). Tale ultima disposizione si riferisce alle zone agricole contigue ai perimetri urbani, con esclusione delle aree di pregio ambientale, nelle quali è consentito presentare Programmi Integrati di Intervento e, quindi, anche "Programmi di rigenerazione urbana" ai sensi dell'art. 2 della l.r. n. 7/2017.

Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi sugli edifici esistenti previsti dall'art. 5 e dall'art. 6 delle l.r. n. 7/2017.

4) gli interventi di rigenerazione urbana sono subordinati all'esistenza delle **opere di urbanizzazione primaria**, ciò in diretta applicazione dell'art. 12 - comma 2 - del D.P.R. n. 380/2001 e per espressa previsione dell'art. 8, comma 2, della legge regionale n. 7/2017;

5) deve essere garantita, nel caso di demolizione e ricostruzione, un'adeguata **dotazione di parcheggi** ai sensi dell'art. 41 sexies della legge n. 1150/1942;

6) deve essere garantita, nel caso di interventi che determinino un aumento del peso insediativo, la **dotazione degli standards urbanistici** in conformità alle disposizioni degli articoli 3 e 5 del D.M. n. 1444/68. La cessione delle aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici, ai sensi dell'art. 8 - comma 1 - della l.r. n. 7/2017, può essere oggetto di monetizzazione **quando sia comprovata l'impossibilità di cedere dette aree**: la monetizzazione è consentita nei casi previsti dalla stessa legge regionale che individua due fattispecie a seconda che il Comune abbia una popolazione residente superiore o inferiore a 40.000 abitanti. Nel caso del Comune di Albano Laziale la possibilità di monetizzare la cessione delle aree a standards è consentita qualora l'estensione delle aree da cedere sia inferiore a mq 1.000. La legge regionale dispone che l'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione deve essere stabilito in conformità alle disposizioni di legge o dei regolamenti comunali: il Comune di Albano Laziale, al riguardo, con **Delibera del**

Consiglio Comunale n. 19 del 18 giugno 2018 ha approvato un proprio regolamento per la monetizzazione degli standards urbanistici.

Generalmente, tranne alcune modeste eccezioni relative agli interventi di cambio della destinazione d'uso di cui all'art. 4 della l.r. n. 7/2017, gli interventi previsti dalla legge regionale di rigenerazione urbana non si applicano per gli immobili che ricadono nelle zone individuate come **insediamenti urbani storici** dal PTPR: si intendono tali gli insediamenti che, nelle Tavole del PTPR, sono individuati con specifica campitura di colore rosso.

Riguardo ai Centri Storici, tuttavia, la Circolare regionale - al punto 4.2 - ricorda le disposizioni dell'art. 17, commi 33 e 34, della l.r. n. 9/2017 in forza delle quali:

*33. Per il recupero edilizio, per la riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio esistente pubblico e privato e per l'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti, nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR) i comuni, anche su proposta dei privati, con una o più deliberazioni di consiglio comunale, **approvano con le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36** (Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure) e successive modifiche, **ambiti territoriali** nei quali sono consentiti, previa acquisizione del permesso di costruire o altro titolo abilitativo edilizio, **interventi di ristrutturazione edilizia come definiti all'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380** (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche.*

*34. Gli interventi di cui al comma 33 sono realizzati **nel rispetto delle disposizioni di cui al 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 successive modifiche e del PTPR;*

precisando che **tali disposizioni possono essere applicate simultaneamente alle disposizioni dell'art. 4 della legge sulla rigenerazione.**

Per favorire gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente la legge regionale prevede delle premialità che si sostanziano nella possibilità di aumentare il volume o la superficie utile lorda dell'edificio su cui si interviene, modificarne la destinazione d'uso, eventualmente procedere ad una sua delocalizzazione mediante demolizione integrale e ricostruzione in altra parte del territorio comunale.

Va precisato che, come previsto dall'art. 8 - comma 5 - delle l.r. n. 7/2017, le premialità previste dalla legge regionale n. 7/2017 si applicano per una sola volta e non possono cumularsi tra loro né possono essere cumulate con le premialità previste da altre leggi statali o regionali: così, ad esempio, le premialità legate ad interventi di rigenerazione urbana non possono essere applicate

ad edifici che hanno già beneficiato, ad esempio, dell'applicazione della l.r. n. 21/2009 (Piano Casa).

Per contro, come chiarito dalla Circolare regionale, le premialità legate ad interventi di rigenerazione urbana sono compatibili con la contestuale applicazione delle disposizioni della l.r. n. 13/2009 relativa al recupero dei sottotetti (vedi punto 7.4 della Circolare regionale).

Fanno eccezione alle disposizioni dell'art. 8, comma 5, della l.r. n. 7/2017 le disposizioni degli articoli 4 e 6 della medesima legge: la circolare regionale chiarisce che l'incremento volumetrico previsto dall'art. 6 può essere eseguito contemporaneamente all'intervento di cambio di destinazione d'uso previsto dall'art. 4 ma a condizione che i due interventi (quello di ampliamento e quello di cambio di destinazione d'uso) si riferiscano a parti diverse dell'edificio, parti cui devono riferirsi i parametri di consistenza posti a base del titolo abilitativo edilizio (vedi punto 4.3 e punto 7.4 della Circolare regionale).

In merito all'applicazione della legge regionale, inoltre, si ricorda che deve farsi riferimento al "Quadro delle definizioni uniformi" del Regolamento Edilizio Tipo contenute nell'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243 del 19 maggio 2017; pertanto:

- per **Superficie coperta** si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m;
- per **Superficie lorda** si intende la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie;
- per **Superficie accessoria** si intende la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m. 2,20, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- per **Superficie Totale** si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio;
 - per **Volume totale o volumetria complessiva** si intende il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

La legge regionale precisa che il parametro numerico per passare da Volume a Superficie, o viceversa, è pari a 3,20.

Le premialità previste dalla l.r. n. 7/2017 possono essere conseguite mediante:

1) “**interventi urbanistici**”, quelli individuati all’art. 2 (Programmi di rigenerazione urbana) della legge regionale: essi si attuano attraverso Programmi Integrati di Intervento o di Recupero redatti, in conformità o in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale, secondo le disposizioni della l.r. n. 22/97. Tali interventi presuppongono una procedura di natura urbanistica e, quindi, l’approvazione di un piano urbanistico attuativo con le modalità e le procedure previste dalla l.r. n. 36/87 e dalle disposizioni ad essa correlate (ad esempio: la procedura di verifica prevista dall’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, la verifica di assoggettabilità a VAS, la preventiva verifica dell’interesse archeologico, eccetera);

2) “**interventi edilizi**”, quelli individuati:

- a) dall’art. 3 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio),
- b) dall’art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici),
- c) dall’art. 5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici)
- d) dall’art. 6 (Interventi diretti).

Tali interventi, pur se determinano un aumento del peso insediativo connesso alle premialità previste dalla legge, si attuano mediante una procedura di natura edilizia previa acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001: al riguardo le disposizioni di riferimento sono quelle contenute negli art. 3, 10, 22, 23 e 23 bis del T.U. dell’Edilizia.

La premialità concessa dalla legge non viene considerata variante al P.R.G. (pur se determina un aumento del peso insediativo) in quanto costituisce recepimento delle disposizioni dell’art. 5, commi 9 - 10 e 11, della legge n. 106/2011 ed è temperata dall’interesse pubblico legato al fatto che il nuovo edificio deve risultare conforme alle norme vigenti, soprattutto in relazione:

alla sicurezza statica e sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche, all'uso razionale dell'energia ed all'impiego di fonti energetiche rinnovabili, al risparmio idrico, alla tutela dell'ambiente in relazione, ad esempio, al corretto smaltimento delle acque reflue.

Gli interventi previsti dalla legge regionale n. 7/2017 possono essere realizzati solo qualora conformi alla normativa di settore ed alla pianificazione sovraordinata a quella comunale, nel rispetto delle procedure di legge.

Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 gli interventi previsti dalla legge regionale n. 7/2017 sono consentiti, nel rispetto delle disposizioni del PTPR e delle relative N.T.A., previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo nonché dall'allegato A e dall'Allegato B al D.P.R. n. 31/2017. Si ricorda che:

- A) l'art. 149 del D. Lgs. n. 42/2004 prevede che l'autorizzazione di cui all'art. 146 non debba essere richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- B) Il D.P.R. n. 31/2017 individua una serie di interventi che sono esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata.

Per interventi da realizzare in zona sottoposta a vincolo paesaggistico si richiama il punto 1.4 della Circolare regionale (DGR 867/2017) il quale chiarisce che gli interventi di rigenerazione urbana sono ammessi nel rispetto del PTPR. In attesa di approvazione definitiva del PTPR sono in vigore le misure di salvaguardia e pertanto:

- per la parte di territorio interessata dai beni paesaggistici imposti per decreto (art. da 138 a 141) o ai sensi di legge (art. 142 - già legge n. 431/1985) resta ferma la normativa del PTP vigente e in caso di contrasto tra le norme del PTP e quelle del PTPR prevale la disposizione più restrittiva;
- per la parte di territorio interessata dai beni paesaggistici, immobili ed aree tipizzati individuati dallo stesso PTPR ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. n. 42/2004 si applica esclusivamente la di tutela del PTPR intendendosi per tale quella relativa ai contenuti dello stesso PTPR che hanno natura prescrittiva.

Si ricorda, infine, che sino all'approvazione definitiva del PTPR per l'individuazione e ricognizione dei beni paesaggistici si deve fare riferimento alle perimetrazioni contenute nelle "Tavole B".

Le scelte del Comune in merito alla l.r. n. 7/2017

La legge regionale n. 7/2017 prevede che il Comune, con una o più delibere del Consiglio Comunale, operi alcune scelte finalizzate all'applicazione della medesima legge regionale (in particolare delle disposizioni degli artt. 3, 4 e 5) 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.

Quindi, in assenza di tali deliberazioni del Consiglio Comunale, possono essere realizzati solamente gli interventi previsti dall'art. 2 (ossia gli "interventi urbanistici" relativi ai **programmi di rigenerazione urbana**) e gli interventi di cui all'art. 6 (ossia gli "**interventi edilizi**" diretti sul patrimonio edilizio esistente).

Al riguardo si ricorda che:

a) i **programmi di rigenerazione urbana** si attuano attraverso Programmi Integrati di Intervento di cui alla legge regionale n. 22/1997 che, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e su proposte dei privati, sono costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi edilizi e gli edifici dismessi o inutilizzati al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche. Per tali interventi la premialità concessa dalla legge è pari al 35% della superficie lorda esistente, cui si aggiunge un ulteriore 5% in caso di riduzione della superficie coperta in misura almeno pari al 15% ed un ulteriore 5% in caso di ricorso al concorso di progettazione. Trattandosi di strumenti urbanistici, anche in variante al P.R.G., non è da escludersi la possibilità di prevedere - oltre al recupero degli edifici esistenti con conseguente incremento della consistenza - una volumetria aggiuntiva purché necessaria a conseguire gli obiettivi di riqualificazione indicati dall'art. 2, comma 1, della legge regionale e ferma restando la verifica, per le condizioni di applicazioni, delle disposizioni dell'art. 16, comma 4 - lettera d ter), del D.P.R. n. 380/2001;

b) gli **interventi edilizi diretti** previsti dall'art. 6 si sostanziano in interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento, solo in quest'ultimo caso, della consistenza originaria. Tale incremento è consentito fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta. Oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere è consentito operare il cambio di destinazione d'uso nel rispetto, tuttavia, delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti nonché il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del D.P.R. n. 380/2001, ossia all'interno delle seguenti categorie d'uso:

a) residenziale;

a-bis) turistico-ricettiva;

- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

In assenza di deliberazioni comunali, inoltre, avrebbero potuto essere realizzati interventi di cambio di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 7/2017 soltanto entro e non oltre il 18 luglio 2018.

Per dare piena applicazione alle disposizioni della l.r. n. 7/2017, pertanto, il Comune di Albano Laziale ha ritenuto di dover esercitare le scelte di competenza e, a tal fine, il Consiglio Comunale ha assunto due diverse deliberazioni:

- A) la Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 18 giugno 2018;
- B) la Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 27 dicembre 2018 in forza della quale le disposizioni comunali sono state definitivamente approvate.

Come detto in precedenza, la legge regionale n. 7/2017 dispone che il Comune operi delle scelte solo limitatamente alle disposizioni:

- a) dell'art. 3 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio),
- b) dell'art. 4 (Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici),
- c) dell'art.5 (Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici).

Ciò appare abbastanza logico in quanto:

- per i programmi di rigenerazione urbana di cui all'art. 2 della l.r. le pertinenti decisioni del Comune vengono assunte, mediante deliberazioni del competente organo, in sede di adozione e/o approvazione dello strumento attuativo, secondo le usuali procedure previste dalla legge e, in particolare, dalla l.r. n. 36/87.
- gli interventi edilizi diretti di cui all'art. 6 della l.r. n. 7/2017 (che sostanzialmente riprende le disposizioni della l.r. n. 21/2009 - Piano Casa) sono sempre consentiti, anche in zona agricola ma non nel centro storico, purché ricorrano le condizioni per l'applicazione della medesima legge regionale.

Le competenze del Comune in ordine alle disposizioni attuative della legge regionale n. 7/2017 sono diverse:

A) In relazione all'art. 3, il Comune è chiamato ad **individuare**, con una o più deliberazioni di consiglio comunale assunte **anche** su proposta dei privati, **ambiti territoriali urbani** nei quali sono consentiti, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, gli interventi previsti dal medesimo art. 3;

B) In relazione all'art. 4 (cambio di destinazione d'uso) ed all'art. 5 (miglioramento sismico ed efficientamento energetico degli edifici) il Comune è chiamato a **prevedere nel proprio strumento**

urbanistico vigente disposizioni finalizzate a dare attuazione alle previsioni della legge regionale la quale prevede che tale nuova e/o diversa disciplina, che si sostanzia come variante urbanistica ad ogni effetto di legge, sia approvata con le procedure previste dall'art. 1, comma 3, della legge regionale n. 36/1987 disposizione che, in realtà, non è riferita allo strumento urbanistico generale ma agli strumenti urbanistici attuativi ed ai programmi urbanistici.

In realtà il Comune, anche se ciò non è espressamente indicato dalla legge regionale n. 7/2017, è chiamato a dettare disposizioni anche in ordine all'applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 (introdotto dall'art. 17, comma 1 - lett. a), della legge n. 164/2014) ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/1987 (introdotto dall'art. 20, comma 8 - lett. h), della legge regionale n. 12/2016) cui più volte la l.r. n. 7/2017 fa riferimento ai fini della realizzazione degli interventi in essa previsti.

L'istituto del permesso di costruire convenzionato, collocandosi tra le procedure urbanistiche e le procedure edilizie, costituisce indubbiamente una significativa semplificazione procedimentale e può essere utilizzato ogni qualvolta le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata non rendendosi necessario procedere alla preventiva redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico attuativo. Tuttavia, in base alla dottrina ed alla giurisprudenza, la possibilità di applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato necessita di una espressa previsione da parte dello strumento urbanistico generale considerato che la scelta di ricorrere all'istituto:

- si configura come determinazione assunta in sede di pianificazione generale dell'intero ambito territoriale che può essere formulata alla luce di una conoscenza e di una valutazione completa e globale di tutto il territorio, delle sue esigenze e delle sue prospettive di sviluppo, e deve essere ragionevolmente modulata su esigenze complessive ed all'esito di una esaustiva comparazione degli interessi presenti sulla intera realtà territoriale;
- si configura come determinazione generale valevole per ampie zone territoriali: in quanto tale deve essere rispettosa del principio di omogeneità e parità di trattamento dovendosi evitare determinazioni episodiche, singole e specifiche che possono indurre a soluzioni differenziate pur in presenza di situazioni territoriali sostanzialmente identiche.

La lettera della norma, infatti, non pone una regola di alternatività ed interscambiabilità assoluta del permesso di costruire convenzionato con il piano attuativo né rimette la scelta di utilizzabilità dello stesso istituto all'organo comunale con riferimento al caso specifico. La norma si limita, invece, a considerare il permesso di costruire convenzionato quale modalità semplificata (e, dunque, diversa rispetto al piano attuativo) di realizzazione delle esigenze di urbanizzazione in relazione alle quali trova applicazione la regola generale in base alla quale le concrete modalità di esercizio dello *ius aedificandi* (intervento diretto, intervento previa pianificazione di secondo livello e, dunque, anche intervento a mezzo di permesso di costruire convenzionato) sono rimesse alla determinazione dello strumento urbanistico generale.

A ciò deve aggiungersi che la praticabilità dell'istituto e, dunque, la sua sostituzione al piano attuativo rimessa ad una esclusiva valutazione del caso concreto - che si connota di ampi margini di discrezionalità avendo ad oggetto le esigenze di urbanizzazione dell'area - non appare in linea con la natura dell'attività amministrativa esercitata in sede di rilascio del titolo edilizio, che è di tipo vincolato dovendo essere riferita al mero riscontro dei presupposti di legge.

La definizione del procedimento amministrativo

Nell'assumere le deliberazioni consiliari finalizzate a dare attuazione alla legge regionale sulla rigenerazione urbana uno dei primi problemi che è stato necessario affrontare ha riguardato la corretta individuazione del procedimento amministrativo al fine di garantire la legittimità e regolarità degli atti stessi.

La legge regionale n. 7/2017, infatti, al riguardo non è proprio chiarissima.

Gli art. 3, 4 e 5 indicano solamente che le deliberazioni consiliari sono approvate ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge regionale n. 36/87: ma tale disposizione, di fatto, non indica alcun procedimento se non viene coordinata con le disposizioni del precedente comma 2 del medesimo art. 1 che, peraltro, non viene mai richiamato.

Il solo articolo 3 della l.r. n. 7/2017, al comma 5, dispone che *nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le fasi, se previste, relative alle procedure di partecipazione, nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale*: tale disposizione, evidentemente di estrema importanza, nel contesto della legge sembra riferirsi solamente a ciò che attiene l'art. 3 in quanto non è ripetuta ai successivi artt. 4 e 5 né, tantomeno, nelle disposizioni aventi valenza generale.

Ma devono necessariamente essere previste delle fasi di partecipazione, sia per il fatto che siamo in presenza di varianti al P.R.G., comunque soggette alle disposizioni di cui agli artt. 8 - 9 e 10 della legge n. 1150/1942, sia per il fatto che occorre operare in conformità alla vigente legislazione che regola il procedimento amministrativo (legge n. 241/90) e la trasparenza degli atti amministrativi (D.Lgs. N. 33/2013).

Nei propri atti deliberativi, pertanto, l'Amministrazione comunale:

- ha da atto che, ai sensi della l.r. n. 7/2017, l'approvazione dell'atto avviene ai sensi dell'art. 1, comma 3, della l.r. n. 36/87 ma nel contempo ha precisato che tale disposizione, ai fini del corretto sviluppo del procedimento amministrativo e pur in assenza di uno specifico richiamo contenuto nella stessa l.r. n. 7/2017, va coordinata con le disposizioni dell'art. 1, comma 2, della medesima l.r. n. 36/87 nonché con le disposizioni della legge n. 1150/42;
- ha definito, anche al fine di garantire adeguata forma di partecipazione, la seguente articolazione del procedimento amministrativo e delle connesse modalità di partecipazione:

- a) l'atto di adozione sarà pubblicato nell'Albo Pretorio *on line* del Comune e depositato, per la durata di trenta giorni consecutivi, presso gli uffici della Segreteria Generale;
- b) di tale pubblicazione verrà data notizia al pubblico mediante avviso pubblicato sul sito internet del Comune e mediante manifesti affissi nelle sedi istituzionali del Comune e nei luoghi maggiormente frequentati;
- c) fino a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito di cui alla precedente lettera a) chiunque ne abbia interesse potrà presentare le proprie eventuali opposizioni ed osservazioni;
- d) entro il termine di quindici giorni decorrenti dalla scadenza del termine di cui alla precedente lettera c) l'atto, con i documenti che lo corredano, sarà inviato alla Regione Lazio che, entro trenta giorni dal ricevimento, potrà far pervenire al Comune le proprie osservazioni;
- e) scaduto il termine di cui alla precedente lettera d) ed entro il termine di novanta giorni naturali e consecutivi di calendario, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, il Comune assumerà – con deliberazione del Consiglio Comunale – il provvedimento finale di approvazione decidendo sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, pronunciandosi - con motivazioni specifiche - sulle eventuali osservazioni della Regione Lazio e documentando le fasi relative alle procedure di partecipazione come in precedenza indicate;
- f) il provvedimento finale di approvazione sarà trasmesso alla Regione Lazio entro i successivi quindici giorni decorrenti dalla data di assunzione del provvedimento finale di approvazione;
- g) dell'assunzione del provvedimento finale di approvazione verrà data notizia al pubblico con le modalità di cui alla precedente lettera b) ed eventuale pubblicazione nel B.U.R., ove dovuta.

La Delibera del C.C. n. 20 del 18 giugno 2018

In conformità al procedimento amministrativo definito è stata assunta la Deliberazione del Consiglio comunale n. 20 del 18 giugno 2018 che contiene l'adozione delle disposizioni comunali finalizzate a dare attuazione alla l.r. n. 7/2017.

Per chiarezza di esposizione si è ritenuto di suddividere il contenuto dell'atto deliberativo in distinti paragrafi in funzione degli argomenti trattati:

- A) Art. 3 – Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio
- B) Art. 4 – Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici
- C) Art. 5 – Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici
- D) Definizione delle procedure di partecipazione

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

F) Disposizioni finali.

Si evidenzia che, essendo in presenza di varianti allo strumento urbanistico generale, nel paragrafo F) è stato precisato che a far data dall'approvazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 18 giugno 2018 e fino all'assunzione del provvedimento finale di approvazione previsto dall'art. 1, comma 3, della l.r. n. 36/87 si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001.

In esito alla pubblicazione della Delibera del Consiglio Comunale n. 20/2018, sono pervenute tre osservazioni da parte dei privati ed osservazioni da parte della Regione Lazio: queste ultime, peraltro, pervenute in ritardo, circostanza che ha indotto l'amministrazione - per rispetto istituzionale - ad assumere l'atto finale di approvazione solo a fine anno.

L'Ufficio ha relazionato, con prot. 67264 del 30.11.2018, sulle osservazioni pervenute da parte dei privati e della Regione Lazio e si è pervenuti all'assunzione dell'atto deliberativo di approvazione finale: Delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 27.12.2018.

Di tale atto è stata data notizia al pubblico ed alla Regione Lazio. L'atto, inoltre, è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 22 del 14 marzo 2019 - supplemento n. 1.

La Delibera del C.C. n. 51 del 27 dicembre 2018

La Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 27 dicembre 2018 è l'atto conclusivo del procedimento e contiene la definitiva approvazione delle scelte operate dall'Amministrazione Comunale finalizzate a dare attuazione alla legge regionale di rigenerazione urbana.

Nella parte generale dell'atto (punti da 1 a 10) l'Amministrazione:

Punto 1): ha approvato e fatto propri i contenuti della relazione redatta dal Settore IV – Servizio I ed assunta al protocollo del Comune in data 30.11.2018 al n. 0067624;

Punto 2): ha dato atto delle modalità di svolgimento del procedimento amministrativo nonché delle modalità operative con le quali è stata garantita la partecipazione dei soggetti pubblici e privati;

Punto 3): ha deciso di determinarsi sulle osservazioni pervenute da parte dei privati in conformità ai contenuti della relazione redatta dal Settore IV – Servizio I;

Punto 4): ha deciso di pronunciarsi sulle osservazioni pervenute da parte della Regione Lazio in conformità ai contenuti della relazione redatta dal Settore IV – Servizio I;

Punto 5): ha deciso di aderire alla richiesta della Regione Lazio incaricando il Settore IV – Servizio I di redigere una apposita cartografia nella quale, con riferimento alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 7/2017, siano evidenziate le parti del territorio comunale all'interno delle quali si applicano o meno le disposizioni della stessa legge sulla rigenerazione urbana e nella quale siano altresì rappresentati gli "Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio" di cui all'art. 3 della l.r. n. 7/2017;

Punto 6): ha dato atto che la tale cartografia, tuttavia, ha valore puramente ricognitivo, contenendo un compendio di informazioni che, comunque, già ora possono essere acquisite mediante consultazione di cartografie ufficiali di facile reperibilità. Per contro tale cartografia non ha nessuna valenza dal punto di vista urbanistico rappresentando un mero strumento operativo che non ha alcuna influenza immediata sull'applicazione delle disposizioni della l.r. n. 7/2017 e, quindi, non risulta necessaria per l'assunzione del presente provvedimento finale di approvazione;

Punto 7): ha incaricato l'Ufficio di riconoscere la validità della suddetta cartografia con atto dirigenziale adottato ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000;

Punto 8): ha precisato, ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 8 - comma 1 - della l.r. n. 7/2017, che il Comune di Albano Laziale, sulla scorta dei dati ISTAT ed alla data di approvazione della medesima legge regionale, ha una popolazione residente superiore a 40.000 abitanti;

Punto 9): ha evidenziato che, tuttavia, debba essere la Regione Lazio ad indicare il dato temporale e la fonte ufficiale in base ai quali determinare, ed eventualmente aggiornare periodicamente, il dato relativo alla popolazione residente al fine di evitare che le disposizioni dell'art. 8, comma 1, della l.r. n. 7/2017 possano essere applicate diversamente da Comune a Comune (in ragione della fonte di riferimento) o anche nello stesso Comune (in ragione del tempo) con conseguente incertezza normativa, disparità di trattamento ed evidente contrasto con le norme costituzionali;

Punto 10): ha approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 1 – comma 3 – della l.r. n. 36/87 e sulla scorta delle decisioni di cui al precedente punto 3) e del pronunciamento di cui al precedente punto 4) le disposizioni attuative della l.r. n. 7/2017.

Le scelte del Comune in ordine all'art. 3 della l.r. n. 7/2017

Le decisioni del Comune in merito agli "Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio" di cui all'art. 3 della l.r. n. 7/2017 sono contenuti nei punti da 11 a 17.

Al **Punto 11** sono individuati, ai sensi dell'art. 3 - comma 1 - della l.r. n. 7/2017 e visto l'art. 2 del D.I.M. n. 1444/1968, nell'ambito della zonizzazione prevista dallo strumento urbanistico generale, gli ambiti territoriali urbani nei quali - in ragione delle finalità di cui all'art. 1 della l.r. n. 7/2017 e con i limiti, le condizioni e le modalità operative di cui alla medesima legge regionale ed alla Circolare approvata con D.G.R. n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche e con le

esclusioni previste al punto 14) – è consentita la realizzazione degli interventi previsti dall'art. 3 della l.r. n. 7/2017. Tali ambiti coincidono con la zonizzazione definita dal P.R.G. e, in particolare:

- 1) Zona B – Zone edificate totalmente o parzialmente;
- 2) Zona C – Espansione, ivi compresa l'area corrispondente alla “ex lottizzazione Venosa”;
- 3) Zona D – Industriale;
- 4) Zona E – Agricola, limitatamente alle aree individuate dal PTPR come “Paesaggio degli insediamenti urbani” e “Paesaggio degli insediamenti in evoluzione”;
- 5) Zona F – Attrezzature ed impianti di interesse generale e/o per Servizi privati, limitatamente alle parti di territorio in cui risulti decaduto, ai sensi dell'art. 9 – comma 2 – del D.P.R. n. 327/2001, l'eventuale vincolo preordinato all'esproprio.

Al **Punto 12** viene dato atto che in tali ambiti territoriali sono consentiti, qualora si tratti di porzioni di territorio urbanizzate ai sensi dell'art. 1 – comma 7 – della l.r. n. 7/2017 e con le esclusioni di cui al successivo punto 14, previa acquisizione - in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 - di idoneo e valido titolo abilitativo edilizio o del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87 gli interventi previsti dall'art. 3 – comma 1 – della l.r. n. 7/2017 e, più precisamente:

- 1) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 - lettera d), del D.P.R. n. 380/2001;
- 2) interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 – lettera d), del D.P.R. n. 380/2001 comportanti la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento, in tale caso, di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura massima del 30% (trenta per cento) rispetto alla consistenza in essere;
- 3) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1 – lettera f), del D.P.R. n. 380/2001;
- 4) la delocalizzazione della ricostruzione e/o l'edificazione della sola premialità prevista dalla l.r. 7/2017 in aree trasformabili ubicate all'interno del medesimo ambito territoriale di intervento.

Al **Punto 13** viene precisato che la realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica (ossia quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale) nonché degli interventi che ricadono nella fattispecie di cui all'art. 3, comma 3, della l.r. n. 7/2017 (delocalizzazione della ricostruzione e/o edificazione in altro sito della sola premialità) è subordinata alla preventiva acquisizione del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87.

Al **Punto 14** viene precisato che, devono intendersi stralciati dagli ambiti precedentemente individuati e – pertanto – esclusi dall'applicazione delle disposizioni dell'art. 3 della l.r. n. 7/2017 gli immobili che, pur ricadendo all'interno dei suddetti ambiti, risultano:

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

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

3) edificati in forza di piani e programmi, di iniziativa pubblica o privata, nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di piano attuativo dello strumento urbanistico generale e/o di strumento di pianificazione, comunque denominati, che risultano approvati, in deroga e/o in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, mediante strumenti e/o procedure speciali quali: Patti Territoriali, PRUSST, Piani Integrati di Intervento di cui alla l.r. n. 22/97, Accordi di Programma e simili: ciò in considerazione delle caratteristiche urbanistiche di tali immobili ed aree, già attuati diversamente e/o in deroga dalle originarie previsioni insediative dello strumento urbanistico generale ed in conformità alle disposizioni dell'art.8, comma 5, della l.r. n. 7/2017. L'esclusione opera limitatamente alla durata delle obbligazioni e delle prescrizioni che sono poste in capo al soggetto attuatore e suoi aventi causa come prevista nel provvedimento amministrativo con il quale è stata approvata, in deroga e/o in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, la relativa variante urbanistica.

Al **Punto 15** viene precisato che con gli interventi di cui al precedente punto 12 è consentito il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti tra quelle previste dal P.R.G. vigente e relative all'ambito territoriale di intervento ovvero il mutamento della destinazione d'uso in essere tra quelle considerate compatibili o complementari all'interno delle seguenti categorie funzionali:

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

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

Tale disposizione è prevista dal combinato disposto del comma 2 e del comma 6 dell'art. 3 della legge regionale n. 7/2017 e va letta in correlazione con l'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/2001 in forza del quale, salva **diversa previsione da parte delle leggi regionali**, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

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

Al **Punto 16** viene precisato che, in ogni caso, negli ambiti di cui al punto 11 è vietato, con le procedure previste dalla l.r. n. 7/2017, il mutamento delle destinazioni d'uso in essere finalizzato all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1 - lettere b) e c), della l.r. n. 33/99.

Al **Punto 17** viene dato atto che con eventuali ulteriori deliberazioni comunali, da approvare con le procedure previste dalla l.r. n. 7/2017, sarà possibile individuare – anche su proposta di privati – ulteriori ambiti territoriali in cui consentire l'applicazione delle disposizioni dell'art. 3 della l.r. n. 7/2017.

Le scelte del Comune in ordine all'art. 4 della l.r. n. 7/2017

Le decisioni del Comune in merito all'art. 4 della l.r. n. 7/2017, che detta disposizioni in ordine agli interventi di cambio di destinazione d'uso, sono contenute nel **punto 18** della Delibera Consiliare con il quale si dispone di inserire nelle N.T.A. del PRG gli articoli 10 bis e 10 ter

Art. 10 bis

Destinazioni d'uso degli edifici

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

1.1 - destinazione d'uso Residenziale (RE):

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

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

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

- * *alberghi;*
- * *residenze turistico-alberghiere;*
- * *campeggi ed aree di sosta;*

- * *altre attività a carattere essenzialmente ricettivo, come ostelli;*
- * *altre attività extra-alberghiere;*

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

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

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

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

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

- * *attività produttive industriali ed artigianali, compresa l'attività di commercializzazione delle merci direttamente prodotte in loco;*
- * *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;*
- * *corrieri, spedizionieri e autotrasportatori;*
- * *depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (PA) e (PB);*
- * *laboratori di ricerca ;*
- * *terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica;*
- * *attività laboratoriali;*
- * *abitazione del custode e del proprietario o foresteria per un massimo di m² 250 di superficie utile lorda, per ogni unità produttiva.*

1.5 - destinazione d'uso Commerciale (C):

- * strutture di vendita al dettaglio;
- * sale giochi;
- * 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;
- * 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;
- * attrezzature private per lo sport e il tempo libero con esclusione di quelle di cui alla lettera b);
- * depositi per le attività comprese nella classe di destinazione d'uso (C);

1.6 - destinazione d'uso Direzionale (D):

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

1.7 - destinazione d'uso Rurale (RU):

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

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

- * istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie dell'obbligo;

- * *interesse comune: sedi delle pubbliche amministrazioni, attrezzature religiose, culturali, ricreative, assistenziali, sanitarie;*
- * *verde e attrezzature sportive;*
- * *parcheggi;*
- * **1.9 - destinazione d'uso Attrezzature di livello comunale per gli insediamenti produttivi o direzionali e commerciali (SP):**
- * *verde ed attrezzature sportive;*
- * *parcheggi;*
- * *servizi sociali ed attrezzature per il tempo libero, attrezzature associative e ricreative;*
- * *servizi amministrativi consortili ed attrezzature culturali e per convegni;*
- * *mense consortili e attrezzature varie.*

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

- * *parco universitario;*
- * *parco sportivo;*
- * *parco ;*
- * *attrezzature per l'istruzione superiore ;*
- * *attrezzature collettive.*

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

viabilità;

- * *rete delle fognature;*
- * *rete dell'acquedotto;*
- * *cimitero;*
- * *pozzi per l'approvvigionamento idrico;*
- * *linee ferroviarie e relative attrezzature tecnologiche;*
- * *altre attrezzature tecnologiche a rete di interesse pubblico.*

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

- * *impianti di distribuzione carburanti: chiosco;*
- * *impianti di distribuzione carburanti: stazione di rifornimento;*
- * *impianti di distribuzione carburanti: stazione di servizio;*
- * *complessi di servizio al trasporto.*

Art. 10 ter

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

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 4 – comma 1 – della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con

le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.

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

3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della legge regionale n. 7/2017 si fa riferimento alle definizioni del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.

4. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.

5. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 20 delle presenti N.T.A. (Zona A – Centro Storico), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

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

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

7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria di un edificio (o di una porzione di edificio) è quella risultante nel titolo abilitativo in forza del quale l'edificio (o la porzione di edificio) è stato realizzato e/o modificato e/o legittimato. In alternativa, nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio e/o di assenza del titolo edilizio in ragione dell'epoca di costruzione o di modifica dell'immobile, per immobili edificati e/o modificati dal 31.10.1942 al 31.08.1967, la destinazione d'uso originaria può essere desunta dai dati catastali anteriori alla data del 01.09.1967 o da documentazione ufficiale rilasciata dal Comune, di data certa, che attesti in modo inequivocabile la destinazione d'uso in

data anteriore al 01.09.1967, con esclusione delle auto certificazioni o delle dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà.

8. All'interno della zona individuata come insediamento urbano storico dal PTPR, per il recupero edilizio, per la riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio esistente pubblico e privato, per l'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti le disposizioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 possono essere applicate, anche su proposta di privati, simultaneamente alle disposizioni dell'art. 17, commi 33 e 34, della l.r. n. 9/2017. In questo caso gli interventi di ristrutturazione che prevedano la demolizione e ricostruzione degli edifici sono subordinati alla acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87.

9. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 21 delle presenti N.T.A. (Zona B – Zone Edificate totalmente o parzialmente), previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

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

10. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 22 delle presenti N.T.A. (Zona C – Espansione) soggette a piano attuativo, ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

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

- * *direzionale (D);*
- * *servizi di livello comunale per gli insediamenti residenziali (SR).*

11. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 24 (Zona D – Industriale), anche soggette a piano attuativo ancorché decaduto, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

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

12. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 25 (Zona E – Agricola) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi destinazione d'uso non rurale ed una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso attuale nelle seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

- * *residenziale (RE) – non rurale;*
- * *turistico-ricettiva (TR)*
- * *rurale (RU).*

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso rurale per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso previste al precedente art. 10bis – punto 1.7 – in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99. Nella destinazione d'uso rurale si intende compresa anche la residenza realizzata a servizio dell'imprenditore agricolo.

13. All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 26 (Zona F – Attrezzature ed Impianti di interesse generale e/o per servizi privati) per le quali, ai sensi dell'art. 9 – comma 2 – del D.P.R. n. 327/2001 risulta decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione, previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della

destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

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

Le scelte del Comune in ordine all'art. 5 della l.r. n. 7/2017

Le decisioni del Comune in merito all'art. 5 della l.r. n. 7/2017, che detta disposizioni in ordine agli interventi di miglioramento sismico ed efficientamento energetico degli edifici, sono contenute nel **punto 19** della Delibera consiliare con il quale si dispone di inserire nelle N.T.A. del PRG l'articolo 3 bis

Art. 3 bis

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

- 1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti dall'art. 5 della legge regionale n. 7/2017: tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla Circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.*
- 2. Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.*
- 3. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della legge regionale n. 7/2017 si fa riferimento alle definizioni del "Quadro delle definizioni uniformi" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017.*
- 4. Gli interventi previsti dal presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D. Lgs. n. 42/2004, qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.*
- 5. In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle zone individuate dal PTPR come "Insediamenti urbani storici", è consentito un ampliamento una-tantum, in misura non superiore al 20% (venti per cento) e con un incremento massimo di mq 70 (metri quadrati settanta), della*

volumetria o della superficie utile esistente di edifici - legittimi o legittimati - a destinazione residenziale a condizione che tale intervento sia accompagnato da interventi finalizzati:

5.1 - ad aumentare la sicurezza statica ed a ridurre la vulnerabilità sismica dell'edificio interessato;

5.2 - ad assicurare più elevati livelli di efficienza energetica mediante il ricorso, nel rispetto della normativa vigente, all'impiego di fonti energetiche rinnovabili.

Nel caso in cui l'edificio su cui si interviene già rispetti quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. n. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti a condizione che si consegua il solo efficientamento energetico dell'edificio..

6. Gli interventi di cui al precedente punto 5.1 possono consistere in interventi di adeguamento sismico, miglioramento sismico, riparazione o intervento locale e dovranno essere realizzati, nel rispetto delle disposizioni delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni di cui alla Parte II del D.P.R. n. 380/2001, previa acquisizione – ove prevista – dell'autorizzazione di cui agli artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/2001. I benefici in termini di aumento della sicurezza statica e sismica dell'edificio dovranno essere attestati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze professionali.

7. Gli interventi di cui al precedente punto 5.2 devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della l.r. n. 6/2008 e delle altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio dovranno essere attestati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze.

8. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.

9. Nella zona omogenea E (Zona Agricola) gli interventi di cui all'art. 5 della l.r. n. 7/2017 sono sempre consentiti su edifici residenziali, legittimi o legittimati, indipendentemente dalla classificazione del paesaggio in cui ricade l'edificio e come individuata dalle "Tavole A" del PTPR.

10. La premialità consentita dall'art. 5 della l.r. n. 7/2017, che non potrà superare i 70 (settanta) metri quadrati per ogni singolo edificio, deve essere calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità immobiliare compresa nell'edificio stesso.

11. È consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.

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

Le scelte del Comune in ordine all'applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato

Le disposizioni del Comune finalizzate alla applicazione dell'istituto del permesso di costruire convenzionato sono contenute nel **punto 20** della Delibera consiliare con il quale si è deciso di inserire nelle N.T.A. del P.R.G. l'art. 7 bis

Art. 7 bis

Permesso di costruire convenzionato

1. L'istituto del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 ed all'art. 1 ter della l.r. n. 36/87 trova applicazione nei casi in cui esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata. Esso rappresenta una semplificazione nel sistema dei titoli edilizi, atteso che tale istituto si presta ad essere utilizzato in alternativa agli strumenti urbanistici attuativi, caratterizzati da procedure lunghe e onerose, a tutto vantaggio sia del privato che della Pubblica Amministrazione. Il rilascio del titolo abilitativo edilizio è consentito, in ogni caso, per la realizzazione di interventi che risultino conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001.

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

vincolo espropriativo, con i relativi oneri economici, quali – ad esempio – l’acquisizione gratuita di aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla dotazione di standard urbanistici.

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

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

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

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

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

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

6. *Sono, in particolare, soggetti alla stipula della convenzione di cui al precedente comma 4:*

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dal D. Lgs. n. 50/2016;*
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*

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

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

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

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

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

A tal fine si ricorda il contenuto della citata disposizione legislativa:

Art. 14 (L) del D.P.R. n. 380/2001 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel

caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 31 Legge 214/2011 Esercizi commerciali

.....

Comma 2. Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. Le Regioni e gli enti locali adeguano i propri ordinamenti alle prescrizioni del presente comma entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, potendo prevedere al riguardo, senza discriminazioni tra gli operatori, anche aree interdette agli esercizi commerciali, ovvero limitazioni ad aree dove possano insediarsi attività produttive e commerciali solo qualora vi sia la necessità di garantire la tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali. (comma così modificato dall'art. 30, comma 5-ter, legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 22-ter della legge n. 116 del 2014)