COMUNE DI FONDI

Provincia di Latina

COPIA
Deliberazione n. 79

del 20-12-2018

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017, N. 7 RECANTE "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO". ASPETTI GENERALI ED ATTUAZIONE DELL'ART. 4. - DISPOSIZIONI PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI.

L'anno **duemiladiciotto,** addì **venti** del mese di **Dicembre,** alle ore **18:30**, nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta ordinaria in prima convocazione i componenti del Consiglio comunale nelle persone dei sigg.ri:

N	Cognome Nome	Presenza	N	Cognome Nome	Presenza
1	DE MEO SALVATORE	Presente	14	MACARO FABRIZIO	Presente
2	CARNEVALE VINCENZO	Presente	15	DI MANNO SERGIO	Presente
3	PARISELLA PIERO	Presente	16	SCALINGI ANTONIO	Presente
4	DI PINTO DANIELA	Assente	17	DI MANNO GIULIO CESARE	Assente
5	STRAVATO STEFANIA	Presente	18	CARNEVALE FRANCO	Presente
6	DE SANTIS ONORATO	Presente	19	CONTI PIERGIORGIO	Presente
7	MATTEI VINCENZO	Presente	20	CICCARELLI ANTONIO	Presente
8	PIETRICOLA SILVIO	Presente	21	FIORILLO MARIO	Presente
9	DI TROCCHIO MARIAPALMA	Presente	22	PAPARELLO MARIA CIVITA	Presente
10	CIMA SANDRA	Presente	23	PARISELLA LUIGI	Presente
11	LA ROCCA GUIDO	Presente	24	SEPE BRUNO	Presente
12	ROTUNNO PAOLO	Presente	25	TRANI GIOVANNI	Presente
13	PEPPE ARCANGELO	Presente			

PRESENTI: 23 - ASSENTI: 2

Assiste il SEGRETARIO GENERALE AVV. ANNA MACIARIELLO.

Verificato il permanere del numero legale, il PRESIDENTE DOTT. ONORATO DE SANTIS prosegue nella trattazione del successivo punto all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

In merito al presente punto all'ordine del giorno, prende atto dell'istruttoria del dirigente del settore IV- Pianificazione Urbanistica e Territoriale – LL.PP., che formula la seguente proposta:

Considerato che:

- la Regione Lazio con la L.R. n. 7 del 18 luglio 2017, in attuazione dell'art. 5, comma 9, del D.L. n. 70/2011, convertito con modifiche dalla legge n. 106/2011, e dell'art. 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, come modificata dalla legge n. 9 del 14-08-2017, ha promulgato sulla necessità che i Comuni, in ossequio delle normative sovracomunali, provvedano alla regolamentazione delle aree urbanizzate tendenti alla rigenerazione urbana ed recupero edilizio esistente nell'ambito del territorio, anche su proposte avanzate da privati;
- la nuova disposizione legislativa, sostanzialmente, detta disposizioni finalizzate a:

  I. promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, ecc.;
  II. incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle pertinenze, accompagnare i fenomeni legali alla diffusione di piccole attività commerciali, ecc.;
  III. 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 e potenziare quelle esistenti, ecc.;
  IV. aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante intervento di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, ecc.;
  V. favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovere le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati interventi di efficienza, ecc.;
  VI. promuovere l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune, ecc.;
  VII. promuovere lo sviluppo di verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e copertura a verde pensiline, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane;
- gli interventi di cui alla legge in questione sono consentiti, prioritariamente nelle porzioni di territorio urbanizzate, essendo definite tali:

le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla D.G.R del 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;

la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;

le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;

su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo in sanatoria;

su edifici per i quali intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, nei modi di cui all'art. 6 della L.R. n. 12/2004 e s.m.i.;

- la nuova legge regionale non trova applicazione:

nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori delle aree anzidette;

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 L.R. 6 ottobre 1997, n. 29 e s.m.i.;

- gli interventi previsti dovranno essere realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale e, per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137, gli interventi di cui alla legge regionale in argomento sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 dell'anzidetto D.lgs. n. 42/2004, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al D.P.R. n. 31/2017 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata);

- i Comuni, per l'attuazione dei programmi di rigenerazione urbana, devono assumere una o più delibere di Consiglio comunale, attuative in merito a quanto valutato e confacenti al proprio territorio conformemente a quanto disposto dagli articoli della stesa legge regionale;

- le aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali;

- nell'ambito dei programmi di rigenerazione urbana sono previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore del recupero della residenzialità e delle attività artigianali, della riutilizzazione delle aree di mercato inutilizzate dalla piccola distribuzione commerciale, di nuove attività produttive nelle aree industriali dismesse;

- il Comune di Fondi ritiene importante ed utile esplicitare gli aspetti generali della legge regionale in argomento, che intende recepire integralmente, al fine di favorire la massima divulgazione delle opportunità che essa offre, e, a tal fine, intende attuare quanto previsto dall'art. 4 di cui alla legge in parola, redatta prendendo a riferimento:

D. la carta catastale;

B. le vigenti previsioni del PRG;

C. la Carta dell'uso del suolo stabilita dalla D.G.R del 28 marzo 2000, n. 953;

D. la Tav. A del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), ex artt. 21, 22 e 23 della L.R. n. 24/1998, adottato con DGR n. 556 del 25 luglio 2007, e modificato ed integrato con DGR n. 1025 del 21 dicembre 2007;

- la norma in esame riconsegna al Comune un ruolo centrale nel governo e nella progettazione della rigenerazione urbana e della riqualificazione del tessuto edilizio esistente e può generate l'opportunità di creare le premesse per una ripresa dell'attività edilizia che coinvolge un elevato numero di operai ed imprese operanti nel settore, dando così un adeguato respiro all'economia locale;

Considerato che è intendimento dell'amministrazione comunale attuare preliminarmente le disposizioni dell'Art. 4 - Disposizioni per il cambio del mutamento di destinazione d'uso degli edifici, estendendo tale applicazione all'intero territorio comunale con le precisazioni e le specifiche di cui alla presente deliberazione;

Ritenuto di dover provvedere in merito;

Attesa la competenza del Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett b, del decreto legislativo n. 267/2000;

Visti

- la L.R. n. 7 del 18 luglio 2017
- il vigente PRG;
- la L.R. n. 36/1987 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/201 e s.m. i.;
- il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.,
- lo Statuto comunale;
- il vigente Regolamento degli Organi;

Acquisiti I pareri di rito in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal dirigente del settore IV- Pianificazione Urbanistica e Territoriale- LL.PP. e dal dirigente del settore II- Bilancio e Finanze ai sensi dell'art. 49, 147, comma 2,lett. c) e 147 bis del D.lgs. 267/2000 e s.m.i.

Tenuto conto della relazione dell'assessore all'Urbanistica, Claudio Spagnardi, come si evince dalla trascrizione allegata al presente verbale, parte integrante e sostanziale dello s stesso;

Dato atto che alle ore 19,25 esce dall'aula il consigliere Franco Carnevale;

Tenuto conto dell'intervento del consigliere Bruno Sepe, dell'intervento del dirigente del Settore IV-Pianificazione Urbanistica Territoriale –LL.PP, arch. Bonaventura Pianese, nonché dell'intervento Mario Fiorillo e del successivo intervento dell'arch. Bonaventura Pianese, come si evince dalla trascrizione allegata al presente atto, parte integrante e sostanziale del presente verbale;

Con votazione unanime favorevole,

DELIBERA

1. **Di fare propria e ed approvare la suddetta proposta deliberativa;**

2. **Di considerare** le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

3. **Di recepire**, nella fase di prima applicazione e fino a maggiori chiarimenti emanati dalla Regione Lazio, le disposizioni contenute nella L.R. 18/07/2017, n. 7 e s.m.i. relativamente all'art. 4 - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici **-** della stessa, nel rispetto di quanto in essa contenuto;

4. Di stabilire, in aderenza al disposto della L.R. in esame, che **per l'intero territorio comunale è applicabile il cambio di destinazione d'uso degli edifici** di cui all'Art. 4, ai sensi dell' art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987, per il quale si prevede quanto segue:

a. la possibilità di attuare interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di m^2 10.000, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23ter del D.P.R. n. 380/2001 con esclusione di quella rurale, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui medesimo al D.P.R.;

b. gli interventi non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui L.R. n. 33/1999, art. 24, co. 1, lettere b) e c), e s.m.i

c. nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi e nelle zone omogenee D di cui al D.M. n. 1444/1968, non sono previste limitazioni degli interventi in esame;

d. nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, le disposizioni di cui alla presente deliberazione e di cui all'art. 4 della L.R. 7/2017 non si applicano;

e. nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR, le disposizioni di cui alla presente deliberazione e di cui all'art. 4 della L.R. 7/2017 non si applicano;

5. Di dare atto che ai fini del cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 23 del DPR 380/01 le categorie funzionali che sono definite tra loro compatibili o complementari ai sensi dell'art. 3, comma 6 della L.R. 7/2017 stessa sono esclusivamente:

a) residenziale, turistico ricettivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato;

b) produttivo, direzionale, servizi e commerciale limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;

6.Di dare altresì atto che gli interventi di cui alla presente deliberazione si attuano attraverso il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 7 della stessa legge regionale n. 7/2017 con la cessione delle aree a standard derivanti dal cambio di destinazione d'uso o in alternativa, qualora non sia materialmente possibile individuare aree da cedere, potranno essere monetizzate, se inferiori a 1000 mq, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 1, della legge regionale n. 7 del 18 luglio 2017, e saranno monetizzate con il criterio di monetizzazione previsto dallo stesso articolo, secondo capoverso, calcolandolo, quindi, in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti;

7.Di stabilire che, ai sensi dell'art. 8, comma 1, della legge regionale n. 7/2017, tali somme 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;

8.Di dare mandato agli uffici comunali competenti al fine della massima divulgazione e pubblicità della presente deliberazione e del disposto della L.R. 18 luglio 2017, n. 7, art. 4;

9.Di disporre la pubblicazione del presente provvedimento per giorni 30, dando atto che è possibile presentare eventuali opposizioni e/o osservazioni nei successivi 30 giorni, e di trasmettere la presente deliberazione alla Regione Lazio nell'ambito del procedimento di cui all'art. 1, comma 3, della legge regionale 36/87 al fine di consentire eventuali osservazioni.

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione unanime favorevole,

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4°, del D.lgs. 18/08/2000 n.267 e s.m.i.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE IV - PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE - LAVORI PUBBLICI:

Ai sensi dell'art. 49, 147 e 147 bis del D.Lgs 267/2000, IL DIRIGENTE del SETTORE IV sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Fondi, 19-12-2018

IL DIRIGENTE
BONAVENTURA PIANESE

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

IL DIRIGENTE DEL SETTORE II - BILANCIO E FINANZE:

Ai sensi dell'art. 49 147 e 147 bis del D.Lgs 267/2000, IL DIRIGENTE del Settore II sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità contabile esprime parere **Favorevole**.

Fondi, 20-12-2018

IL DIRIGENTE
DOTT.SSA TOMMASINA BIONDINO

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

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
DOTT. ONORATO DE SANTIS

IL SEGRETARIO GENERALE
AVV. ANNA MACIARIELLO

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

| X | poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.L.gs n. 2672000);

| | per il decorso del termine di dieci giorni dall'a pubblicazione (art. 134 comma 3 D.Lgs. n. 267/2000);

IL SEGRETARIO GENERALE
AVV. ANNA MACIARIELLO

*****COPIA CONFORME AD USO AMMINISTRATIVO*****

IL SEGRETARIO GENERALE
AVV. ANNA MACIARIELLO

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