



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO
Provincia di Viterbo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
COPIA

N. 21 del 30-04-2026

OGGETTO: RECEPIMENTO DELL'ARTICOLATO NORMATIVO DISPOSTO DALLA L.R. 18 LUGLIO 2017, N.7 RECANTE "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO", COME MODIFICATA DALLA L.R. 12/2025 - ARTT.4 E 8 AI SENSI DELL'ART.1, COMMA 3, DELLA L.R. 2 LUGLIO 1987, N.36 E S.M.I. - APPROVAZIONE

L'anno **duemilaventisei** il giorno **trenta** del mese di **Aprile** a partire dalle ore **11:00**, nella Sala consiliare del Palazzo Comunale in Piazza G. Matteotti, 11, a seguito dell'invito diramato dal Presidente del Consiglio e notificato ai Signori Consiglieri a norma di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria in prima convocazione in seduta pubblica, in continuazione.

Presiede la seduta il SIG. EMANUELE MIRALLI, nella sua qualità di PRESIDENTE.

All'appello risultano:

N	Cognome Nome	Presenza	N	Cognome Nome	Presenza
1	SOCCIARELLI EMANUELA	Presente	8	LONGARINI AIRA	Presente
2	FABI ANNAMARIA	Presente	9	FIOCCHI GRAZIELLA	Presente
3	CORNIGLIA FRANCESCO	Assente	10	BRIZI ANGELO	Assente
4	FEDELE MARCO	Presente	11	PUDDU ELISABETTA	Presente
5	ATTI SIMONA	Presente	12	BENNI LUCA	Assente
6	MIRALLI EMANUELE	Presente	13	SACCONI ELEONORA	Assente
7	ROSI DECIMO	Presente			

PRESENTI: 9 – ASSENTI: 4

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE DOTT. MARCELLO SANTOPADRE.

Assume la presidenza il SIG. EMANUELE MIRALLI in qualità di PRESIDENTE assistito dal SEGRETARIO COMUNALE DOTT. MARCELLO SANTOPADRE.

Constatato il numero legale degli interventi, il SIG. EMANUELE MIRALLI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, invitando a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

La seduta è pubblica.

Punto all'ordine del giorno n. 2

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Deliberazione G.C. n.229 del 25/10/2022, "Aggiornamento delle funzioni ascritte ai servizi comunali dell'Ente";

Premesso che il Comune di Montalto di Castro è dotato di Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 118 del 27/2/2018;

Vista la Legge Regionale del Lazio 18 luglio 2017, n. 7 recante "*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*", così come modificata dalla L.R. n. 12 del 30.07.2025;

Vista la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 23/12/2025 avente ad oggetto "*Recepimento dell'articolato normativo disposto dalla L.R. 18 luglio 2017, n.7 recante "disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", come modificata dalla L.R. 12/2025 - artt.4 e 8, ai sensi dell'art.1, comma 3, della L.R. 2 luglio 1987, n.36 e s.m.i.*",

Considerato che la suddetta Deliberazione, unitamente all'avviso di pubblicazione, alla relata di pubblicazione e all'attestazione relativa al mancato ricevimento di osservazioni e opposizioni è stata trasmessa alla Regione Lazio con prot. n.8400 del 19-03-2026 e prot. n.8529 del 20-03-2026, acquisiti dalla Regione Lazio con prot. n. 301249 del 19-03-2026 e prot. n. 306674 del 20-03-2026;

Considerato che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 17-03-2026 è stato preso atto che durante il periodo di pubblicazione e nei successivi 30 giorni non sono pervenute osservazioni e opposizioni alla suddetta D.C.C. n. 67/2025;

Vista la nota della Regione Lazio U.0317791 del 24-03-2026 pervenuta al protocollo dell'Ente al n. 8913 in pari data, con la quale è stato comunicato il parere di competenza ai sensi dell'art. 1, comma 2 e 3 della L.R. 36/87, come di seguito riportato: ... "*Pertanto, ai sensi dell'art. 1 della LR 36/87, questa Direzione regionale non ha nulla da osservare in merito a quanto adottato dal comune con DCC 67/2025 risultando la stessa conforme alle disposizioni di cui alla LR 7/2017 come novellata dalla LR 12/2025...*";

Visto l'art.1, co.3, della L.R. n.36/1987, secondo il quale "[...] *Con le suddette deliberazioni di approvazione il comune, entro novanta giorni, prorogabili per una sola volta in ragione della particolare complessità della modifica per ulteriori novanta giorni, decide sulle eventuali osservazioni ed opposizioni pervenute, evidenziando le eventuali conseguenti modificazioni apportate al piano adottato, recepisce gli adeguamenti richiesti dalla Regione trasmettendo alla stessa il provvedimento di approvazione, che diviene efficace decorsi quindici giorni senza che siano stati effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti*";

Rilevato che, come attestato dal Segretario Comunale con nota del 11-03-2026, non sono pervenute osservazioni da parte di privati, a seguito della pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n.67/2025 e che non sono pervenute osservazioni dalla Regione Lazio, come da nota prot. n. U.0317791 del 24-03-2026 pervenuta al protocollo dell'Ente al n. 8913 in pari data, e pertanto il Comune non è chiamato a pronunciarsi su alcuna osservazione;

Ritenuto procedere all'approvazione di quanto previsto nella Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 23/12/2025 avente ad oggetto "*Recepimento dell'articolato normativo disposto dalla L.R. 18 luglio 2017, n.7 recante "disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", come modificata dalla L.R. 12/2025 - artt.4 e 8, ai sensi dell'art.1, comma 3, della L.R. 2 luglio 1987, n.36 e s.m.i.*";

Vista la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42 co.2 lett. b) del D.Lgs n.267/2000 e ss.mm.ii. e dell'art.1, co.3 della L.R. 36/1987 e ss.mm.ii.;

Visti:

la L.R. n. 7 del 18/07/2017;

la L.R. n. 12 del 30/07/2025;

la L.R. n. 36 del 02/07/1987 e s.m.i.

il DPR n. 380 del 06/06/2001 "Testo unico per l'Edilizia" e s.m.i.;

la Legge n. 1150 del 17/08/1942 "Legge urbanistica" e s.m.i.;

il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, "Testo unico sull'Ordinamento degli Enti Locali" e s.m.i.;

lo Statuto Comunale;

Visto il parere reso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i. in ordine alla sola regolarità tecnica del presente provvedimento espresso dal Responsabile del Settore V;

Con votazione resa in forma palese per alzata di mano,

DELIBERA

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto e devono qui intendersi integralmente riportate e trascritte;

1. di prendere atto che non sono state formulate osservazioni dalla Regione Lazio alla Deliberazione di C.C. n. 67 del 23/12/2025 avente ad oggetto *"Recepimento dell'articolato normativo disposto dalla L.R. 18 luglio 2017, n.7 recante "disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", come modificata dalla L.R. 12/2025 - artt.4 e 8 - ai sensi dell'art.1, comma 3, della L.R. 2 luglio 1987, n.36 e s.m.i."*, come riportato nella nota della stessa Regione prot. n. U.0317791 del 24-03-2026 pervenuta al protocollo dell'Ente al n. 8913 in pari data;
2. di approvare l'articolato normativo adottato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 23/12/2025 avente ad oggetto *"Recepimento dell'articolato normativo disposto dalla L.R. 18 luglio 2017, n.7 recante "disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", come modificata dalla L.R. 12/2025 - artt.4 e 8, ai sensi dell'art.1, comma 3, della L.R. 2 luglio 1987, n.36 e s.m.i."*, come di seguito riportato:
-Di provvedere alla definizione delle modalità applicative dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017, come modificato dalla L.R. 12/2025, come segue:

Disposizioni per il mutamento di destinazione d'uso.

1- Per le Zone D – Attività produttive - Sottozona D1 "Artigianali", D2 "Industriali", D3 "Commerciali" e D4, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, è prevista l'ammissibilità 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. In particolare le destinazioni d'uso ammissibili nella zona sono quelle di previste all'art. 5 delle NTA del vigente PRG, lettere d), e), i) ed l);

2-Per le Zone F - Attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati - Sottozona F2 "Servizi generali privati" e F3 "Impianti tecnologici", previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al D.P.R. 380/2001, è prevista l'ammissibilità 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. In particolare le destinazioni d'uso ammissibili nelle suddette Sottozone risultano le seguenti:

- ✓ nella sottozona F2 "Servizi generali privati" sono quelle previste dall'art. 5 delle NTA del vigente PRG, lettere c) [uffici privati], d) [esercizi commerciali, botteghe per attività artigianali non moleste, attività amministrative di servizio, botteghe per attività artigianali di servizio], e) [alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù] e h) [servizi privati (scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc)];
- ✓ nella sottozona F3 "Impianti tecnologici" sono quelle previste dall'art. 5 delle NTA del vigente PRG, lettere i) [impianti artigianali, industriali e commerciali, depositi e magazzini non di vendita]

ed l) [esercizi commerciali all'ingrosso con esclusione dei supermercati];

3- In tutti i casi di cui ai precedenti commi nei quali non risulti possibile reperire le superfici da destinare a standard pubblici si potrà procedere alla monetizzazione conformemente a quanto stabilito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 30/11/2009 e s.m.i.;

4- 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 L.R. 22/2019.

-Di provvedere alla definizione delle modalità applicative dell'art. 8 della L.R. n. 7/2017, come modificato dalla L.R. 12/2025, come segue:

Dotazioni territoriali e disposizioni comuni.

1- Gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis, 4, 6 e 7, 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. [...] 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 di cui agli articoli 3, 3 bis, 4, 5, 6 e 7 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 fondiari 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 alla 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'articolo 21, comma 12, della legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7);

8- [...]

9- Nell'ambito dei programmi di rigenerazione urbana devono essere previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore delle attività di comunicazione ed innovazione tecnologica (ICT) e di promozione sociale;

10- Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 3 bis, 4 e 6 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente;

10 bis- Gli interventi di cui agli articoli 3, 3 bis, 4 e 6, 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 dagli articoli 3, 4 e 6 possono essere realizzati, senza incrementi di volume o superficie, contestualmente ad interventi di restauro o risanamento conservativo.

3. di trasmettere la presente Deliberazione, ai sensi dell'art.1, co.3 della L.R. 36/1987, alla Regione Lazio per il perfezionamento dell'iter procedurale e la conseguente efficacia di quanto deliberato;
4. di prendere atto che, ai sensi dell'art.1, co.3, della L.R. 36/1987, il presente provvedimento di approvazione "diviene efficace decorsi quindici giorni senza che siano effettuati rilievi circa la verifica del recepimento dei suddetti adeguamenti" da parte della Regione Lazio;
5. di dichiarare immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000 e ss.mm.ii..

Procedutosi alla votazione per appello nominale, il Presidente dichiara che la proposta sopra riportata risulta approvata con voti favorevoli n.8, contrari n.==, astenuti n.1 - Puddu.

Successivamente, su invito del Presidente, con apposita separata votazione, il Consiglio Comunale, con voti favorevoli n.8, contrari n.==, astenuti n.1 - Puddu, resi in forma palese per appello nominale, delibera di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del quarto comma dell'art. 134 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli EE.LL. approvato con D.Lgs. n.267/2000.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE V:

Ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs 267/2000, il Responsabile del SETTORE V sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Montalto di Castro, 31-03-
2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
ARCH. MARCO GUARISCO

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to SIG. EMANUELE MIRALLI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. MARCELLO SANTOPADRE

ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio on line del sito web istituzionale di questo Comune per 15 giorni consecutivi (art. 32 comma 1, della legge 18 giugno 2009 n. 69).

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. MARCELLO SANTOPADRE

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO

Contestualmente alla pubblicazione all'Albo Pretorio On line gli estremi di questa deliberazione sono stati inclusi nell'elenco trasmesso ai Consiglieri Capigruppo in conformità all'art. 125 del T.U. approvato con D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. MARCELLO SANTOPADRE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Il sottoscritto Responsabile del Servizio certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dal:

|X| poiché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000);

|| - per il decorso termine di dieci giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134 comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000).

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. MARCELLO SANTOPADRE

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

*****COPIA CONFORME AD USO AMMINISTRATIVO*****

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. MARCELLO SANTOPADRE