

Ai Responsabili di procedimento della Direzione  
Edilizia Privata del Dipartimento P.A.U.

**Prot. QI/2023/0204330**  
**del 20/11/2023**

Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche

e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Chiarimenti inerenti l'applicabilità dell'art. 48 co.3 lett. e) delle NTA del PRG (AMP2) ad un intervento di ampliamento al piano interrato della SUL, entro il 20%, di una unità immobiliare in città consolidata, tessuto T3, con destinazione d'uso "servizi alle persone (sanitari)" ex art. 6 co. 1 lett. c) NTA del PRG, e sul relativo regime amministrativo.  
Indirizzi per gli Uffici.

In merito all'oggetto, riscontrando la richiesta della Direzione Tecnica di un Municipio, si redige il presente parere al fine di rendere univoco ed omogeneo il comportamento degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina nelle sue varie articolazioni territoriali.

La questione posta è relativa all'accorpamento e mutamento di destinazione d'uso di locali posti al piano interrato non costituenti SUL, destinati a box moto e deposito, a "servizi alle persone (sanitari)" per l'ampliamento entro il 20% della SUL, ai sensi art. 48 co.3 lett. e) delle NTA del PRG, di una soprastante unità immobiliare in cui è insediato un poliambulatorio. In particolare, "i locali oggetto dell'attuale richiesta di ampliamento di S.U.L. (...) hanno funzione di studi medici (n.2 sale per odontoiatria e studio medico generale) e superfici connettive e di disimpegno per il collegamento dei due nuovi studi medici con i livelli soprastanti. La realizzazione di detti studi medici (...) è motivata da una "sopravvenuta necessità funzionale" della struttura sanitaria esistente che intende allestire, al piano terra, una sala operatoria in "PC2" totalmente attrezzata con tecnologie rispondenti ai requisiti di INDUSTRIA 4.0 da qui la necessità di reperire una stanza dedicata all'odontoiatria ed una a studio medico generale."

Preliminarmente si richiamano i precedenti pareri della Direzione Dipartimentale, prott. QI/134378 e QI/134993 del 18 e 19 novembre 2020 rispettivamente, il cui contenuto è parzialmente di interesse per la questione in oggetto: il primo "inerente la corretta applicazione dell'art. 4, comma 1 lett. d) delle NTA del PRG, in particolare la compatibilità delle funzioni accessorie come (spogliatoi, bagni non accessibili al pubblico, cucine, laboratori non accessibili al pubblico), asservite alle unità immobiliari principali poste ai piani interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra."; il secondo "inerenti l'ascrivibilità dell'attività di acconciatore-parrucchiere/estetista nella funzione "Commerciale", ovvero in quella "Servizi-Servizi alle persone" o ancora in "Servizi-Artigianato di servizio", di cui all'art. 6 comma 1 delle NTA del PRG vigente."

Per quanto qui di interesse i suddetti pareri specificano rispettivamente: che l'utilizzo dei locali interrati, nel rispetto delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dal rischio idrogeologico e di tutela dei beni culturali e del paesaggio, anche se destinati a funzioni accessorie a servizio di attività soprastanti, se non rientrano espressamente nelle esclusioni previste all'art. 4 comma 1 lett.d) delle NTA del PRG (locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi), comporta aumento di SUL assoggettata ad oneri; Il favor concesso alle destinazioni d'uso "servizi alle persone" previsto all'art. 6 comma 3 delle NTA, in quanto riconducibili ad attività che erogano

servizi di pubblica utilità e/o di interesse generale, anche se svolti da privati, ne consente la realizzazione nell'intero Sistema insediativo.

In generale per la classificazione degli interventi ed il regime amministrativo ad essi applicabile deve farsi necessariamente riferimento al DPR 380/01 ed al D.Lgs. 222/2016. Ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del DPR 380/01 (Definizioni degli interventi edilizi) *“Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. (...)”*.

L'intervento in oggetto, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett.c) del DPR 380/01, rientra tra quelli di ristrutturazione edilizia c.d. pesante, *“che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici (...)”*, mentre non comportando, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.1) del DPR 380/01 *“la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente”* non può essere classificato tra gli *“interventi di nuova costruzione”* ex art. 3 comma 1 lett. e) del DPR 380/01.

L'intervento in oggetto è pertanto soggetto al regime amministrativo dalla Autorizzazione (PdC) o della SCIA alternativa al P.d.C. ex art. 23 del DPR 380/01 (attività n. 8 della sez. II della Tab. A allegata al D.Lgs. 222/2016)

Per verificarne l'ammissibilità ai sensi della vigente normativa urbanistico – edilizia di Roma Capitale deve invece farsi riferimento alle NTA del PRG di cui si riportano a seguire gli stralci degli articoli qui di interesse:

#### Art.4. Grandezze edilizie

(...)

3. *Volume costruito (Vc): esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato esistente, calcolata come prodotto della SUL di ogni piano per l'altezza reale relativa.*

4. *Volume fuori terra (Vft): esprime in termini di volume la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi di cui alle lett. b) e c) del comma 1.*

#### Art.9. Categorie di intervento urbanistico e edilizio

(...)

5. *Sono interventi di Ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001,*

(...)

*RE1 - Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL, del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici; RE2 - Ristrutturazione edilizia diversa dalle sotto-categorie RE1 e RE3;*

*RE3 - Demolizione e ricostruzione di un fabbricato, senza variazione di volumetria (Vc) e sagoma, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, e con la possibilità di modifiche non sostanziali dell'area di sedime, come definite dalla legislazione regionale, volte ad un maggiore allineamento con gli edifici adiacenti o all'adeguamento a prescrizioni di strumenti urbanistici esecutivi.*

6. *Sono interventi di Nuova costruzione (NC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001,*

(...)

*AMP - Ampliamenti di edifici all'esterno della sagoma esistente, connessi o non a interventi di ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione della parte preesistente, come stabilito nelle specifiche norme di tessuto;*

#### Art.25. Tessuti della Città storica

(...)

4. *Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:*

(...)

*b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9;*

(...)

*g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;*

**Art.44. Norme generali**

(...)

2. All'interno della Città consolidata gli interventi sono finalizzati al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- a) mantenimento o completamento dell'attuale impianto urbanistico;
- b) conservazione degli edifici di valore architettonico;
- c) miglioramento della qualità architettonica, funzionale e tecnologica della generalità del patrimonio edilizio;
- d) qualificazione e maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- e) presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

(...)

**Art.45. Tessuti della Città consolidata. Norme generali**

(...)

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

(...)

**Art.48. Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3)**

(...)

2. Gli interventi dovranno tendere alla omogeneizzazione dei tessuti, alla utilizzazione delle residue capacità insediative, al miglioramento dei servizi e delle urbanizzazioni.

3. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, sono ammessi gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP1, AMP2, NE, alle seguenti condizioni specifiche:

a) per gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, non è ammesso l'incremento della SUL preesistente;

(...)

e) gli interventi di categoria AMP2 sono ammessi su edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

(...)

In sintesi, ai sensi delle NTA, l'intervento descritto, comportando aumento di SUL e di volume costruito (Vc) ma non di volume fuori terra (Vft), è classificabile come "RE2" ai sensi del combinato disposto dell'art. 4, commi 3 e 4, e dell'art. 9, commi 5 e 6, e non "AMP2" come ipotizzato nel quesito posto, definizione per altro riportata nell'art. 25 comma 4 lett.g) e relativa ai tessuti T7 e T8 della città storica.

Risulta, inoltre, compatibile con le norme generali dei tessuti della città consolidata, di cui agli artt. 44 e 45, comportando il miglioramento della qualità funzionale e tecnologica purché realizzato su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità.

Nel tessuto T3 della città consolidata gli interventi di categoria "RE2", ai sensi dell'art. 48 comma 3 lett. a), sono ammessi senza incremento della SUL preesistente per la generalità delle destinazioni d'uso specificate nel successivo comma 4 (Abitative; Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a; Servizi; Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere"; Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo"; Parcheggi non pertinenti).

Ai sensi della successiva lett.e) sono altresì ammessi gli interventi di categoria "AMP2", limitatamente ad edifici o parti di essi destinati ad "abitazioni collettive", "servizi alle persone", "attrezzature collettive", "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", con incremento una tantum della SUL preesistente fino al 20%, ai fini di una migliore dotazione di spazi e servizi accessori e dell'adeguamento a standard di sicurezza e funzionalità sopravvenuti;

Quindi l'art. 48 comma 3 lett.e) concede un favor ad una particolare categoria di destinazioni d'uso, analogamente a quanto previsto all'art. 6 comma 3 delle NTA per le destinazioni d'uso riconducibili

ad attività che erogano servizi di pubblica utilità e/o di interesse generale anche se svolti da privati che ne consente la realizzazione nell'intero Sistema insediativo.

Pertanto, limitatamente alle destinazioni d'uso specificatamente indicate nell'art. 48 comma 3 lett.e) e per le finalità indicate, è consentito nel tessuto T3 della città consolidata l'intervento una tantum di ampliamento fuori sagoma con incremento della SUL preesistente entro il limite del 20%, che resta conseguentemente sottoposto all'ordinaria istruttoria tecnico – amministrativa ed al regime del P.d.C. o della SCIA alternativa al P.d.C. ex art. 23 del DPR 380/01.

Ovviamente, limitatamente alle suddette destinazioni, tale favor è applicabile anche qualora l'incremento di SUL necessario sia realizzabile all'interno della sagoma preesistente, quindi non solo per l'intervento "AMP2" ma anche per l'intervento "RE2" che per altro comporta un minor impatto edilizio sull'edificato circostante, come quello rappresentato dal Municipio nella richiesta di parere.

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 Privata  
Ing. Fabrizio Mazzenga

Il Direttore del Dipartimento  
Arch. Gianni Gianfrancesco