

Prot. QI/2024/0047722  
del 05/03/2024

Ai Responsabili di E.Q. ed al personale tecnico della Direzione Edilizia Privata del Dip. P.A.U.

Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche

e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Chiarimenti inerenti un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7/2017, per un edificio su lotto che nel vigente PRG/2008 è zonizzato come Tessuto compreso in un ambito per Programmi integrati della Città da Ristrutturare e nel previgente PRG/65 era ricompreso in un piano particolareggiato decaduto interessato dalla previsione di una nuova viabilità non realizzata.  
Indirizzi per gli Uffici.

La questione posta è relativa ad un intervento, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7/2017, di demolizione e ricostruzione con ampliamento, conseguente all'utilizzo della premialità, di un edificio su un lotto ricompreso nel vigente PRG/2008 nella Città da Ristrutturare – Tessuti prevalentemente per attività in ambito per Programmi integrati. Nel previgente PRG/65 l'area era ricompresa in zona industriale "L" con piano particolareggiato approvato, oggi ampiamente decaduto, che nel suddetto lotto prevedeva la realizzazione di una nuova viabilità non realizzata ed oggi non più prevista. Si chiede se nella ricostruzione dell'edificio il suo sedime possa occupare anche l'area sulla quale il piano particolareggiato prevedeva la nuova viabilità non realizzata.

Il caso riguarda anche altre situazioni simili di aree ricadenti nella città da ristrutturare che nel previgente PRG/65 erano interessate da previsioni espropriative non riproposte. 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.

Nell'area d'intervento trovano applicazione gli artt. 51, 52 e 53 delle NTA di PRG, dei quali si riportano a seguire gli stralci qui di interesse:

*N.T.A. P.R.G.*

*Art. 52. Tessuti della Città da ristrutturare*

*(...)*

*5. Ai Tessuti prevalentemente residenziali è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq; nei tessuti con destinazione G3 e G4 di PRG pre-vigente e nei tessuti compresi negli Ambiti per Programmi integrati: n. 1 del Municipio IV, n. 3 del Municipio XII, n. 3 del Municipio V, si applica l'indice EF di 0,1 mq/mq.*

*(...)*

*7. Nei tessuti di cui al precedente comma 5 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:*

*a) Abitative;*

*b) Commerciali a CU/b;*

*c) Servizi a CU/b; a CU/m, limitatamente alle destinazioni "servizi alle persone" e "attrezzature collettive";*

*d) Turistico-ricettive a CU/b;*

e) Produttive, limitatamente a "artigianato produttivo";

f) Parcheggi non pertinenziali.

**8. Ai Tessuti prevalentemente per attività è attribuito, per intervento diretto, l'indice di edificabilità EF di 0,3 mq/mq. Nelle aree destinate dal precedente PRG o da Piani attuativi, anche decaduti, a zona agricola, a verde pubblico e servizi pubblici, a zona G3 o G4, tale indice è assentibile, per intervento diretto, solo nei lotti interclusi inferiori a 1.500 mq, e con l'applicazione del contributo straordinario calcolato, per le stesse aree, ai sensi dell'art. 53.**

(...)

**10. Nei tessuti di cui al comma 8, qualora l'intervento di categoria NE riguardi aree maggiori di 1 Ha e fino a 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al progetto unitario convenzionato; per aree maggiori di 2,5 Ha, è prescritto il ricorso al Piano di lottizzazione convenzionata, ovvero al Programma integrato di intervento secondo quanto previsto al successivo art. 53; nel caso di Progetto unitario convenzionato o di Piano di lottizzazione, si applica l'indice di edificabilità ET pari a 0,35 mq/mq, nonché il contributo straordinario come previsto dall'art. 53, calcolato in base alla destinazione urbanistica pre-vigente.**

**11. Nei Tessuti di cui al comma 8 sono consentite, con intervento diretto, le seguenti destinazioni d'uso:**

a) Abitative: limitatamente ad un alloggio per ogni complesso produttivo comprendente almeno una unità edilizia, e comunque fino al 10% della SUL complessiva; nei Piani di lottizzazione di cui al comma 10, tale destinazione è ammessa fino al 20% della SUL complessiva, ma con l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 20

b) Commerciali a CU/b;

c) Servizi a CU/b;

d) Turistico-ricettive a CU/b;

e) Produttive;

f) Agricole, limitatamente a "attrezzature per la produzione agricola e zootecnica";

g) Parcheggi non pertinenziali.

Non è consentito, per intervento diretto, il cambio di destinazione da funzioni "produttive" ad altre funzioni, salvo che per consentire quanto previsto dalla lett. a).

Art. 53. Ambiti per i Programmi integrati

(...)

**2. Gli ambiti per Programmi integrati sono individuati, mediante perimetro, nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000. I perimetri comprendono Tessuti, Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, Servizi pubblici di livello urbano, ferma restando la possibilità di intervento diretto su tali componenti secondo la rispettiva disciplina del PRG. Le aree comprese negli ambiti sono "Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente", ai sensi dell'art. 27, legge n. 457/1978. Sono ammessi interventi di categoria RE, NC, RU e NIU, come definiti dall'art. 9.**

(...)

**11. Salvo indicazioni più restrittive del Programma preliminare motivate da ragioni di sostenibilità urbanistica e ambientale, e in deroga a quanto previsto dall'art. 52 per gli interventi diretti, le aree comprese nei Tessuti di cui all'art. 52 esprimono i seguenti indici di edificabilità, articolati in base alle destinazioni del precedente PRG e tenendo conto degli indici per intervento diretto di cui all'art. 52:**

a) aree già destinate a edificazione privata a media o alta densità (ex zone E1, E2, F, L, M2): 0,6 mq/mq, di cui 0,3 mq/mq soggetto al contributo straordinario di cui all'art. 20;

b) aree già destinate a edificazione privata a bassa densità (ex zone G3, G4) o a servizi pubblici (ex zone M1, M3): 0,3 mq/mq, di cui 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari, 0,1 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario, 0,1 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18;

c) aree già non edificabili (ex zone H, N; viabilità e parcheggi; zone sprovviste di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 9, comma 1, DPR 380/2001): 0,3 mq/mq, di cui 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari; 0,06 mq/mq a disposizione dei proprietari ma soggetto a contributo straordinario; 0,18 mq/mq a disposizione del Comune ai sensi dell'art. 18.

**12. Nel caso le aree predette siano già state interessate da Piani attuativi approvati, ancorché decaduti per decorso termine di efficacia, in luogo delle destinazioni di zona del precedente PRG, si applicano le omologhe destinazioni di Piano attuativo.**

(...)

Alla luce della normativa sopra evidenziata risulta evidente come nel vigente PRG/2008 per i tessuti ricompresi negli ambiti della città da ristrutturare, al fine dell'attuazione degli interventi diretti da realizzare ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 6 della L.R. 7/2017, le previsioni della precedente

pianificazione, generale o particolareggiata (nel caso specifico la previsione di una nuova viabilità non attuata) abbiano rilevanza al “solo” fine della determinazione dell’EF da attribuire al lotto e per la determinazione dell’eventuale contributo straordinario da corrispondere, mentre la eventuale modalità di attuazione indiretta è comunque derogata in quanto “per il perseguimento di una o più delle finalità di cui all’articolo 1 (...) sono sempre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di demolizione e ricostruzione (...)”,.

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