



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

PROPOSTA DI LEGGE

N. 294 del 6 luglio 2026

DI INIZIATIVA DELLE CONSIGLIERE

CORROTTI, IANNARELLI, PALAZZI e CARTAGINESE

***MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 5 SETTEMBRE 1996, N. 37
(NORMATIVE URBANISTICHE PER I COMPLESSI DI SALE
CINEMATOGRAFICHE)***

ASSEGNATA ALLE COMMISSIONI: X – IV – V – XI

ALTRI PARERI RICHIESTI: -



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Al Presidente del Consiglio Regionale

On. Antonello Aurigemma

Proposta di legge regionale concernente:

“Modifiche alla legge regionale 5 settembre 1996, n. 37

(Normative urbanistiche per i complessi di sale cinematografiche)”

di iniziativa del Consigliere

Laura Corrotti

Firmato digitalmente da: Laura
Corrotti
Data: 02/07/2026 11:43:23

Firmato digitalmente da: Edy
Palazzi
Data: 02/07/2026 12:41:47

Firmato digitalmente da: Maria
Chiara Iannarelli
Data: 02/07/2026 11:48:20

Firmato digitalmente da: Laura
Cartaginense
Data: 06/07/2026 12:47:45



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art.1

(Modifiche all'articolo 2 della legge regionale 5 settembre 1996, n. 37)

1. All'articolo 2, il comma 2 è sostituito dal seguente:

«2. Per gli immobili di cui al comma 1, purché in attività e non chiusi oppure dismessi da meno di cinque anni alla data di entrata in vigore della presente legge, è consentita, in modalità diretta, la rifunzionalizzazione, anche mediante la realizzazione di complessi di sale cinematografiche, teatri, cineteche, biblioteche, musei, sale per concerti, sale per conferenze, spettacoli e mostre d'arte, librerie, nonché attività commerciali, artigianali e di servizi alle persone, comprese quelle di somministrazione di alimenti e bevande e le palestre, con la possibilità di destinare alle predette attività fino al 50 per cento della superficie di progetto. Le attività commerciali sono consentite entro i limiti dimensionali previsti dalla normativa vigente per gli esercizi di vicinato. Previa sottoscrizione di accordo di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), è possibile destinare alle attività di cui al presente comma una superficie superiore al 50 per cento.»

2. All'articolo 2, al comma 3, dopo le parole: “sono consentiti” sono inserite le seguenti: “in modalità diretta”.

3. All'articolo 2, al comma 3, lettera a), dopo le parole: “o dismessi” sono inserite le parole: “da meno di 5 anni alla data di approvazione della presente legge”.

4. All'articolo 2, al comma 3, lettera a), le parole: “fino al 15 per cento” sono sostituite dalle parole: “fino al 20 per cento” e le parole: “del 30 per cento” sono sostituite dalle parole: “del 40 per cento”.

5. All'articolo 2, comma 3, lettera b), prima delle parole: “realizzare nuove sale” sono inserite le parole: “per immobili esistenti aventi qualunque destinazione d'uso, ad eccezione di quella rurale,”.

6. All'articolo 2, comma 3, lettera b), le parole: “fino al 15 per cento” sono sostituite dalle parole: “fino al 20 per cento” e le parole “del 30 per cento” sono sostituite dalle parole: “del 40 per cento”.

7. All'articolo 2, dopo il comma 3, è inserito il seguente comma 4:

“4. Per gli immobili di cui al comma 1, chiusi o dismessi alla data del 30 giugno 2026 da almeno dieci anni consecutivi, sono consentiti, in modalità diretta, interventi di ristrutturazione edilizia o di demolizione e ricostruzione, senza incremento della superficie lorda e della volumetria esistente, per l'introduzione di cambi di destinazione d'uso finalizzati alla completa riconversione funzionale, verso



le destinazioni consentite dalle norme dello strumento urbanistico comunale. Nel caso venga mantenuto alla destinazione originaria o trasformato a sale cinematografiche, teatri e centri culturali polifunzionali almeno il 30 per cento della superficie lorda esistente è riconosciuto un incremento fino al 40 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente per interventi di ristrutturazione edilizia e fino al 50 per cento per gli interventi di demolizione e ricostruzione. Tali incrementi sono possibili anche tramite accorpamento alle sale cinematografiche, teatrali e centri culturali polifunzionali di edifici esistenti attigui, adiacenti, sovrastanti o sottostanti.”

8. All’articolo 2, dopo il comma 4, è inserito il seguente comma 5:

“5. Per gli immobili di cui al comma 1, chiusi o dismessi alla data del 30 giugno 2026 da meno di dieci anni consecutivi, sono consentiti gli interventi di cui al comma 4 solo al raggiungimento del dodicesimo anno di chiusura o dismissione continuativa.”

9. All’articolo 2, dopo il comma 5, è inserito il seguente comma 6:

“6. Agli immobili di cui al comma 1 non trova applicazione l’articolo 6 della Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) e successive modifiche.”

10. All’articolo 2, dopo il comma 6, è inserito il seguente comma 7:

“7. Gli interventi di cui ai precedenti commi, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall’incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d’uso degli immobili, devono prevedere la cessione all’amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. Qualora sia comprovata l’impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei casi in cui l’estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq nei comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti e sia inferiore a 500 mq nei comuni con popolazione inferiore a 50.000 abitanti, l’importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell’articolo 16 del d.p.r. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo del contributo di monetizzazione eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali.”

11. All’articolo 2, dopo il comma 7, è inserito il seguente comma 8:

“8. Ai fini della determinazione dei contributi di cui all’articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) per gli interventi di cui ai precedenti commi e per la determinazione del contributo di cui al comma 9, trovano applicazione le previsioni di cui ai commi 7 e 8 dell’articolo 20 della Legge 1 marzo 1994, n. 153 (Interventi urgenti a favore del cinema).”



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art.2

(Inserimento dell'articolo 3 nella legge regionale 5 settembre 1996, n. 37)

1. Dopo l'articolo 2 della legge regionale 5 settembre 1996, n.37 è inserito il seguente:

“Art. 3

(Disposizioni finali e di coordinamento)

1. Il comma 4 dell'articolo 6 della Legge Regionale 18 luglio 2017 n. 7 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio) è abrogato.
2. Le disposizioni di cui alla legge regionale 6 novembre 2019, n. 22 (Testo Unico sul Commercio) non si applicano ai teatri, alle sale cinematografiche e ai centri culturali polifunzionali per lo svolgimento delle attività commerciali, artigianali e di servizi, all'interno degli edifici all'uopo destinati.”



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art.3

(Clausola di non onerosità)

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano oneri a carico del bilancio regionale.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Art. 4

(Entrata in vigore)

1. La presente Legge entra in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La presente proposta di modifica della Legge Regionale 5 settembre 1996, n. 37 nasce dall'esigenza di adeguare il quadro normativo regionale ai profondi cambiamenti che hanno interessato negli ultimi anni il settore cinematografico, teatrale e, più in generale, le attività culturali aperte al pubblico. Le sale cinematografiche, i teatri e i centri culturali rappresentano da sempre presidi fondamentali della vita sociale, culturale ed economica delle comunità locali. Essi svolgono una funzione che trascende la mera attività economica, contribuendo alla formazione culturale dei cittadini, alla coesione sociale, alla sicurezza urbana e alla valorizzazione dei centri storici e dei quartieri. Negli ultimi anni il settore ha attraversato una fase di profonda trasformazione determinata dall'evoluzione delle modalità di consumo culturale, dalla crescente diffusione delle piattaforme digitali, dagli effetti della crisi economica e, più recentemente, dalle conseguenze prodotte dalla pandemia sul comparto dello spettacolo e dell'esercizio cinematografico. Tali fenomeni hanno determinato una significativa riduzione delle attività tradizionali e, in numerosi casi, la chiusura di strutture storiche che per decenni hanno costituito punti di riferimento per la vita culturale dei territori. La progressiva contrazione del numero di sale attive, l'evoluzione delle modalità di fruizione culturale e l'esigenza di favorire processi di rigenerazione urbana rendono necessario introdurre strumenti normativi più efficaci per il recupero e la valorizzazione degli immobili destinati ad attività cinematografiche e teatrali, evitando al contempo il definitivo abbandono di strutture che rappresentano importanti presidi culturali e sociali del territorio.

La Regione è pertanto chiamata a intervenire con strumenti normativi capaci di coniugare due esigenze fondamentali:

- la tutela e il rilancio delle funzioni culturali;
- la sostenibilità economica degli interventi di recupero e gestione degli immobili.

L'esperienza maturata nell'applicazione della normativa vigente evidenzia infatti come molti immobili destinati a funzioni cinematografiche e teatrali necessitino oggi di modelli di utilizzo più flessibili e integrati, capaci di combinare attività culturali, servizi alla persona, attività commerciali di supporto e spazi polifunzionali. La proposta di modifica della Legge Regionale n. 37 del 1996 si colloca in questo contesto e persegue l'obiettivo di rendere maggiormente attrattivi gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione degli immobili esistenti, favorendo investimenti privati orientati alla rigenerazione urbana e alla valorizzazione culturale. Particolare rilievo assume la scelta di incentivare il mantenimento o il ripristino delle funzioni culturali mediante l'attribuzione di adeguate premialità urbanistiche. Tale impostazione riconosce il valore pubblico delle attività cinematografiche, teatrali e culturali e promuove forme di partenariato tra interesse pubblico e iniziativa privata. La proposta



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

affronta inoltre il tema degli immobili da lungo tempo dismessi, introducendo una disciplina che consente di superare situazioni di stallo che in alcuni casi si protraggono da molti anni. L'obiettivo è favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente evitando che edifici collocati in aree strategiche delle città rimangano inutilizzati e privi di funzione. Le modifiche proposte risultano coerenti con gli indirizzi regionali e nazionali in materia di rigenerazione urbana, contenimento del consumo di suolo e valorizzazione del patrimonio esistente. Esse privilegiano infatti il riuso e la riqualificazione degli edifici già urbanizzati rispetto a nuovi processi di espansione edilizia.

La proposta contribuisce inoltre al raggiungimento di importanti obiettivi di interesse generale:

- rafforzamento dell'offerta culturale regionale;
- recupero di immobili inutilizzati o degradati;
- rivitalizzazione dei centri urbani e dei quartieri;
- sostegno all'occupazione nei settori della cultura, dello spettacolo e dei servizi;
- promozione della sicurezza urbana attraverso il mantenimento di funzioni attrattive e presidiate;
- valorizzazione del patrimonio architettonico esistente.

La Regione intende così dotarsi di strumenti più efficaci per accompagnare la trasformazione delle città, preservando il ruolo delle strutture culturali come luoghi di aggregazione, partecipazione e identità collettiva, nel rispetto dell'interesse pubblico e delle esigenze di sviluppo dei territori.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Finalità dell'intervento

L'intervento legislativo persegue i seguenti obiettivi:

- favorire il recupero e la riqualificazione degli immobili destinati alle attività cinematografiche, teatrali e culturali;
- incentivare il mantenimento delle funzioni culturali attraverso adeguate premialità urbanistiche;
- agevolare la rifunionalizzazione degli immobili dismessi, riducendo gli ostacoli procedurali agli interventi di recupero;
- promuovere processi di rigenerazione urbana e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- garantire un equilibrio tra tutela delle funzioni culturali e sostenibilità economica degli interventi di recupero.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Contenuto delle modifiche

Le modifiche proposte intervengono principalmente sull'articolo 2 della legge regionale. In primo luogo, viene ampliata la possibilità di accesso agli interventi di rifunzionalizzazione anche agli immobili destinati ad attività cinematografiche e teatrali dismessi da meno di cinque anni, riconoscendo la necessità di intervenire tempestivamente per evitarne il progressivo degrado e favorirne il rapido reinserimento nel tessuto urbano e culturale. Vengono inoltre semplificate le modalità attuative degli interventi, prevedendo il ricorso alla modalità diretta per numerose fattispecie di recupero e trasformazione, con conseguente riduzione dei tempi amministrativi e maggiore certezza per gli operatori. La proposta introduce altresì un incremento delle premialità urbanistiche riconosciute agli interventi che mantengano o reintroducano funzioni cinematografiche, teatrali e culturali polifunzionali. In particolare, gli incrementi massimi consentiti passano dal 15 al 20 per cento per gli interventi di ristrutturazione edilizia e dal 30 al 40 per cento per gli interventi di demolizione e ricostruzione, al fine di migliorare la sostenibilità economica delle operazioni di recupero. Particolare attenzione viene riservata agli immobili da lungo tempo chiusi o dismessi. Per tali strutture vengono introdotte specifiche disposizioni che consentono, decorso un determinato periodo di inattività, la completa riconversione funzionale verso le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici comunali, mantenendo tuttavia un sistema di incentivi più favorevole per gli interventi che conservino una quota significativa delle funzioni culturali originarie. La proposta chiarisce inoltre il rapporto tra la disciplina speciale delle sale cinematografiche e la normativa regionale in materia di rigenerazione urbana, escludendo l'applicazione di disposizioni che potrebbero determinare sovrapposizioni o incertezze interpretative. Infine, viene introdotta una disciplina specifica relativa alle attività commerciali, artigianali e di servizio complementari alle funzioni culturali, riconoscendone il ruolo essenziale per la sostenibilità economica e gestionale delle strutture cinematografiche, teatrali e dei centri culturali polifunzionali.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Effetti attesi

L'approvazione delle modifiche proposte consentirà di:

- favorire il recupero di numerose strutture attualmente sottoutilizzate o in stato di abbandono;
- incrementare gli investimenti privati nel settore della rigenerazione urbana e culturale;
- preservare e rafforzare la presenza di presidi culturali sul territorio regionale;
- contribuire alla riqualificazione di aree urbane strategiche;
- generare ricadute positive in termini economici, occupazionali e sociali.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO

Conclusioni

La proposta di modifica della Legge Regionale n. 37 del 1996 si inserisce nel quadro delle politiche regionali di rigenerazione urbana, valorizzazione culturale e recupero del patrimonio edilizio esistente. Le disposizioni introdotte mirano a coniugare la tutela delle funzioni culturali con la necessità di rendere economicamente sostenibili gli interventi di recupero, favorendo il rilancio delle sale cinematografiche, dei teatri e dei centri culturali polifunzionali quali elementi qualificanti della vita sociale e culturale delle comunità locali.

Dall'attuazione della presente legge non derivano oneri a carico del bilancio regionale in quanto si tratta di modifiche meramente ordinamentali.