

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 30 ottobre 2018, n. 619

**Comune di Ciampino (Rm). Variante agli artt. 9 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 29.04.2016. Approvazione con modifiche e prescrizioni.**

Oggetto: Comune di Ciampino (Rm).

Variante agli artt. 9 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 29.04.2016.

Approvazione con modifiche e prescrizioni.

#### LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

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;

PREMESSO che il Comune di Ciampino è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 4069 del 19.07.1983 e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 55 del 24.01.2006;

CHE il Comune di Ciampino ha inizialmente adottato con Deliberazione consiliare n. 99 del 28.11.2014 la variante normativa agli artt. 9 e 13 delle citate norme tecniche di P.R.G.;

CHE successivamente l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno apportare alcune modifiche alla variante normativa di cui alla D.C.C. n. 99/2014;

VISTA la deliberazione consiliare n. 43 del 29.04.2016 con la quale il Comune di Ciampino ha adottato la Variante normativa in argomento rettificata a seguito delle intervenute modifiche;

VISTA la D.C.C. n. 106 del 30.11.2016 con la quale il Comune di Ciampino ha preso atto che, a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante 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. 253/2 reso nella seduta del 22.06.2017, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione, con le modifiche e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

CHE con nota n. 46085 del 26.01.2018 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Ciampino copia del suddetto Voto n. 253/2 del 2017 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

CHE a seguito di meri errori formali rilevati nel testo del Voto del C.R.p.T. n. 253/2/2017 è stato trasmesso al Comune di Ciampino, con nota n. 463468 del 26.07.2018, il medesimo Voto opportunamente rettificato;

VISTO il Voto n. 253/2 reso nella seduta del 22.06.2017 opportunamente rettificato a seguito della citata correzione di meri errori formali, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato "A";

ATTESO che, trascorsi i termini per l'adozione del provvedimento delle controdeduzioni al Voto del C.R.p.T. da parte dell'Amministrazione comunale, nulla è pervenuto a questa Regione, le

modifiche proposte - ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/1967 - si intendono accettate dal Comune interessato, come disposto dall'art. 15, ultimo comma della L.R. n. 43/1977;  
RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere del Comitato Regionale per il Territorio che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A";

#### DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante agli artt. 9 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ciampino (Rm), adottata con deliberazione consiliare n. 43 del 29.04.2016 per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 253/2 del 22.06.2017, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A".

La Deliberazione di Consiglio comunale n. 43 del 29/04/2016, contenente la Variante normativa in oggetto è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le politiche Abitative e la pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità  
Comitato Regionale per il Territorio

**COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**  
**Voto n.253/2 del 22 giugno 2017**

**ALLEGATO A**

Relatore  
Arch. Lucia Bontempo

**OGGETTO:** Comune di CIAMPINO (RM)  
Variante alle NTA del PRG – artt. 9 e 13  
Deliberazione Consiliare n. 43 del 29.04.2016  
Legge 1150/42

**IL COMITATO**

Vista la nota n. 0001596 del 17.01.2017, acquisita al protocollo regionale con il n. 27787 del 20.01.2017, con la quale il Comune di Ciampino (RM) ha trasmesso gli atti relativi alla Variante al PRG indicata all'oggetto.

Vista la nota prot. n. 291992 dell'8.06.2017 con la quale l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio unitamente agli atti, la relativa relazione istruttoria;

Esaminati gli atti che compongono la Variante:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 del 29.04.2016
- Certificazione dell'avvenuto deposito all'Albo Pretorio comunale e on-line
- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 30.11.2016 di presa d'atto dell'assenza di osservazioni;

Sentito il Relatore

**PREMESSO CHE**

Il Comune di Ciampino (RM) è dotato di PRG, di cui alla variante generale approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 55 del 24.01.2006;

Con Deliberazione Consiliare n. 43 del 29.04.2016 "Adozione ai sensi della legge n. 1150 del 17.08.1942, della Variante alle N.T.A. Vigente P.R.G. approvate con Deliberazione di G.R. del Lazio 21.01.2010 n. 22 – Rettifica alla delibera di C.C. n. 99 del 28/11/2014", l'A.C. ha adottato una Variante alle vigenti NTA relativamente all'art. 9 (Calcolo delle cubature) e all'art. 13 (Intervento urbanistico attuativo);

Il riferimento presente nell'oggetto della DCC 43/2016 alla precedente DCC 99/2014 è dovuto al fatto che l'A.C., che aveva inizialmente assunto le varianti in oggetto con la DCC 99/2014, ha inteso successivamente apportarvi alcune modifiche e le ha pertanto riadottate con la DCC n. 43/2016. In tale Deliberazione le proposte di Variante sono integralmente riportate. Tale circostanza, comportando di fatto l'inutilità del riferimento alla precedente DCC 99/2014, ha fatto sì che l'A.C. abbia provveduto alla pubblicazione della sola DCC 43/2016;



Le Varianti proposte sono le seguenti:

- nell'art. 9 (Calcolo delle cubature), viene introdotto il seguente comma 9:

“Incentivi volumetrici”

- I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento;

- per edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante, ai sensi dell'art. 2 c. 1 lett. m) del D.lgs. 03.03.2011 n. 28, si intende: edificio che ricade in una delle seguenti categorie:

a) edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;

b) edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria;

- resta fermo il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale;

- sono fatte salve le aree individuate come zona A dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

- i progetti di cui al presente comma non rientrano fra quelli sottoposti al parere consultivo della commissione edilizia eventualmente istituita ai sensi dell'art. 4, c. 2, del d.P.R. 06.06.2001, n. 380;

- gli incentivi volumetrici non si applicano agli edifici di cui alla Parte II (Beni culturali) e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.lgs. 22.01.2004, n. 42, e successive modificazioni, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

- Limitare l'applicazione della suddetta norma ai casi in cui l'utilizzo del bonus volumetrico del 5 per cento non sia destinato all'aumento del numero delle unità immobiliari di progetto o già realizzate.”

Tale comma, ad eccezione dell'ultimo capoverso, è la pedissequa trasposizione nelle NTA dei disposti dell'art. 12 del D.lgs. 28/2011;

- nell'art. 13 (Intervento urbanistico attuativo) viene introdotto il seguente comma:

“Nei PUA è possibile affidare in concessione pluriennale le aree cedute al Comune tramite apposito atto tra l'A.C. ed i privati”

---

## CONSIDERATO

---

Le Varianti sono finalizzate a:

- introdurre nell'art. 9 delle NTA del PRG le disposizioni contenute negli art. 11 e 12 del D.lgs. 28/2011, escludendo tuttavia che il bonus volumetrico possa comportare l'aumento delle unità immobiliari esistenti o previste dal progetto;



- introdurre nell'art. 13 la possibilità di affidare in capo ai soggetti attuatori la manutenzione e la custodia delle aree a standard cedute al Comune, la cui dislocazione decentrata comporti, a fronte di una fruizione limitata di fatto ai residenti, notevoli spese a carico dell'Amministrazione per la loro manutenzione e gestione;

Quanto alla Variante all'art. 9 è da tener presente che il D.lgs. 28/2011 rende obbligatorio per i progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti l'utilizzo di fonti rinnovabili, secondo le soglie e le decorrenze che il Decreto stesso fissa nel suo Allegato 3. Concede altresì, in caso di progetti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'Allegato 3, in sede di rilascio del titolo edilizio, un bonus volumetrico del 5 per cento. È peraltro lo stesso Decreto 28/2011 a prevedere nell'art. 12 che siano gli strumenti urbanistici comunali a disciplinare i casi in cui applicare le disposizioni previste.

---

## RITENUTO

---

**Relativamente alla Variante all'art. 9, si ritiene altresì sottolineare che per gli interventi che beneficeranno del bonus volumetrico dovrà essere verificata sia la compatibilità con le disposizioni di tutela contenute nel vigente PTP n. 9 e nel PTPR in salvaguardia di legge sia la disponibilità della corrispondente quota di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico o parcheggi previsti dal D.M. 1444/68, ovvero alla loro eventuale monetizzazione.**

---

## PROPOSTA DI MODIFICA

---

Il Comitato ritiene opportuno introdurre le seguenti modifiche alla Variante proposta dal Comune:

Al fine di una maggiore coerenza con la norma nazionale, rispetto a quanto adottato dal Comune, si propone di sostituire il comma 9 dell'art. 9 in: ***“Il bonus volumetrico del 5% nei casi previsti e disciplinati dall'art. 12 del D. Lgs. 28/2011 è consentito purché non comporti aumento del numero delle unità immobiliari di progetto o già realizzate”.***



## CONCLUSIONI

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata, non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente con le modifiche in sede di discussione in Comitato riportate in grassetto e corsivo a pag. 3 del presente voto.

Il Comune dovrà provvedere al coordinamento delle disposizioni delle NTA vigenti, in contrasto con la presente variante.

Infine si precisa che la variante al PRG non costituisce di per sé regolarizzazione di interventi illegittimi ovvero non indipendentemente legittimabili secondo la vigente normativa.

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

## PARERE

Che la Variante alle NTA del vigente PRG del Comune di Ciampino (RM), adottata con la Deliberazione Consiliare n. 43 del 29.04.2016 ai sensi della l. 1150/42,

## SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

Con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n.765/67.

**Il Vicesegretario del C.R.p.T.**  
*f.to (Fabio BISOGNI)*

**Il Presidente del C.R.p.T.**  
*f.to (Manuela Manetti)*