



CITTA' DI ARICCIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta in data : 29/09/2022

Atto n. 48

Oggetto: Esatta interpretazione dell'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. in combinato disposto dell'articolo 23-ter del D.P.R. 380/01.

L'anno DUEMILAVENTIDUE, il giorno VENTINOVE, del mese di SETTEMBRE, alle ore 14:30 nella sala delle adunanze della Sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale convocato nelle forme di legge. Presiede l'adunanza Michele Filosofi nella qualità di PRESIDENTE e sono rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.:

			Presente
1	STACCOLI GIANLUCA	Sindaco	S
2	ISOPO ALESSANDRA	Consigliere	S
3	DI FELICE ANNA	Consigliere	S
4	GASPERINI GIANMARCO	Consigliere	S
5	ZANGRILLI GIUSEPPE	Consigliere	S
6	GIOBBI MATTEO	Consigliere	S
7	FILOSOFI MICHELE	Consigliere	S
8	PROIETTI LUIGINO	Consigliere	N
9	FALCONE IRENE	Consigliere	N
10	COSTANTINI DANILLO	Consigliere	S
11	LUCIANO ANITA	Consigliere	S
12	CIANFANELLI EMILIO	Consigliere	S
13	FONTANA ARNALDI CORA	Consigliere	S
14	TOMASI EMILIO	Consigliere	N
15	MONOSILIO FRANCESCA	Consigliere	S
16	INDIATI ENRICO	Consigliere	N
17	LA LEGGIA GIORGIA	Consigliere	S

S=Presenti n. 13

N=Assenti n. 4

Con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Mario Rogato

Sono nominati scrutatori: GASPERINI GIANMARCO, CIANFANELLI EMILIO

Atto del Consiglio n. 48 del 29/09/2022

Sono presenti gli Assessori: LEOPARDI GIORGIO, CALANDRELLI BARBARA, SERAFINI MICHELE, GHIGNATI MAURIZIO, MARIANI LOREDANA

Alle 14,35 si registra l'entrata del Consigliere E. Indiati. Risultano presenti 14 Consiglieri assenti 3 (L. Proietti; I. Falcone; E. Tomasi);

Alle 14,50 si registra l'entrata del Consigliere E. Tomasi. Risultano presenti 15 Consiglieri assenti 2 (L. Proietti; I. Falcone);

Alle 15,46 si registra l'uscita dei Consiglieri F. Monosilio, E. Indiati, C. Fontana Arnaldi, E. Cianfanelli, E. Tomasi, G. La Leggia. Risultano presenti 9 Consiglieri assenti 8 (L. Proietti; I. Falcone, F. Monosilio, E. Indiati, C. Fontana Arnaldi, E. Cianfanelli, E. Tomasi, G. La Leggia);

Alle 15,50 si registra l'entrata dei Consiglieri C. Fontana Arnaldi; G. La Leggia; E. Cianfanelli. Risultano presenti 12 Consiglieri assenti 5 (L. Proietti; I. Falcone; F. Monosilio; E. Tomasi; E. Indiati);

IL PRESIDENTE

Constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

L'Assessore M. Serafini illustra la proposta

PROPOSTA N. 43 DEL 22/09/2022

Oggetto: Esatta interpretazione dell'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. in combinato disposto dell'articolo 23-ter del D.P.R. 380/01.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.118 del 28/02/1989, veniva inserito nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G., approvato con D.G.R. del Lazio n.1708 del 26/04/1977, l'articolo 35 (Cambi di destinazione d'uso), nel quale si specificavano le destinazioni d'uso da prevedere nei piani attuativi del vigente P.R.G., raggruppandole in categorie, normando differentemente il cambio di destinazione d'uso tra categorie e all'interno delle stesse;

VISTO l'articolo 23 ter del D.P.R. 380/01, "*Mutamento d'uso urbanisticamente rilevanti*", come introdotto dall'[art. 17, comma 1, lettera n\), legge n. 164 del 2014](#)), che di seguito si riporta:

“Art. 23-ter. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

(articolo introdotto dall'[art. 17, comma 1, lettera n\), legge n. 164 del 2014](#))

(il presente articolo non trova applicazione nelle regioni che hanno adottato una propria disciplina specifica)

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;*
- a-bis) turistico-ricettiva;*
- b) produttiva e direzionale;*
- c) commerciale;*
- d) rurale.*

Atto del Consiglio n. 48 del 29/09/2022

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'[articolo 9-bis, comma 1-bis](#).

(comma così sostituito dall'[art. 10, comma 1, lettera m\), della legge n. 120 del 2020](#))

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.”

CONSIDERATO CHE:

- in materia di mutamento di destinazione d'uso la normativa sia statale che regionale ha subito, nel tempo, notevoli aggiornamenti così come numerosi e non di facile ricostruzione sono gli orientamenti giurisprudenziali intercorsi, giusta di recente la sentenza di Consiglio di Stato n. 3667/2020, ove è ripercorsa la storia del regime normativo del cambio di destinazione d'uso degli immobili, nonché quella ancora più recente del medesimo Consiglio n. 5597/2022;
- dal combinato disposto delle citate Sentenze è sostanzialmente confermato come la disciplina del mutamento di destinazione d'uso abbia come fine la tutela della razionalizzazione negli usi urbanistici ed economici del territorio costituendo uno dei perni attraverso cui operare un effettivo governo del territorio senza il quale si finirebbe per vanificare la zonizzazione, l'equa distribuzione degli oneri di urbanizzazione, l'effettiva applicazione degli standard urbanistici, la razionale allocazione dei carichi urbanistici;
- la disciplina obbligatoria dei cambi di destinazione d'uso è stata originariamente rinvenuta nelle c.d. legge “ponte” n. 765/1967 e nella legge Bucalossi n. 10/1977, quindi nel successivo decreto attuativo DM 144/68 con cui si è conclamato il rapporto tra costruzione singola e incidenza arrecata attorno al suo contesto circostante, facente parte del famoso “carico urbanistico”;
- con la legge 10/1977 è stato rilevato che l'introduzione del regime concessorio potesse ricomprendere qualunque trasformazione urbanistico edilizia del territorio, compresi i cambi funzionali con opere ed esclusi quelli senza opere (Cons. di Stato n. 824/1988);
- successivamente il Legislatore ha introdotto apposita disciplina per meglio specificare la categoria di trasformazione degli edifici - ricomprendente il mutamento di destinazione - prima con l'art. 25 della L.47/85(modificato sostanzialmente con la L. 662/96) e, quindi, con il testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001;
- il principio solidaristico promanante dall'art. 2 della Costituzione si impone quale fondamento di ordine generale affinché il privato partecipi all'onere gravante sul Comune (e in senso lato sulla collettività) che deriva dall'aumento del c.d. “carico urbanistico”, comportante la costruzione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, menzionate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 e succ. modd., – nonché, eventualmente dalla legislazione regionale – necessarie a organicamente inserire nel territorio la nuova realizzazione del privato: e ciò, dunque, anche nella considerazione che l'urbanizzazione delle aree costituisce un presupposto del tutto inderogabile per l'ordinato svolgersi dell'attività edilizia, e posto che le aree medesime acquisiscono, proprio mediante l'intervento pubblico preordinato alla loro urbanizzazione, un beneficio economicamente rilevante;
- il principio stesso, peraltro, proprio in quanto si fonda sul presupposto della necessità della corresponsione da parte del privato di un contributo connesso alla sua diversificata fruizione del territorio, evidentemente non può esaurirsi al mero dato – per così dire “appariscnte” – dell'inserimento su di una determinata area di una nuova opera edilizia ma deve pure estendersi, coerentemente alla stessa intrinseca logica che lo sorregge, anche alle modifiche dell'utilizzo degli immobili già esistenti nel territorio: e ciò in quanto un loro mutamento di destinazione d'uso non

si esaurisce soltanto nella necessità, agli effetti di una mutata capacità contributiva (art. 53 Cost.), di una variazione di categoria e di rendita catastale, ai sensi del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 e delle relative disposizioni applicative, ma richiede anche una riconsiderazione del costo di inserimento dell'immobile medesimo nel contesto dell'urbanizzazione presente nella zona;

- i giudici di Palazzo Spada, con le sentenze innanzi citate, hanno anche riconosciuto l'importanza di trovare un giusto equilibrio tra razionalizzazione dell'uso del territorio e la necessità di non ostacolare, anzi valorizzare le attività economiche;
- in particolare, il Consiglio di Stato ha ricordato quanto confermato dalla giurisprudenza della Cassazione, ovvero che:
 - ✓ la destinazione d'uso è un elemento che qualifica la connotazione del bene immobile e risponde a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione della pianificazione;
 - ✓ essa individua il bene sotto l'aspetto funzionale, specificando le destinazioni di zona fissate dagli strumenti urbanistici in considerazione della differenziazione infrastrutturale del territorio, prevista e disciplinata dalla normativa sugli standard, diversi per qualità e quantità proprio a seconda della diversa destinazione di zona;
 - ✓ l'organizzazione del territorio comunale e la gestione dello stesso vengono realizzate attraverso il coordinamento delle varie destinazioni d'uso in tutte le loro possibili relazioni e le modifiche non consentite di queste incidono negativamente sull'organizzazione dei servizi, alterando appunto il complessivo assetto territoriale;
 - ✓ lo strumento urbanistico rappresenta l'atto di destinazione generica ed esso trova attuazione nelle prescrizioni imposte dal titolo che abilita a costruire, quale atto di destinazione specifica che vincola il titolare ed i suoi aventi causa;

RTENUTO CHE:

- sulla base di questi presupposti, possono distinguersi:
 - ✓ una destinazione d'uso urbanistico, riferita alle categorie specificate dalla legge e dal DM n. 1444 del 1968;
 - ✓ una destinazione d'uso edilizio, che attiene al singolo edificio ed alle sue capacità funzionali;
- dunque, è duplice l'esigenza correlata al controllo della destinazione d'uso degli immobili di:
 - ✓ assicurare tutela alla zonizzazione funzionale,
 - ✓ consentire l'applicazione della normativa sugli standard, regolatrice della differenziazione infrastrutturale del territorio;
- la destinazione d'uso è un istituto di natura urbanistica in quanto:
 - ✓ consente la puntuale zonizzazione funzionale del territorio (ad esempio, attribuendo destinazioni d'uso predeterminate, con esclusione o limitazione delle altre, il pianificatore può far sviluppare, in una determinata area, un quartiere residenziale e in un'altra area un polo terziario-direzionale);
 - ✓ incide in maniera determinante sul calcolo degli oneri di urbanizzazione (l'art. 16, 4° comma, DPR n. 380/2001 recita: «*L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione [...] c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti*». Di conseguenza, costruire un determinato immobile destinandolo all'uso commerciale può risultare molto più oneroso, a parità di cubatura e superficie, rispetto alla scelta di una destinazione agricola);
 - ✓ definisce i contenuti degli standard urbanistici (a norma del DM 1444/1968 i «*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra*

spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti», non operano in modo uniforme su tutto il territorio comunale, ma secondo zone territoriali omogenee individuate dallo stesso decreto);

- ✓ funge da parametro per la valutazione del carico urbanistico connesso ad un determinato intervento (secondo il quadro delle definizioni uniformi allegato allo schema di regolamento edilizio tipo approvato in attuazione dell'art. 4, comma 1-sexies del d.p.r. 380/2001, per carico urbanistico si intende il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso; costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso);
- come precisato all'art. 23 ter del TUE "Mutamenti di destinazione d'uso" la destinazione d'uso è un istituto di natura edilizia che attiene al singolo edificio e alle sue capacità funzionali;
- in merito al cambio di destinazione d'uso va operata la distinzione tra:
 - ✓ mutamenti di destinazione all'interno della stessa categoria funzionale di riferimento,
 - ✓ mutamenti che segnano il passaggio da una categoria ad un'altra,
 - ✓ mutamenti di destinazione accompagnati dalla realizzazione di opere (mutamento strutturale);
 - ✓ mutamenti di destinazione senza realizzazione di opere (mutamento funzionale),
 - ✓ mutamento di destinazione d'uso "urbanisticamente rilevante",
 - ✓ mutamento di destinazione d'uso "urbanisticamente irrilevante", quest'ultima introdotta con il Decreto Legge n. 133/2014, che ha aggiunto al testo unico per l'edilizia l'articolo 23-ter;
- detta norma segna uno snodo molto importante, anche se pone problemi di coordinamento con le altre disposizioni del DPR 380/2001 e segnatamente con i seguenti articoli:
 - ✓ art. 3 (definizione degli interventi edilizi e, segnatamente, la nozione di «interventi di nuova costruzione»,
 - ✓ art. 10 (interventi subordinati a permesso di costruire),
 - ✓ art. 22 (interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività),
 - ✓ art. 32 (determinazioni delle variazioni essenziali),

PRESO ATTO CHE:

- tuttavia, secondo il Consiglio di Stato un dato emerge chiaramente dall'analisi del detto articolato ovvero che esiste una differenza netta tra mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale e cambio di destinazione d'uso che operi un passaggio tra diverse categorie funzionali (ad esempio: da rurale a commerciale), il cambio di destinazione tra diverse categorie, anche se operato in assoluta carenza di opere, è riconducibile alla categoria degli «interventi di nuova costruzione» di cui alla lettera e) dell'art. 3 del DPR. 380/2001 (ovvero «interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti»), con necessario assoggettamento a permesso di costruire ex art. 10, comma 1, lett. a), dello stesso Testo Unico e al relativo regime contributivo e sanzionatorio;
- quanto innanzi è confermato anche da altre sentenze del Consiglio di Stato per cui «Il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali ontologicamente diverse, anche senza opere edilizie, ove realizzato senza permesso di costruire, è sanzionabile con la misura ripristinatoria»; ciò in quanto il cambio di destinazione d'uso fra categorie edilizie funzionalmente autonome e non omogenee integra una vera e propria modificazione edilizia che, incidendo sul carico urbanistico, necessita di un previo permesso di costruire, non assumendo rilevanza l'avvenuta esecuzione di opere;

- come già accennato, per effetto dell'art. 17, comma 2, lett. a), del D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni con legge 11 novembre 2014 n. 164, la surriportata disposizione è stata modificata, sempre in dipendenza della necessità di coordinarla con l'ulteriormente mutato assetto ordinamentale dei titoli edilizi, nel senso che "le Regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività";
- per quanto segnatamente attiene alla Regione Lazio ai sensi dell'art. 7 della l.r. 2 luglio 1987, n. 36 "*gli strumenti urbanistici generali debbono, per ciascuna delle zone omogenee previste dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, stabilire le categorie di destinazione d'uso ammesse con riferimento a quelle previste dagli articoli 14 e 15 della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35*" (ossia costruzioni a carattere residenziale, costruzione residenziale di servizio, costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, complessi turistico-ricettivi complementari, costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali). "*I piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi potranno, nell'ambito di ciascuna delle categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, procedere all'indicazione di più specifiche destinazioni d'uso. Le modifiche di destinazione d'uso con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le categorie stabilite dallo strumento urbanistico generale, sono subordinate al rilascio di apposita concessione edilizia, mentre quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette ad autorizzazione da parte del sindaco*" (cfr. *ivi*, primo comma; il secondo comma, prima parte, dispone, viceversa, che nei centri storici, come definiti dall'art. 2 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, "*è di norma vietato il mutamento delle destinazioni d'uso residenziali*");
- sempre nell'attuale contesto dell'art. 10, comma 2, del TU approvato con D.P.R. n. 380 del 2001, la giurisprudenza penale reputa sussistente il reato di cui all'art. 44, lett. b), del medesimo testo unico nelle sole ipotesi in cui il mutamento di destinazione d'uso è "giuridicamente rilevante", e cioè quello realizzato tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, tenuto conto che nell'ambito delle stesse categorie possono aversi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico – contributivi, stanti le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici nell'ambito della medesima categoria, ma non – per l'appunto – tra categorie diverse;
- mediante la surriportata disciplina, significativamente contenuta nel c.d. "decreto sblocca – Italia" il legislatore statale si è di fatto riattribuito la competenza nella disciplina dell'istituto, ponendo con ciò fine ad un problema ermeneutico non trascurabile insorto a seguito della sostituzione apportata all'originario testo dell'art. 25, ultimo comma, della legge n. 47 del 1985 per effetto della l. n. 662 del 1996 e della susseguente sua "traslazione" all'interno dell'art. 10 stesso del TU n. 380 del 2001, ossia quale fosse la disciplina di riferimento legislativo in concreto applicabile qualora il legislatore regionale si fosse astenuto dal legiferare in materia;
- da ciò è dunque scaturita una disciplina di principio – stante la natura stessa del provvedimento legislativo che l'ha introdotta (non a caso nel suo titolo finalizzata ad introdurre riforme di "sistema" – tra l'altro, nell'ambito della semplificazione burocratica, nonché per la ripresa delle attività produttive) anche per le stesse autonomie speciali, quale norma di riforma economico-sociale che si sovrappone alla clausola di salvaguardia contenuta nell'art. 2, comma 2, del TU n. 380 del 2001;
- come risulta ben evidente, la nuova disciplina di fonte statale dell'istituto introduce – ora – una fondamentale bipartizione sistemica tra mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non, nei seguenti termini: se con il mutamento di destinazione d'uso cambia l'utilizzazione dell'immobile tra quelle di cui alle lettere dalla a) alla d) del sopra riportato comma 1, si tratta di mutamento d'uso rilevante ai fini della rideterminazione degli oneri di

urbanizzazione; nel mentre, nel caso in cui per effetto del mutamento di destinazione d'uso la categoria funzionale rimane la stessa, non è possibile ricondurre la relativa fattispecie ad un'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante;

- alla conclusione dell'excurus storico-sistematico dell'istituto allo scopo sopra condotta, con il tramite delle citate Sentenze, è possibile stabilire esplicitamente quando la modifica della destinazione d'uso di un immobile deve essere considerata non tanto le concrete modalità di utilizzazione del bene, quanto piuttosto delle oggettive attitudini funzionali acquisite dal bene stesso non risultando al riguardo rilevanti – se considerate per se stanti – le risultanze catastali;
- il mutamento d'uso funzionale, che costituisce comunque “variazione essenziali” ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. a), del TU approvato con D.P.R. n. 380 del 2001 (nel caso del Lazio, anche ai sensi dell'art. 17 comma 1, lett. a), della l. reg. 11 agosto 2008, n. 15), qualora si sostanzi nel passaggio ad una più gravosa destinazione d'uso che ha maggiore incidenza sugli standard urbanistici previsti dal d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 è da ritenersi rilevante e oneroso laddove, nell'impossibilità di cedere gli stessi in misura corrispondente e nei casi previsti, sia prevista la loro monetizzazione;

ACCERTATA la discrasia tra le destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti indicate all'articolo 35 delle N.T.A del vigente PRG, e quelle previste dall'articolo 23 ter del D.P.R. 380/01;

RITENUTO PERTANTO, da quanto sopra chiarito, sull'importanza di una corretta individuazione delle destinazioni d'uso e del loro raggruppamento in “*urbanisticamente rilevanti*”, di dovere allineare le Leggi Nazionale e lo strumento urbanistico Comunale tramite una corretta interpretazione in combinato disposto dell'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G e dell'articolo 23-ter del D.P.R. 380/01, anche in forza di una corretta applicazione della L.R. n.7 del 18/07/2017, “*Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio*”;

il Decreto Legislativo n.380/2001 TU in materia edilizia;

la L.R. n. 38/99 e s.m.i. (Norme sul governo del territorio);

lo Statuto Comunale;

il Regolamento Comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;

la legge n. 1150/42;

la legge regionale n. 7/2017 e la relativa Circolare di cui alla D.G.R. n. 867/2017;

la legge regionale n. 36/87;

la legge regionale n. 29/97;

il D.M. n. 1444/68;

PROPONE DI DELIBERARE

- 1) le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L.241/90 e smi;
- 2) di stabilire che, la corretta interpretazione da assumere dell'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G in combinato disposto con l'articolo 23-ter del D.P.R. 380/01, in merito alle categorie funzionali sia la seguente:

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONE ALL'INTERNO DELLA STESSA CATEGORIA FUNZIONALE
Residenziale	Abitazioni. (lett. a - Art.35 N.T.A.)
	Convivenze. (lett. n - Art.35 N.T.A.)
	Uffici privati studi professionali. (lett. n - Art.35 N.T.A.)
Turistico-ricettiva	Alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia. (lett. h - Art.35 N.T.A.)

Produttiva direzionale	e	Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino. (lett. h - Art.35 N.T.A.)
		Sedi di grandi società, banche ed istituti. (lett. c - Art.35 N.T.A.)
		Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport. (lett. i - Art.35 N.T.A.)
		Servizi privati: scuole, case di cura. (lett. n - Art.35 N.T.A.)
		Impianti sportivi per competizioni. (lett. p - Art.35 N.T.A.)
		Depositi e magazzini non di vendita. (lett. s - Art.35 N.T.A.)
		Autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione. (lett. u - Art.35 N.T.A.)
		Botteghe per attività artigianali di servizio come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozzeria, meccanico elettrauto, ecc. (lett. g - Art.35 N.T.A.)
		Servizi pubblici di carattere cittadino. (lett. l - Art.35 N.T.A.)
		Servizi pubblici di quartiere. (lett. m - Art.35 N.T.A.)
		Impianti artigianali. (lett. q - Art.35 N.T.A.)
		Impianti industriali. (lett. r - Art.35 N.T.A.)
Commerciale		Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di Sale e tabacchi) botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc). (lett. e - Art.35 N.T.A.)
		Esercizi commerciali all'ingrosso, medie e grandi strutture. (lett. r - Art.35 N.T.A.)
Rurale		Abitazione dell'imprenditore agricolo.
		Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura.
		Strutture e impianti produttivi agro-alimentari.
		Strutture agrituristiche.

- 3) di demandare, al Dirigente dell'Area II, "Lavori Pubblici e Politiche Territoriali" le opportune indicazioni operative agli Uffici competenti per materia al fine di assicurare la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi di cui alla deliberazione di C.C. n.6/2002 per come esplicitata alla luce delle innovazioni normative intervenute e richiamate nel presente atto;
- 4) di dare atto che alla presente deliberazione sarà data pubblicità mediante pubblicazione sul sito Web dell'Ente nonché nella Sezione Albo Pretorio on-line e Trasparenza.

TENUTO CONTO CHE la presente proposta di deliberazione è stata oggetto di esame nella Urbanistica, territorio, viabilità, ambiente, trasporti ed attività produttive del 26/09/2022, giusto verbale di Commissione redatto in pari data e depositato agli atti dell'Ufficio;

Conclusa l'esposizione e l'intervento dell'Assessore M. Serafini;

Tenuto conto delle relazioni e gli interventi come riportati nel resoconto stenografico della seduta del Consiglio Comunale del 29/09/2022 reso disponibile ad opera della società incaricata (**Allegato 1**).

Non essendoci ulteriori interventi né proposte di modifica o rettifica.

Atto del Consiglio n. 48 del 29/09/2022

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto dell'esposizione della proposta fatta dall'Assessore M. Serafini.

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e finanziaria emessi dai responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000, che gli hanno sottoscritti con firma digitale ed allegati al presente provvedimento;

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti n. 12 Consiglieri – assenti 5 (L. Proietti; I. Falcone; E. Tomasi; E. Indiati; F. Monosilio)

Favorevoli: n. 9

Contrari: n. 1 (E. Cianfanelli)

Astenuti: n. 2 (C. Fontana Arnaldi; G. La Leggia)

DELIBERA

- 1) le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto e ne costituiscono motivazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della L.241/90 e smi;
- 2) di stabilire che, la corretta interpretazione da assumere dell'articolo 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G in combinato disposto con l'articolo 23-ter del D.P.R. 380/01, in merito alle categorie funzionali sia la seguente:

CATEGORIA FUNZIONALE	DESTINAZIONE ALL'INTERNO DELLA STESSA CATEGORIA FUNZIONALE
Residenziale	Abitazioni. (lett. a - Art.35 N.T.A.)
	Convivenze. (lett. n - Art.35 N.T.A.)
	Uffici privati studi professionali. (lett. n - Art.35 N.T.A.)
Turistico-ricettiva	Alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di esercizio secondo le leggi in materia. (lett. h - Art.35 N.T.A.)
Produttiva direzionale	Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino. (lett. h - Art.35 N.T.A.)
	Sedi di grandi società, banche ed istituti. (lett. c - Art.35 N.T.A.)
	Edifici ed attrezzature per il culto, la cultura, lo spettacolo, il tempo libero, lo sport. (lett. i - Art.35 N.T.A.)
	Servizi privati: scuole, case di cura. (lett. n - Art.35 N.T.A.)
	Impianti sportivi per competizioni. (lett. p - Art.35 N.T.A.)
	Depositi e magazzini non di vendita. (lett. s - Art.35 N.T.A.)
	Autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione. (lett. u - Art.35 N.T.A.)
	Botteghe per attività artigianali di servizio come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozzeria, meccanico elettrauto, ecc. (lett. g - Art.35 N.T.A.)
	Servizi pubblici di carattere cittadino. (lett. l - Art.35 N.T.A.)
	Servizi pubblici di quartiere. (lett. m - Art.35 N.T.A.)
	Impianti artigianali. (lett. q - Art.35 N.T.A.)

	Impianti industriali. (lett. r - Art.35 N.T.A.)
Commerciale	Esercizi commerciali ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di Sale e tabacchi) botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, ecc). (lett. e - Art.35 N.T.A.)
	Esercizi commerciali all'ingrosso, medie e grandi strutture. (lett. r - Art.35 N.T.A.)
Rurale	Abitazione dell'imprenditore agricolo.
	Strutture, impianti e attrezzature per la produzione agricola/zootecnica/silvicoltura/acquacoltura/itticoltura.
	Strutture e impianti produttivi agro-alimentari.
	Strutture agrituristiche.

- 3) di demandare, al Dirigente dell'Area II, "Lavori Pubblici e Politiche Territoriali" le opportune indicazioni operative agli Uffici competenti per materia al fine di assicurare la corretta applicazione dei criteri e degli indirizzi di cui alla deliberazione di C.C. n.6/2002 per come esplicitata alla luce delle innovazioni normative intervenute e richiamate nel presente atto;
- 4) di dare atto che alla presente deliberazione sarà data pubblicità mediante pubblicazione sul sito Web dell'Ente nonché nella Sezione Albo Pretorio on-line e Trasparenza.

Il presente atto verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune www.comune.ariccia.rm.it, nell'albo pretorio On.line per 15 gg. consecutivi e nella sezione Amministrazione trasparente sotto sezione provvedimenti – provvedimenti organi indirizzo politico.

RESOCONTO STENOGRAFICO DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 29/09/2022 -
RESO DISPONIBILE AD OPERA DELLA SOCIETÀ INCARICATA.

PUNTO 6 ALL'ORDINE DEL GIORNO:

- ESATTA INTERPRETAZIONE DELL'ART. 35 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.R.G. IN COMBINATO DISPOSTO DELL'ART. 23 – TER DEL D.P.R. 380/01 –

PRESIDENTE: La parola all'Assessore Serafini.

ASSESSORE SERAFINI: Con l'introduzione dell'articolo 23 TER del DPR 380 sono state individuate le nuove macro categorie di destinazioni d'uso all'interno delle quali è sempre possibile fare i cambi di destinazione d'uso senza oneri concessori. Perché oggi abbiamo l'esigenza di adeguare la nostra delibera? Perché la nostra delibera di individuazione delle destinazioni d'uso, delle aree è del 1989 tant'è vero che venivano messe insieme attività commerciali, turistiche e direzionali. Nel caso specifico con la precisazione dell'articolo 23 TER del DPR 380 sono addirittura tre macro categorie separate, quindi da qui la necessità di aggiornare alle nuove direttive la nostra delibera che ormai è abbondantemente superata e soprattutto andiamo a fare chiarezza, nel senso che le varie categorie vengono precisate e quindi non c'è possibilità di errore da parte degli uffici, soprattutto perché è venuto fuori adesso il problema? Per il semplice fatto che ci sono richieste per cambi di destinazione d'uso e in applicazione della rigenerazione urbana che abbiamo approvato, quindi per evitare errori giustamente andiamo ad individuare esattamente le varie destinazioni d'uso. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie Assessore, ci sono interventi? Prego.

CONSIGLIERE CIANFANELLI: Il solito discorso, mi rivolgo a tutti i Consiglieri presenti, quelli interessati a cose chiaramente così delicate, stiamo andando ad approcciare il problema dell'urbanistica, dell'edilizia in maniera parcellare, pezzetto per pezzetto, non si riesce a capire se non da addetti ai lavori o da gente adusa a muoversi nei meandri dell'Assessorato all'urbanistica, tutte le logiche che si sono rispetto a queste. Possibile che i Consiglieri di Maggioranza accettano di mettere le mani sul futuro urbanistico della Città pezzetto per pezzetto senza che venga presentato o elaborato un piano in cui si dica "del centro storico voglio far questo, della zona nord voglio fare quest'altro, dei capannoni voglio fare quest'altro" un piano che ci faccia leggere il futuro della Città. Io sono sconcertato, sono da tanti anni in questo Consiglio Comunale e vi dico che non è la prima volta che i problemi vengono approcciati in questa maniera, assolutamente, direi una bugia, ma c'era qualcuno non dell'opposizione, ma anche della Maggioranza che alzava il dito, che faceva sentire, che cercava di capire, silenzio assoluto! A tutti va bene, è passata quella variante vergognosa della zona di Fontana di Papa li comprendendo l'area ex industriale, addirittura con il terreno di un ex Consigliere, marito di una Consigliera di Maggioranza presente, come se fosse una cosa normale, normalissima. Adesso passa l'ennesimo aggiustamento, correzione che debbo dire a buon senso potrebbe essere pure una cosa utile, anzi sicuramente lo sarà, sicuramente darà un risultato positivo; ma rivendico quello che già ho detto, nel senso noi vogliamo sapere quanti abitanti avrà Ariccia nei prossimi venti anni, che cosa ne viene fuori da tutto lo spezzettamento. Non si

Atto del Consiglio n. 48 del 29/09/2022

parla di cose importanti, è venuto l'Assessore, ci ha detto che dopo dieci anni il solito funzionario regionale disattento per dieci anni ci ha rimandato in dietro la ripermetrizzazione dei nuclei abusivi, noi rimaniamo basiti! Questa è un'Amministrazione che ad ogni Consiglio Comunale porta qualcosina di urbanistico; lasciatemelo dire, spero che non debba riandare a Velletri per l'ennesimo avviso di garanzia, ma mi sembra patente il fatto che l'Amministrazione sia occupata da studi tecnici, ditte di costruzioni, proprietari di terreni edificabili, titolari di accordi di programmi, questo è così; l'unico intento della Dirigenza di quest'Amministrazione è portare un pezzetto. Chiudo dicendo, spero che tutti questi movimenti urbanistici riverberino pure sugli altri Consiglieri, il Consigliere Isopo già ha avuto una sua piccola soddisfazione, poi a seguire spero che tutti i Consiglieri possono avere qualche piccolo interesse, perché questo è quello che sta avvenendo, altra cosa sarebbe se si porta un piano del futuro della Città in cui si dice che cosa..., allora noi faremo la nostra battaglia come opposizione, oppure ci metteremo d'accordo, oppure saremo contenti e approveremo questo piano; ma così effettivamente è pericoloso perché quello che noi pensiamo si ingenereranno delle lotte feroci tra quelli che sono stati gratificati e quelli che non sono stati gratificati perché non c'è un piano generale...

PRESIDENTE: Concluda per cortesia.

CONSIGLIERE CIANFANELLI: Non c'è un piano generale. Presidente non si innervosisca, c'è pure per lei. Alla prossima ci sarà pure un'altra variante che...

PRESIDENTE: Che diceva scusi?

CONSIGLIERE CIANFANELLI: Dico non si innervosisca, alla prima variante può darsi che ci saranno anche altri...

PRESIDENTE: il no, no io non sono nervoso è lei che deve concludere che come al solito continua sempre ad andare oltre, perché lei è così, lei non segue le regole.

CONSIGLIERE CIANFANELLI: Ho capito, specialmente se le regole le dà uno come lei.

PRESIDENTE: il no, no guardi io lo so che lei punta sempre al fascismo, ai fascisti, poi magari c'è l'aveva dentro casa lei il fascista, quindi lasci perdere, lei lo sa molto bene.

(SOVRAPPOSIZIONI DI VOCI)

PRESIDENTE: Vada a conclusione. Grazie.

CONSIGLIERE CIANFANELLI: Concludo dicendo o ci sono interessi così ben distribuiti nella comunità per cui voi li rappresentate degnamente come maggioranza, oppure gli interessi di chi dirige la baracca, edilizia urbanistica sono talmente premianti, talmente forti e talmente la fiducia che avete, quindi siete pronti ad alzare la mano zitti e buoni. Noi votiamo e lo anticipo per non riprendere la parola, votiamo contro qualsiasi cosa ci venga su proposta dell'Assessore Serafini, perché abbiamo timore, conosciamo che tutte le cose che ha presentato cono andate a finire negli anni passati, nelle Amministrazioni passate sono andate a finire male. Ve ne dico una se posso parlare di cose che interessano Ariccia, l'altro giorno sono passato...

PRESIDENTE: Si deve attenere al punto all'ordine del giorno senza fare le solite sue provocazioni.

CONSIGLIERE CIANFANELLI: Sono passato per l'Ardeatina bis e ho visto che il parcheggio del Comune di Ariccia a servizio del giardino pubblico sull'Ardeatina bis era pieno di macchine di dipendenti della Daikin, sono andato a vedere se c'era il giardino, il giardino non c'è più, gli alberi si sono seccati, oppure c'era stato un incendio mi sembra, ma si è sempre dimenticato di metterlo nel catasto intendi. Allora è venuto..., e l'ho portata anche in Consiglio Comunale, una convenzione tra la Daikin e il Comune di Ariccia, che era dentro, ed era propedeutica all'approvazione di quella rotatoria sulla Nuttenunse che serviva a Volpi per andare in campagna elettorale, non si sa che fine ha fatto quella futura convenzione tra la Daikin e il Comune di Ariccia, però il parcheggio del giardino è già utilizzato dalla Daikin, non è che noi vogliamo far parcheggiare i dipendenti Daikin in mezzo la strada, assolutamente! Anzi il fatto che sia utilizzato, ma è patente che è un interesse della ditta, non è un interesse della comunità, quindi quella convenzione..., tant'è che io dicevo "la porteranno in Consiglio Comunale" no! Portano un'altra variantina, un altro aggiustamento.

PRESIDENTE: Grazie Consigliere.

CONSIGLIERE CIANFANELLI: Un'altra cosetta; votate noi votiamo contro.

PRESIDENTE: Altri interventi? La parola all'Assessore Serafini.

ASSESSORE SERAFINI: Non ho nessun intenzione di polemizzare con il Consigliere Cianfanelli il quale è bravissimo da questo punto di vista e riesce sempre a capovolgere le cose per cui pensa di rappresentare le cose come ritiene opportuno lui facendole passare per vere, sapendo benissimo che le cose non stanno in questi termini. Ora con la delibera che portiamo oggi intanto non c'è nessuna "variantina" non c'è nulla di questo, ma è esclusivamente un adeguamento alla Legge esistente, punto! Non andiamo ad inserire nulla di nuovo da parte dell'Amministrazione Comunale, ma soltanto a rettificare una delibera che è obsoleta e superata e riporta cose non più praticabili. Serve a tutti i cittadini di Ariccia che presentano una richiesta di cambio di destinazione d'uso e questo può essere chiunque, non necessariamente costruttori, anzi! Dopodiché una precisazione me la deve consentire, visto che è l'unico che non può parlare di urbanistica qui, lei è la persona meno adatta per poter rimproverare determinate cose, dovrebbe spiegare innanzitutto al Consiglio Comunale come ha fatto ad impegnare tutti quanti quelle centinaia di migliaia di euro per produrre zero carbonella! Perché lei ha investito, ha impegnato centinaia di migliaia di euro e non è stato capace neanche di portare in adozione in Consiglio Comunale la proposta messa a punto di quei tecnici. Io non lo so, lei la può interpretare come ritiene opportuno, io so soltanto una cosa che lei ha presentato come Sindaco in questo Consiglio Comunale undici anni fa la perimetrazione di dodici nuclei abusivi, dodici nuclei abusivi che forse farebbe meglio a sottacere. Basta verificare le perimetrazioni di quei nuclei abusivi, dovrebbe quindi avere almeno la buona decenza di stare zitto su questa cosa, verifichi le perimetrazioni con chi le pare e poi dopo vedremo se quelle perimetrazioni sono il frutto di soluzioni tecniche appropriate o se invece non rispondono ad altre logiche. Io non lo voglio sapere, non mi interessa, sta di fatto che dopo undici anni la Regione voleva che noi li ritirassimo quei quelle ripermetrazioni dei nuclei abusivi perché proposte riportando dati sbagliati, quindi è questa la motivazione. Noi abbiamo insistito e siamo riusciti non a farli bocciare o a farceli..., ma a sospenderli per poterli integrare, ripresentare e quindi farli approvare nel più breve tempo possibile, quindi

è questo quello che stiamo facendo, quando sarà il momento opportuno presenteremo anche la variante generale, la variante di adeguamento al nuovo P.T.P.R. quindi in adeguamento ai vincoli che sono stati inseriti, approvati dalla Regione Lazio, a quel punto potrà dire se questa è un'Amministrazione come dice lei che cementifica tutto quanto, io credo che verrà fuori proprio esattamente il contrario, perché quello che andremo a presentare sarà un piano regolatore in diminuzione e questo può piacergli o non piacergli, può votare a favore o contro, ma poi questi sono i dati sui quali ci andremo a confrontare.

PRESIDENTE: Grazie Assessore, prego Sindaco.

SINDACO: Io torno a ripetere che questo Consiglio Comunale su molti interventi è diventato un teatrino, è veramente vergognoso che vengono affrontati certi..., nell'assise più importante del Paese vengono fatti degli interventi fatti in questo modo. Sicuramente cito testuali parole, quello che ha detto il Consigliere Cianfanelli su tutti i Consiglieri di Maggioranza "tutti i Consiglieri troveranno a turno i propri interessi" e al Presidente "Presidente zia zitto che c'è ne pure per lei" io questo non lo posso accettare e sicuramente farò un altro esposto in Procura della Repubblica, perché lei la deve piantare di dire certe cose, perché se lei ha operato sempre in un certo modo, non può addebitare come ha operato lei agli altri.

PRESIDENTE: Grazie Sindaco, mettiamo a votazione il punto. Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene?

PRESIDENTE: 9 favorevoli, 1 contrario, 2 astenuti. Chiudiamo il Consiglio alle 16:18 arrivederci a tutti.

IL PRESIDENTE

Michele Filosofi

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Mario Rogato

Atto Firmato Digitalmente