



Al Municipio XIV  
 Direzione Tecnica  
 Sede

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere della Direzione Tecnica del Municipio XIV prot. CT 4622 del 18.01.2021 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI 7693 del 19.01.2021), inerente l'efficacia del parere reso da questa Struttura (ex Dipartimento IX) con prot. 33530 del 22.05.2005, relativo all'esclusione dal calcolo della cubatura realizzabile delle scale stamponate aggiuntive, rispetto al vano scala di normale accesso alle unità immobiliari (art. 47 R.E.), in base all'attuale quadro normativo.

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

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

l'efficacia del parere reso da questa Struttura (ex Dipartimento IX) con prot. 33530 del 22.05.2005, relativo all'esclusione dal calcolo della cubatura realizzabile delle scale stamponate aggiuntive, rispetto al vano scala di normale accesso alle unità immobiliari (art. 47 R.E.), in base all'attuale quadro normativo.

Si rileva preliminarmente che il Nuovo P.R.G. approvato con D.C.C. 18/2008, ha introdotto come nuovo parametro per la determinazione della consistenza edilizia la S.U.L., il cui computo va condotto secondo i criteri e le modalità previste dall'art. 4 comma 1 delle relative N.T.A. In particolare per i vani scala il computo va condotto come previsto dall'art. 4 comma 1 lett. a) e secondo paragrafo del medesimo comma, cui si rinvia integralmente.

Per gli Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita, quali i Piani attuativi o i Programmi urbanistici variamente denominati di cui all'art. 62 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G., si applica la relativa disciplina per effetto del successivo comma 2.

Per pronta visione si riporta l'art. 62 commi 1 e 2 delle NTA del PRG.

*"1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.*

*2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici".*

Alla luce di quanto sopra, il parere prot. 33530 del 22.05.2005 facendo riferimento in maniera esplicita al previgente P.R.G., essendo riportata in esso la citazione dell'ex art. 3 comma 12 delle correlate e previgenti N.T.A., risulta evidente come lo stesso parere trova applicazione solo ove i Piani esecutivi comunque denominati, facciano espresso riferimento al parametro del Volume utilizzando il termine "cubatura", come ad esempio i Piani Particolareggiati di zona "O", ecc.

Nei termini suesposti è reso il richiesto parere.

La PO  
 Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore  
 Cinzia Esposito

# ROMA

Dipartimento IX  
Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici  
Il Unità Organizzativa Permessi di Costruire

Il Dirigente

Ufficio Coordinamento

1622

Comune di Roma		
COMUNE DI ROMA		
DIPARTIMENTO IX		
POLITICHE DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI		
PROT. N.	33530	
DEL.	25/5/05	
U.O.	N. All.	N. Tav.

All'Arch. B. Cambiaso  
R.P. Insula IV

Ai Responsabili del Procedimento  
Delle Insulae

**OGGETTO: Parere in merito all'esclusione dal calcolo della cubatura realizzabile dei ballatoi e delle scale stamponate.**  
Risposta al Prot.n.8968 del 15 febbraio 2005.

Con riferimento all'oggetto e facendo seguito alle numerose richieste di analogo tenore pervenute anche da altre "insulae" si ritiene di poter formulare le seguenti indicazioni, avendo preliminarmente premesso che:

- 1) l'art. 3, comma 12, delle N.T.A. del vigente PRG recita: "in tutte le zone di PRG sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate...";
- 2) l'art. 47 del regolamento edilizio, trattando peraltro un argomento in parte diverso, ovverosia quello relativo ai corpi scala, esclude dal computo dell'area occupata dall'edificio solo le "scale aperte e non coperte che siano aggiunte a quelle normali";
- 3) i ballatoi, sia per definizione che per la loro stessa conformazione, sono da considerarsi "superfici coperte ma non tamponate".

Occorre tenere presente che nella considerazione odierna, secondo la costante giurisprudenza e la generale normativa adottata nella maggioranza dei comuni italiani, tanto le scale non tamponate (ed ancor di più quelle scoperte) quanto i ballatoi sono da considerare superfici da escludere dal calcolo della volumetria cosiddetta "imponibile".

In alcuni comuni viene inoltre fissato, per i ballatoi, un rapporto minimo tra perimetro complessivo e porzioni interessate da tamponature, al fine di assicurare un'oggettiva prevalenza delle parti aperte verso l'esterno.

Analogamente vengono trattati, nell'edilizia residenziale, i balconi rientranti rispetto al filo dell'edificio (loggiate) o aggettanti con le superfici laterali tamponate.

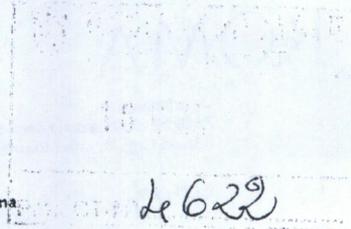
Per tale ragione si ritiene che debbano essere esclusi dal calcolo della volumetria le superfici di che trattasi con la sola eccezione, per una semplice ragione di continuità con la prassi consolidata, delle scale aperte.

Dette superfici, nel caso in cui siano l'unico mezzo di accesso ai piani dell'edificio, sono state costantemente considerate dall'Ufficio nel calcolo della volumetria imponibile dell'edificio, indipendentemente dall'esistenza della tamponatura o copertura. Ciò in virtù dell'impostazione dell'ormai vetusto, ancorché vigente, Regolamento Edilizio che era stato introdotto

# ROMA



Comune di Roma



anteriormente all'adozione del PRG del 1962 il quale faceva riferimento alla superficie coperta degli edifici in quanto parametro connesso al limite edificatorio.

Questa Direzione ritiene tale limitazione non più condivisibile. Se non altro in quanto, essendo ormai esclusi dal volume, in virtù della legge... i volumi degli ascensori, non si comprende la ragione per cui dovrebbero essere considerate volumi scale prive di chiusura od addirittura scoperte.

Quella limitazione non appare inoltre equa nei confronti di chi, al fine di utilizzare la totalità delle superfici a fini residenziali o per scelta progettuale, scelga l'opzione, indubbiamente disagiata, di un accesso scoperto e/o all'aperto.

Tuttavia, sia in considerazione della prassi consolidata degli uffici, per cui una inversione di atteggiamento non sarebbe giustificata dalla mera emanazione di una circolare, sia perché è di prossima adozione il Nuovo Regolamento Edilizio, che affronterà risolvendole alcune questioni di analoga natura, inclusa quindi quella della scale aperte, si ritiene, al momento, di formulare la seguente indicazione:

nel calcolo della cubatura realizzabile vanno computate, tra le "superfici coperte ma non tamponate", esclusivamente quelle relative al vano scala di normale e primario accesso alle unità immobiliari poste ai vari piani. Ulteriori vani scala, del tipo "aperto" aggiunti a quello "normale", ai sensi del predetto art. 47 del R.E., non dovranno quindi essere computati nel calcolo della cubatura massima realizzabile.

Francesco Febbraro