

COMUNE di PIGNATARO INTERAMNA

PROVINCIA DI FROSINONE

MEDAGLIA DI BRONZO AL VALOR CIVILE

Tel. 0776 949012 Fax 0776 949306 E-mail: ragioneria@comune.pignatarointeramna.fr.it

C.A.P. 03040

c.c.p. 13035035

Cod. Fisc. 8100305 060 6

Sito web istituzionale: www.comune.pignataroint.fr.it

PEC: comune.pignataroint.servizi generali@certipecc.it

Nr. 96 del 26/12/2026 del Registro del Pubblicazioni.

COPIA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 22 del 30.12.2025

Oggetto: Legge Regione Lazio n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio". Presa d'atto e approvazione elaborati cartografici necessari ad individuare le c.d. "porzioni di territorio urbanizzato" previste dall'art. 1 comma 2 e 7 della legge Regione Lazio n. 7/2017, in cui è possibile eseguire gli interventi previsti dagli artt. 2, 3, 3bis, 4, 5 e 6 della stessa L.R.. Recepimento delle modifiche regionali introdotte alla L.R. 7/2017, ad opera della L.R. n. 12 del 30.07.2025

Il giorno trenta del mese di dicembre 2025, alle ore 15,00 e seguenti, nella sala delle adunanze consiliari, convocato con appositi avvisi consegnati a domicilio, si è riunito il Consiglio Comunale in adunanza straordinaria ed in seduta pubblica di 1^a convocazione.

Risultano presenti ed assenti i Signori:

Nr.	Nome	Cognome	Carica	Presente	Assente
1	Benedetto	MURRO	Sindaco	X	
2	Andrea	COSTANZO	Consigliere	X	
3	Angelo	MIELE	Consigliere	X	
4	Luigi	CARLOMUSTO	Consigliere		X
5	Mauro	DE SANTIS	Consigliere	X	
6	Rosaria Benedetta	MURRO	Consigliere	X	
7	Maria Giovanna	DI GIORGIO	Consigliere	X	
8	Annakatia	EVANGELISTA	Consigliere	X	
9	Luigi	RISI	Consigliere	X	
10	Antonio	CARDILLO	Consigliere		X
11	Bruno	EVANGELISTA	Consigliere	X	

Presiede il Sindaco dott. Benedetto MURRO.

Verbalizza il Segretario Comunale dell'Ente, dott. Campitiello Gennaro, con le funzioni previste dall'art. 97, commi 2 e 4, lett. a), del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

Constatato il numero legale degli intervenuti per la validità della seduta (metà dei consiglieri assegnati al Comune), ai sensi dell'art. 32, comma 1, del vigente Regolamento del Consiglio Comunale comparato con l'art. 38, comma 2, secondo periodo, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco dichiara aperta la seduta ed invita a procedere alla discussione sul **secondo punto** all'o.d.g., dando atto che sulla proposta di deliberazione in esame sono stati espressi, dal Responsabile del servizio interessato, i pareri prescritti dall'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, pareri inseriti nella stessa proposta di deliberazione.

Oggetto: Legge Regione Lazio n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio". Presa d'atto e approvazione elaborati cartografici necessari ad individuare le c.d. "porzioni di territorio urbanizzato" previste dall'art. 1 comma 2 e 7 della legge Regione Lazio n. 7/2017, in cui è possibile eseguire gli interventi previsti dagli artt. 2, 3, 3bis, 4, 5 e 6 della stessa L.R.. Recepimento delle modifiche regionali introdotte alla L.R. 7/2017, ad opera della L.R. n. 12 del 30.07.2025

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione consiliare del 24.12.2025 avente ad oggetto: " Legge Regione Lazio n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio". Presa d'atto e approvazione elaborati cartografici necessari ad individuare le c.d. "porzioni di territorio urbanizzato" previste dall'art. 1 comma 2 e 7 della legge Regione Lazio n. 7/2017, in cui è possibile eseguire gli interventi previsti dagli artt. 2, 3, 3bis, 4, 5 e 6 della stessa L.R.. Recepimento delle modifiche regionali introdotte alla L.R. 7/2017, ad opera della L.R. n. 12 del 30.07.2025" munita dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi rispettivamente dal Vicesindaco Andrea Costanzo in qualità di responsabile del servizio V^ (Urbanistica) e dal Sindaco Murro Benedetto in qualità di responsabile del servizio II (economico-finanziario), tutto allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
Si apre la discussione.

Il Sindaco afferma che la rigenerazione urbana è stata sempre un obiettivo dell'amministrazione in carica.

Il Sindaco riferisce della presenza in aula dell'architetto Federico Pisani, in qualità di professionista incaricato per la redazione degli atti in esame e invitato per esporre l'iter amministrativo che si sta avviando con l'approvazione della proposta in discussione.

Il Sindaco ringrazia per la presenza in aula il geometra Mauro Macera, che nel corso della sua attività svolta a supporto dell'ufficio tecnico edilizia privata, ha introdotto l'argomento in esame, l'architetto Federico Pisani sopra citato e resosi disponibile a illustrare il provvedimento in esame, nonché il geometra Nardone Roberto operante attualmente a supporto dell'ufficio tecnico edilizia privata.

Il Sindaco cede la parola all'architetto Pisani sopra menzionato, il quale spiega che oggi si recepisce la normativa regionale che si colloca in continuazione col Piano Casa.

L'**architetto Pisani** evidenzia che nel 2017, ci sono stati due momenti importanti nella legislazione urbanistica Regionale: il primo costituito dalla scadenza (giugno 2017) del termine temporale di presentazione delle istanze riguardanti la Legge sul PIANO CASA, varata nel 2009 (la L.R. n.21) che ha avuto l'importante scopo di incentivare il settore edilizio, migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, incentivare l'housing sociale, ecc.; il secondo, l'approvazione della Legge n. 7 del 18 luglio 2017 intitolata "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", inquadrata all'interno delle disposizioni urbanistiche volte a limitare il consumo di suolo, anch'essa finalizzata alla riqualificazione degli immobili esistenti.

L'**architetto Pisani** ricorda che a differenza della prima legge sopracitata, (il piano casa) che prevedeva la immediata applicabilità delle sue disposizioni, gli strumenti introdotti dalla l.r. 7/2017 sulla rigenerazione urbana necessitano, per essere attuati,

di apposite deliberazioni comunali, che definiscono e regolano gli interventi realizzabili secondo le disposizioni in essa contenute.

L'**architetto Pisani** evidenzia che il Comune di Pignataro ha pertanto dato avvio agli adempimenti per l'applicazione della Legge Regionale n. 7/2017 e il primo dei due atti sottoposti all'approvazione odierna riguarda la individuazione delle c.d. aree urbanizzate, ossia le porzioni di territorio stabilite dall'art. 1 comma 7 della L.R. 7/2017, nelle quali è possibile operare gli interventi previsti dalla L.R. 7/2017.

L'**architetto Pisani** precisa che lo studio da lui prodotto, è stato riportato su appositi elaborati cartografici, secondo l'art. 1 comma 7, della L.R. 7/2017 da approvare unitamente alla deliberazione di Consiglio Comunale, senza alcuna interpretazione discrezionale, seguendo peraltro, le indicazioni delle apposite linee guida regionali.

L'**architetto Pisani** aggiunge inoltre che il secondo atto da approvare nella seduta odierna riguarda l' **individuazione degli ambiti territoriali** (art. 3 della Legge Regionale) ed in particolare l'individuazione di appositi ambiti territoriali urbani, nei quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, mutamento della destinazione d'uso, ecc. con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti e dove sarà inoltre possibile la delocalizzazione e ricostruzione, in aree trasformabili all'interno dell'ambito territoriale urbano.

Chiarisce l'**architetto Pisani** che in ogni caso, per avvalersi delle opportunità offerte dalla normativa in materia di rigenerazione urbana, si può intervenire solo su immobili legittimi o legittimati, come espressamente previsto dalla legge.

Il **Consigliere Risi** anticipa che sono stati visti gli elaborati cartografici e ringrazia il geometra Nardone operante presso l'ufficio tecnico per le spiegazioni fornite.

Il **Capogruppo Risi** afferma che non vuole fare polemiche quando c'è in gioco un interesse generale, però ricorda che il gruppo di minoranza il 13 novembre 2023 fece richiesta per il recepimento della legge regionale sulla rigenerazione urbana.

Il **Consigliere Risi** ricorda che a Pignataro ci sono situazioni critiche anche per il cambio di destinazione d'uso.

Il **Capogruppo Risi** sostiene che oggi, si recepisce la legge del 2025, che amplia la rigenerazione urbana prevista nella legge del 2017.

Il **Consigliere Risi** evidenzia che all'epoca la maggioranza attuale bocciò la proposta della rigenerazione.

Il **Capogruppo Risi** ricorda che all'epoca l'assessore regionale Ciacciarelli invitava a stare attenti ad una futura legge regionale di semplificazione per alcune procedure.

Il **Consigliere Risi** afferma che a Pignataro la maggior parte delle abitazioni in cui il primo piano è adibito a magazzino agricolo potrebbe trarre beneficio dalla normativa che si sta recependo.

Il **Capogruppo Risi** ribadisce che quel che bisognerebbe capire tutti insieme è che le nuove disposizioni danno qualche possibilità in più per chi ha magazzini, è pertanto in

questo modo – continua - i proprietari di tali immobili potranno beneficiare per un cambio di destinazione d'uso.

Il **Consigliere Risi** evidenzia che la disposizione in esame è stata resa possibile grazie alla Regione Lazio, che dà la possibilità di utilizzare una normativa esistente, anche se non risolve tante vicende di abusi edilizi e fermo restando che dà la possibilità di demolizione e ricostruzione anche con aumento della cubatura fino al 40%.

Il **Capogruppo Risi** rileva che quello che si sta compiendo è un primo passo per una discussione importante che inizia oggi e che dovrà svilupparsi anche per il piano regolatore.

Il **Consigliere Risi** pone due domande al menzionato Arch. Pisani e l'una riguarda l'iter da seguire per ottenere il cambio di destinazione d'uso con le disposizioni che si stanno approvando, l'altra riguarda l'impatto che si potrà avere sugli abusi edilizi o sulle situazioni sottoposte a sanatoria.

L'**architetto Pisani** risponde alla seconda domanda evidenziando che la legge in esame non è una legge per sanare abusi, ma ha altre finalità. Ricorda ancora che gli interventi attuabili, possono riguardare solo immobili legittimi o legittimati, fermo restando che la possibilità di sanare un eventuale abuso è prevista da un diverso istituto normativo all'interno del T.U. dell'Edilizia (DPR n. 380/2001) e dalla concorrente disposizione regionale.

Quest'ultime norme – precisa l'**Arch. Pisani** - ammettono la generale possibilità di sanare un abuso se sussiste la c.d. duplice conformità; in altre parole – specifica - l'abuso commesso, deve essere conforme alle norme del PRG e della ulteriore legislazione in materia edilizia, sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione dell'istanza.

L'**arch. Pisani** afferma che esistono comunque nel quadro normativo generale, ulteriori disposizioni che consentono di sanare abusi minori.

L'**architetto Pisani** ricorda ancora che la legge sulla rigenerazione urbana, offre al comune di Pignataro la possibilità di recepire nel proprio PRG ulteriori disposizioni, che danno maggiore possibilità a tutti i cittadini di eseguire interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, anche con mutamento della destinazione d'uso e con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, in alcuni casi oltre il 30 per cento.

Vengono inoltre rivolte all'**architetto Pisani**, ulteriori domande da taluni cittadini presenti in aula, in merito alla possibilità di sanare abusi mediante la legge sulla rigenerazione urbana.

L'**architetto Pisani** si rifà sinteticamente a quanto già affermato poco prima, evidenziando che per rispondere alla questione sulla sanatoria di eventuali abusi, occorre verificare l'effettiva applicabilità delle norme per ogni singolo caso. Osserva comunque che trattasi di materia estremamente tecnica, che esula dal motivo della presente riunione consiliare, e che magari potrebbe essere trattata in una apposita successiva riunione se l'amministrazione è d'accordo.



COMUNE di PIGNATARO INTERAMNA

PROVINCIA DI FROSINONE

MEDAGLIA DI BRONZO AL VALOR CIVILE

Tel. 0776 949012

Fax 0776 949306

E-mail: ufficiotecnico@comune.pignatarointeramna.fr.it

C.A.P. 03040

c.c.p. 13035035

Cod. Fisc. 8100305 060 6

Sito web istituzionale: www.comune.pignataroint.fr.it

PEC: comune.pignataroint.servizigenerali@certipecc.it

Nr. del Registro delle Pubblicazioni.

Proposta di DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Nr. del 2025

OGGETTO : Legge Regione Lazio n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio". Presa d'atto e approvazione elaborati cartografici necessari ad individuare le c.d. "porzioni di territorio urbanizzato" previste dall'art. 1 comma 2 e 7 della legge Regione Lazio n. 7/2017, in cui è possibile eseguire gli interventi previsti dagli artt. 2, 3, 3bis, 4, 5 e 6 della stessa L.R.. Recepimento delle modifiche regionali introdotte alla L.R. 7/2017, ad opera della L.R. n. 12 del 30.07.2025.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

Il Consiglio regionale del Lazio, in data 18.07.2017 ha approvato la legge n. 7 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" la quale detta disposizioni legislative e regolamentari volte al perseguimento delle finalità espresse all'art. 1 comma 1 della stessa norma, come di seguito riportate (in sintesi):

1. 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;
2. favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica promuovendo le tecniche di bioedilizia, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
3. promuovere e tutelare 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, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale;

La citata legge R.L. 7/2017 prevede, per il perseguimento di una o più delle sopra indicate finalità, la possibilità di eseguire interventi di natura urbanistica ed edilizia nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale; essa contiene disposizioni che operano a regime e prevede inoltre, la possibilità di eseguire "interventi urbanistici" ed "interventi edilizi" da realizzare in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata;

Gli interventi di rigenerazione urbana inoltre, consentono di intervenire sul patrimonio edilizio esistente con lo scopo di ottenere un complessivo innalzamento della qualità della vita degli abitanti, mediante un insieme di miglioramenti tali da rendere l'edificato esistente: più sicuro; compatibile dal punto di vista ambientale, con l'impiego di materiali ecologici; il più possibile autonomo dal punto di vista energetico, con il progressivo ricorso alle fonti rinnovabili.

Ciò premesso,

CONSIDERATO CHE

- con la nuova Legge Regionale n. 12 del 30.07.2025 "*Semplificazioni e misure incentivanti il Governo del Territorio*" sono state introdotte significative modifiche alla L.R. 7/2017 sulla "*rigenerazione urbana*" che richiedono l'adozione di nuove misure da parte dell'Amministrazione Comunale.
- ai sensi dell'art. 1 comma 2 della norma in oggetto, tutti gli interventi previsti dalla legge, sia quelli che per essere attuati necessitano di una previa deliberazione comunale (artt. 2, 3, 3 bis e 4), sia quelli realizzabili in via diretta ed immediata (art. 5 e 6), sono consentiti esclusivamente su edifici esistenti, legittimi o legittimati, che ricadano in porzioni di territorio urbanizzate;
- in particolare, le porzioni di territorio urbanizzate sono definite come segue all'art. 1 comma 7 dalla legge in oggetto, adeguata con la nuova Legge Regionale n. 12 del 30.07.2025, con l'introduzione del comma *c bis*:

a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, aggiornata al 2016, come insediamento residenziale, insediamento produttivo, zone estrattive, cantieri, 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;

c bis) i lotti di terreno che, ancorché non individuati nelle lettere a), b) e c), sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167) e successive modifiche, da frontistanti aree individuate dalle precedenti lettere.

- Con l'ulteriore nuovo comma 7 bis del citato art. 1, gli interventi previsti dalla presente legge sono consentiti anche *per gli edifici la cui superficie ricada, per almeno il 30 per cento, nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui al comma 7.*

Il territorio urbanizzato ai sensi della L.R. 7/2017 è pertanto dato dall'insieme delle porzioni di cui alle lett. a), b), c) e c-bis). È dunque condizione necessaria e sufficiente, per applicarvi la legge, che un edificio rientri in una delle tipologie di porzioni indicate. Analogamente è a dirsi per le deliberazioni comunali, le quali devono avere ad oggetto solamente aree che rientrano in una delle tipologie di porzioni sopra indicate.

Tenuto conto altresì di quanto disposto dalla citata Legge Regionale, secondo la quale le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano nei seguenti casi:

- 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 porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7 nelle quali gli interventi devono rispettare le previsioni del piano di gestione dell'area naturale protetta; nelle aree naturali protette per le quali non è stato approvato il piano di gestione, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche, nelle zone territoriali omogenee A e B di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ovvero nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7. Gli interventi di cui alla presente lettera possono essere realizzati previo nulla osta di cui all'articolo 28 della l.r. 29/1997 e successive modifiche;*
- c) *nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche. Nelle medesime zone omogenee E gli interventi previsti dagli articoli 5 e 6 sono consentiti purché ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7, salvo quanto previsto dall'articolo 5, comma 2, per gli interventi di miglioramento sismico.*

la stessa legge regionale n. 7/2017 agli art. 2, 3, 4, 5 e 6 estende inoltre l'inapplicabilità delle sue disposizioni nei seguenti casi:

- d) **nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR** (Cfr: Art. 2 Programmi di rigenerazione urbana, comma 8; Art. 3, Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, comma 7; Art. 5, Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, comma 9; Art. 6, Interventi diretti, comma 6);
- e) sugli edifici esistenti con **destinazione d'uso rurale è escluso il mutamento della destinazione d'uso** tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, ai sensi dell'art. 4 "Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso" comma 1; inoltre, gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di grandi strutture di vendita previste dall'articolo 22, comma 1, lettera c), della l.r. 22/2019.

Tenuto conto altresì che:

ai sensi dell'art. 1 comma 2 della L.R. n. 7/2017 e dalle precisazioni e chiarimenti contenuti nella Circolare e nelle Linee Guida Regionali, gli interventi previsti dalla L.R. n. 7/2017 **sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate**;

ai sensi di quanto disposto dal medesimo art. 1 comma 2 della citata Legge e dalle linee guida regionali, le disposizioni di cui alla presente legge, **seppure si tratti di porzioni urbanizzate non si applicano nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree**;

Visto l'art. 1 comma 3 il quale stabilisce inoltre che ... "Gli interventi di cui alla presente legge sono realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale. 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 successive modifiche e integrazioni, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, 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)".

Visto l'art. 1 [lettere da a) a g)], il quale enuncia espressamente le finalità della presente legge che, come detto, oltre ad essere le ragioni per le quali il legislatore ha predisposto gli istituti operativi delineati nella l.r. 7/2017, costituiscono anche le condizioni e i presupposti per l'applicazione della legge stessa;

Ritenuto pertanto di dover procedere alla individuazione dell'ambito di applicazione della Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017, costituite dalle porzioni di territorio urbanizzate, (art. 1, commi 2 e 7) nonché dalle aree escluse dall'applicazione della Legge (art. 1 comma 2);

Viste le disposizioni contenute nelle Linee Guida, in particolare sulla individuazione delle porzioni di territorio urbanizzate di cui all'art. 1, commi 2 e 7, le quali stabiliscono l'utilità e la necessità degli elaborati cartografici atti ad individuare il campo di applicazione della legge;

Considerato inoltre che

- ai sensi dell'art. 3 delle predette Linee Guida, per l'approvazione dei programmi di rigenerazione urbana e per l'individuazione degli ambiti di territoriali di riqualificazione e recupero edilizio, è prioritariamente necessario *"un adeguato supporto grafico che rechi l'individuazione delle porzioni di territorio urbanizzate ricadenti nel territorio comunale; dotarsi di tale cartografia, è quindi per il comune un'attività di estrema importanza, in quanto essa rappresenta lo strumento conoscitivo fondamentale del territorio su cui è possibile intervenire"*;
- l'individuazione del campo di applicazione della legge ed in particolare delle porzioni di territorio urbanizzato in cui è possibile attuare i previsti interventi in essa indicati, costituisce un importante strumento volto a garantire chiarezza e semplicità nell'agire amministrativo; rappresenta in particolare un servizio di notevole facilitazione per i cittadini e per i

professionisti di settore, nonché di agevolazione istruttoria e indubbia utilità per l'applicazione della L.R. 7/2017 da parte degli uffici comunali;

Vista la Deliberazione di G.M. n. 67 del 23.12.2025, con la quale è stato formulato apposito Atto di Indirizzo al Settore Tecnico comunale, per l'avvio degli adempimenti necessari all'applicazione della predetta Legge Regionale e per la predisposizione degli elaborati cartografici obbligatori atti ad individuare il campo di applicazione della legge.

Vista Determinazione del Responsabile del Servizio n. 105 del 23.12.2025 con la quale è stato affidato a professionista esterno all'Amministrazione esperto nella materia in esame, l'incarico per redazione delle elaborazioni cartografiche che individuino gli ambiti di applicazione della legge, in particolare gli elaborati necessari alla individuazione del c.d. Territorio Urbanizzato del Comune di Pignataro Interamna, stabilito dall'art. 1 comma 7 lett. a) b) c), in cui sono ammessi gli interventi stabiliti dalla stessa norma;

Visti gli elaborati grafici di seguito indicati, redatti dal tecnico incaricato, in cui sono individuate le **porzioni di territorio urbanizzate** di cui all'art. 1, comma 2 e comma 7, ricadenti nel territorio comunale, le quali, come detto, costituiscono il campo di applicazione della L.R. 7/2017 e rappresentano lo strumento conoscitivo fondamentale del territorio su cui è possibile intervenire con le deliberazioni e con gli interventi diretti:

Tav. 01 - ex art. 1 comma 7 lett. a) : *porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, e successivo aggiornamento del 2016, (come: insediamento residenziale, cod. 1.1 - insediamento produttivo, cod. 1.2 - zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati, cod. 1.3 - aree verdi urbanizzate, cod. 1.4);*

Tav. 02 - ex art. 1 comma 7 lett. b e c) : *la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici - le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti; (dati desunti dal vigente P.R.G. Tav. 10.1 e Tav. 10.2);*

Tav. 03 - Porzioni di territorio urbanizzate: sintesi Tavole 01 e 02 in cui è stata operata la sovrapposizione tra gli elementi summenzionati al fine di ottenere un'unica tavola che comprende tutte le porzioni di territorio urbanizzato di cui di cui all'art. 1, comma 7;

Tav. 04 - Tav. 05 - Tav. 06: Territorio urbanizzato (sintesi Tav. 3) escluso dall'applicazione della Legge regionale o soggetto alle disposizioni stabilite dagli enti preposti al controllo dei vincoli ivi esistenti (vincoli individuati dal P.T.P.R., Autorità di Bacino, ecc.) ;

Tenuto conto altresì, ad integrazione e completamento di quanto riportato nelle suddette Tav. 04, Tav. 05 e Tav. 06, che le Linee Guida regionali hanno precisato:

- che sono da escludere in primo luogo, le eventuali **aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta**, sulle quali la L.R. 7/2017 non è applicabile **se non per interventi comportanti la delocalizzazione dalle medesime**;
- altresì, sono da escludere le **aree naturali protette**, come definite dalla legge 394/1991 e dalla L.R. 29/1997, ad eccezione delle zone in esse ricadenti che siano dal PTPR individuate come paesaggio degli insediamenti urbani;

- per gli artt. 2, 3 e 4 andranno escluse **tutte le zone agricole** che, in base al PTPR, non siano classificate come **paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione**;
- per gli artt. 2, 3, 5 e 6 andranno ulteriormente esclusi gli **insediamenti urbani storici** di cui al PTPR, come individuati dalla Tavola B del PTPR, senza considerare la fascia di rispetto.

Viste le disposizioni dell'art.1 comma 3 della L.R. 7/2017, le quali stabiliscono che 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), gli interventi sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e s.m.i., fatto salvo quanto previsto dal 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*).

Ritenuto:

- pertanto di dover procedere alla approvazione delle sopra indicate tavole cartografiche in cui sono individuate le porzioni di territorio urbanizzate, [art. 1, commi 2 e 7 lettere a), b) e c)] le aree escluse dall'applicazione della Legge, (art. 1, comma 2), in cui è possibile l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 2, 3, 3 bis, 4, 5 e 6 della stessa norma come presupposto e strumento necessario da porre alla base delle attività di pianificazione e programmazione degli interventi di rigenerazione urbana, sia di iniziativa privata che di iniziativa pubblica;
- di dover procedere al recepimento delle modifiche regionali introdotte alla L.R. 7/2017, ad opera della L.R. n. 12 del 30.07.2025.

Ritenuto altresì di includere tra le porzioni di territorio definite urbanizzate, ai sensi dell'art. 1 comma 7 lettera c bis, *"i lotti di terreno che, ancorché non individuati nelle lettere a), b) e c), sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167) e successive modifiche, da frontistanti aree individuate dalle precedenti lettere"*.

Visto il Piano Regolatore Generale di questo Comune, approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1700 del 20.12.2002, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20.02.2003 supp. n. 2;

Visto il Decreto Legislativo n. 267/2000, recante "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modificazioni;

Visto il Regolamento Comunale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Vista la Legge Regionale 18.07.2017 n. 7 concernente: *"Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"*;

Vista la Circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017 e le Linee Guida Regionali approvate con Determinazione Dirigenziale n.G18248 del 20.12.2019;

Acquisiti i favorevoli pareri di regolarità dell'atto in ordine sia a quella tecnica, espressa dal Responsabile dell'Area Tecnica, e sia a quella contabile, espressa dal Responsabile dell'Area Amministrativa, ai sensi dell'Art. 49 del D.lgs. 267/00;

PROPONE

1. di dare atto che le premesse formano parte integrante della presente proposta di deliberazione;
2. di prendere atto ed individuare **le porzioni di territorio urbanizzate** ricadenti nel territorio comunale, ex art. 1, comma 2 e comma 7 della L.R. 7/2017, contenute negli studi cartografici sotto indicati redatti dal tecnico incaricato Arch. Federico Pisani, che costituiscono il campo di applicazione della normativa regionale e rappresentano lo strumento conoscitivo fondamentale del territorio su cui è possibile intervenire con le deliberazioni e con gli interventi diretti:

Tav. 01 - ex art. 1 comma 7 lett. a) : *porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, e successivo aggiornamento del 2016, (come: insediamento residenziale, cod. 1.1 - insediamento produttivo, cod. 1.2 - zone estrattive, cantieri, discariche e terreni artefatti e abbandonati, cod. 1.3 - aree verdi urbanizzate, cod. 1.4) .*

Tav. 02 - ex art. 1 comma 7 lett. b e c) : *la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici e le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti; (dati desunti dal vigente P.R.G. Tav. 10.1 e 10.2) ;*

Tav. 03 - Porzioni di territorio urbanizzate: sintesi Tavole 01 e 02 in cui è stata operata la sovrapposizione tra gli elementi summenzionati al fine di ottenere un'unica tavola che comprende tutte le porzioni di territorio urbanizzato di cui di cui all'art. 1, comma 7;

4. di includere tra le porzioni di territorio definite urbanizzate, ai sensi dell'art. 1 comma 7 lettera c bis, "i lotti di terreno che, ancorché non individuati nelle lettere a), b) e c), sono **serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità** di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167) e successive modifiche, **da frontistanti aree individuate dalle precedenti lettere"**.
5. di dare atto che gli interventi previsti dalla presente legge sono consentiti anche per gli edifici la cui superficie ricada, per almeno il 30 per cento, nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui al comma 7.
6. di individuare **le porzioni di territorio** ricadenti nel territorio comunale **escluse dall'applicazione della Legge Regionale**, ex art. 1, comma 2 lett. a), b) e c), o soggette alle disposizioni stabilite dagli Enti preposti al controllo dei vincoli ivi esistenti, contenute nei seguenti studi cartografici :

Tav. 04 - Tav. 05 - Tav. 06: Territorio urbanizzato (sintesi Tav. 3) escluso dall'applicazione della Legge regionale o soggetto alle disposizioni stabilite dagli Enti/Uffici preposti al controllo dei vincoli ivi esistenti (vincoli individuati dal P.T.P.R., ecc.) ;

- precisando altresì, ad integrazione e completamento delle suddette Tavole, che sono da escludere le **aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta**, sulle quali la L.R. 7/2017 non è applicabile se non per interventi comportanti la **delocalizzazione dalle medesime**,

precisando che sono da ritenersi aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, a titolo semplificativo e non esaustivo:

1. Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano – zone di tutela e fascia di rispetto delle acque pubbliche: acque minerali, captazioni, acque di pozzi e sorgenti (D.Lgs 11.05.1999 n. 152 art. 21 co. 1);
 2. Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, dei territori costieri, dei territori contermini ai laghi (D.Lgs 42/2004 art. 142) per la fascia di mt. 50 dal corso d'acqua;
 3. Fasce di rispetto autostradale e stradale: fascia di rispetto A Mt. 60 Autostrade - B Mt. 40 Strade extraurbane principali - C Mt. 30 Strade extraurbane secondarie (DPR 16.12.1992 n. 495 Cds - DPR 27.07.2017 n. 141 Regolamento di Esecuzione e Attuazione del Ncs) – Altre fasce di rispetto stabilite dal Ncs;
 4. Fasce di rispetto Rete ferroviaria: Mt. 30 (DPR 11.07.1980 n. 753, artt. da 49 a 60)
 5. Fascia di rispetto Cimiteriale - Mt. 200 - 100 (R.D. 27.07.1934 n. 1265 e s.m.i., DPR 10.09.1990 n. 285 e L. 166/2002);
 6. Ogni altra area/porzione del territorio sottoposta ad inedificabilità assoluta da specifiche disposizioni di legge. (es.: fasce di rispetto igienico-sanitarie e tecnologiche, aree con destinazioni urbanistiche relative ad aspetti strategici ovvero al sistema della mobilità, zone destinate ad infrastrutture dei servizi pubblici generali, aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche, aree soggette a rischio idrogeologico, frana, inondazione, ecc.);
- altresì, sono da escludere le **aree naturali protette**, come definite dalla legge 394/1991 e dalla L.R. 29/1997, ad eccezione delle zone in esse ricadenti che siano dal PTPR individuate come paesaggio degli insediamenti urbani;
 - per gli artt. 2, 3 e 4 andranno escluse tutte le **zone agricole** che, in base al PTPR, **non siano classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione**;
 - per gli artt. 2, 3, 5 e 6 andranno ulteriormente esclusi gli **insediamenti urbani storici** di cui al PTPR, come individuati dalla Tavola B del PTPR, senza considerare la fascia di rispetto.
7. di dare mandato al Responsabile del Settore competente, per gli ulteriori adempimenti previsti L.R. 7/2017 ;
 8. di disporre che la suddetta cartografia sia aggiornata con cadenza annuale, (ove necessario) ovvero rettificata in presenza di errori, omissioni o adeguamenti ritenuti necessari dagli uffici;

In prosieguo,
su proposta del Sindaco, stante l'urgenza di provvedere, in relazione alla necessità di dare immediata esecuzione a quanto disposto con il presente atto

PROPONE

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

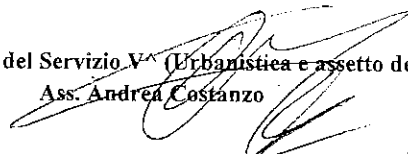
OGGETTO : Legge Regione Lazio n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio". Presa d'atto e approvazione elaborati cartografici necessari ad individuare le c.d. "porzioni di territorio urbanizzato" previste dall'art. 1 comma 2 e 7 della legge Regione Lazio n. 7/2017, in cui è possibile eseguire gli interventi previsti dagli artt. 2, 3, 3bis, 4, 5 e 6 della stessa L.R.. Recepimento delle modifiche regionali introdotte alla L.R. 7/2017, ad opera della L.R. n. 12 del 30.07.2025.

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs 18/08/2000, nr. 267 e ss.mm.ii.,
sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto, i sottoscritti esprimono il seguente PARERE

[X] In ordine alla regolarità tecnica del presente atto, si esprime parere Favorevole ai sensi art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, nr. 267.

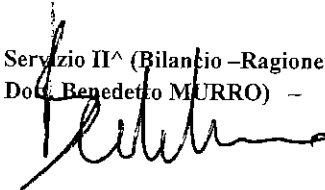
Lì, 24 dicembre 2025

Il Responsabile del Servizio V[^] (Urbanistica e assetto del territorio)
Ass. Andrea Costanzo

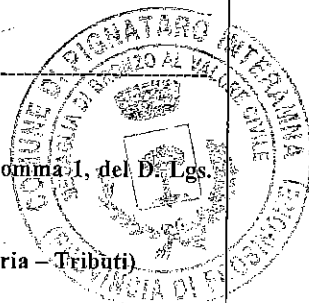


[X] In ordine alla regolarità contabile del presente atto, si esprime parere Favorevole ai sensi art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, nr. 267.

Il Responsabile del Servizio II[^] (Bilancio - Ragioneria - Tributi)
Dott. Benedetto MURRO



Lì, 24 dicembre 2025



Il **Consigliere Risi** ricorda che la legge regionale recupera quanto stabilisce il decreto Salvini e riprende il principio citato della duplice conformità quale possibilità di sanatoria.

Il **Sindaco** propone una conferenza con cui informare i tecnici del territorio sull'applicazione della rigenerazione urbana.

Il **Consigliere Risi** sostiene che la proposta che faceva il Sindaco può essere utile per mettere a disposizione dei cittadini anche le tavole e per aiutare gli stessi alla comprensione delle opportunità offerte dalla rigenerazione.

Il **Sindaco** osserva che c'è una fase partecipativa nell'iter di approvazione della rigenerazione urbana.

Esaurita la discussione, si passa alla votazione per alzata di mano;

Consiglieri presenti: **nove**;

Con voti favorevoli: **nove** espressi per alzata di mano;

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione consiliare del 24.12.2025 avente ad oggetto: " **Legge Regione Lazio n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio"**. Presa d'atto e approvazione elaborati cartografici necessari ad individuare le c.d. "porzioni di territorio urbanizzato" previste dall'art. 1 comma 2 e 7 della legge Regione Lazio n. 7/2017, in cui è possibile eseguire gli interventi previsti dagli artt. 2, 3, 3bis, 4, 5 e 6 della stessa L.R.. Recepimento delle modifiche regionali introdotte alla L.R. 7/2017, ad opera della L.R. n. 12 del 30.07.2025" munita dei pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi rispettivamente dal Vicesindaco Andrea Costanzo in qualità di responsabile del servizio V^ (Urbanistica) e dal Sindaco Murro Benedetto in qualità di responsabile del servizio II (economico-finanziario), tutto allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale.

In seguito

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'urgenza del presente atto;

Visto l'art. 134 comma 4 del d.lgs. n. 267/2000;

Consiglieri presenti: **nove**;

Con voti favorevoli: **nove** espressi per alzata di mano;

DELIBERA

Di approvare l'immediata eseguibilità del presente provvedimento.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Segretario Comunale
F.to Dott. Gennaro Campitiello

Il Sindaco
F.to Dott. Benedetto Murro

Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio,

A T T E S T A

che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata, come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, nr. 267 e dall'art. 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n. 69, per 15 giorni consecutivi, dal 26./02/2026, nell'Albo Pretorio on-line del sito web istituzionale del Comune (www.comune.pignatarointeramna.fr.it), accessibile al pubblico;

- è esecutiva:

☒ poich  dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4), come riportato nel dispositivo;

☐ decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3) nell'Albo Pretorio on-line del sito web istituzionale del Comune (www.comune.pignatarointeramna.fr.it), accessibile al pubblico.

Pignataro Interamna, 26./02/2026.

Il Responsabile del Servizio I
F. to Dott. ssa Evangelista Gabriella

Copia conforme all'originale per gli usi consentiti dalla legge.

Pignataro Interamna, 26./02/2026.

Il Responsabile del Servizio I
Dott. ssa Gabriella Evangelista

