

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE NEI COMUNI DELLA CINTURA EST DEL TERRITORIO METROPOLITANO ROMANO

Sala Tersicore – Palazzo Comunale

Velletri | 17/09/2026

***Albano Laziale tra pianificazione
e rigenerazione.***

***Il contributo dell'Ingegneria al governo
delle trasformazioni.***

*Ing. Roberto Cuccioletta
Consigliere Fondazione Ordine degli Ingegneri*



Con la collaborazione di

Con il patrocinio di

Rigenerare significa migliorare la città esistente

La rigenerazione urbana recupera e riqualifica il patrimonio edilizio alla scala della città.

- Migliora qualità e sicurezza dell'abitare
- Riutilizza il patrimonio immobiliare
- Riduce il consumo di territorio
- Tutela paesaggio e ambiente

RIUSO

QUALITÀ URBANA

La trasformazione parte da ciò che già
esiste

Il quadro nazionale non è ancora organico

1942 **Legge urbanistica nazionale**

Nasce per un Paese agricolo e per una fase di espansione urbana.

2018 **Misure e incentivi**

Le leggi di bilancio introducono numerosi interventi sulla rigenerazione.

2025 **Nuovo disegno di legge**

Il testo unificato punta al saldo zero del consumo di suolo entro il 2050.

Una disciplina chiara deve regolare gli interessi pubblici e privati

Senza regole certe aumentano le incertezze interpretative e il contenzioso.

Nel Lazio la rigenerazione ha già una disciplina

L.R. 7/2017

Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio

- Modifiche introdotte dalla L.R. 12/2025
- Ulteriori modifiche con la L.R. 11/2026
- Coordinamento con la L.R. 36/1987
- Coordinamento con il D.P.R. 380/2001

L'applicazione richiede procedure lineari e interpretazioni coerenti.

Albano ha anticipato l'attuazione comunale

**27.12
2018**

Delibera C.C. n. 51

Albano è stato tra i primi Comuni del Lazio a tradurre la legge regionale in regole operative.

- Variante normativa alle NTA
- Aggiornamento del PRG del 1975
- Disposizioni per recupero, riuso e trasformazione

Quattro articoli aggiornano le regole locali

3 bis

Miglioramento sismico ed efficientamento energetico

7 bis

Permesso di costruire convenzionato

10 bis

Declaratoria delle destinazioni d'uso

10 ter

Cambio di destinazione d'uso e stato legittimo

I programmi integrati possono ridisegnare parti di città

Art. 2 della L.R. 7/2017

Programmi di rigenerazione urbana

Si attuano attraverso programmi integrati di intervento o di recupero.

La trasformazione riguarda anche

- Servizi e dotazioni territoriali
- Spazi pubblici e aree verdi
- Mobilità e accessibilità
- Funzioni e destinazioni d'uso

Albano ha fissato regole per valutare le proposte

Delibera C.C. n. 28 del 31 maggio 2022

PARITÀ

**Stesse condizioni
per tutti**

TRASPARENZA

**Criteri conoscibili e
verificabili**

INTERESSE PUBBLICO

**Benefici concreti per
la collettività**

Il regolamento disciplina la presentazione e la valutazione dei programmi integrati.

La qualità urbana si misura in risultati concreti

RECUPERO

- Riquilificare le aree degradate
- Recuperare edifici e aree dismesse
- Completare i comparti rimasti in stallo
- Riquilificare centro storico e zone di contatto

VIVIBILITÀ

- Migliorare viabilità e mobilità dolce
- Aumentare servizi, verde e spazi pubblici
- Creare nuovi standard e parcheggi
- Favorire qualità abitativa e integrazione sociale

La variante è ammissibile quando risolve una criticità

CONDIZIONI

- Superamento di dismissioni, incompletezze o stalli
- Miglioramenti significativi per la collettività
- Benefici raggiungibili in tempi brevi
- Coerenza con le indicazioni sovracomunali

LIMITI

- Nessuna grande opera impropria trasferita sulla città
- Nessuna dipendenza da finanziamenti regionali incerti
- Equilibrio tra vantaggio privato e vantaggio pubblico

La convenienza pubblica deve essere dimostrabile

Il vantaggio economico del proponente è legittimo

La proposta deve però generare un vantaggio congruo per il Comune

- Opere e aree per la collettività
- Occupazione e indotto
- Valore urbano e patrimoniale
- Risposta al bisogno abitativo

Il regolamento rende verificabile anche il valore economico

PARTE I

Presentazione e valutazione dei programmi integrati

11 articoli

PARTE II

Contributo straordinario di urbanizzazione

Metodo sintetico o analitico

PARTE III

Norme finali

Chiusura del procedimento

Regole incerte frenano gli interventi più ambiziosi

INCERTEZZA

- Rinuncia alla demolizione e ricostruzione
- Interventi minimi sull'esistente
- Minore offerta abitativa
- Aumento dei prezzi

REGOLE CHIARE

- Edifici più sicuri ed efficienti
- Maggiore qualità architettonica
- Trasformazioni più prevedibili
- Benefici misurabili per la città

Il prossimo passo è aggiornare gli strumenti

01 Aggiornare la Delibera 51/2018

Recepire le modifiche alla L.R. 7/2017 e al Testo Unico dell'Edilizia.

02 Adeguare il PRG al PTPR

Allineare il piano del 1975 al Piano paesaggistico regionale del 2021.

03 Integrare i metodi ingegneristici

Rischi, mobilità, energia, ambiente e infrastrutture devono orientare le decisioni.

**La rigenerazione
governa le
trasformazioni della
città**

Gli interventi isolati non bastano

L'ingegneria collega pianificazione e qualità della vita

Uso sostenibile del suolo

- Limitazione dell'espansione urbana
- Prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico
- Tutela delle risorse idriche
- Contenimento dei consumi energetici

Città accessibile e vivibile

- Pianificazione delle infrastrutture
- Zone pedonali e ciclabili
- Nuovi spazi verdi urbani
- Densificazione urbana

Regole chiare, competenze tecniche e interesse pubblico rendono possibile la rigenerazione.