



DIREZIONE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,  
PAESISTICA E URBANISTICA

AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA ROMA CAPITALE  
E CITTA' METROPOLITANA

Al Comune di Albano Laziale  
Settore IV – Tecnico  
Via Alcide De Gasperi, 64  
00041 Albano Laziale (Rm)  
*Dirigente.tecnico@cert.comune.albanolaziale.rm.it*

Oggetto: Comune di Albano Laziale (Rm)

*Legge regionale n. 7 del 18.07.2017 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" A) individuazione degli "Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio" di cui all'art. 3 della legge regionale; B) disposizioni in merito al "Cambio di destinazione d'uso degli edifici" ai sensi dell'art. 4 della legge regionale; C) disposizioni in merito alla incentivazione degli interventi di "Miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici" ai sensi dell'art. 5 della legge regionale; D) definizione delle procedure di partecipazione di cui all'art. 3, comma 5, della legge regionale; E) disposizioni generali per l'applicazione dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 1 ter della L.R. n. 36/87.*

Delibera Consiglio Comunale n. 20 del 18.06.2018

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

Osservazioni

Con nota prot. 55469 del 28.09.2018, pervenuta alla scrivente Direzione ed acquisita al Registro Ufficiale con il n. 627790 del 11.10.2018, il Dirigente del Settore IV e V di Codesta Amministrazione Comunale ha trasmesso la deliberazione consiliare indicata in oggetto finalizzata al "recepimento delle disposizioni normative per gli interventi di rigenerazione urbana e per il recupero edilizio di cui alla Lr 7/2017" da approvarsi mediante le procedure di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987

Premesso che la l.r. n. 36/1987 art. 1 comma 3, cui fa riferimento la predetta l.r. 7/2017, prevede:  
"(...)

*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, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle eventuali osservazioni della Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione entro i successivi quindici giorni. 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,*

Pag. 1 a 6

stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari, approva ed autorizza la stipula della convenzione.  
(...)"

Ai fini delle eventuali osservazioni da parte della scrivente struttura è tuttavia necessario che le Amministrazioni ottemperino a quanto previsto dal comma 2 del medesimo art. 1 sempre della Lr 36/1987 (osservazioni e/o opposizioni, e relative controdeduzioni degli uffici comunali, certificato di avvenuta pubblicazione in libera visione ecc., eventuali elaborati grafici), che dispone:

"(...)  
La deliberazione comunale con la quale si adottano gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati di cui al comma 1 è pubblicata nell'albo pretorio del comune e, successivamente al ricevimento delle eventuali opposizioni ed osservazioni, è inviata, con gli atti che la corredano, alla Regione che, entro trenta giorni dal ricevimento, può far pervenire al comune osservazioni sulla rispondenza degli stessi alle norme della presente legge  
(...)"

Si rileva che codesta Amministrazione ha ottemperato ha quando disposto dal citato comma 2, effettuato la pubblicazione della delibera dal 09.07.2018 al 07.08.2018, ed inoltre con la Determinazione Settoriale n. 197 del 21.09.2018 ha certificato che nei 30 giorni successivi alla data di pubblicazione sono pervenute n. 3 (tre) osservazioni, senza però decidere in merito.

La deliberazione consiliare n. 20 del 18.06.2018 avente ad oggetto "Legge regionale n. 7 del 18.07.2017 recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio"

- A) individuazione degli "Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio" di cui all'art. 3 della legge regionale;
- B) disposizioni in merito al "Cambio di destinazione d'uso degli edifici" ai sensi dell'art. 4 della legge regionale;
- C) disposizioni in merito alla incentivazione degli interventi di "Miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici" ai sensi dell'art. 5 della legge regionale;
- D) definizione delle procedure di partecipazione di cui all'art. 3, comma 5, della legge regionale;
- E) disposizioni generali per l'applicazione dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e dell'art. 1 ter della L.R. n. 36/87.

argomenta dettagliatamente le disposizioni della legge.

Considerato che il citato comma 2 esplicita che questa Direzione può far pervenire osservazioni sulla rispondenza alle norme della presente legge, al riguardo, per una proficua applicazione della stessa si ritiene effettuare le seguenti osservazioni.

Al fine di individuare gli ambiti suscettibili degli interventi previsti dalla legge, è necessario che codesta Amministrazione rediga una apposita cartografia in cui, alla data di entrata in vigore della citata Lr 7/2017, siano evidenziate le "porzioni di territorio urbanizzate" come definite al co. 2 dell'art. 1 della medesima legge, ove sono consenti gli interventi oltre le aree in cui non si applicano le disposizioni della legge. La stessa cartografia deve contenere anche gli "Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio";

Inoltre in riferimento alle lettere si considera quanto segue:

Lettera A) – Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio art. 3. La sola elencazione delle zone omogenee del PRG, non può costituire l'individuazione degli "ambiti territoriali urbani" nei quali consentire interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e

ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento, come previsto nell'art. 3 della Legge Regionale.

A tal proposito è necessario che codesta Amministrazione:

- specifichi che la premialità aggiuntiva è riconosciuta ai soli interventi di demolizione e ricostruzione;
- indichi l'attuale popolazione residente al fine di calcolare la monetizzazione degli standard in cui sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree come previsto dall'art. 8 della più volte citata Lr.

Lettera B) -Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici art. 4. Con questa disposizione sono aggiunti alle NTA del vigente PRG gli art. 10bis -Destinazione d'uso degli edifici e 10ter -Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della Lr n. 7/2017.

L'articolo 10bis definisce dettagliatamente, dal punto 1.1 al punto 1.12, le destinazioni d'uso in quanto l'attuale art. 10 delle NTA prevede genericamente che: "(...) La destinazione d'uso nelle varie zone deve essere indicata nei piani particolareggiati di esecuzione sulla base delle prescrizioni di P.R.G.

La destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da una specifica condizione riportata nel testo delle singole licenze di costruzione, abitabilità, agibilità ed esercizio.

Ogni abusivo mutamento di destinazione di uso comporta la revoca delle licenze d'esercizio o di agibilità dei locali (...)"

Il punto 1.7 Agricola (A) dell'art. 10 bis deve intendersi Rurale come appresso specificato mentre gli altri dal 1.8 al 1.12 non sono sottoposti alle osservazioni di questa Direzione.

L'art. 10ter individua le zone di PRG in cui è consentito il cambio di destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del Dpr 380/2001 e specificate nel nuovo art. 10bis.

Al punto 12 del sopra citato art. 10ter è previsto che:

"(...)

All'interno delle zone di P.R.G. di cui al successivo art. 25 (Zona E - Agricola) previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo edilizio ai sensi del DPR n. 380/2001, sono consentiti interventi diretti di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, di singoli edifici - legittimi o legittimati - aventi destinazione d'uso non agricola ed una superficie lorda complessiva fino ad un massimo di mq 10.000 (metri quadrati diecimila) con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti classi di destinazione d'uso come individuate dal precedente art. 10bis:

residenziale (RE) -non Rurale;

turistico-ricettiva (TR)

(...)"

In riferimento al punto 1.7 -Destinazione d'uso Agricola (A) del richiamato art. 10bis, si suppone debba intendersi appartenere alla categoria funzionale d) Rurale dell'art. 23ter del sopra citato dpr. A tal proposito si rammenta che l'art. 4 consente gli interventi che contengono il mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'articolo 23 ter del dpr 380/2001 con esclusione però di quella rurale, comprendendo in tale gamma anche la destinazione residenziale

realizzata a servizio dell'imprenditore agricolo. Il Comune accerterà l'eventuale destinazione residenziale asservita all'azienda agricola.

Lettera C) –*Miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici art. 5.* Con questa disposizione è aggiunto alle NTA del vigente PRG l'art. 3bis –*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici.*

Nello specifico questo articolo prevede che: *"In tutto il territorio comunale, con la sola esclusione delle zone individuate dal PTPR come "insediamenti urbani storici", 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% (venti per cento) e con un incremento massimo di mq 70 (metri quadrati settanta), 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".*

Le finalità della LR 7/2017 sono riportate integralmente nel testo della deliberazione 20/2018 senza la relativa specificazione nel nuovo art. 3bis –*Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici* da inserire nel testo delle NTA. Infatti dalla enunciazione generica occorre indicare quali finalità specifiche – tra quelle indicate appunto all'art. 1 della LR. 7/2017 - si intende perseguire attraverso gli interventi di cui all'articolo 5 della citata LR 7/2017 così come disciplinati dall'articolo da inserire nelle NTA del PRG vigente;

Per la corretta applicazione del presente articolo, in modo particolare per le *Zone omogenee E (Zone Territoriali Omogenee Agricole)* è necessario rammentare che seppure nel testo dell'articolo 5 è riportato che: *"Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968"*, devono essere realizzati nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite dal comma 7 dell'art. 1 della legge in argomento e classificate nel paesaggio degli insediamenti urbani e/o paesaggio degli insediamenti in evoluzione come definiti dal PTPR. In presenza di Parchi, Riserve o Aree Naturali Protette gli interventi sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzato classificate nel paesaggio degli insediamenti urbani individuati nel PTPR.

In fine va rammentato, quanto previsto nella circolare regionale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 867/2017 ovvero che: *"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 vigenti Norme Tecniche per le Costruzioni)".*

Lettere D ed E) le disposizioni contenute nel deliberato comunale sotto le due lettere, non attengono all'esame di questa Direzione al fine di far pervenire osservazioni sulla rispondenza alle norme della Legge.

Infine in presenza degli interventi di cui agli art. 3 e 4 si richiama l'attenzione al fine di attribuire la giusta destinazione di zona sia all'area di sedime che di pertinenza dell'edificio come previsto nel comma 10 dell'art. 8 della legge ovvero *"Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 4 e 6 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente".*

Durante la fase di deposito in libera visione al pubblico sono pervenute al Comune le seguenti osservazioni:

n	Cognome	Nome	Soc	n. prot	data
1	Sparaciarì Crestini Masia	Gino Alessandra Emma		48223	17.08.2018
2	Benedetti	Gianluca		48346	20.08.2018
3	Marconi	Rita	Edilavinia Srl	51702	10.09.2018

L'osservazione n. 1, fa riferimento all'apposizione sul proprio terreno, da parte del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con gli atti n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007 e pubblicato in data 14.02.2008, della misura di tutela "Ville Parchi e Giardini Storici". Al riguardo chiede, in considerazione che il vigente prg classifica il predetto terreno zona C/6 con indice di edificabilità 0,48 mc/mq ma con vincolo di rispetto assoluto, monumentale e archeologico, di dare, ai fini dell'art. 3 comma 1 della Lr 7/2017, una definizione di ambito territoriale urbano, finalizzata a rientrare nelle casistiche previste dall'art. 10ter e 3bis.

#### Controdeduzione Regionale

L'Amministrazione Comunale nel redigere la cartografia che individui le "porzioni di territorio urbanizzate" e gli "Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio" verificherà se tale terreno ha i requisiti richiesti per essere inclusi in essi. Si rammenta comunque che seppure il predetto terreno verrà inserito in detti ambiti, per effettuare qualsiasi intervento in esso dovrà essere sempre verificata la compatibilità paesaggistica.

L'osservazione n. 2, dopo una disamina normativa inerente il cambio di destinazione d'uso avvenuta nel tempo, propone di modificare il testo contenuto nel comma 7 dell'art. 10ter nel seguente modo:

art. 10ter comma 7	Deliberato	art. 10ter comma 7	Proposta Modifica
	Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria che rileva è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, per immobili realizzati anteriormente alla emanazione della legge n. 765/1967 e nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, la destinazione d'uso originaria è quella risultante dai dati catastali anteriori alla data del 31.08.1967.		Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, la destinazione d'uso originaria che è quella risultante nel titolo abilitativo autorizzatorio dell'intervento edilizio. In alternativa, nel solo caso di assenza di specifiche ed univoche indicazioni riportate nel suddetto titolo edilizio, per immobili legittimi costruiti anteriormente alla data di entrata in vigore della legge n. 765/1967 oppure oggetto di interventi di cambio di destinazione d'uso realizzati, anche senza titolo, anteriormente alla data di entrata in vigore della legge n. 765/1967 oppure, in mancanza, quella risultante da documentazione ufficiale (atti notarili, bollette delle forniture, licenze commerciali, ecc.) atta a dimostrare, in modo inequivocabile, la destinazione d'uso in data anteriore al 01.09.1967, con esclusione delle auto

certificazioni e delle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà.

#### Controdeduzione Regionale

L'osservazione è respinta. La modifica proposta nel consentire il rilevamento della destinazione d'uso con le molteplici modalità presenta un alto tasso di incertezza, anche per la verifica da parte dell'Amministrazione Comunale. Si ritiene sufficiente il richiamo, nei casi più problematici, alle destinazioni d'uso rintracciabili nella documentazione catastale fino alla data del 31.08.1967, atteso per altro l'obbligo per i titolari di effettuare le relative denunce presso i competenti Uffici del Territorio.

L'osservazione n. 3, nel richiamare la posizione giuridica assunta dal suo terreno in forza dell'approvazione di un progetto relativo al PRUSST Latium Venus, lamenta che alcuni punti del deliberato precluderebbero l'applicazione della Lr in argomento in detto terreno.

A tal proposito chiede di stralciare la lettera c) dal comma 4 del paragrafo A) e che venga precisato che la Lr n. 7/2017 si applica anche alle aree ed immobili ricadenti nei riferiti piani e programmi speciali, e che ai sensi dell'art. 8 comma 5 legge cit., le premialità da questa previste in termini di incremento di volumi e/o superfici utili non si applicano qualora i detti piani e programmi speciali abbiano già beneficiato di premialità riconosciute da leggi statali o regionali.

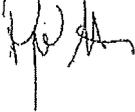
#### Controdeduzione Regionale

L'osservazione è respinta. In riferimento alla lettera c) del comma 4 del paragrafo A) del deliberato sotto riportato "(...) 4) Di precisare che, devono intendersi stralciati dagli ambiti di cui al precedente comma 1 e - pertanto - esclusi dall'applicazione delle disposizioni dell'art. 3 della l.r. n. 7/2017 gli immobili che, pur ricadendo all'interno dei suddetti ambiti, risultano:

*c) edificati in forza di piani e programmi, di iniziativa pubblica o privata, nonché di ogni atto deliberativo comunale avente efficacia di piano attuativo dello strumento urbanistico generale e/o di strumento di pianificazione, comunque denominati, che risultano approvati, in deroga e/o in variante alle disposizioni dello strumento urbanistico generale, mediante strumenti e/o procedure speciali quali: Patti Territoriali, PRUSST, Piani Integrati di Intervento di cui alla l.r. n. 22/97, Accordi di Programma e simili: ciò in considerazione delle caratteristiche urbanistiche di tali immobili ed aree, già attuati diversamente e/a in deroga dalle originarie previsioni insediative dello strumento urbanistico generale ed in conformità alle disposizioni dell'art. 8, comma 5, della l.r. n. 7/2017 (...)", si condivide quanto sostenuto dall'Amministrazione Comunale in quanto seppure il comma 5 dell'art. 8 che così recita: "Le premialità di cui alla presente legge si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali" non espressamente definisce le premialità stabilite dalle leggi regionali e statali, si è voluto comunque evidenziare che i procedimenti citati di fatto hanno usufruito di altre o ulteriori deroghe tali da paragonarsi alle premialità citate. Quanto sopra assorbe anche la seconda richiesta di modifica.*

Con deliberazione consiliare codesto Comune, si pronuncia con motivazioni specifiche sulle presenti osservazioni trasmettendo a codesta Direzione il provvedimento di approvazione entro i successivi quindici giorni.

L'Istruttore  
Arch. Vittorio PERGOLINI



Il Direttore  
Arch. Manuela MANETTI



Il Dirigente  
Arch. Gianni GIANFRANCESCO

