



Repubblica Italiana

Bollettino Ufficiale della Regione Lazio

Disponibile in formato elettronico sul sito: www.regione.lazio.it

Legge Regionale n.12 del 13 agosto 2011

Data 28/09/2021

Numero 92

Periodicità bisettimanale

Direzione Redazione ed Amministrazione presso la Presidenza della Giunta Regionale Via Cristoforo Colombo, 212 – 00147 ROMA
Direttore del Bollettino: D'ERCOLE WANDA

Enti Locali

Comuni

Comune di Cisterna Di Latina

Deliberazione del Commissario straordinario 1 luglio 2021, n. 28

Applicazione delle disposizioni regionali per la rigenerazione urbana e recupero edilizio (Legge Regionale 18 Luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii.). Modifiche alle norme tecniche di attuazione del PRG, finalizzate alla previsione di "disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici", di cui all'art. 4 della Legge (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 20 Luglio 2020). Approvazione ai sensi dell'art. 1, comma 3, della Legge Regionale n. 36/87 e ss.mm.ii., in attuazione dell'art. 4, comma 1, della Legge Regionale n. 7/17 e ss.mm.ii.

Comune di Cisterna di Latina (Latina)

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri del Consiglio Comunale n. 28 del 01-07-2021

APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI REGIONALI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E IL RECUPERO EDILIZIO (LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 E SS.MM.II.). MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PRG, FINALIZZATE ALLA PREVISIONE DI “DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO DEGLI EDIFICI”, DI CUI ALL’ART. 4 DELLA LEGGE (DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 44 DEL 20 LUGLIO 2020). APPROVAZIONE AI SENSI DELL’ART. 1, COMMA 3, DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/87 E SS.MM.II., IN ATTUAZIONE DELL’ART. 4, COMMA 1, DELLA LEGGE REGIONALE N. 7/17 E SS.MM.II.

L'anno **DUEMILAVENTUNO** il giorno **UNO** del mese di **LUGLIO** alle ore **13:00**, nella Sede Comunale

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
DOTT.SSA ENZA CAPORALE**

Premesso che a seguito del D.P.R. del 24.02.2021, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n.62 del 13/03/2021, è stato decretato lo scioglimento del Consiglio Comunale di Cisterna di Latina, ai sensi dell'art.141, comma 1, lettera b), n.3 del D.Lgs. n.267/2000, con la contestuale nomina del Commissario Straordinario, nella persona della dottoressa Enza Caporale, per la provvisoria gestione dell'Ente fino all'insediamento degli organi ordinari.

Con l'assistenza del SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA FRANCESCA PARISI

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000, allegati alla presente deliberazione.

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 20 luglio 2020 questa Amministrazione ha adottato, in applicazione dell'art. 4, comma 1, 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., le **<Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, finalizzate alla previsione di “disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici”, di cui all’art. 4 della legge>**, costituite da un articolo integrativo delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, Parte III, attualmente vigenti per effetto della deliberazione della Giunta Regionale 09-09-2015, n. 453, intitolato **“Art. VII - Disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici, in attuazione dell’articolo 4 della legge regionale 18-07-2017, n. 7 e ss.mm.ii.”**, integralmente contenuto nel dispositivo della succitata deliberazione consiliare e contraddistinto con adeguata numerazione e intitolazione che tiene conto della successione degli argomenti nel testo vigente delle norme del PRG, nonché dagli elaborati di seguito elencati:
 - **Allegato A**, denominato **<Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Compendio comprensivo di articolo integrativo per la previsione di “disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici” in attuazione dell’articolo 4 della legge regionale 18-07-2017, n. 7>**;
 - **Allegato B**, denominato **<Elaborato cartografico>**;

- i documenti adottati sono stati depositati in libera visione al pubblico negli Uffici Comunali – Segreteria Generale e Settore 3 Urbanistica – per trenta giorni consecutivi a far tempo dalla data di pubblicazione degli stessi e del relativo avviso all’albo pretorio on-line, avvenuta il 24-10-2020, con contestuale inserzione sulla G.U.R.I., Parte Seconda, n. 125 del 24-10-2020; gli stessi sono stati inseriti sul sito internet dell’Ente in apposita sezione dedicata e ivi liberamente consultabili;
- a seguito della prescritta pubblicazione, non risultano pervenute entro i termini di legge opposizioni-osservazioni;
- risulta altresì pervenuta n. 1 opposizione-osservazione fuori termine, assunta agli atti con il prot. n. 51169 del 28-12-2020 e presentata a mezzo PEC ricevuta il 25-12-2020 alle ore 18:28, comunque oltre il termine perentorio stabilito ai sensi di legge corrispondente a trenta giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, non esaminabile; pertanto, le specifiche richieste ivi contenute non possono essere prese in considerazione al fine di eventuali controdeduzioni degli organi di governo Ente;
- a prescindere da tale assunto, quand’anche fosse pervenuta in tempi utili, la opposizione-osservazione pervenuta non avrebbe comunque avuto effetti sul procedimento di formazione dei provvedimenti urbanistici adottati, in quanto sostanzialmente inconducente o inaccoglibile poiché basata sull’errato presupposto che il Comune, al fine dell’applicazione dell’art. 4 della legge regionale, avrebbe effettuato una perimetrazione comprensiva della zona agricola, nell’ambito della quale in definitiva sarebbero state inserite alcune aree edificate che non comprenderebbero il fabbricato dell’osservante; al riguardo, a scanso di equivoci, è sufficiente richiamare il provvedimento consiliare di adozione, con riferimento al punto 2 del dispositivo, comprensivo del testo dell’articolo integrativo delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG intitolato “Art. VII - Disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici, in attuazione dell’articolo 4 della legge regionale 18-07-2017, n. 7 e ss.mm.ii.”, Art. VII del cui costruito normativo si evidenzia innanzitutto il significativo effetto combinato di:
 - **comma 2, lettera c)**, che esclude l’applicazione nelle zone agricole di cui al vigente PRG (ZTO tipo E di cui al decreto interministeriale n. 1444/68);
 - **comma 3**, che individua sostanzialmente, ai fini dell’applicazione del comma 1, le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti di Cisterna di Latina corrispondenti agli ambiti di intervento delimitati dagli atti di pianificazione approvati ai sensi di legge all’uopo ivi espressamente enucleati;
 - **comma 4**, che disciplina le possibilità di trasformazione introducendo specifiche prescrizioni e limitazioni stabilite per i singoli ambiti territoriali di cui al succitato comma 3;

Dato atto che, in applicazione dell’art. 1, comma 2, della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm.ii., ai fini del prosieguo della procedura di approvazione il Comune ha provveduto a trasmettere alla direzione regionale competente la documentazione adottata ed i relativi atti comprovanti la regolarità della procedura, i quali sono stati inviati telematicamente a mezzo note di PEC contraddistinte con i **protocolli comunali n. 603-604-605 del 08-01-2021**, recapitate agli uffici della Regione Lazio in pari data, giusta ricevuta di avvenuta consegna rilasciata dal gestore di posta elettronica certificata;

Richiamato l’art. 1, comma 2 della succitata legge regionale n. 36/87, che dispone testualmente quanto segue:

“La deliberazione comunale con la quale si adottano gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al comma 1 è pubblicata nell’albo pretorio del comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni ed osservazioni, è inviata, con gli atti che la corredano, alla Regione che, entro sessanta giorni dal ricevimento, si pronuncia sugli adeguamenti necessari al fine di garantire il rispetto delle norme urbanistiche e della presente legge”;

Preso atto dei contenuti della missiva della Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Province di Frosinone, Latina Rieti e Viterbo, trasmessa con nota regionale REGISTRO UFFICIALE.U.0549191 del 22-06-2021, assunta agli atti del Comune di Cisterna di Latina con il prot. n. 26030 del 23-06-2021, con cui la succitata Direzione regionale ha ritenuto di formulare le seguenti testuali osservazioni sul procedimento in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1 della legge regionale n. 36/87:

<(…) In relazione alle disposizioni previste dall’Art. VII- Disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici, in attuazione dell’articolo 4 della legge regionale 18/07/2017, n. 7 e ss.mm.ii.”

- **Nell’articolo è opportuno specificare espressamente le finalità indicate all’articolo 1 della L.r. 7/2017 che, con l’articolo proposto, si intendono perseguire;**
- **Al Comma 4 dopo le parole “all’articolo 23-ter del dPR n. 380/2001” inserire le seguenti “con esclusione di quella rurale,”;**
- **In relazione al punto 4.1 si rappresenta che il richiamato PTPR approvato con D.C.R. n.5/2019 del 02/08/2019, con l’intervenuta Sentenza della Corte Costituzionale n. 240 del 17 novembre 2020 è stata annullato. Con nuovo atto, la DCR n. 5 del 21 aprile 2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021 supplemento n.2, è stato approvato il P.T.P.R e che a tale strumento vada fatto riferimento.**
- **In relazione alla possibilità di monetizzare gli standard prevista al comma 5 recependo quando è previsto al comma 1 dell’articolo 8 della l.r.7/207, si rammenta che lo stesso comma 1 prevede: “(…) In tal caso l’importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell’articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all’importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell’ambito dell’intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.” (…)>.**

Considerato che le anzidette indicazioni e raccomandazioni impartite da parte regionale non influiscono sui contenuti sostanziali e discrezionali della normativa comunale adottata, trattandosi per lo più di precisazioni formali o di rettifiche che non alterano né la struttura progettuale generale del provvedimento urbanistico di cui alla deliberazione consiliare n. 44/2020 né la individuazione specifica degli interventi ammessi nel territorio dell’Ente, per cui si ritiene non sussistano motivi ostativi alla conclusione del procedimento ai sensi di legge;

Ritenuto in conseguenza di poter procedere con il recepimento degli *adeguamenti* conseguenti alle indicazioni regionali conferite, approvando la stesura del testo coordinato dell’articolo adottato comprensivo delle integrazioni richieste, recante altresì evidenza delle medesime modifiche ad esso apportate in conseguenza della più volte citata nota regionale REGISTRO UFFICIALE.U.0549191 del 22-06-2021 assunta agli atti dell’Ente con il prot. com.le n. 26030 del 23-06-2021;

Evidenziato che, ai fini dell'ottemperanza alla prescrizione di cui al primo capoverso della osservazione regionale, le *“finalità indicate all'articolo 1 della L.r. 7/2017 che, con l'articolo proposto, si intendono perseguire”* risultano già specificate nella premessa della succitata dCC n. 44/2020 di adozione nonché espressamente approvate ai sensi del punto 1 del dispositivo della stessa, per cui da tale precedente formulazione consiliare saranno estratti gli elementi utili per l'integrazione del testo normativo da approvare con il presente atto;

Considerata la necessità tecnico-amministrativa di concludere il procedimento di approvazione della documentazione adottata, al fine di avviare quanto prima i processi di rigenerazione urbana auspicati dal legislatore in relazione alla possibile introduzione della normativa integrativa recante disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 7/17, per tutte le motivazioni ampiamente espresse nel corpo della deliberazione consiliare n. 44/2020 e nelle correlate elaborazioni progettuali e ricognitive di supporto;

Richiamato il dispositivo dell'art. 4, comma 1, della più volte citata legge regionale n. 7/17 il quale, ai fini della definizione del procedimento, prevede espressamente l'approvazione comunale ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge regionale n. 36/87;

Dato atto dunque che, per l'effetto combinato del succitato art. 4, comma 1, della legge regionale n. 7/2017 e dell'art. 1, comma 3 della legge regionale n. 36/87, di cui si riporta più innanzi significativo stralcio virgolettato, la definizione del procedimento è subordinata all'approvazione comunale da disporre con 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, riceverà gli adeguamenti richiesti dalla Regione 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 (...)>*;

Vista la più volte citata nota regionale trasmessa con prot. REGISTRO UFFICIALE.U.0549191 del 22-06-2021, assunta agli atti del Comune di Cisterna di Latina con il prot. n. 26030 del 23-06-2021, ad oggetto *<Cisterna di Latina (LT) - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 20/07/2020: “Applicazione delle disposizioni regionali per la Rigenerazione Urbana e il Recupero edilizio (legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii.). modifiche alle norme tecniche di attuazione del PRG, finalizzate alla previsione di “disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici”, di cui all'art. 4 della legge: adozione secondo l'art. 1, comma 2, della legge regionale n. 36/87 e ss.mm.ii..”. Osservazioni ai sensi dell'articolo 1 della L.R. 36/1987>*, riprodotta in copia per immagine analogica (con omissis) **allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale**;

Viste:

- la Legge Urbanistica 17-08-1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 22-12-1999, n. 38 e ss.mm.ii. “Norme sul governo del territorio”;
- la legge regionale 12-09-1977, n. 35 e ss.mm.ii.;
- la legge regionale 02-07-1987, n. 36 e ss.mm.ii. “Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure”;
- 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”;

- 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”;
- la legge regionale 18-07-2017, n. 7, “Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”;
- la legge regionale 14-08-2017, n. 9, “Misure integrative, correttive e di coordinamento in materia di finanza pubblica regionale. Disposizioni varie”;
- 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>;
- 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>”>>
- la legge regionale 27-02-2020, n. 1, “Misure per lo sviluppo economico, l'attrattività degli investimenti e la semplificazione”;

Visto il dPR 06-06-2001, n. 380 e ss.mm.ii., “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

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 succitato d.Lgs. n. 267/00;

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”*;

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;

DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare, in attuazione dell'art. 4, comma 1, della legge regionale n. 7 del 18.07.2017 e ss.mm.ii., pertanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 3, della legge regionale 02.07.1987, n. 36 e ss.mm.ii., le **<Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, finalizzate alla previsione di “disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici”, di cui all'art. 4 della legge>**, costituite da un articolo integrativo delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, Parte III, attualmente vigenti per effetto della deliberazione della Giunta Regionale 09-09-2015, n. 453, intitolato **“Art. VII - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale 18-07-2017, n. 7 e ss.mm.ii.”**, composte complessivamente dalla documentazione adottata di seguito

elencata e depositata in atti, come modificata ed integrata in ottemperanza alle indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni espresse dalla Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Province di Frosinone, Latina Rieti e Viterbo, nella missiva trasmessa con nota regionale REGISTRO UFFICIALE.U.0549191 del 22-06-2021 e assunta agli atti del Comune di Cisterna di Latina con il prot. n. 26030 del 23-06-2021, di cui in premessa:

- (1) **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 20 luglio 2020** di adozione, ad oggetto <Applicazione delle disposizioni regionali per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio (legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii.). Modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, finalizzate alla previsione di “disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici”, di cui all’art. 4 della legge: adozione secondo l’art. 1, comma 2, della legge regionale n. 36/87 e ss.mm.ii.>
 - (2) **Allegato A**, denominato <Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Compendio comprensivo di articolo integrativo per la previsione di “disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici” in attuazione dell’articolo 4 della legge regionale 18-07-2017, n. 7>;
 - (3) **Allegato B**, denominato <Elaborato cartografico>;
3. in conseguenza di quanto espresso al punto 2, di confermare il recepimento degli *adeguamenti* conseguenti alle indicazioni regionali conferite, approvando la stesura del **testo coordinato** dell’articolo adottato comprensivo delle integrazioni richieste, recante altresì evidenza delle medesime modifiche ad esso apportate in conseguenza della citata nota regionale REGISTRO UFFICIALE.U.0549191 del 22-06-2021 assunta agli atti dell’Ente con il prot. com.le n. 26030 del 23-06-2021, testo normativo il quale, **allegato alla presente deliberazione sotto la lettera “A”, ne costituisce parte integrante e sostanziale;**
 4. di stabilire che la presente deliberazione, acquisita l’esecutività ai sensi di legge, sarà trasmessa alla Regione Lazio, Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Area Rigenerazione urbana, all’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo nonché, per conoscenza, al Servizio Ufficio speciale per la rigenerazione urbana;
 5. di disporre altresì, trascorsi quindici giorni dall’invio e della avvenuta consegna alle strutture tecniche di cui al precedente punto 4, la trasmissione del presente provvedimento alla Presidenza della Giunta Regionale per la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione;
 6. di dare atto che l’operatività dell’approvazione di cui al punto 2 decorre dalla data di esperimento della procedura di pubblicazione del presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione, salvi adempimenti di cui al successivo punto 7;
 7. di dare mandato all’ufficio competente affinché provveda a pubblicare la presente deliberazione sul sito internet istituzionale del Comune all’interno della sezione “Amministrazione Trasparente”, nella apposita sotto-sezione intitolata “Pianificazione e assetto del territorio”, ai sensi e per gli effetti dell’art. 39 del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 e ss.mm.ii..

Infine, il Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale, stante l’urgenza di provvedere,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.

ALLEGATO A

Art. VII

Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici,
in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale 18-07-2017, n. 7 e ss.mm.ii.

Testo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 20 luglio 2020, coordinato con le modifiche e integrazioni conseguenti alle indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni espresse dalla Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata, Province di Frosinone, Latina Rieti e Viterbo, nella osservazione trasmessa con nota regionale REGISTRO UFFICIALE.U.0549191 del 22-06-2021, assunta agli atti del Comune di Cisterna di Latina con il prot. n. 26030 del 23-06-2021.

Legenda delle modifiche introdotte al testo adottato per effetto della osservazione regionale Reg.Uff.U.0549191 del 22-06-2021 - prot. com.le n. 26030 del 23-06-2021:

~~carattere barrato su fondo grigio:~~ testo soppresso

carattere evidenziato in grassetto: testo aggiunto

0. Le finalità che si intendono espressamente perseguire con la presente normativa, disciplinante l'attuazione degli interventi di cui all'art. 4 della legge regionale n. 7/17, 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];
 - > **con particolare riferimento al riuso possibile a seguito di trasformazione tra categorie funzionali, 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].

1. Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti nelle porzioni di territorio comunale urbanizzate, ove per tali si intendono, ai sensi dell'art. 1, comma 7, della legge regionale n. 7/17:
 - a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
 - b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
 - c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, come individuate al successivo comma 3.

2. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:
 - a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ivi comprese le aree non vincolate ma assoggettate a prescrizione di inedificabilità assoluta poiché indiziate da rischio geologico-ambientale o altre criticità, come individuate da specifici studi di settore acquisiti dall'amministrazione comunale, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
 - b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29;
 - c) nelle zone agricole di cui al vigente PRG (ZTO tipo E di cui al decreto interministeriale n. 1444/68).

3. Ai fini dell'applicazione del precedente comma 1, le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti di Cisterna di Latina sono gli ambiti di intervento delimitati dai seguenti atti di pianificazione approvati ai sensi di legge:

strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo A di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):

- a. Piano di Recupero del Centro Storico (PdR);

strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo B di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):

- b. PPE Il Centro della Città (inviluppo delle zone C1, C2, C3, C7 del PRG);
- c. PPE della zona C4 e Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione e recupero urbano in località "L'Annunziata";

strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo C di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):

- d. PPE delle zone C5-C6;
- e. PPE delle zone C8-C9;
- f. PEEP San Valentino (zona C10 del PRG);
- g. PPE di Borgo Flora;

strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dalla DGR n. 593/2011 (Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi ex LR 28/80):

- h. Nucleo di Torrecchia;
- i. Nucleo di L'Annunziata;
- l. Nucleo di La Villa;

- m. Nucleo di Cerciabella;
- n. Nucleo di Olmobello;
- o. Nucleo di Piano Rosso;

zone industriali e artigianali di cui all'art. 17 delle NTA del PRG originario (DGR n. 893/76) e successive varianti (ZTO tipo D di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):

- p. Aree di "mantenimento industriale" (DGR n. 38/2003):
 - Ambito A (Collina dei Pini)
 - Ambito B (Doganella di Ninfa)
 - Ambito C (Olmobello)
 - Ambito D (Via Pontina)
 - Ambito E (Cerciabella)
- q. interventi in variante SUAP ex art. 8 del dPR n. 160/2010 (già art. 5 del dPR n. 447/1998).

4. In applicazione dell'art. 4, commi 1 e 2, della legge, negli ambiti territoriali di cui al comma 3 del presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del dPR n. 380/2001 **con esclusione di quella rurale**, in conformità alle specifiche prescrizioni e alle limitazioni stabilite ai successivi punti per i singoli ambiti territoriali.

4.1 *strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo A di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):*

- a. Piano di Recupero del Centro Storico (PdR)

In applicazione dell'art. 4, comma 3, della legge regionale n. 7/17, nell'ambito del Piano di Recupero del Centro Storico (PdR) nonché nelle ulteriori zone contermini che, sebbene esterne allo stesso, risultano individuate dalle tavole del PTPR come insediamenti urbani storici, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso sono limitati alle specifiche fattispecie ammesse dalle NTA del PdR approvato ai sensi di legge, nel rispetto della <Disciplina delle azioni/trasformazioni> e degli <obiettivi di tutela> individuati dalla <Tabella B> allegata all'Articolo 30 delle Norme del PTPR "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto, approvate con ~~DCR 02-08-2019, n. 5, pubblicata sul BURL n. 13 del 13 febbraio 2020~~ **DCR n. 5 del 21 aprile 2021 pubblicata sul supplemento n. 2 al BURL n. 56 del 10 giugno 2021.**

4.2 *strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo B di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):*

- b. PPE Il Centro della Città (inviluppo delle zone C1, C2, C3, C7 del PRG);
- c. PPE della zona C4 e Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione e recupero urbano in località "L'Annunziata".

In applicazione dell'art. 4, commi 1 e 2, della legge regionale n. 7/17, negli ambiti territoriali di cui al punto 4.2 del presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del dPR n. 380/2001:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale, con la prescrizione che gli interventi di mutamento d'uso non possono comunque prevedere nuove destinazioni produttive;
- c) commerciale, con la prescrizione che gli interventi non possono comunque prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale n. 33/1999.

4.3 *strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dal PRG originario (DGR n. 893/76) e loro varianti (ZTO tipo C di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):*

- d. PPE delle zone C5-C6;
- e. PPE delle zone C8-C9;
- f. PEEP San Valentino (zona C10 del PRG);
- g. PPE di Borgo Flora.

In applicazione dell'art. 4, commi 1 e 2, della legge regionale n. 7/17, negli ambiti territoriali di cui al punto 4.3 del presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del dPR n. 380/2001:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- c) commerciale, con la prescrizione che gli interventi non possono comunque prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale n. 33/1999.

4.4 *strumenti urbanistici attuativi delle zone previste dalla DGR n. 593/2011 (Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi ex LR 28/80):*

- h. Nucleo di Torrecchia;
- i. Nucleo di L'Annunziata;
- l. Nucleo di La Villa;
- m. Nucleo di Cerciabella;
- n. Nucleo di Olmobello;
- o. Nucleo di Piano Rosso.

In applicazione dell'art. 4, commi 1 e 2, della legge regionale n. 7/17, negli ambiti territoriali di cui al punto 4.4 del presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del dPR n. 380/2001:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- c) commerciale, con la prescrizione che gli interventi non possono comunque prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale n. 33/1999 e che le nuove destinazioni commerciali conseguenti ai mutamenti d'uso non possono superare il 20% della volumetria esistente legittima alla data di adozione della presente normativa.

- 4.5 *zone industriali e artigianali di cui all'art. 17 delle NTA del PRG originario (DGR n. 893/76) e successive varianti (ZTO tipo D di cui al decreto interministeriale n. 1444/68):*
- p. Aree di "mantenimento industriale" (DGR n. 38/2003):
 - Ambito A (Collina dei Pini)
 - Ambito B (Doganella di Ninfa)
 - Ambito C (Olmobello)
 - Ambito D (Via Pontina)
 - Ambito E (Cerciabella)
 - q. interventi in variante SUAP ex art. 8 del dPR n. 160/2010 (già art. 5 del dPR n. 447/1998)

In applicazione dell'art. 4, commi 1, 2 e 3, della legge regionale n. 7/17, negli ambiti territoriali di cui al punto 4.5 del presente articolo sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di 10.000 mq, con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali individuate all'articolo 23-ter del dPR n. 380/2001:

- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale, con la prescrizione che gli interventi non possono comunque prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della legge regionale n. 33/1999.

Negli ambiti territoriali di cui al presente punto 4.5 gli interventi di mutamento di destinazione d'uso non possono comunque interessare più del 30% della volumetria esistente legittima alla data di adozione della presente normativa.

5. In attuazione dell'art. 8, comma 1, della legge regionale n. 7/17, al fine dell'ammissibilità degli interventi, in caso di previsione di aumento del carico urbanistico, è obbligatoria la cessione all'amministrazione comunale delle aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto interministeriale 02.04.1968, n. 1444. Qualora in relazione all'intervento di trasformazione il fabbisogno di superfici da destinare agli spazi di cui al decreto interministeriale 02.04.1968, n. 1444 risulti inferiore a 500 mq, ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere dette superfici, è consentita la monetizzazione sostitutiva della cessione delle aree da destinare a standard urbanistici. **In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del dPR n. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dall'amministrazione comunale. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla legge regionale n. 7/17, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.**
6. In applicazione dell'art. 8, comma 2 della legge regionale n. 7/17, l'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è comunque subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del dPR n. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.

7. In applicazione dell'art. 8, comma 10, della legge regionale n. 7/17, gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al presente articolo determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto.

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.U.0549191.22-06-2021



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province Di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo

Comune di Cisterna di Latina
Via Zanella,2
04012 Cisterna di Latina (LT)
PEC: mail@postacert.comune.cisterna.latina.it

e, p.c. Ufficio Speciale per la
Rigenerazione Urbana
-SEDE-

OGGETTO: Cisterna di Latina (LT) - Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 20/07/2020: *“Applicazione delle disposizioni regionali per la Rigenerazione Urbana e il Recupero edilizio (legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 e ss.mm.ii.). modifiche alle norme tecniche di attuazione del PRG, finalizzate alla previsione di “disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici”, di cui all’art. 4 della legge: adozione secondo l’art. 1, comma 2, della legge regionale n. 36/87 e ss.mm.ii..”*.

Osservazioni ai sensi dell’articolo 1 della L.R. 36/1987

Con nota prot. n. 0000603 del 08/01/2021, acquisita al Registro Ufficiale della Regione con il n. 0011271 del 08/01/2021, il Responsabile del Settore 3 Urbanistica di codesta Amministrazione, in ottemperanza alle disposizioni della L.R. 7/2017, ha trasmesso:

1. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 20-07-2020;
2. Allegato A - NTA PRG art.4 LR7_2017;
3. Allegato B – GRAFICO art.4 LR7_2017;
4. Avviso;
5. Estratto GURI;
6. Certificato avvenuta pubblicazione avviso Albo Pretorio;
7. Certificato avvenuta pubblicazione avviso luoghi pubblici e pubblica frequenza, affissione di manifesti;
8. Certificato deposito atti progettuali in libera visione al pubblico;
9. pubblicazione avviso e documenti allegati sul sito internet del Comune;
10. Registro Protocollo Speciale opposizioni-osservazioni, con attestazione;
11. Osservazione fuori termine (prot. n. 51169 del 28-12-2020);
12. Relazione uffici comunali e allegati.



Dalla documentazione trasmessa si evince che la Deliberazione di Consiglio Comunale 44 del 20/07/2020 è stata pubblicata per 30 giorni a partire dal 24/10/2020 e che nei successivi trenta giorni non sono state presentate osservazioni. Dagli stessi atti risulta presente una opposizione-osservazione, pervenuta successivamente alla scadenza dei termini perentori stabiliti ai sensi di legge (prot. n. 51169 del 28-12-2020);

Il Comune di Cisterna di Latina risulta dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 893 del 09/03/1976.

Con la deliberazione in oggetto l'amministrazione del Comune di Cisterna di Latina al fine di attuare le disposizioni previste dall'articolo 4 della l.r. 7/2017 ha introdotto nelle NTA del vigente PRG l'articolo "Art. VII- Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale 18-07-2017, n. 7 e ss.mm.ii."

Vista l'opposizione-osservazione, presentata dal sig. [----- omissis -----] in seguito della pubblicazione della D.C.C. n. 44 del 20/07/2020, trasmessa successivamente alla scadenza dei termini (prot. n. 51169 del 28-12-2020), e la "Relazione uffici comunali (Allegato 12)" predisposta dal Responsabile del Settore 3 di codesta Amministrazione.

Vista la D.C.C n. 44 del 20/07/2020, questa Direzione regionale ritiene di svolgere le seguenti osservazioni, ai sensi e per gli effetti del vigente art. 1 della L.r. 36/1987 e smi:

In relazione alle disposizioni previste dall'"Art. VII- Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale 18/07/2017, n. 7 e ss.mm.ii."

- Nell'articolo è opportuno specificare espressamente le finalità indicate all'articolo 1 della L.r. 7/2017 che, con l'articolo proposto, si intendono perseguire;
- Al Comma 4 dopo le parole "all'articolo 23-ter del dPR n. 380/2001" inserire le seguenti " con esclusione di quella rurale, ";
- In relazione al punto 4.1 si rappresenta che il richiamato PTPR approvato con D.C.R. n.5/2019 del 02/08/2019, con l'intervenuta Sentenza della Corte Costituzionale n. 240 del 17 novembre 2020 è stata annullata. Con nuovo atto, la DCR n. 5 del 21 aprile 2021 pubblicata sul BURL n. 56 del 10 giugno 2021 supplemento n.2, è stato approvato il P.T.P.R e che a tale strumento vada fatto riferimento.
- In relazione alla possibilità di monetizzare gli standard prevista al comma 5 recependo quando è previsto al comma 1 dell'articolo 8 della l.r.7/2017, si rammenta che lo stesso comma 1 prevede: "(...) In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e



comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.”.

Si ricorda che il Comune ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della L.R.36/87 “con la deliberazione consiliare di approvazione, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, evidenziando le eventuali conseguenti modificazioni apportate al piano adottato, recepisce gli adeguamenti richiesti dalla Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione, che diviene efficace decorsi quindici giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti.”.

L'Istruttore
Sig. Tommaso Gilardi
"la firma autografa viene
sostituita ai sensi dell'art. 3,
comma 2 del D.Lgs. 39/93"

Il Funzionario
Arch. Massimo Guida



Il Dirigente
Arch. Maria Luisa Salvatori



Visto Il Direttore
Arch. Manuela MANETTI

