

**Prot. QI/2024/0026731
del 07/02/2024**

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: Chiarimento in merito al parere prot. QI/19070/2021 inerente “i chioschi e i manufatti simili realizzati su suolo pubblico”
Indirizzi per gli Uffici.

E' pervenuta allo scrivente Dipartimento una richiesta di chiarimento in merito all'oggetto, in particolare, facendo riferimento al parere di questo dipartimento prot. QI/19070 del 03/02/2021, se la realizzazione di chioschi e manufatti simili su suolo pubblico sia sottoposta alla legislazione inerente le opere pubbliche o al D.P.R. 380/01, con riferimento sia ai chioschi di nuova installazione che a quelli già preesistenti ma privi di titolo edilizio.

L'argomento dell'installazione dei chioschi è già stato ampiamente trattato nei suoi vari aspetti anche in un altro parere di questo Dipartimento, prot. QI/67434/2018, ed in un ordine di servizio interdipartimentale con il Dip. Sviluppo Economico Attività Produttive e Agricoltura, prot. QH/79383/2015, richiamati e riportati in allegato al suddetto parere QI/19070/2021, pubblicati sul sito istituzionale all'indirizzo <http://www.urbanistica.comune.roma.it/atti-urbanistica-edilizia/pareri.html>”, ed alla cui lettura si rimanda per brevità di trattazione.

Si richiama, per completezza, anche il parere prot. QI/61491/2017 inerente il titolo edilizio necessario per l'installazione delle edicole.

Per rispondere al particolare aspetto sopra evidenziato, al fine di rendere univoco ed omogeneo il comportamento degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina nelle sue varie articolazioni territoriali si rende il presente parere a maggiore specificazione dei precedenti.

In premessa si riassume quanto meglio esplicitato nei sopra richiamati pareri. L'installazione su suolo pubblico dei manufatti in oggetto può essere richiesta solo da operatori in possesso dei requisiti necessari per l'autorizzazione all'esercizio in essi della specifica attività commerciale (D.Lgs. n.114/1998; L.R. Lazio n.22/2019), previa autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico (D.A.C. 21/2021; D.A.C. n.101/2023), nel rispetto delle generali esigenze di traffico e viabilità disciplinate dal codice della strada, dal P.G.T.U. e dal relativo regolamento viario, approvato con la D.A.C. n.21/2015, che al punto 21.2 disciplina il posizionamento e la procedura autorizzativa di

“Chioschi, edicole e cabine di pp.ss.”, ed infine previo rilascio del titolo necessario per la realizzazione del manufatto nel rispetto delle normative urbanistico-edilizia, di igiene, sicurezza, ambiente e tutela del patrimonio culturale. L’autorizzazione è soggetta al “procedimento unico” ex art.7 D.P.R. 160/2010, dove è previsto che è *“ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell’intervento e per lo svolgimento delle attività richieste”*, rilasciata, ai sensi dell’art. 13 della L.R. Lazio 22/2019, dal SUAP Municipale che acquisisce il parere degli altri uffici, organi o commissioni comunali, anche in sede di Conferenza di Servizi, la cui mancata espressione nei termini vale come parere favorevole, salvo i casi previsti dalla legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.

In merito alla questione posta, per quanto riguarda l’aspetto edilizio, l’installazione dei manufatti in oggetto potrebbe essere assimilata alla realizzazione di un’opera pubblica (D.Lgs. 36/2023 codice dei contratti pubblici), come riportato nel parere prot. QI/19070/2021 se il titolo unico autorizzativo prevede che essi siano realizzati per conto dell’Amministrazione Comunale proprietaria ed alla quale dovranno essere consegnati in stato di efficienza al termine della concessione, salvo proroghe autorizzate.

Invece, il titolo unico autorizzativo per l’installazione di chioschi su suolo pubblico solitamente prevede che al termine della concessione il manufatto realizzato dal privato titolare dell’attività debba essere rimosso a sua cura e spese per riconsegnare all’Amministrazione l’area su cui insisteva nel suo stato iniziale. Il manufatto, pertanto, in tal caso non può essere assimilato ad un’opera pubblica, ma si tratta chiaramente di intervento edilizio realizzato da un privato su area pubblica, fattispecie disciplinata dal Testo Unico dell’Edilizia D.P.R. 380/01 all’art.8 (*Attività edilizia dei privati su aree demaniali*) prevedendo che “La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente testo unico”, includendo quindi anche quelle relative alla repressione degli abusi ed all’accertamento di conformità.


Il SUAP, pertanto, dovrà richiedere il parere in merito all’aspetto edilizio alla Direzione Tecnica del Municipio, trattandosi ovviamente di manufatti con volumetria inferiore a 3.000 Mc.

Il titolo edilizio necessario è il Permesso di Costruire. Infatti, ai sensi dell’art. 3 co.1 lett. e.5) del D.P.R. 380/01 *“l’installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, ...”* ricade nella categoria degli *“interventi di nuova costruzione”*, come tali subordinati ex art. 10 co.1 dello stesso T.U.E. al rilascio di permesso di costruire. La suddetta categoria ha valenza residuale, rientrandovi tutti gli interventi di *“trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti”*. Per altro ciò trova riscontro anche nel “Nuovo regolamento delle attività commerciali su aree pubbliche”, approvato con la D.A.C. 101/2023, che all’art. 3 bis co.15 prevede che *“Il chiosco fisso non può essere installato in assenza di permesso di costruire.”*

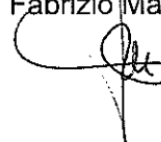
Fa eccezione l'installazione di edicole adibite prevalentemente alla vendita di quotidiani e periodici per le quali, ai sensi del co.1 dell'art.4 della L.R. Lazio n.28/2002 (*Disposizioni urbanistiche per l'installazione di edicole adibite prevalentemente alla vendita di quotidiani e periodici*) è richiesta l'autorizzazione edilizia, oggi S.C.I.A. ex art. 22 DPR 380/01.

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