

# COMUNE DI COLLEGIOVE

PROVINCIA DI RIETI

## ORIGINALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 26 Del 24.07.2019	OGGETTO: RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE PER GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 7/2017 - ATTUAZIONE DEGLI ARTICOLI 3,4,5
-------------------------	--

L'anno **duemiladiciannove** il giorno **ventiquattro** del mese di **luglio** alle ore **17.10** e seguenti, nella sala delle adunanze, riunito, in sessione **ordinaria**, ed in seduta pubblica di **prima convocazione**.

Con l'osservanza delle norme prescritte dalla legge vigente e con appositi avvisi, sono stati oggi convocati a seduta i Consiglieri comunali. Fatto l'appello risultano:

<u>CONSIGLIERI</u>	<u>Presente/Assente</u>
MANZOCCHI DOMENICO	Presente
PETRUCCI DOMENICO	Presente
FLAMINI ROSANNA	Presente
VICARI PIERINA	Assente
PETRONI MASSIMO	Presente
ASCANI GIUSEPPE	Presente
PETRONI PIETRO	Presente
DI PIETRI MARIANO	Presente
URBANI MAURO	Presente
PETRONI GIUSEPPE	Assente
FABIANI EDOARDO	Presente

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE DR. FILIPPO CARUSI

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. PETRONI MASSIMO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato, posto all'ordine del giorno.

Premesso che sulla presente deliberazione hanno espresso i pareri ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000, così sottoscrivendoli:

PARERE Favorevole di Regolarita' tecnica:

PETRONI PIETRO

La presente deliberazione non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente"

VICARI ANGELA MARIA

**Oggetto:** RECEPIMENTO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE PER GLI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 7/2017 - ATTUAZIONE DEGLI ARTICOLI 3,4,5

Il Presidente del Consiglio espone il punto all'ordine del giorno, passando la parola al consigliere Petroni Pietro, il quale rappresenta al consiglio in premessa le ragioni della deliberazione, in particolare il recepimento di alcuni articoli della legge regionale.

Il Presidente del Consiglio passa la parola al tecnico comunale - Arch. Zacchia - presente in aula, il quale rappresenta al consiglio che la legge regionale ha la finalità di migliorare la qualità della vita dei territori e di conservare l'ambiente in cui questi si sviluppano. Per Collegiove sarebbe un'opportunità in quanto, in deroga all'assenza di strumenti urbanistici, questa legge consente di poter sviluppare un potenziamento del patrimonio edilizio delle aree già urbanizzate, ottenendo una riduzione di consumo del suolo e preservando l'ambiente. Le zone oggetto di tale intervento, come detto, sono le cosiddette "zone grigie", così identificate dal Piano Territoriale e Paesistico Regionale. In sostanza sono state semplicemente perimetrate queste aree, all'interno delle quali sarà possibile applicare gli articoli della legge regionale, in quanto, senza tale perimetrazione, questa norma sarebbe inapplicabile. L'Arch. Zacchia prosegue il suo intervento evidenziando le possibilità di sviluppo per il territorio, anche da un punto di vista socio economico, tenuto conto che tale intervento ad oggi è l'unico possibile, considerati i tempi di adozione del migliore strumento, il PRG, cui si deve tendere.

Interviene il Sindaco ricordando che l'amministrazione con il consigliere Urbani aveva già avviato un percorso di definizione di un PRG, i cui obiettivi erano già chiari.

Interviene l'Arch. Zacchia per informare che la documentazione grafica sarà resa disponibile a tutti i cittadini - mediante pubblicazione almeno per trenta giorni - in modo da permettere la presentazione di eventuali osservazioni, recepite le quali si trasmetterà il tutto alla Regione, per le considerazioni di competenza.

In conclusione l'Arch. Zacchia precisa che con tale disposizione si potranno realizzare degli ampliamenti entro il 30% delle costruzioni esistenti, ricordando che una recente pronuncia della giurisprudenza ha stabilito che, ove presenti edifici realizzati in epoca remota, con parte di costruzione non legittimata, tale parte non inficia il calcolo della percentuale.

Interviene il consigliere Urbani per richiedere dei chiarimenti. In particolare per quale motivo sulla tavola a disposizione è inserito anche l'art. 6, mentre nella proposta di delibera solo gli articoli 3,4 e 5.

Interviene l'Arch. Zacchia per chiarire che si tratta di un refuso, da correggere.

Interviene Urbani per chiedere come mai è indicato l'Arch. Zacchia come responsabile del procedimento, mancando una nomina nella delibera.

Interviene il Sindaco per chiarire che c'è una delibera di giunta in cui Zacchia è stato nominato per tutti i procedimenti.

Il consigliere Urbani replica che una nomina di tale tipo può essere riservata data solo a dipendenti con rapporto continuativo; in passato in tutti i progetti lo stesso Urbani veniva nominato responsabile del procedimento con un atto specifico. Per il consigliere, pertanto, nella delibera deve essere richiamata la sua nomina.

## Delibera di C.C. n. 26 del 24.07.2019

Inoltre, il consigliere Urbani chiede di sapere perché è stato indicato il geom. Proietti Bartolomeo, che non è un dipendente comunale assunto come geometra. Questo espone l'amministrazione ad una azione per mansioni superiori, in quanto lo stesso ha partecipato come tecnico al progetto.

Il consigliere Urbani prosegue il suo intervento evidenziando che quanto sopra dimostra la sua volontà collaborativa, al contrario di quanto affermato dal Sindaco, in quanto così facendo si evitano errori che potrebbero essere rilevati in altre sedi se la minoranza adottasse un atteggiamento diverso.

Sulla parte sostanziale, afferma il Consigliere Urbani, in assenza di strumenti urbanistici questi interventi non possono essere applicati, citando al riguardo una delibera del comune di Tivoli. Inoltre, a parere del consigliere, di tutti i fabbricati individuati nessuno potrà applicare la normativa per i limiti di distanza dal confine e pertanto è un pezzo di carta inutile e fatto male, a prescindere da quanto detto prima.

Infine, il consigliere chiede al Presidente ed al Segretario di verificare l'esistenza di conflitti di interesse, in quanto – essendo a proprio parere uno strumento urbanistico - potrebbe interessare costruzioni dei consiglieri.

Interviene l'Arch. Zacchia per evidenziare che non si tratta di uno strumento urbanistico - altrimenti si sarebbe chiamato in altro modo - proprio perché la legge consente di andare in deroga agli strumenti urbanistici stessi; se fosse stato uno strumento urbanistico sarebbero scattate una serie di verifiche sugli standard urbanistici (indici di edificabilità ecc..).

In ultimo, in risposta all'eccezione sull'inapplicabilità per le distanze, l'Arch. afferma che l'ampliamento potrebbe anche realizzarsi all'interno del perimetro del fabbricato e pertanto il progetto è applicabile.

Il segretario chiede al tecnico comunale quale sia stato il procedimento di individuazione delle aree oggetto della deliberazione.

Interviene il tecnico per specificare che l'individuazione delle aree ricalca esattamente quanto già perimetrato dal PTPR, pertanto uno strumento adottato dalla Regione Lazio; non si coinvolgono altre aree, ma si applica in maniera meccanica e non discrezionale quanto già individuato dalla normativa della Regione.

Non essendoci altri interventi il Presidente del Consiglio porta in votazione le correzioni evidenziate da Urbani sulle specifiche del dipendente comunale:

Votanti: 9

Favorevoli: all'unanimità

Il Presidente del Consiglio propone di votare anche in merito all'assenza di situazioni di conflitto di interesse:

Votanti: 9

Favorevoli:7

Contrari: 2 (Urbani e Fabiani)

Il Presidente in ultimo porta in votazione la proposta di deliberazione così come integrata con le precedenti deliberazioni intervenute:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che si rende urgente porre all'ordine del giorno del consiglio comunale del 24.07.2019 la presente proposta, in considerazione dell'accertata carenza normativa nel territorio comunale sia per il controllo delle caratteristiche storico-ambientali sia per incentivare un corretto sviluppo delle attività economico-imprenditoriali, e altresì, stante la vacanza della sede comunale di

## Delibera di C.C. n. 26 del 24.07.2019

segreteria tenuto conto che il dr. Carusi Filippo, resosi fino ad oggi disponibile agli scavalchi di segreteria, a decorrere dal 1 agosto p.v. si trasferirà in altra regione.

### **RICHIAMATI:**

- il D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 ed in particolare l'art. 42 "*competenze dei consigli*";
- la Legge 17.08.1942, n. 1150-Legge Urbanistica;
- la L. R. 12.06.1975, n. 72 - Criteri da osservare in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali;
- la Legge Regionale Lazio 2.05.1980, n. 28 - Norme concernenti l'abusivismo edilizio ed il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente;
- la Legge Regionale Lazio 2.07.1987, n. 36 - Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure;
- la Legge Regionale Lazio 26.06.1997, n. 22 e s.m.i. - Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione;
- la Legge Regionale Lazio 22.12.1999, n. 38 e s.m.i. - Norme sul governo del territorio;
- il D.P.R. 06.06.2001, n. 380 -Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- il PTPR adottato con D.G.R. n. 556 del 25.07.2006 e D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007;
- La Legge n. 241 del 07/08/1990 e sue successive ii. e s.m.i.;
- lo Statuto Comunale;

### **PREMESSO** che:

1. la Regione Lazio, con legge n. 7 del 18.7.2017 ha approvato disposizioni in materia di "*rigenerazione urbana*" e di "*recupero edilizio*" in attuazione di quanto previsto dall'art. 5 comma 9 d.l. n. 70/2011 (conv. in L. 106/11),, a sua volta, recante disposizioni in materia di "*Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*".

2. l'ambito di applicazione e le finalità della legge, come riportate nell'art. 1, dettano disposizioni finalizzate a:

a. *Promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*

b. *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*

c. *qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;*

d. *aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*

e. *favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza*

## Delibera di C.C. n. 26 del 24.07.2019

*energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*

*f. promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, difabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;*

*g. promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.*

3. per perseguire gli obiettivi e le finalità di cui al citato art. 1 i comuni, valutando anche le proposte dei privati attuano i programmi di rigenerazione urbana attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla L.R. n. 22/97 e s.m.i. da approvare, se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all'art. 4 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i. ovvero mediante accordo di programma e nel caso di programmi conformi allo strumento urbanistico applicando le procedure di cui all'art. 1 della stessa L.R. n. 36/1997;

### **CONSIDERATO** che:

1. oltre ai programmi di rigenerazione urbana, la legge regionale prevede anche la possibilità di consentire interventi di riqualificazione e recupero urbanistico, cambi di destinazione d'uso e miglioramento sismico con efficientamento energetico (artt. 3, 4 e 5);

2. in particolare detti interventi riguardano:

*a. Ristrutturazione edilizia e urbanistica, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntiva rispetto alla preesistente nella misura massima del 30% (Per la sola demolizione e ricostruzione); (Art. 3)*

*b. Ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq. 10.000 con mutamento di destinazione della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/01 con esclusione di quella rurale; (Art. 4)*

*c. Ampliamento del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq. di superficie; (Art. 5);*

3. il Comune di Collegiove non è dotato di strumento urbanistico ma che la perimetrazione di cui all'allegato grafico ricalca le zone urbanizzate del PTPR e quindi gli interventi, nei citati artt. 3, 4 e 5, possono essere previsti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/01 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28/bis del D.P.R. 380/01, come recepito dall'art. 1 ter della L.R. n. 36/87, attraverso apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure di cui all'art. 1 comma 3 della L.R. n. 36/1987 e s.m.i.;

### **DATO ATTO** che:

1. gli interventi sono ammessi anche nelle aree soggette a **vincolo paesaggistico**, purché:

a. risultino conformi alle disposizioni del P.T.P.R.;

b. siano muniti di autorizzazione ai sensi dell'art. 146 D.lgs. n. 42/04.

2. l'applicabilità delle stesse è, invece, preclusa:

a. nelle aree sottoposte a **vincolo di inedificabilità assoluta**;

b. nelle **aree naturali protette** (con l'esclusione delle zone individuate come "*paesaggio degli insediamenti urbani*" nel P.T.P.R.);

c. nelle **zone Agricole** (con l'esclusione delle zone individuate come "*paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione*" del P.T.P.R.); in tali zone restano in ogni caso ammessi gli interventi previsti dall'art. 6 (*interventi diretti*).

## Delibera di C.C. n. 26 del 24.07.2019

3. ai sensi dell'art. 1, comma 2 gli interventi sono consentiti nelle porzioni di territorio urbanizzate, prioritariamente nelle aree in cui non sono state completate le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e che non rispettano gli standard imposti dall'art. 3 del D.M. 1444/1968, fatto salvo quanto previsto nell'ultimo periodo della lettera c), su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato ottenuto 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' art. 6 della L.R. n. 12/2004 e s.m.l.

### **RITENUTO:**

- di individuare gli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero urbano;
- di individuare e definire gli interventi da prevedere nel Comune di Collegiove in adempimento delle disposizioni di cui agli artt. 3, 4, 5 e 6 della L.R. n. 7/2017.

**ACQUISITO** il parere favorevole del Responsabile dell'Area Assetto del Territorio per gli aspetti tecnici espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo 18.8.2000 n. 267

### **Con voti:**

Votanti: 9

Favorevoli: 7

Contrari: 2 (Urbani e Fabiani)

## DELIBERA

1. Di correggere il refuso indicato nella documentazione cartografica in riferimento al dipendente comunale Proietti Bartolomeo, in quanto non collaboratore tecnico”.
2. Di prendere atto che, per quanto esposto in narrativa, non si rilevano situazioni di conflitti di interesse con la delibera.
3. **DI INDIVIDUARE** gli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero urbano, di cui all'art. 3 della L.R. n. 7/2017, nei quali sarà ammissibile consentire, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/01 2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28/bis del D.P.R. 380/2001, come recepito dall'art. 1 ter della L.R. n. 36/1987, la realizzazione degli interventi di cui ai successivi punti.

Detti ambiti sono individuati nelle zone “grigie” di PTPR come di seguito elencate ed individuate nell'allegato elaborato grafico di perimetrazione degli stessi:

a) **zona 1** “Loc.La Pagliarella”

b) **zona 2** “Loc. Ripa”;

c) **zona 3** “Loc. Ravara”;

d) **zona 4** “Loc.Via Roma”;

e) **zona 5** “Loc.Ara Cuittu”.

4. **DI DARE ATTO** che gli interventi da prevedere nel territorio del Comune di Collegiove in adempimento delle disposizioni di cui agli artt. 3, 4 e 5 della L.R. n. 7/2017 riguardano:

Ristrutturazione edilizia e urbanistica, demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntiva rispetto alla preesistente nella misura massima del 30%. (Per la sola demolizione e ricostruzione) - (art. 3);

Ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq. 10.000 con mutamento di destinazione della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23 ter del D.P.R. n. 380/01 con esclusione di quella rurale; (art. 4)

Ampliamento del 20% della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a

## Delibera di C.C. n. 26 del 24.07.2019

destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq. di superficie (Art. 5);

5. **DI DARE ATTO** che l'applicabilità delle stesse è, invece, preclusa:

- Nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;
- Nelle aree naturali protette (con l'esclusione delle zone individuate come "*paesaggio degli insediamenti urbani*" nel P.T.P.R.);
- nelle zone agricole (con l'esclusione delle zone individuate come "*paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione*" nel P.T.P.R.); in tali zone sono, però, ammessi gli interventi previsti dall'art. 6 (*interventi diretti*).

6. **DI DARE ATTO** che per quanto non espressamente previsto nella presente deliberazione si farà riferimento alle disposizioni di cui alla citata L.R. n. 7/2017 ed alla deliberazione di G. R. n. 867 del 19.12.2017 di "approvazione circolare esplicativa: "*Indirizzi e direttive per l'applicazione delle Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio*" di cui alla L.R. 18/07/17, n. 7".

7. **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Assetto del Territorio tutti gli adempimenti conseguenti alla adozione della presente deliberazione.

Con separata votazione dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, con voti:

Votanti: 9

Favorevoli: 7

Contrari: 2 (Urbani e Fabiani)

Delibera di C.C. n. 26 del 24.07.2019

Delibera n. 26 del 24.07.2019

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Segretario**

**Il Presidente**

DR. FILIPPO CARUSI

PETRONI MASSIMO

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

*N 0 del Registro Pubblicazioni*

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal 31.07.2019 al 15.08.2019 come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Collegiove, li 31.07.2019

Il Messo Comunale

Vicari Angela Maria

**DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'**

**DIVENUTA ESECUTIVA IN DATA 24.07.2019**

Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art.134, 4° comma, D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Per la scadenza dei 10 giorni della pubblicazione (art.134, 3° comma, D.Lgs.18 agosto 2000, n. 267)

Collegiove, li 24.07.2019

Il Segretario Comunale

DR. FILIPPO CARUSI