



**COMUNE DI CISTERNA DI LATINA**  
Medaglia d'Argento al Valor Civile

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

*N° 19 del 30/04/2020*

**OGGETTO: APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO EDILIZIO (LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 E SS.MM.II.). INDIVIDUAZIONE DEGLI <AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO> DI CUI ALL'ART. 3 DELLA LEGGE: ADOZIONE SECONDO L'ART. 1, COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/87 E SS.MM.II..**

L'anno duemilaventi, addì trenta del mese di Aprile alle ore 16:00 , in Cisterna di Latina, nella SEDE COMUNALE , si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con l'osservanza delle modalità e nei termini prescritti , con l'intervento dei Signori

Intervengono i Signori:

	<b>Nome</b>	PRE	ASS		<b>Nome</b>	PRE	ASS
1	CARTURAN MAURO	X		14	NARDI ANDREA	X	
2	AGOSTINI FEDERICA	X		15	SQUICQUARO MARCO		X
3	ANTENUCCI SIMONETTA	X		16	VITA ANTONIO	X	
4	CAVAZZINA CARLO	X		17	CAPUZZO MARCO	X	
5	CONTARINO MAURO	X		18	CECE GINO	X	
6	DI CORI PIER LUIGI	X		19	DEL PRETE GIAN LUCA	X	
7	ESPOSITO LUIGI		X	20	INNAMORATO MARIA	X	
8	FERRAIUOLO FABIOLA	X		21	MASTROIANNI MICHELE	X	
9	FILIPPI ALBERTO	X		22	MELCHIONNA GERARDO	X	
10	GIORDANI FRANCESCA	X		23	POLI MARTINA	X	
11	IAZZETTA LUIGI		X	24	SANTILLI ANDREA	X	
12	LEONI MASSIMILIANO	X		25	SARRACINO ELIO	X	
13	MAZZOLI MARCO	X					

PRESENTI: 22 ASSENTI: 3

Presiede PRESIDENTE DEL CONSIGLIO Avv. Pier Luigi Di Cori.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale IL SEGRETARIO GENERALE Dott.ssa Giosy Pierpaola Tomasello.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:



# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile



# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

**OGGETTO: APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO EDILIZIO (LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 E SS.MM.II.). INDIVIDUAZIONE DEGLI <AMBITI TERRITORIALI DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO EDILIZIO> DI CUI ALL'ART. 3 DELLA LEGGE: ADOZIONE SECONDO L'ART. 1, COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/87 E SS.MM.II..**

Durante la lettura dell'oggetto del 4° punto all'o.d.g., da parte del Presidente del Consiglio Pier Luigi Di Cori, escono dall'Aula tutti i Consiglieri di minoranza.

Il **Presidente del Consiglio Di Cori** dichiara aperta la discussione, non essendoci né interventi, né dichiarazioni di voto, invita il Segretario Generale a procedere con la votazione.

## Il Consiglio Comunale

**Premesso che:**

- il 18 luglio 2017 la Regione Lazio ha approvato la legge regionale n. 7, intitolata <Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio>, pubblicata lo stesso giorno sul supplemento ordinario n. 3 al B.U.R.L. n. 57 e successivamente modificata con legge regionale n. 9 del 14 agosto 2017, legge regionale n. 7 del 22 ottobre 2018 nonché con legge regionale n. 1 del 27 febbraio 2020, che ha individuato una disciplina organica articolata in diverse fasi e modalità di intervento, rivolta ai Comuni per favorire processi di riqualificazione di ampio respiro finalizzati a migliorare la qualità della vita dei cittadini, comprendendo aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche con l'obiettivo di promuovere o rilanciare territori in situazioni di disagio o degrado socio-economico;
- l'esercizio della potestà legislativa regionale trova copertura costituzionale nello stesso art. 117, comma 3, cost., trattandosi di materia di legislazione concorrente (governo del territorio), dunque spettante alle regioni, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali riservata allo stato;
- sotto quest'ultimo profilo, la disciplina urbanistica sulla rigenerazione urbana varata nel Lazio discende direttamente dalle disposizioni statali di cui all'art. 5, comma 9, della legge 12 luglio 2011, n. 106 (<Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 - Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia>), cui l'Amministrazione regionale ha inteso espressamente dare attuazione ai sensi dell'art. 1, comma 1, della stessa LR n. 7/2017;
- secondo tale normativa statale, <<Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano (...) specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:
  - a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;
  - b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;



## COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti>>;
- inoltre, tra i principi fondamentali della legislazione statale a monte della disciplina sulla rigenerazione urbana, figura espressamente il disposto dell'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/01 e ss.mm.ii., introdotto nel Testo Unico per l'Edilizia dalla legge n. 98/2013 e successivamente modificato e integrato per gli effetti dell'art. 5, comma 1, della legge n. 55/2019, che ha previsto la possibilità da parte regionale di emanare disposizioni derogatorie riguardanti l'applicazione del decreto interministeriale 02.04.1968, n. 1444 in materia di standard urbanistici, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali nonché al fine di orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti consolidati del proprio territorio;

**Richiamate** dunque le specifiche finalità della normativa regionale, enucleate ed enunciate all'art. 1 della stessa legge n. 7/2017, considerando che il perseguimento di una o più delle stesse costituisce per il Comune il presupposto e la condizione necessaria per l'ammissibilità degli interventi di trasformazione:

- a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di *co-housing* per la condivisione di spazi ed attività;
- 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 dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4 della legge stessa, 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;
- 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 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.n. 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



## COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

riuso o 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 coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.

**Dato atto** in estrema sintesi che, al fine di incentivare queste azioni, il legislatore regionale ha individuato cinque fondamentali opportunità, cui corrispondono altrettanti processi o tipologie di intervento, ovvero:

1. la **formazione dei <programmi di rigenerazione urbana>** i quali, in estrema sintesi, costituiscono una peculiare declinazione dei programmi integrati di intervento di cui alla legge regionale n. 22/97 e ss.mm.ii., orientati in questo caso alle finalità della rigenerazione e dimensionati attribuendo premialità proporzionate alla consistenza dell'esistente: sono costituiti dunque da strumenti urbanistici il cui iter di approvazione segue la disciplina ordinaria prevista dalla legge regionale n. 36/87 e ss.mm.ii. sia per i piani-programmi in conformità (art. 1) che per quelli in variante al P.R.G. (art.4), fatto salvo il ricorso all'accordo di programma (*in applicazione dell'art. 2 della legge regionale n. 7/2017*);
2. la **individuazione di <ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio>**, ove l'Amministrazione Comunale può consentire interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica oppure interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una premialità in termini di volumetria o SUL aggiuntive, oltre che il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari; la individuazione degli ambiti è effettuata dal Consiglio Comunale con una o più deliberazioni la cui efficacia è subordinata all'approvazione delle stesse ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge regionale n. 36/87 (*in applicazione dell'art. 3 della legge regionale n. 7/2017*);
3. la **previsione da parte del Comune, nei propri strumenti urbanistici generali, di <disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici>**, finalizzate alla ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici fino ad un massimo di 10.000 mq di SUL, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del d.P.R. n. 380/2001, esclusa quella rurale; la previsione è effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale, da approvare secondo l'iter amministrativo previsto dall'articolo 1, comma 3, della legge regionale n. 36/87 (*in applicazione dell'art. 4 della legge regionale n. 7/2017*);
4. la **previsione da parte del Comune, nei propri strumenti urbanistici generali, della possibilità di realizzare <interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici>**, comportanti 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; la previsione è



## COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

effettuata con deliberazione del Consiglio Comunale, da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della legge regionale n. 36/87 (*in applicazione dell'art. 5 della legge regionale n. 7/2017*);

5. la **ammissibilità ope legis** di **<interventi diretti>**, comportanti sostanzialmente la ristrutturazione edilizia oppure la demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta; gli interventi sono attuabili nel territorio comunale per effetto dell'entrata in vigore della legge n. 7/2017, fatti salvi i limiti e i casi di esclusione individuati dalla legge stessa (*in applicazione dell'art. 6 della legge regionale n. 7/2017*);

**Considerato** che il Comune di Cisterna di Latina intende promuovere sul proprio territorio l'attivazione di processi di rigenerazione urbana, come stabilito sinteticamente negli atti di programmazione dell'Ente, dalle Linee Programmatiche di Mandato 2018 – 2022 approvate con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 21.03.2019 agli obiettivi strategici individuati nel documento unico di programmazione (DUP) 2019-2021 approvato con deliberazione consiliare n. 33 del 30.03.2019, avendo espresso in quella sede, tra l'altro, la necessaria correlazione tra i Programmi di Rigenerazione Urbana ex lege regionale n. 7/2017 e i <<Programmi integrati di Intervento ai sensi della L.R. 22/1997 e ss.mm.ii. coerenti con il Piano Strategico approvato con la Delibera C.C. n. 41/2009 e con la Variante Speciale per il Recupero dei nuclei abusivi>> (Rif. Linea Programmatica 04 "Assetto del territorio" – OBJ5), sullo sfondo di ulteriori esigenze quali quella di procedere alla revisione e all'adeguamento della stessa Variante Speciale (Rif. Linea Programmatica 04 "Assetto del territorio" – OBJ3), il tutto con riferimento al triennio 2019-2021;

**Considerato** altresì che con deliberazione della Giunta Comunale n. 260 del 20.09.2019 questa Amministrazione, avendo dato mandato al Servizio Urbanistica affinché procedesse alla redazione della documentazione necessaria per l'avvio delle procedure di competenza comunale suggerite dalla normativa regionale in materia di rigenerazione urbana, ha dato atto della necessità di provvedere al perfezionamento della programmazione delle attività del Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale presso il Settore 3, in attuazione di quanto disposto dal Consiglio Comunale in materia di procedure urbanistiche a sviluppo poliennale, ultime le determinazioni consiliari stabilite nell'ambito della Linea Programmatica di Mandato n. 04 "Assetto del Territorio" e dei relativi obiettivi operativi individuati nell'ambito del succitato DUP 2019-2021;

**Preso atto** che, in attuazione delle direttive politico-amministrative impartite, nel corso del 2019 la struttura tecnica dell'Ente ha attivato presso gli organi consultivi collegiali le iniziative finalizzate a garantire il processo partecipativo prodromico all'attività decisoria del Consiglio Comunale sui temi della rigenerazione urbana e del recupero edilizio;

**Preso atto**, altresì, che con determinazione R.G. n. 1861 del 28.10.2019 il Dirigente del Settore 3 – Urbanistica ha validato le analisi effettuate fino a quel momento dal Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale dell'Ente, limitatamente ai principali aspetti tecnico-gestionali delle elaborazioni preliminari presentate nelle sedi istituzionali, al fine di utilizzare alcuni elementi di approfondimento per la conduzione dell'attività d'ufficio dei servizi competenti in materia urbanistica ed edilizia;





# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

**Richiamati** a tale proposito i contenuti generali del documento intitolato <<Linee guida operative settoriali per l'applicazione delle disposizioni regionali in materia di rigenerazione urbana e recupero edilizio (legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii.). Attuazione diretta. Ulteriori interventi per la razionalizzazione del territorio: elementi di supporto per la presentazione delle istanze e per la conduzione dell'istruttoria comunale sulle richieste di approvazione degli interventi urbanistici in variante>>, redatto dalla struttura tecnica dell'Ente, costituito da un compendio di indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni comprensivo di:

- riferimenti ai principi fondamentali di competenza statale, deroghe al decreto in materia di standard urbanistici, definizione del concetto di rigenerazione urbana, disamina delle finalità generali della legge regionale, individuazione sintetica dei processi o delle tipologie di intervento;
- riferimenti specifici alle fonti della disciplina regionale, al rapporto puntuale degli stessi con gli strumenti urbanistici e regolamentari comunali di Cisterna di Latina, comprensivi di linee guida per l'impostazione degli "interventi diretti", in applicazione art. 6 della legge, nonché di ulteriori elementi di analisi riguardanti le "dotazioni territoriali e disposizioni comuni", di cui all'art. 8 della legge;
- analisi delle condizioni di inquadramento al contorno: requisiti degli interventi per la razionalizzazione del territorio previsti dagli atti di pianificazione generale vigenti e dalla normativa regionale di settore, nuovi elementi di supporto per la presentazione delle istanze e per la conduzione dell'istruttoria comunale sulle richieste di approvazione degli interventi urbanistici in variante,

documento il quale è stato oggetto di specifica divulgazione e pubblicazione nonché permanentemente consultabile sul sito web specifico del Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale in apposita sezione dedicata;

**Ritenuto** di dover procedere con l'attuazione dell'art. 3 della legge regionale, rubricato <<Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio>>, al fine di innescare processi di riqualificazione dell'agglomerato urbano a limitato consumo di suolo, in armonia con gli obiettivi generali stabiliti dal legislatore;

**Considerato** in sintesi che, come accennato al precedente punto 2 della presente premessa:

- in applicazione del medesimo art. 3, commi 1 e 8, della più volte citata legge regionale n. 7/2017 i comuni, con una più deliberazioni consiliari da approvare mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della legge regionale n.36/1987, possono individuare ambiti territoriali urbani nei quali, previa acquisizione di idoneo titolo edilizio abilitativo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica oppure interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento, aumentata del 5 per cento nel caso in cui gli interventi siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione;
- per gli interventi di cui all'articolo 3 è consentito altresì il mutamento delle destinazioni d'uso degli edifici tra le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale vigente ovvero il mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari all'interno delle categorie funzionali all'uso definite al comma 6 dello stesso art. 3 della legge, con il divieto di mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato



## COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

all'apertura delle medie e grandi strutture di vendita di cui alla legge regionale n. 33/1999 e ss.mm.ii. in materia di commercio (riferimento da aggiornare alla legge regionale 6 novembre 2019, n. 22, "Testo unico del commercio", pubblicata sul B.U.R.L. n. 90 del 07.11.2019, fatto salvo il relativo regime transitorio ivi stabilito);

**Considerato** che, in relazione ai profili di inquadramento generale della procedura, le finalità che si intendono espressamente perseguire con la realizzazione degli interventi anzidetti sono le seguenti:

- > 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 e economici, anche favorendo forme di *co-housing* [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **a**) della legge];
- > incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **b**) della legge];
- > agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, 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; [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **b**) della legge];
- > 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 [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **c**) della legge];
- > favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **e**) della legge];
- > promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane [riferimento all'art. 1, comma 1, lettera **g**) della legge];

**Visto** il compendio di elaborazioni redatto dalla struttura tecnica dell'ente, fascicolato sotto la denominazione <<**Applicazione delle disposizioni regionali per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio (legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii.). Individuazione degli <ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio>di cui all'art. 3 della legge**>>;

**Preso atto** della necessità di cogliere l'occasione offerta dalla sopravvenuta normativa regionale, contestualizzando le ipotesi di trasformazione in assonanza con gli elementi strutturali e le invarianti costituenti il quadro di riferimento territoriale, cioè in sintesi con lo stato della pianificazione comunale;

**Richiamati**, a quest'ultimo proposito, a titolo indicativo e non esaustivo:

- la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 893 del 9 marzo 1976, pubblicata sul BURL n. 15 del 29.05.1976, con la quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Cisterna di Latina, la cui normativa di attuazione è stata più recentemente modificata per effetto della deliberazione della Giunta Regionale 09.09.2015, n. 453, ad oggetto <<Comune di Cisterna di Latina (LT). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale relativa alla integrazione delle stesse con gli articoli raccolti sotto il titolo "Parte III: Norme Tecniche





# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

di Attuazione di Progetto” e contenuta all’interno dell’elaborato unico denominato “Elab. A”. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 04.12.2009. Approvazione con modifiche.>>, pubblicata sul B.U.R.L. n. 76 del 22.09.2015;

- gli strumenti urbanistici attuativi delle singole zone di intervento individuate dal P.R.G. di Cisterna di Latina, definiti nel corso del tempo con procedure in conformità o in variante ai sensi degli artt. 1 o 4 della legge regionale n. 36/87;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20.04.2009 con cui è stato approvato il documento preliminare di indirizzo del Piano Urbanistico Comunale Generale, di cui alla legge regionale 22.12.1999, n. 38, costituente un compendio di direttive generali e fondamentali per l’avvio del processo di adeguamento degli strumenti urbanistici dell’Ente che ancor oggi, in relazione ai programmi di questa Amministrazione, costituisce il quadro di riferimento per la modulazione degli obiettivi strategici in materia di assetto del territorio;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 593 del 16.12.2011, pubblicata sul supplemento ordinario n. 3 al B.U.R.L. n. 3 del 21.01.2012, è stata approvata la “Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio”, che ha modificato il P.R.G. originario individuando, a conferma degli anzidetti indirizzi consiliari del 2009, alcuni ambiti territoriali di trasformazione a ridosso delle zone di intervento originarie dello stesso PRG e dei nuclei spontanei, da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi ai sensi dell’art. 4 della legge regionale n. 36/87 e ss.mm.ii.;
- le Norme Tecniche di Attuazione dello stesso Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale 9 marzo 1976, n. 893, pubblicata sul B.U.R.L. n. 15 del 29.05.1976, e successive varianti, ultime le modifiche ed integrazioni approvate con la succitata deliberazione della Giunta Regionale n. 453 del 09.09.2015, pubblicata sul B.U.R.L. n. 76 del 22.09.2015, le cui definizioni, ai sensi dell’art. I della Parte III, hanno valore prescrittivo e prevalente rispetto al vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- il Regolamento Edilizio Comunale (REC), già approvato con D.G.R. n. 6023 del 08.10.1987, comprensivo di valutazione dei contenuti del “Quadro delle definizioni uniformi” di cui al Regolamento Edilizio Tipo (RET) approvato dalla Regione Lazio con DGR n. 243 del 19.05.2017 pubblicata sul BURL n. 43 del 30.05.2017, ad oggi prevalenti sulle sole disposizioni comunali con esse incompatibili, in assenza di avvenuta rielaborazione integrale del REC da parte dell’Ente;

**Richiamate** altresì, tra i provvedimenti regolamentari e ricognitivi complementari alla gestione delle trasformazioni:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20.04.2009, ad oggetto <<Misure per la tutela paesaggistica nelle zone di intervento del P.R.G. del Comune di Cisterna di Latina: provvedimenti per la gestione dell’attività edilizia sul territorio>>, con cui è stata approvata la ricognizione della individuazione delle Zone Territoriali Omogenee di cui all’art. 2 del decreto interministeriale n. 1444/68;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 25.10.2018, ad oggetto <<Monetizzazione sostitutiva della cessione di aree da destinare a standard urbanistici. Determinazioni>>;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 25.10.2018, ad oggetto <<Approvazione Regolamento Comunale per la determinazione di criteri e modalità di calcolo del contributo straordinario per interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso (art. 16, comma 4, lett. d-ter d.P.R. n. 380/2001)>>;



# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

## **Considerato** inoltre che:

nel corso del 2019 sono stati prodotti alcuni elaborati di analisi comprendenti tra gli altri un fascicolo di stralci cartografici in cui sono stati individuati alcuni quadranti del territorio comunale i quali per localizzazione, per caratteristiche insediative e per implicazioni legate al regime urbanistico dei suoli, potevano essere posti alla base dell'attività di studio e di valutazione preliminare degli organi comunali collegiali consultivi ai fini dell'accertamento della compatibilità con gli interventi di rigenerazione urbana e per la determinazione delle priorità; dalla sintesi della struttura insediativa e dal suo disegno d'insieme sono state quindi enucleate alcune macro-aree di attenzione, da selezionare per progressive fasi decisionali degli organi di indirizzo politico-amministrativo;

successivamente al contributo tecnico-operativo offerto ai comuni dalla Regione Lazio con la divulgazione delle linee guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche di cui alla determinazione dirigenziale della Direzione Regionale competente 20.12.2019, n. G18248, pubblicata sul S.O. n. 2 al B.U.R.L. n. 4 del 14.01.2020, a maggior ragione si è deciso di procedere gradualmente, selezionando prudenzialmente pochi ambiti abbastanza circoscritti del territorio comunale, considerando che:

- ai sensi dell'art. 3 della legge è consentito delocalizzare la ricostruzione o la sola premialità all'interno del medesimo ambito territoriale in cui si realizza l'intervento, per cui una limitata dimensione degli ambiti permette di controllare più efficacemente la delocalizzazione stessa delle volumetrie in quanto, in sostanza, "l'ambito di intervento funge anche da ambito di delocalizzazione";
- nel tempo è sempre possibile ricorrere a più deliberazioni con le quali delimitare ulteriori ambiti, per cui nulla vieta all'Amministrazione di procedere per più fasi progressive, fatto salvo il monitoraggio complessivo delle trasformazioni e la verifica su eventuali effetti cumulativi degli interventi speciali di volta in volta posti in essere sul tessuto insediativo;

in questo contesto generale, l'Amministrazione comunale ha dunque ritenuto di dover procedere in prima battuta con l'attuazione dell'art. 3 della legge regionale, concentrando inoltre l'attenzione su due tipologie prevalenti di strategie, presenti in due delle macro-aree di attenzione analizzate negli studi preparatori, cioè:

- interventi finalizzati ad innescare processi di riqualificazione nell'agglomerato urbano centrale, a limitato consumo di suolo;
- rigenerazione e recupero di siti produttivi dismessi in ambiti territoriali con limitrofe conurbazioni residenziali, in armonia con gli obiettivi generali stabiliti dal legislatore, mettendo transitoriamente in secondo piano, in questa prima fase, gli ulteriori quadranti del territorio comunale ove la stessa Amministrazione sta ponendo in essere ulteriori iniziative, in corso di programmazione settoriale o di definizione procedimentale, tramite altri strumenti;

**Atteso** che con Determinazione Dirigenziale n. 262 del 16.04.2020 è stato costituito il gruppo di progetto per la redazione degli atti e degli elaborati progettuali necessari all'attuazione all'interno del territorio comunale della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii. sulla rigenerazione urbana e il recupero edilizio;



# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

**Richiamati** pertanto gli elaborati di progetto depositati in atti redatti dal gruppo di lavoro e posti all'attenzione degli organi di indirizzo politico-amministrativo secondo la denominazione a seguito elencata:

**1 - Relazione Illustrativa**, comprensiva di un elaborato scritto e dai seguenti fascicoli allegati:

**Allegato A** - macro-aree di attenzione negli studi preparatori (rif. Par. 5.3 della Relazione Illustrativa);

**Allegato B** - schemi ambiti di riqualificazione e recupero edilizio (rif. Par. 8 della Relazione Illustrativa);

**2 - Basi cartografiche e perimetrazione** degli <ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio> ai sensi dell'art. 3 della LR n. 7/2017 composto a sua volta dai seguenti documenti:

**Allegato 2/a – Perimetrazione** dell'<ambito territoriale di riqualificazione e recupero edilizio> ai sensi dell'art. 3 della LR n. 7/2017 relativo al Centro urbano;

**Allegato 2/b – Perimetrazione** dell'<ambito territoriale di riqualificazione e recupero edilizio> ai sensi dell'art. 3 della LR n. 7/2017 relativo ad Olmobello;

**Ritenuto** di approvare, per tutte le motivazioni espresse nella premessa della presente deliberazione nonché nella Relazione Illustrativa e negli studi preparatori, la perimetrazione degli <ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio> ai sensi dell'art. 3 della LR n. 7/2017, come individuata nel succitato **Allegato 2/a ed Allegato 2/b che costituiscono gli elaborati cogenti ai fini dell'applicazione del medesimo art. 3 della legge regionale**;

**Vista** la legge regionale 18.07.2017, n. 7, "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";

**Vista** la legge regionale 14.08.2017, n. 9, "Misure integrative, correttive e di coordinamento in materia di finanza pubblica regionale. Disposizioni varie";

**Vista** la deliberazione della Giunta Regionale 19.12.2017, n. 867 ad oggetto <<Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7>>;

**Vista** la determinazione dirigenziale della Direzione Regionale Politiche Abitat. e Pianif. Terr.le, Paes. e Urb. 20-12-2019, n. G18248, pubblicata sul S.O. n. 2 al BURL n. 4 del 14-01-2020, ad oggetto <<Approvazione "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 <Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio>">>;

**Vista** la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;

**Vista** la legge regionale 12.09.1977, n. 35 e ss.mm.ii.;

**Vista** la legge regionale 02.07.1987, n. 36 e ss.mm.ii. "Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure";

**Vista** la legge regionale 26.06.1997, n. 22 e ss.mm.ii., "Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione";



## COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

**Vista** la legge regionale 22.12.1999, n. 38 e ss.mm.ii. “Norme sul governo del territorio”;

**Visto** il d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

**Vista** la legge regionale 11.08.2009, n. 21 e ss.mm.ii., “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale”;

**Vista** la legge 11.11.2014, n. 164 “Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 11 settembre 2014, n. 133, Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive”;

**Vista** la legge regionale 27.02.2020, n. 1, “Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione”, con particolare riferimento alle modificazioni e integrazioni apportate alle succitate leggi regionali n. 7/2017 e n. 36/1987;

**Vista** la legge 14.06.2019, n. 55, di conversione del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32;

**Visto** il Testo Unico sull'ordinamento degli Enti Locali, di cui al d.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e ss.mm.ii.;

**Preso atto** delle competenze ed attribuzioni del Consiglio Comunale individuate dall'art. 42 del citato d.Lgs. n. 267/00;

**Preso atto** dell'attività consultiva e di supporto sui temi in oggetto e, più in generale, sulla programmazione dell'assetto del territorio, svolta dalla 2<sup>a</sup> Commissione Consiliare Urbanistica e Decentramento – LL.PP. e Trasporto a far data dal 06.06.2019, documentata nei verbali in atti di seguito elencati:

- eduta del 06.06.2019 (verb. n. 10); S
- eduta del 13.06.2019 (verb. n. 13); S
- eduta del 25.07.2019 (verb. n. 22); S
- eduta del 09.09.2019 (verb. n. 24); S
- eduta del 03.12.2019 (verb. n. 26); S

**Atteso** che la presente Deliberazione è stata posta all'attenzione della conferenza dei capigruppo;

**Richiamato** l'art. 49, comma 1, del d.Lgs. 18.08.2000 n. 267, come sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera b), legge n. 213 del 2012, per cui “*Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e 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 riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione*”;



# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

**Acquisiti** pertanto dai dirigenti competenti i necessari pareri ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii., pareri che allegati al presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale;

con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio:

- Favorevoli n.14: Carturan Sindaco, Agostini, Antenucci, Cavazzina, Contarino, Di Cori, Esposito, Ferraiuolo, Giordani, Iazzetta, Leoni, Mazzoli, Nardi e Vita;

## DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di adottare, in applicazione dell'art. 3, comma 4, della legge regionale n. 7 del 18.07.2017 e ss.mm.ii., pertanto ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 02.07.1987, n. 36 e ss.mm.ii., il compendio di elaborazioni redatto dalla struttura tecnica dell'ente ovvero dal gruppo di progetto costituito con D.D. n. 262 del 16.04.2020 il gruppo di progetto per la redazione degli atti e degli elaborati progettuali necessari all'attuazione all'interno del territorio comunale della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii. sulla rigenerazione urbana e il recupero edilizio 2020 fascicolato sotto la denominazione <<**Applicazione delle disposizioni regionali per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio (legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii.). Individuazione degli <ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio> di cui all'art. 3 della legge**>>, composto dagli elaborati di seguito elencati depositati in atti:
  - 1 - Relazione Illustrativa**, comprensiva di un elaborato scritto e dai seguenti fascicoli allegati:
    - Allegato A** - macro-aree di attenzione negli studi preparatori (rif. Par. 5.3 della Relazione Illustrativa);
    - Allegato B** - schemi ambiti di riqualificazione e recupero edilizio (rif. Par. 8 della Relazione Illustrativa);
  - 2 - Basi cartografiche e perimetrazione** degli <ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio> ai sensi dell'art. 3 della LR n. 7/2017 composto a sua volta dai seguenti documenti:
    - Allegato 2/a – Perimetrazione** dell'<ambito territoriale di riqualificazione e recupero edilizio> ai sensi dell'art. 3 della LR n. 7/2017 relativo al Centro urbano;
    - Allegato 2/b – Perimetrazione** dell'<ambito territoriale di riqualificazione e recupero edilizio> ai sensi dell'art. 3 della LR n. 7/2017 relativo ad Olmobello;
3. di dare atto che, ai sensi dell'art. 1, comma 2, della succitata legge regionale n. 36/87, la presente deliberazione e gli elaborati depositati in atti saranno pubblicati nell'albo pretorio del Comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni ed osservazioni, saranno inviati, con gli atti che la corredano, alla Regione Lazio che,



## COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

entro sessanta giorni dal ricevimento, si pronuncerà sugli adeguamenti necessari al fine di garantire il rispetto delle norme urbanistiche e della legge;

4. di dare atto altresì che, per l'effetto combinato del succitato art. 3, comma 4, della legge regionale n. 7/2017 e dell'art. 1, comma 3 della legge regionale n. 36/87, la definizione del procedimento è subordinata all'approvazione comunale da disporre con ulteriore deliberazione consiliare; con la suddetta deliberazione di approvazione il comune, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, deciderà sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, evidenziando le eventuali conseguenti modificazioni apportate, recepirà gli adeguamenti richiesti dalla Regione Lazio trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione, che diverrà efficace decorsi quindici giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti.
5. di dare atto, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente.





# COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Avv. Pier Luigi Di Cori

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Giosy Pierpaola Tomasello

(atto sottoscritto digitalmente)