

ROMA



Protocollo RC n. 32632/2025

Deliberazione n. 316

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI
DELL'ASSEMBLEA CAPITOLINA**

Anno 2025

VERBALE N. 91

Seduta Pubblica del 12 dicembre 2025

Presidenza: CELLI – BARBATI

L’anno 2025, il giorno di venerdì 12 del mese di dicembre, alle ore 10 nell’Aula Giulio Cesare di Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunata l’Assemblea Capitolina in seduta pubblica, previa trasmissione dell’avviso per le ore 10 dello stesso giorno, per l’esame degli argomenti iscritti all’ordine dei lavori.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale Vicario, dott. Gianluca VIGGIANO.

Assume la Presidenza dell’Assemblea Capitolina il Vice Presidente Vicario Carmine BARBATI, il quale dichiara aperta la seduta e dispone che si proceda all’appello, ai sensi dell’art. 35 del Regolamento del Consiglio Comunale.

(OMISSIONIS)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 11,01 – il Presidente dispone che si proceda al terzo appello.

(OMISSIONIS)

A questo punto assume la Presidenza dell'Assemblea la Presidente Svetlana CELLI, la quale comunica che sono presenti i sotto riportati n. 28 Consiglieri:

Alemanni Andrea, Amodeo Tommaso, Angelucci Mariano, Baglio Valeria, Barbati Carmine, Battaglia Erica, Biolghini Tiziana, Bonessio Ferdinando, Celli Svetlana, Ciculli Michela, Converti Nella, Corbucci Riccardo, De Gregorio Flavia, Diaco Daniele, Fermariello Carla Consuelo, Ferraro Rocco, Luparelli Alessandro, Meleo Linda, Melito Antonella, Nanni Dario, Palmieri Giamarco, Pappatà Claudia, Petrolati Sandro, Righetti Ubaldo, Stampete Antonio, Trabucco Giorgio, Trombetti Yuri e Zannola Giovanni.

Assenti il Sindaco Roberto Gualtieri e i seguenti Consiglieri:

Barbato Francesca, Carpano Francesco Filippo, Casini Valerio, Caudo Giovanni, De Santis Antonio, Di Stefano Marco, Erbaggi Stefano, Ferrara Paolo, Lancellotti Elisabetta, Leoncini Francesca, Marinone Lorenzo, Masi Mariacristina, Michetelli Cristina, Mussolini Rachele, Parrucci Daniele, Politi Maurizio, Quarzo Giovanni, Raggi Virginia, Rocca Federico e Santori Fabrizio.

La Presidente constata che il numero dei Consiglieri è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Patanè Eugenio e Veloccia Maurizio.

(OMISSIONIS)

La Presidente pone quindi in votazione, con sistema elettronico, la 230^a Proposta nel testo così come emendato:

230^a Proposta (Dec. G.C. n. 163 del 20 novembre 2025)

Disposizioni attuative per interventi di rigenerazione urbana e per il recupero edilizio ai sensi dell'art. 1 comma 2 bis della legge Regionale n. 7/2017, come modificata dalla legge Regionale n. 12/2025".

Premesso che

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, la Regione Lazio ha emanato la Legge n. 7/2017, con l'obiettivo di dettare, attraverso la realizzazione di interventi di ristrutturazione e edilizia o di demolizione e ricostruzione, disposizioni finalizzate al perseguimento di una o più delle finalità elencate all'art 1. nelle lettere da a) a g);

le finalità di cui all'art 1 sono:

- a) 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;

- b) 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;
- c) 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;
- d) 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. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;
- e) 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;
- f) 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;

all'art.1 comma 2, la Legge Regione Lazio dettaglia che “(...) Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'art. 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizione in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche”;

in particolare, le porzioni di territorio urbanizzate sono definite all'art. 1 comma 7 dalla Legge in oggetto, come segue:

- a) 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;
- b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;

- c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati;

ai fini dell'applicazione della legge, la condizione necessaria è che l'edificio ricada in una delle suddette tipologie di porzioni di territorio urbanizzato sopra definite; analogamente, le deliberazioni comunali devono avere ad oggetto esclusivamente aree comprese in una delle medesime tipologie di porzioni di territorio;

con Determinazione 20 dicembre 2019, n. G18248 del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica della regione Lazio, sono state approvate 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’”;

con Determinazione Dirigenziale prot. n. QI213527 del 15 dicembre 2022, il Direttore del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha preso atto e disposto la pubblicazione degli elaborati cartografici finalizzati a individuare le porzioni di territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 1, commi 2 e 7, della Legge Regionale Lazio n. 7/2017, nelle quali sono ammessi gli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 4, 5 e 6 della medesima legge;

all'art. 1 comma 2 della Legge Regionale Lazio, sono elencate le tipologie di aree escluse dal campo di applicazione della norma:

- a) le aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- b) le aree naturali protette, ad esclusione delle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7 nelle quali gli interventi devono rispettare le previsioni del piano di gestione dell'area naturale protetta; nelle aree naturali protette per le quali non è stato approvato il piano di gestione, gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nel rispetto della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche, nelle zone territoriali omogenee A e B di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 ovvero nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del comma 7. Gli interventi di cui alla presente lettera possono essere realizzati previo nulla osta di cui all'articolo 28 della Legge Regionale n. 29/1997 e successive modifiche;
- c) le 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. Nelle medesime zone omogenee E gli interventi previsti dagli articoli 5 e 6 sono consentiti purché ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzate come definite ai sensi del

comma 7, salvo quanto previsto dall'articolo 5, comma 2, per gli interventi di miglioramento sismico;

ai sensi dell'art. 1 comma 3 della Legge Regionale, per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di cui alla Legge Regione Lazio sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del D.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo Decreto legislativo e dall'allegato A al Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata);

con la Legge Regionale n. 12 del 30 luglio 2025, la Regione Lazio ha introdotto modifiche alla Legge Regionale n. 7 del 18 luglio 2017, intervenendo in particolare sull'articolo 1, relativo alle “Finalità e all’ambito di applicazione”;

in tale contesto è stato inserito il comma 2 bis, che definisce nuove modalità operative per i Comuni, finalizzate a una più puntuale applicazione della disciplina regionale;

in particolare, il nuovo comma 2 bis stabilisce che i Comuni, entro termini differenziati in base alla popolazione residente (90, 120 o 150 giorni dall’entrata in vigore della disposizione), possono individuare, con deliberazione del Consiglio comunale, specifiche aree o immobili di particolare valore storico, artistico, paesaggistico, ambientale o architettonico, nei quali escludere o limitare gli interventi edilizi previsti dagli articoli 2, 3, 3-bis, 4, 5 e 6 della legge regionale.

Preso atto che

gli interventi disciplinati dalla Legge Regionale n. 7/2017 sono ammessi anche ove non conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti e ai relativi regolamenti edilizi, configurandosi pertanto come normativa non suscettibile di interpretazione estensiva al di fuori dei casi e delle ipotesi espressamente previsti;

il Dipartimento Attuazione Urbanistica, con nota prot. QI128045 del 12 giugno 2025, ha evidenziato che l’assentibilità degli interventi previsti dall’art. 6 della Legge Regione Lazio è subordinata al conseguimento delle finalità indicate all’art. 1 della Legge Regionale 7/2017;

in particolare, con riferimento alle finalità di cui alla lettera b) della citata legge - già recepite tra gli obiettivi generali del vigente Piano Regolatore Generale - si evidenzia che il perseguimento di tali finalità deve essere orientato prioritariamente alla valorizzazione e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché al miglioramento complessivo della qualità urbana, ambientale e sociale dei tessuti consolidati della città;

in tale prospettiva, con particolare riferimento al tessuto urbano, all’interno del Piano Regolatore Generale vigente possono essere individuate aree assimilabili a quelle richiamate dalla normativa regionale, in quanto caratterizzate da situazioni di degrado

fisico e funzionale e, pertanto, suscettibili di interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, quali gli Ambiti di valorizzazione della Città Storica, gli Ambiti per i Programmi integrati della Città consolidata, i Tessuti e gli Ambiti della Città da ristrutturare, nonché le aree ricomprese nei Piani particolareggiati delle Zone “O”;

pertanto, il quadro delineato conferma la compatibilità tra le finalità della Legge Regionale 7/2017 e gli obiettivi del PRG di Roma Capitale, evidenziando la possibilità di attuare interventi di rigenerazione urbana all'interno di ambiti già pianificati e coerenti con le strategie complessive di riqualificazione della città.

Considerato che

il carattere derogatorio della Legge Regione Lazio, pur finalizzato a favorire processi di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio esistente, assume una portata significativa nel contesto della città che presenta caratteristiche uniche di stratificazione storica, artistica e architettonica;

dall'analisi del territorio urbanizzato della città di Roma, condizione necessaria e sufficiente per l'applicazione delle disposizioni in essa contenute, emerge la necessità di un'attenta valutazione delle caratteristiche delle singole porzioni; ciò in quanto, all'interno del tessuto urbano, convivono realtà fortemente eterogenee, che comprendono aree di straordinario valore monumentale e archeologico, quartieri storici consolidati, tessuti urbani ottocenteschi e novecenteschi di pregio, nonché zone periferiche interessate da processi di trasformazione e riqualificazione urbana;

tale molteplicità di contesti richiede una gestione attenta e differenziata delle trasformazioni edilizie, affinché gli interventi di recupero e rigenerazione non compromettano la ricchezza identitaria e la qualità morfologica della città;

pertanto, la particolare complessità urbanistica e territoriale di Roma Capitale, unita alla necessità di conciliare le esigenze di recupero e sviluppo con quelle di tutela e conservazione, rende opportuno introdurre specifiche limitazioni o esclusioni rispetto ai benefici e alle procedure ivi stabiliti;

non si ritiene opportuno introdurre limitazioni o esclusioni di carattere generale sull'intero territorio urbanizzato, anche in considerazione del fatto che, con riferimento agli articoli 2, 3 e 3-bis della Legge Regione Lazio, recanti rispettivamente disposizioni in materia di Programmi di rigenerazione urbana, Ambiti territoriali di riqualificazione e recupero edilizio e Ambiti territoriali di delocalizzazione, le modalità operative restano subordinate a specifiche deliberazioni dell'Assemblea Capitolina, finalizzate a definire di volta in volta, sulla base di specifiche valutazioni di sostenibilità urbanistica, le eventuali limitazioni in relazione ai contesti territoriali di riferimento;

al contrario, si ritiene che gli interventi relativi ai cambi di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui all'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, previsti dall'articolo 4 della Legge Regione Lazio 7/2017, possano comportare l'introduzione di funzioni non compatibili con i tessuti e gli ambiti urbani presenti sul territorio, con il rischio di vanificare i processi di riqualificazione già intrapresi o da intraprendere;

allo stesso modo non risultano ammissibili gli interventi di recupero di superfici o volumi preesistenti a carattere accessorio o pertinenziale, ancorché non computati ai fini del rilascio del titolo edilizio, ad esclusione di quelli funzionali e connessi all'attività agricola, previsti dall'articolo 6 comma, comma 1 quinquies, della Legge Regione Lazio in quanto tali interventi potrebbero comportare l'inserimento di funzioni non coerenti o non compatibili con le caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbanistici;

con particolare riferimento ai tessuti prevalentemente per attività in cui l'introduzione di destinazioni residenziali ovvero di funzioni a carico urbanistico alto, seppure consentiti dallo strumento urbanistico generale, in modalità diretta non consentono una preliminare valutazione urbanistica;

nell'ambito delle disposizioni della Legge Regione Lazio volte a favorire il rinnovo del patrimonio edilizio esistente e a promuovere la riqualificazione urbana, si evidenzia che un'applicazione generalizzata e diretta degli interventi previsti dagli articoli 5 e 6 della Legge Regione Lazio potrebbe determinare effetti distorsivi o trasformazioni incongrue in specifici contesti territoriali, come richiamato in premessa;

pertanto, si ritiene necessario limitare gli incrementi volumetrici ed escludere dal campo di applicazione alcuni ambiti territoriali specifici, pur ricompresi all'interno del territorio urbanizzato, in considerazione del valore paesaggistico, ambientale, storico o morfologico che richiede un livello di tutela più elevato;

in particolare, la Zona Omogenea “A”, ai sensi dell’art. 107 delle vigenti NTA, deve ritenersi esclusa dall’applicazione dell’art. 6 della Legge Regione Lazio per i soli interventi di demolizione e ricostruzione, in applicazione della normativa nazionale sovraordinata che prevede specifici vincoli e tutele per tale ambito;

tale interpretazione trova conferma nella nota del Dipartimento Attuazione Urbanistica (prot. QI 225986/2025), la quale evidenzia l’incompatibilità tra le disposizioni nazionali di rango superiore e l’applicazione dell’art. 6 della Legge Regione Lazio per l’attuazione di interventi di demolizione e ricostruzione in modalità diretta, ove non conformi alle disposizioni del PRG, su edifici ricadenti nella zona omogenea “A”;

viceversa, risulta applicabile la ristrutturazione edilizia, in coerenza con gli obiettivi di recupero edilizio e di rigenerazione urbana già previsti dallo strumento urbanistico vigente; obiettivi che sono stati ripresi e rafforzati con l’adozione della variante parziale alle NTA (Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 169/2024), finalizzata a garantire un equilibrato rapporto tra la tutela del patrimonio edilizio, la qualità urbana e lo sviluppo sostenibile del territorio, attraverso la rimodulazione di alcune disposizioni della normativa vigente;

pertanto, in coerenza con il provvedimento di adozione della variante, si ritiene che, nella Zona Omogenea “A”, gli interventi di rigenerazione/recupero edilizio possano essere attuati in forma più coerente e coordinata, in conformità alle disposizioni normative del Piano in quanto modulati in funzione delle peculiari caratteristiche delle

componenti della Città Storica, ai sensi dell'art. 2-bis e dell'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/2001.

Considerato altresì che

tra gli elaborati che compongono il PRG vigente sul territorio di Roma Capitale è compreso l'elaborato gestionale G1. Carta per la Qualità in cui sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, culturale, da conservare e valorizzare;

anche su tali immobili occorre evitare l'applicazione incondizionata ed indiscriminata della Legge Regione Lazio, ritenendo opportuna una valutazione tecnica preliminare che confermi l'eventuale permanenza dell'esigenza di conservazione e di valorizzazione;

con riferimento al Sistema dei Servizi pubblici, di livello urbano e locale, si ritiene opportuno limitare l'applicazione dell'articolo 6 per i mutamenti di destinazione d'uso solo alle funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85 delle NTA vigenti;

gli interventi, ove determinino una valorizzazione superiore rispetto a quanto previsto dalla disciplina urbanistica vigente, comportano il versamento a Roma Capitale del contributo straordinario di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 20 delle NTA, determinato secondo le modalità stabilite dal Regolamento approvato con Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 128/2014;

trattandosi di interventi in modalità diretta, è possibile procedere alla monetizzazione degli standard non reperiti, in analogia con le procedure previste per gli interventi realizzabili secondo le prescrizioni delle NTA del PRG vigente, ai sensi della Deliberazione n. 73/2010 e s.m.i., nonché della relativa Circolare esplicativa (Prot. n. 99440/2012);

ai sensi dell'art. 67, comma 4, lett. a) del Regolamento sul Decentramento Amministrativo di Roma Capitale, sono delegate ai Municipi le competenze istruttorie e autorizzative in materia edilizia, entro limiti dimensionali e di impatto territoriale;

in particolare, ai Municipi è attribuita l'istruttoria delle domande di Permesso di Costruire per interventi con volume complessivo fin a 3.000 mc;

nello specifico, trattandosi di procedure in deroga, l'istruttoria è effettuata dai Municipi solo se l'intervento complessivo di deroga (e non solo la premialità) ha un volume inferiore a 3.000 mc.

Atteso che

in data 10 novembre 2025, la Dirigente della Direzione Pianificazione Generale – U.O. Piano Regolatore – del Dipartimento Programmazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

La Dirigente

F.to: L. Forgione;

in data 11 novembre 2025, il Direttore del Dipartimento Programmazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30, comma 1, lettere h) e i), del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: G. Gianfrancesco;

in data 11 novembre 2025, il Direttore della Direzione Edilizia Privata del Dipartimento Attuazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

Il Direttore

F.to: P. Presutti;

in data 11 novembre 2025, il Direttore del Dipartimento Attuazione Urbanistica ha attestato ai sensi e per gli effetti dell'articolo 30, comma 1, lettere h) e i), del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi, la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore

F.to: A. Fatello;

in data 17 novembre 2025, il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Ragioniere Generale

F.to: M. Iacobucci.

Dato atto che

la Commissione Capitolina Permanente VIII - Urbanistica, nella seduta del 5 dicembre 2025, ha espresso parere favorevole in ordine alla proposta di deliberazione in argomento;

sulla proposta di deliberazione in esame è stata svolta, da parte della Segreteria Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa di cui all'art. 97, comma 2 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile, espressi dai Dirigenti responsabili del Servizio, ai sensi dell'art. 49 del TUEL (D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii), in ordine agli emendamenti approvati.

Visti

il D.Lgs.18 agosto 2000, n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, e successive modifiche e integrazioni;

il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70 e s.m.i.;

il DPR 380/2001 e s.m.i.;

la Legge Regionale n. 7/2017 come modificata dalla Legge Regionale n. 12/2025;

la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18/2008;

Dipartimento PAU - Determina Dirigenziale prot. n. QI213527 del 15 dicembre 2022;

il Regolamento sul Decentramento Amministrativo di Roma Capitale;

la Relazione Tecnica del Dipartimento Programmazione Urbanistica prot. n. QF/133180/2025.

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA

DELIBERA

le seguenti disposizioni attuative per gli interventi di rigenerazione urbana e per il recupero edilizio ai sensi dell'art. 1 comma 2bis della Legge Regionale n. 7/2017, come modificata dalla Legge Regionale n. 12/2025:

- 1) escludere l'applicazione dell'art. 4 della L.R. 7/2017;
- 2) limitare, nelle porzioni di territorio urbanizzato, l'applicazione dell'art. 5 della Legge Regione Lazio come di seguito specificato:
 - a) nella Zona omogenea “A”, così come definita all'art. 107 delle NTA, non sono consentiti ampliamenti della volumetria o della superficie linda esistente degli edifici;
 - b) nei beni inseriti nell'elaborato “Carta per la Qualità” del PRG vigente l'assentibilità dell'intervento è subordinata al parere della “CPV” Commissione Permanente per la valutazione degli interventi riferiti a immobili individuati in Carta per la Qualità di cui al punto 7);
- 3) consentire, nelle porzioni di territorio urbanizzato, l'applicazione dell'art. 6 della Legge 7/2017 tesa a qualificare la città esistente con le esclusioni ed i limiti di seguito indicati:
 - a) la ristrutturazione edilizia in assenza di demolizione e ricostruzione è consentita con premialità massima pari al 10% della SUL, e senza aumento del VFT, come definito all'art. 4, comma 4, delle NTA del PRG;
 - b) fermo restando quanto disposto al successivo punto b.1) la demolizione e ricostruzione del singolo edificio è consentita con premialità massima pari al 20% della SUL o della volumetria esistente, e comunque tale da non determinare un aumento del VFT, come definito all'art. 4, comma 4, delle NTA del PRG, superiore al 20% di quello demo-ricostruito, ad eccezione degli edifici produttivi, per i quali sono consentite premialità volumetriche fino a un massimo del 10% della superficie coperta, ad eccezione degli incrementi volumetrici

necessari all'aumento della sola altezza oltre i 5 metri di altezza di ogni interpiano, ove su tale volumetria non sia prevista la presenza costante di addetti, nel rispetto dell'altezza max prevista dal Piano;

- b.1) la demolizione e ricostruzione del singolo edificio, ricadente in Zona omogenea “A” così come definita all’art. 107 delle NTA, è consentita esclusivamente in assenza di premialità della SUL o della volumetria esistente, e quindi tale da non determinare un aumento del VFT;
 - c) gli interventi di cui alle lettere a), b) e b.1), ove riguardanti beni inseriti nell’elaborato “Carta per la Qualità” del PRG vigente sono subordinati al parere della “CPV” Commissione Permanente per la valutazione degli interventi riferiti a immobili individuati in Carta per la Qualità di cui al punto 7);
 - d) è esclusa l’applicazione dell’art. 6, comma 1 quinque, della Legge Regione Lazio;
 - e) è limitata l’applicazione dell’art. 6, comma 2, della Legge Regione Lazio come di seguito specificato: nei Servizi pubblici gli interventi di cui alle lettere a), b) e b.1) sono assentibili solo per destinazioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85 delle NTA vigenti; nei Tessuti a prevalente destinazione per attività della Città da Ristrutturare gli interventi di cui alle lettere a), b) e b.1) sono assentibili solo per le destinazioni funzionali indicate per la relativa componente residenziale e l’esclusione di funzioni a Cu/a, con il limite del 10% per la destinazione residenziale;
- 4) dare mandato agli uffici di procedere alla verifica della richiesta di monetizzazione degli standard non reperiti in analogia con le procedure previste per gli interventi realizzabili secondo le prescrizioni delle NTA del PRG vigente, ai sensi della Deliberazione 73/2010 e s.m.i.,;
 - 5) specificare che, trattandosi di procedure non in conformità di piano regolatore generale, l’istruttoria è attribuita ai Municipi solo se relativa ad interventi su edifici di volumetria fuori terra inferiore a 3.000 mc;
 - 6) dare mandato ai Municipi di Roma Capitale di trasmettere al Dipartimento Attuazione Urbanistica l’indicazione degli interventi diretti richiesti e realizzati ai sensi dell’articolo 6 della Legge Regione Lazio nonché copia dei progetti depositati presso i Municipi al fine di consentire il monitoraggio richiesto ai sensi dell’art. 11 della Legge Regione Lazio;
 - 7) dare mandato al Dipartimento Attuazione Urbanistica di predisporre disposizioni di carattere applicativo ed esplicativo della presente deliberazione, per mezzo di apposite Determinazioni Dirigenziali, con particolare riferimento a quella di costituzione della “CPV”, Commissione Permanente per la valutazione degli interventi riferiti a immobili individuati in Carta per la Qualità, composta dall’Ufficio precedente, la Sovrintendenza Capitolina e la U.O. Piano Regolatore.

(OMISSIONS)

Procedutosi alla votazione nella forma sopra indicata, la Presidente, con l'assistenza dei Consiglieri Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 28 voti favorevoli e l'astensione della Consigliera Barbato.

Hanno espresso voto favorevole i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbatì, Battaglia, Biolghini, Casini, Caudo, Celli, Ciculli, Converti, Corbucci, De Gregorio, Fermariello, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Marinone, Meleo, Michetelli, Nanni, Palmieri, Pappatà, Righetti, Trabucco, Trombetti e Zannola.

La presente Deliberazione assume il n. 316.

Infine, l'Assemblea, in considerazione dell'urgenza del provvedimento, a seguito di successiva votazione effettuata con sistema elettronico, dichiara all'unanimità, con 28 voti favorevoli, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi di legge.

Hanno partecipato alla votazione i Consiglieri Alemanni, Amodeo, Angelucci, Baglio, Barbatì, Battaglia, Biolghini, Casini, Caudo, Celli, Ciculli, Converti, Corbucci, De Gregorio, Fermariello, Lancellotti, Leoncini, Luparelli, Marinone, Meleo, Michetelli, Nanni, Palmieri, Pappatà, Righetti, Trabucco, Trombetti e Zannola.

(OMISSIONS)

IL PRESIDENTE
S. CELLI – C. BARBATI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
G. VIGGIANO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è posta in pubblicazione all'Albo Pretorio on line di Roma Capitale dal 16 dicembre 2025 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi fino al 30 dicembre 2025.

Lì, 16 dicembre 2025

SEGRETARIATO GENERALE
LA VICE SEGRETARIA GENERALE
F.to: L. Massimiani