



Ai Responsabili di procedimento della Direzione  
Edilizia del Dipartimento P.A.U.  
Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche  
e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Richiesta di chiarimenti del Municipio Roma XIII in merito alla nota del Dipartimento P.A.U prot. QI/48009 del 16.03.2023 inerente il dimensionamento degli spazi accessori, locali tecnici e portici di cui all'articolo 4, comma 1, lettere b), c) e h) delle NTA del PRG – Indirizzi per gli Uffici.

È pervenuta presso questa Direzione una richiesta di chiarimenti riguardante la nota di Indirizzo di questo Dipartimento per gli Uffici relativa alla giusta progettazione e il corretto dimensionamento degli spazi accessori, locali tecnici e portici di cui all'articolo 4, comma 1, lettere b), c) e h) delle NTA del PRG.

Nello specifico si chiede, in merito a una Domanda di Permesso di Costruire depositata sul portale informatico SUET nel gennaio 2023 *"se devono essere applicati i criteri dimensionali degli spazi accessori riportati nella suddetta nota e se lo spazio denominato "pilotis", al piano terra, è da intendersi come accessorio a servizio dell'edificio oppure equiparato alle dimensioni di un portico/porticato e pertanto soggetto alle limitazioni di cui alla nota richiamata"*.

Preliminarmente, si evidenzia che la nota trasmessa dallo scrivente Dipartimento deve intendersi come un utile strumento per rendere omogeneo il comportamento degli Uffici riguardo il dimensionamento degli spazi accessori, locali tecnici e portici di cui all'articolo 4, comma 1, lettere b), c) e h) delle NTA del PRG. I limiti dimensionali in essa contenuti, oltre che finalizzati alla omogeneizzazione delle valutazioni dell'Amministrazione nelle sue varie articolazioni, devono intendersi quali limiti finalizzati al perseguimento dei principi di proporzionalità, adeguatezza e ragionevolezza che erano e sono, comunque, in capo alla valutazione della Pubblica Amministrazione.

Fermo restando quanto sopra, riguardo al primo quesito, con l'espressione *"istruttorie in addivenire"* devono intendersi le istanze inviate tramite piattaforma SUET o altro canale successivamente alla data del 16.03.2023 (data di emissione della Circolare in oggetto).

Riguardo al secondo quesito relativo agli spazi "pilotis", si rappresenta che la nota in oggetto riguarda esclusivamente gli spazi pertinenziali delle singole unità immobiliari. Pertanto, spazi comuni e condominiali o piani pilotis che non hanno un diretto rapporto con la singola unità abitativa non rientrano nelle limitazioni di cui alla nota.



Non rientrano altresì nel calcolo della Superficie Accessoria (SA) le eventuali superfici dei portici legittimamente adibiti a parcheggio privato nella misura necessaria al soddisfacimento degli standard urbanistici.

In sintesi, ai fini dell'applicazione della nota in oggetto, si specifica che per Superficie Accessoria è da intendersi la superficie di pavimento degli spazi che hanno carattere di servizio alla singola unità abitativa da raffrontare per la determinazione delle percentuali oggetto di verifica alla Superficie Utile (SU) come da Quadro delle Definizioni Uniformi (allegato A – R.E.T.).

Si rappresenta che i pareri rilasciati non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte e non comportano lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Il Dirigente della U.O.  
Studio degli assetti procedurali  
della materia edilizia  
Ing. Piero Presutti

Il Direttore della Direzione Edilizia  
Ing. Fabrizio Mazzenga

Il Direttore del Dipartimento  
Arch. Gianni Gianfrancesco

Il Direttore  
Arch. Paolo Ferraro