

Convegno del 24/05/2023

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma

Ing. Daniele Leoni

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

La legge della R.L. n. 7/2017 denominata Rigenerazione urbana ha come finalità quelle definite nell'art. 1 della legge, ha come scopo la riorganizzazione e riqualificazione di quelle parti del territorio della città che necessitano di interventi edilizi anche a livello urbanistico per essere riqualificati. In analogia a questi interventi, il Comune di Roma nelle NTA di PRG ha previsto i PRINT anche se dall'approvazione del PRG del 2008 ad oggi non hanno visto attuazione in quanto l'unico PRINT pianificato e anche in modo parziale è quello di Pietralata; perchè i PRINT interessano una porzione del territorio troppo estesa e un numero elevato di soggetti coinvolti che hanno comportato la loro irrealizzabilità. La rigenerazione urbana è una legge che può intervenire su porzioni del territorio delle città meno estese ed in modo più diretto e circostanziato. Quindi l'A. C. potrebbe essere più attiva e partecipe sulla potenzialità di tale legge, per addivenire alla stesura della deliberazione di A.C., prevista peraltro dalla stessa legge regionale, in cui l'A.C. individua le porzioni del territorio dove si possa operare, anche nella zona omogenea tipo A di cui al DM 1444/68. Il PRG ha classificato Città Storica una vasta parte del territorio del Comune di Roma che non è solo quella racchiusa all'interno delle Mura Aureliane e definita Patrimonio dell'UNESCO, ma anche fuori le mura comprendendo interi quartieri come Parioli, Prati, Castro Pretorio ed altri. E' necessario quindi focalizzare dove l'intervento di rigenerazione urbana possa essere attuato. Questo approfondimento necessita anche per definire le modalità attuative. Il D.P.R. 380/01, con l'ultima legge n. 120/2020, è stato nettamente modificato. La definizione dell'intervento edilizio della RE è stato molto ridimensionato nelle zone omogenee A e nelle parti il territorio ricadenti nel D. L.vo 42 2004.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

L'intervento della RE è stato ampiamente revisionato in quanto la DR di un edificio nelle zone sopra citate è possibile solo se si mantengono la stessa sagoma, stesso volume, stessi prospetti, quindi si arriverebbe ad un falso storico quindi è inattuabile. Le NTA di PRG prevedono invece non solo la RE2 ma anche DR1 e DR2 ed in modalità diretta, anche nella città storica. Inoltre la legge regionale consente la DR anche con un incremento di SUL/Volume fino al 20% (10% nel caso di edifici industriali). Il DPR 380/01 all'art. 2 bis co. 3 consente tale tipo di intervento ma nel rispetto delle distanze esistenti altrimenti occorre un piano di recupero, con una modalità indiretta. Quindi è bene definire la procedura edilizia per eseguire questo tipo di intervento. I tempi di attuazione di un piano di recupero a Roma sono lunghi. Ecco la necessità di fare chiarezza circa le problematiche interpretative delle leggi vigenti. La definizione della procedura di un permesso di costruire o di una SCIA 2 in alternativa al PDC potrebbe far superare questi ostacoli in maniera univoca ai fini dell'applicazione della legge sulla rigenerazione urbana; quindi è importante che l'A. C. dia un'indicazione attraverso una deliberazione attuativa che indichi su quale aree del territorio si possa agire con la L.R.L. 7/17. Vorrei portare un esempio di un progetto in essere di DR di un edificio condiviso con la Sovrintendenza Capitolina in quanto l'edificio ricade nella Carta della Qualità "Morfologia degli impianti urbani". L'intervento prevede la conservazione delle muratura portante esterna, conserva quindi le caratteristiche architettoniche esterne, mentre viene demolito e ricostruito all'interno delle stesse. La conservazione del bene è stato approvato dalla Sovrintendenza che è stata propensa a tale tipo di intervento anche modificando leggermente la copertura.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

La Città Storica ricade in zona omogenea di tipo A ed interessa vari tessuti dal T1 al T10. In tale area, anche se molto vasta troviamo palazzi di tipo medievale fino ad epoca del 1900 e tardo 1800; ma si trovano anche edifici realizzati negli anni 60 e 70 a seguito di demolizione di villini di epoca precedente.

Or bene tali tipi di edifici ricadono nella Città Storica, ma è evidente che ormai hanno perso la loro storicità; anzi sono edifici eseguiti nell'epoca degli anni cosiddetti della «edilizia speculativa», a volte anche senza una vera valenza architettonica. In questo caso l'applicazione della legge sulla rigenerazione urbana è auspicabile.

Questi tipi di interventi, devono essere orientati con una particolare attenzione alla qualità architettonica, visto che ultimamente interventi edilizi di elevata qualità architettonica a Roma ne sono stati realizzati molto pochi, sarebbe un bene, dato che Roma vanta nel passato invece di buoni esempi.

La Regione Lazio e l'Assemblea Capitolina, ognuno per la propria competenza ed in armonia di intenti, attuando la legge si consente di fare un salto qualitativo a livello di riqualificazione urbana e soprattutto per una riqualificazione architettonica degli interventi edilizi.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

La Legge Regione Lazio n. 7/2017

Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizi

La presente legge, detta disposizioni finalizzate al perseguimento, di una o più delle finalità sotto elencate :

- a) promuovere, incentivare e realizzare, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici,
- b) incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali,, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive,
- 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;
- d) aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale;
- 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 e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

La Legge Regione Lazio n. 7/2017

Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizi

DOVE E' APPLICABILE LA LEGGE

Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i 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'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12.

Le aree oggetto degli interventi di rigenerazione urbana costituiscono ambiti prioritari per l'attribuzione dei fondi strutturali europei a sostegno delle attività economiche e sociali.

Nell'ambito dei programmi di rigenerazione urbana sono previsti specifici interventi per le attività sociali ed economiche a favore del recupero della residenzialità e delle attività artigianali, della riutilizzazione delle aree di mercato inutilizzate dalla piccola distribuzione commerciale, di nuove attività produttive nelle aree industriali dismesse.

Sono definite porzioni di territorio urbanizzate:

- a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo;
- 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.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

La Legge Regione Lazio n. 7/2017

Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizi

I comuni, **con una o più deliberazioni di consiglio comunale**, individuano, anche su proposta dei privati, **ambiti territoriali urbani nei quali**, in ragione delle finalità di cui all'articolo 1, **sono consentiti**, previa acquisizione di idoneo e valido titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001 o del permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001, come recepito dall'articolo 1 ter della l.r. 36/1987, **interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica o interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con il riconoscimento di una volumetria o di una superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti nella misura massima del 30 per cento.**

All'art. 6 l'incremento massimo viene limitato al 20% della SUL o Volume esistente.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

La Legge Regione Lazio n. 7/2017

Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizi

Art. 6 (Interventi diretti)

1. Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1 sono sempre consentiti interventi di **ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta.** (2a)

2. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere, sono altresì Consentiti i cambi di destinazione d'uso 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.

Le disposizioni di cui al presente articolo non possono riferirsi ad edifici siti nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

DPR 380/01

L'applicazione della legge sulla Rigenerazione Urbana e gli interventi ammessi devono porsi in confronto con le disposizioni di cui al DPR 380/01.

L'ultima revisione del DPR 380/01 ha comportato la rivisitazione degli interventi edilizi e sulle procedure di applicazione. Tale modifiche hanno riguardato soprattutto l'intervento edilizio della Ristrutturazione Edilizia nella zona omogenea di tipo «A» secondo il DM 1444/68 e nelle zone soggette al D.Lvo 42/04.

Tali limitazioni sono riscontrabili sia in termini di definizioni di intervento edilizio che in termini di modalità di attuazione dell'intervento edilizio.

Per evidenziare tale modifiche si riportano gli articoli del DPR 380/01 più significativi.

Art. 2 bis co. 1-ter, art. 3 co. 1 lettera d)

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

DPR 380/01

Art. 2-bis. (L)Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, **la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti**. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, **gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.**

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

DPR 380/01 Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio tutto o in parte diverso dal precedente.Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. **Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;**

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

Art.25. Tessuti della Città storica

Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. I Tessuti sono individuati dal T1 al T 10.

Gli interventi ammessi devono tendere alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti.

Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:

a) **RE1: Ristrutturazione edilizia** finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;

b) **RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL**, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;

c) **DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft**, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;

d) **DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft**, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

Modalità di attuazione

Gli interventi ammessi nei Tessuti, come specificati nei commi 4, 5 e 7, si attuano con le seguenti modalità:

- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1 e RE2 sono consentiti con modalità diretta;
- b) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;**
- c) sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28 legge n. 457/1978, o di altro strumento di modalità attuativa indiretta:
 - gli interventi di categoria DR3, AMP3, NE1, NE2;
 - gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR2, AMP1, AMP2, estesi a più edifici o lotti contigui ovvero che comportino un aumento della SUL superiore al 20%;
 - gli interventi di categoria RE1, se con aumento di SUL, nei Tessuti T1 e T2;
 - gli interventi che comportano l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a in tutte le componenti o di Parcheggi non pertinenziali nel 1° Municipio

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

Quindi, nel caso di RE o DR di un singolo edificio nella Città Storica fuori le Mure Aureliane, mettiamo in relazione le NTA di PRG vigenti, la legge Regione Lazio n. 7/2017 e il DPR 380/01, si possono fare alcune considerazioni anche interpretative delle normative vigenti.

Legge Regione Lazio n. 7/17	NTA di PRG	DPR 380/01
Interventi ammissibili		
Cambio di destinazione d'uso e demolizione e ricostruzione anche con ampliamento di Volume o SUL fino al limite del 20% della SUL esistente (10% se industriale)	RE1, RE2, DR1, DR2	Ristrutturazione Edilizia e Demolizione e Ricostruzione ma nel caso di zona omogenea «A» dm1444/68 o all'interno di aree soggette al D.Lvo 42/04 e con modifica di sagoma e volume con Piano di Recupero.
Modalità di attuazione dell' intervento edilizio		
Modalità diretta con PdC o SCIA 2	Modalità diretta con PdC o SCIA 2	Modalità diretta con SCIA 2 senza modifica di sagoma e volume, con PdC con modifica della sagoma o aumento di SUL/Volume.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

L'applicazione della legge Regione Lazio ha trovato molte difficoltà applicative sia per la mancanza di approvazione delle delibere di Assemblea Capitolina attuative e sia per le difficoltà interpretative.

Attualmente il Dipartimento PAU ha espresso la volontà di applicare tale legge. A tale scopo ha emanato vari circolari da Agosto 2022, in concomitanza di note esplicative della Regione Lazio fino alle ultime D.D. con la quale da un lato individua le porzioni di territorio dove può essere applicata la legge e l'altro da alcune indicazioni per l'approvazione delle delibere attuative per rendere validi tutti gli articoli della legge.

Le circolari o note di risposta ai quesiti formulati dai Municipi e dagli altri comuni laziali hanno reso più attuabile la legge ed anche in modalità diretta.

La principale innovazione interpretativa riguarda la modalità diretta nei cambi di destinazioni d'uso evitando le prescrizioni imposte dal PRG per le varie destinazioni urbanistiche (v. Città Consolidata, Città Storica, ecc) ma anche facilitazioni a livello burocratico nel caso di demolizione e ricostruzione.

Anche la legge Regione Lazio n. 22/2022 ha delegato le varianti urbanistiche, così come definite dalla legge R.L. n. 36/87, a Roma Capitale, con la speranza di avere in termini reali una riduzione notevole per i tempi di approvazione delle stesse, in quanto l'approvazione delle stesse è di spettanza quasi esclusiva di Roma Capitale.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

Rigenerazione Urbana

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

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.



Applicazione Art. 6 Città Storica

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

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

[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..

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

[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);

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

- 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 atteggia 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).

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

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).

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

Applicazione Art. 6 in Città Consolidata

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.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

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).

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

[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).

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

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,

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

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 scomputo 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.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

[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).

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

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.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

CIRCOLARE RIGENERAZIONE URBANA

Rigenerazione Urbana, art.6, comma 2, della legge 18 luglio 2017

La Regione Lazio ha emesso una nota nel mese di Agosto 2022 con la quale riprende al quesito posto da Roma Capitale sui cambi di **di destinazione d'uso verso abitazioni singole nel** sistema insediato "**Città Consolidata**". La nota è chiara ed esaustiva e sinteticamente chiarisce che il **cambio d'uso** è sempre possibile senza alcuna limitazione.

Visto che prima di questa nota della R.L. il Dipartimento PAU ha interpretato che la trasformazione era possibile solo se si destinava il 30% ad abitazioni collettive, servizi alle persone o attrezzature collettive, secondo quanto riportato nell'art 45 co. 7 delle NTA di PRG seppure la L.R.L. prescrive che la trasformazione sia applicabile in modalità diretta e le destinazioni d'uso sono quelle previste dallo strumento pianificatorio per la zona urbanistica.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.



PARERE REGIONE LAZIO

RIF. : REGISTRO UFFICIALE.U.0792634.11-08-2022

OGGETTO: Parere in merito al mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 realizzato indipendentemente da prescrizioni previste negli strumenti urbanistici generali – Roma Capitale Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica.

Il Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica di Roma Capitale ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito alle modalità di applicazione dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

In particolare, il Dipartimento rappresenta che le norme tecniche del proprio piano regolatore prevedono per il Sistema Insediativo “Città Consolidata”, all'art. 45, comma 6, che *“i cambi di destinazione d'uso verso “abitazioni singole” sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero [...] o altro strumento urbanistico esecutivo”* e che i medesimi cambi di destinazione *“devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni “abitazioni collettive”, “servizi alle persone” e “attrezzature collettive”.*”

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.



CIRCOLARE 2022 REGIONE LAZIO

OGGETTO: Parere in merito al mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 6, comma 2, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 realizzato indipendentemente da prescrizioni previste negli strumenti urbanistici generali – Roma Capitale Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica.

Chiede, pertanto, come inquadrare la specifica previsione di riserva di una quota della SUL su cui si interviene a talune destinazioni alla luce di quanto stabilito dall'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017, norma che consente i cambi di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni previste dagli strumenti urbanistici generali vigenti *“indipendentemente dalle modalità di attuazione dirette o indirette e da altre prescrizioni previste”*.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

CIRCOLARE 2022 REGIONE LAZIO

L'art. 6, comma 1, della l.r. 7/2017 (Interventi diretti) stabilisce che sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, questi ultimi con incremento fino al 20% della volumetria o della superficie lorda esistente. Il comma 2 prevede che *“Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1, oltre al mantenimento della destinazione d'uso in essere, sono altresì consentiti i cambi di destinazione d'uso 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 della legge, 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 deliberazione di Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 867, pubblicata sul BUR n. 2 del 04.01.2018, ha chiarito al 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”*.

Gli interventi edilizi nella città storica anche con l'applicazione della LR 7/2017 sulla Rigenerazione Urbana.

CIRCOLARE 2022 REGIONE LAZIO

Con il parere prot. 649065 del 22.07.2020 reso a codesto Dipartimento già sono state espresse talune considerazioni in merito alla disposizione in questione, con particolare riferimento al concetto di prescrizione recata dal piano regolatore, precisandosi che *“Con il termine prescrizione, in effetti, si rimanda ad un concetto ampio e, sotto certi aspetti, anche generico; in questa sede è comunque possibile dire che si tratta di un limite e/o contingente concreto alla realizzabilità di un intervento, ossia una previsione che incide, in senso limitativo, sull’attuazione di un intervento”*.

Ora, la previsione in questione del piano regolatore di Roma, la quale consente il mutamento di destinazione d'uso verso abitazioni singole previa riserva del 30% della SUL ad altre, differenti, destinazioni (abitazioni collettive, servizi alle persone e attrezzature collettive) si configura senza dubbio quale limite e/o contingente concreto alla realizzabilità dell'intervento, incidendo su di esso in senso limitativo. Infatti, la disposizione di cui all'art. 6, comma 2, della l.r. 7/2017 ha inteso ammettere i mutamenti di destinazione d'uso con maggior libertà rispetto alle previsioni dei piani regolatori, quindi consentendo di prescindere, sempre nel rispetto delle destinazioni comunque previste dallo strumento urbanistico, da quelle speciali prescrizioni, limitazioni, contingentamenti e restrizioni quale è, tipicamente, la riserva di una quota a specifiche altre destinazioni.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante

Il Direttore
Manuela Manetti