ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione

ROMA CAPITALE
18 NOV. 2020
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 134378

Al Municipio III
Direzione Tecnica
Sede

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere della Direzione Tecnica del Municipio III prot. CD 110175 del 30.10.2020 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI 124085 del 2.11.2020), inerente la corretta interpretazione dell'art. 4, comma 1 lett. d) delle NTA del PRG, in particolare della compatibilità delle funzioni accessorie come (*spogliatoi, bagni non accessibili al pubblico, cucine, laboratori non accessibili al pubblico*), asservite alle unitá immobiliari principali poste ai piani interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra.

In riferimento al quesito posto da codesto Municipio, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

la corretta interpretazione dell'art. 4, comma 1 lett. d) delle NTA del PRG, in particolare della compatibilità delle funzioni accessorie come (*spogliatoi, bagni non accessibili al pubblico, cucine, laboratori non accessibili al pubblico*), queste ultime riportate nella Sentenza TAR Lazio Sez. II bis n. 5307/2010, asservite alle unità immobiliari principali, poste ai piani interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra.

L'art. 3 comma 10 delle NTA del PRG definisce l'Unità immobiliare come: *"un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene".*
Nel caso di specie, l'art. 4 comma 1 lett. d) delle medesime NTA, escludono dal computo della SUL *"i locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi).*
Si desume facilmente che una unità immobiliare destinata sia ad uso abitativo che non abitativo, è dotata anche di locali/vani e spazi accessori (per un approfondimento si veda anche la Circolare Ministero LL. PP. 23.07.1960, n. 1820), tra i quali, sono esclusi dal computo della SUL, solo quelli di cui all'art. 4 comma 1 dalla lett. a) alla lett. h) delle NTA del PRG, previa ulteriore verifica di cui al secondo paragrafo del medesimo art. 4.
Questo Dipartimento, in merito alla richiesta di parere di cui all'oggetto ha giá avuto modo di esprimersi, con parere prot. QF/9477 del 10.05.2011 (quindi successivo alla Sentenza del TAR Lazio Sez. II bis n. 5307/2010), reso dalla ex U.O. Pianificazione Urbanistica Generale – PRG, pubblicato sulla pagina web di questa Struttura, ritenendo ammissibili le funzioni accessorie in argomento in modalità diretta.

Ciò posto, si evidenzia che l'inserimento delle funzioni *"spogliatoi, bagni non accessibili al pubblico, cucine, laboratori non accessibili al pubblico"*, anche se di natura accessoria rispetto a quelle principali, se poste ai piani interrati ovvero seminterrati di cui all'art. 4 comma 1 lett. d) delle NTA del PRG, costituiscono incremento di SUL, in quanto non specificatamente escluse dal computo della stessa SUL dal medesimo art. 4, che esclude solo i "*locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi*".
Pertanto nel caso in esame, l'inserimento delle funzioni accessorie in argomento, nel rispetto dell'ammissiblità alle norme urbanistiche/edilizie dello Strumento Urbanistico di riferimento, alle norme igienico-sanitarie e ad ogni altra eventuale norma di settore, seppur in astratto dovessero risultare compatibili, - qualora si tratti di consistenze mai computate in termini di SUL e/o Volumetria utile, nell'ambito dei titoli edilizi che ne legittimano la preesistenza dell'unità immobliare oggetto d'intervento -, sono altresì subordinate al calcolo ed al versamento del Contributo di Costruzione di cui agli artt. 16 e 19 del DPR 380/2001, al reperimento/monetizzazione degli standard non reperiti (D.C.C. 73/2010), nonché all'eventuale Contributo Straordinario di urbanizzazione, di cui all'art. 20 delle NTA del PRG, se previsto dalle specifiche norme di Componente.

Nei termini suestesi è reso il richiesto parere rappresentando che quest'Ufficio, nell'esprimere i pareri non entra nel merito dell'ammissibilità in concreto dello specifico intervento, che rimane di esclusiva competenza della Direzione Tecnica del Municipio in indirizzo – ai sensi dell'art. 67 del Regolamento del Decentramento Amministrativo -, nell'ambito istruttorio della procedura edilizia presentata dalla parte privata presso la Struttura Territoriale, cui compete la valutazione di assentibilità o meno della stessa, ivi compreso il rispetto di ogni normativa di settore.

L'APO
Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore
Cinzia Esposito