



- Ai Responsabili di procedimento della Direzione
Edilizia Privata del Dipartimento Attuazione
Urbanistica
- Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche
- E p.c. All' Avvocatura Capitolina
- Al Direttore del Dipartimento
Attuazione Urbanistica

Oggetto: Chiarimenti in merito all'individuazione della destinazione d'uso dei depositi temporanei ad uso privato (c.d. self storage).
Indirizzi per gli Uffici

In merito all'oggetto, riscontrando le istanze pervenute ai Municipi ed a questa Direzione da operatori del settore, si rilascia 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 riguarda l'individuazione della destinazione d'uso in cui classificare gli immobili dedicati al c.d. self storage, ovvero quella particolare modalità di ricovero di beni, per lo più temporanea, cui si ricorre per esigenze legate principalmente ai bisogni residenziali (ad es. in occasione di traslochi o lavori di ristrutturazione) e non collegate all'esercizio di un'attività produttiva.

Attesa da un lato la crescente diffusione di tali spazi all'interno dei centri urbani, e dall'altro lato le peculiarità che li contraddistinguono sotto il profilo dell'inquadramento urbanistico, si ravvisa l'opportunità di rendere il presente parere per agevolare ed uniformare l'operato dei Municipi nell'istruttoria delle pratiche edilizie di loro competenza.

Gli aspetti d'interesse sotto il profilo urbanistico emergono dagli elementi qualificanti il servizio di self storage, che si può sintetizzare come una messa a disposizione da parte di un operatore specializzato in favore di terzi (generalmente persone fisiche) di spazi autonomi ove poter ricoverare i propri beni, in modo flessibile sia nelle dimensioni (che possono variare da pochi mq. alla superficie tipica di una cantina) sia nella durata (che può essere di poche settimane o diversi mesi).

La componente di servizio è individuabile nella garanzia di sicurezza, monitoraggio degli accessi, pulizia, illuminazione, ecc., mentre non vi sono servizi di custodia o di magazzinaggio "conto terzi": la custodia dei beni resta nella esclusiva responsabilità del privato che affitta lo spazio, senza che l'operatore abbia alcuna responsabilità sui beni ricoverati, né accesso agli stessi.



Tali caratteristiche si ritrovano nei codici ATECO utilizzati per i self storage, che generalmente è il 68.20.01 - *Locazione immobiliare di beni propri o in leasing (affitto) e sviluppo di progetti immobiliari finalizzati all'affitto*, e -stante l'assenza di codici specifici- il 52.10.1 - *Magazzini di custodia e deposito per conto terzi*.

Sulla base di tali evidenze, può ritenersi che il self storage sia la risultante della commistione tra un contratto di utilizzo di spazi ad uso transitorio ed un contratto di servizi, rivolto ad utenza privata e per sua natura complementare in modo preponderante ai bisogni della residenzialità.

Dal punto di vista della classificazione tra le destinazioni d'uso di cui all'art. 6 delle NTA del vigente PRG, gli spazi dedicati alle attività in esame, se possono essere inquadrati nell'ambito della ordinaria destinazione d'uso "depositi e magazzini" ricompresa all'interno della funzione "Produttiva", tuttavia non necessariamente esauriscono in tale funzione generale le caratteristiche urbanistiche che li contraddistinguono.

Difatti, nell'impostazione delle NTA approvate nel 2008, i depositi e magazzini sussumibili in detta generale funzione sono generalmente quelli funzionali alle attività produttive o comunque riconducibili ad una fase del ciclo produttivo, così da essere inseriti appunto nella macro-categoria Produttiva. Al contrario il self storage, per quanto descritto sopra, non ha connessione diretta con la filiera produttiva, essendo piuttosto una forma di condivisione di spazi e servizi correlata alle esigenze dell'abitare e delle attività più direttamente legate alle residenze.

D'altro canto, all'interno delle NTA vigenti i depositi non sono necessariamente da ricondurre solo ed esclusivamente alla destinazione "depositi e magazzini" di tipologia produttiva, ma possono essere classificati anche all'interno di altre destinazioni generali, in quanto accessori di altre destinazioni d'uso. Ad esempio, lo stesso art. 6 delle NTA, allorché descrive le destinazioni commerciali, specifica che *"le strutture di vendita si intendono al dettaglio e **comprehensive di depositi pertinenziali**, anche localizzati in locali autonomi non attigui"*. O ancora, all'art. 4, quando si definisce la nozione di *superficie utile lorda – SUL*, si prevede l'esclusione dal relativo computo dei *"locali completamente interrati ... se destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, **cantine, depositi**, autorimesse, parcheggi)"*.

Pertanto, le norme tecniche del vigente PRG confermano che un deposito non necessariamente debba essere ricondotto alla macro-destinazione produttiva, ma possa essere funzionale anche ad altre destinazioni d'uso, esprimendo in tal modo l'intrinseca connotazione di accessorio e di servizio al soddisfacimento di esigenze diverse.

Nella fattispecie, il self storage replica per molti versi le caratteristiche funzionali delle cantine e depositi annessi ad unità immobiliari con destinazione d'uso residenziali, direzionali, commerciali, tenuto conto dell'utilizzo che se ne fa (normalmente saltuario), dei beni che vi vengono ricoverati (oggetti non di uso quotidiano) e della tipologia di utenza (per lo più privati). Esso, quindi, non è direttamente assimilabile alla destinazione d'uso deposito e magazzino produttivo, potendosi configurare come un servizio (si direbbe un "deposito privato"), focalizzando lo spazio messo a disposizione più che il servizio erogato,



qualificandolo come “*attrezzatura*” a servizio delle unità immobiliari presenti nelle zone prevalentemente residenziali, come tale compatibile con i tessuti più marcatamente residenziali del Sistema Insediativo del PRG presenti nella città storica, consolidata e da ristrutturare prevalentemente residenziale.

A conferma delle valutazioni sopra svolte, può osservarsi che tale compatibilità trova riscontro nella Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n. 169 dell'11 dicembre 2024, recante “Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008”.

Come noto, tra gli obiettivi di tale variante vi è anche quello di allineare il PRG vigente all'art. 23ter del D.P.R. n. 380/2001 per quanto concerne le destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, per altro recentemente ulteriormente modificato dalla L.105/2024 (c.d. decreto salva casa), ed a tal fine effettua una rimodulazione dell'art. 6, articolando le destinazioni d'uso in 5 macro-categorie funzionali (e per quanto qui interessa considerando unitariamente la macro-categoria *Produttiva e Direzionale*), con revisione inoltre delle destinazioni d'uso ammesse nelle diverse componenti del Sistema Insediativo.

È rilevante osservare che nell'elencazione delle classificazioni d'uso, l'art. 6 delle NTA adottate prevede, al comma 1 sub lett. c) Produttivo e Direzionale, alla lett. c1) “*artigianato produttivo, industria, commercio all'ingrosso, depositi e magazzini (CU/m)*”; e alla lett. c2) introduce una nuova destinazione “*logistica: attività funzionali al trasporto merci, compreso l'autotrasporto merci, di magazzinaggio, deposito, stoccaggio, movimentazione delle merci e dei prodotti (CU/m)*”.

Viene quindi introdotta una distinzione esplicita tra le attività di deposito e magazzinaggio strumentali alle attività d'impresa o produttive, e la generalità degli altri depositi che ben possono essere qualificati come servizi a beneficio di altre funzioni, comunque non strumentali al processo produttivo.

Come conseguenza di tale distinzione tra diverse tipologie di depositi, le Norme di componente risultanti dalla variante adottata, consentono -diversamente dal testo del 2008- l'insediamento delle destinazioni “depositi e magazzini” anche nella Città Storica, nella Città Consolidata, nella Città da Ristrutturare prevalentemente Residenziale e nelle componenti della città della trasformazione, mentre vietano quella “logistica”.

Ciò a riprova del fatto che nell'articolazione delle destinazioni d'uso vi è un riconoscimento della pluralità di tipologie dei depositi e magazzini e dell'intrinseca diversità dei magazzini “produttivi” e di quelli “di servizio”, i quali vengono considerati compatibili, in termini funzionali ma anche di impatto urbanistico, con le componenti più propriamente residenziali del Sistema Insediativo.

Si tratta, quindi, di una particolare modalità d'uso, comunque ricompresa nella categoria funzionale “*produttiva e direzionale*” di cui alla lett.b) del comma 1 dell'art. 23 ter del DPR 380/01, non prevista nell'art. 6 delle vigenti NTA del PRG/2008 in quanto all'epoca tipologia



praticamente inesistente, e per la quale ai sensi del comma 2 *“Per le destinazioni d'uso non comprese o non direttamente riconducibili alla classificazione del comma 1, si procede per analogia funzionale e di carico urbanistico”*.

Alla luce delle novelle apportate dalla L.105/2024 all'Art. 23-ter (*Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*) del DPR 380/01 ed in carenza di una specifica disciplina Regionale di recepimento, ai sensi dei commi 1bis ed 1-ter, il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nella zone A), B) e C) è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, non presenti per il caso specifico nelle vigenti NTA del PRG 2008 non essendo prevista la specifica destinazione d'uso *“Self-storage”*.

Pertanto, anche attribuendo ai locali utilizzati per il *“self storage”*, per analogia funzionale e di carico urbanistico ai sensi del comma 2 dell'art. 6 delle NTA del vigente PRG/2008, la destinazione d'uso *“Produttiva”*, ricompresa comunque nella categoria funzionale *“produttiva e direzionale”* di cui all'art. 23 ter co.1 lett. b) del DPR 380/01, ne consegue che è possibile ritenere compatibile anche nelle vigenti NTA del PRG/2008, come nella variante alle NTA adottata, l'insediamento dei depositi *“Self-storage”*, come sopra definiti, nei tessuti della Città Storica, della Città Consolidata, della Città da ristrutturare prevalentemente Residenziale e nelle componenti della città della trasformazione, in quanto depositi non funzionali al ciclo produttivo ed alla logistica, ma dedicati essenzialmente a necessità proprie delle Unità Immobiliari, in gran parte residenziali, presenti nei suddetti tessuti.

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.

L'E.Q. del Servizio
Coordinamento Tecnico
Rilascio Titoli Edilizi
Arch. Maurizio Scrima

Il Direttore di Direzione
Ing. Piero Presutti