



Oggetto: soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968, mediante l'utilizzazione delle aree extra-standard all'interno dei Piani di Zona di cui alla L.167/1962, in attuazione di quanto previsto dal punto 1, terz'ultimo capoverso, della D.A.C. n.9/2012 in relazione agli incrementi di volume e/o S.U.L. derivanti dall'applicazione della L.R. n. 21/2009 ss.mm.ii. "c.d. Piano Casa".

## 1. Ambito applicativo

La presente Circolare ha lo scopo di chiarire le modalità di definizione delle domande di Permesso di Costruire presentate per gli interventi ricadenti all'interno di Piani di Zona *ex lege* n. 167/1962, in applicazione della L.R. n. 21/2009, art. 3 ter, comma 3 e della D.A.C. n.9/2012.

La Circolare definisce, in particolare, le modalità di utilizzo delle aree c.d. "extra-standard" – espressamente consentito, per gli interventi suddetti, dalla D.A.C. n. 9/2012 – per il reperimento degli standard urbanistici prescritti, ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968, in relazione agli incrementi di edificabilità derivanti dall'applicazione della Legge regionale sopra richiamata.

La presente Circolare si applica alle sole domande di Permesso di Costruire presentate, ai sensi dell'art.3 ter, comma 3, della L.R. n.21/2009, dai cessionari di aree in diritto di proprietà.

Le disposizioni di cui all'art. 3 ter di detta Legge Regionale trovano applicazione, per espressa previsione del comma 8, *"anche ai Piani di Zona di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare) e successive modifiche, ancorché decaduti o ripianificati"*.

L'art. 3 ter, comma 3, della Legge Regionale in argomento, prima della modifica introdotta dalla L. R. n. 10/2014, prevedeva, oltre alla possibilità di realizzare, nelle aree libere aventi destinazione non residenziale all'interno di Piani Attuativi approvati, ancorché decaduti, edifici residenziali fino a 10.000 mq di SUL, anche un incremento della edificabilità preesistente nella misura massima del 10% della volumetria dell'intero Piano Attuativo da ripartire, *pro quota*, tra le aree aventi destinazione non residenziale. La disposizione citata subordina la realizzazione dell'intervento all'integrazione della dotazione di standard urbanistici che si rende necessaria in conseguenza del maggior fabbisogno indotto, nel caso di modificazione della destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, con incremento dell'edificabilità in progetto.

## 2. Disposizioni particolari per l'applicazione dell'art. 3 ter, comma 3, della L.R. n. 21/2009 nei Piani di Zona.

L'art. 35, commi 2 e 3 della L. n. 865/1971, testualmente prevede che: *"le aree comprese nei Piani approvati a norma della Legge 18 aprile 1962, n. 167 [c.d. P.E.E.P. n.d.r.], sono espropriate dai comuni o dai loro consorzi"* (comma 2) e, *"salvo quelle cedute in proprietà ai sensi dell'undicesimo*



*comma del presente articolo, vanno a far parte del patrimonio indisponibile del comune o del consorzio” (comma 3).*

Qualora la proposta progettuale, in applicazione dell'art. 3 ter, comma 3, della L.R. n. 21/2009, contempli anche incrementi volumetrici e/o di S.U.L. rispetto all'edificabilità originariamente assegnata, scaturisce la necessità di reperire gli ulteriori “standard urbanistici” (ai sensi dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968) connessi a detto incremento.

Nei Piani di Zona, però, il privato cessionario di aree non residenziali (e della relativa edificabilità) non dispone, in generale, di una provvista di ulteriori aree da cedere all'Amministrazione.

La Delibera di Assemblea Capitolina n. 9/2012, recante “*Disposizioni in ordine all'attuazione del Piano Casa della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 21/2009, come modificata dalle Leggi Regionali nn. 10 e 12 del 2011*” ha espressamente disposto, in relazione ai Piani Attuativi comunque denominati, ivi compresi i Piani di Zona, che è possibile “*per gli interventi di cui all'art. 3 ter, comma 3, qualora sia necessario per il soddisfacimento dello standard urbanistico dell'intervento proposto, utilizzare le aree extra-standard già presenti nel Piano Attuativo, calcolate nel rispetto dei limiti minimi stabiliti dal D.M. 1444/1968, è prevista la presentazione di una proposta unitaria contenente uno schema di zonizzazione con l'individuazione degli standard urbanistici reperiti, sottoscritto dal 75% dei proprietari delle aree libere non residenziali*”, prevedendo altresì che “*gli interventi di cui all'art. 3 ter, commi 3 e 8, della L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii., applicati alle aree libere non residenziali o agli edifici ricadenti nei Piani di Zona di cui alla legge n. 167/1962 e ss.mm.ii., devono rispettare le seguenti condizioni: la quota da riservare a edilizia sociale a canone calmierato non deve essere inferiore al 30% della S.U.L. oggetto della proposta di intervento e la restante parte deve essere destinata a edilizia residenziale convenzionata*”.

Con la detta Deliberazione n.9/2012, l'Assemblea Capitolina si è già pronunciata, in termini di indirizzo, circa l'utilizzo, nei Piani Attuativi, dell'extra-standard, alle condizioni ivi riportate.

Ne deriva che, per l'effettivo utilizzo dell'extra-standard in argomento, è sufficiente un provvedimento di natura gestionale, quale la Determinazione Dirigenziale.

### **3. Stipula della convenzione integrativa.**

Come noto, l'applicazione delle norme in esame della L.R. n. 21/2009, all'interno dei Piani di Zona, comporta la modificazione, sia quantitativa sia qualitativa, dei diritti edificatori originariamente ceduti o assegnati.

Ne deriva la necessità di prendere atto dell'avvenuta modificazione dei diritti edificatori assegnati in diritto di proprietà, adeguando ed integrando la Convenzione originariamente stipulata, ex art. 35 della L.865/1971.

Avendo, infatti, il soggetto richiedente già stipulato la prevista Convenzione ex art. 35 L.865/1971, per l'assegnazione dell'area e dei relativi diritti edificatori, si dovrà procedere, successivamente al rilascio del titolo abilitativo edilizio richiesto ai sensi dell'art.3 ter comma 3 della L.R. n. 21/2009 e ss.mm.ii., alla stipula di una Convenzione integrativa a quella già sottoscritta con Roma Capitale, al fine di adeguare la preesistente disciplina convenzionale alla diversa utilizzazione degli immobili conseguente all'applicazione del “Piano Casa”.

Di tale necessità dovrà darsi atto, inserendola tra le specifiche prescrizioni cui è subordinata l'efficacia del titolo, nell'ambito del Permesso di Costruire rilasciato in applicazione del Piano Casa regionale.



Il Permesso di Costruire dovrà, in particolare, prevedere che la Convenzione integrativa sia stipulata entro un termine congruo, comunque non superiore a 60 giorni dal rilascio del medesimo titolo abilitativo.

Per quanto attiene alla possibilità di accedere all'utilizzo del c.d. extra-standard, questo è ammesso alle condizioni previste dalla D.A.C. n. 9/2012 ossia che:

- a) sia presentata una proposta unitaria contenente uno schema di zonizzazione con l'individuazione degli standard urbanistici reperiti, sottoscritto dal 75% dei proprietari delle aree libere non residenziali;
- b) sia riservata ad edilizia sociale a canone calmierato una quota di S.U.L. non inferiore al 30% della S.U.L. oggetto della proposta di intervento e la restante quota dovrà essere destinata ad edilizia residenziale convenzionata.

Ovviamente, la condizione sub a) deve essere rispettata unicamente nelle ipotesi in cui vi siano, all'interno del Piano di Zona di riferimento, più soggetti titolari di aree aventi destinazione non residenziale.

Nell'ipotesi in cui, invece, vi sia un unico assegnatario o sia assegnata ad un unico soggetto una quota superiore al 75% delle aree libere non residenziali, non potrà sussistere l'esigenza di acquisire la proposta unitaria sottoscritta da almeno il 75% dei proprietari delle aree libere non residenziali, essendo sufficiente la singola proposta di parte privata.

Tali condizioni dovranno essere debitamente dichiarate dalla parte privata, anche a mezzo di documentazione grafica e analitica, sottoscritta dal Tecnico Progettista, dalla quale si evinca, in maniera chiara ed esaustiva, l'effettiva sussistenza di aree extra-standard presenti nel Piano di Zona di riferimento.

Tutte le condizioni sopra descritte dovranno essere riportate nell'Atto d'Obbligo, registrato e trascritto nelle forme di legge, che la parte privata è tenuta a presentare presso la U.O. Edilizia Sociale, ai fini della necessaria verifica, e che dovrà da quest'ultima essere trasmessa ufficialmente agli Uffici Progetti Edilizi competenti nell'istruttoria dei Permessi di Costruire, ai fini del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Infine, con riguardo al corrispettivo da versare a Roma Capitale per l'assegnazione dei differenti, sia in termini quantitativi sia qualitativi, diritti edificatori conseguenti all'applicazione delle citate disposizioni della L.R. n. 21/2009, il richiedente dovrà impegnarsi, mediante il predetto Atto d'Obbligo, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a versare, conseguentemente alla definizione finale dei costi di acquisizione del Piano di Zona, a semplice richiesta dell'Amministrazione Capitolina, l'eventuale conguaglio del costo globale finale del Piano, calcolato deducendo dall'importo corrispondente al totale dei diritti edificatori di cui il soggetto diverrà titolare a seguito dell'applicazione del Piano Casa (al costo unitario a mc indicato nella Convenzione originaria), l'importo già corrisposto in occasione della sottoscrizione della Convenzione ex art. 35 della L n. 865/1971 per l'assegnazione dell'area e della volumetria "non residenziale".

Detta previsione dovrà essere, altresì, riportata sia all'interno del Permesso di Costruire, sia nelle Convenzioni integrative e sia negli Atti di Cessione, al fine di rendere edotti gli acquirenti del particolare meccanismo finanziario gravante su detti beni, in ragione della peculiarità e provvisorietà dei valori economici dell'intervento edilizio e del Piano in generale.

Laddove il saldo, tra quanto versato per l'assegnazione dei diritti edificatori non residenziali e quanto da corrispondere per l'assegnazione dei diritti edificatori residenziali incrementati, sia a favore dell'Amministrazione, il corrispettivo sarà versato contestualmente alla stipula della Convenzione integrativa ed, al ritiro del Permesso di Costruire, dovrà essere presentata una apposita polizza fideiussoria. Se, invece, il conguaglio dovesse risultare negativo per l'Amministrazione, nessuna restituzione sarà dovuta, da parte di Roma Capitale al titolare del Permesso di Costruire, trattandosi di scelta edilizia proposta da parte privata.



In caso di utilizzo di aree extra-standard, il titolare del Permesso di Costruire dovrà provvedere alla monetizzazione dei relativi standard urbanistici, secondo le modalità di quantificazione del pagamento previste con Deliberazione C.C. n.73/2010, da corrispondersi al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Infine, con riguardo agli Oneri di Urbanizzazione primaria dovuti in relazione all'applicazione delle norme citate nei Piani di Zona, deve essere operato il conguaglio tra gli oneri computati in origine ed effettivamente versati, con riferimento alla destinazione non residenziale, e gli oneri riferiti al residenziale ed alla intera volumetria che si andrà a realizzare. Se il predetto conguaglio sarà a favore dell'Amministrazione Capitolina, il privato dovrà integrare l'importo dovuto corrispondendo la differenza; se, invece, il conguaglio dovesse risultare a favore del privato, nessun conguaglio sarà operato, restando fermo il dovere per l'Amministrazione di garantire l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste in Convenzione.

Gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria scaturenti dall'introduzione dell'uso residenziale devono invece essere corrisposti all'Amministrazione Capitolina, salva la possibilità, in applicazione dell'articolo 6, comma 2 quater, della L.R. n. 21/2009 e s.m.i., di realizzare le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri stessi, nel rispetto delle procedure previste per legge.

Il Direttore del Dipartimento  
Cinzia Esposito