

CONSULTAZIONE PUBBLICA



CONFINDUSTRIA
ASSOIMMOBILIARE

**Consultazione pubblica sulla Variante parziale
delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano
Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**

Comune di Roma Capitale

2 aprile 2025

PREMESSE

Lo scorso 6 febbraio 2025 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma Capitale ha pubblicato l'avviso per la consultazione pubblica sulla variante parziale alle norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore generale vigente, approvato con Deliberazione n. 169 l'11 novembre 2024. Il Comune ha quindi richiesto ai soggetti interessati di esprimersi sulla variante parziale attraverso l'invio di osservazioni in una finestra compresa tra l'8 marzo 2025 al 07 aprile 2025.

Il processo di approvazione della Variante segue la procedura semplificata prevista dall'articolo 9, comma 62, della Legge della Regione Lazio n.19/2022. Come specificato dalla stessa amministrazione regionale, la variante in questione non determina una modifica delle caratteristiche essenziali dello strumento urbanistico generale o dei relativi criteri di impostazione e, dunque, non richiede l'applicazione delle procedure ordinarie di adozione.

1. LE OSSERVAZIONI DI CONFINDUSTRIA ASSOIMMOBILIARE

Classificazioni d'uso

L'art. 6 co. 1 prevede cinque macro-categorie funzionali: Residenziale, Turistico-ricettivo, Produttivo e Direzionale, Commerciale, Rurale, in conformità all'art. 23 ter DPR 380/2001, cd. T.U. Edilizia (TUE), le cui disposizioni *"trovano in ogni caso applicazione diretta....."* (art. 23 ter co. 3). In particolare, gli *"studentati"* sono ricompresi in due distinte categorie generali per le quali è previsto un CU/b:

- Residenziale, tra le abitazioni collettive, nel rispetto della L. 338/2000, ove cioè assistiti da finanziamenti statali (anche PNRR);
- Turistico-ricettivo, tra le strutture ricettive extra-alberghiere (con personale e servizi comuni di assistenza alla clientela).

La differenziazione appare non giustificata da esigenze urbanistiche, poiché gli studentati, con o senza finanziamento pubblico, assolvono alla medesima particolare funzione abitativa, prevedono lo stesso CU, dispongono normalmente di ambienti e servizi *"comuni"* per lo studio e il tempo libero, con relativa gestione centralizzata degli stessi.

La natura del finanziamento, pubblica o privata, può incidere sulla *"individuazione"* degli utenti, ad es. su basi reddituali o di *"residenza"* o di *"merito"* (in base ai risultati del corso di studi), ma certamente non la appartenenza a diverse categorie funzionali generali.

In termini generali, ad esempio, gli alloggi sia che realizzati in regime di E.R.P. sia che privati, sono comunque abitazioni (singole o collettive).

Sempre l'art. 6 co. 1, in variante rispetto al Testo vigente, trasferisce i pubblici esercizi dalla categoria *"Servizi"* a quella *"Commerciale"*, privilegiando l'aspetto della cessione del prodotto finito rispetto al complesso delle attività/abilità che caratterizzano un pubblico esercizio. Al contrario, per un bar o un ristorante, le caratteristiche del servizio (l'atmosfera del locale, la unicità della preparazione, l'interazione con il personale, l'unicità del prodotto finito) sono componenti essenziali di un complesso processo produttivo, del quale la consumazione del prodotto fisico (cibo, bevande) rappresenta la fase finale. Ben diversa è l'attività commerciale, caratterizzata dalla compravendita di beni materiali.

L'articolo in questione, infine, non prevede alcuna disposizione, specifica o anche di mero recepimento di quanto previsto dall'art. 23 ter T.U., commi 1 bis, 1 ter, 1 quater, in favore dei cambi d'uso (senza opere) delle "singole unità immobiliari" sempre ammessi sia all'interno della stessa categoria funzionale, che tra diverse categorie funzionali (con esclusione soltanto della destinazione "rurale").

Per quanto riguarda le fattispecie legate all'articolo 6 si propone:

1. **Studentati.** Lo stralcio degli studentati "privati" dalla categoria "Turistico-ricettivo" e il reinserimento nella categoria "Residenziale".
2. **Pubblico esercizio.** Il reinserimento dei pubblici esercizi nella categoria "Produttivo e Direzionale".
3. **Cambi d'uso senza opere.** L'inserimento nell'art. 6 di una disposizione di recepimento o rinvio alle menzionate previsioni del Testo Unico Edilizia per i cambi di destinazione d'uso (senza opere).

Edilizia Residenziale Sociale

Si propone di indicare le modalità di realizzazione degli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), prevedendo che siano consentiti anche ad iniziativa privata, e con modalità diretta o permesso di costruire convenzionato.

Parcheggi pubblici e privati

Al fine di meglio chiarire la portata della disposizione, appare necessario riformulare in parte in parte il comma 11 dell'articolo 7, riguardante il fabbisogno di parcheggi in caso di cambio di destinazione d'uso della SUL esistente. Mentre infatti è evidente il senso dell'espressione: "... *si deve considerare solo la dotazione differenziale determinata dalla nuova destinazione rispetto a quella preesistente legittima*", suscita qualche dubbio la parte restante della disposizione ove si dice: "*dove la dotazione deve essere per intero calcolata sulla base della SUL e delle destinazioni di progetto*".

Si propone pertanto l'eliminazione dell'inciso sottolineato che sembrerebbe contraddire il menzionato criterio differenziale.

Categorie di intervento urbanistico e edilizio e Tessuti della Città storica

L'art. 9 co. 5 contiene una definizione degli interventi di Ristrutturazione edilizia (RE) omogenea a quella prevista dall'art. 3 co. 1 lett. d) del Testo Unico Edilizia precisando che:

- a) sono realizzabili mediante SCIA ex art. 22 T.U. gli interventi di RE "*di cui all'art. 3 comma 1, lettera d)*, diversi da quelli indicati nell'art. 10, comma 1, lett. c)" (art. 22 co. 1, lett. c T.U.);
- b) a sua volta, l'art. 10 co. 1 lett. c) subordina a permesso di costruire (PdC) "*gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A,*

comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria”;

- c) infine, l'art. 23 co. 01 prevede che, in alternativa al PdC, possano essere realizzati mediante SCIA, soggetta al contributo di costruzione “a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c)”.

Il comma 2 dell'art. 3 del TUE, invece, prevede che le definizioni di cui al precedente comma 1, ovviamente ristrutturazione edilizia (RE) inclusa, “prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi”, allo scopo di uniformare gli interventi edilizi in ambito nazionale.

Tanto premesso, ai sensi dell'art. 25 co. 4 NTA Variante, nella Città Storica “*le categorie d'intervento di cui all'art. 9 sono specificate nei singoli Tessuti*”. In questi ultimi – ed anche nelle ulteriori componenti della stessa Città Storica (Edifici e complessi speciali, ecc.) - la RE è parcellizzata in distinte subcategorie (sostanzialmente corrispondenti alla RE1, RE2, DR1, DR2, ecc. dell'art. 25 co. 4 NTA del vigente PRG), nessuna delle quali appare conforme (se non parzialmente) alla definizione di RE contenuta nel TUE. Ciascuna di tali subcategorie contiene infatti solo una parte degli interventi previsti dalla RE statale, senza peraltro tenere in debito conto quanto disposto dall'art. 10 co. 1 lett. c).

L'incoerenza sul punto tra le già citate NTA e la norma statale rende opportuna la riformulazione della definizione di RE nei Tessuti e componenti della Città Storica, in conformità alla disciplina prevalente del TUE

Programma integrato

Le procedure di approvazione del Programma Integrato previste dell'art. 14 non sono correlate a quelle stabilite dalla vigente legislazione regionale, in particolare dagli artt. 1, 1bis e 4 legge reg. n. 36/1987; prevedendo fasi e modalità procedurali – preliminari e definitive – che non compaiono nelle norme regionali, ispirate a loro volta a criteri di semplificazione e accelerazione procedurale di derivazione statale (v. in particolare sui piani attuativi in variante, art. 25 L. 47/1985). Le già citate procedure dell'art. 14 NTA non sembrano neppure coordinate con le nuove “competenze” comunali di cui all'art. 9 co. 61 ss. Legge reg. 19/2022, in materia di approvazione degli strumenti attuativi anche in variante al PRG.

Si propone pertanto la riformulazione dell'art. 14 in conformità alle menzionate disposizioni regionali.

Beni segnalati in Carta per la qualità

L'art. 16 co. 9 stabilisce che, se gli elementi inseriti nella Carta per la Qualità *“sono tutelati per legge, ovvero ricadono all'interno di area tutelata per legge, l'approvazione dei relativi progetti è subordinata alla sola autorizzazione e/o atto di assenso comunque denominato, fatti salvi i casi di esclusione dall'autorizzazione, delle Soprintendenze statali competenti o della Regione, ovvero dell'Ente subdelegato secondo le rispettive competenze. In detti casi non è necessario acquisire il parere della Sovrintendenza Capitolina”*. Il periodo finale del comma 9 aggiunge: *“nel caso in cui il bene risulti censito in Carta per la qualità e tutelato per legge è necessario acquisire i pareri nell'ambito delle rispettive competenze”*. Non è chiara la portata di tale inciso finale che, nel caso di immobili sottoposti a vincolo statale ed inseriti nella Carta, sembrerebbe richiedere anche il parere della Sovrintendenza Capitolina, oltre all'autorizzazione culturale/paesaggistica; in contrasto con la prima parte della norma.

Si richiede dunque di eliminare il periodo finale dell'art. 16 co. 9 (da *“nel caso in cui”* a *“rispettive competenze”*).

Tessuti della Città consolidata. Norme Generali

L'art. 45 co. 6, 1 cpv. prevede che nella *“Città Consolidata”* l'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a ovvero i cambi d'uso verso CU/a *“sono attuati in modalità indiretta previa verifica di sostenibilità urbanistica ...”*. La disposizione non sembra coerente con la vigente disciplina statale, per la quale i cambi d'uso tra diverse categorie funzionali o l'insediamento di destinazioni a CU/a sono sempre consentiti in modalità diretta, e cioè con SCIA semplice, PdC o SCIA *“alternativa”* (v. artt. 10 e 23 ter T.U.).

Si propone pertanto la riformulazione della citata disposizione, con la previsione nei casi indicati dell'intervento diretto, o eventualmente del PdC convenzionato ove ne ricorrano i presupposti.