

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione

 ROMA CAPITALE
15 MAR. 2022
DIP. PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA Prot. n. QI <u>42272</u>

Al Municipio III
Direzione Tecnica

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere del Municipio III - Direzione Tecnica prot. CD/19749 del 21.02.2022 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI/29304 del 21.02.2022), inerente la validità o meno della Circolare ex Dipartimento VI prot. 24105 del 10.06.1997 inerente l'esposizione merci a cielo aperto.

In riferimento al quesito posto da codesta Direzione Tecnica, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

la validità o meno della Circolare ex Dipartimento VI, prot. 24105 del 10.06.1997, inerente l'esposizione merci a cielo aperto ed in particolare se la stessa sia ammissibile in zona di PRG vigente ricadente nella componente a *Verde Pubblico e Servizi Pubblici di Livello Locale*.

Si ritiene opportuno preliminarmente evidenziare come la Circolare in oggetto, ormai datata nel tempo, sia riferita all'ex art. 17 delle NTA del PRG previgente "*Concessioni temporanee in zone prive di Piano Particolareggiato e non ancora interessate da procedimenti espropriativi*", che peraltro ha subito quale materia riferibile alla "temporaneità" in edilizia, sostanziali modifiche normative. Al tempo dell'emanazione della Circolare citata, ossia in epoca anteriore all'emanazione del D.P.R. 380/2001 quale T.U.E., vigeva in termini procedurali quanto previsto dall'art. 7, comma 2 lett. b), del D.L. n. 9 del 23.01.1982, convertito in Legge n. 94 del 26.03.1982, che testualmente prevedeva: "*Sono altresì soggette ad autorizzazione gratuita [oggi SCIA], purchè conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 10.06.1939, n. 1089, e 29.06.1939, n. 1497:*

a) *omissis...*

b) *le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero*". Ad oggi, con l'entrata in vigore del D.P.R. 380/2001, la normativa si è evoluta e fa rientrare l'esposizione/deposito merci a cielo aperto tra gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lett. e.7), che contempla tra gli interventi di "Nuova Costruzione" quale trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio: "*la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato*".

Ciò posto si deduce che l'esposizione/deposito di merci a cielo aperto, secondo il D.P.R. 380/2001 è un'attività che pur non contemplando interventi edilizi in senso stretto (in termini di consistenze edilizie SUL/Volume), può determinare, comunque, una modificazione permanente dello stato materiale e della conformazione del suolo per adattarlo ad un impiego diverso da quello che gli è proprio in relazione alla sua condizione naturale ed alla sua qualificazione giuridica. La subordinazione di tale attività, ascrivibile alla "Nuova Costruzione", al Permesso di Costruire (art. 10 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001) postula, in ogni caso la realizzazione di un *quid pluris* da individuarsi appunto nella trasformazione permanente del



suolo e non la semplice occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero. Ad esempio non integra l'ipotesi di modificazione urbanisticamente rilevante la sola ripulitura del terreno quand'anche il suolo così ripulito sia destinato all'esposizione di autovetture a fini commerciali e deve, pertanto, essere assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle prime tre lettere dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001, si veda a tal proposito la sentenza della Cassazione sez. III n. 34754 del 13.09.2007 e TAR Puglia sez. I n. 1094 del 10.05.2010.

L'esposizione di merci a cielo aperto di per sé non costituisce un'attività autonoma ma è di solito connessa, sotto il profilo urbanistico/edilizio, ad attività principali generalmente identificabili nelle categorie funzionali "Commerciali" e "Produttive" di cui all'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001. Infatti, nella definizione della Superficie di Vendita di un esercizio commerciale, è esclusa tra l'altro, l'area scoperta destinata alla sola esposizione delle merci (si veda art. 15 comma 1 lett. f) della L.R. 22 del 16.11.2019.

Alla luce di quanto sopra riportato è facilmente desumibile che la Circolare in oggetto non può trovare più applicazione, per intervenuta normativa sia a livello nazionale che per le Norme Tecniche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici vigenti. In tal senso per quanto attiene la possibilità di poter realizzare "esposizione di merci a cielo aperto" nella componente di PRG vigente a "Verde Pubblico e Servizi Pubblici di Livello Locale" - che costituiscono dotazione minima dello standard urbanistico di cui al D.M. 1444/1968 e quindi aree destinate a servizi (istruzione di base, attrezzature di interesse comune, religiose), verde, e Parcheggi -, per effetto di quanto previsto dall'art. 83, comma 8, delle NTA del PRG vigente, che testualmente recita: *"Sugli edifici esistenti, in attesa di quanto previsto al comma 9, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, di cui all'art. 9. Sono consentiti altresì interventi di categoria RE2, senza aumento di SUL, con cambi di destinazione d'uso, solo se volti all'introduzione di funzioni assimilabili a quelle previste dagli articoli 84 e 85"*, si ritiene di poter escludere la possibilità di porre in essere attività di "esposizione di merci a cielo aperto" che possano costituire interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ascrivibili nella "Nuova Costruzione", in quanto non ammessa dalle NTA citate.

Diversamente ove la realizzazione di esposizione di merci a cielo aperto, nelle zone di PRG appena citate, non costituisca interventi di "Nuova Costruzione", ma siano realizzate nell'ambito degli interventi di MO, MS, RC, RE, connesse ad attività Commerciali/Produttive esistenti, regolarmente esercitate su immobili legittimi e/o legittimati, la si ritiene ammissibile a condizione che gli interessati - per loro e per eventuali ulteriori aventi causa - mediante atto d'obbligo notarile registrato (e se possibile soggetto a pubblicità immobiliare) si obblighino irrevocabilmente, in favore di Roma Capitale nelle forme di legge, previa esatta descrizione anche grafica delle porzioni immobiliari interessate, a liberare dette porzioni immobiliari rimuovendo le medesime opere realizzate a semplice richiesta da parte dello stesso Ente e conseguentemente a porre ad immediata disposizione e possesso del medesimo detti beni, a rinunciare preliminarmente all'eventuale maggior valore venale dell'immobile generato da dette opere e, ove le aree stesse fossero di proprietà capitolina, ad attestarne/confermarne espressamente tale titolarità pubblica e la mera detenzione precaria delle medesime che quindi non costituirà in alcun modo presupposto per il decorso di tempo utile ai fini dell'art.1158 del Codice Civile. Ciò al fine di garantire all'Amministrazione che l'eventuale utilizzazione delle aree destinate a standard urbanistici avvenga alle medesime condizioni di fatto e di diritto sussistenti al momento dell'approvazione del vigente PRG.

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione

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 della normativa di settore con particolare attenzione a quella afferente la materia di tutela ambientale, paesaggistica, ecc. (D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii., D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii., ecc.).

~~La PO~~
Arch. Vito Rocco Panetta

La PO
Arch. Laura Forgiare

Il Direttore Direzione Pianificazione Generale
Arch. Silvia Capurro

Il Direttore DPAU
Arch. Gianni Gianfrancesco

