



Alla Municipio IV
 Direzione Tecnica
 Servizio III – Ispettorato Edilizio
 Disciplina Edilizia

Ai Municipi di Roma Capitale

Oggetto: Richiesta di parere inerente l'applicazione art.39 del Regolamento Edilizio del Comune di Roma - Delibera n. 5261 del 18.08.1934. – Riscontro.

Con prot. CE/2023/12782 del 04.01.2023 è pervenuta la richiesta di parere inerente l'applicazione dell'art. 39 del Regolamento Edilizio del Comune di Roma nel caso in cui un progettato edificio, oggetto di richiesta di titolo edilizio, presenta abitazioni al piano terreno che non si trovano in prossimità di sedi stradali, ma "all'interno di un lotto di proprietà privata libero, inserito in un cortile autonomo".

In riferimento al quesito posto, si rappresenta quanto segue.

L'art. 39 del R.E. di cui alla Delibera n. 5261 del 18.08.1934 recita: "...I piani terreni destinati ad uso di abitazione debbono essere sopraelevati dal piano stradale di almeno un metro e soprastare in tutta la loro estensione a sotterranei o a vespai ben ventilati".

Come riportato nella nota in argomento che qui si riscontra, è condivisibile il fatto che la prescrizione di sopraelevazione riportata nel Regolamento Edilizio trovi applicazione nei casi in cui i piani terreni, destinati ad abitazione, risultino edificati in prossimità di strade, aree o spazi pubblici, e/o aree e spazi aperte al pubblico transito (anche solo pedonale) per evidenti motivi collegati alle potenziali interferenze tra il libero utilizzo degli spazi pubblici e quello degli spazi privati, oltre che evitare problemi di introspezione.

Diversamente, nei casi in cui i piani terreni, destinati ad abitazione, si affaccino verso l'interno di aree private destinate a giardino, o cortile, non vi è evidenza delle problematiche sopra citate. Fermo restando l'obbligo di realizzare tali porzioni di edificio soprastanti a piani sotterranei o a idonei vespai ventilati, per ovvi motivi di carattere igienico sanitario, non persiste l'obbligo della sopraelevazione.



Nei termini su estesi è reso il richiesto parere, rappresentando che l'ammissibilità o meno in concreto per i singoli interventi edilizi, sarà valutata dalla competente Direzione Tecnica, ai sensi dell'art. 67 del Regolamento del Decentramento Amministrativo.

Il Direttore della Direzione Edilizia
Ing. Fabrizio Mazzenga