



# COMUNE DI PONZA

PROVINCIA DI LATINA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

<b>N. 54</b> <b>Del 14.12.2017</b>	<b>Oggetto: LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 7 RECANTE “DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE E PER IL RECUPERO EDILIZIO”, ARTT. 4, 5, 6 E 7 – LEGGE REGIONALE 14 AGOSTO 2017 N. 9, ART. 17, COMMI 33 E 34 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE – ADOZIONE VARIANTE ALLE NTA DEL PRG AI SENSI DELL’ART. 1, COMMA 3, DELLA L.R. N. 36/1987 PER L’APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 4 E 5 DELLA L.R. N. 7/2017 .</b>
---------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L’anno duemiladiciasette il giorno 14 del mese di Dicembre, alle ore 17:00 e seguenti, nella solita sala delle riunioni, previo espletamento delle formalità prescritte dalla vigente L. n. 267 del 18 agosto 2000, è stato convocato questo Consiglio Comunale in sessione straordinaria. Risultano presenti alla discussione e votazione della deliberazione in oggetto:

COMPONENTI DEL CONSIGLIO		PRESENTI	
		Si	No
Sindaco	<b>Francesco Ferraiuolo</b>	X	
Consiglieri	<b>Di Fazio Gennaro</b>	X	
	<b>Mazzella Giuseppe</b>	X	
	<b>Marcone Carlo</b>	X	
	<b>Nocerino Michele</b>	X	
	<b>La Torraca Eva</b>	X	
	<b>Aversano Fabio</b>	X	
	<b>De Martino Gianluca</b>	X	
	<b>Califano Gelsomina Maria</b>	X	
	<b>Vigorelli Pier Lombardo</b>		X
	<b>Ambrosino Francesco</b>	X	
	<b>Feola Giuseppe</b>	X	
	<b>Sandolo Maria Claudia</b>		X
	<b>Totale Presenti</b>		11

Partecipa il Segretario Comunale Dott. Riccardo Feola, che cura la verbalizzazione della seduta coadiuvato dal Vice Segretario Dott.ssa Vincenzina Marra. Il Presidente, Prof. Francesco Ferraiuolo, nella sua qualità di Sindaco, verificato la presenza del numero legale, passa ad illustrare l’argomento in oggetto.

**OGGETTO: LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 7 RECANTE “DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE E PER IL RECUPERO EDILIZIO”, ARTT. 4, 5, 6 E 7 – LEGGE REGIONALE 14 AGOSTO 2017 N. 9, ART. 17, COMMI 33 E 34 - DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE – ADOZIONE VARIANTE ALLE NTA DEL PRG AI SENSI DELL’ART. 1, COMMA 3, DELLA L.R. N. 36/1987 PER L’APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 4 E 5 DELLA L.R. N. 7/2017 .**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO** che il Comune di Ponza è dotato :

- di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2305 del 03.05.1983;
- del Piano Particolareggiato dei centri storici adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 91 del 07.06.2017;

**VISTA** la Legge Regionale del Lazio 18/07/2017 n. 7 avente ad oggetto “*Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio*”;

**RILEVATO** che la suddetta Legge Regionale ha introdotto disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio, disciplinando diverse tipologie di intervento sui territori;

**CONSIDERATO** che le predette disposizioni richiedono, comunque, che i Comuni provvedano, a loro volta e con l’assunzione di propri provvedimenti, alla corretta applicazione della legge medesima alla specifica disciplina delle diverse tipologie di intervento, individuando gli ambiti di applicazione e le modalità di intervento;

**RILEVATO**, sommariamente, che per le finalità, gli ambiti di applicazione (porzioni di territorio) e le esclusioni, nonché quant’altro contemplato all’art. 1 della suddetta Legge Regionale, questa introduce azioni volte a consentire:

- l’attuazione di programmi di rigenerazione urbana costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare ambiti, complessi edilizi ed edifici dismessi o inutilizzati (art. 2), previa individuazione da parte del consiglio comunale - con deliberazione/i da approvare mediante procedura di cui all’art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 - sia per iniziativa pubblica che privata, di ambiti territoriali urbani caratterizzati dalla predetta situazione ai fini dell’attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche con cambio delle destinazioni d’uso, con il riconoscimento di premialità volumetrica o di superficie lorda rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30% e con previsione di quote da destinare all’E.R.P. o all’edilizia residenziale sociale, reperimento e realizzazione degli standard pubblici e quant’altro, con esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR (art. 3);
- l’attuazione di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di edifici aventi superficie lorda complessiva fino a 10.000 mq, con mutamento della destinazione d’uso tra le categorie funzionali individuate all’art. 23-ter del DPR n. 380/2001, previa deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante procedura di cui all’art. 1, comma 3, della L.R. 36/1987, tenendo conto di quanto previsto nel dettato normativo relativamente alle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e alle zone omogenee D del DM 1444/68 (art. 4);
- l’incentivazione di interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico con premialità volumetrica o della superficie utile degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie, previa deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante procedura di cui all’art. 1, comma 3, della L.R. 36/1987, con esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR; (art. 5);

- interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incrementi fino al 20% della volumetria o delle superficie lorda esistente di edifici residenziali e al 10% della superficie coperta per edifici a carattere produttivo, anche con cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni previste dal vigente PRG nonché all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23-ter del DPR n. 380/2001, attraverso l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, con esclusione delle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR (art. 6);
- per gli interventi previsti dalla legge, la realizzazione, a scomputo degli oneri di cui all'art. 16 del DPR 380/01, di opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e la eventuale cessione delle aree per standard pubblici, attraverso l'acquisizione di permesso di costruire convenzionato ex art. 28-bis del DPR n. 380/2001 (art. 7);
- il riordino funzionale dei manufatti esistenti, legittimi o legittimati, ricadenti nelle aree demaniali marittime (art. 9);

**PRESO ATTO** che per l'attuazione degli interventi di cui alla predetta Legge Regionale si applicano le previsioni dell'art. 8 della legge stessa;

**CONSIDERATO** che l'individuazione degli ambiti urbani (porzioni di territorio, zone ed aree) di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 18/07/2017 n. 7, richiede di effettuare una approfondita ricognizione dei territori urbani, un'analisi dei contesti, l'individuazione delle situazioni criticità e di degrado e possibilmente la definizione delle linee di indirizzo finalizzate al loro recupero e riqualificazione, anche con riferimento a quanto previsto al comma 4 dell'art. 3, non tralasciando che tale individuazione può avvenire anche su proposta di privati, per cui, stante la tempistica necessaria, occorre provvedersi successivamente, ovvero al momento in cui sarà predisposta una specifica proposta dal parte del competente Servizio Urbanistica, cui se ne demanda l'attività;

**RILEVATO**, che le disposizioni normative contenute agli artt. 4 e 5 della L.R. 18/07/2017 n. 7 richiedono, comunque, che i Comuni provvedano, a loro volta e attraverso l'assunzione di proprie deliberazioni da approvare mediante procedura di cui all'art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987, alla corretta applicazione della legge medesima alla specifica disciplina delle diverse tipologie di intervento, individuando gli ambiti di applicazione e le modalità di intervento;

**RITENUTO**, pertanto, di provvedere con il presente atto alla definizione delle modalità attuative e dei campi di applicazione di quanto previsto ai suddetti artt. 4 e 5 della predetta Legge Regionale attraverso l'integrazione delle N.T.A. del PRG vigente, tenuto conto, altresì, della intervenuta adozione del Piano Particolareggiato dei centri storici come individuati dal vigente PRG, giusta deliberazione del C.C. n. 91 del 07.06.2017;

**RITENUTO** altresì di emanare, nel contempo, analoghe disposizioni volte alla corretta applicazione delle previsioni normative contenute negli artt. 6 e 7 della medesima L.R. 18/07/2017 n. 7 alla disciplina delle varie tipologie di intervento;

**VISTO**, inoltre, l'art. 17, commi 33 e 34, della Legge Regionale del Lazio 14/08/2017 n. 9, con il quale vengono introdotte azioni volte a consentire il recupero edilizio finalizzato alla riqualificazione architettonica e ambientale del patrimonio esistente pubblico e privato e all'adeguamento sismico e l'efficientamento energetico degli edifici esistenti, nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, previa individuazione da parte del consiglio comunale - con deliberazione/i da approvare mediante procedura di cui all'art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 - sia per iniziativa pubblica che privata, di ambiti territoriali nei quali sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001;

**CONSIDERATO** che l'individuazione degli ambiti di cui ai predetti commi 33 e 34 dell'art. 17 della L.R. 14/08/2017 n. 9, richiede anch'essa di effettuare una ricognizione degli immobili o complessi immobiliari ricompresi nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR ove consentire tali interventi, nel rispetto delle previsioni richiamate al predetto comma 34, non tralasciando che tale individuazione può avvenire anche su proposta di privati, per cui, stante la tempistica necessaria, occorre provvedersi successivamente, ovvero al momento in cui sarà predisposta una specifica proposta dal parte del competente Servizio Urbanistica, cui se ne demanda l'attività;

**DATO ATTO CHE:**

- in data 05.12.2017, previo avviso pubblico, presso l'Aula Consiliare si è tenuta una pubblica e molto partecipata assemblea nel corso della quale sono stati illustrati gli scopi della legge e gli indirizzi volti al recepimento della medesima;
- che tra i numerosi presenti si è registrata una interessante ed attiva partecipazione attraverso richieste di chiarimenti e formulazione di pertinenti proposte;

**VISTO** il vigente Piano Regolatore Generale ;

**VISTA** la delibera della G.C. n. 91 del 07.06.2017 di adozione del Piano Particolareggiato dei centri storici come individuati dal vigente strumento urbanistico generale;

**VISTE E RICHIAMATE:**

- la L.R. 18/07/2017, n. 7;
- la L.R. 14/08/2017, n. 9, art. 17, commi 33 e 34;
- la L.R. 02/07/1987, n. 36;

**VISTO** Il Testo unico per l'Edilizia di cui al D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.;

**VISTO** il T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

**VISTO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

**VISTI** gli interventi effettuati dai Consiglieri sul punto meglio riportati e trascritti nell'allegato alla presente deliberazione;

**DATO ATTO** della richiesta di rinvio della trattazione dell'argomento oggetto della proposta formulata dal consigliere Feola (viene consegnato il documento affinché venga allegato al presente verbale ad integrazione (cfr ALL. 5).

**RITENUTO** di porre a votazione la suddetta richiesta.

Con votazione espressa per alzata di mano, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale: Favorevoli n. 2 (Ambrosino-Feola)-Contrari n. 9

**VISTO** l'emendamento presentato in aula sulla proposta di deliberazione di cui trattasi come segue:

nella parte dispositiva, al punto 4, relativamente all'introduzione nelle norme tecniche di attuazione del PRG dell'art. 53:

- sostituire il primo periodo del punto 1) come segue: "*nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR al netto delle fasce di rispetto, sono consentiti interventi di ampliamento del 20% della superficie esistente di edifici residenziali.*"
- Al successivo punto 3): dopo le parole "...ristrutturazione edilizia..." la lettera "e" viene sostituita con "anche con".

**RITENUTO** di porre a votazione il suddetto emendamento

Con votazione espressa per alzata di mano, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale: Favorevoli n. 9-Astenuti n. 2 (Ambrosino-Feola);

Si procede alla votazione sulla proposta di deliberazione;

Con votazione espressa per alzata di mano, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 11

Assenti n. 2

Favorevoli n. 9

Contrari n. 0

Astenuti n. 2 (Ambrosino-Feola)

## DELIBERA

Per le motivazioni meglio espresse in narrativa e che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente provvedimento:

1. Di demandare ad un successivo specifico provvedimento:
  - a) l'individuazione degli ambiti urbani (porzioni di territorio, zone ed aree) su cui consentire l'attuazione dei programmi e degli interventi di cui agli artt. 2 e 3 della L.R. 18/07/2017 n. 7, nonché la definizione delle relative modalità applicative, dando mandato al competente Servizio Urbanistica di provvedere ad un appropriato studio ed alla predisposizione una specifica proposta, atteso che ciò richiede una ricognizione dei territori urbani, un'analisi dei contesti con presenza di situazioni criticità e di degrado;
  - b) l'individuazione degli ambiti ricompresi nelle zone perimetrare come insediamenti urbani storici dal PTPR ove consentire gli interventi di cui al comma 33 dell'art. 17 della L.R. 14/08/2017 n. 9, nel rispetto delle previsioni richiamate al successivo comma 34, dando mandato al competente Servizio Urbanistico di provvedere ad un appropriato studio ed alla predisposizione una specifica proposta;
2. Di provvedere alla definizione delle modalità applicative dell'art. 4 della L.R. 18/07/2017 n. 7, attraverso l'introduzione della seguente disciplina nelle NTA del PRG vigente:

### **art. 52 delle NTA – disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici.**

1) *esclusivamente per le zone omogenee come definite dal vigente PRG:*

- "B1" – (art. 18 NTA – ridimensionamento edilizio) senza obbligo di piano attuativo;
- "C1" – (art. 19 NTA – espansione edilizia);
- "C2" – (art. 20 NTA – espansione edilizia);
- "C3" – (art. 21 NTA – espansione edilizia);
- "C4" – (art. 22 NTA – espansione edilizia);
- "zone attrezzature collettive" (art. 23 NTA);
- zone per attrezzature turistico-balneari (art. 29 NTA), limitatamente a bar, ristoranti e locali ricreativi;

*fermo restando la verifica della sussistenza di quanto disposto all'art. 8 della L.R. 7/2017, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di edifici legittimi o legittimati, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate dall'art. 23ter del DPR 380/01 e, salvo che per le zone omogenee "B – e "C", con esclusione della trasformazione della destinazione d'uso in residenziale.*

*Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli afferenti a ripristino di edifici demoliti o crollati, conformemente a quanto disposto dall'art.3 comma 1, lett. d) del DPR 380/01.*

- 2) *nell'ambito delle zone omogenee di tipo produttivo (D - secondo il D.M. 1444/1968 ) le disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 7/2017 si applicano limitatamente ai cambi di destinazione d'uso nell'ambito della medesima categoria funzionale di quelle indicate all'art. 23ter del DPR 380/01;*
- 3) *nella zona omogenea A1 (art. 17 NTA - conservazione e risanamento), e comunque nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, fatto salvo quanto previsto dalla disciplina urbanistica prevista dal vigente P.R.G. (art. 17) nonché di quanto disposto all'art. 8 della L.R. 7/2017, gli interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici sono sempre consentiti nei limiti di quanto disciplinato dalle NTA del Piano Particolareggiato adottato con deliberazione del C.C. n. 91/2017;*

*Non si considerano interventi ristrutturazione edilizia, comprensivi di demolizione e ricostruzione, quelli che riguardano edifici crollati o demoliti precedentemente l'adozione del vigente P.R.G.*

*Con esclusione della trasformazione in residenziale, sono consentiti i cambi di destinazione tra le categorie funzionali individuate dall'art. 23ter del DPR 380/01.*

*Il cambio di destinazione in residenziale è consentito previa autorizzazione motivata della Giunta Comunale.*

*La disciplina di cui al presente punto 3 non si applica nelle fasce di rispetto delle zone classificate come insediamenti urbani storici del PTPR in quanto per esse si applica la disciplina della specifica zona omogenea come classificata dal P.R.G.*

*Relativamente ai cambi di destinazione d'uso in commerciale, stante le caratteristiche tipologiche proprie dei centri storici, è derogabile l'altezza utile interna delle unità immobiliari, previo parere favorevole del competente Servizio della A.S.L..*

- 4) *sono comunque esclusi gli interventi che prevedono l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 24, comma 1, lett. b) e c) della L.R. n. 33/1999;*
  - 5) *la disciplina di cui al presente articolo si applica ad edifici esistenti, legittimi o legittimati, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 7/2017, ovvero ai titoli edilizi già rilasciati entro la predetta data, ovvero agli immobili legittimati da condono edilizio rilasciato anche successivamente alla predetta data.*
3. Nelle more dell'approvazione definitiva di cui al precedente punto 2. , fino alla data del 18.07.2018 si applica la suddetta disciplina in quanto applicabile.
4. **Di provvedere alla definizione delle modalità applicative dell'art. 5 della L.R. 18/07/2017 n. 7, attraverso l'introduzione della seguente disciplina nelle NTA del PRG vigente:**

**art. 53 delle N.T.A. – interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico.**

- 1) *Nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR al netto delle fasce di rispetto, sono consentiti interventi di ampliamento del 20% della superficie esistente di edifici residenziali.***

*Gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:*

- a) *In adiacenza o in aderenza al corpo di fabbrica anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove non risulti possibile, oppure l'ampliamento compromette l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo separato, fermo restando quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 e purché detto corpo ricada nell'ambito della medesima zona omogenea di PRG o ad essa assimilabile.*
  - b) *Nel rispetto delle altezze e distanze dai confini previste dal vigente strumento urbanistico generale o da piani attuativi approvati;*
  - c) *Nel rispetto di quanto previsto per interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche sulle costruzioni.*
- 2) *Si applicano le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art. 5 della L.R. n. 7/2017;*
- 3) *Nei centri storici come perimetrati dal vigente PRG, , sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia **anche con** cambio di destinazione d'uso come previsti dall'art. 52 delle NTA, a condizione che comprendano interventi di miglioramento sismico.*
- 4) *la disciplina di cui al presente articolo si applica ad edifici esistenti, legittimi o legittimati, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 7/2017, ovvero ai titoli edilizi già rilasciati entro la predetta data, ovvero agli immobili legittimati da condono edilizio rilasciato anche successivamente alla predetta data.*

5. Emanare le seguenti disposizioni volte alla corretta applicazione delle previsioni normative contenute nell'Art. 6 "Interventi diretti" della L.R. 18/07/2017 n. 7, alla disciplina delle varie tipologie di intervento:

1. Sono esclusi dal campo di applicazione degli interventi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017, gli immobili ubicati nei centri storici come perimetrati dal PRG (art. 17 delle NTA) quali zone omogenee di tipo A di cui al D.M. 1444/68, e comunque nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, al netto delle fasce di rispetto.

2. E' consentito l'incremento volumetrico fino al massimo del 20% della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non deve superare il 10% della superficie coperta chiusa.

3. Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso nel rispetto della destinazioni d'uso previste dal PRG, indipendentemente dalle modalità di attuazione (dirette o indirette) e da altre prescrizioni previste dalle stesse, e all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'art. 23-ter del DPR 380/2001, oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere.

4. Si applicano integralmente le disposizioni di cui all'art. 6, commi 3, 4 e 5, della L.R. n. 7/2017.

5. Gli interventi in questione sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al DPR 380/2001, ivi compreso, qualora ne ricorrano le condizioni, quello di cui all'art. 28 bis del DPR 380/01 in relazione a quanto previsto all'art. 7 della L.R. n. 7/2017;

6. la disciplina di cui al presente articolo si applica ad edifici esistenti, legittimi o legittimati, alla data di entrata in vigore della L.R. n. 7/2017, ovvero ai titoli edilizi già rilasciati entro la predetta data, ovvero agli immobili legittimati da condono edilizio rilasciato anche successivamente alla predetta data.

7. L'attuazione di tali interventi è subordinata alla verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché di quant'altro disposto all'art. 8 della L.R. n. 7/2017.

8. L'incremento volumetrico previsto dall'art. 6 della L.R. n. 7/2017 non è ammissibile per edifici che hanno beneficiato di incrementi volumetrici o di superficie in applicazioni di altre disposizioni di legge, così come non è cumulabile con le altre premialità previste dalla stessa L.R. n. 7/2017 e si applica una sola volta.

9. Conformemente a quanto disposto dalla vigente disciplina, non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale nelle zone agricole di cui agli artt. 30 e 31 delle NTA del PRG vigente ossia la trasformazione in residenziale delle strutture necessarie alla conduzione del fondo.

6. Emanare le seguenti disposizioni volte alla corretta applicazione delle previsioni normative contenute nell'Art. 7 “Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato” e nell'Art. 8 – “Dotazioni territoriali e disposizioni comunali”, della L.R. 18/07/2017 n. 7, nonché di carattere generale:

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 7/2017, l'accertamento delle condizioni per il ricorso all'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis, comma 1, del DPR. 380/2001, è effettuato dalla Giunta Comunale a cui compete anche l'approvazione della convenzione di cui al comma 2, del medesimo art. 28-bis.

2. Si applicano integralmente le disposizioni contenute nel secondo periodo dell'art. 7, comma 1 della L.R. n. 7/2017.

3. Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28-bis, comma 1, del DPR. 380/2001, è consentita:

a) L'attuazione degli interventi disciplinati dalla L.R. n. 7/2017, ivi compresi quelli per la rigenerazione urbana, nonché quelli per il recupero edilizio degli edifici ai sensi della normativa regionale, qualora ne ricorrano i presupposti;

b) l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del PRG, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati, l'accessibilità all'area, nonché la dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate.

4. Nel caso in cui l'area di intervento ricomprenda aree interessate da previsioni pubbliche di PRG (strade, parcheggi, ecc.) e/o viabilità pubblica di progetto e l'intervento stesso preveda il reperimento di aree per standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68, senza il ricorso alla monetizzazione, è prescritta la cessione di tali aree, nonché la realizzazione di queste due ultime a scomputo.

5. E' fatta salva la possibilità della monetizzazione delle aree per standard urbanistici, nei casi e nei limiti previsti dall'art. 8, comma 1, della L.R. n. 7/2017 esclusivamente ove sia dimostrata l'impossibilità al reperimento degli stessi relativamente agli interventi di cui agli artt. 3, 4, 6 e 7, della legge.
6. relativamente agli interventi di cui agli artt. 52 e 53 delle NTA del PRG e di quelli di cui al precedente punto 5) la misura della monetizzazione degli standard urbanistici è stabilita dal regolamento specifico approvato dall'amministrazione comunale.
7. Di stabilire che il presente provvedimento, relativamente alla disciplina di cui ai precedenti punti 2 e 4 costituisce adozione di variante urbanistica ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987, in relazione a quanto espressamente previsto agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 7/2017;
8. Dare atto che la procedura di approvazione della variante urbanistica di cui al punto che precede è quella stabilita ai commi 2 e 3 dell'art. 1 della L.R. n. 36/87;
9. di recepire le disposizioni di cui all'art. 9 della L.R. n. 7/2017 riguardanti gli interventi di riordino funzionale dei manufatti ricadenti nelle aree demaniali marittime, dando atto che dette disposizioni sono comunque applicabili nelle more della ridefinizione del sistema pianificatorio delle aree di demanio marittimo di competenza regionale nonché nelle more della approvazione del PUA.
10. Di recepire integralmente quanto disposto all'art. 17, comma 74, lett. a) della L.R. 14.08.2017 n. 9 relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento ed accorpamento di unità immobiliari in zona agricola.
11. Dare mandato al Servizio Urbanistica per le incombenze connesse all'approvazione della variante urbanistica che precede, ivi compresa l'adozione degli atti di competenza finalizzati alla definitiva approvazione di quanto sopra disciplinato;
12. Dare mandato al Servizio Urbanistica per la predisposizione di quanto di relativa competenza per la definizione per quanto disposto al punto 1, lettera a) del presente provvedimento ricorrendo, all'occorrenza, anche all'emanazione di un apposito avviso pubblico finalizzato a coinvolgere soggetti privati nell'individuazione degli ambiti territoriali urbani su cui consentire l'attuazione delle previsioni di cui agli artt. 2 e 3 della n. 7/2017, in ossequio ai dettami degli stessi, e al supporto di necessarie collaborazioni esterne;
13. Dare mandato al Servizio Urbanistica per la predisposizione di quanto di relativa competenza per la definizione per quanto disposto al punto 1, lettera b) del presente provvedimento ricorrendo, all'occorrenza, anche all'emanazione di un apposito avviso pubblico finalizzato a coinvolgere soggetti privati nell'individuazione degli ambiti su cui consentire l'attuazione delle previsioni di cui all'art. 17, comma 33 della n. 9/2017, in ossequio ai dettami di quanto ivi previsto nonché della previsioni richiamate al successivo comma 34, e al supporto di necessarie collaborazioni esterne;
14. Dare atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;

### **Successivamente,**

Con votazione espressa per alzata di mano, con il seguente risultato proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 11

Assenti n. 2

Favorevoli n. 9

Contrari n. 2 (Ambrosino-Feola)

### **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000, stante l'urgenza a provvedere in merito.

**6^ PUNTO ALL'O.D.G.: LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2017 N. 7 RECANTE "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE E PER IL RECUPERO EDILIZIO" ARTT. 4, 5, 6 E 7 – LEGGE REGIONALE 14 AGOSTO 2017 N. 9, ART. 17, COMMI 33 E 34 – DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE – ADOZIONE VARIANTE ALLE NTA DEL PRG AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA , DELLA L.R. N. 36/1987 PER L'APPLICAZIONE DEGLI ARTT. 4 E 5 DELLA L.R. N. 7/2017;**

Il **PRESIDENTE DEL CONSIGLIO** dichiara aperta la discussione. Relaziona sul punto l'assessore all'Urbanistica **MICHELE NOCERINO**. L'Assessore riferisce dell'incontro avuto in Regione con l'Ass. Civita e che si è attivato per portare in Consiglio una proposta che consentisse di soddisfare le esigenze del territorio e permettere a chi non ha potuto usufruire del piano casa di realizzare, per quanto dalla normativa reso possibile, aumenti di volumetria e il recupero di edifici in zone agricole e rurali.

Passa la parola all'Arch. **ROBERTO GURATTI**, responsabile dell'UTC, affinché fornisca le spiegazioni di natura tecnica pertinenti all'argomento.

L'Arch. **ROBERTO GURATTI** riferisce che l'obiettivo della L.R. 7/2017 è quello di consentire di rigenerare e riqualificare il patrimonio esistente e recuperare le aree degradate presenti sul territorio, inoltre tende a cristallizzare alcune possibilità previste nel piano casa. Prevede che per alcune azioni previste dalla legge stessa il Comune possa attuare le previsioni in essa contenute attraverso l'adozione di varianti urbanistiche semplificate ai sensi della L.R. 36/87. L'Arch. Guratti passa di seguito ad illustrare il contenuto degli articoli della legge regionale e precisamente:

- Art. 2, interventi a scala urbana da attuare attraverso le procedure di variante urbanistica ai sensi della L.R. 22/97;
- Art. 3, interventi di riqualificazione urbana che si attuano se conformi al PRG vigente;
- Art. 4, disciplina i cambi di destinazione d'uso previa adozione della variante alle NTA del PRG.

L'Amministrazione con tale proposta ha assunto la decisione di fare proprie queste disposizioni di legge al fine di garantire una immediata operatività. Chiarisce inoltre il concetto di Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 7 della L.R. 7/2017 (PdC con convenzione con l'Amministrazione che stabilisce le modalità, convenzione approvata con D.G.C.). Chiarisce infine, che nella proposta di deliberazione sono stati introdotti alcuni aspetti riportati nella L.R. 9/2017 quali: la possibilità di frazionamenti di unità immobiliari in zona agricola, consentire nei centri storici la rigenerazione di tessuti ed edifici (ristrutturazioni).

Il **CONSIGLIERE FEOLA** intervenendo contesta che la proposta sia stata consegnata solo 24 ore prima della seduta del Consiglio e dalla lettura appare inutilmente complessa e in molti punti contraddittoria per cui fa richiesta di rinvio della trattazione dell'argomento oggetto della proposta (viene consegnato il documento affinché venga allegato al presente verbale ad integrazione (cfr **ALL. 5**).

Il **SINDACO** riferisce che è pervenuta da parte dei consiglieri di maggioranza (**MARCONE-DE MARTINO-DI FAZIO-AVERSANO**) una proposta di emendamento nella parte dispositiva della proposta al punto 4 dandone lettura (documento allegato al presente verbale ad integrazione cfr **ALL. 6**).

Interviene in risposta al **CONSIGLIERE FEOLA** l'Arch. Guratti il quale riconosce la complessità dell'operazione che necessita di una ulteriore fase di analisi e approfondimento dopo l'approvazione della proposta di deliberazione con la presentazione di osservazioni. I privati interessati possono presentare proposte che l'Amministrazione approfondirà, valuterà e individuerà le modalità. Siamo a disposizione per fornire chiarimenti specifici.

Il **CONSIGLIERE FEOLA** conferma che la necessità di un rinvio al fine di approfondire meglio in considerazione delle ricadute che si potranno avere sul territorio dato l'esiguo tempo concesso. Si rilevano incongruenze tra le previsioni del PRG e il PTPR. Essendo la scadenza fissata a luglio 2018 non ha senso procedere all'adozione in maniera frettolosa.

Prende la parola il **CONSIGLIERE NOCERINO** che ricorda che un incontro pubblico si è svolto in precedenza, incontro al quale lo stesso **CONSIGLIERE FEOLA** ha partecipato e quindi edotto del contenuto della

proposta. Inoltre si darà spazio alle osservazioni che potranno essere formulate successivamente alla deliberazione approvata.

**IL CONSIGLIERE AMBROSINO** richiamando lo spirito di collaborazione mostrato dalla minoranza con il ritiro della pregiudiziale relativamente ai punti 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> dell'ODG, nello stesso spirito formula richiesta di ritiro della proposta per consentire un maggior approfondimento. In tema di ritiro il **CONSIGLIERE FEOLA** riferisce il caso accaduto nella passata Amministrazione in una seduta di consiglio riguardante il Piano Particolareggiato del Centro storico in cui la richiesta di ritiro della proposta di deliberazione fatta dall'allora minoranza fu accolta. Affermazione questa contestata dal **SINDACO** il quale asserisce che la maggioranza allora non accolse il rinvio e approvo comunque la proposta. Successivamente, per le ragioni da me esposte il provvedimento fu approvato con atto deliberativo di Giunta. In relazione all'odiera proposta è stata convocata una riunione pubblica proprio con l'obiettivo di chiarire i vari aspetti. E' questa una delibera di recepimento ma anche di indirizzo. Ci saranno sicuramente altre occasioni per confrontarsi e raccogliere osservazioni migliorative.

Interviene il **CONSIGLIERE DI FAZIO** il quale propone 5 minuti di sospensione prima di decidere. Il **PRESIDENTE** accoglie la proposta avanzata da consigliere. Si riprende trascorso il tempo predetto e il **PRESIDENTE** riferisce la volontà da parte dei consiglieri di maggioranza di procedere con la votazione della proposta come formulata e consentire/favorire in una fase successiva anche attraverso incontri le osservazioni e variazioni necessarie. Il rinvio è solo un modo di rimandare il fare.

**IL CONSIGLIERE FEOLA** dichiara di prendere atto della volontà di non venire incontro alla richiesta di rinvio formulata dalla minoranza per consentire maggiori approfondimenti dell'argomento in discussione.

**IL CONSIGLIERE DI FAZIO** riconosce che la proposta può essere migliorata, sarebbe opportuno una approvazione all'unanimità proprio in riconoscimento della complessità della materia e consentire in una successiva fase attraverso un confronto costruttivo interventi correttivi e migliorativi, vi è disponibilità a recepire riflessioni e osservazioni. Esprime apprezzamento, su quanto espresso dal **CONSIGLIERE DI FAZIO**, il **CONSIGLIERE AMBROSINO** il quale ribadisce che non c'è impellenza di approvare oggi la proposta lasciando tempo per gli approfondimenti necessari.

Si passa alla dichiarazione di voto

- sulla richiesta di rinvio formulata dalla minoranza **N. 2 A FAVORE (AMBROSINO-FEOLA) N. 9 CONTRARI;**
- sull'emendamento proposto dai consiglieri di maggioranza (MARCONE-DE MARTINO-DI FAZIO-AVERSANO)

Prima di procedere con la votazione il **CONSIGLIERE AMBROSINO** sollecita a rivedere l'emendamento proposto contestualizzandolo nella proposta di delibera in quanto non è chiaro.

**IL SEGRETARIO COMUNALE** interviene sostenendo che nell'emendamento è chiaramente ed esattamente riportato cosa va a integrare e cosa va a sostituire nella proposta di deliberazione.

**IL CONSIGLIERE FEOLA** ritorna sul punto 2 del deliberato chiedendo il motivo di esclusione, per i cambi di destinazione d'uso, delle zone A ed E. L'Arch. Guratti chiarisce precisando che il cambio di destinazione d'uso è consentito ed è escluso solo quello in uso abitativo. Il **CONSIGLIERE FEOLA** chiede ragione di tale esclusione nel centro storico, si consente che il l'immobile possa diventare negozio e non abitazione. L'Arch. Guratti sostiene che con tale limitazione si intendono evitare interventi di carattere speculativo.

si passa alla dichiarazione di voto sull'emendamento **N. 9 A FAVORE N. 2 ASTENUTI (AMBROSINO-FEOLA)** che viene accolto.

Si passa alla dichiarazione di voto sulla proposta di deliberazione.

**N. 9 A FAVORE N. 2 ASTENUTI (AMBROSINO-FEOLA).**

Con successiva votazione **N. 9 A FAVORE N. 2 CONTRARI (AMBROSINO-FEOLA)** si dichiara la deliberazione immediatamente eseguibile.

**CONSIGLIO COMUNALE DEL 14/12/2017  
PUNTO "6" ordine del giorno**

La delibera appare inutilmente complessa, in molti punti contraddittoria e soprattutto priva dell'elemento principale al cui compimento era demandato il comune e cioè la declinazione delle lettere a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o, di cui all'art.2 comma 4.

Tale compito appare essere il punto centrale che la legge assegna al Comune allo scopo di evitare più che una Rigenerazione di tanti edifici, si determina una vera Degenerazione.

Aver rinviato ad una non meglio precisata (e soprattutto priva di una scadenza temporale) successiva elaborazione quanto disposto dall'art.2 appare come un limite profondo che segna in maniera negativa o ancor meglio insufficiente il contenuto della delibera.

Inoltre (a parere nostro) si poteva più semplicemente, non riuscendo a declinare le suddette lettere, procedere alla definizione del solo ambito di applicazione dell'art.2, rinviando ad una data certa l'elaborazione delle lettere (comma 4).

Questo anche per favorire nel frattempo la stimolazione dell'iniziativa privata che potrebbe in tal modo fornire utili indicazioni per le valutazioni a carico dell'Urbanistica Comunale.

Appare strano che dopo quasi 40 anni di gestione del PRG, dopo 9 anni di valutazioni sul PTPR, dopo la varie tavole di analisi del PP centro storico, ci sia ancora necessità di approfonditi studi di analisi per di più sostenuti dagli incarichi eterni che già si annunciano in delibera.

Se pertanto si mostra decisamente insufficiente e riduttivo il rinvio dell'art.2, ancor meno comprensibile appare il rinvio dell'art.3 che permette di procedere anche ai cambi di destinazione d'uso che sono chiaramente definiti dal comma 6 rendendo così chiaro quanto invece si mostra confuso nella parti successive della delibera.

Va inoltre evidenziato che la mancata individuazione degli ambiti di Rigenerazione (artt.2 e 3) priva il Comune di accedere alle priorità di finanziamento dai fondi UE così come disposto dall'art.1 c.4 (ambiti prioritari).

Insomma la parte più impegnativa per il Comune è stata rinviata a data da destinarsi e quello che semplicemente poteva essere indicato riferendosi alla ZTO (zone territoriali omogenee) del PRG, è stato impostato all'interno di un reticolato lungo e contraddittorio.

Infatti non viene definita la differenza tra Nuclei Urbani Storici e zone A.

La zona rossa era quella nelle quale non si applicava il piano casa, ma nella restante zona A si!!

Può essere differenziato ancora in tal senso solo per gli ampliamenti ma non per i C.d.U. (cambio di destinazione d'uso) anche perché il PP. del Centro Storico prevede ovunque il C.d.U. all'interno delle categorie definite dal PRG (perciò quasi tutto).

E' molto importante perciò definire con chiarezza cosa si intende e dove si trovano i NUCLEI URBANI STORICI.

Il riferimento a tali nuclei di cui alla L.R. 9/2017 commi 33 e 34 rinvia anche in questo caso ai futuri approfondimenti quando è evidente che l'ambito non può essere che il Nucleo Storico.

Inoltre l'unica cosa utile da definire nei casi di efficientamento energetico sarebbe quello di indicare come si misura il miglioramento! Magari indicando il numero di classi energetiche che si deve ottenere.

Al punto 2 del deliberato:

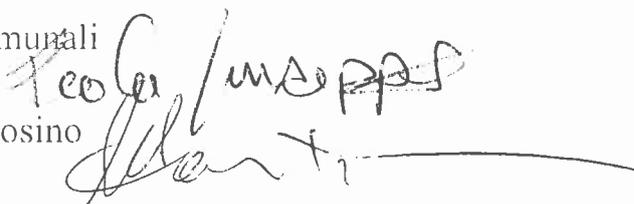
- 1) perché si escludono la zona E del C.d.U. e quella A?;
- 2) i C.d.U. sono definiti dal comma 6 art. 3 e non appare utile richiamare i limiti confusi del DPR 380/2001;
- 3) perché negare il C.d.U. in residenziale (punto 1)?;
- 4) il punto 3 sembra contraddire le affermazioni successive. Non è chiaro anche il riferimento agli INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE. Tutto il punto 3 non è comprensibile, come anche il rimando alla Giunta che autorizza i C.d.U.. Quest'ultima ipotesi si manifesta solo nel caso di assenza di delibera del Consiglio Comunale, dunque è inammissibile il diritto che si arroga la Giunta essendo la materia di esclusiva competenza delle norme e dell'Ufficio Urbanistica.
- 5) Per gli ampliamenti separati, andrebbero specificati: Distanza? Stesso lotto? Lotto a Ponza Porto e ampliamento a Le Forna?
- 6) Al punto 3) dell'art.4 (della delibera) si torna sui centri storici condizionandoli al miglioramento sismico – Perché?
- 7) Le forme di rispetto dei nuclei storici dove sono individuate dal PTPR a Ponza? (punto 5 c. 1 delibera).
- 8) Sempre nello stesso punto si interviene ancora sui C.d.U. Non capiamo!!

L'approvazione della delibera non ha bisogno della definitiva approvazione (variante L.36/87).

Ci sarebbe molto altro da aggiungere ma avremmo bisogno di più tempo!!

Per quanto sopra, si chiede pertanto il rinvio della trattazione dell'argomento oggetto della proposta di deliberazione.

I Consiglieri Comunali  
Giuseppe Feola  
Francesco Ambrosino



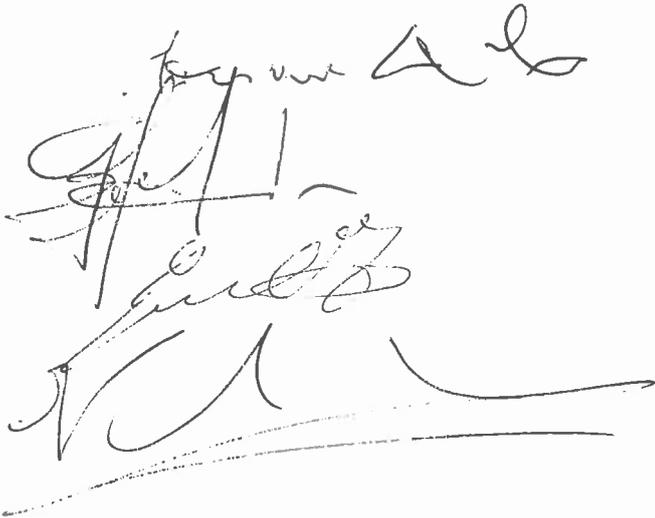
**OGGETTO: Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7 recante "Disposizioni per la rigenerazione e per il recupero edilizio", artt. 4, 5, 6 e 7 – Legge Regionale 14 agosto 2017 n. 9, art. 17, commi 33 e 34 - Disposizioni attuative di competenza comunale – Adozione variante alle NTA del PRG ai sensi dell'art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 per l'applicazione degli artt. 4 e 5 della L.R. n. 7/2017 .**

emendamento

i sottoscritti consiglieri comunali, in ordine alla proposta di deliberazione di cui al sopraindicato oggetto, tenuto conto che la legge regionale fa espresso riferimento alle zone dei tessuti urbani storici come indicati nell'adottato PTPR nonché per consentirne una più ampia possibilità di realizzare gli interventi puntuali di cui alla L.R. n. 7/2017 propongono di emendare la proposta di deliberazione come segue:

nella parte dispositiva, al punto 4, relativamente all'introduzione nelle norme tecniche di attuazione del PRG dell'art. 53:

- sostituire il primo periodo del punto 1) come segue:  
*"nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR al netto delle fasce di rispetto, sono consentiti interventi di ampliamento del 20% della superficie esistente di edifici residenziali."*
- al successivo punto 3):  
dopo le parole " .... ristrutturazione edilizia .." la lettera "e" viene sostituita con *"anche con"*



Visto lo schema di deliberazione che precede ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.18.8.2000, n. 267, si attesta di avere espresso sulla proposta di deliberazione:

-per la regolarità tecnica: Parere favorevole

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
f.to Arch. Roberto Guratti

-per la regolarità contabile: Parere non richiesto.

Del che si è redatto il presente verbale, approvato e sottoscritto:

Il Presidente	Il Segretario Comunale
f.to Prof. Francesco Ferraiuolo	f.to Dott. Riccardo Feola

Il sottoscritto Segretario Comunale Dott. Riccardo Feola, visti gli atti d'ufficio,

### ATTESTA

*che la presente deliberazione:*

è stata affissa all'albo pretorio, per rimanervi per quindici giorni consecutivi, con il N. \_\_\_\_\_ a partire dal \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 124 della legge 18 agosto 267

24 GEN 2018

*che la presente deliberazione è:*

Dichiarata immediatamente eseguibile a norma dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs n. 267/2000

Esecutiva a norma dell'art. 134, 3° comma del D.Lgs. n. 267/2000

Dalla residenza comunale, li 24 GEN 2018

SI ATTESTA CHE LA PRESENTE COPIA E' CONFORME ALL'ORIGINALE



Il Segretario Comunale  
Dott. Riccardo Feola

