



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.servizigenerali@certipecc.it

Nr. 95 del 26/02/2026 del Registro del Pubblicazioni.

COPIA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 23 del 30.12.2025

Oggetto: Legge Regione Lazio n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio". Attuazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 (disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) - Modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G. con introduzione dell'art. 43. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987.

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 **terzo 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". Attuazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 (disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) - Modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G. con introduzione dell'art. 43. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987.

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". Attuazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 (disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) - Modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G. con introduzione dell'art. 43. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987" 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 Consigliere Risi chiede se con l'atto che si sta assumendo si registra una semplificazione in materia di impatto ambientale.

Il Capogruppo Risi riferisce di aver avuto il giorno prima della seduta le spiegazioni richieste all'ufficio tecnico nella persona del Geom. Roberto Nardone.

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". Attuazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 (disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) - Modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G. con introduzione dell'art. 43. Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987" 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.



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.servizi generali@certipec.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". Attuazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 (disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) - Modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G. con introduzione dell'art. 43.
Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987.

PREMESSO che:

- la predetta L.R. 7/2017 ha innovato il panorama degli strumenti urbanistici, introducendo istituti dai contenuti spiccatamente innovativi, per mezzo dei quali i Comuni hanno la possibilità di **disciplinare interventi di natura urbanistica ed edilizia**; 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 costituiscono un potenziale strumento per orientare le trasformazioni della città in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di rilancio della città pubblica attraverso la realizzazione di adeguati servizi primari e secondari;
- gli interventi di rigenerazione 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;
- tra gli "**interventi edilizi**", rientrano anche quelli individuati dall'art. 4 (*Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*) e si attuano previa acquisizione del pertinente titolo abilitativo edilizio o, ove necessario, del Permesso di Costruire Convenzionato, in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001;
- tali strumenti introdotti dalla l.r. 7/2017 (ad esclusione degli *interventi diretti* che non esigono di alcuna deliberazione comunale di recepimento della legge per trovare applicazione) necessitano,

per essere attuati, **di apposite deliberazioni comunali**, che individuino gli ambiti di applicazione, definiscano e regolino gli interventi realizzabili;

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.
- nel caso specifico, la legge regionale 30 luglio 2025, n. 12 al comma 1 lettera e) ha riformulato integralmente l'art. 4 della medesima legge;
- questa amministrazione intende procedere, attraverso la presente Deliberazione, alla **modifica delle N.T.A.** (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G., con lo scopo di consentire e disciplinare i **mutamenti di destinazione d'uso** accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, secondo quanto **previsto dall'art. 4 della L.R. 7/2017**, ("*disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*") osservando le precisazioni ed i chiarimenti contenuti nella Circolare Regionale e nelle Linee Guida, (ove non in contrasto con la novella L.R. 12/2025) approvate rispettivamente con D.G.R. n. 867/2017 e con Determinazione n. G18248 del 20.12.2019;

Dato atto che il Comune di Pignataro Interamna è dotato di **vigente P.R.G.** 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 l'art. 4 (Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso) della L.R. n.7/2017, nella sua nuova formulazione prevista dalla legge regionale 30 luglio 2025, n. 12, il quale prevede testualmente :

1. Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, i comuni, entro il termine del 31 dicembre 2025, con apposita deliberazione di consiglio comunale da approvare mediante le procedure previste dall'articolo 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987 e successive modifiche, possono prevedere l'ammissibilità, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo previsto nel d.p.r. 380/2001, di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici o di almeno il 60 per cento di essi per una superficie lorda complessiva massima di 15.000 metri quadrati, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, con esclusione di quella rurale, oppure possono escludere del tutto l'applicazione del presente articolo.

2. Con la deliberazione prevista al comma 1, i comuni, al fine di razionalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti ovvero di edifici o di complessi edilizi in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione, possono consentire gli interventi di cui al comma 1:

a) per zone omogenee del Piano regolatore generale o per ambiti territoriali determinati, individuando i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, anche escludendo specifici edifici o aree, limitando i mutamenti, fissando superfici inferiori al limite massimo previsto nel comma 1;

b) *per singoli edifici o complessi edilizi, individuando i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, limitando i mutamenti, fissando superfici inferiori al limite massimo previsto nel comma 1.*

3. *Decorso il termine previsto nel comma 1 senza che la deliberazione sia stata approvata, gli interventi previsti nel comma 1, in presenza dei presupposti e delle finalità di cui all'alinea del comma 2, si applicano in via diretta, con mutamento delle destinazioni d'uso tra quelle compatibili o complementari di cui all'articolo 3, comma 6, previa richiesta di idoneo titolo abilitativo edilizio previsto nel d.p.r. 380/2001, agli edifici esistenti per una superficie lorda non superiore a 1.500 metri quadrati per i comuni con popolazione fino a 10 mila abitanti e non superiore a 2.000 metri quadrati per i comuni con popolazione superiore a 10 mila abitanti, purché non ricadenti:*

- a) *nell'ambito di consorzi industriali e di piani degli insediamenti produttivi;*
- b) *nelle zone individuate come insediamenti urbani storici nel PTPR.*

4. *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.*

5. *Sono fatte salve le deliberazioni dei consigli comunali già approvate alla data di entrata in vigore della presente disposizione.*

Tenuto conto altresì delle disposizioni della Circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017, ove non in contrasto con le disposizioni del predetto novellato art. 4 della L.R. 7/2017, la quale ha precisato con riguardo all'art. 4 (in sintesi):

- *In merito all'attuazione degli interventi per il cambio di destinazione d'uso degli edifici, la legge rinvia "ad idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001". Per tale fattispecie, gli interventi saranno attuati, a seconda dei casi, con il permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, con la segnalazione certificata di inizio attività di cui all'art. 19 della L. 241/1990 (SCIA) di cui all'art. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001 e con il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987.*
- *La legge regionale attribuisce ai Comuni la facoltà di prevedere specifiche limitazioni nell'applicazione della disciplina per i cambi di destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR e nelle zone omogenee D di cui al D.M. 1444/1968 per mezzo della deliberazione di consiglio comunale di recepimento nei propri strumenti urbanistici delle disposizioni legislative di cui all'art. 4.*
- *Per quanto riguarda gli insediamenti urbani storici, in particolare, si richiama l'attenzione su quanto previsto dall'art. 17, commi 33 e 34, della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9 in tema di riqualificazione architettonica ed ambientale, adeguamento sismico ed efficientamento energetico, evidenziando la possibilità per i Comuni di applicare tali disposizioni simultaneamente alle previsioni recate dall'art. 4 della legge.*
- *Nei consorzi per lo sviluppo industriale le previsioni di cui all'art. 4 potranno essere attuate previo recepimento delle stesse nel piano regolatore delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale da parte dei Consorzi per lo sviluppo industriale.*
- *In merito rapporto tra l'intervento di cambio di destinazione d'uso previsto all'art. 4 e l'intervento diretto disciplinato dall'art. 6, come stabilito dall'art. 8, comma 5, le premialità di cui alla legge non sono cumulabili tra loro. È tuttavia possibile ipotizzare l'applicazione congiunta degli artt. 4 e 6 purché gli effetti non si cumulino tra di loro. In altre parole, deve ritenersi consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui all'art. 4.*
- *L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli articoli 4 e 6, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a*

10.000 mq. Resta fermo, comunque, che il cambio di destinazione d'uso non dovrà riguardare una superficie lorda superiore a 10.000 mq.

- *Gli interventi di cui all'art. 4 si possono applicare, in combinato disposto con l'art. 6, anche su complessi immobiliari. In tal caso alla domanda per il rilascio del permesso di costruire andrà allegato un progetto unitario che potrà prevedere anche la redistribuzione della superficie totale all'interno del perimetro.*
- *Altro aspetto da precisare è che la legge non preclude di applicare le disposizioni di cui all'articolo 4 solo su una parte della superficie lorda dell'immobile.*

Tenuto conto altresì a riguardo delle disposizioni della Linee Guida regionali approvate con Determinazione Dirigenziale n.G18248 del 20.12.2019, ove non in contrasto con le disposizioni del predetto novellato art. 4 della L.R. 7/2017, le quali con riferimento all'art. 4 hanno ulteriormente puntualizzato: (in sintesi):

- *In merito all' applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 4, la deliberazione dovrà introdurre modifiche nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. mediante l'approvazione di specifici articoli di NTA, dotati di relativa numerazione, anche avvalendosi dei numeri bis, ter, etc, da inserire, per logica di argomenti, nella normativa tecnica esistente.*
- *Le norme introdotte avranno lo scopo, secondo quanto previsto dall'art. 4, di consentire e disciplinare mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione.*
- *La procedura di adozione e approvazione di tale deliberazione comunale è quella prevista dall'art. 1, commi 2 e 3, della l.r. 36/1987.*
- *Per una migliore governabilità del territorio e raccomandato ai Comune di individuare espressamente i cambi di destinazione d'uso ammissibili tra le categorie funzionali di cui all'art. 23ter del d.P.R. 380/2001 per ognuna delle zone omogenee del piano regolatore generale.*
- *Le deliberazioni, inoltre, devono in ogni caso specificare dove la legge non può trovare applicazione seppure si tratti di porzioni urbanizzate, ossia, ai sensi dell'art. 1, comma 2:*
 - *a) le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta;*
 - *b) le aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal PTPR;*
 - *c) per le zone omogenee E occorre l'art.4 si applica solo ove il territorio urbanizzato ricadente in zona agricola sia individuato come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR;*
- *L'art. 4, è applicabile anche negli insediamenti urbani storici.*
- *La deliberazione di cui all'art. 4 (come per quelle ai sensi degli art. 2, 3 e 5) devono trovare la propria giustificazione e motivazione nella realizzazione di una o più tra le finalità che la legge reca al comma 1 dell'art. 1, per cui è quindi necessario che le deliberazioni comunali menzionino espressamente le finalità di cui alla legge che intendono perseguire e realizzare.*
- *La deliberazione di cui all'art. 4 (come per quelle ai sensi degli art. 2, 3 e 5) dovrà necessariamente esplicitare puntualmente anche i contenuti di cui all'art. 8 della legge, in quanto trattasi di fondamentali modalità applicative degli interventi e potrà prevedere che la possibilità di delocalizzare la ricostruzione o la premialità prevista dal comma 3, sia subordinata all'acquisizione del permesso di costruire convenzionato.*
- *Nelle aree territoriali di competenza dei Consorzi per lo Sviluppo Industriale (ex L.R. 29 maggio 1997, n. 13) gli interventi previsti dalla L.r. 7/2017 possono trovare applicazione solo previo recepimento nel relativo P.R.T. (piano regolatore territoriale) ad opera degli organi competenti. Ciò comporta, un duplice ordine di conseguenze: che le deliberazioni comunali sono inoperanti rispetto a tali aree e che il recepimento nei piani ASI deve avvenire nelle forme ordinarie di variante a tali piani, non potendosi ritenere per essi ammissibili le procedure di cui alla L.r. 36/1987.*

Visto l'art. 1 [lettere da a) a g)] sotto indicato, 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;

Visto l'art. 8 (*Dotazioni territoriali e disposizioni comuni*) sotto indicato, modificato dalla legge regionale 30 luglio 2025, n. 12, nel quale vengono inoltre esplicitate le fondamentali modalità applicative degli interventi dalla legge stabiliti, tra cui quelli previsti dal presente art. 4;

Ritenuto pertanto di voler procedere alla **modifica delle N.T.A.** (norme tecniche di attuazione) del vigente piano regolatore generale, con lo scopo, secondo quanto previsto dall'art. 4 (*"disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici"*) della L.R. 7/2017, modificato dalla legge regionale 30 luglio 2025, n. 12, di consentire e disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione, mediante **l'introduzione del seguente art. 43 nel corpus delle N.T.A. del vigente P.R.G..**

Considerato che la **modifica delle N.T.A. del P.R.G. comunale**, secondo quanto previsto dall'art. 4 *"disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici"* della L.R., trova la sua giustificazione e motivazione nella realizzazione **delle seguenti finalità, comprese tra quelle che la legge regionale** reca al comma 1 dell'art. 1), che si intendono perseguire e realizzare :

- a) promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici;*
- b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
- c) qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*

Dato atto, come disposto dall'art. 1 comma 2 della L.R. n. 7/2017 e dalle precisazioni e chiarimenti contenuti nella Circolare e nelle Linee Guida Regionali, che gli interventi previsti dalla L.R. n. 7/2017 sono consentiti esclusivamente nelle **porzioni di territorio urbanizzate**, individuate da questo Comune ;

Tenuto conto che la stessa legge regionale n. 7/2017 all'art. 1 comma 2, prevede comunque l'inapplicabilità delle sue disposizioni 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 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)".

Visti :

- la legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio";
- la Circolare esplicativa approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017;
- la Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 di Approvazione "Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»";
- la 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";
- il Decreto Legislativo n. 267/2000, recante "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" e successive modificazioni;
- il Regolamento Comunale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;
- il vigente P.R.G. 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.

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 prendere atto delle premesse che formano parte integrante della presente proposta di deliberazione;
2. di procedere alla **modifica delle N.T.A.** (norme tecniche di attuazione) del vigente piano regolatore generale, con lo scopo, secondo quanto previsto dall'art. 4 (*disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici*) della L.R. 7/2017, di consentire e disciplinare i **mutamenti di destinazione d'uso accompagnati da ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione**, mediante l'introduzione del seguente art. 43 nel *corpus* delle esistenti N.T.A. comunali:

ART. 43

***(disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici
ai sensi dell'art. 4 della L.R. 7/2017)***

- Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1 della L.R. 7/2017, è prevista l'ammissibilità, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo previsto nel d.p.r. 380/2001, di interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione,

di singoli edifici o di almeno il 60 per cento di essi per una superficie lorda complessiva massima di 15.000 metri quadrati, con mutamento della destinazione d'uso tra le seguenti categorie funzionali previste nell'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001, con esclusione di quella rurale:

- a) *residenziale, turistico- ricettiva, direzionale e commerciale (con esclusione delle grandi strutture di vendita)*
- b) *produttiva (con esclusione delle attività rurali), direzionale.*

- Gli interventi previsti dal presente articolo sono giustificati e motivati nella realizzazione **delle seguenti finalità**, (comprese tra quelle che la legge regionale reca al comma 1 dell'art. 1), che si intendono perseguire e realizzare:
 - a) *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici;*
 - b) *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
 - c) *qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
 - d) *promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici;*
- Gli interventi previsti dal presente articolo, sono consentiti esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzate, individuate da questo Comune con apposita Deliberazione di Consiglio Comunale;
- Gli interventi previsti dal presente articolo, seppure ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzate non si applicano:
 - a. *nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;*
 - b. *nelle aree naturali protette, ad esclusione delle 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;*
 - c. *nelle zone agricole che, in base al PTPR, non siano classificate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione;*
- Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di **grandi strutture di vendita** di cui all'articolo 22, comma 1, lettera c), della Legge Regionale n. 22/2019 (Testo unico relativo al settore commercio) e s.m.i. e possono essere eseguiti nelle zone omogenee D di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, di competenza dei Consorzi per lo Sviluppo Industriale, solo a seguito di parere favorevole da parte del relativo Consorzio;
- I suddetti interventi potranno essere attuati previo ottenimento di idoneo titolo abilitativo, di cui al permesso di costruire di cui all'art. 10 del d.p.r. 380/2001, o, alternativamente segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) di cui all'art. 22 e 23 del d.p.r. 380/2001, nonché mediante il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001, così come recepito dall'art. 1 ter della l.r. 36/1987).
- Il mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del d.P.R. 380/2001 sopra elencate, è **ammesso, ovvero escluso**, nelle seguenti **zone omogenee** [ex D.M. 1444/68] del Piano Regolatore Generale vigente:

ZONE EDILIZIE OMOGENEE :

- Zona A: *(Ammesso)*
- Zona B: *(Ammesso)*
- Zona C: *(Ammesso)*
- Zona D: *(Escluso nelle aree di competenza dei Consorzi per lo Sviluppo Industriale, salvo parere favorevole da parte del relativo Consorzio)*
- Zona E: *(Escluso, salvo nei casi in cui il territorio urbanizzato ricade all'interno del paesaggio degli insediamenti urbani del PTPR)*
- Zona F: *(Ammesso)*

- L'attuazione degli interventi previsti dal presente articolo è subordinata al **rispetto delle seguenti modalità applicative, previste dall'art. 8 della L.R. 7/2017:**

1. Gli interventi previsti dalla presente deliberazione, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, tale da esigere il reperimento di ulteriori standard urbanistici secondo i parametri minimi previsti dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, devono prevedere la cessione di questi ultimi, che possono essere reperiti su aree adiacenti all'intervento ovvero su aree accessibili all'interno di un raggio di influenza di 1.000 metri dall'area di intervento, all'amministrazione comunale. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti, la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq, previa valutazione del comune, ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.

2. Gli interventi previsti dalla presente deliberazione, sono realizzati indipendentemente dalle disposizioni normative, regolamentari e gestionali degli strumenti urbanistici comunali e sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.

3. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e dei mutamenti di destinazione d'uso previsti dalla presente legge.

4. Per l'attuazione della presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,2$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$. Per gli edifici industriali ed artigianali ricadenti nelle zone D ai sensi del d.m. 1444/1968 la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della **legge regionale 12 settembre 1977, n. 35** (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto

dell'edificio. Nei comuni che abbiano adottato nello strumento urbanistico generale la superficie lorda, ai sensi del regolamento edilizio tipo (RET) di cui all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, allegata alla deliberazione della Giunta regionale del 30 dicembre 2016, n. 839, come parametro urbanistico-edilizio per la determinazione dell'edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, la stessa si ricava a partire dal volume suddetto mediante l'applicazione della formula $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$.

5. Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 3 bis, 4, 5 e 6 si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro. Le premialità volumetriche di cui ai suddetti interventi non sono cumulabili con quelle realizzate ai sensi di altre leggi regionali e statali. Tali premialità non si sommano con gli eventuali incrementi conseguenti la conversione, in fase di progetto, tra superficie utile lorda e volumetria.

6. Per gli edifici di nuova costruzione è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici);

7. (comma abrogato dall'art. 21, comma 12, della L. R. n. 7/2018);

10. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso previsti dalla presente deliberazione, 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.

10 bis. Gli interventi previsti dalla presente deliberazione, con una superficie lorda esistente superiore a 1.000 metri quadrati, sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo, il cui ottenimento è subordinato all'esito di una apposita conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche, convocata entro novanta giorni dall'istanza di intervento, con la partecipazione delle amministrazioni interessate dall'intervento. Nella conferenza di servizi la struttura regionale competente in materia urbanistica esprime un parere sulla conformità alla presente legge. Nella convocazione della conferenza di servizi l'ufficio comunale preposto al rilascio dei titoli abilitativi allega per ciascuna proposta un apposito parere tecnico contenente:

- a) le verifiche sulla legittimità delle consistenze edilizie e sull'applicabilità della presente legge, con puntuale riferimento alla disposizione in cui rientra l'intervento proposto;
- b) la verifica sui dati dimensionali;
- c) la verifica sulla quantità e sulla localizzazione delle aree di cessione per gli standard urbanistici ovvero, in sostituzione, sulla loro monetizzazione.

10 quinquies. Nel caso in cui la disciplina di tutela e di uso, di cui al PTPR, non consenta la ristrutturazione edilizia, i cambi di destinazione d'uso previsti dalla presente deliberazione, possono essere realizzati, senza incrementi di volume o superficie, contestualmente ad interventi di restauro o risanamento conservativo.

3. di prendere atto che gli adempimenti necessari per la definizione della presente deliberazione comunale, previsti dall'art. 1, commi 2 e 3, della L.R. 36/1987 e dalle linee guida regionali sono i seguenti :

- pubblicazione della deliberazione per 30 giorni, più ulteriori 30 per presentare eventuali osservazioni ed opposizioni;
- invio della deliberazione (decorsi i suddetti 60 giorni) e delle eventuali osservazioni/opposizioni pervenute al Comune, alla Regione – Area Rigenerazione urbana, (e per conoscenza, al Servizio della medesima Direzione “Ufficio speciale per la rigenerazione urbana”) che dispone di 60 giorni dal ricevimento per produrre le proprie osservazioni (pronuncia sugli adeguamenti necessari al fine di garantire il rispetto delle norme urbanistiche e della L.R. 7/2017);
- approvazione, da parte del medesimo organo competente all'adozione, entro 90 giorni; con il provvedimento di approvazione il comune decide sulle osservazioni/opposizioni pervenute e recepisce gli adeguamenti richiesti dalla regione;
- trasmissione del provvedimento di approvazione alla Regione, che diviene efficace decorsi 15 giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti

4. Di demandare al responsabile del Settore Tecnico, ogni ulteriore adempimento di competenza, necessario per la definizione della presente deliberazione;

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". Attuazione delle disposizioni previste dall'art. 4 della L.R. 7/2017 (disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici) - Modifica delle N.T.A. (norme tecniche di attuazione) del vigente P.R.G. con introduzione dell'art. 43.
Adozione deliberazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/1987.

*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*

☒ 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



☒ 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)
F.to: Dott. Benedetto MURRO -

Lì, 24 dicembre 2025

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:

☒ poiché 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

