



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

Oggetto: Chiarimenti inerenti le varianti in corso d'opera al P.d.C. ex art. 22 commi 2 e 2-bis del D.P.R. 380/01.
Indirizzi per gli Uffici.

E' pervenuta allo scrivente Dipartimento una richiesta di chiarimento in merito all'oggetto con la quale si chiede se sia possibile, senza superare l'altezza massima dell'edificio, *"attuare una variante a un Permesso di Costruire rilasciato senza modificare la consistenza edilizia espressa in SUL ma potendo modificare la volumetria di progetto, tenuto anche conto che la norma in esame consente (tra le altre, ndr) la modifica della sagoma degli edifici non sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004"*.

La questione assume particolare rilevanza nel caso di P.d.C. in essere rilasciati ai sensi della L.R. 21/2009, c.d. Piano Casa, per quanto di interesse ormai abrogata, che all'art. 6 (Titoli abilitativi e termini per la presentazione delle domande) co. 4 quater prevede che *"Le varianti ai permessi di costruire rilasciati ai sensi del presente articolo e non decaduti sono realizzabili nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 22, commi 2 e 2bis del d.p.r. 380/2001"*.

Si rende pertanto il presente parere al fine di rendere univoco ed omogeneo il comportamento degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina nelle sue varie articolazioni territoriali.

A tal fine è utile riportare, limitatamente agli stralci qui di interesse, la normativa nazionale, regionale e comunale.

D.P.R. 380/01 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

(...)

e) *"interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:*

(...)

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

Art. 4 (L) - *Contenuto necessario dei regolamenti edilizi comunali*

(...)

1-sexies. Il Governo, le regioni e le autonomie locali, in attuazione del principio di leale collaborazione, concludono in sede di Conferenza unificata accordi ai sensi dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, o intese ai sensi dell'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, per l'adozione di uno schema di regolamento edilizio-tipo, al fine di semplificare e uniformare le norme e gli adempimenti. Ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettere e) e m), della Costituzione, tali accordi costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale. Il regolamento edilizio-tipo, che indica i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico, e' adottato dai comuni nei termini fissati dai suddetti accordi, comunque entro i termini previsti dall'articolo 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Art. 22 (L) - *Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività*

(...)

2. Sono, altresì, realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Art. 32 (L) - *Determinazione delle variazioni essenziali*

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essentialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

(...)

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Del. G.R. Lazio 19 maggio 2017, n. 243 (Recepimento Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET))

(...)

5. di prendere atto che, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, dell'Intesa, ove i Comuni non provvedano nei centottanta giorni dalla pubblicazione della presente deliberazione le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia trovano diretta applicazione, prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili;

ALLEGATO A - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

(...)

12 - Superficie totale ST

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

13 - Superficie lorda SL

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

18 - Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19 - Volume totale o volumetria-complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

ALLEGATO D - Controdeduzioni alle osservazioni presentate dalle Province e dalla Città Metropolitana di Roma Capitale, ai sensi dell'art. 70 L.r. n. 38 del 1999.

(...)

Roma Capitale: in merito al Quadro delle definizioni uniformi, per quanto attiene alla richiesta di introdurre il riferimento al parametro calcolato in base al PRG per quanto riguarda gli Indici di edificabilità territoriale e fondiaria, si osserva che la S.U.L. (Superficie Utile Lorda), parametro di riferimento degli Indici suddetti, è direttamente assimilabile alla "Superficie Lorda" del Quadro delle definizioni.(...)

L.R. 15/2008

Art. 17 (Variazioni essenziali)

1. Ai fini dell'applicazione degli articoli 15 e 16, costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere eseguite abusivamente quando si verifichi una o più delle seguenti condizioni:

- a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968;
- b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della l.r. 36/1987, il permesso di costruire;
- c) aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;
- d) modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10 per cento, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;
- e) modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 10 per cento della sagoma stessa;
- f) modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
- g) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche;
- h) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.

(...)

3. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

N.T.A. del P.R.G.

Art.4. (Grandezze edilizie)

1. Superficie utile lorda (SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:

(...)

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*

(...)

6. *Sono interventi di Nuova costruzione (NC), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), del DPR n. 380/2001, gli interventi di trasformazione edilizia del territorio volti alla costruzione di singoli manufatti o insiemi degli stessi, che non rientrino nelle precedenti categorie. In base alle caratteristiche dei manufatti e alle modalità di intervento, si individuano le seguenti principali categorie di intervento edilizio:*

DR - Demolizione e ricostruzione di edifici non rientrante nella categoria RE3;

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; rientrano in tale sotto-categoria gli interventi pertinenziali, intesi quali interventi su spazi accessori alle unità edilizie e immobiliari, legati a queste da vincolo di pertinenza, che eccedano il 15% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione, nella Città storica o su immobili individuati nella Carta per la qualità di cui all'art. 16;

Alla luce della normativa sopra riportata per la determinazione della volumetria di un edificio deve farsi riferimento alle definizioni n.19 (*Volume totale o volumetria-complessiva*) e n.12 (*Superficie totale*) del "quadro delle definizioni uniformi", che ai sensi dell'art. 4 co. 1-sexies del D.P.R. 380/01 costituiscono livello essenziale delle prestazioni, concernenti la tutela della concorrenza e i diritti civili e sociali che devono essere garantiti su tutto il territorio nazionale.

Per la determinazione della consistenza "urbanistica" nel P.R.G. di Roma Capitale deve invece farsi riferimento alla SUL, definita all'art.4 delle N.T.A., assimilata alla "*Superficie lorda (SL)*", voce n.13 del "quadro delle definizioni uniformi", che a differenza della "*Superficie totale*" non ricomprendono le superfici accessorie.

La volumetria dell'edificio, quindi, non ha una correlazione proporzionale diretta con la sua S.U.L. o SL, e differisce sia dal "*Volume costruito (Vc)*" che dal "*Volume fuori terra (Vft)*" definiti rispettivamente ai commi 3 e 4 dell'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G.

La definizione di Sagoma presente al n.18 esprime invece la conformazione spaziale, cioè le diverse forme, che può assumere il volume totale dell'edificio.

Con riferimento all'art. 22 comma 2, la voce n. 35 della sezione II edilizia della tabella "A" allegata al D.Lgs. 222/2016 tra gli "*Elementi costitutivi della fattispecie previsti dalla legge*" elenca "*Varianti in corso d'opera che: non incidono sui parametri urbanistici; non incidono sulle volumetrie; (...)*"

Pertanto, in una variante in corso d'opera ad un P.d.C. realizzata con SCIA ai sensi del comma 2 dell'art. 22 del D.P.R. 380/01, è espressamente previsto che non siano modificati sia i parametri urbanistici, tra cui la SUL, che la volumetria dell'edificio, oltre alla destinazione d'uso e la categoria edilizia, non è quindi consentita la modifica del "*Volume totale o volumetria-complessiva*", come da voce n.19 del quadro delle definizioni uniformi.

Tuttavia, ai sensi del successivo comma 2-bis, introdotto dalla L. 164/2014 (c.d. sblocca Italia), sono altresì realizzabili mediante SCIA varianti in corso d'opera ad un P.d.C., a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e se non configurino una variazione essenziale, cioè rispettino le condizioni stabilite nel co. 1 dell'art. 32 del D.P.R. 380/01, dettagliate nel co.1 dell'art. 17 della L.R. 15/2008. In tal caso "non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie" ai sensi del comma 2 dell'art. 32 del D.P.R. 380/01 e del comma 3 dell'art. 17 della L.R. 15/2008, pertanto saranno possibili in questi casi, anche variazioni di "Volume totale o volumetria-complessiva" a parità di SUL (art. 4 N.T.A. P.R.G.).

Tali varianti in corso d'opera possono essere presentate *"prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori"* (comma 2) o *"comunicate a fine lavori"* (comma 2-bis) quindi prima, durante od anche ad interventi eseguiti, purché prima della comunicazione di fine lavori od anche contestualmente nel caso del comma 2-bis.

Le cubature e superfici accessorie dovranno comunque rispettare i limiti imposti sia dall'art. 9 co. 6 delle N.T.A. del P.R.G. "15% del Volume costruito (Vc), ovvero che siano realizzati, con qualsiasi dimensione, nella Città storica o su immobili individuati nella Carta per la qualità di cui all'art. 16", norma attuativa dell'art. 3 co.1 lett. e.6.) del D.P.R. 380/01, sia dall'art. 4 co.1 delle N.T.A. del P.R.G.

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 o di verifica 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