



COMUNE DI ARDEA
Città Metropolitana di Roma Capitale

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

n. 15 del 29-05-2023

OGGETTO:DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE PER LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA (RIGENERAZIONE EDILIZIA E RIGENERAZIONE CULTURALE) RELATIVE ALLA LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" E RELATIVA APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DI CUI ALL'ART. 5) "INTERVENTI PER IL MIGLIORAMENTO SISMICO E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI".

L'anno duemilaventitre il giorno ventinove del mese di Maggio alle ore 16:30 e seguenti, presso l'aula consiliare "Sandro Pertini" sita in Via Laurentina al Km 31,00 si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge in sessione straordinaria in prima convocazione e in seduta pubblica.

Dei Signori Consiglieri assegnati a questo Comune e in carica, all'appello risultano:

N	Cognome Nome	Presenza	N	Cognome Nome	Presenza
1	CREMONINI MAURIZIO	Presente	14	GIOVANNELLI GIOVANNI	Presente
2	GIORDANI FRANCESCO	Presente	15	ANASTASIO ANTONIO	Presente
3	IACOANGELI MAURO	Presente	16	LEONI ELEONORA	Presente
4	NEOCLITI RAFFAELLA	Presente	17	ROSSI GIANCARLO	Presente
5	LUDOVICI EDELVAIS	Presente	18	LUDOVICI CALLIOPE	Presente
6	MONTESI ALBERTO	Presente	19	ERRIU SIMONE	Presente
7	COFANO ANTONIA	Presente	20	CARATELLI SANDRO	Presente
8	SARRECCHIA DAVIDE	Presente	21	VOLANTE CASSANDRA	Presente

9	MONTESI MAURICE	Presente	22	MARI ALESSANDRO	Presente
10	MICOLI EMANUELA	Presente	23	TEDESCO ROBERTA	Presente
11	ORTOLANI VERONICA	Presente	24	VITA LUCA	Presente
12	ROMA RICCARDO	Presente	25	MARTINELLI NIKO	Presente
13	MARCUCCI FRANCO	Presente			

PRESENTI: 25 - ASSENTI: 0

Assume la Presidenza il SIG. FRANCESCO GIORDANI in qualità di PRESIDENTE assistito dal SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA ALESSANDRA GIOVINAZZO.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta.

Partecipano alla seduta gli Assessori: Estero, Bardi, Quartuccio, Centore, Orakian, Ferrante

Partecipa alla seduta il Dott. Floridi Dirigente dell'Area EE.FF.

Partecipa alla seduta il Responsabile P.O. Servizio Urbanistica Arch. Pietro Tomei

Il Presidente dà la parola al Cons. Leoni la quale interviene

Interviene in qualità di relatore l'Assessore Orakian

Su disposizione dell'assessorato all'Urbanistica si presenta la seguente proposta di deliberazione che viene sottoposta all'esame e all'approvazione del Consiglio Comunale.

Preso atto:

che con legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" la Regione Lazio introduce norme in materia urbanistica ed edilizia non limitandosi alla sola "residenza", bensì affrontando aspetti di carattere generale, sulla "Rigenerazione Urbana" e sul "Recupero Edilizio", tenendo in considerazione e confermando la necessità di limitare nel tempo il consumo del suolo;

che le pratiche di rigenerazione urbana costituiscono e possono rappresentare le seguenti opportunità per l'Amministrazione Comunale:

- un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un'ottica di contenuto del consumo del suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi;
- la possibilità di procedere ad una rivisitazione degli standard cercando di realizzare un giusto equilibrio tra residenza le funzioni indotte e i servizi necessari;
- una opportunità per ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita e rendere l'edificato esistente più sicuro, compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici, il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti

rinnovabili;

che la Pubblica Amministrazione può svolgere un'azione effettivamente propulsiva e consentire e promuovere la partecipazione della collettività e delle forze sociali al processo di trasformazione del proprio territorio, in sintonia con gli indirizzi generali di gestione e amministrazione del territorio di questo Ente;

Richiamate

le finalità e l'ambito di applicazione dell'art. 1 c. 1 della legge,

Considerato

che con determinazione 20/12/2019 n. G18248 "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 Direzione Politiche abitative e la Pianif.ne terr.le paesistica e urbanistica regionale, raccomanda ai sensi del relativo art. 1.1)di predisporreseparate deliberazioni per ciascuno degli articoli di legge cui si intende dare applicazione (artt. 3, 4 e 5);

che tutti gli interventi previsti dalla legge, sia quelli che per essere attuati necessitano di una previa deliberazione comunale (artt. 3, 4 e 5), sia quelli realizzabili in via diretta ed immediata (art. 6), sono consentiti esclusivamente su edifici esistenti, legittimi o legittimati, che ricadano in porzioni di territorio urbanizzate, che il comma 7 dell'art. 1 definisce come:

a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, aggiornata al 2016, come insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, discariche e aree verdi urbanizzate;

b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, ossia le zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, accordi di programma, d.P.R. 160/2010, varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980;

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, anch'esse corrispondenti alle zone omogenee A, B, C, D ed F di cui al d.m. 1444/1968, agli accordi di programma, alle varianti di cui al d.P.R.

160/2010 ed alle varianti approvate ai sensi della l.r. 28/1980 per le parti non attuate;

che la legge non può trovare applicazione seppure si tratti di porzioni urbanizzate, ossia, ai sensi dell'art. 1, comma 2:

a) nelle le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, 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 PTPR;

c) si prende atto che **dal dettato normativo la legge ai sensi dell'art. 5 stabilisce quanto segue:**

- **comma 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. 36/1987, 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....."; al riguardo si evidenziano alcuni distinguo come sottolineato all'interno della relativa Circolare di cui alla D.G.R n. 867/2017 nella quale, "..... la premialità consentita dalla legge, che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto.....", nonché viene indicato che ".....le disposizioni si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% 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.....”;

- **comma 2):** viene inserita l’obbligazione che tali interventi siano consentiti esclusivamente **“..... nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001,”** e condizionati al **“.....solo efficientamento energetico dell’edificio che genera l’ampliamento.....”**; al riguardo si sottolineano ulteriori distinguo all’interno della predetta Circolare di cui alla D.G.R n. 867/2017 nella quale, **“.....la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull’intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni), se necessari ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell’edificioI benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell’intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato.....”**;
- **comma 3):** si introduce la condizione della **“.....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.....”**;
- **comma 8):** si dispone che tali interventi **“..... non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.....”**;

Dato atto

che per le aree soggette ad intervento preventivo ovvero soggette ad approvazione di apposito strumento attuativo e in assenza di piano particolareggiato si rimanda alle prescrizioni di cui alla deliberazione di G.C. n. 5 del 28/01/2020 “Permesso di costruire convenzionato – Individuazione aree in attuazione e approvazione schema di convenzione”;

che gli interventi da eseguire all’interno delle **aree oggetto di approvazione variante speciale al PRG per il recupero dei sette nuclei abusivi storici insistenti sul territorio comunale** avvenuta con atto di G.R. n.652 del 07/11/2018, devono essere condotti dagli interessati nel rispetto delle prescrizioni impresse agli ambiti interessati in materia di sicurezza geologica e igienico-sanitaria, di cui al voto regionale;

Evidenziato come

- in relazione alle norme di natura edilizia di cui agli art.li 3,4, 5 della l. r. n. 7/2017 il Comune, con una o più Delibere 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;
- **la legge regionale ha inteso, peraltro, ampliare le azioni volte al recupero e alla rigenerazione sostenendone la fattibilità ambientale sociale ed economica e obbligando l’applicazione delle prescrizioni di cui alla L. R. 6/2008 Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia e smi;**
- per l’applicazione dell’art. 5) la l. r.n. 7/2017 richiama inoltre le procedure di approvazione, ormai consolidate contenute nella l. r. 36/87 art. 1 co. 3 e smi;
- **il divieto di cumulo delle premialità concesse con i benefici di cui alla L.R. 21/09 e smi “Piano Casa” esclude l’applicazione della L.R. 07/2017 ai sensi art. 8) comma 5);**
- tale provvedimento ha l’obiettivo di introdurre processi di valorizzazione delle componenti ambientali riducendo il consumo di suolo mettendo in equilibrio il quadro programmatico delle trasformazioni previste ed incentivando la realizzazione delle opere pubbliche e di interesse collettivo;
- Il provvedimento è parte integrante di una manovra con la quale l’Amministrazione Comunale

intende:

- Riqualificare le periferie e realizzare la loro effettiva integrazione con le parti centrali della città.
 - Valorizzare ed incrementare la realizzazione di spazi pubblici.
 - Incentivare gli interventi finalizzati alla sostenibilità ambientale ed al risparmio energetico.
 - Tutelare il territorio dalla invasività di impianti di diversa natura collegati direttamente o indirettamente al ciclo dei rifiuti ed ai processi di produzione di energia sostenibili.
 - Consolidare e incentivare spazi destinati ad attività culturali ed a funzioni collettive.
 - Riqualificare gli ambiti destinati ad attività produttive.
- la l. r. n. 7/2017 indica, fra i titoli abilitativi edilizi in forza dei quali realizzare gli interventi previsti dalla stessa legge, anche, il “*Permesso di Costruire Convenzionato*” di cui all’art. 28 bis del DPR n. 380/2001.

Ritenuto,

- per quanto sopra illustrato di dover provvedere in merito.
- che, l’opportunità di consentire interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, **deve ritenersi utile e necessaria per contribuire oltre al miglioramento del confort abitativo, anche il miglioramento sismico e l’efficientamento energetico degli edifici, con possibilità di ampliamento del 20% della volumetria**, al fine di ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti mediante una serie di miglioramenti tali da rendere l’edificato esistente più sicuro, compatibile dal punto di vista ambientale, con l’impiego di materiali ecologici, il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili;

Dato atto

- che è intenzione di questa Amministrazione Comunale adeguare il tessuto edilizio esistente anche attraverso interventi di *miglioramento sismico e per l’efficientamento energetico degli edifici*, anche con possibilità di ampliamento del 20% della volumetria e permettere così l’esecuzione degli interventi di cui agli **articoli 5** della L.R. Lazio 18 Luglio 2017 n. 7, oltre a quelli già applicabili ai sensi dell’**art. 6** nei limiti e nel rispetto di quanto espressamente stabilito dalla stessa legge;
- che gli interventi di cui ai punti precedenti, per la cui attuazione si applicano le disposizioni contenute nell’art. 8 della L.R. 7/2017;
- **che** L’amministrazione comunale aveva adottato con precedente atto di indirizzo di G.C. in data 28/01/2020 n. 7, la volontà di avviare l’iter per la predisposizione dei necessari atti finalizzati all’approvazione in consiglio comunale in materia di Rigenerazione Urbana;
- **che** Il Dirigente dell’Area IV[^] - Tecnica con determinazione dirigenziale in data 06/08/2020 n. 1049 dava incarico all’architetto Favale Claudio iscritto all’Ordine professionale di Latina al n. 418 per la redazione di uno studio finalizzato all’individuazione di indirizzi e strategie per la rigenerazione urbana e territoriale preordinato alla trattazione in consiglio comunale;
- **che** La Giunta Comunale con provvedimento in data 10/11/2022 n. 137 dava atto dello studio redatto dall’arch. Favale Claudio acquisito al prot. n.75770 del 17/10/2022 “Indirizzi e strategie per la rigenerazione urbana”;

Ravvisato

- dover provvedere ad includere uno specifico articolo aggiuntivo **art. 9bis**, nelle NTA del vigente strumento urbanistico comunale, al fine di consentire e agevolare l’esecuzione degli interventi di recupero e riqualificazione urbana degli edifici esistenti, nel rispetto dei principi di cui alla L.R. Lazio 18/07/2017 n. 7;

- di dover demandare ad ulteriori atti del consiglio comunale le iniziative finalizzate alla promozione di Programmi di Rigenerazione Urbana di cui all'art. 2 della l.r. 7/17 ed alla eventuale individuazione di ulteriori ambiti urbani di cui all'art. 3, anche previo esperimento di una ulteriore fase di consultazione pubblica, preordinata alla acquisizione di proposte e manifestazione di interesse relative a specifiche aree edificate, non riferite a singoli lotti ma vaste aree in zone omogenee, in cui attuare interventi di rigenerazione urbana, nonché a disciplinare gli interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici di cui all'art. 5;

Visti

- i contenuti del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con modificazioni dalla Giunta Regionale con atto n. 5192 del 01/08/1984 e della relativa risonizzazione PRG 1984 adottata in consiglio comunale con atto n. 23 del 26/05/2022;
 - Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato dal Consiglio Regionale con atti n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BUR 56 del 10/06/2021 e smi
- la legge n. 1150/1942;
- D. IM n. 1444/1968;
- L. n. 241/1990;
- D. Lgs n. 267/2000;
- la legge regionale n. 72/1975; n. 36/1987;
- l. r. n. 22/1997; - l. r. n. 38/1999;
- l. r. n. 7/2017 e relativa Circolare di cui alla D.G.R n. 867/2017

Con votazione:

FAVOREVOLI: 18

CONTRARI: 3 (Martinelli, Vita, Leoni)

Astenuti: 4 (Caratelli, Mari, Tedesco, Rossi)

DELIBERA

Di adottare ai sensi dell'art. 1, della l. r. 36/1987 le disposizioni attuative della l. r. n. 7/2017 in conformità ai successivi punti:

Miglioramento sismico e efficientamento energetico. (Art. 5 LR 7/17)

Di inserire ai fini dell'applicazione dell'**Art. 5 Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici** della l. r. n. 7/2017, dopo **l'art. 9 (intervento diretto)** delle NTA del PRG vigente il seguente **art. 9 Bis** come riportato nell'allegato.

Gli interventi, **con un ampliamento una-tantum**, sono consentiti in tutto il territorio comunale con le esclusioni e le modalità previste dalla l.r. e dal presente atto;

Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire.

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16), co.2) e co.3) del d.p.r. 380/2001 (rispettivamente per oneri di urbanizzazione e contributo del costo di costruzione), secondo le modalità di applicazione dei parametri corrispondenti al nuovo cambiamento d'uso calcolati sulla base dei coefficienti afferenti le sottozone omogenee urbanistiche e della tipologia di intervento interessata, riferita ai parametri indicati nelle tabelle degli oneri concessori pubblicate sul sito istituzionale dell'ente (S.U.E.).

Dotazioni Territoriali.

Gli interventi nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dalle opere edilizie, devono prevedere la cessione all'Amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1444/1968. La disposizione prevede che qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici sia sempre possibile monetizzarli, corrispondendo un contributo pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16) co. 2) e co.3) del d.p.r. 380/2001, relativo alla volumetria e superfici che determinano la quota di standard urbanistici non reperiti. E' concesso procedere alla monetizzazione anche nei casi di comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti se l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq;

Contributo per il rilascio del Permesso di Costruire.

Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16) co. 2) e co.3) del d.p.r. 380/2001 (rispettivamente per oneri di urbanizzazione e contributo del costo di costruzione), secondo le modalità di applicazione dei parametri corrispondenti al nuovo cambiamento d'uso calcolati sulla base dei coefficienti delle sottozone omogenee urbanistiche e della tipologia di intervento classificata nell'istanza, quale: "ristrutturazione edilizia", "demolizione e ricostruzione e/o "nuova costruzione" riferita alle definizioni indicate nelle tabelle degli oneri concessori pubblicate sul sito istituzionale dell'ente.

Procedure di partecipazione e approvazione.

Di dare atto che, ai sensi della l.r. n. 7/2017, l'approvazione del presente atto avviene ai sensi dell'art. 1, comma 3 della l.r. n. 36/1987 le cui disposizioni, ai fini del corretto sviluppo del procedimento amministrativo, pur in assenza di uno specifico richiamo contenuto nella citata l.r. n. 7/2017, si ritiene vadano coordinate con le disposizioni dell'art. 1, comma 2 della medesima l.r. n. 36/1987 e della legge n. 1150/1942.

Disposizioni finali.

Di dare mandato al Dirigente dell'Area 3[^], nell'ambito della propria competenza, di adottare ogni atto connesso e conseguentemente necessario a dare attuazione alla presente deliberazione.

Di trasmettere, per quanto di competenza e per eventuali osservazioni, copia del presente provvedimento di adozione alla Regione Lazio. Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica. – Area Urbanistica, copianificazione e programmazione negoziata: Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana.

Stante l'urgenza di procedere nel merito

IL CONSIGLIO COMUNALE

Votazione IMMEDIATA ESEGUIBILITA'

FAVOREVOLI: 18

CONTRARI: 3 (Martinelli, Vita, Leoni)

Astenuti: 4 (Caratelli, Mari, Tedesco, Rossi)

DELIBERA

Di dichiarare, stante l'urgenza di provvedere, il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 T.U.E.L.L.

AREA 3 - AREA 3 - ASSETTO DEL TERRITORIO - ATTIVITA' PRODUTTIVE:

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267 si esprime parere **Favorevole** in ordine alla **Regolarità Tecnica**.

Trattasi di adempimento di competenza dei comuni ai sensi art. 5 L.R. 07/2017

Ardea 24-04-2023

PIETRO TOMEI

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2000

- :

Il Dirigente dell'Area interessata, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267 esprime parere **Favorevole** in ordine alla **Regolarità Contabile**.

Ardea, 27-04-2023

IL DIRIGENTE
DOTT. PIERLUIGI FLORIDI

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione nella prossima seduta,viene sottoscritto come segue:

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA ALESSANDRA GIOVINAZZO

IL PRESIDENTE
SIG. FRANCESCO GIORDANI

CERTIFICAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il Segretario Generale, certifica che la presente deliberazione:

| X | è stata dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134 comma 4 del D.L.gs n. 2672000;

| | è divenuta esecutiva per decorrenza del termine di cui all'art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000;

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA ALESSANDRA GIOVINAZZO

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell' art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005