



Comune di Soriano Nel Cimino
Provincia di Viterbo



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 44 del 04-07-2022

OGGETTO: RECEPIMENTO DELL'ARTICOLATO NORMATIVO DISPOSTO DALLA L.R. 18 LUGLIO 2017 N. 7 RECANTE DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO "ART. 4 – INTEGRAZIONE ALLE N.T.A. DELLA VARIANTE GENARALE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 3, DELLA L.R. 2 LUGLIO 1987 N. 36 E S.M.I.

L'anno duemilaventidue, il giorno quattro del mese di Luglio, alle ore 18:30, presso la sala delle Adunanze Consiliari dell'Ente, convocato con avvisi scritti recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

N	Cognome Nome	Presenza	N	Cognome Nome	Presenza
1	CAMILLI ROBERTO	Presente	7	BURRATTI FRANCESCO	Presente
2	PERUGINI LUCIANO	Assente	8	FANTI OTELLO	Presente
3	CHIANI RACHELE	Presente	9	BASSANELLI FAUSTO	Presente
4	MENICACCI FABIO	Presente	10	ALIBRANDI SANTE	Presente
5	TRANFA PAOLA	Presente	11	VIGLIANISI VITO	Presente
6	MARZOLI FRANCESCO	Presente	12	PAZIENZA ANNA RITA	Presente
			13	MASCELLINI MARIA PAOLA	Assente

PRESENTI: 11 - ASSENTI: 2

Presiede la riunione il SINDACO, SIG. ROBERTO CAMILLI.

Partecipa con funzioniconsultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione, ai sensi dell'art. 97, comma 2, del Decreto Lgs. 18 agosto 2000, n.267, il SEGRETARIO DOTT. SIMONE LODOVISI.

Partecipano in videoconferenza FABIO MENICACCI e FAUSTO BASSANELLI.

Constatato che il numero degli intervenuti assicura la legalità della seduta, il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto, regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

IL RESPONSABILE DEL IV SERVIZIO – AREA TECNICA

Presenta il Sindaco

Alibrandi si rammarica che ci siano voluti 5 anni per definire la vicenda. A nome del gruppo si dice d'accordo. Il Sindaco ricorda che la procedura prevede ora le osservazioni.

Premesso che il Comune di Soriano nel Cimino è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 23 del 21 gennaio 2010;

Considerato che il Comune di Soriano nel Cimino è dotato di Regolamento Edilizio Comunale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 31/03/2011 e che con intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, allegata alla deliberazione della Giunta regionale del 30 dicembre 2016, n. 839 è stato adottato il regolamento edilizio tipo (RET);

Vista la Legge Regionale del Lazio 18 luglio 2017, n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia), convertito, con modifiche, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Considerato che la suddetta Legge Regionale all'art. 1, c. 1 detta disposizioni finalizzate a:

- 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 e 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;
- incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4 della medesima, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;
- 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;
- 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 s.m.i.;
- 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;
- 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;

- 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:

Vista la circolare esplicativa approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 867 del 19 dicembre 2017 avente come oggetto "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7".

Vista la Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio".

Dato atto che le pratiche, i programmi e gli interventi di rigenerazione urbana consentono di perseguire in generale obiettivi di interesse dell'Amministrazione Comunale di Soriano nel Cimino, quali:

- la messa in sicurezza, la manutenzione e la rigenerazione del patrimonio edilizio pubblico e privato;
- la riduzione del consumo del suolo e degli sprechi degli edifici, energetici e idrici, promuovendo lo sviluppo di interventi di riqualificazione energetica ed ecologica di aree urbane degradate;
- l'attuazione di politiche di rivalutazione e riqualificazione degli spazi pubblici, del verde urbano, dei servizi di quartiere;
- la razionalizzazione della mobilità urbana mediante interventi in grado di raggiungere standard adeguati per i parcheggi, gli esercizi commerciali, i trasporti pubblici, la presenza di luoghi di aggregazione sociale, culturale e religiosa, di impianti sportivi e aree verdi ecc., in modo da ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti;

Evidenziato in particolare che le pratiche di rigenerazione urbana costituiscono una opportunità per 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, spazi funzionali e servizi necessari;

Tenuto conto che al fine di applicare le disposizioni di cui agli articoli 4 e 5 della Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017, i Comuni possono, con una o più delibere di Consiglio Comunale e mediante le procedure di cui all'art. 1 comma 3 della L.R. 36/1987, introdurre modifiche ai propri strumenti urbanistici. alle norme tecniche di attuazione dei piani regolatori generali e dei programmi di fabbricazione, secondo quanto previsto dagli art. 4 e 5, al fine di consentire e disciplinare, rispettivamente, mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione (art. 4) e ampliamenti di edifici a destinazione residenziale a fronte di interventi volti a garantire il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico degli stessi (art. 5).

Considerato che, in maniera esemplificativa, la citata legge regionale prevede in sostanza la possibilità di eseguire interventi di tipo urbanistico ed interventi di tipo edilizio, da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale e che le disposizioni della Legge medesima si articolano nei seguenti macro-temi:

Programmi di rigenerazione urbana (art. 2), ovvero programmi di rigenerazione urbana 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 inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basato anche sulle fonti rinnovabili. Le modalità di attuazione degli interventi di tipo urbanistico, saranno realizzati mediante 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 dettati dalla l.r. n. 22/97 e dalla l.r. n. 36/87 ovvero mediante accordo di programma;

Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio (art. 3) ovvero ambiti territoriali urbani nei quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento e con possibilità di delocalizzare le ricostruzioni e/o operare cambi di destinazione d'uso;

Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici (art. 4) per le quali i comuni possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale;

Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici (art. 5) a seguito dei quali è possibile realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.

Interventi diretti (art. 6), cioè interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento 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, con possibilità di effettuare i cambi di destinazione d'uso, anche nei locali accessori le cui volumetrie sono state computate ai fini del calcolo degli oneri concessori, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Prescrizioni particolari sono previste per gli immobili già destinati alle attività cinematografiche, teatri, e centri culturali polifunzionali esistenti, nonché per le strutture ricettive all'aria aperta.

Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato (art. 7) di cui all'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'articolo 1 ter della L.R. 36/1987 per la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalle trasformazioni funzionali all'attuazione degli scopi della legge stessa e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici.

Preso atto di quanto stabilito all'art. 8 della L.R. 7/2017 in merito all'attuazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 della legge stessa.

Considerato che gli interventi previsti dalla L.R. 7/2017 sono consentiti nelle porzioni territorio urbanizzate così come individuate nel comma 7 del citato art. 1 che le definisce nel seguente modo:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui a) 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;

Considerato che, come disposto dall'art. 1, comma 2 della l.r. n. 7/2017 e chiarito dalla Circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017, che gli interventi previsti dalla l.r. n. 7/2017 sono consentiti esclusivamente:

- nelle porzioni di territorio urbanizzate, come definite dall'art. 1 - comma 7 - della medesima l.r. n. 7/2017;
- 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;

Considerato che le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano:

- 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, 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;
- 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. Nelle medesime zone omogenee E sono comunque consentiti gli interventi di cui all'articolo 5 e 6.

Dato atto che, al fine della applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 3, della l.r. n. 36/87 si rende necessario definire le procedure di approvazione e partecipazione;

Ritenuto di dover provvedere in merito, modificando prioritariamente lo strumento urbanistico comunale ed apportando alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale le modifiche ed integrazioni necessarie a disciplinare le modalità attuative dell'art.4 della legge regionale n. 7/2017, e demandando a successivi atti del Consiglio Comunale le iniziative previste dalla medesima legge regionale, finalizzate alla promozione dei programmi di rigenerazione urbana di cui all'art. 2, alla individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio di cui all'art. 3, quest'ultima previo esperimento di una fase di consultazione pubblica e preordinata alla acquisizione di proposte e manifestazioni di interesse, ed agli interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici di cui all'art. 5.

Atteso che la fase di consultazione sarà finalizzata ad acquisire proposte relative a specifiche aree edificate, non riferite a singoli lotti ma a zone omogenee, in cui attuare interventi di rigenerazione urbana;

Di dare atto che, ai sensi della l.r. n. 7/2017, l'approvazione del presente atto avviene ai sensi dell'art. 1, comma 3, della l.r. n. 36/87 le cui disposizioni, ai fini del corretto sviluppo del procedimento amministrativo e pur in assenza di uno specifico richiamo contenuto nella citata l.r. n. 7/2017, devono essere coordinate con

quelle di cui all'art. 1, comma 2, della medesima l.r. n. 36/87, anche ai fini delle disposizioni dell'art. 3, comma 5, della l.r. n. 7/2017;

Di precisare, pertanto, anche al fine di garantire adeguata forma di partecipazione, la seguente articolazione del procedimento amministrativo e delle connesse modalità di partecipazione che devono essere stabilite dall'Amministrazione comunale:

1. I provvedimenti relativi alla presente procedura saranno pubblicati, oltre che sull'Albo pretorio online, sul profilo internet del Comune di Soriano nel Cimino, nella sezione "*Amministrazione trasparente*" ai sensi degli artt. 23 del D.Lgs. n. 33/2013 e 29 del D. Lgs. 50/2016 e su almeno due quotidiani e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni ed osservazioni, è inviata, con gli atti che la corredano, alla Regione che, entro sessanta giorni dal ricevimento, si pronuncia sugli adeguamenti necessari al fine di garantire il rispetto delle norme urbanistiche e della presente legge;
2. scaduto il termine di cui al precedente punto 1) 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 deciderà - con deliberazione del Consiglio Comunale - sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, evidenziando le eventuali conseguenti modificazioni apportate al piano adottato, recepisce gli adeguamenti richiesti dalla Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione, che diviene efficace decorsi quindici giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti.
3. dell'assunzione del provvedimento finale di approvazione verrà data notizia al pubblico con le modalità di cui al precedente punto 1) e con la pubblicazione su almeno due quotidiani;

Ritenuto pertanto necessario, ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente atto e più in generale del vigente strumento urbanistico generale, dare atto che le definizioni del "*Quadro delle definizioni uniformi*" di cui all'Allegato A alla Delibera di Giunta Regionale n. 243/2017 trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;

Viste e richiamate:

- la L.R. n. 7 del 18/07/2017 e s.m.i.;
- la L.R. n. 36 del 02/07/1987 e s.m.i.;
- il DPR n. 380 del 06/06/2001 "Testo unico per l'Edilizia" e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, "Testo unico sull'Ordinamento degli Enti Locali" e s.m.i.
- la Legge n. 1150 del 17/08/1942 "Legge urbanistica" e s.m.i.;
- il D.M. 02/04/1968 e s.m.i.;
- il P.T.P.R. approvato con DCR n.5/2021, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98;
- il P.R.G. Comunale approvato con. D.G.R. n°23 del 21.01.2010;
- il Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato D.C.C. n. 18 del 27/04/2012
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi

Visto il parere reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. in ordine alla sola regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal competente Responsabile del Servizio Area urbanistica e Edilizia Privata;

Sentita la relazione del Sindaco, il quale espone la finalità dell'intervento, facendo presente che la norma riprende quasi pedissequamente la normativa regionale; il Sindaco, rileva anche che ai fini della predisposizione della delibera v'è stato un incontro tecnico con la Regione Lazio in data 24.05.2022;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nei modi di legge

DELIBERA

- 1. di dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. n. 267/2000;
- 2. di fare proprie** le premesse che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento;
- 3. di prendere atto** dell'articolato normativo disposto dalla L.R. 18 luglio 2017, n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";
- 4. di avviare**, ai sensi dell'art. 3, comma 1 [\[1\]](#) della l.r. n. 7/2017 (*Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio*), una fase di consultazione pubblica finalizzata alla acquisizione di proposte e manifestazioni di interesse preordinate alla definizione degli **ambiti territoriali urbani ricadenti in aree urbanizzate del territorio comunale** ai sensi dell'art. 1 - comma 7 - della l.r. n. 7/2017, 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 dal successivo punto 4) del presente atto prevedere, con specifici atti di programmazione da sottoporre alla approvazione del Consiglio Comunale, la realizzazione degli interventi previsti dall'art. 3 comma 1 - della l.r. n. 7/2017 e, più precisamente:
 - interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1 - lettera d), del D.P.R. n. 380/2001;
 - interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive nella misura massima del 30 per cento rispetto alla consistenza in essere;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1 - lettera f), del D.P.R. n. 380/2001;
 - la delocalizzazione della ricostruzione e/o l'edificazione della sola premialità prevista dalla l.r. n. 7/2017 in aree trasformabili, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, ubicate all'interno del medesimo ambito territoriale urbano di intervento;

5. di dare mandato al Responsabile del Servizio IV – Area Tecnica, di avviare una fase di consultazione pubblica, preordinata alla acquisizione di proposte finalizzate alla individuazione degli ambiti urbani di cui all'art. 3 della legge relative a specifiche aree edificate, in cui attuare interventi di rigenerazione urbana;

6. di provvedere alla definizione delle modalità applicative dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017 e s.m.i., attraverso l'introduzione nelle N.T.A. del PRG vigente dell'art. 6 bis rubricato come segue :

Art. 6 bis Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici. (Articolo 4 L.R.7/2017)''.

1. Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'art. 4 della Legge Regionale n.7/2017 e s.m.i..
2. Ogni eventuale modifica ed integrazione alle norme richiamate nel precedente comma 1 si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
3. Le disposizioni del presente articolo sono volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare.
4. Come più in dettaglio specificato nei commi successivi sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale. Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e s.m.i..
5. Gli interventi previsti dal presente articolo, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 7/2017 comma 7 art. 1, sono consentiti nelle seguenti porzioni 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.
6. 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;

d) nei fabbricati destinati interamente a servizi privati di uso pubblico.

7. 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 s.m.i., 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 s.m.i., 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. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

8. Gli interventi previsti nel presente articolo non sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II, Titolo 1, del D.Lgs 42/2004 qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione.

9. Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:

- è possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli interventi di questo articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. 7/2017 purché gli effetti non si cumulino tra di loro, dovendosi ritenere consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui al presente articolo.

- l'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi del presente articolo con gli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. 7/2017, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a 10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.

10. Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della L.R. 33/1999 s.m.i. e alla Legge Regionale n. 22/2019 s.m.i.

11. Nello specifico, gli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 7/2017 si applicano esclusivamente alle Zone e Sottozone elencate nei commi che seguono. Le Zone e Sottozone non elencate nel presente articolo sono escluse, quindi, dall'applicazione dell'art. 4 della L.R. 7/2017.

12. per le **Zone A di Centro Storico** del territorio comunale, disciplinate dall'art. 14 delle NTA del PRG, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, è prevista l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia in ottemperanza ed in conformità a quanto già statuito dal P.P.C.S. e sue Norme Tecniche Attuative, approvato con D.C.C. n. 18 del 27/04/2012

13. per le **Zone B Completamento Edilizio (sottozone B1 – B2 – B3 – B3 bis)** del territorio comunale disciplinate dall'art. 15 delle NTA del PRG, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, è prevista l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale.

14. per le **Zone C Espansione Edilizia (sottozone C1 – C2 – C3) e P.R.U. Piano di Recupero Urbano** del territorio comunale, disciplinate dall'art. 16 delle NTA del PRG, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, è prevista l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale.

15. per le **Zone D – Attrezzature Produttive (Sottozona D1 e Sottozona D2)** del territorio comunale, disciplinate dall'art. 17 delle NTA del PRG, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, è prevista 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 esclusivamente tra le categorie funzionali di seguito annotate :

a) commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1- lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 e della L.R. 22/2019;

b) direzionale.

16. per le **Zone E - Zona Agricola** del territorio comunale, disciplinate dall'art. 18 e seguenti delle NTA del PRG, ricadenti in porzioni di territorio urbanizzate come sopra definite e limitatamente alle zone individuate dal PTPR come "Paesaggio degli insediamenti urbani" e come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione", 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 agricola ed una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso:

a) residenziale;

b) turistico-ricettiva, limitatamente alle attività previste dalla legge regionale 14/2006;

c) commerciale, limitatamente alla realizzazione di negozi aziendali all'interno della categoria degli esercizi di vicinato, destinati alla vendita diretta dei prodotti dell'azienda agricola.

Non è consentito il cambio di destinazione d'uso per gli edifici aventi destinazione d'uso agricola e/o rurale per i quali sono consentite le sole destinazioni d'uso agricole in conformità alle disposizioni della l.r. 38/99.

17. per le **Zone H – Attrezzatura Religiosa con residenza collettiva**, del territorio comunale disciplinate dall'art. 31 delle NTA del PRG previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq (dove nel calcolo delle volumetrie o superfici per il cambio d'uso non devono essere computate le volumetrie interrato) con mutamento della destinazione d'uso esclusivamente tra le categorie funzionali di seguito annotate:

- a) residenziale;
- b) turistico-ricettiva, con esclusione dei campeggi e delle aree di sosta;
- c) produttiva compatibile con la residenza;
- d) commerciale, con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1-lettere b) e c), della L.R. n. 33/1999 e della L.R. 22/2019;

18. Relativamente alla documentazione amministrativa ed allo stato legittimo degli immobili si rimanda espressamente all'art.9-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. ed al Regolamento Edilizio Comunale.

19. Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 1444/1968.

20. In tutti i casi di cui ai precedenti commi nei quali non risulti possibile reperire le superfici da destinare a standard pubblici, si potrà procedere alla monetizzazione e nel rispetto dell'art. 8 della L.R. 7/2017 e s.m.i. e del successivo comma 21 della presente deliberazione.

21. Ai fini dell'applicazione dell'articolo 4 della L.R.7/2017 si dovrà tener conto di quanto riportato all'articolo 8 (dotazioni territoriali e disposizioni comuni) della legge stessa, ed in particolare:

a) Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.

b) 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.

c) 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, c.1-ter, del D.P.R. 380/2001.

d) 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. 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. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio. Nei comuni che abbiano adottato nello strumento urbanistico generale la superficie lorda, ai sensi del regolamento edilizio tipo (RET) di cui all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, allegata alla deliberazione della Giunta regionale del 30 dicembre 2016, n. 839, come parametro urbanistico-edilizio per la determinazione dell'edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, la stessa si ricava a partire dal volume suddetto mediante l'applicazione della formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$.

e) Le premialità di cui alla presente legge, si applicano una sola volta e non e) sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.

f) Per gli edifici di nuova costruzione realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione 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).

g) Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al presente articolo determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente

IN PROSIEGUO

Con separata votazione palese, dal medesimo risultato della votazione principale:

Favorevoli unanimità

DELIBERA

- **DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del TUEL, stante l'urgenza di provvedere in merito.
 - **DI TRASMETTERE** il presente atto all'albo pretorio on-line per la pubblicazione di quindici giorni.
 - Avverso il presente provvedimento è possibile ricorso al TAR Lazio entro 30 (trenta) giorni dalla data della sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 120, comma 2-bis, del D.lgs. 104/2010.
-

Soriano nel Cimino, 04-07-2022

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO
SIG. ROBERTO CAMILLI

IL SEGRETARIO
DOTT. SIMONE LODOVISI

IL CONSIGLIERE ANZIANO
LUCIANO PERUGINI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il Segretario Comunale, visti gli atti di ufficio e visto il Decreto Legislativo 18.8.2000 n.267 e ss.mm.ii. certifica che la presente deliberazione:

| X | è stata dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134 comma 4 del D.L.gs n. 267/2000;

| | è divenuta esecutiva decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio On-Line, a norma dell'art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000;

Soriano nel Cimino, 04-07-2022

IL SEGRETARIO
DOTT. SIMONE LODOVISI

Documento informatico, sottoscritto digitalmente, ai sensi dell'art. 21, comma 2, del Codice dell'Amministrazione Digitale, approvato con Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i.