



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

Oggetto: Chiarimenti inerenti la contemporanea applicazione delle premialità previste dall'art.6 L.R. Lazio n.7/2017 e dall'art.10 co.9 N.T.A. P.R.G.

Indirizzi per gli Uffici

La questione posta è se ad un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio che usufruisce della premialità del 20%, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7/2017, possa essere applicata l'ulteriore premialità fino al 5% della S.U.L. di cui al co.9 dell'art.10 delle N.T.A. del P.R.G. (Categorie di intervento ambientale), ed in quale misura, poiché l'intervento prevede anche un miglioramento bio-energetico del nuovo edificio.

Si riportano a seguire gli stralci dell'art. 10 e dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. qui di interesse:

Art. 10 (Categorie di intervento ambientale)

(...)

7. La categoria Miglioramento bio-energetico (MBE) comprende l'insieme di interventi volti a migliorare le prestazioni bioclimatiche delle componenti insediative. Tali interventi comprendono: la regolazione climatica e di protezione o risanamento acustico degli edifici secondo principi della bio-architettura; il mantenimento della permeabilità profonda dei suoli; l'utilizzo di fonti energetiche naturali e rinnovabili; il recupero delle acque reflue e meteoriche per usi irrigui, di fertilizzazione dei suoli o per servizi igienici; l'impiego di materiali di costruzione durevoli e manutenibili; l'uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico e atmosferico.

(...)

9. Il Comune promuove la realizzazione di interventi di categoria MBE mediante incentivi di carattere urbanistico, fiscale, finanziario, anche a integrazione di misure analoghe previste da norme regionali, statali e comunitarie. Quali incentivi di carattere urbanistico, può essere concesso un incremento, anche non in situ, fino al 5% della SUL ordinariamente ammessa. Con successivo provvedimento, il Comune determina: lo standard minimo prestazionale - non inferiore ai requisiti e parametri imposti da disposizioni legislative o regolamentari - relativo all'insieme degli interventi specifici presenti nella categoria MBE, nonché i relativi scostamenti che determinano l'entità dell'aumento della stessa SUL. Nella determinazione dell'aumento, il Comune tiene conto dell'onerosità degli interventi di categoria MBE e della compresenza di incentivi di carattere fiscale o finanziario. Lo stesso o altro provvedimento può selezionare gli ambiti, non esclusi quelli a pianificazione particolareggiata definita di cui all'art. 62, cui applicare, anche in modo differenziato, gli incentivi della presente norma.

Art. 21 (*Incentivi per il rinnovo edilizio*)

(...)

5. Al fine di promuovere la riqualificazione, anche mediante diradamento, del patrimonio edilizio, il Comune può riconoscere le seguenti maggiorazioni massime rispetto alla SUL esistente:

- a) interventi di categoria RE2 e AMP (connessa a RE2): +10%;
- b) interventi di categoria RE3, DR e AMP (connessa a DR): +20%;
- c) interventi di categoria RU: +30%;
- d) interventi su edifici condominiali in prevalenza residenziali (garantendo la permanenza di eventuali locatari): +10%;
- e) interventi di categoria MBE (art. 10, comma 7): +5%
- f) quote di SUL edificata o premiale da trasferire: +10%.

Da quanto sopra, l'incentivo di cui al co.9 dell'art.10 delle N.T.A. del P.R.G. non è comunque applicabile in mancanza del previsto "successivo provvedimento" necessario per regolamentare l'applicazione della materia degli interventi di categoria MBE, comprendente l'ampia e complessa casistica riportata al sopra richiamato co.7, relativamente ai diversi aspetti citati nel successivo co.9. La suddetta previsione di un atto regolamentare, per altro, è stata di fatto superata dai numerosi interventi legislativi a livello europeo, nazionale e regionale (D.Lgs. 28/2011 e D.Lgs. 199/2021 di attuazione delle direttive comunitarie 2009/28/CE e 2018/2001/UE rispettivamente, L.R. 6/2008, L.R. 13/2009, L.R. 21/2009, L.R. 7/2017), intervenuti successivamente all'adozione ed approvazione del vigente P.R.G., che oltre ad imporre requisiti minimi prestazionali agli edifici hanno previsto incentivi volumetrici, anche superiori, sovrapponibili e quello delineato nel co.9 sopra citato.

Pertanto, ad oggi, l'incentivo urbanistico di incremento della SUL fino al 5% di cui al comma 9 dell'art. 10 e richiamato al comma 5 lett. e) dell'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. non può essere riconosciuto.

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