



CITTÀ DI PALESTRINA  
CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

<b>Atto n. 3</b> <b>Data 19.03.2021</b>	<b>Oggetto:</b> Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7, art. 5 - "Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 7/2017". Variante alle NTA della Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici: introduzione dell'art. 59 - "Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 7/2017". Recepimento delle Osservazioni espresse dalla Regione Lazio e Approvazione ai sensi dell'art. 1, c.3 della L.R. 36/1987.
--	---

L'anno duemilaventuno addì diciannove del mese di marzo alle ore 17:00, presso il Cinema Teatro Principe, convocato con inviti scritti recapitati a termine di legge si è riunito, in seduta urgente, in prima convocazione, il Consiglio Comunale del quale sono componenti i Sigg. :

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| 1. Moretti Mario<br>Sindaco                           | 9. Marcellitto Giorgio   |
| 2. Coccia Simone<br>Presidente del Consiglio Comunale | 10. Mattei Matteo        |
| 3. Briccetti Augusto                                  | 11. Petronzi Matteo      |
| 4. De Rose Cinzia                                     | 12. Rosicarelli Laura    |
| 5. Fatello Emiliano                                   | 13. Rosicarelli Ludovico |
| 6. Franciosi Settimio                                 | 14. Rossi Andrea         |
| 7. Magliocchetti Manuel                               | 15. Sabelli Lino         |
| 8. Mancini Roberto                                    | 16. Stazi Beatrice       |
|   | 17. Turianelli Chiara    |

Presenti, al momento della votazione n. 12

Assenti i Sigg.ri consiglieri: Magliocchetti, Marcellitto, Petronzi, Sabelli, Turianelli

Sono presenti il Sindaco e gli Assessori: Faraglia, Federici, Pantoni

Presiede il Presidente del Consiglio Comunale Sig. Simone Coccia

Partecipa alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Giuditta Silvia Liantonio

Verificato che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare, il Presidente dichiara aperta l'adunanza.

In prosecuzione di seduta il Presidente accerta che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare.

Durante la seduta sono stati nominati scrutatori i Sigg. Mattei, Briccetti, Mancini

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Premesso che sulla presente proposta sono stati acquisiti i pareri dei funzionari Responsabili dei Servizi ai sensi dell'articolo 49 del Decreto Legislativo 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i. (Allegato A).

## IL CONSIGLIO COMUNALE

- PREMESSO che la pianificazione urbanistica comunale generale è regolamentata:
- dal Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale del Lazio 4.339 del 8 ottobre 1979;
  - dalla Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici approvata con delibera di Giunta Regionale del Lazio 687 del 14 ottobre 2014.

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale del 20.07.2020, n. 31 con la quale è stata adottata la Variante al Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione di PRG consistente nella introduzione dell'art. 73 - *Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 7/2017*, quale recepimento delle disposizioni contenute nella L.R. 7/2017 all'articolo 5.

CONSIDERATO che la DCC n. 31/2020, unitamente alla relata di pubblicazione ed attestazione relativa al mancato ricevimento di osservazioni e opposizioni a quanto adottato, con nota prot. 27029 del 21.12.2020 è stata trasmessa alla Regione Lazio, che l'ha acquisita al Registro Ufficiale con il n. 1115137 del 21.12.2020, al fine di produrre le proprie osservazioni entro 30 giorni;

VISTA la nota n. 93209 del 01.02.2021 allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale, acquisita al Protocollo Generale di questo Ente al n. 2181 del 01.02.2021, con la quale la Regione Lazio ha trasmesso le proprie osservazioni ai sensi dell'art. 1, c.3 della L.R. 36/1987 che di seguito si riportano:

**Osservazione 1** *Punto 7. In questo punto emerge che è stato approvato con apposita deliberazione Consiliare il Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale ed in particolare per l'applicazione delle disposizioni previste negli articoli 3, 4 e 5 della Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i. sul territorio comunale. Al riguardo si rammenta che la Lr in argomento, con la procedura semplificata in esso contenuta, limita soltanto l'introduzione di nuovi articoli afferenti esclusivamente all'applicazione della stessa. In merito all'approvazione del Testo Unico, non può essere preso in considerazione in quanto non contemplato in questa procedura. Al fine di non generare sovrapposizioni normative appare opportuno attenersi ai testi originari, ovvero al testo delle Norme di PRG vigente.*

**Osservazione 2** *Punto 9. In questo punto è riportato l'articolo 73 che consta di n. 17*

capoversi da aggiungere alle NTA del Vigente PRG con il quale si dispongono gli adempimenti per l'applicazione dell'art. 5 della Lr 7/2017.

L'articolo andrà innanzitutto integrato nel titolo aggiungendo dopo la parola "miglioramento" il termine "sismico".

Questo articolo inoltre non contenendo tutti i commi del citato articolo 5 della Lr, è necessario che Codesta Amministrazione includa in esso gli ulteriori commi, oltre le prescrizioni di carattere generale di cui agli artt. 1 e 8 della Lr. 7/2017; nonché le indicazioni (puntuali) emanate con la Circolare Esplicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 867 del 19.12.2017, oltre ad evidenziare: le finalità, le porzioni di territorio urbanizzato e le aree ove non si applicano gli interventi, come indicato nelle considerazioni sopra riportate,

Quanto sopra per chiarire che gli interventi ammessi devono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della Lr. 7/2017. Ed inoltre per precisare quanto riportato nel capoverso 6 di questo nuovo art. 73, in cui si indica che gli interventi sono consentiti in tutto il territorio comunale ovvero va specificato che sono sì consentiti in tutto il territorio comunale ma nelle porzioni di territorio urbanizzato come disposto dall'art. 1 comma 7 della Lr 7/2017 e non sono consentiti nelle aree indicate all'art. 1 comma 2 della medesima Lr.

Sempre al capoverso 6 va sostituita la frase "detta premialità non si cumula con quelle previste dalla Legge Regionale 21 del 11 agosto 2009 e s.m.i." con quanto contenuto nel comma 6 dell'art. 5 della Lr 7/2017 ossia: "Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti".

Al capoverso 12 sempre del nuovo articolo 73 è riportata la frase "La verifica della diminuzione del 10% dell'indice di prestazione energetica rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia (D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005 e s.m.i.), dovrà essere prodotta prima del rilascio del Permesso di Costruire". Tale disposizione non è riportata né nella Lr né nella Circolare esplicativa; in quest'ultima al punto 5 comma 3 è riportato che: "gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 6/2008 ed altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati, con

perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze". La certificazione del Tecnico Abilitato è contenuta nel capoverso 11 del menzionato art. 73. A tal proposito, al fine di non avere duplicazioni di norme, appare necessario ablatre il capoverso 12.

Inoltre il capoverso 5 va ablatato in quanto fa riferimento alla Parte II del Codice (beni culturali) e non alla Parte III (come se per gli interventi sui beni paesaggistici non servisse l'autorizzazione), e solo per la demolizione e ricostruzione, mentre l'art. 5 prevede l'ampliamento.

**Osservazione 3** Infine, relativamente al punto 12 del deliberato, concernente l'Iter procedurale di approvazione della delibera, si fa presente che lo stesso deve tener conto delle novazioni apportate con la Lr. n. 1/2020.

**VISTO** l'art. 1, c. 3 della L.R. 36/1987 e quanto disposto al punto 2 della determinazione regionale n. G18248 del 20 dicembre 2019 "Le linee guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" secondo il quale: "[...] con il provvedimento di approvazione il comune decide sulle osservazioni/opposizioni pervenute e si pronuncia sulle osservazioni regionali".

**CONSIDERATO** che, come attestato dal I Dipartimento – Amministrativo con nota prot. 26132 del 11.12.2020, non sono pervenute osservazioni da parte di privati a seguito della pubblicazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 31/2020 e, pertanto, il comune è chiamato a pronunciarsi sulle sole osservazioni regionali.

**CONSIDERATO** altresì che questa Amministrazione Comunale intende dare riscontro alle osservazioni regionali pronunciandosi per tanto sulle stesse recependone i contenuti.

**RITENUTO** necessario, per tanto, procedere all'inserimento del nuovo articolo all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici approvata con delibera di Giunta Regionale del Lazio 687 del 14 ottobre 2014, e adeguarne la numerazione e i contenuti alle osservazioni regionali a seguito delle quali il disposto del nuovo articolato risulta integrato e modificato come di seguito riportato:

<b>Art. 59 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 delle Lr. n. 7/2017</b>	
comma	testo
<b>1</b>	Nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle

	<p>porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è possibile realizzare interventi di ampliamento del 20% della volumetria della superficie utile esistente <u>degli edifici a destinazione residenziale</u>, legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.</p>
2	<p>Nel caso in cui gli edifici già rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al DPR 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.</p>
3	<p>Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 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 <u>zone omogenee E</u> di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio.</p>
4	<p>Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;</li> <li>b. nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 1444/1968;</li> <li>c. nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al DPR 380/2001.</li> </ol>
5	<p>Gli ampliamenti di cui al presente articolo devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla LR 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).</p>
6	<p>Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla LR 7/2017 nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.</p>
7	<p>Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della LR 7/2017 riportate dal comma 15 al comma 18 del presente articolo.</p>
8	<p>Le disposizioni di cui alla presente articolo non si applicano:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;</li> <li>b. nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico</li> </ol>

	<p>regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;</p> <p>c. nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.</p>
<b>9</b>	<p>Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi di cui al comma 1; tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla legge regionale 7/2017 e dalla circolare Regionale approvata con Delibera di Giunta regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.</p>
<b>10</b>	<p>Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e smi, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e smi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).</p>
<b>11</b>	<p>Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.</p>
<b>12</b>	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. 7/2017 con particolare riferimento a quelle contenute nei punti di seguito riportati:</p> <p>a. 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. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;</p> <p>b. 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.</p>
<b>13</b>	<p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>a. per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente nel rispetto delle vigenti "norme tecniche per le costruzioni", come previsto nella circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;</p> <p>b. gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 6/2008 ed altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze;</p>
	<p>c. le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione mista 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 l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale;</p> <p>d. la premialità consentita nel comma 1 del presente articolo, che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale</p>

	<p>premierità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità compresa nell'edificio stesso;</p> <p>e. è consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premierità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premierità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.</p>
<b>14</b>	<p>Gli interventi del presente articolo, nel caso determinino un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.</p>
<b>15</b>	<p>Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, sarà consentita la loro monetizzazione. Altresì sarà possibile -in questo Comune con popolazione residente pari a 21.995 abitanti (dati ISTAT al 01.01.2021), inferiore a 40 mila abitanti- consentire la monetizzazione degli standard qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq.</p> <p>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 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente deliberate dall'Amministrazione.</p>
<b>16</b>	<p>L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica) e successive modifiche.</p>
<b>17</b>	<p>Per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.</p> <p>Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula <math>\text{superficie} = \text{volume} / 3,2</math> ovvero <math>\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2</math>. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche.</p> <p>Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda.</p> <p>Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.</p>
<b>18</b>	<p>Le premierità di cui al presente articolo si applicano una sola volta e non sono cumulabili con quelle previste dalla L.R. 7/2017 né da altre leggi regionali e statali.</p>

CONSIDERATO che la Commissione Consiliare Permanente Urbanistica, Lavori Pubblici, Assetto Territorio, Parcheggi, TUSL D.Lgs. 81/2018, Trasporti, Viabilità ed Ambiente nella seduta del 5 marzo 2021 ha espresso la volontà di sottoporre la proposta alla discussione in Consiglio Comunale.

- VISTA la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42 comma 2 lettera b) del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i. e dell'articolo 1 comma 3 della Legge Regionale 36 del 2 luglio 1987 e s.m.i.;
- RITENUTO di approvare l'art. 59 - *Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 delle Lr. n. 7/2017*, adeguato alle osservazioni espresse dalla Regione Lazio, da introdurre nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici approvata con delibera di Giunta Regionale del Lazio 687 del 14 ottobre 2014, in attuazione dell'articolo 5 della Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i.
- VISTA la Legge 1150 del 17 agosto 1942 e s.m.i.;
- VISTO il DM 1444 del 2 aprile 1968 e s.m.i.;
- VISTA la Legge 765 del 6 agosto 1967 e s.m.i.;
- VISTA la Legge 865 del 22 ottobre 1971 e s.m.i.;
- VISTO il D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;
- VISTA la Legge Regionale 36 del 2 luglio 1987 e s.m.i.;
- VISTA la Legge Regionale 38 del 22 dicembre 1999 e s.m.i.;
- VISTA la Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i.;
- VISTA la Legge Regionale 22 del 6 novembre 2019 e s.m.i.;
- VISTA la deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 867 del 19 dicembre 2017;
- VISTA la determinazione n. G18248 del 20 dicembre 2019 emanata dalla Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesaggistica e Urbanistica;
- VISTA la Legge 241 del 7 agosto 1990 e s.m.i.;
- VISTO il D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;
- VISTO lo Statuto Comunale;
- VISTO il Decreto Sindacale n. 42 del 18 settembre 2020.

Con votazione legalmente espressa con voti 12 favorevoli, con voti 0 contrari e con voti 0 astenuti, resi per alzato di mano, su 12 Consiglieri Comunali presenti il Consiglio Comunale:

#### **DELIBERA**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e devono quindi intendersi integralmente riportate e trascritte;

- 1 di recepire le osservazioni espresse dalla Regione Lazio con nota n. 93209 del 01.02.2021 (ns. prot. 2181 del 01.02.2021);
- 2 di approvare, ai fini dell'applicazione dell'art. 5 - *Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici* della L.R. 7/2017, il testo dell'art. 59 - *Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 delle Lr. n. 7/2017* da aggiungere alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e



per l'adeguamento dei Servizi Pubblici, approvata con delibera di Giunta Regionale del Lazio 687 del 14 ottobre 2014, come di seguito riportato:

Art. 59 - Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 delle Lr. n. 7/2017	
comma	testo
1	Nelle porzioni di territorio urbanizzate, classificate dalla Carta dell'uso del suolo come: insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate, nonché nella parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e nelle porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati, al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è possibile realizzare interventi di ampliamento del 20% della volumetria della superficie utile esistente <u>degli edifici a destinazione residenziale</u> , legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche, per un incremento massimo di 70 mq di superficie.
2	Nel caso in cui gli edifici già rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al DPR 380/2001, gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.
3	Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 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 <u>zone omogenee E</u> di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alla tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio.
4	Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano: a. in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato; b. nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 1444/1968; c. nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al DPR 380/2001.
5	Gli ampliamenti di cui al presente articolo devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla LR 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
6	Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla LR 7/2017 nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.
7	Per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al comma 4, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della LR 7/2017 riportate dal comma 15 al comma 18 del presente articolo.
8	Le disposizioni di cui alla presente articolo non si applicano: a. nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;

	<p>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 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;</p> <p>c. nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.</p>
<b>9</b>	Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi di cui al comma 1; tali interventi si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti dettati dalla legge regionale 7/2017 e dalla circolare Regionale approvata con Delibera di Giunta regionale n. 867/2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.
<b>10</b>	Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e smi, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e smi, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).
<b>11</b>	Eventuali modifiche ed integrazioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.
<b>12</b>	<p>Con gli interventi previsti dal presente articolo si intendono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della L.R. 7/2017 con particolare riferimento a quelle contenute nei punti di seguito riportati:</p> <p>a. 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. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;</p> <p>b. 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.</p>
<b>13</b>	<p>Per la corretta applicazione del presente articolo si rammenta che:</p> <p>a. per gli interventi di miglioramento sismico, la condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente nel rispetto delle vigenti "norme tecniche per le costruzioni", come previsto nella circolare regionale approvata con D.G.R. n. 867/2017 e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di cui agli art. 93 e 94 del D.P.R. 380/2001;</p> <p>b. gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 6/2008 ed altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze;</p> <p>c. le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli edifici a destinazione mista 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 l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale;</p> <p>d. la premialità consentita nel comma 1 del presente articolo, che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità compresa nell'edificio stesso;</p> <p>e. è consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici</p>

	registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 (settanta) metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.
14	Gli interventi del presente articolo, nel caso determinino un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
15	Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici, sarà consentita la loro monetizzazione. Altresì sarà possibile -in questo Comune con popolazione residente pari a 21.995 abitanti (dati ISTAT al 01.01.2021), inferiore a 40 mila abitanti- consentire la monetizzazione degli standard qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq. 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 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente deliberate dall'Amministrazione.
16	L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge Urbanistica) e successive modifiche.
17	Per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula superficie = volume/3,2 ovvero volume = superficie x 3,2. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.
18	Le premialità di cui al presente articolo si applicano una sola volta e non sono cumulabili con quelle previste dalla L.R. 7/2017 né da altre leggi regionali e statali.

- 3 di trasmette la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 1, c. 3 della L.R. 36/1987, alla Regione Lazio per il perfezionamento dell'iter procedurale e la conseguente efficacia di quanto deliberato;
- 4 di prendere atto che, ai sensi dell'art. 1, c. 3 della L.R. 36/1987, il presente provvedimento di approvazione "diviene efficace decorsi quindici giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti" da parte della Regione Lazio.

Con separata votazione legalmente espressa con voti 12 favorevoli, con voti 0 contrari e con voti 0 astenuti, resi per alzata di mano, su 12 Consiglieri Comunali presenti il Consiglio Comunale:

**DELIBERA**

**5** Di rendere la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i. .

Di quanto sopra è stato redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE  
Simone Coccia

*Simone Coccia*

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Giuditta Silvia Liantonio



*Giuditta Liantonio*

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia del presente verbale è stato affisso all'albo

il 24 MAR 2021

per restarvi 15 giorni ai sensi di Legge.

Addi 24 MAR 2021

Il Messo Comunale

*[Signature]*

Il Segretario Generale



*Giuditta Liantonio*

Copia del presente verbale è stato pubblicato

all'albo .....

E contro la stessa ..... sono stati presentati reclami.

Addi .....

Il Messo Comunale

.....

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale visti gli atti d'ufficio;

Vista la certificazione del Messo comunale;

COMUNE DI PALESTRINA  
Per copia conforme all'originale  
per uso amministrativo

Palestrina, li 24 MAR 2021



TE FUNZIONARIO  
INCARICATO DAL SINDACO  
Dott.ssa *Giuditta Pinci*

ATTESTA

Che la presente deliberazione, pubblicata all'Albo Pretorio dal ..... al .....

come prescritto dall'art. 124 del D.Lgs. 267/2000

è divenuta esecutiva il giorno .....

Perché dichiarata immediatamente esecutiva (art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000);

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3, del D.Lgs. 267/2000)

Palestrina, .....

Il Segretario Generale

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

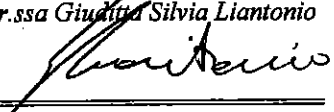
Atto n. 3 Data 19.03.2021	<b>Oggetto:</b> Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7, art. 5 - "Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 7/2017". Variante alle NTA della Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici: introduzione dell'art. 59 - "Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 7/2017". Recepimento delle Osservazioni espresse dalla Regione Lazio e Approvazione ai sensi dell'art. 1, c.3 della L.R. 36/1987.
------------------------------	--

PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL T.U. DELLE LEGGI SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI APPROVATO CON IL D.LGS 18.08.2000 N. 267.

Parere in ordine alla sola regolarità tecnica :

 Favorevole  
 Non favorevole

data, ..... 11/03/2021 .....

 Il Responsabile del Dipartimento  
 Dr.ssa *Giuditta Silvia Liantonio*


Parere in ordine alla sola regolarità finanziaria :

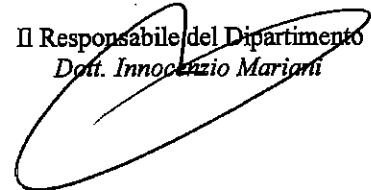
 Favorevole  
 Non favorevole

## COPERTURA FINANZIARIA

Titolo	Funzione	Servizio	Intervento	Capitolo

competenza .....

data, ..... 11/03/2021 .....

 Il Responsabile del Dipartimento  
 Dott. *Innocenzo Mariotti*




DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

Al **Comune di Palestrina**  
Dipartimento Tecnico  
via Pedemontana, 36  
00036 Palestrina (Rm)  
[protocollo@comune.palestrina.legalmail.it](mailto:protocollo@comune.palestrina.legalmail.it)

p.c. Al **Servizio Ufficio Speciale** per la Rigenerazione  
Urbana  
Sede

**Oggetto: Comune di Palestrina (Rm)**

*"Programma di Rigenerazione Urbana e Riqualificazione e Recupero Edilizio degli ambiti del territorio comunale -Approvazione degli interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici esistenti di cui all'articolo 5 della Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i.-"*

Delibere Consiglio Comunale n. 31 del 20.07.2020

Legge Regionale n. 36/1987 art. 1 comma 3.

Osservazioni

Con nota del 18.12.2020, pervenuta alla scrivente Direzione ed acquisita al Registro Ufficiale con il n. 1115137 del 21.12.2020, il Dirigente ad interim del Dipartimento Territorio di Codesta Amministrazione Comunale ha trasmesso la Delibera Consiliare n. 31 del 20.07.2020, afferente all'applicazione dell'art. 5 della Lr 7/2017, da approvarsi mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987.

Dall'esame degli atti trasmessi, si è rilevato che Codesta Amministrazione ha certificato che i documenti sono stati regolarmente pubblicati all'Albo pretorio del Comune dal 7.10.2020 al 7.12.2020, e che in tale periodo non sono ad esso pervenute osservazioni.

Con nota prot. 11135 del 04.07.2019, acquisita al Registro Ufficiale della scrivente Direzione con il n. 591965 del 23.07.2019, il Dirigente del Dipartimento Tecnico di Codesta Amministrazione Comunale ha trasmesso la deliberazione consiliare n. 70 del 17.12.2018 finalizzata al "Recepimento delle disposizioni per gli interventi di Rigenerazione Urbana e per il recupero edilizio di cui alla Lr n. 7/2017" in modo particolare per gli articoli 3, 4 e 5 della predetta Legge Regionale da approvarsi mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987

Questa Direzione con la nota Registro Ufficiale 0798207 del 08.10.2019, ai sensi dell'art. 1 della Lr 36/1987 ha formulato le osservazioni.

Al riguardo con la nota n. 25879 del 09.12.2020 acquisita al Registro Ufficiale della scrivente Direzione con il n. 1069724 di pari data, il Responsabile P.O di Codesta Amministrazione Comunale ha trasmesso la deliberazione consiliare n. 29 del 20.07.2020 con la quale è stata revocata la delibera Consiliare n. 70 del 17.12.2018. L'iter di verifica di questa delibera si intende concluso.

La presente Delibera Consiliare n. 31 del 20.07.2020 è volta quindi ad iniziare di nuovo l'iter amministrativo e attualmente alla redazione dell'art. 73 -Interventi per il miglioramento e per l'efficientamento energetico degli edifici, da aggiungere alle stesse NTA del vigente PRG.

### **Premesso**

Che il co. 1 dell'art. 5 prevede che "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".

Che l.r. n. 36/1987 art. 1 comma 3, cui fa riferimento la predetta l.r. 7/2017, così come novellata con la successiva l.r. 1/2020 dispone:

*"(...)*

*Gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al presente articolo sono approvati dal comune con deliberazione consiliare nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere b), c), e d) ovvero con deliberazione della giunta comunale nelle ipotesi di cui al medesimo comma 1, lettere e) ed f). Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune, 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. La giunta comunale, nelle ipotesi di cui al comma 1, lettere e) ed f), con la deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo e del programma urbanistico comunque denominato, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari, approva ed autorizza la stipula della convenzione.*

*(...)"*

### **Considerato**

Codesta Amministrazione, come sopra riportato ha attestato l'avvenuta pubblicazione della deliberazione consiliare in oggetto e l'assenza di osservazioni.

Che la predetta Deliberazione n. 31 del 20.07.2020 dispone:

*"(...)*

- 1. Di approvare quanto indicato nelle premesse come parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;*
- 2. Di dare atto che la Regione Lazio ha emanato la Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", successivamente integrata e/o modificata dall'articolo 17 della Legge Regionale 9 del 14 agosto 2017, dall'articolo 21 della Legge Regionale 7 del 22 ottobre 2018 e dagli articoli 5 e 22 della Legge Regionale 1 del 27 febbraio 2020;*
- 3. Di dare atto altresì, che con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 867 del 19 dicembre 2017 è stata approvata la Circolare Esplicativa "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i.;*





4. Di dare atto inoltre, che la Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesaggistica e Urbanistica - con determinazione G18248 del 20 dicembre 2019 ha approvato "Le linee guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i.;
5. Di ritenere indispensabile l'applicazione delle disposizioni previste negli articoli 3, 4 e 5 della Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i. sul territorio comunale attraverso un insieme sistematico e coordinate di azioni di pianificazione urbanistica per zone territoriali urbane affinché si possa elevare il grado di efficacia delle scelte pianificatorie e al contempo rendere sostenibile la loro gestione;
6. Di dare atto anche, che con precedente deliberazione nella stessa seduta del Consiglio Comunale è stata revocata la deliberazione di Consiglio Comunale 70 del 17 dicembre 2018 "Recepimento delle disposizioni normative per gli interventi di Rigenerazione Urbana e per il recupero edilizio di cui alla LR. n. 7/2017 Approvazione degli interventi da eseguire ai sensi dell'art. 1, comma 3, della LR. n. 36/1987 e successive s.m.i.";
7. Di dare atto ancora, che con precedente deliberazione nella stessa seduta del Consiglio Comunale è stato approvato il Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale per rendere univoca e coordinata la pianificazione urbanistica comunale generale e la pianificazione urbanistica operativa comunale succedutasi nel corso del tempo senza che ciò, al contempo, possa generare nessuna variante o modifica all'attuale regolamentazione approvata anche, alla luce, dell'applicazione delle disposizioni previste negli articoli 3, 4 e 5 della Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i. sul territorio comunale;
8. Di dare atto ulteriormente, che rientra nella piena ed assoluta facoltà dell'amministrazione indicare le linee programmatiche di pianificazione del territorio, conformemente al programma di governo, senza che ciò pregiudichi la definizione dell'eventuale successivo procedimento o costituisca qualsivoglia aspettativa giuridicamente qualificata, fatta salva la competenza e discrezionalità del Consiglio Comunale al quale solo compete ogni determinazione finale in materia di governo del territorio;
9. Di adottare il seguente articolato, al fine di incentivare gli interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici esistenti, che prevede la possibilità di realizzare interventi di ampliamento del 20% della volumetria esistente o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 metri quadrati di superficie, da introdurre nel Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore in attuazione dell'articolo 5 della Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i.;

**[Articolo 73 -Interventi per il miglioramento e per l'efficientamento energetico degli edifici esistenti.**

Le disposizioni del presente articolo si applicano agli interventi previsti nell'articolo 5 della Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i., tali interventi, si attuano alle condizioni e presupposti nonché con le modalità, procedure e limiti stabiliti nella medesima legge regionale e nella Circolare Esplicativa "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" approvata con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 867 del 19 dicembre 2017 e successivi aggiornamenti e modifiche.

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

Comune di Palestrina - PIAZZA DEL MUNICIPIO II, 00177 ROMA - TEL. 06/75521111 - FAX 06/75521112

ai sensi del comma 2 del medesimo articolo, e comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

Eventuali modifiche ed integrazioni alle disposizioni normative richiamate nel comma precedente si intendono automaticamente recepite nel presente articolo.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo e, più in generale, della Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i. si fa riferimento, oltre che alle Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, alle definizioni del "Quadro delle Definizioni Uniformi" di cui all'Allegato A dalla deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 243 del 19 maggio 2017.

Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti nel caso di edifici soggetti a tutela ai sensi della Parte II del Titolo I del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004 e s.m.i., qualora soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione, previo nulla osta della autorità competente in materia di tutela paesaggistica e archeologica.

In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti, è consentito un ampliamento *una tantum*, in misura non superiore al 20 % e con un incremento massimo di 70 metri quadrati, della volumetria o della superficie utile esistente di edifici, legittimi o legittimati, a destinazione residenziale ai fini di realizzare interventi per il miglioramento sismico e/o per l'efficientamento energetico degli edifici, detta premialità non si cumula con quelle previste dalla Legge Regionale 21 del 11 agosto 2009 e s.m.i.

La premialità consentita, 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.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo possono essere realizzati esclusivamente in adiacenza o aderenza al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile, anche nel caso di compromissione dell'armonia estetica dell'edificio, l'ampliamento potrà essere realizzato mediante costruzione di un nuovo corpo edilizio separato, purché all'interno del medesimo lotto dell'edificio oggetto di ampliamento ed in adiacenza dello stesso.

Gli interventi di miglioramento sismico devono essere realizzati in conformità alle disposizioni delle vigenti norme tecniche sulle costruzioni di cui alla Parte II del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i. e previa acquisizione, ove prevista, dell'autorizzazione di agli articoli 93 e 94 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.

Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della Legge Regionale 6 del 27 maggio 2008 e s.m.i. e delle altre normative di settore.

I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze.

La verifica della diminuzione del 10% dell'indice di prestazione energetica rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia (D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005 e s.m.i.), dovrà essere prodotta prima del rilascio del Permesso di Costruire.



Le disposizioni del presente articolo 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 l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.

Nella zona omogenea E (zona agricola) gli interventi di cui all'articolo 5 della Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i. sono sempre consentiti su edifici residenziali, legittimi o legittimati, indipendentemente dalla classificazione del paesaggio in cui ricade l'edificio e come individuata nella Tavola A del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

La premialità consentita dall'articolo 5 della Legge Regionale 7 del 18 luglio 2017 e s.m.i., che non potrà superare i 70 metri quadrati per ogni singolo edificio, deve essere calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto.

Pertanto, nel caso in cui l'edificio interessato dall'intervento sia composto da più unità immobiliari, tale premialità complessiva va ripartita in quote proporzionali alla superficie lorda di ogni unità immobiliare compresa nell'edificio stesso. È consentita, previa stipula di apposito atto pubblico registrato e trascritto nei pubblici registri, la cessione della quota della suddetta premialità corrispondente ad una unità immobiliare a favore di altre unità immobiliari poste nel medesimo edificio, fermo restando il limite complessivo di 70 metri quadrati. Non è consentita la cessione della quota di premialità a favore di unità immobiliari poste in altri edifici.]

10. Di procedere al deposito in libera visione al pubblico degli atti relativi al presente procedimento nella Segreteria Generale per rimanervi trenta giorni naturali e consecutivi, previo avviso da affiggere all'albo pretorio e in luoghi pubblici e di pubblica frequenza, e nei successivi trenta giorni gli interessati possono presentare le proprie osservazioni ed opposizioni, secondo quanto stabilito nell'articolo 1 comma 3 della Legge Regionale 36 del 2 luglio 1987 e s.m.i.;
11. Di trasmettere la presente deliberazione al Dirigente Responsabile del Dipartimento Tecnico;
12. Di dare atto infine, che successivamente alla deliberazione di Consiglio Comunale in cui si dispone l'approvazione e l'efficacia della presente adozione, previa trasmissione alla Regione Lazio - Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - per la verifica prevista nell'articolo 1 comma 3 della Legge Regionale 36 del 2 luglio 1987 e s.m.i., verrà pubblicato e reso accessibile sul sito istituzionale di questa amministrazione quanto deliberato, ai sensi dell'articolo 39 comma 3 del D.Lgs. 33 del 14 marzo 2013 e s.m.i., per l'acquisizione dell'efficacia degli atti stessi;
13. Di stabilire che dalla presente adozione e fino all'approvazione ed efficacia di quanto deliberato si applicano le misure di salvaguardia previste nell'articolo 12 comma 3 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;
14. Di inserire la presente deliberazione negli atti che formano il Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale del Lazio 4.339 del 8 ottobre 1979, e la Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio e per l'adeguamento dei Servizi Pubblici, approvata con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 687 del 14 ottobre 2014.

(...)"

Comunità di Paesistica - PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE - 11.17.33



**Considerato inoltre:**

Che l'applicazione della l.r. 7/2017, finalizzata al raggiungimento degli obiettivi enunciati all'art. 1, comma 1, è consentita esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite nel comma 7 del medesimo articolo ovvero:

- 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.*

Il comma 2 del citato art. 1 prescrive che le disposizioni di cui alla presente legge (interventi di cui all'art. 5 della stessa LR 7/2017) non si applicano:

- a) *nelle 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 Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;*

Che codesta Amministrazione come sopra detto ha inteso redigere l'articolo 73 -Interventi per il miglioramento e per l'efficientamento energetico degli edifici, ai sensi dell'art. 5 delle Lr. n. 7/2017.

**Conclusioni**

Per quanto sopra premesso e considerato questa Direzione ritiene di svolgere, ai sensi del novellato art. 1 della Lr 36/1987, le seguenti

**OSSERVAZIONI**

**Punto 7.** In questo punto emerge che è stato approvato con apposita deliberazione Consiliare il *Testo Unico delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale* ed in particolare per l'applicazione delle disposizioni previste negli articoli 3, 4 e 5 della Legge Regionale 7 del 18 luglio, 2017 e s.m.i. sul territorio comunale.

Al riguardo si rammenta che la Lr in argomento, con la procedura semplificata in esso contenuta, limita soltanto l'introduzione di nuovi articoli afferenti esclusivamente all'applicazione della stessa. In merito all'approvazione del Testo Unico, non può essere preso in considerazione in quanto non contemplato in questa procedura. Al fine di non generare sovrapposizioni normative appare opportuno attenersi ai testi originari, ovvero al testo delle Norme di PRG vigente.

**Punto 9.** In questo punto è riportato l'articolo 73 che consta di n. 17 capoversi da aggiungere alle NTA del Vigente PRG con il quale si dispongono gli adempimenti per l'applicazione dell'art. 5 della Lr 7/2017.

L'articolo andrà innanzitutto integrato nel titolo aggiungendo dopo la parola "miglioramento" il termine "sismico".

Questo articolo inoltre non contenendo tutti i commi del citato articolo 5 della l.r., è necessario che Codesta Amministrazione includa in esso gli ulteriori commi, oltre le prescrizioni di carattere generale di cui agli artt. 1 e 8 della l.r. 7/2017, nonché le indicazioni (puntuali) emanate con la Circolare Esplicativa di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 867 del 19.12.2017, oltre ad evidenziare: le finalità, le porzioni di territorio urbanizzato e le aree ove non si applicano gli interventi, come indicato nelle considerazioni sopra riportate.

Quanto sopra per chiarire che gli interventi ammessi devono perseguire le finalità indicate nell'art. 1 della Lr. 7/2017. Ed inoltre per precisare quanto riportato nel capoverso 6 di questo nuovo art. 73, in cui si indica che gli interventi sono consentiti in tutto il territorio comunale ovvero va specificato che sono sì consentiti in tutto il territorio comunale ma nelle porzioni di territorio urbanizzato come disposto dall'art. 1 comma 7 della Lr 7/2017 e non sono consentiti nelle aree indicate all'art. 1 comma 2 della medesima Lr.

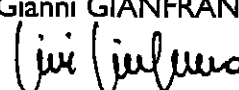
Sempre al capoverso 6 va sostituita la frase "detta premialità non si cumula con quelle previste dalla Legge Regionale 21 del 11 agosto 2009 e s.m.i." con quanto contenuto nel comma 6 dell'art. 5 della Lr 7/2017 ossia: "Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla presente legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti".

Al capoverso 12 sempre del nuovo articolo 73 è riportata la frase "La verifica della diminuzione del 10% dell'indice di prestazione energetica rispetto ai valori limite per il fabbisogno annuo di energia (D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005 e s.m.i.), dovrà essere prodotta prima del rilascio del Permesso di Costruire". Tale disposizione non è riportata né nella Lr né nella Circolare esplicativa; in quest'ultima al punto 5 comma 3 è riportato che: "gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle disposizioni della L.R. 6/2008 ed altre normative di settore. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati, con perizia asseverata, da un tecnico abilitato operante nel limite delle proprie competenze". La certificazione del Tecnico Abilitato è contenuta nel capoverso 11 del menzionato art. 73. A tal proposito, al fine di non avere duplicazioni di norme, appare necessario ablatre il capoverso 12.

Inoltre il capoverso 5 va ablatato in quanto fa riferimento alla Parte II del Codice (beni culturali) e non alla Parte III (come se per gli interventi sui beni paesaggistici non servisse l'autorizzazione), e solo per la demolizione e ricostruzione, mentre l'art. 5 prevede l'ampliamento.

Infine, relativamente al punto 12 del deliberato, concernente l'iter procedurale di approvazione della delibera, si fa presente che lo stesso deve tener conto delle novazioni apportate con la Lr. n. 1/2020.

L'Istruttore  
Arch. Vittorio PERGOLINI  
FIRMATO  
(Dlgs 39/1993 art. 3 co. 2)

Il Dirigente  
Arch. Gianni GIANFRANCESCO  
  
GIANNI GIANFRANCESCO  
21.01.2021 21:48:51 UTC

V. Il Direttore  
Arch. Manuela MANETTI  
(Firmato digitalmente)

