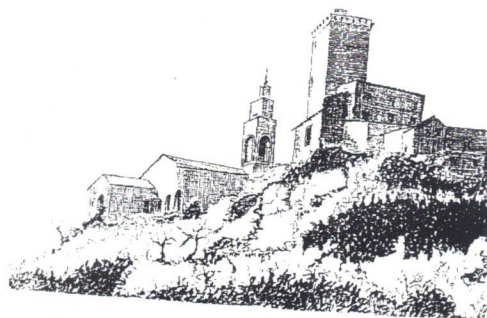




Comune di Castelforte

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



**DELIBERAZIONE N. 45 del 13.09.2023**

originale

**Verbale di Deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE**

**Sessione straordinaria in prima convocazione – seduta pubblica**

**Oggetto: Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017, art.5. Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficiamento energetico degli edifici. Recepimento osservazioni della Regione Lazio ai sensi dell'Art. 1 della L.R. 36/1987.**

\*\*\*\*\*

L'anno duemila ventitré addi 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		
9) ROSSILLO	Antonio	X	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 5 – INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI. 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 accorpare 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 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. 5 della L.R. 7/2017 "Interventi Per Il Miglioramento Sismico E Per L'efficientamento Energetico Degli Edifici" tramite l'inserimento dell'art. 54 "INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELLA L.R. 7/2017 ART. 5";

**RICHIAMATI:**

- L'Avviso Pubblico dell'area P.G.T. circa il deposito della Deliberazione n. 39/2022 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. 7318/2023 ad oggetto Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7. Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio. - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 02/12/2022 avente ad oggetto: "Legge Regionale n.7 del 18 luglio 2017 art.5 – Interventi Per Il Miglioramento Sismico E Per L'efficientamento Energetico Degli Edifici. 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. 54 delle NTA del PGR di Castelforte, inserito con D.C.C. n. 39/2022 come di seguito riportato:

#### ART 54

### INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELLA L.R. 7/2017 ART. 5

- a) Il Comune di Castelforte intende dare attuazione agli istituti innovativi messi a disposizione dalla L.R. n.7/2017 e le finalità che si intendono perseguire con il presente articolo sono quelle indicate all'art. 1 comma 1 della L.R. N.7/2017 volte ad incentivare interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti ed in particolare:
- promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi
  - aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
  - 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
- 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 individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.



Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n.42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art.10 della legge n.137 del 6 luglio 2002) e s.m.i. gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'art.149 del medesimo decreto e dell'allegato A1 del DPR n.31 del 13 febbraio 2017 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzativa semplificata)

- e) Al fine di incentivare interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici esistenti, legittimi o legittimati, a destinazione residenziale, **sono consentiti**, con la sola esclusione delle zone individuate come "INSEDIAMENTI URBANI STORICI" dal PTPR vigente, **ampliamenti fino al 20%** (venti per cento) della volumetria o della superficie utile per un incremento massimo di **70 m<sup>2</sup>** (metri quadrati settanta) di superficie.  
La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle "Norme Tecniche per le Costruzioni" come previsto nella circolare approvata con DGR n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli artt. 93 e 94 del DPR 380/2001), se necessari, ai sensi del comma 2 dell'art.5 della l.r. 7/2017 come riportato nel successivo comma, e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della l.r. 6/2008 per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato
- f) Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001, gli ampliamenti, sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.
- g) Gli ampliamenti di cui alla lett.e) sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
- h) Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:
1. in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando superfici preesistenti a carattere accessorio o pertinenziale dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato
  2. nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968
  3. nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001.
- i) Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla l.r. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) e s.m.i



- j) Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla L.R. n.7/2017, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti
- k) Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto alla lett.h) n.2 , si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della L.R. n.7/2017 ed in particolare :
1. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.
  2. Per l'attuazione del presente articolo la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula  $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$  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. La superficie lorda, ai sensi del regolamento edilizio tipo (RET) di cui all'intesa tra il Governo, le Regioni, come parametro urbanistico-edilizio per la determinazione dell'edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, si ricava a partire dal volume suddetto mediante l'applicazione della formula  $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$ .
  3. Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
  4. Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
  5. 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.

6. Nelle zone omogenee E (Zone Agricole), gli interventi di cui al presente articolo, 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 purché ricadenti nelle aree urbanizzate di cui all'art. 1 comma 7 della l.r. 7/2017 come riportato nella precedente lettera c).
7. La premialità consentita dall'art. 5 della L.R. n.7/2017 dalla legge, che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità immobiliare compresa nell'edificio stesso o, previa acquisizione dell'autorizzazione da parte di tutti i proprietari, potrà essere utilizzata da uno solo dei proprietari o utilizzata per realizzare una ulteriore unità immobiliare nell'ambito di ogni singolo edificio.
8. 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.
9. **CONSIDERATO** che, qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, gli stessi, dovuti, potranno essere oggetto di monetizzazione; Le somme oggetto di monetizzazione, da iscriversi su apposito capitolo di bilancio, verranno utilizzate per realizzare gli standard in questione nelle aree contigue;

**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. 7318/2023 del 10/07/2023 e adottare, pertanto, le modifiche alle N.T.A. del PRG di Castelforte con l'inserimento dell'art. 54 ad oggetto "INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI AI SENSI DELLA L.R. 7/2017 ART. 5" così come descritto in narrativa;
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:** 1 Legge regionale n. 7 del 18.07.2017 art 5 – INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI. 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**

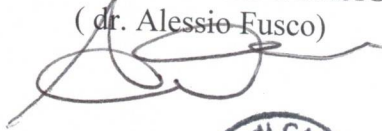
IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA  
- Rag. *Gaspare COVIELLO* -

Data

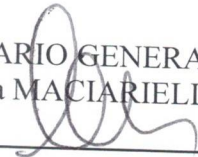


Il presente verbale, letto e approvato, viene sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
( dr. Alessio Fusco)



IL SEGRETARIO GENERALE  
( avv. Anna MACIARIELLO)



---

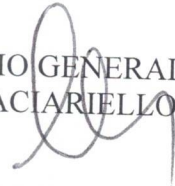
Si certifica che il presente verbale viene pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di  
Castelforte il \_\_\_\_\_

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)

