

Prot. QI/2024/0197734
del 09/10/2024

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 l'applicazione del comma 3 lett. a) e b) degli artt. 26 e 27 delle NTA del PRG.
Indirizzi per gli Uffici.

In merito 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 è relativa alla ammissibilità di una istanza pervenuta ad un Municipio per un intervento di manutenzione straordinaria su un edificio ricadente in Città Storica – Tessuto T1, che prevede, applicando la lett. b) del comma 3 dell'art. 26 (T1) delle NTA del PRG, il suo frazionamento in tre unità immobiliari che erano state precedentemente accorpate. L'edificio era originariamente costituito da tre unità immobiliari residenziali sovrapposte, collegate da una scala comune, successivamente oggetto di interventi che ne hanno comportato l'accorpamento e la realizzazione al piano copertura di un ampliamento residenziale. L'attuale stato dei luoghi è legittimato da concessioni edilizie in sanatoria e da una successiva SCIA per un intervento di manutenzione straordinaria per il consolidamento strutturale, adeguamento della scala e diversa distribuzione interna. L'intervento oggetto dell'istanza prevede nell'edificio il mantenimento della destinazione d'uso residenziale e della scala, che ridiventa elemento comune di distribuzione verticale, la ricostituzione del numero originale di tre unità immobiliari con l'accorpamento dell'ampliamento condonato in copertura all'U.I. sottostante.

La questione posta dal Municipio è se sia applicabile la normativa riportata in oggetto, che non consente il frazionamento di U.I. nei tessuti T1 e T2 della città storica *“salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento”*, al caso sopra descritto dove per l'U.I. sita all'ultimo piano non viene ripristinata l'originaria consistenza, in quanto accorpata con l'ampliamento legittimato da concessione edilizia in sanatoria non presente in origine.

Di seguito si riportano gli stralci del DPR 380/01 e delle NTA del PRG qui di interesse:

DPR 380/01

Art. 2 (L) Competenze delle regioni e degli enti locali

(...)

4. I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, disciplinano l'attività edilizia.

5. In nessun caso le norme del presente testo unico possono essere interpretate nel senso della attribuzione allo Stato di funzioni e compiti trasferiti, delegati o comunque conferiti alle regioni e agli enti locali dalle disposizioni vigenti alla data della sua entrata in vigore.

Art. 3 comma 1 lett. b)

(...)

“Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.”

(...)

Art. 3 comma 2

Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490

NTA PRG/2008

Art.9. Categorie di intervento urbanistico e edilizio

1. In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio - raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio, Nuova costruzione, Trasformazioni urbanistiche - sono così individuate:

(...)

5. Sono interventi di Ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001, gli interventi (...). Si distinguono tre sotto-categorie:

RE1 - Ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL, del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari, senza modificazioni della sagoma e senza alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici;

(...)

Capo 2° Città storica

Art.24. Norme generali

(...)

5. Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente - e in particolare dagli articoli 25 e 36 -, sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9:

(...)

Art.25. Tessuti della Città storica

(...)

Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento

4. Le categorie d'intervento di cui all'art. 24, comma 5, lett. c) e d), sono così specificate e applicate:

a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; si applica in tutti i Tessuti;

(...)

Art.26. Tessuti di origine medievale (T1)

(...)

2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, DR1, DR3 e NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

3. Valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;

b) il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento.

Per la questione posta è necessario ricordare preliminarmente che dall'approvazione del PRG/2008 le definizioni generali degli interventi edilizi, contenute negli artt. 3 e 10 del DPR 380/01, sono profondamente mutate e che tali definizioni, ai sensi del comma 2 dell'art. 3 del DPR 380/01, *“prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.”*, con particolare riferimento ai regimi amministrativi applicabili (Autorizzazione, SCIA, Comunicazione). Sono comunque salve le particolari prescrizioni contenute nelle NTA che attengono all'esercizio da parte dei Comuni della propria autonomia statutaria e normativa, come anche esplicitato nei commi

4 e 5 dell'art. 2 del TUE. Pertanto, le *“categorie di intervento urbanistico e edilizio”*, come definite dalle NTA del PRG all'art. 9, per la città storica dettagliate al comma 4 dell'art. 25, applicate alla luce delle vigenti definizioni degli interventi edilizi definiti nel TUE, continuano a disciplinare l'ammissibilità e le condizioni delle diverse *“categorie di intervento urbanistico e edilizio”* nelle varie componenti del tessuto insediativo.

In particolare, per quanto di interesse nella questione posta, a seguito della novella introdotta nel DPR 380/01 dal D.L. 133/2014 (c.d. sblocca Italia) convertito con L.164/2014, l'intervento in esame oggi rientra nella definizione della manutenzione straordinaria, ex art. 3 co.1 lett.b), mentre prima sarebbe rientrato nella definizione della ristrutturazione edilizia, c.d. pesante, ex art. 10 co.1 lett.c), comportando l'aumento del numero delle unità immobiliari.

Al fine della valutazione della sua ammissibilità nei tessuti T1 e T2 della città storica, il comma 2 degli artt. 26 e 27 delle NTA del PRG, ammette, oltre all'intervento di MS, anche l'intervento di ristrutturazione edilizia RE1, cioè *“senza aumento della SUL, del Volume costruito (Vc) e delle unità immobiliari”*, come definito al comma 5 dell'art. 9 delle NTA, finalizzato, ai sensi del comma 4 lett. a) dell'art. 25, *“alla preservazione, ripristino e valorizzazione – anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio”*, con le ulteriori prescrizioni particolari di cui al successivo comma 3 per le quali non è consentito *“realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti (...) anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari”* ed il frazionamento *“non è consentito, salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate da precedenti processi di accorpamento”*.

L'intervento proposto è pertanto ammissibile, in quanto prevede il mantenimento della destinazione d'uso residenziale iniziale, mantiene la scala esistente quale elemento comune di distribuzione verticale, rispetta la finalità della preservazione e ripristino dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'edificio, rispetta altresì le prescrizioni particolari di cui al comma 3 dell'art. 26 delle NTA del PRG: sia quella di non realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti, di cui della lettera a); sia quella di frazionare l'unica unità immobiliare esistente per ricostituire le tre unità immobiliari preesistenti precedentemente accorpate, di cui della lettera b). Ciò, anche con il mantenimento della superfetazione in copertura, legittimata da concessione in sanatoria, che essendo accorpata all'U.I. sottostante non aumenta il numero di U.I. originarie dell'edificio.

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

Il Direttore del Dipartimento
Arch. Gianni Gianfrancesco