



COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO
Provincia di Viterbo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
COPIA

N. 67 del 23-12-2025

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.

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **ventitre** del mese di **Dicembre** a partire dalle ore **13:00**, 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	Assente
3	CORNIGLIA FRANCESCO	Assente	10	BRIZI ANGELO	Assente
4	FEDELE MARCO	Presente	11	PUDDU ELISABETTA	Presente
5	ATTI SIMONA	Presente	12	BENNI LUCA	Presente
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. 1

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;

Considerato che la suddetta Legge Regionale detta disposizioni finalizzate 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, favorendo forme di *co-housing* per la condivisione di spazi ed attività;
- 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 della medesima, 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;
- qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;
- 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;
- 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;
- promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane;

Vista la circolare esplicativa approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 867 del 19 dicembre 2017 avente come oggetto "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "*Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio*" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7";

Dato atto che le disposizioni della L.R. 7/2017, come modificata dalla L.R. 12/2025, prevedono che i Comuni provvedano con propria Deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 1 comma 3, della L.R. 36/1987, ad individuare gli ambiti territoriali urbani e la specifica disciplina delle diverse tipologie di intervento consentite;

Considerato che, in maniera esemplificativa, le disposizioni della Legge si articolano nei seguenti macro temi: Programmi di rigenerazione urbana (art. 2), ovvero programmi di rigenerazione urbana costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale, con finalità di interesse generale e con il riuso dei materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale, a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi edilizi e gli edifici dismessi o inutilizzati al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche,

ambientali, culturali e paesaggistiche, inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basato anche sulle fonti rinnovabili;

Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio (art. 3) ovvero ambiti territoriali urbani nei quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento e con possibilità di delocalizzare le ricostruzioni e/o operare cambi di destinazione d'uso;

Ambiti territoriali di delocalizzazione (art. 3 bis) ovvero ambiti territoriali urbani nei quali, sono consentiti interventi di demolizione degli edifici esistenti con delocalizzazione totale in diversi ambiti individuati tra le aree trasformabili, prevedendone il cambio della destinazione d'uso oltreché il superamento degli indici edificatori;

Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici (art. 4) per le quali i comuni possono prevedere nei propri strumenti urbanistici generali 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 individuate all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001 con esclusione di quella rurale;

Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici (art. 5) a seguito dei quali è possibile realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie; tale incremento è aumentato di un ulteriore 5 per cento, fino ad un massimo di 80 metri quadrati, nel caso si tratti di interventi di bioedilizia, quali tetti verdi o tetto giardino, tali da garantire un miglioramento dell'ossigenazione dell'aria, una migliore integrazione dell'edificio rispetto al contesto paesaggistico-geomorfologico ed un maggior risparmio energetico. Per gli edifici a destinazione non residenziale l'incremento massimo è di 150 metri quadrati;

Interventi diretti (art. 6), cioè interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici, per i quali è consentito un incremento fino al 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente, ad eccezione degli edifici produttivi, per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 15 per cento della superficie coperta; sono, inoltre, sempre consentiti interventi di demolizione e ricostruzione di singoli edifici o loro porzioni, con incremento fino a un massimo del 40 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente, ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 20 per cento della superficie coperta. Tali interventi sono consentiti anche con aumento delle unità immobiliari;

Interventi da attuarsi con il permesso di costruire convenzionato (art. 7) di cui all'articolo 28 bis del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'articolo 1 ter della L.R. 36/1987 per la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalle trasformazioni e la eventuale cessione delle aree per gli standard urbanistici.

Richiamato l'art 1 della L.R. 7/2017, come modificata dalla L.R. 12/2025, che prevede:

- al comma 2, *“Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche”;*

Le disposizioni di cui alla presente legge 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;*
- *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;

- 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;

- *al comma 3, “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)”;*

- *al comma 7, “Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:*

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

- *al comma 7 bis, “Gli interventi previsti dalla presente legge sono consentiti per gli edifici la cui superficie ricada, per almeno il 30 per cento, nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui al comma 7”;*

Richiamata la D.C.C. n. 2 del 08/01/2019 con la quale si è provveduto alla definizione delle modalità applicative di cui agli artt. 4 e 5 della L.R. n. 7/2017, adottando contestualmente la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G.;

Richiamata la D.C.C. n. 53 del 11/09/2019, ad integrazione della predetta D.C.C. n. 2/2019, con la quale si è approvata definitivamente l'integrazione alle N.T.A. della Variante generale al PRG ai sensi dell'art.1, co.3, della L.R. 2 luglio 1987 n.36 e s.m.i.;

Richiamata la D.G.C. n. 277 del 18/12/2024 recante “Attuazione L.R. 7/2017 Rigenerazione urbana Art. 4. Atto d'indirizzo”, con la quale si è stabilito di attivare, da parte del competente Settore V, le procedure necessarie per l'individuazione delle Zone urbanistiche F “Attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati” dotate delle caratteristiche idonee al cambio di destinazione d'uso di cui all'art. 4 della L.R. 7/2017;

Richiamata la D.C.C. n. 9 del 05/03/2025 con la quale si è provveduto alla definizione delle modalità applicative di cui all'art. 4 della L.R. n. 7/2017, con l'estensione alle zone urbanistiche F, attraverso l'integrazione e modifica dell'art. 7-bis delle NTA della vigente Variante Generale al PRG, introdotto con la suddetta D.C.C. n. 2 del 08/01/2019;

Considerato che la suddetta D.C.C. n. 9 del 05/03/2025, a seguito della fase di deposito e delle osservazioni, è stata trasmessa alla Regione Lazio per le verifiche urbanistiche di competenza ai fini del prosieguo dell'iter procedimentale;

Vista la nota della Regione Lazio U.1121284 del 13/11/2025 pervenuta al protocollo dell'Ente al n. 34658 in pari data, con la quale è stata comunicata l'improcedibilità della variante proposta con la DCC n.9/2025 in quanto: "Relativamente all'adozione della deliberazione in oggetto, finalizzata alla modifica dell'art. 7 bis delle NTA di PRG, norma introdotta con la citata DCC 53/2019, si fa presente che con la legge regionale n. 12 del 30.07.2025, pubblicata sul BURL n. 63 del 31.07.2025, sono state apportate modifiche alla LR n. 7/2017, per effetto delle quali, tra l'altro, le deliberazioni comunali relative all'art. 4 non comportano modifiche alle NTA del PRG";

Visto che con la stessa nota della Regione è stato comunicato che "Il Comune, laddove volesse adeguarsi alla sopravvenuta disposizione legislativa, dovrà adottare ex novo una deliberazione di recepimento della rinnovata disciplina dettata dall'art.4";

Preso atto delle suddette modifiche introdotte alla L.R. n.7/2017 dalla Legge Regionale del Lazio 30 luglio 2025, n. 12 recante "*Semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio*";

Considerato che le nuove disposizioni dell'art.4 della L.R. n.7/2017, recepite con la presente deliberazione, hanno ad oggetto le sole *Zone D – Attività produttive – Sottoszone D1 "Artigianali", D2 "Industriali", D3 "Commerciali" e D4* e le *Zone F -Attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati - Sottoszone F2 "Servizi generali privati" e F3 "Impianti tecnologici"* e prevalgono sulle disposizioni di cui all'art. 7-bis delle NTA del PRG approvate con DCC 53/2019, mentre per le altre zone omogenee rimangono efficaci le disposizioni di cui al suddetto art. 7-bis delle NTA approvate con DCC 53/2019 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4, comma 5 della L.R. 7/2017 come modificato dalla LR 12/2025;

Ritenuto pertanto necessario adottare una nuova deliberazione di recepimento della disciplina dettata dagli artt. 4 e 8 della L.R. n. 7/2017, alla luce delle modifiche apportate dalla L.R. n. 12/2025;

Considerato che l'attuazione della rigenerazione urbana in questo settore di territorio si presta ad una valutazione favorevole al fine di poter compensare alcune carenze di previsioni di PRG rispetto alle domande di fruizione delle aree da parte degli operatori locali i quali sono sempre più interessati non solo ad una polivalenza delle aree stesse a fini produttivi, ma anche ad un taglio operativo di medio livello che a livello industriale e produttivo consenta l'attivazione di imprese e attività anche medio-piccole. In questo modo il territorio potrà offrire la possibilità di attivare servizi per attività contemplate dall'art. 5 del vigente P.R.G. così da ampliare la sfera operativa degli immobili presenti e generare una più efficace e migliore ricaduta occupazionale ed indotto in piena coerenza con le finalità stesse della pianificazione comunale e della L.R. 7/2017 rigenerazione urbana, come modificata dalla LR 12/2025;

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.;

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

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

il P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021;

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

di fare proprie le premesse che qui si intendono ripetute e trascritte quali parti integranti e sostanziali del presente atto;

1. di prendere atto dell'articolato normativo disposto dalla L. R. 18 luglio 2017, n. 7 recante "*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*", così come modificata dalla L.R. 12/2025;
2. 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.

3. 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 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 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.

4. di dare atto delle disposizioni contenute nell'art 1 della L.R. 7/2017, come modificato dalla L.R. 12/2025, che prevede:

- al comma 2, *“Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche”;*

Le disposizioni di cui alla presente legge 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;*
- *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;*
- *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;*
- al comma 3, *“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)”;*
- al comma 7, *“Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:*
 - a) *le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e 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”;*

- al comma 7 bis, *“Gli interventi previsti dalla presente legge sono consentiti per gli edifici la cui superficie ricada, per almeno il 30 per cento, nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui al comma 7”*;
5. Di demandare ad un successivo atto l'individuazione degli ambiti urbani su cui consentire l'attuazione dei programmi ed interventi di cui agli artt. 2, 3 e 3 bis della L.R. 7/2017, come modificata dalla L.R. 12/2025, dando mandato al Settore V;
 6. Di dare atto che il recepimento del suddetto art. 4 della L.R. n. 7/2017 non costituisce variante urbanistica con modifiche alle NTA del vigente PRG, come previsto dalle modifiche alla L.R. 7/2017 introdotte dalla L.R. n.12/2025 e sarà approvato con le procedure di cui all'art. 1 della L.R. 36/1987;
 7. Di dare atto che le nuove disposizioni dell'art.4 della L.R. n.7/2017, recepite con la presente deliberazione, hanno ad oggetto le sole *Zone D – Attività produttive - Sottozone D1 “Artigianali”, D2 “Industriali”, D3 “Commerciali” e D4* e le *Zone F - Attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati - Sottozone F2 “Servizi generali privati” e F3 “Impianti tecnologici”* e prevalgono sulle disposizioni di cui all'art. 7-bis delle NTA del PRG, approvate con DCC 53/2019, mentre per le altre zone omogenee rimangono efficaci le disposizioni di cui al suddetto art. 7-bis delle NTA approvate con DCC 53/2019 ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 4, comma 5 della L.R. 7/2017 come modificato dalla LR 12/2025;
 8. Di demandare al Settore V la predisposizione degli atti inerenti e conseguenti alla presente deliberazione ovvero all'avvio e alla conclusione della relativa procedura approvativa, nelle modalità e termini previsti dall'art. 1, comma 3, della L.R. 36/1987;
 9. 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.7, contrari n.1 (Benni), astenuti n.1 (Puddu)

Successivamente, su invito del Presidente, con apposita separata votazione, il Consiglio Comunale, con voti favorevoli n.7, contrari n.1 (Benni), 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, 17-12-2025

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 RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to DOTT. STEFANO PUCCI

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 RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to DOTT. STEFANO PUCCI

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 RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to DOTT. STEFANO PUCCI

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 RESPONSABILE DEL SERVIZIO
DOTT. STEFANO PUCCI
