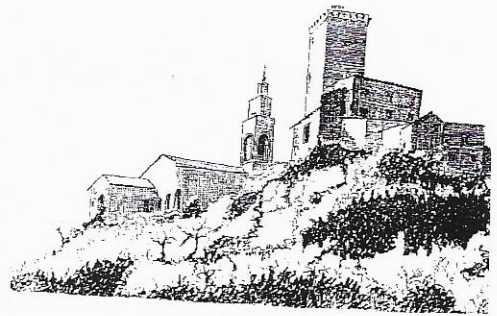




Comune di Castelforte

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR CIVILE
"Città per la pace"
Provincia di Latina



originale

DELIBERAZIONE N. 44 del 13.09.2023

Verbale di Deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

Sessione straordinaria in prima convocazione – seduta pubblica

Oggetto: Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017, art.4. Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici (L.R. 7/2017 art. 4). Recepimento osservazioni della Regione Lazio ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987.

L'anno duemila ventitré addì tredici mese di settembre alle ore 11,20 nella Sala Consiliare previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte vennero a seduta oggi convocati i Consiglieri Comunali. All'appello risultano:

		Presente	Assente
1) POMPEO	Angelo Felice	X	
2) FUSCO	Alessio	X	
3) TERILLO	Michelina	X	
4) DI BELLO	Mario	X	
5) PANZAVOLTA	Francesco	X	
6) COVIELLO	Vincenzo	X	
7) MORETTA	Antonella	X	
8) GIULIANO	Antonio		X
9) ROSSILLO	Antonio	X	
10) CARDILLO	Giancarlo		X
11) ROSATO	Giuseppe	X	
12) GAGLIARDI	Vincenzo		X
13) FORTE	Gianpiero	X	

Partecipa il Segretario Generale avv. Anna Maciariello che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. Alessio Fusco – Presidente- assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Legge regionale n. 7 del 18.07.2017 art 4 - DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI (L.R. 7/2017 art. 4). RECEPIMENTO OSSERVAZIONI DELLA REGIONE LAZIO AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA L.R. 36/1987.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Relazione sul punto il Presidente che propone al civico consesso di accorpate le discussioni di cui ai punti 4 e 5 del presente ordine del giorno e procedere poi, con votazioni separate.

La proposta viene accolta ad unanimità di intenti.

Si dà atto della presenza in aula dell'ing. Giuseppe Ciorra, esperto in materia, cui il Presidente cede la parola per ulteriori approfondimenti.

Interviene il Consigliere Forte.

PREMESSO l'istruttoria del presente atto è stata condotta dal Responsabile dell'A.P.G.T. in ordine alla correttezza degli elementi di fatto e di diritto sottesi alla presente deliberazione;

CONSIDERATO CHE:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 02/12/2022 questo Ente ha adottato le modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Castelforte con l'applicazione di cui all'istituto dell'art. 4 della L.R. 7/2017 "Disposizioni per il Cambio di Destinazione D'Uso degli edifici tramite l'inserimento dell'art. 53 "Disposizioni per il Cambio di Destinazione d'Uso degli Edifici ai sensi della L.R. 7/2017 ART. 4";

RICHIAMATI:

- L'Avviso Pubblico dell'area P.G.T. circa il deposito della Deliberazione n. 38/2022 presso la propria area per la visione per 30 giorni e per l'eventuale formulazione di osservazioni, entro i successivi 30 giorni, della citata Deliberazione;
- l'Attestazione, sottoscritta dal Vicesegretario generale dell'ente, di avvenuta pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale e l'assenza di osservazioni pervenute in merito;
- la trasmissione con note prot. 4728/2023 del 08/05/2023 ed integrazione prot. 5614/2023 del 30/05/2023 della deliberazione e della citata Attestazione alla Regione Lazio – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata;

VISTA la nota, pervenuta al protocollo generale dell'Ente in data 10/07/2023 e registrata con n. 7317/2023 ad oggetto Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7. Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio. - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 02/12/2022 avente ad oggetto: "Legge Regionale n.7 del 18 luglio 2017 art.4 – Disposizioni per il Cambio di Destinazione d'uso degli edifici (LR 7 art.4)". Osservazioni ai sensi dell'articolo 1 della LR. 36/1987."

PRESO pertanto atto delle osservazioni avanzate dalla Regione Lazio e ritenuto di provvedere al recepimento delle stesse, si propone di modificare l'art. 53 delle NTA del PGR di Castelforte, inserito con D.C.C. n. 38/2022 come di seguito riportato:

ART. 53
DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI
AI SENSI DELLA L.R. 7/2017. ART. 4.

- a) il Comune di Castelforte intende dare attuazione agli istituti innovativi messi a disposizione dalla L.R. e con questa delibera in particolare, ai sensi dell'art. 1 comma 1 della L.R. intende perseguire le seguenti finalità:
- *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;*
 - *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;*
- b) Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della L.R. 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.
- c) Gli interventi di cui al presente articolo trovano applicazione esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzato come definiti nella L.R. n.7/2017 al co. 7, art. 1 e pertanto potranno essere applicati nelle seguenti parti e porzioni del territorio comunale di Castelforte:
- *le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953 e s.m.i., come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;*
 - *la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;*
 - *le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.*
- d) Gli interventi di cui al presente articolo **NON** trovano applicazione, pur se ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzate come definiti dal co.2 art. 1 della L.R. n.7/2017:
- *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) 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.

f) L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata alla verifica e applicazione delle disposizioni di cui all'art.8 dell L.R. n.7/2017 "disposizioni territoriali e disposizioni comuni" ed in particolare:

1. Gli interventi di cui al presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, tale da esigere il reperimento di ulteriori standard urbanistici secondo i parametri minimi previsti dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, devono prevedere la cessione di queste ultime all'amministrazione comunale. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, gli standard dovuti possono essere monetizzati previa valutazione del comune eseguita secondo le disposizioni del proprio ordinamento. La monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq, previa valutazione del comune, 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 al presente articolo 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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; 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 $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$.

5. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso 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

g) Ai fini dell'applicazione del presente articolo, la destinazione d'uso urbanisticamente rilevante è quella che emerge dai titoli abilitativi l'intervento edilizio, nonché quella definita ai sensi del c. 2 art. 23 ter del D.P.R. 380/01: la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9 bis, comma 1-bis. Nel caso in cui non sia possibile risalire con certezza alla destinazione d'uso urbanistica, è possibile fare riferimento, per gli edifici edificati anteriormente al 01.09.1967, alla destinazione riportata nell'accatastamento d'impianto e, comunque, anteriore alla data del 01.09.1967.

h) gli interventi ammessi dal presente articolo, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono quelli 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 non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della LR 33/1999 e smi (ora LR 22/2019)

i) Gli interventi di cui alla lettera h) si applicano:

1) All'interno delle zone di P.R.G. definite **zona A Centro Storico e nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR** fatto salvo di quanto disposto all'art.8 della L.R. 7/2017 e nei limiti di quanto previsto all'ultimo periodo dell'art.3, comma 1, lettera d) del DPR 380/01.

Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso compatibilmente con le destinazioni d'uso indicate all'art.11 delle NTA per le Sottozone A1, A2, A3.

Gli interventi di cui al presente comma 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.

- 2) All'interno delle **zone di P.R.G. definita Zona B – Insediamenti esistenti**
Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso con le destinazioni d'uso indicate all'art.11 delle NTA per le Sottozone B1, B2 e B3.
Per la sottozona B3 son consentite inoltre tutte le destinazioni d'uso di cui all'art.9 lettere a), d) f) g) i) l) p) q) r) s).
È consentito il cambio di destinazione d'uso delle cubature non residenziali con le destinazioni d'uso indicate nel precedente periodo, con contestuale reperimento degli standard di cui al D.M. 1444/68.
In caso di impossibilità di reperimento degli stessi, si può far ricorso alla monetizzazione di cui alla precedente lett.f) punto 1 del presente articolo.
- 3) All'interno delle **zone di P.R.G. definite Zone C – Espansione**
Sono consentite le destinazioni d'uso indicate all'art.11 delle NTA per le Sottozone C1, C2, C3.
È consentito il cambio di destinazione d'uso delle cubature non residenziali con le destinazioni d'uso indicate nel precedente periodo, con contestuale reperimento degli standard di cui al D.M. 1444/68.
In caso di impossibilità di reperimento degli stessi, si può far ricorso alla monetizzazione di cui alla precedente lett.f) punto 1 del presente articolo.
- 4) All'interno delle **zone di P.R.G. definite Zone D – (da D2 a D7)**
Sono consentite le destinazioni d'uso indicate all'art.11 delle NTA per le Sottozone D1, D2, D3, D4, D5, D7, ed è sempre consentita la destinazione d'uso di cui all'art.9 lett.a) delle NTA
È consentito il cambio di destinazione d'uso delle cubature non residenziali con le destinazioni d'uso indicate nel precedente periodo, con contestuale reperimento degli standard di cui al D.M. 1444/68.
In caso di impossibilità di reperimento degli stessi, si può far ricorso alla monetizzazione di cui alla precedente lett.f) punto 1 del presente articolo.
- 5) All'interno delle **zone di P.R.G. definite Zone E – Agricola**
Sono consentite le destinazioni d'uso indicate all'art.11 delle NTA per le zone E (E1, E2, E3, E4), ed è sempre consentita la destinazione d'uso di cui all'art.9 lett.a) delle NTA.
Gli interventi nelle zone omogenee E sono consentiti a condizione che gli edifici ricadano nelle aree urbanizzate di cui al comma 7 dell'art 1 della l.r.7/2017 come porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953 e s.m.i, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate a condizione che siano zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR.
- 6) All'interno delle **zone di P.R.G. definite Zone F – Servizi**,
Sono consentite le destinazioni d'uso indicate all'art.11 delle NTA per le Zone F (F1, F2, F3, F4), ed è sempre consentita la destinazione d'uso di cui all'art.9 lett.a) delle NTA.
È consentito anche il cambio di destinazione d'uso delle cubature non residenziali con contestuale reperimento degli standard di cui al D.M. 1444/68.

In caso di impossibilità di reperimento degli stessi, si può far ricorso alla monetizzazione di cui alla precedente lett.f) punto 1 del presente articolo.

Sono esclusi gli interventi ricadenti nelle aree per le quali non risulti ancora decaduto il vincolo preordinato all'espropriazione e che riguardano edifici che assolvono la funzione di standard di cui all'art.3 del DM 1444/1968.

RICORDATO che l'approvazione del presente articolo avviene ai sensi dell'art. 1 comma 3 della L.R. 36/87 e delle modifiche apportate dall'art. 5 della L.R. 1/2020 "Semplificazioni procedurali in materia di varianti urbanistiche. Modifiche alla legge regionale 2 Luglio 1987 n. 36";

RICHIAMATI:

- il PTPR approvato con D.G.R. 5 del 21 Aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2;
- il vigente PRG del Comune di Castelforte approvato con D.G.R. Lazio n. 256 del 21/03/2003;
- il D.Lgs. 267/2000 (*Testo Unico degli Enti Locali*);
- la L. 1150/42 (*Legge urbanistica*);
- La L.R. 36/87 (*Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure*);
- la L.R. 22/97 (*Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione*);
- la L.R. 38/99 (*Norme sul governo del Territorio*);
- la L.R. 7/17 (*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*);
- la L.R. 1/20 (*Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione*);

RITENUTO di dover provvedere in merito;

ACQUISITO il parere favorevole espresso dal Responsabile A.P.G.T. reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 (T.Unico Enti Locali);

con votazione unanime favorevole,

DELIBERA

per quanto esposto in narrativa e premessa, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

1. **DI RECEPIRE** le osservazioni pervenute dalla Regione Lazio con nota prot. 7317/2023 del 10/07/2023 e adottare, pertanto, le modifiche alle N.T.A. del PRG di Castelforte con l'inserimento dell'art. 53 così come descritto;
2. **DI DARE MANDATO** ai competenti uffici comunali per l'adozione di tutti gli adempimenti connessi e consequenziali all'approvazione della presente deliberazione;

3. DI DICHIARARE, con separata votazione che fa conseguire il medesimo risultato sopra riportato, attesa l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.



COMUNE DI CASTELFORTE

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR CIVILE

"Città per la pace"

Provincia di Latina

AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI: CONSIGLIO COMUNALE

PROPONENTE:
AREA P.G.T.

INTERESSATO:
AREA PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

OGGETTO: Legge regionale n. 7 del 18.07.2017 art 4 - DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI (L.R. 7/2017 art. 4). RECEPIMENTO OSSERVAZIONI DELLA REGIONE LAZIO AI SENSI DELL'ART. 1 DELLA L.R. 36/1987.

Ai sensi dell'art.49 del D.L. gs. 18 agosto 2000 n.267 che testualmente recita:

1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla giunta ed al consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere in ordine alla sola regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti impegno di spesa o diminuzione di entrata, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione.

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA
INTERESSATA**

Per quanto concerne la regolarità tecnica esprime parere:
FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DELL'AREA
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
- Arch. *Margherita PERNARELLA*

Data *01.09.2023*

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA
AMMINISTRATIVA
CONTABILE**

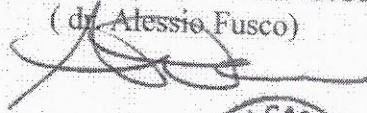
Per quanto concerne la regolarità contabile esprime parere:
FAVOREVOLE

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA
- Rag. *Gaspare COVIELLO* -

Data

Il presente verbale, letto e approvato, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
(dr. Alessio Fusco)

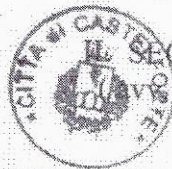


IL SEGRETARIO GENERALE
(avv. Anna MACIARIELLO)



Si certifica che il presente verbale viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di
Castelforte il 22 SET 2023.

22 SET 2023



IL SEGRETARIO GENERALE
(avv. Anna MACIARIELLO)



Esecutiva ai sensi del 4° comma, art. 134 della D. Lgs. 267/2000.

22 SET 2023



IL SEGRETARIO GENERALE
(avv. Anna MACIARIELLO)

