



**CITTÀ DI CIVITAVECCHIA**

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

(Deliberazione n. 184 del 29/12/2020 )

**OGGETTO: PRESA D'ATTO DELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA LEGGE LEGGE REGIONALE 7/2017 "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" E INDIRIZZI PER LA PREDISPOSIZIONE DEI PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA NEL COMUNE DI CIVITAVECCHIA**

L'anno **2020**, addì **ventinove** del mese di **Dicembre** alle ore **11:15**, nella Sala delle adunanze;

previa l'osservanza di tutte le formalità previste dal Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, vennero convocati i componenti della Giunta Municipale.

All'appello risultano presenti i Signori:

			Presenti
<b>1</b>	Tedesco Ernesto	Sindaco	A
<b>2</b>	Magliani Manuel	Vice sindaco	P
<b>3</b>	Roscioni Leonardo	Assessore	P
<b>4</b>	De Paolis Sandro	Assessore	P
<b>5</b>	Napoli Cinzia	Assessore	P
<b>6</b>	Di Paolo Emanuela	Assessore	P
<b>7</b>	Pietroni Norberta	Assessore	A
<b>8</b>	Barbieri Daniele	Assessore	P

**Assiste Il Segretario Generale Pompeo Savarino il quale provvede alla redazione del seguente verbale.**

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Vice-Sindaco, **Manuel Magliani** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta, per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## **LA GIUNTA**

Esaminata la proposta di deliberazione di seguito riportata.

Visti i pareri favorevoli allegati in ordine alla regolarità tecnica ed alla regolarità contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico n. 267/2000;

Ad unanimità dei voti espressi nei modi di legge;

## **DELIBERA**

- Approvare, si come ad ogni effetto approva la proposta di deliberazione n. 264 del 22/12/2020 che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- Dichiarare, si come dichiara, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del Testo Unico n. 267/2000 con successiva e separata votazione.

Proposta n. 264 del 22/12/2020

**OGGETTO:** Presa d'atto dell'ambito di applicazione della Legge Regionale 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" e indirizzi per la predisposizione dei Programmi di Rigenerazione Urbana nel Comune di Civitavecchia

## **LA GIUNTA COMUNALE**

### **PREMESSO**

Che la Regione Lazio, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, del D.L. 70/2011 ha approvato la L.R. n. 7 del 18.07.2017 "*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*";

Che la suddetta legge detta disposizioni finalizzate, in sintesi, a:

- a) promuovere incentivare e realizzare la rigenerazione urbana come intervento ampio ed integrato sotto il profilo sociale, economico, urbanistico ed edilizio per promuovere e rilanciare i territori soggetti a situazioni di disagio e degrado sociale e economico;
- b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive con funzioni eterogenee, dei tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o abbandono, dismessi o in via di dismissione da rilocalizzare;
- c) qualificare la città esistente, limitare il consumo del suolo, aumentare le dotazioni territoriali con l'incremento delle aree pubbliche o la realizzazione o il potenziamento delle opere pubbliche, favorire la mobilità sostenibile;
- d) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti;
- e) favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica degli insediamenti, favorendo la bioedilizia, l'efficientamento energetico e lo sviluppo delle fonti rinnovabili;
- f) promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo, favorire l'effettivo uso agricolo attraverso il riuso o la riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione di fabbricati esistenti con le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale;
- g) promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture pensili a verde, gli interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane;

Che la suddetta LR 7/2017, all'articolo 1 commi 2 e 3:

1. definisce il suo ambito di applicazione nel solo territorio urbanizzato;
2. indica le aree di attuazione prioritaria nelle zone in cui non sono state completate le opere di urbanizzazione e sono carenti delle dotazioni pubbliche di standard;

3. esclude l'applicazione delle proprie disposizioni a) nelle aree con vincolo di inedificabilità assoluta; b) nelle aree naturali protette; c) nelle zone agricole (zone omogenee E) che non siano state classificate dal PTPR quali "paesaggio degli insediamenti urbani" o "paesaggio degli insediamenti in evoluzione";

4. vincola gli interventi ammessi al rispetto delle normative di settore ed alla conformità alla pianificazione sovraordinata a quella comunale, ma non alla conformità alla pianificazione urbanistica comunale, consentendo pertanto gli interventi in variante urbanistica, in deroga e con cambio di destinazione d'uso assoggettati al contributo straordinario di cui alla lettera d-ter del comma 4 dell'art.16 del DPR 380/2001;

Che il servizio 6 "Edilizia Urbanistica Patrimonio e Demanio comunale" ha predisposto la cartografia relativa al territorio urbanizzato che costituisce l'ambito di applicazione della L.R. 7/2017

Che la LR 7/2017 all'articolo 2 definisce i programmi di rigenerazione urbana costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici che i comuni possono promuovere, valutando anche le proposte di privati, e adottare quali programmi integrati di intervento di cui alla LR 22/97;

Che nell'ambito dei programmi di rigenerazione urbana definiti all'articolo 2, ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il comune deve verificare le condizioni per l'applicazione del contributo straordinario di cui alla lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001, già recepito dal Comune di Civitavecchia con la Delibera di C.C. n. 60/2019;

Che il Comune, ai sensi del comma 4, approva i programmi di rigenerazione urbana:

- a) indicando la strategia localizzativa e di promozione sociale, le correlazioni e le ricadute rispetto al PRG con uno schema d'inquadramento;
- b) indicando gli obiettivi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, sociali ed economici, nonché gli interventi ammessi;
- c) le prescrizioni per la progettazione degli interventi;
- d) le premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, per la realizzazione di opere pubbliche e/o per cessioni di aree aggiuntive, non superiore al 35% della superficie lorda esistente, incrementabile ai sensi del comma 5 di un ulteriore 5% in caso di riduzione della superficie coperta e di incremento della superficie permeabile;
- e) le destinazioni d'uso consentite nell'ambito del programma;
- f) la quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica ed edilizia sociale;

- g) le opere di mitigazione e compensazione ambientale;
- h) le opere pubbliche e di pubblico interesse da realizzare;
- i) le aree verdi e verdi attrezzate;
- j) le politiche pubbliche abitative, sociali, urbanistiche, paesaggistico-ambientali e culturali che concorrono al conseguimento degli obiettivi;
- k) il programma delle iniziative di partecipazione civica e del coinvolgimento degli altri soggetti istituzionali, sociali, economici e culturali;
- l) i soggetti pubblici, sociali ed economici da coinvolgere nell'elaborazione, attuazione e gestione dei programmi e le modalità di selezione dei soggetti privati;
- m) una relazione di fattibilità contenente il quadro economico e i criteri di valutazione della fattibilità dei singoli interventi;

Che la LR 7/2017 all'articolo 3 assegna ai comuni il compito di individuare mediante deliberazione di consiglio comunale gli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio nei quali incentivare gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e quelli di demolizione e ricostruzione con un incremento della volumetria o della superficie lorda del 30%, che può essere ulteriormente incrementato del 5% nel caso di realizzazione mediante concorsi di progettazione;

Che la LR 7/2017 all'articolo 4 consente ai comuni mediante deliberazione di consiglio comunale di prevedere nei propri strumenti urbanistici generali l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia su edifici di dimensione massima di 10.000 mq di superficie lorda con mutamento delle destinazioni d'uso tra le diverse categorie funzionali di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001, riservando ai comuni la possibilità di limitare tali trasformazioni nelle zone omogenee D (produttive) e negli insediamenti urbani storici individuati dal PTPR;

Che la LR 7/2017 all'articolo 5 consente ai comuni mediante deliberazione di consiglio comunale di prevedere nei propri strumenti urbanistici generali l'ammissibilità sugli edifici residenziali di interventi di ampliamento del 20% del volume o della superficie lorda, fino ad un massimo di 70 mq, per miglioramento sismico e per efficientamento energetico;

Che la LR 7/2017 all'articolo 6 ammette, al di fuori degli insediamenti urbani storici individuati dal PTPR, sia interventi di ristrutturazione edilizia, anche con cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse dal PRG e tra quelle interne alla medesima categoria funzionale di cui all'art. 23 ter del DPR 380/2001, sia interventi di demolizione e ricostruzione con un incremento del 20% della volumetria o della superficie lorda e, sugli edifici produttivi, del 10% della superficie coperta;

Che la LR 7/2017 all'articolo 7 prevede che gli interventi di rigenerazione; urbana possano prevedere la realizzazione a scomputo delle opere pubbliche derivanti dalla trasformazione e/o la cessione di aree per standard urbanistici, mediante lo strumento del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del DPR 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della LR 36/87, in coerenza con le "Linee guida per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato" approvate con Deliberazione di C.C. 44/2019, ed in particolare con il punto 4 delle medesime;

## **CONSIDERATO**

Che l'insediamento urbano di Civitavecchia, caratterizzato da alte densità territoriali e dalla prevalenza di tessuti pianificati, realizzati prevalentemente per edilizia residenziale pubblica, presenta anche vaste porzioni di **tessuti densi costituiti da case basse**, nati in maniera disorganica nell'immediato dopoguerra, caratterizzati da degrado edilizio, strutturati su una maglia viaria insufficiente e discontinua e carenti complessivamente di spazi pubblici;

Che, anche nell'ambito dell'**edilizia residenziale pubblica**, esistono complessi immobiliari realizzati da oltre cinquant'anni degradati e contrastanti con l'impianto urbanistico circostante che, per la loro dimensione e ubicazione, possono costituire un'opportunità di riqualificazione e riorganizzazione del tessuto urbano circostante;

Che all'interno dei tessuti residenziali sono presenti **aree industriali dismesse** che attualmente costituiscono enclave di abbandono e barriere urbane all'interno del centro urbano ma, nell'ottica di un efficiente utilizzo dei suoli già urbanizzati, hanno una grande potenzialità per la ricostruzione del sistema degli spazi pubblici coniugata con il riuso dei contenitori e con la densificazione tramite il trasferimento di volumetrie dai tessuti densi e degradati;

Che all'interno del tessuto residenziale ed ai suoi margini sono presenti ampie **aree destinate dal PRG a standard che non sono state attuate** e che pertanto costituiscono dei vuoti urbanistici, aree incerte e degradate, classificate come territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 1 comma 7 lettera c) della LR 7/2017, che ancora però possono costituire una riserva per il sistema degli spazi pubblici e per la rete ecologica, oltre che per la delocalizzazione di edifici da sostituire;

Che le quattro tipologie di aree sopra citate costituiscono, nel territorio di Civitavecchia, il campo di applicazione della rigenerazione urbana, in cui promuovere gli interventi di rigenerazione attraverso programmi complessi di iniziativa pubblica che, oltre agli interventi di miglioramento del patrimonio edilizio, promuovano anche interventi di riurbanizzazione ossia di riorganizzazione del sistema degli spazi pubblici e della mobilità e di rifunzionalizzazione degli immobili non residenziali e dei suoli liberi;

Che le aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali;

Che, al fine di concentrare le azioni di rigenerazione urbana nelle aree urbane più degradate, occorre utilizzare in tali ambiti i maggiori incentivi urbanistici (premierità volumetriche) previsti all'articolo 2, comma 4, lett. d, della legge regionale 7/2017;

Che, ferma restando la possibilità che soggetti pubblici e privati propongano i programmi di rigenerazione urbana previsti all'articolo 2 della legge regionale, appare opportuno che il Comune promuova tali programmi attraverso:

- un programma preliminare con il compito di esplicitare gli obiettivi urbanistici specifici per la zona, attraverso una relazione urbanistica, uno schema di assetto ed una lista delle opere pubbliche prioritarie accompagnata da un quadro economico preliminare;
- la pubblicazione di bandi per acquisire le proposte private di trasformazione urbanistico-edilizia che definiscano le condizioni di coerenza con il programma preliminare, le modalità di impiego dei contributi concessori e dell'eventuale monetizzazione degli standard non reperiti e le condizioni offerte dal Comune per l'acquisizione di aree libere per gli spazi pubblici e per il trasferimento di volumetrie da demolire, il tutto con la finalità di impostare in maniera trasparente la concertazione pubblico/privato;
- la definizione, ad esito della selezione degli interventi privati, di un programma definitivo che integri gli interventi pubblici e privati di sostituzione e ristrutturazione con un telaio di opere pubbliche, finanziato con i contributi di costruzione – comprensivi del contributo straordinario di cui alla lettera d-ter del comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 - e con l'eventuale monetizzazione degli standard, derivanti dagli interventi privati ammessi nel programma di rigenerazione urbana.

Che il Servizio 6 *Edilizia Urbanistica Patrimonio e Demanio Comunale*, in relazione alle necessità di riqualificazione ed alle opportunità di trasformazione presenti nelle quattro tipologie di aree sopra descritte, ha individuato i seguenti quattro specifici ambiti sommariamente indicati nell'allegata tavola B in cui promuovere prioritariamente i programmi di rigenerazione urbana:

- a) Italcementi/Via della Polveriera/ Via Braccianese Claudia ed aree contigue
- b) Via Terme di Traiano/viale Europa/ Via Achille Montanucci ed aree contigue;
- c) Zona Frascatana/Via Tevere/ via Benci e Gatti ed aree contigue;
- d) Zona Stadio Fattori/zona Punta del Pecoraro ed aree contigue;

Che la predisposizione partecipata - con i residenti e con i proprietari interessati - dei quattro programmi di rigenerazione urbana richiederà diversi mesi e che nel contempo ai proprietari di immobili interni ai tessuti edilizi degradati negli ambiti sopra citati si può comunque dare l'opportunità di

procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica con le minori premialità previste dall'articolo 3 della legge regionale;

## VISTO

Il D.L. n. 70 del 13/05/2011, convertito con L. n. 106 del 12/07/2011;  
la L. R. n. 7 del 18/07/2017;  
la D.G.R. n. 867 del 14/12/2017;  
la Determinazione della Regione Lazio 20.12.2019 n. G18248  
il D.P.R. n. 380 del 6/6/2001;  
la L. R. n.36 del 2/7/1987;  
la L.R. n. 22 del 26/6/1997;  
la L.R. n. 38 del 22/12/1999;  
la L. R. n.29 del 6/10/1997;  
la L.R. n. 6 del 27/5/2008  
il D.lgs. n. 42 del 22/01/2004;  
il D.M. n.1444 del 2/4/1968;  
la L. n. 220 del 14/11/2016;  
Il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25/7/2007 e n.1025 del 21/12/2007  
Il P.R.G. approvato con D.P.R. 2/10/1967;  
Il Regolamento Edilizio Comunale approvato con D.C.C. n.129 del 21/12/2010;  
la L. n.241 del 7/8/1990;  
il D.lgs n.267 del 18/8/2000;

## DELIBERA

1. di prendere atto, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 7/2017 "*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*" della cartografia riportata quale **allegato A**, redatta dalla Sezione Urbanistica del Servizio 6, specificando che gli elaborati A1 e A2 sono propedeutici alla definizione dell'*ambito di applicazione della LR 7/17* rappresentato nell'elaborato A3:  
elaborato A1 - *Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzato ai sensi del comma 7 dell'art.1, propedeutica alla definizione*  
elaborato A2 – *Individuazione delle porzioni di territorio urbanizzato escluse ai sensi del comma 2 lett. a) b) c) dell'art. 1;*  
elaborato A3 – *Ambito di applicazione della LR 7/2017 ai sensi dell'art. 1;*
2. di dare indirizzo al Dirigente del servizio 6 *Urbanistica Edilizia Patrimonio e Demanio Comunale* di approfondire lo studio e perimetrare gli ambiti nei quali promuovere i programmi di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 2, comma 4, della LR n. 7/2017 nelle seguenti zone territoriali come indicativamente rappresentati nella planimetria allegata (**allegato B**):
  - a) Italcementi/Via della Polveriera/ Via Braccianese Claudia ed aree contigue
  - b) Via Terme di Traiano/viale Europa/ Via Achille Montanucci ed aree contigue;
  - c) Zona Frascatana/Via Tevere/ via Benci e Gatti ed aree contigue;
  - d) Zona Stadio Fattori/zona Punta del Pecoraro ed aree contigue;

3. di incaricare il servizio 6 *Urbanistica Edilizia Patrimonio e Demanio Comunale*
- a) di redigere i **programmi preliminari** dei programmi di rigenerazione urbana da attivare negli ambiti individuati al punto 2, con il compito di esplicitare gli obiettivi urbanistici specifici per l'ambito attraverso una relazione urbanistica, uno schema di assetto ed una lista delle opere pubbliche prioritarie quale atto di *indirizzo pubblico* da approvare con atto di Giunta dopo l'espletamento delle iniziative di *partecipazione della cittadinanza* interessata;
- b) di redigere e pubblicare i **bandi pubblici** per acquisire le proposte private di trasformazione urbanistico-edilizia definendone le condizioni di coerenza con il programma preliminare, le modalità di impiego dei contributi concessori e dell'eventuale monetizzazione degli standard non reperiti e le condizioni offerte dal Comune per l'acquisizione di aree libere per gli spazi pubblici e per il trasferimento di volumetrie da demolire, il tutto con la finalità di impostare in maniera trasparente la *concertazione pubblico/privato* da approvare con atto di Giunta;
- c) di costruire, ad esito della selezione degli interventi privati, i **programmi di rigenerazione**, costituiti dagli interventi pubblici e privati di sostituzione e ristrutturazione integrati con un telaio di opere pubbliche, finanziato con i contributi di costruzione e con l'eventuale monetizzazione degli standard, derivanti dagli interventi privati ammessi nel programma di rigenerazione urbana;
- I programmi preliminari ed i bandi pubblici di cui alle lettere a) e b) saranno approvati con apposita deliberazione di Consiglio Comunale; i programmi definitivi saranno adottati ed approvati con le procedure previste all'art. 1 della LR 36/87, se conformi al PRG, o all'art. 4 della medesima legge, se in variante al PRG;

4. di dare indirizzo all'Assessore all'edilizia pubblica, privata e relativa pianificazione del territorio di proporre al Consiglio Comunale le deliberazioni relative a:

- gli *ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio* di cui all'articolo 3 della legge, da individuare nei tessuti edilizi degradati presenti nei quattro ambiti sopra elencati;
- le *disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici* di cui all'articolo 4 della legge, da applicare sull'intero territorio comunale e le eventuali limitazioni sugli insediamenti urbani storici e sulle aree produttive;
- gli *interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici* di cui all'articolo 5 della legge, applicabili sulla generalità del territorio con l'esclusione dell'insediamento urbano storico.

Con successiva e separata votazione la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile.

Di quanto sopra si è redatto il verbale che, previa lettura, viene approvato e sottoscritto.

IL VICE-SINDACO

Manuel Magliani

*(Atto firmato digitalmente)*

IL SEGRETARIO GENERALE

Pompeo Savarino

*(Atto firmato digitalmente)*