ROMA

Dipartimento Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia Privata

ROMA CAPITALE
82
25 GIU. 2025
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE
E ATTUAZIONE URBANISTICA
Prot. n. QI 13725

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

Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche

e p.c. All' Avvocatura Capitolina

Al Dipartimento Attuazione Urbanistica Direzione

Oggetto: Richiesta di parere in merito all'esclusione, dal limite massimo di superfici accessorie consentite dal punto 3.7 della circolare prot. n.45/REC, degli accessori previsti dagli artt.19 e 19 bis del Piano Particolareggiato n.51/O "Infernetto".
Indirizzi per gli Uffici.

Con riferimento all'oggetto, riscontrando la richiesta della Direzione Tecnica di un Municipio, 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 dal Municipio è se, in sede di rilascio del titolo abilitativo, le superfici accessorie consentite dal Piano Particolareggiato di Zona "O" n.51 – Infernetto - Macchione, di cui agli articoli 19 e 19 bis delle N.T.A. del Piano, soggiacciano al limite massimo stabilito dal punto 3.7 della circolare della Regione Lazio prot.45/REC oppure ne siano esclusi ed in virtù di quale previsione.

Si rappresenta che Il P Piano Particolareggiato di Zona "O" n.51 – Infernetto - Macchione è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.15 del 15.02.2013.

Di seguito si riportano gli stralci delle NTA del Piano Particolareggiato n.51/O "Infernetto - Macchione" qui di interesse:

art.19 - Accessori
Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiarie, oltre la cubatura prevista dalle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area del lotto con altezza lorda non superiore a m. 2,50. Tali locali potranno anche essere realizzati in aderenza a confine con altro lotto previo accordo tra i confinanti fatto salvo i distacchi delle aree pubbliche e di uso pubblico.

Art. 19 bis – Accessori destinati a box
In tutte le aree fondiarie comprese quelle all'interno dei comparti soggetti a convenzione, ove per particolari caratteristiche geologiche idrauliche, sia preclusa o a rischio sicurezza realizzare i locali destinati ad autorimesse nei piani interrati o seminterrati, è consentita la realizzazione di locali accessori al piano terreno destinati espressamente a box, nella misura di 15 mq. netti ad unità immobiliare di altezza non superiore di mt.2.50.

Per la questione posta è necessario ricordare preliminarmente che nella seduta del 20.10.2016 della Conferenza Unificata è stata sancita l'intesa tra Governo, Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'art.4, comma 1 sexies del D.P.R. n.380/2001.

Roma Capitale
Viale della Civiltà del Lavoro,10 – 00144 Roma
Tel: 06 6710.5844
PEC: protocollo.attuazioneurbanistica@pec.comune.roma.it

ROMA

Dipartimento Attuazione Urbanistica
Direzione Edilizia Privata

La Regione Lazio con D.G.R. D.G.R. n.243 del 19.05.2017 ha provveduto a recepire l'intesa del 20.10.2016, stabilendo per tutti i Comuni del Lazio l'adeguamento dei propri regolamenti edilizi allo Schema di regolamento tipo e ai relativi allegati entro centottanta giorni dalla pubblicazione della deliberazione.

Nel merito della specifica richiesta in oggetto, si evidenzia quanto chiarito nell'Allegato C alla DGR n 243/2017: *"..omissis.. Appare opportuno, in primo luogo, sottolineare che l'art. 2, comma 4, dell'Intesa, esplicitamente prevede che il recepimento delle definizioni uniformi non deve comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, che continuano ad essere regolate dal piano comunale vigente ovvero adottato alla data di sottoscrizione dell'Intesa stessa".*
E ancora: "..omissis.. *Dalla consultazione avviata con gli Enti locali è emersa l'esigenza di chiarire il rapporto dei nuovi regolamenti edilizi comunali con le indicazioni contenute in pregressi atti regionali, già confluiti nella circolare dell'Assessorato Urbanistica e Casa prot. n. 45/REC del 3 dicembre 1999 (di seguito 45/REC). Appare opportuno evidenziare che la richiamata circolare risulta in larga parte già superata a causa del mutato quadro legislativo; tale circolare, pertanto, deve ritenersi non più applicabile fatto salvo quanto di seguito specificato. Al fine di agevolare le Amministrazioni comunali nella predisposizione dei nuovi regolamenti edilizi e le Province e la Città Metropolitana di Roma Capitale nell'attività di verifica di cui all'art. 71 della L.r. n. 38 del 1999, si dettano le indicazioni che seguono. Si premette che laddove sono fatte salve puntuali indicazioni dimensionali contenute nella 45/REC, queste dovranno essere recepite nei nuovi regolamenti edilizi comunali ma con carattere residuale e cedevole, potendo essere derogate con la pianificazione attuativa nel rispetto della pianificazione urbanistica generale comunale".*

Pertanto, alla luce del chiaro dettato normativo, ne discende che le superfici accessorie consentite dal Piano Particolareggiato di Zona "O" n.51 – Infernetto - Macchione, di cui agli articoli 19 e 19 bis delle N.T.A. dello stesso, sono escluse dal limite massimo stabilito dal punto 3.7 della circolare della Regione Lazio prot.45/REC.
Con l'occasione si rammenta che la Regione Lazio, con la D.G.R. n.896/2019 ha differito il termine di 180 giorni, precedentemente concesso ai Comuni per l'adeguamento dei propri Regolamenti Edilizi, facendolo decorrere dall'adozione del RET e dalla ridefinizione delle voci uniformi, che andranno ad incidere sulla pianificazione comunale.
Pertanto, si chiarisce che fino alla nuova data di adozione del RET, i parametri in esso contenuto non incidono sulle norme tecniche del PRG vigente e dei relativi strumenti urbanistici attuativi, mentre continuano ad applicarsi le definizioni uniformi e sovraordinate in materia edilizia, prevalendo sulle disposizioni con esse incompatibili.
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
Arch. Maurizio Scrima

Il Direttore di Direzione
Ing. Piero Presutti

Roma Capitale
Viale della Civiltà del Lavoro,10 – 00144 Roma
Tel: 06 6710.5844
PEC: protocollo.attuazioneurbanistica@pec.comune.roma.it