



# COMUNE CIVITA CASTELLANA

Provincia di Viterbo

---

**DETERMINAZIONE N. 348 del 31-03-2026**

## AREA TECNICA

---

**OGGETTO: APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18 LUGLIO 2017 COSÌ COME MODIFICATA DALL'ART 1 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 30 LUGLIO 2025, TITOLATA "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" - APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO, FINALIZZATO AD INCENTIVARE E CONSENTIRE, AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA L.R. N.7/2017 E S.M.I., LA FORMAZIONE DI "PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA".**

---

### IL DIRIGENTE

Visto il decreto Sindacale n. 51 del 23.12.2022, con il quale è stato conferito al sottoscritto incarico dirigenziale per la direzione dell'Area Tecnica, ai sensi dell'art. 50, comma 10, e per gli effetti dell'art. 107 del D. Lgs. n. 267/2000;

Visto il decreto Sindacale n. 27 del 18.12.2025, con il quale è stato prorogato al sottoscritto incarico dirigenziale per la direzione dell'Area Tecnica;

Premesso che:

- Con legge regionale 18 luglio 2017, n. 7, recante "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", la Regione Lazio introduce norme in materia urbanistica ed edilizia non limitandosi alla sola "residenza", bensì affrontando aspetti di carattere generale, sulla "Rigenerazione Urbana" e sul "Recupero Edilizio", tenendo in considerazione e confermando la necessità di limitare nel tempo il consumo del suolo;
- L'art. 1 della legge regionale 17 luglio 2025, n. 12 recante "semplificazioni e misure incentivanti il governo del territorio" ha introdotto modifiche alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7;
- Con determinazione 20/12/2019 n. G18248, recante "Linee guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 "disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio", la Direzione Politiche abitative e la Pianif.ne terr.le paesistica e urbanistica

regionale, ha dettato le linee guida generali da seguire per le deliberazioni da adottare, raccomandando ai sensi del relativo art. 1.1) .....di predisporre .....separate deliberazioni per ciascuno degli articoli di legge cui si intende dare applicazione;

Considerato che le citate Linee Guida, alla lettera a) dell'art. 1.2, definiscono i programmi di rigenerazione urbana (art. 2 L.R. 7/2017 e s.m.i.) come segue:

- Si tratta di un insieme articolato di interventi, coordinati tra di loro, da realizzare entro un ambito definito e strutturati per raggiungere una determinata finalità tra quelle indicate dall'art. 1, comma 1. In sostanza, il programma deve avere i caratteri di un progetto urbanistico unitario, da realizzare in modo sistematico, organico e fondamentalmente contestuale, volto a riqualificare/rigenerare l'assetto urbanistico e di conseguenza anche edilizio di una determinata porzione urbana. Tali programmi possono scaturire anche da proposte dirette dei privati (comma 4), cui va comunque riconosciuto il diritto all'informazione e partecipazione (comma 9).
- Il programma di rigenerazione urbana deve poi avere i contenuti di cui al comma 4, dell'art. 2 della L.R. 7/2017 e s.m.i. e può prevedere il trasferimento delle cubature con bonifica delle aree liberate dalla demolizione. Non vi è bisogno di alcuna deliberazione comunale che, in via generale, recepisca tale norma. Ogni programma di rigenerazione è autonomo ed autosufficiente, per cui le deliberazioni ai sensi dell'art. 2 saranno tante quante i programmi di rigenerazione urbana che il comune intende, nel tempo, approvare.
- Resta ovviamente possibile, per i comuni che lo ritengano proficuo, individuare preventivamente, a mezzo di apposite deliberazioni, le aree o i settori del proprio territorio che ritiene opportuno sottoporre ai suddetti programmi in quanto per esse si rileva una spiccata necessità di intervento, e sollecitare valutazione; dal punto di vista procedurale, per tali deliberazioni, in quanto aventi natura strategica e di indirizzo, non è necessario alcun passaggio presso l'amministrazione regionale. Le delibere con le quali si approvano i singoli programmi devono contenere i relativi elaborati grafici. I programmi di rigenerazione urbana sono approvati con le procedure previste dall'art. 4 della l.r. 36/1987 o per mezzo di accordo di programma se in variante allo strumento urbanistico generale vigente o, se ad esso conformi, con le procedure di cui all'art. 1 della l.r. 36/1987.

Atteso che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto proficuo ed opportuno individuare preventivamente le aree del proprio territorio da sottoporre ai Programmi della Rigenerazione Urbana di cui alla L.R. n.7/2017 art. 2, per le quali si rileva una spiccata necessità di intervento;

Vista e richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 12/03/2026 avente ad oggetto: disposizioni attuative di competenza comunale per la sostenibilità ambientale, sociale ed economica (rigenerazione edilizia e rigenerazione culturale) di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 "disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" così come modificata dalla legge regionale n. 12 del 30 luglio 2025 e relativa applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 2) "programmi di rigenerazione urbana;

Accertato che le finalità dell'Amministrazione coincidono con quelle rappresentate e descritte nell'art. 1 comma 1 della legge regionale n. 7/2017 e s.m.i., che qui di seguito si elencano:

- promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici;
- incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni

eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;

- qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile;
- aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;
- promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane;

Preso atto che con la medesima deliberazione di Consiglio Comunale sopra richiamata, è stato deciso in particolare quanto appresso:

1. Di individuare preventivamente, le aree del territorio del Comune di Civita Castellana che si ritiene opportuno sottoporre ai programmi di rigenerazione urbana di cui all'art. 2 della L.R. n. 7/2017 e s.m.i., secondo le disposizioni della medesima Legge, in quanto per esse si rileva una spiccata necessità di intervento, come da elaborati allegati quali parte integrante e sostanziale al citato atto, redatti secondo specifiche indicazioni e linee di indirizzo strategiche, esplicate in narrativa fornite dall'Amministrazione al fine di perseguire gli obiettivi e finalità richiamati in narrativa, che qui di seguito si elencano e si intendono vincolanti per tutte le successive proposte avanzate anche dai privati:
  - Riquilibrare le periferie e realizzare la loro effettiva integrazione con le parti centrali della città;
  - Incentivare gli interventi finalizzati alla sostenibilità ambientale ed al risparmio energetico;
  - Tutelare il territorio dalla invasività di impianti di diversa natura collegati direttamente o indirettamente al ciclo dei rifiuti ed ai processi di produzione di energia sostenibili;
  - Consolidare e incentivare spazi destinati ad attività culturali ed a funzioni collettive;
  - Riquilibrare gli ambiti destinati ad attività produttive;
  - Promuovere, valorizzare e recuperare alcune porzioni del territorio urbanizzato, essenzialmente quello costituito dal tessuto edilizio esistente e presente lungo le principali arterie viarie e precisamente: Via Nepesina, Via Roma, Via Terni, Via Flaminia, Via Falerina e Via Corchiano;
  - La rigenerazione urbana di cui all'art. 2 della L.R. n. 7/2017 e s.m.i. riguarderà quindi un insieme articolato di interventi, coordinati tra di loro, da realizzare entro ambiti definiti e strutturati per raggiungere la finalità di riquilibrare il tessuto urbanizzato lungo gli assi viari succitati;
  - Tali interventi saranno realizzati attraverso programmi di rigenerazione urbana che dovranno contenere i caratteri di un progetto urbanistico unitario, da realizzare in modo sistematico, organico e fondamentalmente contestuale, volto a riquilibrare e rigenerare l'assetto urbanistico e di conseguenza anche edilizio delle porzioni di territorio urbanizzato, ricadenti lungo gli assi viari sopra descritti;
2. Di dare mandato al Dirigente dell'Area Tecnica, nell'ambito della propria competenza, di adottare ogni atto connesso e conseguente necessario a dare attuazione alla presente deliberazione, nonché di predisporre ed approvare mediante apposito provvedimento avviso pubblico rivolto a privati cittadini, imprese, enti pubblici e privati, finalizzato ad incentivare e consentire, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.7/2017 e s.m.i., la formazione

di “Programmi di Rigenerazione Urbana” nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all’art.1 della L.R. n.7/2017 e così come individuate negli elaborati tecnici sopra elencati;

Visto l’avviso pubblico predisposto dall’Area Tecnica – Assetto del Territorio Settore Urbanistica, rivolto a privati cittadini, imprese, enti pubblici e privati, finalizzato ad incentivare e consentire, ai sensi dell’art. 2 della L.R. n.7/2017 e s.m.i., la formazione di “Programmi di Rigenerazione Urbana” nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all’art.1 della L.R. n.7/2017 e così come individuate negli elaborati tecnici allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 12.03.2026;

Ritenuto necessario, per quanto sopra, provvedere in merito e procedere all’approvazione del citato Avviso Pubblico;

Visto lo Statuto comunale;

Visto il Regolamento comunale sull’ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

Visto il D. Lgs. 267/2000 – T.U.E.L.;

Visti:

- I contenuti del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) approvato da ultimo dalla Giunta Regionale con atto n. 1476 del 06.05.1976;
- Il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) approvato dal Consiglio Regionale con atti n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato sul BUR 56 del 10/06/2021 e s.m.i.;
- La Legge n. 1150/1942;
- Il D. M. n. 1444/1968;
- La Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- Il D. Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- Il D.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii.;
- Le Leggi Regionali n. 72/1975 e n. 36/1987;
- Le Leggi Regionali n. 22/1997 e n. 38/1999;
- La Legge Regionale n. 7/2017 e relativa Circolare esplicativa di cui alla D.G.R n. 867/2017, recante “*Linee guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell’applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 “disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio”* di cui alla determinazione 20/12/2019 n. G18248;
- La Legge Regionale n. 12/2025;

Ritenuto che l’istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest’ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l’art.147 bis del D.Lgs. 267/2000;

Visti gli artt. 107 e 109 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 che disciplinano gli adempimenti di competenza dei dirigenti, stabilendo in particolare che spetta ai responsabili d’area e/o settore, nel limite delle attribuzioni delle unità organizzative a cui sono preposti, l’emanazione di tutti gli atti di gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa, compresa l’adozione di tutti gli atti che impegnano l’amministrazione verso l’esterno, mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, strumentali e di controllo;

Dato atto che la presente determinazione di natura esclusivamente organizzativa, non comporta oneri diretti o indiretti a carico del bilancio comunale e, pertanto, prescinde dal visto di regolarità contabile;

Ravvisata propria competenza in ordine all'argomento indicato in oggetto;

Dato atto, inoltre, che il presente provvedimento verrà sottoposto al controllo secondo le modalità disciplinate nel Regolamento Comunale per la disciplina dei controlli interni, approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 29.09.2017;

### **DETERMINA**

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- Di approvare l'Avviso pubblico allegato al presente provvedimento, predisposto dall'Area Tecnica – Assetto del Territorio Settore Urbanistica, rivolto a privati cittadini, imprese, enti pubblici e privati, finalizzato ad incentivare e consentire, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.7/2017 e s.m.i., la formazione di “Programmi di Rigenerazione Urbana” nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all'art.1 della L.R. n.7/2017 e così come individuate negli elaborati tecnici allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 12.03.2026, costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- Di dare atto della decorrenza dei termini temporali utili per la presentazione delle istanze in esame sino alle ore 23:59 del 30 aprile 2026;
- Di stabilire che l'Avviso Pubblico di cui alla presente determinazione venga pubblicato oltre che all'Albo Pretorio on-line, sul sito web istituzionale del Comune di Civita Castellana [www.comune.civitacastellana.vt.it](http://www.comune.civitacastellana.vt.it);
- Di precisare che il presente provvedimento ha carattere esclusivamente di ricognizione programmatoria, pertanto la presentazione e la ricezione delle manifestazioni di interesse/proposte, nonché la loro eventuale valutazione preliminare, non costituisce presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti dell'Amministrazione, neanche a titolo di rimborso spese, qualsiasi sia la valutazione riguardo la proposta, anche nel caso in cui l'Amministrazione non dia alcun seguito alle stesse o le sottoponga a successive modificazioni o nel caso in cui proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi;
- Il presente provvedimento, ai fini della pubblicità degli atti e della trasparenza amministrativa, sarà pubblicato all'albo pretorio comunale da oggi e per 15 giorni consecutivi.

Civita Castellana, 31-03-2026

**IL DIRIGENTE  
ARCH. MAURO MASCI**



# **COMUNE CIVITA CASTELLANA**

**Provincia di Viterbo**

---

**DETERMINAZIONE N. 348 del 31-03-2026**

## **AREA TECNICA**

---

**OGGETTO: APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 18 LUGLIO 2017 COSÌ COME MODIFICATA DALL'ART 1 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 30 LUGLIO 2025, TITOLATA "DISPOSIZIONI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E PER IL RECUPERO EDILIZIO" - APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO, FINALIZZATO AD INCENTIVARE E CONSENTIRE, AI SENSI DELL'ART. 2 DELLA L.R. N.7/2017 E S.M.I., LA FORMAZIONE DI "PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA".**

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che il presente atto viene pubblicato in data odierna all'Albo Pretorio di questo Comune e vi rimarrà fino al 15-04-2026.

Civita Castellana, 31-03-2026

**IL L'ADDETTO ALLA PUBBLICAZIONE  
PAOLA D'INNOCENZO**

---

Documento originale sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n. 82 del 07/03/2005

**COMUNE DI CIVITA CASTELLANA**  
**PROVINCIA DI VITERBO**



**Area Tecnica Assetto del Territorio – Settore Urbanistica**

**AVVISO PUBBLICO**

**OGGETTO: Applicazione della Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017 così come modificata dall'art 1 della Legge Regionale n. 12 del 30 luglio 2025, titolata "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il Recupero Edilizio" - Avviso pubblico, finalizzato ad incentivare e consentire, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.7/2017 e s.m.i., la formazione di "Programmi di Rigenerazione Urbana" nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all'art.1 della L.R. n.7/2017 e così come individuate negli elaborati tecnici allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 12.03.2026.**

**IL DIRIGENTE**

**VISTA** la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 12/03/2026 avente ad oggetto: disposizioni attuative di competenza comunale per la sostenibilità ambientale, sociale ed economica (rigenerazione edilizia e rigenerazione culturale) di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 "disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio" così come modificata dalla legge regionale n. 12 del 30 luglio 2025 e relativa applicazione delle prescrizioni di cui all'art. 2) "programmi di rigenerazione urbana;

**VISTA** la Determinazione Dirigenziale n. 348 del 31/03/2026 con la quale è stato approvato il presente avviso pubblico;

## **DATO ATTO CHE:**

- l'art.1 della Legge Regionale n. 7 del 18.07.2017 e successive modifiche di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 12 del 30.07.2025, al comma 1 recita: *“1. La presente legge, in attuazione dell'art. 5, comma 9, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modifiche, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e dell'art. 2 bis del decreto del Presidente della repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), detta disposizioni finalizzate al perseguimento, attraverso la realizzazione degli interventi previsti dalla presente legge, di una o più delle finalità sotto elencate:*

- *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici;*
- *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado od abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
- *qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile;*
- *aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*
- *favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
- *promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane”;*

- il medesimo art.1 della L.R. n.7/2017 e s.m.i. individua, al comma 4, *“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. La Regione ..... omissis";*

- il suindicato ambito comprende anche porzioni di territorio urbanizzato ai sensi dell'art.1, comma 2 e comma 7 della medesima legge regionale n. 7/2017 e s.m.i. e, più precisamente:

- *le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;*
- *la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;*
- *le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.*
- *i lotti di terreno che, ancorché non individuati nelle lettere a), b) e c), sono serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, purché divisi, da strade dotate delle reti di servizi di pubblica utilità di cui all'articolo 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 (Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18 aprile 1962, n. 167) e successive modifiche, da frontistanti aree individuate dalle precedenti lettere;*

- **nelle su indicate porzioni di territorio urbanizzate, la L.R. n. 7/2017 e s.m.i. non trova applicazione:**

- *nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;*
- *nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29(Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;*
- *nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22(Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche.*
- *negli insediamenti urbani storici come individuati dal vigente PTPR, Tavola B;*

**DATO INOLTRE ATTO CHE** la L.R. n.7/2017 e s.m.i., all'art.2, per tabulas, stabilisce:

1. *"Nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all'articolo 1 sono consentiti, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e su proposte dei privati, programmi di*

*rigenerazione urbana costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale, con finalità di interesse generale e con il riuso dei materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale, a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi edilizi e gli edifici dismessi o inutilizzati al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali e paesaggistiche, inclusi i programmi volti a potenziare la mobilità sostenibile, a favorire l'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basato anche sulle fonti rinnovabili.*

- 2. La realizzazione dei programmi è subordinata all'esistenza, adeguamento o realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche ed alla dotazione o integrazione degli standard urbanistici di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.*
- 3. Per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo, il comune verifica le condizioni per l'applicazione di quanto disposto all'articolo 16, comma 4, lettera d ter), del d.p.r. 380/2001.*
- 4. I comuni, nel perseguire gli obiettivi e le finalità di cui all'articolo 1, valutando anche le proposte dei privati, ivi incluse quelle presentate da associazioni consortili di recupero urbano, approvano con le procedure di cui al comma 6 i programmi di rigenerazione urbana, indicando:
  - a) la strategia localizzativa e di promozione sociale nonché le correlazioni e le ricadute rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, evidenziate in uno schema d'inquadramento;*
  - b) gli obiettivi di riqualificazione urbana, di sostenibilità ambientale, sociali ed economici che si intendono conseguire attraverso la riduzione dei consumi idrici, energetici e della impermeabilizzazione dei suoli nonché gli interventi ammessi, ivi inclusa la delocalizzazione;*
  - c) le prescrizioni da seguire nella progettazione degli interventi;*
  - d) le premialità per il rinnovo del patrimonio edilizio esistente interessato dal programma, in misura non superiore al 60 per cento della superficie lorda esistente; il programma può anche riconoscere, al soggetto privato che realizzi opere pubbliche e/o ceda aree all'amministrazione, nuove volumetrie indipendentemente dal recupero degli edifici esistenti, da realizzare su aree trasformate o su aree libere, o prevedere la modifica della destinazione di zona di aree, anche libere;**

- e) *le destinazioni d'uso consentite nell'ambito del programma di intervento;*
  - f) *la eventuale quota di alloggi da destinare ad edilizia residenziale pubblica e nel caso di edilizia sociale una quota non inferiore al 20 per cento;*
  - g) *le opere di mitigazione e compensazione ambientale;*
  - h) *le opere pubbliche o di pubblico interesse da realizzare;*
  - i) *le aree verdi e verdi attrezzate;*
  - j) *le politiche pubbliche, in particolare abitative, sociali, urbanistiche, paesaggistico-ambientali, culturali che concorrono al conseguimento degli obiettivi di cui alla lettera b);*
  - k) *il programma dettagliato delle iniziative per la partecipazione civica e per il coinvolgimento di enti, forze sociali, economiche e culturali interessati ai programmi di rigenerazione;*
  - l) *i soggetti pubblici, sociali ed economici che si ritiene utile coinvolgere nell'elaborazione, attuazione e gestione dei programmi di rigenerazione e le modalità di selezione dei soggetti privati;*
  - m) *una relazione di fattibilità contenente il quadro economico ed i criteri per valutare la fattibilità dei diversi programmi di rigenerazione, in particolare considerando come riferimento il Protocollo ITACA Regione Lazio alla scala edilizia e urbana.*
5. *Le premialità di cui al comma 4, lettera d) sono aumentate del 5 per cento nel caso in cui la superficie di suolo coperta esistente sia ridotta di almeno il 15 per cento a favore della superficie permeabile.*
6. *I programmi di rigenerazione urbana si attuano attraverso i programmi integrati di intervento o di recupero di cui alla l.r. 22/1997 e successive modifiche da approvare, se in variante allo strumento urbanistico generale vigente, con le procedure di cui all'articolo 4 della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 (Norme in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure) e successive modifiche ovvero mediante accordo di programma. Nel caso di programmi conformi allo strumento urbanistico si applicano le procedure di cui all'articolo 1 della l.r. 36/1987 e successive modifiche.*
7. *Qualora l'intervento di rigenerazione urbana comporti la delocalizzazione con trasferimento delle relative cubature, il progetto di ricollocazione deve contenere anche quello relativo alla sistemazione ed alla bonifica, ove necessaria, delle aree liberate dalla demolizione, da adibire ad utilizzazioni coerenti con finalità di interesse pubblico. Gli interventi di bonifica, a carico dei titolari delle aree interessate, in particolar modo dei siti industriali dismessi, sono condizione obbligatoria per realizzare tutti gli interventi previsti*

*dalla presente legge e devono essere ultimati inderogabilmente prima di qualsiasi cambio di destinazione d'uso e/o di rilascio del titolo abilitativo edilizio.*

- 8. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.*
- 9. La Regione riconosce il diritto dei cittadini all'informazione e partecipazione civica nell'elaborazione di tutti i programmi di trasformazione dei territori, compresi i programmi di rigenerazione urbana. L'adozione dei programmi di rigenerazione urbana da parte dei comuni è subordinata allo svolgimento di specifiche attività di informazione e partecipazione civica secondo quanto dettato dai relativi regolamenti comunali. Nei provvedimenti approvativi devono essere documentate le fasi relative alle procedure di partecipazione nelle modalità stabilite dall'amministrazione comunale.*
- 10. Al fine di promuovere la qualità urbanistica, edilizia ed architettonica del programma di rigenerazione urbana, le premialità consentite dal presente articolo sono aumentate del 10 per cento nel caso in cui gli interventi previsti dallo stesso programma siano realizzati mediante la procedura del concorso di progettazione.*
- 11. Per le finalità di sostenibilità ambientale si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale 27 maggio 2008, n. 6 (Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia) e successive modifiche nonché il Protocollo ITACA Regione Lazio, raggiungendo come livello minimo il punteggio 3 relativo alla migliore pratica corrente. Per le medesime finalità, nei programmi di cui al presente articolo si deve prevedere, nella misura minima del 30 per cento, l'utilizzo di materiali di recupero derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile.”;*

**RICHIAMATE** le “Linee Guida per la redazione delle deliberazioni e per le elaborazioni cartografiche ai fini dell'applicazione della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 «Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio»”, già approvate con determinazione dirigenziale regionale 20 dicembre 2019, n. G18248, il cui art. 3, comma 3, chiarisce che “è limitatamente agli artt. 2 e 3 della l.r. 7/2017 che l'elaborazione di una cartografia deve considerarsi obbligatoria e non solo facoltativa. Come già detto al punto 1.2, infatti, l'approvazione di un programma di rigenerazione urbana e l'individuazione degli ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio non sono immaginabili senza un adeguato supporto grafico che rechi una perimetrazione, senza la quale dunque le deliberazioni saranno restituite per carenza di un elemento essenziale in quanto non idonee ad attivare il procedimento ai sensi dell'art. 1 della l.r. 36/1987”;

tutto ciò premesso e considerato,

# RENDE NOTO

## *Art.1 - FINALITÀ DELL'AVVISO*

1. L'obiettivo del presente avviso consiste nell'incentivare e consentire, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 7/2017 e s.m.i., la formazione di “*Programmi di Rigenerazione Urbana*” nelle porzioni di territorio urbanizzate di cui all'art. 1 della medesima Legge, anche attraverso il coinvolgimento di soggetti pubblici e proposte di privati, costituiti da un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici, volti, nel rispetto dei principi di sostenibilità ambientale, economica e sociale, con finalità di interesse generale e con il riutilizzo dei materiali derivanti dalle demolizioni di opere e manufatti di edilizia civile ed infrastrutturale, a riqualificare il contesto urbano in situazione di criticità e di degrado ed a recuperare e riqualificare gli ambiti, i complessi e gli edifici dismessi o inutilizzati, al fine del miglioramento delle condizioni abitative, sociali, economiche, ambientali, culturali, paesaggistiche, inclusi i programmi tesi a potenziare la mobilità sostenibile, a favore dell'insediamento di attività di agricoltura urbana e al conseguimento dell'autonomia energetica basata sulle fonti rinnovabili.
2. Qualora accolte dal Consiglio Comunale, è preferibile che le proposte per la formulazione dei “*Programmi di Rigenerazione Urbana*” si attuino attraverso i “*Programmi Integrati di Intervento*” o di recupero di cui alla L.R. n.22/1997, da approvare secondo le procedure di cui alla L.R. n. 36/1987, ovvero mediante Accordo di Programma.
3. Per “*Programmi di Rigenerazione Urbana*” si intendono, in concreto, un insieme articolato di interventi, coordinati tra di loro, da realizzare entro un ambito definito e strutturati per raggiungere una determinata finalità tra quelle indicate dall'art.1, comma 1 della L.R. n. 7/2017 e s.m.i..
4. Le indicazioni e linee di indirizzo strategiche di seguito elencate, fornite dall'Amministrazione al fine di perseguire gli obiettivi e finalità richiamati nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 12/03/2026, si intendono vincolanti per tutte le successive proposte avanzate anche dai privati:
  - a) *Riqualificare le periferie e realizzare la loro effettiva integrazione con le parti centrali della città;*
  - b) *Incentivare gli interventi finalizzati alla sostenibilità ambientale ed al risparmio energetico;*
  - c) *Tutelare il territorio dalla invasività di impianti di diversa natura collegati direttamente o indirettamente al ciclo dei rifiuti ed ai processi di produzione di energia sostenibili;*
  - d) *Consolidare e incentivare spazi destinati ad attività culturali ed a funzioni collettive;*
  - e) *Riqualificare gli ambiti destinati ad attività produttive;*

- f) *Promuovere, valorizzare e recuperare alcune porzioni del territorio urbanizzato, essenzialmente quello costituito dal tessuto edilizio esistente e presente lungo le principali arterie viarie e precisamente: Via Nepesina, Via Roma, Via Terni, Via Flamina, Via Falerina e Via Corchiano;*
- g) *La rigenerazione urbana di cui all'art. 2 della L.R. n. 7/2017 e s.m.i. riguarderà quindi un insieme articolato di interventi, coordinati tra di loro, da realizzare entro ambiti definiti e strutturati per raggiungere la finalità di riqualificare il tessuto urbanizzato lungo gli assi viari succitati;*
- h) *Tali interventi saranno realizzati attraverso programmi di rigenerazione urbana che dovranno contenere i caratteri di un progetto urbanistico unitario, da realizzare in modo sistematico, organico e fondamentalmente contestuale, volto a riqualificare e rigenerare l'assetto urbanistico e di conseguenza anche edilizio delle porzioni di territorio urbanizzato, ricadenti lungo gli assi viari sopra descritti*

## **Art. 2 - SOGGETTI AMMESSI ALLA PRESENTAZIONE**

### **DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

1. Possono presentare istanza di partecipazione alla manifestazione di interesse di cui al presente avviso pubblico tutti i soggetti pubblici o privati, raggruppamenti o singoli operatori economici in rappresentanza dei proprietari o comunque dei titolari di diritti reali.
2. È preclusa la partecipazione a tutti i soggetti che, alla data di pubblicazione del presente Avviso, si trovino nelle condizioni di impossibilità a contrarre rapporti con la P.A., in ragione del vigente quadro normativo.

## **Art. 3 - VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE**

1. Mediante il presente Avviso Pubblico, il Comune di Civita Castellana intende promuovere la presentazione di manifestazioni di interesse/autorizzazione alla presentazione di proposte per la formazione di “*Programmi di Rigenerazione Urbana*” ai sensi dell'art. 2 della L.R. n.7/2017 e s.m.i., che i soggetti privati proponenti (nel seguito “*Proponenti*”) intendano attuare.
2. Le proposte, accompagnate dalla necessaria documentazione come indicata nei successivi articoli, presentate entro il termine fissato dal presente Avviso Pubblico, verranno istruite in sede tecnica e sottoposte al Consiglio Comunale.
3. La proposta, tendente alla formulazione di un “*Programma di Rigenerazione Urbana*” deve già avere i caratteri di un progetto urbanistico unitario, da realizzare in modo sistematico, organico e fondamentalmente contestuale, volto a riqualificare/rigenerare l'assetto urbanistico e di conseguenza anche edilizio di una determinata porzione urbana.
4. La manifestazione di interesse costituirà elemento di conoscenza, apporto partecipativo e

contributo significativo, ferma restando la competenza e la discrezionalità del Consiglio Comunale in relazione alle scelte di pianificazione e programmazione del territorio.

5. La selezione delle proposte, nel contesto delle priorità di interesse pubblico eventualmente ravvisate dal Consiglio Comunale, avverrà sulla base di una valutazione settoriale, nell'ambito della quale verrà riservata particolare attenzione all'aderenza alle finalità espresse all'art.1 della L.R. n.7/2017 e s.m.i. e che si riportano di seguito, assumendo i medesimi dettati quali criteri valutativi:

*“1 - promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di “co-housing” per la condivisione di spazi ed attività;*

*2 -incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*

*3 - qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;*

*4 -aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*

*5- favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*

*6 -promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane”;*

Verrà considerato elemento negativo, ai fini della valutazione di rispondenza all'interesse pubblico all'attuazione, il mancato assolvimento, anche parziale, degli impegni e delle obbligazioni assunte nei confronti dell'Amministrazione Comunale, mediante la stipula di convenzioni attuative di Piani e/o di accordi, ai sensi dell'artt.18 della Legge Regionale 20/2000, di accordi procedimentali, ai

sensi dell'art.1 e 11 della L. 241/1990.

#### ***Art. 4 - REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE***

1. Sono ammessi a presentare Proposte per la formulazione di Piani di Rigenerazione Urbana, ai sensi dell'art.2 della L.R. n.7/2017 e s.m.i., nonché ai sensi del presente Avviso Pubblico:
  - i proprietari degli immobili e i titolari dei diritti reali di superficie o di usufrutto insistenti sugli immobili medesimi;
  - eventuali operatori economici, in rappresentanza dei proprietari o dei titolari di diritti reali di cui ai punti precedenti, interessati all'attuazione degli ambiti di trasformazione.
2. Le Proposte possono essere presentate da persone fisiche o da persone giuridiche, sia pubbliche che private, singolarmente o riunite in raggruppamento temporaneo (anche costituendo) fra di loro. Gli operatori associati, riuniti o raggruppati, devono indicare la denominazione e le qualifiche di ciascun componente, nonché recare l'individuazione del mandatario che assumerà la qualità di capogruppo e intratterrà i rapporti con l'Amministrazione, anche a nome del mandatario, che assumerà la qualità di capogruppo e intratterrà i rapporti con l'Amministrazione anche a nome dei mandanti.

#### ***Art. 5 - DOCUMENTAZIONE RICHIESTA: DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ED ELABORATI TECNICI***

1. Ai fini della loro valutazione e selezione, tutte le manifestazioni d'interesse per la presentazione di Piani Urbanistici di Rigenerazione dovranno contenere la seguente documentazione generale, che identifica i soggetti richiedenti e il titolo che legittima la presentazione:
  - nel caso di manifestazione/autorizzazione formulata da più Proponenti, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti gli interessati e dovrà indicare il nominativo del mandatario con rappresentanza incaricato di intrattenere i rapporti con l'Amministrazione;
  - copia del documento di identità del/i soggetto/i Proponente/i;
  - documentazione a supporto dell'acquisizione da parte del Comune dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del D. Lgs. n. 159/2011;
  - stralcio di planimetria catastale dell'area oggetto della Proposta e visure catastali aggiornate;
  - nel caso di manifestazione presentata da operatori economici in rappresentanza dei proprietari o comunque dei titolari di diritti reali, dovrà essere presentato il mandato in favore dell'operatore economico a rappresentare i proprietari o i titolari di diritti reali, rilasciato in forma scritta e debitamente sottoscritto dai medesimi proprietari o titolari di diritti reali; dichiarazione sostitutiva di

atto notorio con riferimento ai requisiti oggettivi e soggettivi del proprietario o del titolare di diritto reale.

2. Dovrà altresì essere presentata la seguente documentazione tecnica, indispensabile ai fini della valutazione delle Proposte, articolata in modo congruo rispetto alla complessità dell'intervento:

- Relazione tecnica descrittiva, contenente la descrizione dell'intervento ed esplicitando, in particolare, l'inquadramento urbanistico e vincolistico, gli aspetti di interesse pubblico della proposta presentata, quali ad esempio, l'incremento di dotazioni territoriali, il miglioramento delle infrastrutture ecc. La relazione dovrà contenere anche una tabella, nella quale siano riportati i parametri urbanistici ed edilizi dell'area di intervento proposta (superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie complessiva per ogni destinazione proposta), la quantificazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e delle opere aggiuntive che si intendono realizzare e cedere;
- Elaborati grafici generali e di dettaglio, con relazioni, ed altri documenti che si ritengono opportuni per rappresentare la proposta;
- Schema di assetto urbanistico nel quale vengano rappresentati in diverse scale sia la proposta di modifica dell'assetto esistente sia il suo inserimento nel tessuto urbano, attraverso l'utilizzo di planimetrie in scala adeguata e di simulazioni volumetriche (ad es. assonometrie) e/o rendering, che possano rappresentare la modificazione dei luoghi, in particolare quando si tratta di spazi pubblici;
- Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi proposti, pubblici e privati;
- Piano economico-finanziario, che stimi i valori economici degli interventi pubblici e privati proposti, funzionale ad attestarne la fattibilità e la sostenibilità;
- Relazione economico finanziaria degli operatori proponenti, volta ad evidenziare, tramite elementi oggettivi e direttamente riscontrabili (a titolo esemplificativo: dichiarazioni bancarie riferite all'intervento specifico, bilanci degli ultimi esercizi, valutazioni di rating finanziario espresse da uno o più soggetti terzi), la capacità del Proponente di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento proposto.

#### ***Art. 6 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE***

1. Il termine perentorio entro cui far pervenire le proposte è individuato per il giorno 30 aprile 2026.
2. La documentazione richiesta, firmata digitalmente da tutti i soggetti aventi titolo, potrà essere presentata/inviata, in formato digitale (PDF/A), tramite posta elettronica certificata (PEC) presso l'Area Tecnica – Settore Urbanistica del Comune di Civita Castellana al seguente indirizzo PEC: [comune.civitacastellana@legalmail.it](mailto:comune.civitacastellana@legalmail.it) oppure in formato cartaceo, a mano, o inviata per posta raccomandata all'Ufficio Protocollo generale del Comune di Civita

Castellana, sito a Civita Castellana (VT) – 01033 in Piazza Giacomo Matteotti n. 3.

3. Il plico cartaceo contenente le manifestazioni di interesse, ovvero l'oggetto della PEC, dovrà riportare la dicitura “*Manifestazione di Interesse ai sensi dell’art. 2 della Legge Regionale 7/2017 e s.m.i.*”, fermo restando che, in ogni caso, farà fede la data e l'ora di arrivo delle istanze e che il recapito delle Proposte è ad esclusivo rischio del proponente.
4. L’Amministrazione declina fin d’ora ogni responsabilità in ordine a disguidi di trasmissione telematici e/o postali o di qualunque altra natura che impediscano il recapito della documentazione richiesta nei termini sopra riportati.
5. L’Amministrazione si riserva comunque di richiedere chiarimenti e/o eventuale documentazione integrativa, al fine di addivenire ad una fattiva definizione e valutazione delle proposte pervenute all'Ente.

#### ***Art. 7 - DISPOSIZIONI FINALI***

1. Le dichiarazioni mendaci, rese ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, la falsità negli atti e l'uso di atti falsi saranno perseguiti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e determineranno la pronuncia di decadenza da qualsiasi beneficio eventualmente conseguente il provvedimento emanato su tali basi.
2. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Avviso Pubblico si applicano le disposizioni di legge, statutarie e regolamentari vigenti.
3. L’Amministrazione si riserva la possibilità di sospendere o cessare insindacabilmente in ogni momento il procedimento *de quo*, anche in sede di istruttoria o successivamente al plausibile accoglimento delle proposte da parte del Consiglio Comunale, senza che gli eventuali proponenti abbiano nulla a pretendere verso il Comune di Civita Castellana.

Civita Castellana, 31 marzo 2026

**IL DIRIGENTE**  
*Arch. Mauro Masci*