



# COMUNE DI FERENTINO

Provincia di Frosinone

## Copia di Deliberazione del Consiglio Comunale

N	<b>15</b>	<b>OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE ALLE NTA DEL PRG AI SENSI DELL'ART.1, COMMA 3, DELLA L.R. N. 36/1987 PER IL RECEPIMENTO DELL'ART. 4 DELLA L.R. N.7/2017.</b>
DATA	<b>16.04.2021</b>	<b>DETERMINAZIONI RIGUARDO LE OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DEI PRIVATI E DELLA REGIONE LAZIO RIGUARDANTI LA DELIBERAZIONE DI C.C. N° 41 DEL 21.10.2019 – "DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE. ADOZIONE VARIANTE ALLE NTA DEL PRG AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 3, DELLA L.R. N. 36/1987 PER IL RECEPIMENTO DELL'ART. 4 DELLA L.R. N.7/2017."</b>

L'anno duemilaventuno il giorno sedici del mese di **aprile** alle ore **9:35** nella sala delle adunanze consiliari del Comune intestato.

Il Presidente del Consiglio comunale, trascorso il tempo utile per gli interventi previsti dagli artt. 54 e 55 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale fa procedere all'appello.

Alla **prima** convocazione, in seduta **straordinaria** che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

	CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI		CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
1	POMPEO ANTONIO	X		12	REA ALESSANDRO	X	
2	CECCARELLI LUIGI	X		13	CELLITTI ALESSANDRO	X	
3	PENNACCHIA MARIANO	X		14	COLLALTI FRANCO		X
4	PICCHI ANGELO	X		15	ZACCARI LUCA		X
5	DELL'ORCO GIOVANNI	X		16	BERRETTA MAURIZIO	X	
6	PIZZOTTI CLAUDIO	X		17	VIRGILI GIUSEPPE		X
7	DELL'OLIO NICOLA	X					
8	FIORLETTA PIERGIANNI	X					
9	ZACCARI STEFANO	X					
10	IORIO GIUSEPPE		X				
11	LANZI GIANCARLO	X					
						<b>N. 13</b>	<b>N. 4</b>

Tra gli assenti risulta giustificato il Consigliere: //

Risultano altresì presenti, in qualità di Assessori non facenti parte del Consiglio, i Sigg.:

**Martini, Schietroma, Di Marco.**

Presiede il consigliere **Claudio Pizzotti** nella sua qualità di **Presidente**.

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione il Segretario Generale **dott. Franco Loi**

La seduta è pubblica.

Il Presidente, risultato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

In continuazione di seduta.

Alle ore 9:40 è entrato in aula il consigliere Collalti (presenti n.14),

Alle ore 10:00 è entrato in aula il consigliere Virgili (presenti n.15).

## IL CONSIGLIO COMUNALE

**UDITA** la relazione del Sindaco;

**UDITI** gli interventi dei vari consiglieri comunali, come da verbale redatto in data odierna ed allegato "B";

### **PREMESSO:**

- che il Comune di Ferentino, ai sensi dell'art. 1, comma 3 della L.R. 36 del 1987 in data 21.10.2019 nel rispetto della L.R. 18 luglio 2017, n. 7, approvava in Consiglio Comunale le seguenti Delibere di Consiglio Comunale:
  1. **Deliberazione di C.C. n° 40 del 21.10.2019** – *“Direttive al Responsabile del V Settore per individuare gli ambiti territoriale nei quali sarà possibile applicare gli interventi previsti dall’art. 3 (Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio.)”;*
  2. **Deliberazione di C.C. n° 41 del 21.10.2019** – *“Disposizioni attuative di competenza comunale. Adozione variante alle NTA del PRG ai sensi dell’art.1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 per il recepimento dell’art. 4 della L.R. n.7/2017.”;*
  3. **Deliberazione di C.C. n° 42 del 21.10.2019** – *“Disposizioni attuative di competenza comunale. Adozione variante alle NTA del PRG ai sensi dell’art.1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 per il recepimento dell’art. 5 della L.R. n.7/2017.”;*
- che le suddette deliberazioni venivano pubblicate all’Albo Pretorio Online per trenta giorni al n. 405, e, più precisamente dal 27.11.2019 al 28.12.2019, come indicato dall’attestazione del Segretario Comunale del 24.02.2020, prot. 4501, inoltre nella stessa nota contestualmente si attestava che nei trenta giorni successivi alla pubblicazione erano pervenute due osservazioni da parte di terzi.
- Che le suddette osservazioni riguardavano entrambi la deliberazione di C.C. n° 41 del 21.10.2019, riferita all’art. 4 della L.R. n° 7/2017 aventi entrambi il seguente oggetto: “Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 21.10.2019 “adozione variante alle N.T.A. del P.R.G. ai sensi dell’art. 4 della L.r. n. 7/2017.”

**ACCERTATO** che entrambi le osservazioni sono pervenute entro il limite di trenta giorni successivi alla pubblicazione e più precisamente in data:

- A. 08.01.2020, prot. 349, l’istanza di Lattanzi Stefania in qualità di Rappresentante Legale della società Tecnologie Sanitarie e Sportive s.r.l.;
- B. 27.01.2020, prot. 1888, l’istanza di Valleriani Eva in qualità di Rappresentante Legale della società Eva Trading s.r.l.;

**PRESO ATTO** che le osservazioni pervenute chiedono entrambi di modificare il punto 6 dell’allegato “A” della Deliberazione di C.C. n° 41 del 21.10.2019 che contiene le disposizioni per il cambio di destinazione d’uso degli edifici, in applicazione dell’art. 4 della L.R. n.7/2017. In particolare il punto 6 del citato allegato “A”, per quanto attiene alle zone

produttive di P.R.G., testualmente prevede: **“Zona “D”, tutte le insule: NON SONO AMMESSI GLI INTERVENTI DI CUI AL Co. 2;”**

Il Co. 2, integralmente sotto riportato prevede:

**“Il presente art. 1 bis recepisce l’art. 4 della Legge regionale n.7/2017 e costituisce variante alle N.T.A. vigenti ai sensi dell’art. 4, co. 1 della Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7, mediante la procedura di cui all’articolo 1, comma 3, della L.r. 36/1987.**

**Per gli interventi edilizi che prevedono l’applicazione della L.R 7/2017, valgono le disposizioni dei commi che seguono.**

**Per gli interventi edilizi che non prevedono l’applicazione della Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 valgono le disposizioni delle N.T.A del P.R.G. vigente.**

**Il presente articolo art. 1 bis si applica nelle porzioni urbanizzate del territorio comunale.**

**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.**

**Il presente articolo non si applica:**

- d) **nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;**
- e) **nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell’area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;**
- f) **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, 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 e la lettera a) del presente comma.”**

**TENUTO CONTO** che l’ubicazione delle are inerenti l’osservazione:

- A. **del 08.01.2020, prot. 349**, di Lattanzi Stefania in qualità di Rappresentante Legale della società Tecnologie Sanitarie e Sportive s.r.l., riguarda un’area situata lungo l’asse viario della S.S. Casilina n° 6, in **“zona produttiva”** ottenuta con la variante al P.R.G. vigente seguendo la procedura di cui all’art. 5 del D.P.R. 447/98 per attività mista (commerciale-produttiva), approvata definitivamente con la D.C.C. n° 9 del 23.04.2012 e successiva sottoscrizione della Convenzione Urbanistica del 22.04.2015, REP. 19/2015, registrata a Frosinone al n° 118/1, riguardante l’area in catasto individuata nel Foglio 43, particelle nn. 396, 398, 399, 400, 401, 465, 466, 467, 468, 477, 554, 556, 558, 560,- 566 e 567 per una superficie complessiva di mq 27.004 che in ogni caso dovrà corrispondere alle aree perimetrare nel rispetto del procedimento sopra indicato, inoltre, tenuto conto che il lotto sopra indicate confina con la Zona Agricola di P.R.G., le determinazioni del presente atto non saranno estese alle aree circostanti;



- B. **del 27.01.2020, prot. 1888**, di Valleriani Eva in qualità di Rappresentante Legale della società Eva Trading s.r.l., riguarda un'area situata lungo l'asse viario della S.S. Casilina n° 6, in "zona Da 2" del P.R.G. vigente. Le zone "D" del P.R.G. comunale si dividono in Zone "Da1" e "Da2", le zone "Da1" riguardano le aree interne al P.R.T. del Consorzio nell'area di sviluppo industriale della Provincia di Frosinone per le quali la L.R. n° 7/2017 non trova applicazione. Per la zona "Da2", destinata ad insediamenti artigianali (di competenza comunale, ubicata a Nord – Ovest del territorio di Ferentino e fuori dalla perimetrazione delle aree di competenza del Consorzio nell'Area di Sviluppo Industriale della provincia di Frosinone, ubicata quest'ultima a sud del territorio comunale) oggetto di osservazione è intendimento accogliere l'osservazione con le limitazioni in appresso riportate.

**VISTO** il punto 6 dell'allegato "A" della Deliberazione di C.C. n° 41 del 21.10.2019 che per le aree delle Zone "D" del P.R.G. vigente prevede:

**"Zona "D", tutte le insule: NON SONO AMMESSI GLI INTERVENTI DI CUI AL Co. 2;"**

**RITENUTO** ragionevole accogliere le osservazioni sopra richiamate poiché limitate alle aree produttive di competenza comunale, escludendo, quindi, tutte le aree produttive situate all'interno della perimetrazione del Consorzio nell'Area di sviluppo industriale della Provincia di Frosinone.

**RITENUTO** al riguardo opportuno modificare quanto contenuto nei punti 6 e 7 dell'allegato "A" della Deliberazione di C.C. n° 41 del 21.10.2019, per le aree delle Zone D del P.R.G. vigente nel seguente modo:

***"Zona "D", insula Da2 ubicata a Nord-Ovest del Comune di Ferentino, confinante con il Comune di Anagni e l'area individuata e perimetrata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 23.04.2012: RESIDENZIALE – TURISTICO RICETTIVO - PRODUTTIVO - DIREZIONALE – COMMERCIALE;***

- valgono le limitazioni di cui al seguente comma 7.

**il punto 7 sarà integralmente sostituito come segue:**

Nelle zone B – C – Ct – E – F e rispettive sottozone del vigente P.R.G., per quanto riguarda le attività **PRODUTTIVE**, con riferimento all'applicazione del co. 2, sono consentite esclusivamente per piccoli laboratori produttivi di superficie massima pari a mq 250,00:

- che non rientrano nella categoria di industrie insalubri di prima e seconda categoria di cui al D.M. 12.02.1994;
- rispettino i limiti del Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 40 del 06.05.2016, della zona di ubicazione;
- che producano scarichi aventi caratteristiche qualitative equivalenti a quelle domestiche indicate dalla normativa regionale;
- che non producano vapori, gas o esalazioni insalubri;

la documentazione allegata alla pratica edilizia dovrà contenere anche apposito parere positivo da parte della ASL ovvero ARPA ovvero certificazione da tecnico qualificato e abilitato in materia.

**Nella Zona "D", insula Da2 ubicata a Nord-Ovest del Comune di Ferentino, confinante con il Comune di Anagni e l'area individuata e perimetrata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 23.04.2012, oltre a quanto previsto**

dalle N.T.A. del P.R.G. vigente sono consentiti cambi di destinazione d'uso limitatamente ad una superficie di mq 1500 (millecinquecento) dei fabbricati esistenti o porzioni di essi, ad eccezione della destinazione residenziale che potrà prevedere solo un alloggio per il guardiano, purché la superficie netta di tale alloggio non ecceda i 120 mq.

**PRESO ATTO** delle osservazioni pervenute da parte della Regione Lazio ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 36/1987, con nota del 16.03.2021, prot. 5922, riferite all'allegato A della Deliberazione di C.C. n° 41 del 21.10.2019 ;

**RITENUTO** ragionevole accogliere integralmente le osservazioni sopra richiamate della Regione Lazio poiché si ritiene migliorino e completino il testo dell'allegato "A" della Deliberazione di C.C. n° 41 del 21.10.2019, riportando di seguito integralmente le osservazioni dell'Ente Regionale:

*“ Vista la D.C.C n. 41 del 21/10/2019 questa Direzione regionale ritiene di svolgere le seguenti osservazioni, ai sensi e per gli effetti del vigente art. 1 della L.r. 36/1987 e smi:*

- *Al comma 2 il periodo che va dalle parole “Per gli interventi edilizi che prevedono.” alle parole “ N.T.A. del P.R.G. Vigente” deve essere riformulato nel modo seguente “ Le disposizioni relative agli interventi edilizi che prevedono l'applicazione di quanto contenuto nel presente articolo prevalgono in caso di contrasto sugli altri articoli delle NTA”.*
- *Al comma 6 i punti:*
  - *Il periodo “Il Comune avrà la facoltà di rifiutare (e di revocare ) i titoli edilizi per l'istallazione di esercizi a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati che arrechino molestia o costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione o comportino aumento del carico urbanistico.” va stralciato in quanto questo tipo di limitazione risulta connotata da un eccessivo e generico grado di discrezionalità che oltre a incidere sulla mancata chiarezza della norma e accessibilità alle disposizioni della legge, risulta motivata da elementi estranei ai contenuti della legge;*
  - *Il periodo “Il comune avrà la facoltà di consentire nuove destinazioni d'uso ( tranne quelle sopra indicate ) qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico , del complesso e soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.” va stralciato in quanto il contenuto della norma oltre a non essere direttamente riconducibile alle disposizioni della legge, risulta connotata da un eccessivo e generico grado di discrezionalità che non fornisce garanzia della accessibilità o meno alla ammissibilità degli interventi.*
- *Alla fine del comma 11 inserire il seguente periodo “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.”*
- *In relazione al comma 14 sostituire le parole “ per cui si dovrà far riferimento all'indice del titolo edilizio rilasciato” con le seguenti parole “ 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."*

- *In relazione alle osservazioni prot. 349 del 08/01/2020 e prot.1888 del 24/01/2020; si prende atto delle proposte formulate dall'ufficio tecnico di codesta Amministrazione.*

**VISTA** la Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7 (*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*) pubblicata sul S.O. n. 3 del B.U.R.L. n. 57 del 18/07/2017 in vigore dal 19/07/2017;

**VISTO** l'art. 1, comma 3, della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii.;

**PRESO ATTO** che il recepimento delle disposizioni contenute dall'art. 4 costituisce variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente, nelle quali sarà inserito l'**articolo I bis** e che quest'ultimo relativamente agli interventi edilizi che prevedono l'applicazione di quanto contenuto nel presente articolo prevalgono in caso di contrasto sugli altri articoli delle N.T.A.;

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

**VISTO** il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore n. 5, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

**VISTI** gli artt. 48 e 134 del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

Con votazione unanime;

## **DELIBERA**

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di recepire le osservazioni pervenute in data:
  - 08.01.2020, prot. 349, per l'istanza di Lattanzi Stefania in qualità di Rappresentante Legale della società Tecnologie Sanitarie e Sportive s.r.l.;
  - 27.01.2020, prot. 1888, per l'istanza di Valleriani Eva in qualità di Rappresentante Legale della società Eva Trading s.r.l.;
3. di recepire integralmente le osservazioni pervenute dalla della Regione Lazio con nota del 16.03.2021, prot. 5922, come di seguito riportate:
  - Al comma 2 il periodo che va dalle parole "*Per gli interventi edilizi che prevedono.*" alle parole "*N.T.A. del P.R.G. Vigente*" deve essere riformulato nel modo seguente "**Le disposizioni relative agli interventi edilizi che prevedono l'applicazione di quanto contenuto nel presente articolo prevalgono in caso di contrasto sugli altri articoli delle NTA**".
  - Al comma 6 i punti:
    - Il periodo "*Il Comune avrà la facoltà di rifiutare (e di revocare) i titoli edilizi per l'installazione di esercizi a carattere commerciale e di uffici pubblici e privati che arrechino molestia o costituiscano pregiudizio ed intralcio alla circolazione o comportino aumento del carico urbanistico.*" **va stralciato in quanto questo tipo**



di limitazione risulta connotata da un eccessivo e generico grado di discrezionalità che oltre a incidere sulla mancata chiarezza della norma e accessibilità alle disposizioni della legge, risulta motivata da elementi estranei ai contenuti della legge;

- Il periodo *“Il comune avrà la facoltà di consentire nuove destinazioni d’uso (tranne quelle sopra indicate) qualora queste siano compatibili con il carattere urbanistico, oltre che storico, del complesso e soprattutto, non contrastino con la concezione unitaria propria dei singoli organismi edilizi.”* va stralciato in quanto il contenuto della norma oltre a non essere direttamente riconducibile alle disposizioni della legge, risulta connotata da un eccessivo e generico grado di discrezionalità che non fornisce garanzia della accessibilità o meno alla ammissibilità degli interventi.

➤ Alla fine del comma 11 inserire il seguente periodo **“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.”**

➤ In relazione al comma 14 sostituire le parole *“ per cui si dovrà far riferimento all’indice del titolo edilizio rilasciato”* con le seguenti parole **“ 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.”**

➤ In relazione alle osservazioni prot. 349 del 08/01/2020 e prot.1888 del 24/01/2020; si prende atto delle proposte formulate dall’ufficio tecnico di codesta Amministrazione.

4. Di modificare quanto contenuto nel punto 6 dell’allegato “A” della Deliberazione di C.C. n° 41 del 21.10.2019, per le aree delle **Zone D** del P.R.G. vigente come di seguito riportato:

***“Zona “D”, insula Da2 ubicata a Nord-Ovest del Comune di Ferentino, confinante con il Comune di Anagni e l’area individuata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 23.04.2012: RESIDENZIALE – TURISTICO RICETTIVO – PRODUTTIVO - DIREZIONALE – COMMERCIALE;***

➤ valgono le limitazioni di cui al seguente comma 7.

5. Di sostituire integralmente il Comma 7 dell’allegato “A” della Deliberazione di C.C. n° 41 del 21.10.2019, come segue:

Nelle zone B – C – Ct – E – F e rispettive sottozone del vigente P.R.G., per quanto riguarda le attività **PRODUTTIVE**, con riferimento all’applicazione del co. 2, sono consentite esclusivamente per piccoli laboratori produttivi di superficie massima pari a mq 250,00:

- che non rientrano nella categoria di industrie insalubri di prima e seconda categoria di cui al D.M. 12.02.1994;
- rispettino i limiti del Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 40 del 06.05.2016, della zona di ubicazione;

- che producano scarichi aventi caratteristiche qualitative equivalenti a quelle domestiche indicate dalla normativa regionale;
- che non producano vapori, gas o esalazioni insalubri;

la documentazione allegata alla pratica edilizia dovrà contenere anche apposito parere positivo da parte della ASL ovvero ARPA ovvero certificazione da tecnico qualificato e abilitato in materia.

**Nella Zona "D", insula Da2 ubicata a Nord-Ovest del Comune di Ferentino, confinante con il Comune di Anagni e l'area individuata e perimetrata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 23.04.2012, oltre a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente sono consentiti cambi di destinazione d'uso limitatamente ad una superficie di mq 1500 (millecinquecento) dei fabbricati esistenti o porzioni di essi, ad eccezione della destinazione residenziale che potrà prevedere solo un alloggio per il guardiano, purché la superficie netta di tale alloggio non ecceda i 120 mq.**

6. Di approvare le modifiche di cui ai punti 3, 4 e 5 introdotte nell'allegato "A" della presente Deliberazione necessarie per l'accoglimento delle osservazioni nei punti precedenti indicate, che contiene l'**articolo 1 bis** che costituisce variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente;
7. di stabilire che l'Amministrazione Comunale si riserva di recepire con successive deliberazioni di Consiglio Comunale quanto previsto dagli altri articoli dalla L.R. 7/2017 con le procedure di cui all'art. 1, comma 3 della L.R. 36 del 1987, come previsto dalla legge regionale stessa;
8. di dare mandato al Responsabile del Settore V di provvedere alla trasmissione del presente provvedimento di approvazione alla Regione Lazio, dando atto che lo stesso diverrà efficace decorsi quindici giorni dalla sua trasmissione.

Infine,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto l'art. 134, comma 4, del D. Lgs, 18 agosto 2000 n. 267 che testualmente recita "*4. Nel caso di urgenza le deliberazioni del consiglio o della giunta possono essere dichiarate immediatamente eseguibili con il voto espresso dalla maggioranza dei componenti*";

Con votazione unanime;

### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PARTE I**

**Disposizioni generali**



**Articolo 1 bis - Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici**

**(Finalità e ambito di applicazione)**

1. La L.R. N. 7 del 18 luglio 2017 "*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*" detta disposizioni finalizzate a:
  - 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;
  - 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, 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;
  - d) 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;
  - e) 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;
  - f) 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 nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;

g) 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.

2. Il presente art. 1 bis recepisce l'art. 4 della Legge regionale n.7/2017 e costituisce variante alle N.T.A. vigenti ai sensi dell'art. 4, co. 1 della Legge Regionale 18 luglio 2017, n. 7, mediante la procedura di cui all'articolo 1, comma 3, della l.r. 36/1987.

(Le disposizioni relative agli interventi edilizi che prevedono l'applicazione di quanto contenuto nel presente articolo prevalgono in caso di contrasto sugli altri articoli delle N.T.A.) del vigente P.R.G.

**Il presente articolo art. 1 bis si applica nelle porzioni urbanizzate del territorio comunale.**

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.

**Il presente articolo non si applica:**

- d) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- e) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla **legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29** (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;
- f) 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, 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 e la lettera a) del presente comma.

3. Ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale n.7/2017 (Rigenerazione Urbana, Riqualificazione e Recupero Edilizio), sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva esistente fino ad un massimo di mq 10.000, 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 con le limitazioni successivamente indicate.

4. Gli interventi di cui al comma 2 trovano applicazione esclusivamente 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).
5. Ai sensi dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/01, sono categorie funzionali di destinazione d'uso le seguenti destinazioni:
  - a) Residenziale
  - a-bis) Turistico-ricettiva;
  - b) Produttiva e direzionale;
  - c) Commerciale;
  - d) Rurale;
6. Il mutamento della destinazione d'uso ammessa tra le categorie funzionali di cui al co. 5 nelle Zone di P.R.G. di seguito riportate, sono le seguenti:

**Zona "Aa" del vigente P.R.G.: RESIDENZIALE – TURISTICO - RICETTIVO - PRODUTTIVO – DIREZIONALE – COMMERCIALE**

- Nella Zona "Aa" del vigente P.R.G. sono esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione.
- Nella sottozona Aa sono esclusi dalle destinazione le seguenti attività:
  - depositi e magazzini di merci all'ingrosso;
  - rimesse per automezzi di portata superiore a 10 q.li;
  - impianti industriali di qualsiasi genere ad eccezione di piccoli laboratori artigianali tradizionali purché consoni all'ambiente e purché non comportino alterazioni alle strutture degli edifici e non arrechino molestia;
  - caserme, istituti di pena, ospizi o ospedali o alberghi con più di 30 camere;
  - centri mercantili;
  - mattatoi;
  - supermercati;
  - stazioni di servizio per la distribuzione di carburanti;
  - depositi o centri di raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani.
- i cambi di destinazione d'uso che riguardano le attività **PRODUTTIVE** sono ammessi con le seguenti limitazioni: solo per piccoli laboratori artigianali tradizionali della superficie massima di mq 100 (come ad esempio pizzeria al taglio, oreficeria, lavanderia, sartoria ecc.).
- i cambi di destinazione d'uso che riguardano le attività **DIREZIONALI** sono ammessi con le seguenti limitazioni: solo piccoli uffici della **superficie massima di mq 100** (come ad esempio studio medico, studi professionali in generale, sedi di enti e società pubblici e privati, ecc.).



- i cambi di destinazione d'uso che riguardano le attività **COMMERCIALI** sono ammessi nel rispetto di quanto contenuto nel co. 1 con le seguenti limitazioni: solo per piccole attività di vicinato della superficie massima di mq 250.

**Zona "Ab" del vigente P.R.G.: RESIDENZIALE - TURISTICO - RICETTIVO - PRODUTTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE**

- Nella Zona "Ab" del vigente P.R.G. sono esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione. Vi sono ammessi:
  - per gli edifici di valore storico e storico architettonico o storico ambientale il solo restauro conservativo;
  - per gli edifici moderni di scarso o nullo valore storico architettonico ed ambientale, la sola ristrutturazione entro la volumetria esistente.
- i cambi di destinazione d'uso che riguardano le attività **PRODUTTIVE** sono ammessi con le seguenti limitazioni: solo per piccoli laboratori artigianali tradizionali della superficie massima di mq 100 (come ad esempio pizzeria al taglio, oreficeria, lavanderia, sartoria ecc.).
- i cambi di destinazione d'uso che riguardano le attività **DIREZIONALI** sono ammessi con le seguenti limitazioni: solo piccoli uffici della superficie massima di mq 100 (come ad esempio studio medico, studi professionali in generale, sedi di enti e società pubblici e privati, ecc.).
- i cambi di destinazione d'uso che riguardano le attività **COMMERCIALI** sono ammessi con le seguenti limitazioni: solo per piccole attività di vicinato della superficie massima di mq 250.

**Zona "B" tutte le insule Ba e Bb del vigente P.R.G.: RESIDENZIALE - TURISTICO - RICETTIVO - PRODUTTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE;**

- Per la Zona "B" e sottozone, valgono le limitazioni di cui al seguente comma 7.

**Zona "C" tutte le insule: RESIDENZIALE - TURISTICO - RICETTIVO - PRODUTTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE;**

- Per la Zona "C" e sottozone, valgono le limitazioni di cui al seguente comma 7.

**Zona "Ct", tutte le insule: RESIDENZIALE - TURISTICO - RICETTIVO - PRODUTTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE;**

- Per la Zona "Ct", valgono le limitazioni di cui al seguente comma 7.

**"Zona "D", insula Da2 ubicata a Nord-Ovest del Comune di Ferentino, confinante con il Comune di Anagni e l'area individuata e perimetrata con la Deliberazione di**

**Consiglio Comunale n° 9 del 23.04.2012: RESIDENZIALE - TURISTICO - RICETTIVO - PRODUTTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE;**

- valgono le limitazioni di cui al seguente comma 7.

**Zona "E" sottozone Ea, Eb, Ec: RESIDENZIALE - TURISTICO - RICETTIVO - PRODUTTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE;**

Nelle Zone "E", sottozone Ea, Eb, Ec, le attività di cui al co. 2 sono consentiti unicamente nelle porzioni urbanizzate del territorio comunale come in precedenza definite.

- Per la Zona "E", e sottozone, valgono le limitazioni di cui al seguente comma 7.

**Zona "F" sottozone "Fa" e "Fb": RESIDENZIALE - TURISTICO - RICETTIVO - PRODUTTIVO - DIREZIONALE - COMMERCIALE;**

- Per la Zona "F", e sottozone, valgono le limitazioni di cui al seguente comma 7.

7. Nelle zone B – C – Ct – E – F e rispettive sottozone del vigente P.R.G., per quanto riguarda le attività **PRODUTTIVE**, con riferimento all'applicazione del co. 2, sono consentite esclusivamente per piccoli laboratori produttivi di superficie massima pari a mq 250,00:

- che non rientrano nella categoria di industrie insalubri di prima e seconda categoria di cui al D.M. 12.02.1994;
- rispettino i limiti del Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 40 del 06.05.2016, della zona di ubicazione;
- che producano scarichi aventi caratteristiche qualitative equivalenti a quelle domestiche indicate dalla normativa regionale;
- che non producano vapori, gas o esalazioni insalubri;

la documentazione allegata alla pratica edilizia dovrà contenere anche apposito parere positivo da parte della ASL ovvero ARPA ovvero certificazione da tecnico qualificato e abilitato in materia.

**Nella Zona "D", insula Da2 ubicata a Nord-Ovest del Comune di Ferentino, confinante con il Comune di Anagni e l'area individuata e perimetrata con la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 9 del 23.04.2012, oltre a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente sono consentiti cambi di destinazione d'uso limitatamente ad una superficie di mq 1500 (millecinquecento) dei fabbricati esistenti o porzioni di essi, ad eccezione della destinazione residenziale che potrà prevedere solo un alloggio per il guardiano, purché la superficie netta di tale alloggio non ecceda i 120 mq.**

8. Gli interventi di cui al presente articolo non possono prevedere l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'articolo 24, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 33/1999.

9. È possibile l'applicazione congiunta degli interventi di cui al comma 2 del presente articolo e art. 6 della Legge regionale n.7/2017, purché gli effetti non si cumulino tra di loro. Deve

ritenersi consentito effettuare sia il cambio di destinazione d'uso che l'intervento diretto di cui all' art. 6 della Legge regionale n.7/2017, purché tali interventi abbiano ad oggetto porzioni, frazioni e parti di edificio differenti tra loro, per cui la premialità prevista dall'art. 6 della L.R. sarà calcolata esclusivamente in misura percentuale sulla porzione di superficie dell'edificio non interessata dal cambio di destinazione di cui all'art. 4 della L.R..

L'applicazione congiunta ma non cumulativa degli interventi di cui al comma 2 del presente articolo e art. 6 della Legge regionale n.7/2017, nel rispetto delle suddette modalità, può avvenire anche nel caso in cui la superficie lorda dell'immobile sia superiore a mq 10.000.

È consentita la possibilità di applicare le disposizioni di cui al co. 2, del presente articolo, solo su una parte della superficie lorda dell'immobile purché siano geometricamente definiti da muri, tamponature, tramezzi ecc..

10. Gli interventi di cui al comma 2 sono realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al 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 del PTPR.
11. Per gli interventi di cui al co. 2 è necessario garantire una nuova dotazione di standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del D.I. 1444/1968 ove a seguito dell'intervento consegua un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d'uso. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici o l'estensione delle aree da cedere sia inferiore a 500 mq si dovrà procedere alla monetizzazione provvedendo alla stima delle stesse nelle modalità previste dal regolamento comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 35 del 21.11.2017 o successivi aggiornamenti.  
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.
12. L'attuazione degli interventi di cui al co. 2 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.
13. Nel caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti da altri fabbricati o la modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate.
14. Per l'attuazione del co. 2, 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  $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$ .

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.

15. Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, 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).
16. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al co. 2 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.  
Il comune ogni cinque anni provvederà all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente.
17. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si farà riferimento alle disposizioni della L.R. n° 7/2017 ed alla Circolare Esplicativa *"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"* approvata con deliberazione di Giunta Regionale n° 867 del 19.12.2017 ed eventuali aggiornamenti.

F.70  
**PUNTO 03 ALL'ODG: APPROVAZIONE VARIANTE ALLE NTA DEL PRG AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 3 DELLA L.R. N. 36/1987, PER IL RECEPIMENTO DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 7/2017, DETERMINAZIONI RIGUARDO ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DEI PRIVATI E DELLA REGIONE LAZIO RIGUARDANTI LA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 21 OTTOBRE 2019, DISPOSIZIONI ATTUATIVE DI COMPETENZA COMUNALE, ADOZIONE VARIANTE ALLA NTA DEL PRG AI SENSI DELL'ART. 1, COMMA 3 DELLA L.R. 36/1987 PER IL RECEPIMENTO DELL'ART. 4 L.R. N. 7/2017.**

**Presidente:** Passiamo al successivo punto all'ordine del giorno. Approvazione variante alle NTA del PRG ai sensi dell'art. 1, comma 3 della L.R. n. 36/1987, per il recepimento dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017, determinazioni riguardo alle osservazioni pervenute da parte dei privati e della Regione Lazio riguardanti la deliberazione di Consiglio comunale n. 41 del 21 ottobre 2019, disposizioni attuative di competenza comunale, adozione variante alla NTA del PRG ai sensi dell'art. 1, comma 3 della L.R. 36/1987 per il recepimento dell'art. 4 L.R. n. 7/2017. Lascio la parola al sindaco.

**Sindaco:** Grazie. Volevo fare una proposta prima di passare a relazionare il punto all'ordine del giorno. Innanzi tutto io farò un'unica relazione, perché effettivamente parliamo in qualche modo della stessa cosa, anche se vogliamo fare un unico intervento, non staremo lì a guardare il cronometro per dare anche la possibilità a tutti di fare un intervento più organico, trattandosi della stessa cosa. *(Il sindaco dà lettura della proposta di delibera)* Vorrei fare un ringraziamento ovviamente agli uffici, all'architetto Torricelli, anche al confronto che c'è stato sia in sede di commissioni, alcune riunioni con i consiglieri, con gli assessori e un ringraziamento, ovviamente, anche nel punto precedente al consigliere delegato allo sport, che ovviamente ha lavorato ed interagito per poter portare oggi le proposte in Consiglio.

**Presidente:** Grazie sindaco. Se non ci sono obiezioni, facciamo un'unica discussione, però la votazione sarà comunque separata per i due punti. Quindi iniziamo gli interventi. Prego consigliere Berretta.

**Consigliere Berretta:** Ci apprestiamo a discutere quest'ordine del giorno, un ordine importante, un ordine che dovrebbe programmare in un certo qual modo la città anche se noi ci aspettiamo sempre di parlare proprio di piano regolatore generale, perché mi sembrano sempre tutti quegli interventi tampone, tutti quegli interventi per dare il contentino, non da parte del Comune, parlo proprio in un'orbita di carattere generale regionale, in questa fase, perché siamo usciti col Piano casa, finito due anni fa, ci ritroviamo oggi a recepire un'altra misura che è simile al Piano casa. Quindi andiamo solo in questa direzione, di dare questi "contentini", sarebbe opportuno, finalmente, snellire e cominciare a parlare di programmazione definitiva urbanista del territorio, anche perché lì andiamo a toccare tutto. Che cosa dire sulla rigenerazione urbana? Chiaramente è un punto dove dobbiamo prestare la massima attenzione, evitare così quelle piccole speculazioni, cercare di dare le condizioni un po' a tutti quelli che hanno necessità d'investire in tal senso. Si parla di cambi di destinazione d'uso, si parla di ampliamenti sulla demolizione e la ricostruzione sul sismico e sull'energetico, altro tasto importante quello dell'energetico, ma anche il sismico, perché noi cominciamo ad avere anche strutture abbastanza obsolete, quando parliamo di ante '67 mi viene sempre da sorridere e i casi di ante '67 sono tanti nella nostra città, ma anche nelle città limitrofe e nazionali, l'Italia è un paese abbastanza vecchio, sotto questo aspetto. Ci sono nazioni del mondo, prendo ad esempio Bruxelles, mi ha impressionato, l'anno scorso, che i palazzi dopo 40 anni vengono demoliti come stanno stanno, e vengono ricostruiti, quindi hanno proprio una freschezza sull'edilizia, che penso non sia facile seguire come esempio. In Europa chiaramente noi italiani siamo un po' come i napoletani, cerchiamo sempre i sotterfugi, cerchiamo il Piano casa, cerchiamo la Rigenerazione urbana ma non andiamo mai frontalmente ad affrontare il problema vero e proprio che è quello dello sviluppo delle nostre città. Noi chiaramente viaggiamo con un piano regolatore abbastanza obsoleto, se non ricordo male fine anni '70, '78, giusto, architetto? '80, abbiamo svoltato di due anni. Una

città, che aveva una vocazione ben diversa da oggi agli inizi anni '80, magari poteva essere più agricola, ed oggi ci troviamo sul nostro territorio questo sviluppo edilizio, selvaggio dico io, selvaggio. Devastanti sono state le tre sanatorie, che si sono protratte negli anni, quindi '85, '94 e 2003, diciamo che la gente ha costruito un po' così, in ordine sparso, ma molte responsabilità non le ha non solo la gente, che magari ha fatto l'abuso per un'esigenza vera e propria, perché chi aveva il pezzettino di terra, chiaramente, in un determinato posto, ha sfruttato lì l'occasione per costruire. Ma anche da parte di chi doveva dare le linee d'indirizzo urbanistiche in questa città di sviluppo. Io penso che gli errori più grandi di questa città sono stati nella storia fatti nello sviluppo di Pontegrande, di Madonna degli Angeli, del Giardino, proprio di creare questi quartieri, che alcuni addirittura per me sono dormitori, cioè, sono comparti-stagni, insomma. Magari si poteva pensare ad allargare la città, cioè, dalla collina a farla scendere, non lo so, uno sviluppo verso Frosinone, verso Anagni, ma comunque compatto così da evitare oneri di urbanizzazione ulteriori. Queste realtà che si sono create anche per dire delle zone popolari, ne è la riprova quello che succede spesso in questi agglomerati, sembra si sia creato un ghetto, lì succedono episodi di malavita, di spaccio, di quello che sta succedendo insomma. Magari uno sviluppo diverso, non di creare questi agglomerato ben precisi di edilizia popolare, ma diciamo se si fosse fatta un'opera d'inclusione sociale insieme a tutta la città d'integrazione sarebbe stato diverso. La fase importante, a prescindere dalle osservazioni che andiamo eventualmente a recepire, oggi, è chiaramente quella di prestare maggiore attenzione agli articoli 2 e 3 che andremo a sviluppare successivamente. Noi abbiamo, ad esempio, abbiamo un assetto che è quello della Casilina, che praticamente è diventato commerciale di fatto, con le sanatorie, quello che è nato sulla Casilina, abbiamo una zona commerciale, in una zona agricola, questo è un dato di fatto. Con l'architetto ci siamo confrontati, più di qualche volta in questa fase della rigenerazione urbana, era uno di quelli che spingeva un po' per questa situazione anche perché di sollecitazioni da parte della gente ce n'erano tante, c'è chi ha bisogno d'investire e dobbiamo farlo investire, c'è chi ha bisogno di sistemare un residenziale dobbiamo fargli sistemare il residenziale. Ma quello che dico io è proprio quello però di partire oggi per andare ad intervenire un po' su tutto il territorio. Io non so come. Dobbiamo trovare la normativa giusta chiaramente per tutto quello sviluppo, che c'è stato sui fabbricati, cosiddetti rurali, che magari di fatto sono residenziali, perché purtroppo questa città ne ha tante di queste realtà. Non ci pagano IMU o ci pagano IMU ridotta a quel punto, ci sono meno introiti, comunque noi siamo andati ad urbanizzare anche se non dovevamo farlo, insomma ci sono tanti aspetti da affrontare. Quindi rifare un riordino per quanto riguarda tutto l'assetto urbanistico e programmatico della città. Che cosa dire? Allora incentiviamo in modo forte, oltre chiaramente ai cambi di destinazione d'uso, quello che è il sismico e l'energetico, è una fase cruciale. Assessore all'ambiente, oggi, mi hai deluso, l'altra volta me n'ero accorto però mi sono dimenticato di dirtelo, facciamo le foto di plastic free e ci ritroviamo le bottiglie di plastica in Consiglio comunale. Se dobbiamo fare plastic free, facciamo sempre, non portiamo le bottiglie di plastica in Consiglio comunale, abbiamo l'acqua Fiuggi, è buona, ci aiuta, quindi andiamo verso la direzione del risparmio energetico, di tutto quello che sta succedendo, del PM10, dell'inquinamento, perché è il momento giusto. All'ufficio, al sindaco, ai responsabili sotto l'aspetto urbanistica, che ho sollecitato spesso in quest'aula, adesso, c'è il famoso credito d'imposta 100%, io non so se ad oggi si è riusciti già a far partire qualche cantiere sul 110, non ne ho idea. Se magari l'architetto sa di qualcuno.

**Architetto:** Sulla ristrutturazione ma poi non sappiamo se usufruiscono o meno del 100% perché poi è una pratica che si fa all'Agenzia delle Entrate. Comunque, così per sentito dire, dovrebbero esserci due o tre cantieri su questo argomento.

**Consigliere Berretta:** Ma questo architetto per dirle di prestare maggiore attenzione magari su tutto quello che sta succedendo, in questo periodo, perché gente di permessi a costruire che si li è persi, piccole difformità da sistemare, perché ce ne stanno una miriade, chi ha fatto finestrella in più, chi non ce l'ha da progetto, insomma, di prestare molta attenzione a questo, perché magari è un'occasione che la gente può sfruttare col 110, può sfruttare con l'energetico, può sfruttare col sismico, quindi diamo anche modo di rinvocare un po' l'edilizia, i professionisti e tutto l'indotto che ci gira intorno. D'accordo su molti punti, non d'accordo su un passaggio che ha fatto il sindaco. Regione Lazio, sapevo di questa cosa che



noi aspettavamo la risposta della Regione, però il rispetto, che diamo noi a loro, loro ce lo devono dare a noi, deve finire questa storia, è un ente sovraordinato, va bene, però, se avevamo le condizioni di poter anticipare i tempi io sarei andato avanti, perché la legge se deve essere rispettata da parte nostra deve essere anche rispettata da parte loro. La legge ce lo permetteva, dovevamo andare avanti. È impossibile oggi da un anno a questa parte colloquiare con la Regione anche per altre situazioni. Io ho difficoltà per altre realtà. C'è sempre la scusa di questo smart working. Io ancora ad oggi non riesco a capire se lo smart working è un permesso, sono ferie o se è un modo facile di lavorare. È ora di finirla. Maurizio sono dieci anni che fa smart working, in tutti i punti dove si trova, in macchina, a destra e a sinistra e quindi non è la novità della pandemia, con lo smart working bisogna lavorare e questo rispetto va chiesto alla Regione Lazio. Va chiesto perché deve mettere in condizione i Comuni, le associazioni, gli utenti, le imprese, ecc., di lavorare. È impossibile stare mesi e mesi a chiamare tutti gli uffici della Regione Lazio e non si riesce a parlare con nessuno. Si va in Regione Lazio di persona e non si trova nessuno con la scusa dello smart working. Per quanto riguarda il punto della rigenerazione, dico cerchiamo di fare le cose fatte bene. Io sto seguendo, l'ho confidato all'architetto, un po' il discorso per interessi personali della rigenerazione urbana di Terracina, che forse è stata una delle prime ad attivare tutte le procedure, che ha fatto tutte le delibere ed è a compimento, però lì proprio si sta andando in ordine sparso, lì è permesso di tutto e di più. Ma che cosa è successo? Che oggi siamo arrivati, nel giro di tre mesi, a sei avvisi di garanzia, quattro a livello tecnico e due a livello politico, quindi, le cose facciamole fatte bene. Lì si è tentato di superare tutti i vincoli in una maniera proprio spregiudicata. Io chiedo a questo Comune che se lì mi sto battendo per interessi personali, lo dico, a smontare quella rigenerazione, qui la vorrei ricostruire la rigenerazione fatta in modo calzante per la nostra città, per dare finalmente risposte concrete a tutte quelle domande e quelle esigenze che ha il nostro territorio. Quindi anche sotto l'aspetto del PTPR verrà approvato credo in Regione, non so se presto, perché le notizie non sono buone, sotto questo aspetto. Io ho già cercato di darci uno sguardo a tutto il PTPR, non è facile, perché è un mucchio di documenti, alto non vi dico come, però anche di andare a superare tutti questi vincoli, penso al vincolo della Casilina, il vincolo archeologico. Noi abbiamo un vincolo archeologico sulla strada Variante, quando sappiamo che strada Variante è stata costruita molti anni dopo. Vincoli fluviali, vincoli lacustri ne abbiamo pochissimi però ne abbiamo. Quindi cerchiamo di confrontarci e di dare finalmente risposte concrete alla cittadinanza. La cittadinanza aspetta da tanto la risoluzione di questi problemi, non facciamo come per tanti punti che vengono portati, in questa assise, che vengono deliberati col buon auspicio anche dell'opposizione, ma rimangono scatola morta, dentro a qualche cassetto di questo Comune, e non gli si dà corso. Io lo ribadisco che tutto quello che viene deliberato in questo Consiglio comunale ci devono essere gli atti consequenziali, deve essere portato a termine, che sia una proposta tecnica degli uffici, che sia una proposta della Giunta o che sia una delibera proposta anche dagli organi dell'opposizione di questa città. Io voglio gli atti consequenziali, quando questo Consiglio comunale si esprime in modo favorevole. Chiudo dicendo che ho apprezzato il fatto che l'ufficio manutenzioni ha recepito, non so se il consigliere Collalti lo sa, la mia proposta, la proposta anche del consigliere Collalti della famosa polizza fideiussoria, alla Saxagres hanno richiesto esplicitamente una primaria compagnia di assicurazione. Grazie.

**Presidente:** Grazie consigliere. Se non ci sono interventi passiamo alle dichiarazioni di voto.

**Consigliere Collalti:** Volevo dire che da parte mia c'è un parere favorevole, quindi un parere positivo soprattutto per un motivo molto importante, perché la Regione sostanzialmente ha indicato al Comune quelli che sono dei principi da seguire e che noi purtroppo nel 2019 quando abbiamo votato questa delibera non avevamo ancora recepito. Ha dato delle indicazioni che ritengo siano giuste per quanto riguarda la crescita del territorio e per la cittadinanza tutta. Volevo anche fare un richiamo, forse non c'entra nulla, per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, ma l'aspetto urbanistico credo che sia collegato un po' anche all'aspetto del rispetto della natura, l'aspetto sociale, l'aspetto culturale, all'aspetto ambientale, perché non bisogna dimenticare che comunque c'è un principio sacrosanto che è quello della pulizia, che è quello della vivibilità di certi ambienti. Non pensiamo esclusivamente ed in via principale soltanto a queste delibere, quindi ai concetti espressi con questa delibera, ricordiamoci sempre che ci sono delle situazioni che vanno comunque chiarite, che vanno comunque sanate, le famose discariche che noi

vediamo spesso, gli accumuli di immondizia che purtroppo sono stati sempre contestati, ma che esistono ancora, ma non solo nelle zone periferiche, ho visto anche ultimamente nelle zone centrali, quindi nel centro storico. Facciamo in modo che ci sia più rispetto, i Vigili girino di più, o comunque quelli abilitati a fare questi tipo di controllo che se è necessario, se devono fare le multe, ecc., quindi l'applicazione di sanzioni lo facciano pure, perché è giusto che sia così, in modo tale che oltre ad avere poi un assetto territoriale dal punto di vista urbanistico bello, sarà bello anche dal punto di vista ambientale evitare di vedere quindi tutto questo accumulo di immondizia per le strade. Comunque la mia posizione è un voto favorevole a questa delibera. Grazie.

**Presidente:** Grazie consigliere Collalti. Se non ci sono altre dichiarazioni passiamo subito al voto per la delibera che riguarda il recepimento dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017. Chi è favorevole all'approvazione alzi la mano. Quindi il Consiglio approva questo punto all'unanimità Per l'immediata esecutività chi è favorevole alzi la mano. Anche per l'immediata esecutività c'è l'approvazione all'unanimità.

In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere FAVOREVOLE  
(art. 49-comma 1 TUEL – Dlgs n. 267/2000)

IL RESPONSABILE DEL SETTORE N. 5  
f.to Arch. Corrado Torricelli

---

IL PRESIDENTE  
f.to Avv. Claudio Pizzotti

IL SEGRETARIO GENERALE  
f.to Dott. Franco Loi

---

### PUBBLICAZIONE DELIBERAZIONE

la presente deliberazione viene pubblicata in data odierna, ai sensi dell'art. 32, comma 1 della legge n. 69/2009 nel sito del Comune di Ferentino : [www.comune.ferentino.fr.it](http://www.comune.ferentino.fr.it) sezione "Albo Pretorio" on line" e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi come previsto dall'art. 124 , comma 1, del D.lgs. 267/2000.

Ferentino **06 MAG. 2021**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE N. 1  
f.to Dott. Franco Loi

---

È copia conforme all'originale

data **06 MAG. 2021**

IL RESPONSABILE DEL SETTORE N. 1  
f.to Dott. Franco Loi