



COMUNE DI COLONNA

Città Metropolitana di Roma Capitale
00030 - PIAZZA VITTORIO EMANUELE II, 5

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

DELIBERAZIONE N. 21 DEL 29/04/2021

OGGETTO: Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizione per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) Articolo 5 - Disposizioni attuative di competenza comunale e adozione variante alle N.T.A del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.1, comma 3 della L.R. n.36/1987 e ss.mm.e ii.

L'anno **2021**, il giorno **ventinove** del mese di **Aprile** alle ore **09:30**, nella sala adunanze consiliari convocato per disposizione del Sindaco, con avvisi inviati all'indirizzo Posta Elettronica Certificata (PEC) di ciascun Consigliere, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta **Pubblica Ordinaria** di **Prima** convocazione.

Sono convenuti i Signori Consiglieri:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
GIULIANI FAUSTO	PRESENTE	ABBALLE DAMIANO	PRESENTE
BARTOLI RICCARDO	PRESENTE	CASCIA GIORGIO	PRESENTE
SANTORO VINCENZO	PRESENTE	POCHESCI FABIO	PRESENTE
CAPPELLINI MARCO	PRESENTE	ROMAGNOLI CRISTIAN	PRESENTE
QUAGLIA SERENA	PRESENTE	GELPI ALESSANDRO	ASSENTE
DEL SIGNORE ELEONORA	PRESENTE	PERFILI SARA	ASSENTE
DE FILIPPIS VALERIA	PRESENTE		

Totale Presenti 11 Totale Assenti 2

Essendo legale il numero degli intervenuti dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale

- Presiede il Signor **FAUSTO GIULIANI** nella sua qualità di Presidente
- Assiste **DOT.TSA ROSA MARIANI** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

La seduta è pubblica.

- Nominati scrutatori i Signori:

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno, premettendo che, sulla proposta della deliberazione:

Il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, ove richiesto e/o previsto dalla normativa vigente, esprime parere favorevole;

Il responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile, ove richiesto e/o previsto dalla normativa vigente, esprime parere favorevole;

Il Sindaco **Fausto Giuliani** introduce il quattordicesimo punto iscritto all'ordine del giorno.
Illustra l'argomento l'**Assessore Vincenzo Santoro**.

L'intervento, come anche tutti quelli della seduta è oggetto di ripresa video con un sistema che ne consente la visione sul canale youtube e la pubblicazione nell'apposita sezione del sito ufficiale del Comune di Colonna dedicata all'archivio delle registrazioni video consiliari.

La discussione è riportata nel verbale di resoconto stenotipato allegato al presente atto e da intendersi qui integralmente richiamato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 (Disposizione per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) Articolo 5 - Disposizioni attuative di competenza comunale e adozione variante alle N.T.A del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art.1, comma 3 della L.R. n.36/1987 e ss.mm.e ii.

PREMESSO che

- il Consiglio Regionale del Lazio ha promulgato in data 18 luglio 2017, la legge regionale n. 7 ad oggetto "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 57 del 18 luglio 2017 ed entrata in vigore dal 19 luglio, e subentra per certi aspetti alla legge regionale n. 21/09 e ss.mm. e ii. (c.d. Piano Casa) da cui raccoglie alcuni principi e contenuti riconducendo la normativa in un regime di legislazione ordinaria;
- la legge regionale 7/2017 detta norme in materia urbanistica ed edilizia non limitandosi alla sola residenza, ma introduce aspetti di carattere generale sulla rigenerazione urbana e sul recupero edilizio, tenendo in considerazione la necessità di limitare nel tempo il consumo del suolo, anche alla luce della proposta di legge nazionale che vede al 2050 una sostanziale riduzione dello stesso pari a zero;
- la legge riporta le Amministrazioni comunali al centro del loro ruolo specifico ovvero quello della programmazione attraverso scelte finalizzate alla salvaguardia del proprio territorio, con una particolare attenzione al recupero dell'esistente e alla riqualificazione urbanistica degli ambiti compromessi e carenti di standard e servizi;

CHE le finalità della legge sono enunciate all'art. 1, comma 1 e risultano le seguenti:

- a) *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprende, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendone forma di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
- b) *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 di prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'art. 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
- c) *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;*
- d) *aumentare la sicurezza di manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, 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;*
- e) *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;*
- f) *promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso e la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;*

g) *promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e copertura a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.*

CHE la citata legge regionale per perseguire gli obiettivi e le finalità dell'art. 1, contiene disposizioni che operano a regime e prevede la possibilità di eseguire "interventi urbanistici di tipo complesso" ed "interventi edilizi" da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale, in particolare:

- interventi urbanistici di tipo complesso, individuati all'articolo 2 - Programmi di rigenerazione urbana della legge regionale 7/2017. Si attuano attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla L.R. 22/1997 e ss.mm. e ii., da approvare se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all'art. 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm.e ii. ovvero mediante accordo di programma. Nel caso di programmi conformi allo strumento urbanistico si applicano le procedure di cui all'art. 1 delle L.R. 36/87 e ss.mm.e ii.;
- interventi edilizi, individuati all'articolo 3 - Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, dall'articolo 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, dall'articolo 5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici e dall'articolo 6 - Interventi diretti, della legge regionale 7/2017. Si attuano attraverso previa acquisizione dell'idoneo titolo abilitativo edilizio di cui al D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii. o, ove necessario, del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., come recepito dall'art. 1 ter della L.R. 36/87;

RILEVATO che gli interventi di rigenerazione urbana costituiscono :

- a) un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo del suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari;
- b) una opportunità per consentire il superamento della logica delle categorie urbanistiche, così come fin qui utilizzate e per dare spazio a un potenziale diverso approccio basato sul passaggio dalla logica delle destinazioni d'uso ammissibili a quella dell'individuazione di funzioni compatibili o non compatibili con la trasformazione ed orientato a rispondere ad una domanda sociale caratterizzata sempre più da un forte dinamismo e costante mutamento;
- c) la possibilità di procedere ad una rivisitazione degli standard di servizio nonché della modalità di realizzazione, manutenzione e gestione della città, cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza (intesa, ovviamente, non solo in termini abitativi) le funzioni indotte e i servizi necessari, alla luce della complessità dell'economia e della società attuale;

DATO ATTO che l'articolo 1, comma 2 della citata legge regionale e le precisazioni ed i chiarimenti riportati nella circolare applicativa regionale, approvata con D.G.R. Lazio n. 867/2017, consentono gli interventi previsti dalla L.R. 7/2017, nelle porzioni di territorio urbanizzate, prioritariamente nelle aree in cui non sono state completate le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e che non rispettano gli standard imposti dall'art. 3 del D.M. 1444/68, fatto salvo quanto previsto nell'ultimo periodo della lettera c), e precisamente nelle porzioni di territorio:

- a) 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) già trasformato in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
- c) individuate come trasformabile dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard ancora non realizzati.

DATO ATTO altresì, che gli interventi previsti dalla L.R. 7/2017, si attuano:

- 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 del titolo abilitativo in sanatoria con le modalità di cui all'art.6 della L.R. 8 novembre 2004, n. 12 (*Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi*);

- su edifici legittimamente realizzati, per i quali risulti in corso di validità del titolo abilitativo e non sia intervenuta la dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii.; in tale ipotesi gli interventi sono assentibili mediante variante ai titoli abilitativi rilasciati ai sensi del D.P.R. citato, con i parametri e le quantità di riferimento con considerare per l'intervento di cui alla L.R. 7/2017 devono essere quelli dell'edificio esistente e non quelli eventualmente differenti, derivanti dal titolo in essere;

ATTESO che in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli artt. 3, 4 e 5 della L.R. 7/2017, l'Amministrazione Comunale, con una o più deliberazioni da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, è chiamato ad operare alcune scelte finalizzate all'applicazione della medesima legge regionale ed alla salvaguardia del territorio, con particolare attenzione al recupero dell'edificato esistente ed alla riqualificazione urbanistica degli ambiti territoriali compromessi e carenti di standard urbanistici e di servizi in genere;

DATO ATTO che ai sensi delle disposizioni della L.R. n. 7/2017, le deliberazioni consiliari di cui al punto precedente, comportano variante alle N.T.A. della vigente strumentazione urbanistica e usufruiscono della procedura di cui all'articolo 1 della L.R. 36/87 e ss.mm. e ii., in cui per l'approvazione si applica il comma 3 mentre per la pubblicazione il comma 2;

CHE è intenzione di questa Amministrazione comunale recepire integralmente alcuni aspetti della legge regionale n. 7/2017, al fine di favorire le opportunità che essa offre e di facilitare l'esecuzione degli interventi previsti;

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale intende avvalersi delle disposizioni dell'articolo 5 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, della L.R. n. 7/2017, che testualmente recita:

- 1. Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti i comuni, con deliberazione di consiglio comunale, da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/87, possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali vigenti la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie;*
- 2. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento;*
- 3. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.*
- 4. Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:*
 - a) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;*
 - b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;*
 - c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001;*
- 5. Gli ampliamenti devono essere nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di biodiversità e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/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 Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).*
- 6. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli adempimenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti;*

7. Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8;
8. La variante di cui comma 1, in difformità rispetto alle disposizioni di cui all'articolo 65 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 (Norme sul governo del territorio) e successive modifiche, è ammessa anche nel caso in cui i comuni siano dotati di programma di fabbricazione, purché la relativa di disciplina sia estesa all'intero territorio comunale;
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR;
10. Nei comuni della Regione individuati dall'Allegato 1 del decreto – legge 17 ottobre 2016, n. 189 (Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016), convertito con modifiche, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 e successive modifiche, gli interventi di ampliamento mediante la realizzazione di un corpo edilizio separato di cui al presente articolo possono essere autorizzati anche in altro lotto nella disponibilità del richiedente purché sito nello stesso territorio comunale su cui insiste l'edificio e non ricadente in zona omogenea di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/68, ad eccezione di quelle in cui sia comprovata l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. 380/2001.

CHE il suddetto recepimento va effettuato attraverso l'introduzione di un apposito articolo alle NTA del vigente P.R.G.;

CHE di poter attuare le disposizioni previste dall'articolo 5 della legge regionale 7/2017 ovvero permettere l'ammissibilità di interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, è necessario introdurre nelle NTA del vigente P.R.G. un ulteriore articolo "Art.3 quater - Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 7/2017", come di seguito riportato:

Articolo 3 Quater – Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 7/2017	
Comma	Testo
Co.1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'articolo 5 della L.R. 7/2017.
Co.2	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamante nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
Co.3	Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, 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 dei 70 mq di superficie.
Co.4	Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici non realizzati.
Co.5	Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., 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 1444/68.
Co.6	Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme

	tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/01, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento;
Co.7	<p>Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:</p> <p>a) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non fosse possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo separato;</p> <p>b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968;</p> <p>c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001;</p>
Co. 8	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).
Co.9	Per gli edifici situati in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii., gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dell'Allegato A del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31.
Co. 10	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
Co. 11	Gli interventi consentiti dal presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione comunale di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici n. 1444/1968.
Co.12	Per la realizzazione degli ampliamenti, fatto salvo quanto previsto al comma 7, lettera b) di cui al presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della L.R. 7/2017.
Co. 13	<p>Gli interventi di cui al presente articolo, non sono consentiti:</p> <p>a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</p> <p>b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate dal PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani" ed a condizione che gli interventi da realizzare non contrastino con la normativa prevista nei piani di assetto approvati o con la normativa di salvaguardia di cui alla L.R. 29/1997 in forza del quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani", la L.R. 7/2017 si applica con le modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 8 della L.R. 29/1997 in relazione della zona omogenea individuata dal P.R.G. per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;</p>

	<p>c) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/1968) ad esclusione degli interventi ricadano all'interno del territorio urbanizzato di cui all'articolo 1, comma 7 della L.R. 7/2017 a prescindere della classificazione di paesaggio del PTPR;</p>
Co. 14	<p>Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi di cui al comma 1; tali interventi</p> <p>si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla circolare Regionale approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti.</p>
Co. 15	<p>Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli adempimenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.</p>
Co.16	<p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>a) per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento e che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente nel rispetto delle vigenti "norme tecniche per le costruzioni", come previsto nella circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;</p> <p>b) gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 6/2008 ed altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze;</p> <p>c) le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione mista purchè la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale;</p> <p>d) la premialità consentita nel comma 1 che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità compresa nell'edificio stesso;</p> <p>e) è consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità poste in altri edifici.</p> <p>In merito all'applicazione degli interventi di questo articolo nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968, i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati</p>

	indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla Tav. A del PTPR per la zona di cui ricade l'edificio.
Co. 17	Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico devono prevedere la cessione all'amministrazione comunale di aree per gli standard urbanistici di cui agli al D.M. 1444/1968.
Co.18	Il Comune di Colonna ha una popolazione residente inferiore a 5 mila abitanti, qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici oppure l'estensione delle suddette aree da cedere sia inferiore a mq. 500, è possibile fare ricorso all'istituto della monetizzazione. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato applicando i parametri contenuti nella deliberazione del Consiglio comunale.
Co.19	L'attuazione degli interventi ammessi dal 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 e ss.mm. e ii..
Co.20	a) Per l'attuazione degli interventi consentiti dal 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; b) Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula Superficie = Volume /3,20 ovvero Volume = Superficie x 3,20; c) 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); d) 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; e) 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.

RAVVISATA pertanto la necessità che il Consiglio Comunale intervenga nel proprio ruolo di programmazione attraverso scelte finalizzate alla salvaguardia del proprio territorio, con una particolare attenzione al recupero dell'esistente e alla riqualificazione urbanistica degli ambiti compromessi e carenti di standard e servizi, svolgendo al tempo stesso un'azione propulsiva e propositiva della qualità anche attraverso la partecipazione della collettività al processo di trasformazione del proprio territorio;

VISTI e richiamati i contenuti:

- a) del vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. Lazio n. 6032 del 23 dicembre 1974 e della Variante al P.R.G, approvata con deliberazione di G.R. Lazio n. 963 del 21 marzo 1979;
- b) del PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale con D.G.R. Lazio n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007 (pubblicato sul B.U.R. Lazio n. 6 del 14 febbraio 2008 - S.O. n. 14);

VISTI altresì:

- la Legge n. 1150/1942 e ss.mm. e ii.;
- il D.M. n. 1444/1968 e ss.mm. e ii.;
- la Legge n. 241/1990 e ss.mm. e ii.;
- il D.Lgs. 267/2000;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.e ii.;
- la Legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm. e ii.;
- la Legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29;
- la Legge regionale 18 novembre 1999, n. 33 (sostituita dalla L.r. n. 22 del 6 novembre 2019);
- la Legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e ss.mm. e ii.;
- Legge regionale 18 luglio 2017, n. 7;
- la Deliberazione della Giunta Regionale del 19 dicembre 2017, n. 867;

VISTO il Decreto del Sindaco n. 4 del 8 gennaio 2021 con il quale è stato attribuito all'Ing. Massimiliano Petrassi, l'Incarico di Responsabile con funzioni dirigenziali, ai sensi dell'art. 107, comma 3 del D.Lgs. 267/2000 per i Servizi facenti parte dell'Area 3 "Attività Tecniche e Manutentive ed Urbanistiche;

CON VOTI espressi come segue:

presenti: 11

assenti: 2

Favorevoli: all'unanimità

Contrari : 0

Astenuti: 0

DELIBERA

1. **DI DICHIARARE** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e devono qui intendersi riportate e trascritte;
2. **DI INCENTIVARE** nel territorio comunale di Colonna, l'esecuzione degli interventi di cui all'articolo 5 della L.R. 18 luglio 2017, n.7, per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici;
3. **DI AGGIUNGERE**, al fine dell'attuazione della normativa dell'articolo 5 della L.R. 18 luglio 2017, n. 7 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, è necessario introdurre nelle NTA del vigente P.R.G un ulteriore articolo "*Art.3 quater - Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 7/2017*", come di seguito riportato:

Articolo 3 Quater – Disposizioni per interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 7/2017	
Comma	Testo
Co.1	Con le disposizioni del presente articolo si recepisce quanto contenuto nell'articolo 5 della L.R. 7/2017.
Co.2	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamante nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.

Co.3	Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, 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 dei 70 mq di superficie.
Co.4	Gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici non realizzati.
Co.5	Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001 e ss.mm. e ii., 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 1444/68.
Co.6	Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/01, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento;
Co.7	Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano: d) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non fosse possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo separato; e) 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; f) 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;
C. 8	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).
Co.9	Per gli edifici situati in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii., gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi previa autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Codice, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dell'Allegato A del D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31.
Co. 10	Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
Co. 11	Gli interventi consentiti dal presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d'uso degli immobili, devono

	prevedere la cessione all'amministrazione comunale di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici n. 1444/1968.
Co.12	Per la realizzazione degli ampliamenti, fatto salvo quanto previsto al comma 7, lettera b) di cui al presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della L.R. 7/2017.
Co. 13	<p>Gli interventi di cui al presente articolo, non sono consentiti:</p> <p>a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</p> <p>b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate dal PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani" ed a condizione che gli interventi da realizzare non contrastino con la normativa prevista nei piani di assetto approvati o con la normativa di salvaguardia di cui alla L.R. 29/1997 in forza del quale, in regime di salvaguardia, nelle aree naturali protette individuate dal PTPR come "paesaggio degli insediamenti urbani", la L.R. 7/2017 si applica con le modalità e nei limiti previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 8 della L.R. 29/1997 in relazione della zona omogenea individuata dal P.R.G. per l'area in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;</p> <p>c) nelle zone agricole (Zone omogenee E di cui al D.M. n. 1444/1968) ad esclusione degli interventi ricadano all'interno del territorio urbanizzato di cui all'articolo 1, comma 7 della L.R. 7/2017 a prescindere della classificazione di paesaggio del PTPR;</p>
Co. 14	<p>Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi di cui al comma 1; tali interventi</p> <p>si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla medesima legge regionale e dalla circolare Regionale approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti.</p>
Co. 15	Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli adempimenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.
Co.16	<p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>a) per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento e che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente nel rispetto delle vigenti "norme tecniche per le costruzioni", come previsto nella circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli artt. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;</p> <p>b) gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 6/2008 ed altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze;</p> <p>c) le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione mista purchè la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, ovviamente, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con</p>

	<p>esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale;</p> <p>d) la premialità consentita nel comma 1 che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità compresa nell'edificio stesso;</p> <p>e) è consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità poste in altri edifici.</p> <p>In merito all'applicazione degli interventi di questo articolo nelle zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968, i predetti interventi sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla Tav. A del PTPR per la zona di cui ricade l'edificio.</p>
Co. 17	<p>Gli interventi del presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico devono prevedere la cessione all'amministrazione comunale di aree per gli standard urbanistici di cui agli al D.M. 1444/1968.</p>
Co.18	<p>Il Comune di Colonna ha una popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti, qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici oppure l'estensione delle suddette aree da cedere sia inferiore a mq. 500, è possibile fare ricorso all'istituto della monetizzazione.</p> <p>In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato applicando i parametri contenuti nella deliberazione del Consiglio comunale.</p>
Co.19	<p>L'attuazione degli interventi ammessi dal 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 e ss.mm. e ii..</p>
Co.20	<p>a) Per l'attuazione degli interventi consentiti dal 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;</p> <p>b) Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $Superficie = Volume / 3,20$ ovvero $Volume = Superficie \times 3,20$;</p> <p>c) 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);</p>

	<p>d) 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;</p> <p>e) 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.</p>
--	--

4. **DI DARE ATTO** che i riferimenti normativi previsti dagli articoli sopra specificati, andranno ad adeguare e costituiranno parte integrante e sostanziale del vigente strumento urbanistico comunale e quindi delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.;
5. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione comporta variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. sarà approvata, ai sensi dell'art.1, comma 3 della L.R. n. 36/87 e ss.mm. e ii. e che nelle more dell'approvazione della suddetta variante, i nuovi articoli in questione non trovano applicazione;
6. **DI DARE ATTO** che per quanto non espressamente previsto nella presente deliberazione si farà riferimento alle disposizioni di cui alla citata L.R. n. 7/2017 ed alla deliberazione di G.R. n. 867 del 19 dicembre 2017 " Approvazione circolare esplicativa : "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";
7. **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area 3 Area 3 "Attività Tecniche e Manutentive ed Urbanistiche", nell'ambito della propria competenza, il compimento di ogni atto connesso e conseguente, necessario a dare attuazione alla presente deliberazione;
8. **DI DARE ATTO** che con eventuali ulteriori deliberazioni comunali, da approvare con le procedure di cui al presente atto, sarà possibile individuare, anche su proposta dei privati, ulteriori ambiti territoriali in applicazione dell'articolo 3 della legge regionale n. 7/2017;

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON VOTI espressi come segue:

presenti: 11

assenti: 2

Favorevoli: all'unanimità

Contrari : 0

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

Allegati:

- verbale di resoconto stenotipato (allegato n.1)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

COLONNA, li 23/04/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ING. MASSIMILIANO PETRASSI

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

COLONNA, li 23/04/2021

IL RESPONSABILE DEL SERV. FINANZIARIO

Dr.ssa Pizziconi Fabiola

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO
FAUSTO GIULIANI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ROSA MARIANI

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data 11/05/2021, per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, comma 1 della legge 18 giugno 2009, n° 69).

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ROSA MARIANI

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line del Comune ed è divenuta esecutiva in data _____ ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 267/2000 in quanto trascorso il decimo giorno di pubblicazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA ROSA MARIANI
