



Prot. QI/2022/0177981
del 24/10/2022

Alla Direzione Pianificazione Generale
Alla Direzione edilizia Pubblica e periferie
Alla Direzione Edilizia Privata
Ai Municipi
Alla Soprintendenza Capitolina
e, p.c. All' Assessore all'Urbanistica
Al Direttore Generale

Oggetto: L.R. 7/2017 Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio -
Condivisione di pareri relativa a quesiti inerenti agli artt. 6 - 7 e 8 di detta L.R. 7/2017.

Al fine di uniformare i comportamenti di tutte le strutture tecniche di Roma Capitale si riportano i pareri elaborati da questo dipartimento in merito alla corretta applicazione degli articoli richiamati in oggetto.

Premesso che sull'argomento in oggetto, la Regione Lazio, ha già emanato la Circolare esplicativa recante "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle «Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio» di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7", approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017 e pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018 nonché le Linee guida di cui alla Det. Dir. G18248 del 20.12.2019.

Premesso, inoltre, che il competente Ufficio della Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana, con riferimento ad alcuni degli aspetti oggetto di trattazione nella nota del Dipartimento PAU prot. QI 132872 del 02.08.2022, ha già fornito chiarimenti con diversi pareri rilasciati e pubblicati sul sito istituzionale al seguente indirizzo: <https://www.regione.lazio.it/enti/urbanistica/pareri-rilasciati>.

In riscontro ai quesiti posti, si rappresenta quanto segue:

APPLICAZIONE ART 6. CITTA' STORICA

[QUESITO 1] - prima parte "Nei tessuti della Città Storica esterni al perimetro del paesaggio degli insediamenti storici urbani individuato dal PTPR l'articolo 6 si attua su singoli edifici in modalità diretta come Ristrutturazione Edilizia con la categoria di intervento del PRG RE2 di cui all'articolo 25, comma 4, lettera b). Nel caso in cui si preveda la demolizione e ricostruzione con modifica di sedime, sagoma, prospetto e tipologia l'articolo 6 si attua in modalità diretta come Nuova Costruzione con la categoria di intervento del PRG DR2 di cui all'articolo 25, comma 4, lettera d)";



[RISPOSTA] Con riferimento agli interventi in questione si conferma che gli stessi **sono realizzabili in “attuazione diretta”**, in quanto proposti ai sensi dell’art. 6 della L.R. 7/2017, nel perseguimento di una delle finalità di cui all’art. 1 c. 1, negli ambiti di applicazione di cui all’art. 1 c. 2 e seguenti e nel rispetto, comunque, delle dotazioni territoriali e disposizioni comuni previste all’art. 8 di detta L.R. 7/17.

Ai fini della corretta qualificazione giuridica degli interventi previsti ai sensi dell’art. 6 c. 1 della L.R. 7/2017, occorre segnalare che a parere della scrivente Direzione, non sia necessario riferirsi alle “sub-categorie” di intervento introdotte dalle NTA del PRG vigente (vedasi in tal caso quelle riferite ai “Tessuti della Città storica” di cui all’art. 25 c. 4 delle NTA), peraltro a tutt’oggi non più del tutto coerenti con l’aggiornato quadro normativo, ma esclusivamente a quelle di cui all’art. 3 del sopracitato D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii..

[QUESITO 1] - seconda parte *“Per i suddetti interventi sono consentiti, secondo quanto previsto dal comma 2 dell’articolo 6, i cambi d’uso previsti dall’articolo 25, comma 14 del PRG, nonché i cambi d’uso all’interno della stessa categoria funzionale di cui all’articolo 23 ter del DPR 380/2001.”.*

[RISPOSTA] Gli interventi di mutamento d’uso previsti ai sensi dell’art. 6 c. 2 della L.R. 7/2017, come testualmente recita la norma sono consentiti: *“[...] nel rispetto delle destinazioni d’uso previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste dagli stessi. Sono, altresì, consentiti i cambi all’interno della stessa categoria funzionale di cui all’articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001”.*

In proposito, la Circolare esplicativa di cui alla D.G.R. n. 867 del 19.12.2017, ha chiarito all’Art. 6 - punto 6.1 che: *“l’attuazione di tali interventi avviene con modalità diretta e non potrà trovare ostacoli o limitazioni in altre prescrizioni contenute nei Piani Regolatori Generali e nei loro allegati, sempre nel rispetto delle destinazioni d’uso ivi previste”.*

Altresì, il competente Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana della Regione Lazio, con i Pareri rilasciati alle diverse Strutture Capitoline che lo hanno interpellato sull’argomento (vedasi Pareri prot. 649065 del 22.07.2020, prot. 603670 del 12.07.2021 e prot. 792634 del 11.08.2022) ha già espresso talune considerazioni in merito alla disposizione in questione. In particolare, si è chiarito che:

- il riferimento al “rispetto delle destinazioni d’uso previste dagli strumenti urbanistici generali” è declinabile anche alla disciplina definita dai piani attuativi, quando il piano regolatore si limita a stabilire che in determinati ambiti trova applicazione tale disciplina di strumento attuativo che non solo attua ma sostituisce quella di carattere generale. (Parere Regione Lazio prot. 603670 del 12.07.2021);
- il concetto di prescrizione prevista dal PRG, è da intendersi quale: *“[...] limite e/o contingente concreto alla realizzabilità di un intervento, ossia una previsione che incide, in senso limitativo, sull’attuazione di un intervento”.* (Parere Regione Lazio prot. 603670 del 12.07.2021);
- il divieto delle modifiche delle destinazioni d’uso esistenti deve essere considerato, agli effetti del comma 2 dell’art. 6, quale “prescrizione”. Si tratta infatti di una previsione che si attegga a limite e/o contingente volto ad ostacolare l’accesso alle altre destinazioni d’uso previste dalla strumentazione urbanistica per un determinato ambito; ed è proprio tale



circostanza che il legislatore regionale ha inteso superare con la previsione di cui al comma 2 di detta L.R. 7/17, consentendo, in un'ottica di liberalizzazione controllata degli usi, di accedere a tutte le destinazioni d'uso che, per un determinato ambito, la strumentazione urbanistica, anche attuativa, ha comunque previsto. (Parere Regione Lazio prot. 603670 del 12.07.2021);

- il parere della Sovrintendenza Capitolina, previsto ai sensi dell'art. 16 c. 10 delle NTA del PRG vigente, per gli immobili inseriti nella Carta per la qualità e non tutelati per legge, non costituisca né una modalità attuativa né una prescrizione ai sensi dell'art. 6, comma 2, della L.R. 7/2017, e dunque vada comunque richiesto anche per gli interventi realizzati in forza della normativa sulla rigenerazione urbana (Parere Regione Lazio prot. 649065 del 22.07.2020);
- le limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso, eventualmente previste dal PRG vigente, con le quali si circoscrive il cambio d'uso verso una determinata categoria in quota percentuale della SUL dell'immobile oggetto d'intervento e/o con quote percentuali da riservare per altre, differenti, destinazioni per la sua ammissibilità, si configurano quale limite e/o contingente concreto alla realizzabilità dell'intervento, che sono altrettanto riconducibili al concetto di prescrizione e quindi "superabile" dall'art. 6 c. 2 di ridetta L.R. 7/2017 (Parere Regione Lazio prot. 792634 del 11.08.2022).

Per quanto sopra riportato, la traduzione degli effetti del disposto di cui all'art. 6 c. 2 della L.R. 7/2017 rispetto ai Tessuti della "Città storica", equivale a significare che:

- i mutamenti d'uso sono sempre ammessi all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001".
Per quanto attiene alle categorie funzionali, occorre segnalare, che ad oggi la classificazione delle destinazioni d'uso operata all'art. 6 delle NTA del PRG vigente, non risulta coerente con l'aggiornato quadro normativo, riferito alle categorie funzionali di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. e che ad oggi, con prot. QI 191432 del 14.11.2017, sull'argomento risulta essere stata emanata dalla Direzione Edilizia - Ufficio Coordinamento tecnico/amministrativo di questo Dipartimento, la Circolare esplicativa "*Armonizzazione e unificazione dell'attività edilizia e dei diversi regimi amministrativi (titoli abilitativi), in caso di interventi di mutamento delle destinazioni d'uso, dopo il d.lgs 222/2016 c.d. Decreto SCIA 2 e L.n. 96/2017 c.d. Manovrina Finanziaria*".
- I mutamenti d'uso proposti ai sensi dell'art. 6 c.2 della L.R. 7/2017, sono ammessi indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette, di cui all'art. 25 c.9 delle NTA del PRG (es. non devono essere subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero art. 28 L. 457/78 o di altro strumento indiretto qualora previsto).
- I mutamenti d'uso sono sempre ammessi nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dall'art. 25 c.14 delle NTA, come ulteriormente declinate nei singoli disposti dei vari Tessuti (artt. da 26 a 41 delle NTA), o nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dalla disciplina di eventuali strumenti attuativi vigenti, tralasciando le limitazioni eventualmente previste dalle stesse norme, che possano configurarsi come prescrizione contingente a limitarne la realizzabilità dell'intervento di tali mutamenti di destinazioni d'uso. (es. non si applicano le limitazioni di cui al comma 15 dell'art. 25 delle NTA del PRG previste per il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni per Tessuti da T/1 a T/5 e Tessuto T/6 ex Mun I e XVII).

APPLICAZIONE ART 6. IN CITTÀ CONSOLIDATA

[QUESITO 2] *“Relativamente all'applicazione dell'art.6 in città consolidata, si chiede di fornire delucidazioni sulle modalità applicative in particolare nel combinato disposto rispetto all'art.45 comma 6 delle NTA anche in merito al pagamento del contributo straordinario. Nella città consolidata l'articolo 6 si attua in modalità diretta e qualora preveda il cambio di destinazione d'uso verso abitazioni singole deve essere riservato almeno il 30% della SUL alle destinazioni Abitazioni collettive, Servizi alle persone e Attrezzature collettive.”*

[RISPOSTA] **Analogamente a quanto sopra riportato per i Tessuti della “Città Storica”, si può affermare che i mutamenti d'uso proposti ai sensi dell'art. 6 c.2 della L.R. 7/2017, su immobili ricadenti in una delle Componenti della “Città consolidata”, sono sempre ammessi:**

- all'interno della stessa categoria funzionale di cui all'articolo 23 ter del d.p.r. 380/2001”
- indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e dalle altre prescrizioni limitative previste dall'art. 45 c. 6 delle NTA del PRG. Quindi cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” riconducibili alla categoria funzionale di cui all'art. 23-ter c.1 lett. a) del D.P.R. 380/01, e quindi non devono essere subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero art. 28 L. 457/78 o di altro strumento urbanistico esecutivo e/o non devono necessariamente riferirsi ad intere “unità edilizie”;
- senza il rispetto della prescrizione rappresentata dalla prevista quota pari al 30% in termini di SUL riservata alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.

In merito al pagamento del contributo straordinario di cui all'art. 20 delle NTA, previsto ai sensi dello stesso disposto di cui all'art. 45 c. 6 delle NTA, per le “destinazioni a CU/a, escluse le “attrezzature collettive”, sia per le destinazioni “abitazioni singole”, escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato”, a parere della scrivente Direzione, detta disposizione sia da applicarsi anche nell'ambito degli interventi proposti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7/2017, fermo restando il rispetto delle dotazioni territoriali e il rispetto dell'art. 8 della L.R: 7/2017.

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE DALLA LEGGE 7/2017 ART.6

[QUESITO 3] *“Il cambio d'uso verso le destinazioni previste dal PRG o dal Piano attuativo presente è ammissibile anche nel caso in cui tali destinazioni siano previste dal PRG solo con modalità attuativa indiretta.”*

[RISPOSTA] Si ribadisce quanto sopra riportato in riscontro al QUESITO 1 e 2, ovvero che i **mutamenti d'uso proposti ai sensi dell'art. 6 c.2 della L.R. 7/2017, sono ammessi indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette previste dal PRG o dalla disciplina urbanistica attuativa eventualmente vigente.** (Parere Regione Lazio prot. 603670 del 12.07.2021, Parere Regione Lazio prot. 792634 del 11.08.2022).

[QUESITO 4] *“Nei piani attuativi il cambio d'uso previsto dall'articolo 6 è consentito tra le destinazioni d'uso che il piano attuativo prevede per l'intero ambito di intervento, prescindendo dalle destinazioni d'uso previste per il singolo comparto in cui ricade l'edificio”.*

[RISPOSTA] Si può affermare che è proprio la circostanza che il legislatore regionale ha inteso superare con la previsione di cui al comma 2 dell'art. 6 della L.R. 7/17, consentendo, in un'ottica di liberalizzazione controllata degli usi, di accedere a tutte le destinazioni d'uso che, per un determinato ambito, la strumentazione urbanistica, in questo caso attuativa, ha comunque previsto. **Pertanto a giudizio della scrivente Direzione, per la previsione di cui al comma 2 dell'art. 6 della L.R. 7/17, è da riferirsi alle destinazioni d'uso ammesse per l'intero ambito di strumento esecutivo nel quale l'immobile oggetto di intervento ricade.** (Parere Regione Lazio prot. 603670 del 12.07.2021).

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

[QUESITO 5] *“In conformità a quanto descritto dall'articolo 7, il Permesso di Costruire Convenzionato, a cui è necessario fare ricorso nel caso della cessione delle aree a standard e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scempe degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'articolo 5 della legge 106/2011 e della legge regionale 36/87 rimane di competenza della Giunta capitolina e dunque NON è necessario provvedere all'approvazione in Assemblea Capitolina”.*

[RISPOSTA] Si rappresenta che l'art. 28-bis c. 2 del D.P.R. 380/01, con riferimento all'organo competente all'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato, testualmente recita: *“2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.”.*

Il concorrente legislatore regionale, all'art. 1-ter della L.R. 36/1987 e ss.mm.ii., commi 1 e 2, ha ulteriormente definito che l'accertamento delle condizioni nonché l'approvazione della Convenzione urbanistica è approvata dalla Giunta Comunale, specificando al comma 2-bis di ridetto articolo, coerentemente con quanto riportato all'art. 7 della L.R. 7/17, che l'acquisizione del Permesso di costruire convenzionato è prevista anche per la realizzazione di interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli edifici ai sensi della relativa normativa regionale.

STANDARD E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

[QUESITO 6] *“Tutti gli interventi che comportano una valorizzazione delle destinazioni d'uso sono sottoposti al pagamento di un contributo straordinario ai sensi dell'articolo 20 delle NTA del PRG”.*

[RISPOSTA] Si rappresenta in proposito, che al comma 1 dell'art. 20 “Contributo straordinario di urbanizzazione” delle NTA del PRG vigente è testualmente riportato: *“1. Ai sensi e per le finalità di cui all'art. 17, comma 2, lett. b), le più rilevanti valorizzazioni immobiliari, generate dalle previsioni*

del presente PRG rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore."

Al contempo la norma quadro di riferimento sull'argomento è rappresentata dall'art. 16 c. 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., la quale, con riferimento all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche regionali, riporta che tali oneri sono rapportati anche in relazione *"alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. [...]"*

Per quanto sopra rappresentato, si ritiene possibile affermare, che gli interventi proposti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7/2017 generanti una eventuale valorizzazione immobiliare sono soggetti alla corresponsione del "contributo straordinario di urbanizzazione" di cui all'art. 20 delle NTA del PRG vigente,

[QUESITO 7] *"Ai fini del calcolo degli standard urbanistici afferenti all'intervento edilizio di cui all'articolo 6 si applica quanto previsto dall'articolo 8 delle NTA del PRG".*

[RISPOSTA] **Si può affermare che gli interventi di cui all'art. 6 della L.R. 7/2017, come sopra già rappresentato, sono proposti in forza di una disposizione avente carattere sovraordinato rispetto alle norme di PRG vigente e sono pertanto in tal caso soggetti al rispetto delle "Dotazioni territoriali" esclusivamente previste all'art. 8 di detta Legge regionale di riferimento.** Nello specifico, al comma 1 di detto articolo 8 è testualmente riportato che: *"Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7, 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 comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati. [...]"*

Al riguardo della possibile monetizzazione degli standard urbanistici dovuti ai sensi degli art. 3 e 5 del D.M. 1444/1968 prevista anche per interventi in comuni con popolazione superiore a 40 mila abitanti, qualora sia comprovata l'impossibilità alla realizzazione degli stessi, occorre segnalare che la Regione Lazio ha chiarito come nel caso di interventi edilizi, generanti una cessione di aree a standard, superiore al limite stabilito pari a 1.000 mq di superficie, non sia possibile la monetizzazione anche solo parziale equivalente al limite suddetto e la contestuale cessione della restante quota esuberante i limiti dimensionali di cui sopra, in quanto tale condotta dell'Amministrazione si porrebbe in contrasto con la *ratio* della norma regionale in questione, ritenuta funzionale ad evitare che siano cedute all'amministrazione aree di dimensioni o caratteristiche inadeguate a fungere da dotazioni territoriali effettivamente utili alle esigenze urbanistiche dell'insediamento. (Parere Regione Lazio prot. 649510 del 01.07.2022).

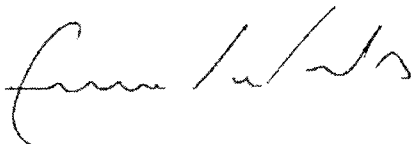
In conclusione, ai fini di una fattiva collaborazione, si coglie l'occasione per evidenziare che l'ultimo comma dell'art.8 della L.R. 7/2017 prevede che *"gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui agli articoli 3, 4 e 6 determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona*

dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. In conseguenza dell'attuazione degli interventi di cui alla presente legge, i comuni, con cadenza quinquennale, procedono all'aggiornamento cartografico dello strumento urbanistico vigente". Si ritiene quindi opportuno segnalare che di concerto con le altre competenti Direzioni di questo Dipartimento, qualora non sia stato già predisposto, si dovrà provvedere alla costituzione di apposito "registro" degli interventi di mutamento d'uso di cui agli artt. 3-4-6, per il monitoraggio e il previsto "aggiornamento cartografico" del P.R.G. vigente.

Si allegano alla presente:

- all.1)** Circolare esplicativa recante "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle «Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio» di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7", approvata con D.G.R. n. 867 del 19.12.2017 e pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018;
- all.2)** Linee guida di cui alla Det. Dir. G18248 del 20.12.2019;
- all.3)** Raccolta dei pareri rilasciati ad oggi dalla Direzione Regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica - Ufficio Speciale per la Rigenerazione Urbana.

Il Dirigente della
U.O. Rigenerazione e Progetti Speciali
Arch. Enrica De Paulis



Il Direttore della
Direzione Trasformazione Urbana
Arch. Paolo Ferraro



Il Direttore del
Dipartimento Programmazione e Attuazione
Urbanistica
Arch. Gianni Gianfrancesco

