

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 28 dicembre 2023, n. 968

**Comune di Priverno (Lt). Variante all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30.07.2019. Approvazione con modifiche.**

Oggetto: Comune di Priverno (Lt).  
Variante all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30.07.2019.  
Approvazione con modifiche.

#### LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare;  
VISTO lo Statuto della Regione Lazio;  
VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;  
VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;  
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;  
VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;  
VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;  
VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;  
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;  
VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;  
PREMESSO che il Comune di Priverno è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 142 del 13.03.2009;  
VISTA la deliberazione consiliare n. 31 del 30.07.2019 con la quale il Comune di Priverno ha adottato la Variante normativa in argomento;  
CONSIDERATO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, attestato dall'Amministrazione comunale con nota Prot. n. 22744 del 28.07.2022;  
RILEVATO che gli atti relativi alla Variante normativa in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per il parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 22.12.1999 n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 284 reso nella seduta del 24.01.2023, ha ritenuto che "la Variante normativa a modifica dell'art. 22 delle NTA del PRG vigente del Comune di Priverno secondo i contenuti di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30.07.2019 che norma la SOTTOZONA F6 (Comparti di intervento con cessione di aree per servizi, sia meritevole di approvazione con le modifiche (nel Voto stesso riportate), introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967, n. 765";  
CHE con nota n. prot. 90281 del 25.01.2023 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Priverno copia del suddetto voto n. 284/2023 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;  
DATO ATTO che decorsi i termini di legge l'Amministrazione regionale può considerare come accettate le modifiche proposte con il Voto del C.R.p.T. e dare seguito all'approvazione della Variante;  
CHE, tuttavia, tramite PEC acquisita al protocollo regionale con n. 1411588 del 05.12.2023, il Comune di Priverno ha trasmesso a questa Regione la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 14.03.2023 con la quale ha espressamente preso atto e accettato le modifiche proposte dal Comitato Tecnico Regionale con il Voto n. 284 del 24 Gennaio 2023;  
RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 284 del 24.01.2023 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

## DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Priverno (Lt), adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 30.07.2019 per i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 284 del 24.01.2023, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30.07.2019 contenente la Variante normativa è firmata digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province laziali della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservata nella sezione fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER).

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,  
PAESISTICA E URBANISTICA

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

### **Voto n. 284 del 24 gennaio 2023**

**Relatore:**

**Arch. Massimo Guida**

**OGGETTO:** Comune di Priverno (LT)  
Variante normativa all'art. 22 delle NTA del PRG del Comune di Priverno  
"SOTTOZONA F6 (Comparti di intervento con cessione di aree per servizi)", adottata  
con DCC n.31 del 30 luglio 2019.  
L. 1150/1942.

## **IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

### **VISTI:**

la nota n. 0022744 del 28 luglio 2022, recepita al protocollo regionale in pari data con n. 0746032/2022, con cui il Comune di Priverno (LT) ha trasmesso alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, gli atti relativi alla Variante in oggetto ai fini dell'approvazione, ai sensi della L. 1150/1942;

la nota dell'Ufficio di Staff del Direttore Coordinamento urbanistico e Conferenze di Servizi n. 0964992 del 05.10.2022, con cui la variante in oggetto è stata trasmessa alla competente Area di Copianificazione per l'istruttoria tecnica;

che la Variante - ai sensi del comma 9 dell'art.10 della Legge 17 agosto 1942 n.1150 - attiene alle Norme Tecniche di Attuazione, e in particolare all'art. 22 – Sottozona F6- del Piano regolatore vigente del Comune di Priverno, è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30 luglio 2019 e risulta costituita dai seguenti atti amministrativi:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30 luglio 2019 di adozione della Variante normativa attinente l'art.22 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Attestato di pubblicazione della Delibera n.31/2019, recante certificazione di avvenuta pubblicazione della stessa all'albo pretorio del Comune di Priverno, per 30 giorni dalla data del 3/9/2019, e contestuale attestazione che nel citato periodo e nei successivi 30 giorni non sono pervenute osservazioni e opposizioni in merito alla stessa;



Vista la nota prot. n. 0040448 del 13.01.2023, con cui l'Area Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter;

Udito il Relatore, Arch. Massimo Guida .

#### **VISTI:**

- la legge 1150/1942 e ss.mm.ii.
- l'art.5 del DM 1444/68
- la legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 e ss.mm.ii.
- l'art.5 del Regolamento regionale n.10 del 11/8/2022 "Disposizioni di attuazione e integrazione della LR 22/2019",

#### **PREMESSO CHE**

Il Comune di Priverno è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) adottato con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.2 del 21/02/2003 e n.7 del 31/13/2004 e approvato con Delibera di Giunta Regionale n.142 del 13/3/2009.

Il Comune di Priverno con Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 30/7/2019 ha adottato la Variante normativa relativa all'art.22 delle Norme Tecniche di Attuazione e con nota prot. 0022744 del 28/7/22, registrata al protocollo regionale con n. 746032 del 28/7/2022 ha trasmesso la documentazione all'Amministrazione regionale.

L'Ufficio di Staff della Direzione Regionale Politiche abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha trasmesso con nota prot.964992 del 5/10/2022, alla scrivente Area Urbanistica, Copianificazione Province di Latina, Frosinone, Rieti e Viterbo la pratica in oggetto per il seguito di competenza, provvedendo a collegare il protocollo di trasmissione al numero di protocollo 747032/2022 per consentire il download della documentazione.

---

**ISTRUTTORIA TECNICA**


---

La proposta riguarda una variante normativa che modifica l'art. 22 delle NTA del PRG del Comune di Priverno che regola la SOTTOZONA F6 (Comparti di intervento con cessione di aree per servizi), come segue (integrazione rappresentata in grassetto):

**PRG Vigente**
**ART. 22**

(SOTTOZONA F6 – Comparti di intervento con cessione di aree per servizi).

La sottozona F6 comprende le aree destinate a residenza o servizi privati per le quali è prevista la edificazione di parte del lotto e la cessione del rimanente all'Amministrazione per la realizzazione di parcheggi o aree verdi.

In tali aree il Piano si attua previo strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata all'interno della superficie perimetrata nelle tavole del PRG approvato dall'organo competente. Nella edificazione della parte privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenziali
- b) Culturali e Ricreative
- c) Sanitarie e Assistenziali
- d) Direzionali
- e) Turistico – Ricettive

L'intervento dovrà essere attuato applicando i seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiario  $if = 1,00 mc/mq$  Altezza massima  $H = 9,00 mt$  Distacco dai confini e dalle strade =  $5,00 mt$  Aree destinate a parcheggio privato =  $10 mq/100mc$  Aree da cedere destinate a parcheggio o verde pubblico =  $60 \%$  Copertura piana o a tetto con pendenza massima del  $35 \%$  con manto di coppi in laterizio.

Negli elaborati di P.U.G.C. vengono indicate la destinazione d'uso della parte edificabile (residenziale o a servizi), quella della parte da cedere, le localizzazioni degli edifici e la suddivisione sommaria dell'area tra quella di intervento privato e quella da cedere all'Amministrazione.

**VARIANTE**
**ART. 22**

(SOTTOZONA F6 – Comparti di intervento con cessione di aree per servizi).

La sottozona F6 comprende le aree destinate a residenza o servizi privati per le quali è prevista la edificazione di parte del lotto e la cessione del rimanente all'Amministrazione per la realizzazione di parcheggi o aree verdi.

In tali aree il Piano si attua previo strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata all'interno della superficie perimetrata nelle tavole del PRG approvato dall'organo competente. Nella edificazione della parte privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) Residenziali
- b) Culturali e Ricreative
- c) Sanitarie e Assistenziali
- d) Direzionali
- e) Turistico – Ricettive
- f) Commerciali**

L'intervento dovrà essere attuato applicando i seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiario  $if = 1,00 mc/mq$  Altezza massima  $H = 9,00 mt$  Distacco dai confini e dalle strade =  $5,00 mt$  Aree destinate a parcheggio privato =  $10 mq/100mc$  Aree da cedere destinate a parcheggio o verde pubblico =  $60 \%$  Copertura piana o a tetto con pendenza massima del  $35 \%$  con manto di coppi in laterizio.

Negli elaborati di P.U.G.C. vengono indicate la destinazione d'uso della parte edificabile (residenziale o a servizi), quella della parte da cedere, le localizzazioni degli edifici e la suddivisione sommaria dell'area tra quella di intervento privato e quella da cedere all'Amministrazione.

*Tale suddivisione è da intendersi come indicativa e potrà eventualmente, nel rispetto degli indici previsti nelle presenti norme, essere modificata in sede progettuale, ferma restando la localizzazione del fabbricato da edificare.*

*La superficie del comparto di intervento sarà quella risultante dalla superficie catastale delle particelle inserite nello stesso, la superficie indicata nelle tabelle della relazione è indicativa per cui quella effettiva per il calcolo dei dati di intervento sarà quella catastale. L'indice fondiario di mc./mq. 1,00 si applica sull'intero lotto e si intende riferito alla nuova edificazione dello stesso, aggiuntiva a quella già eventualmente presente; potrà essere eventualmente prevista nel progetto generale la demolizione dei fabbricati esistenti ed in questo caso la cubatura realizzabile sarà la somma di quella esistente demolita più quella prevista dall'indice di Piano.*

*Tale suddivisione è da intendersi come indicativa e potrà eventualmente, nel rispetto degli indici previsti nelle presenti norme, essere modificata in sede progettuale, ferma restando la localizzazione del fabbricato da edificare.*

*La superficie del comparto di intervento sarà quella risultante dalla superficie catastale delle particelle inserite nello stesso, la superficie indicata nelle tabelle della relazione è indicativa per cui quella effettiva per il calcolo dei dati di intervento sarà quella catastale. L'indice fondiario di mc./mq. 1,00 si applica sull'intero lotto e si intende riferito alla nuova edificazione dello stesso, aggiuntiva a quella già eventualmente presente; potrà essere eventualmente prevista nel progetto generale la demolizione dei fabbricati esistenti ed in questo caso la cubatura realizzabile sarà la somma di quella esistente demolita più quella prevista dall'indice di Piano.*

**La volumetria della destinazione d'uso f) Commerciale non potrà superare il 30% di quella complessiva e per l'insediamento di queste attività commerciali si dovrà, per il corretto dimensionamento delle aree a standards, prevedere il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 del DM 1444/68 e dell'art. 19 della LR 33/99 disciplinante il settore commerciale, con l'incremento quindi delle aree già oggetto di cessione previste nel comparto pari a 60 % . E' possibile la monetizzazione di queste sole ulteriori aree per standards urbanistici, in alternativa alla cessione delle aree al Comune (parcheggi pubblici e verde pubblico) sulla base del relativo regolamento comunale.**



*In caso di proprietà plurime l'intervento sarà realizzato con le modalità del Comparto Edificatorio di cui alla legge urbanistica e la volumetria dei singoli proprietari verrà concentrata nel fabbricato previsto. L'intervento sarà assentito da Convenzione che prevederà la cessione delle aree nella percentuale prevista ed eventualmente la realizzazione del parcheggio o del verde pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione.*

*In caso di proprietà plurime l'intervento sarà realizzato con le modalità del Comparto Edificatorio di cui alla legge urbanistica e la volumetria dei singoli proprietari verrà concentrata nel fabbricato previsto. L'intervento sarà assentito da Convenzione che prevederà la cessione delle aree nella percentuale prevista ed eventualmente la realizzazione del parcheggio o del verde pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione.*

### CONSIDERATO CHE

La Variante prevede l'inserimento tra le funzioni, previste dall'art.22 per le zone F6 (Comparti di intervento con cessione di aree per servizi): a) Residenziali b) Culturali e Ricreative c) Sanitarie e Assistenziali d) Direzionali e) Turistico – Ricettive, anche la funzione Commerciale.

Questa variante alle NTA non dispone conseguenti modifiche zonizzative e non comporta incrementi della potenzialità edificatoria come già stabilita nel PRG vigente, ma va parzialmente a modificare le norme tecniche introducendo la possibilità di realizzare nelle aree classificate dal PRG come F6 e destinate a residenza o servizi privati, attrezzature commerciali con il limite del 30% della volumetria complessiva ammissibile.

La norma proposta prevede, “*per il corretto dimensionamento delle aree a standards, prevedere il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 del DM 1444/68 e dell'art. 19 della LR 33/99 disciplinante il settore commerciale*”.

Al riguardo si rileva che il riferimento all'art.19 (Criteri per la dotazione di parcheggi) della LR 33/99 disciplinante il settore commerciale, è ormai superato essendo nel frattempo intervenuto il Testo Unico del Commercio LR 22 del 6/11/2019 e il Regolamento regionale n.10 del 11/8/2022 recante “*Disposizioni di attuazione e integrazione della LR 22/2019*”, in particolare il Regolamento regionale n.10/2022 all'art.5 commi 2 e 3, norma le “**Caratteristiche e quantità dei parcheggi pertinenziali per l'insediamento delle attività commerciali**” e **sostituisce il citato art.19 della LR 33/1999**. Pertanto la norma proposta deve essere aggiornata secondo il vigente riferimento normativo.

Per quanto riguarda il tema introdotto nella proposta di variante dell'art.22 delle NTA riguardante la monetizzazione si evidenzia come la competenza comunale, regolata sulla base del Regolamento comunale vigente, possa essere esercitata a prescindere dalla introduzione in norma di tale possibilità e qualora ne ricorrano i presupposti.





Inoltre, non risulta opportuno accogliere l'inserimento in norma della modalità di monetizzazione per gli standard derivanti dalle destinazioni commerciale che, per i parcheggi di pertinenza delle strutture commerciali di cui all'art. 5 del RR n.10/2022, trova specifica disciplina nell'art.6 dello stesso regolamento.

Pertanto, sulla base delle considerazioni che precedono, la scrivente struttura propone di introdurre d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1967 le modifiche alla Variante di cui all'art.22 delle NTA del PRG vigente del Comune di Priverno come di seguito riportate:

ART. 22 (SOTTOZONA F6 – Comparti di intervento con cessione di aree per servizi).

La sottozona F6 comprende le aree destinate a residenza o servizi privati per le quali è prevista la edificazione di parte del lotto e la cessione del rimanente all'Amministrazione per la realizzazione di parcheggi o aree verdi. In tali aree il Piano si attua previo strumento attuativo di iniziativa pubblica o privata all'interno della superficie perimetrata nelle tavole del PRG approvato dall'organo competente. Nella edificazione della parte privata sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: a) Residenziali b) Culturali e Ricreative c) Sanitarie e Assistenziali d) Direzionali e) Turistico – Ricettive f) **Commerciali**.

L'intervento dovrà essere attuato applicando i seguenti indici: Indice di fabbricabilità fondiario  $if = 1,00$  mc/mq Altezza massima  $H = 9,00$  mt Distacco dai confini e dalle strade = 5,00 mt Aree destinate a parcheggio privato = 10 mq/100mc, Aree da cedere destinate a parcheggio o verde pubblico = 60 % Copertura piana o a tetto con pendenza massima del 35 % con manto di coppi in laterizio.

Negli elaborati di P.U.G.C. vengono indicate la destinazione d'uso della parte edificabile (residenziale o a servizi), quella della parte da cedere, le localizzazioni degli edifici e la suddivisione sommaria dell'area tra quella di intervento privato e quella da cedere all'Amministrazione.

Tale suddivisione è da intendersi come indicativa e potrà eventualmente, nel rispetto degli indici previsti nelle presenti norme, essere modificata in sede progettuale, ferma restando la localizzazione del fabbricato da edificare.

La superficie del comparto di intervento sarà quella risultante dalla superficie catastale delle particelle inserite nello stesso, la superficie indicata nelle tabelle della relazione è indicativa per cui quella effettiva per il calcolo dei dati di intervento sarà quella catastale.

L'indice fondiario di mc /mq 1,00 si applica sull'intero lotto e si intende riferito alla nuova edificazione dello stesso, aggiuntiva a quella già eventualmente



presente; potrà essere eventualmente prevista nel progetto generale la demolizione dei fabbricati esistenti ed in questo caso la cubatura realizzabile sarà la somma di quella esistente demolita più quella prevista dall'indice di Piano.

**La volumetria della destinazione d'uso f) Commerciale non potrà superare il 30% di quella complessiva e per l'insediamento di queste attività commerciali si dovrà, per il corretto dimensionamento delle aree a standards, prevedere il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 5 del DM 1444/68 e ~~dell'art. 19 della LR 33/99 disciplinante il settore commerciale~~ dell'art.5 "Caratteristiche e quantità dei parcheggi pertinenziali per l'insediamento delle attività commerciali" del Regolamento regionale n.10/2022 "Disposizioni di attuazione e integrazione della LR 22/2019 – Testo Unico Commercio", con l'incremento quindi delle aree già oggetto di cessione previste nel comparto pari a 60%.**

~~È possibile la monetizzazione di queste sole ulteriori aree per standards urbanistici delle aree per standards urbanistici di cui all'art.5 del DM 1444/68, in alternativa alla cessione delle aree al Comune (parcheggi pubblici e verde pubblico) sulla base del relativo regolamento comunale.~~

In caso di proprietà plurime l'intervento sarà realizzato con le modalità del Comparto Edificatorio di cui alla legge urbanistica e la volumetria dei singoli proprietari verrà concentrata nel fabbricato previsto. L'intervento sarà assentito da Convenzione che prevederà la cessione delle aree nella percentuale prevista ed eventualmente la realizzazione del parcheggio o del verde pubblico a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

### **RITENUTO**

Per quanto sopra esposto, che le modifiche alla Variante all'art. 22 (SOTTOZONA F6 – Comparti di intervento con cessione di aree per servizi) possano introdursi d'ufficio, ai sensi dell'art. 3 della legge 765/1967;

### **CONCLUSIONI**



Tutto ciò premesso e considerato il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

**PARERE**

che la Variante normativa a modifica dell'art. 22 delle NTA del PRG del Comune di Priverno, secondo i contenuti di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 30 luglio 2019, che norma la SOTTOZONA F6 (Comparti di intervento con cessione di aree per servizi),

**SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE**

con le modifiche sopra riportate, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

**Il Segretario del C.R.p.T.**

*(Maria Paola Farina )*

*F.to digitalmente*

**Il Presidente del C.R.p.T.**

*(Manuela Manetti)*

*F.to digitalmente*