



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 la modalità di calcolo della consistenza edilizia per un intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 6 della L.R. Lazio n.7/2017, per un manufatto realizzato ante 1934, privo di titolo, e successivamente oggetto di concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso.

Indirizzi per gli Uffici.

In merito all'oggetto, riscontrando la richiesta della Direzione Tecnica di un Municipio, si rende 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 ad un manufatto edificato prima del 1929 come sottostazione elettrica per l'alimentazione dei filobus, priva di titoli edilizi, per il quale è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso a magazzino per una superficie netta di mq. 145, precedentemente di proprietà A.T.A.C. L'edificio è composto da volumi di altezza di mt. 6 e mt. 9 circa, per un volume complessivo di oltre 1.000 mc., ricadente in tessuto prevalentemente residenziale della città da ristrutturare, nel previgente P.R.G. in zona F1, non è sottoposto a vincoli di tutela ex D.Lgs. 42/2004, è segnalato nella carta della qualità come "Deposito A.T.A.C. – Edifici e Complessi Edilizi Moderni – Edifici di archeologia industriale".

Per il sopra descritto manufatto è stata depositata presso il Municipio una richiesta di P.d.C., ai sensi dell'art. 6 della L.R. Lazio n.7/2017, che prevede la ristrutturazione dell'edificio per la realizzazione di alcune unità residenziali con una SUL di progetto determinata dal progettista dividendo per 3,20 il volume esistente, quindi con un aumento superiore al 100% rispetto ai 145 mq netti originari.

Si chiede, ai fini del calcolo della preesistenza edilizia legittima del suddetto manufatto, ai sensi dell'art. 8 comma 4 della L.R. Lazio 7/2017, se la SUL di progetto vada determinata dividendo per 3,20 il volume totale oppure, in considerazione dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso dell'intero manufatto, mediante la conversione della superficie netta di mq. 145 in superficie lorda, quindi notevolmente inferiore.

Si riportano a seguire gli stralci qui di interesse della L.R. Lazio n.7/2017 e della circolare approvata con D.G.R. Lazio n. 867 del 19/12/2017 "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7." qui di interesse:

## L.R. LAZIO n. 7/2017

## Art. 6 (Interventi diretti)

1. Per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all'articolo 1, previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino a un massimo del 20 per cento della volumetria o della superficie lorda esistente ad eccezione degli edifici produttivi per i quali l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della superficie coperta.

(...)

## Art. 8 (Dotazioni territoriali e disposizioni comuni)

(...)

4. Per l'attuazione della presente legge la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula  $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$  ovvero  $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$ . Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali enorme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio. Nei comuni che abbiano adottato nello strumento urbanistico generale la superficie lorda, ai sensi del regolamento edilizio tipo (RET) di cui all'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni sottoscritta in sede di Conferenza unificata il 20 ottobre 2016, allegata alla deliberazione della Giunta regionale del 30 dicembre 2016, n.839, come parametro urbanistico-edilizio per la determinazione dell'edificabilità, la progettazione degli interventi ed il rilascio dei titoli abilitativi, la stessa si ricava a partire dal volume suddetto mediante l'applicazione della formula  $\text{superficie} = \text{volume} / 3,20$ .

(...)

## D.G.R. LAZIO n. 867 del 19/12/2017

## 7.3 Parametri edilizi per la progettazione degli interventi e per il rilascio dei titoli abilitativi (art. 8, comma 4)

(...)

In particolare i Comuni che utilizzano nella strumentazione urbanistica comunale vigente il volume come base per il computo della consistenza edilizia degli edifici, dovranno, ai sensi della DGR n. 243 del 19 maggio 2017, introdurre nel nuovo regolamento edilizio uno specifico criterio di conversione. A tale proposito, ove necessario e in attesa dell'adeguamento dei regolamenti edilizi da parte dei Comuni, l'articolo 2 dell'Intesa consente alla Regione di dettare indicazioni tecniche di dettaglio. Pertanto, al fine di garantire una corretta ed uniforme applicazione delle disposizioni la legge al comma 4 dell'articolo 8 dispone che "Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula  $\text{superficie} = \text{volume}/3,20$  ovvero  $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,20$ ."

Inoltre, per i Comuni che abbiano già introdotto come parametro urbanistico ed edilizio nel proprio strumento urbanistico generale la S.U.L., l'allegato D della deliberazione di Giunta regionale n. 243 del 19 maggio 2017 in risposta all'osservazione di Roma Capitale precisa che la S.U.L. è direttamente assimilabile alla "Superficie Lorda" dal Quadro delle definizioni.

(...)

Si richiama inoltre il parere prot. U.0785180.03 del 3/10/2019 reso a questo Dipartimento dalla Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, con oggetto "Parere in merito alla determinazione della consistenza della preesistenza edilizia ai sensi dell'art. 8, comma 4, della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Roma Capitale." dove la questione posta dal Municipio è stata già affrontata.

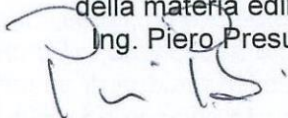
Alla luce della normativa sopra riportata e dettagliatamente analizzata nel suddetto parere regionale, a cui si rimanda, ne deriva che nel caso in cui l'edificio sia stato oggetto di un titolo che ne abbia mutato la destinazione d'uso, mantenendone inalterata la consistenza volumetrica originaria *"la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario"*. I medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti.

Nel caso degli edifici produttivi il parametro di riferimento è la superficie coperta, non il volume, e l'incremento massimo consentito non può superare il 10 per cento della stessa.

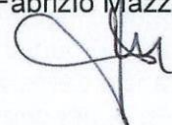
Pertanto, nel caso rappresentato dal Municipio per la determinazione della consistenza edilizia legittima dell'edificio non si dovrà tener conto dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

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

